平潭信众资产管理有限公司拟收购
秦皇岛市中银房地产开发有限公司
所拥有的（天津）科技型中小企业产业园
一期、二期项目
价值咨询报告

国融兴华咨报字[2016]第010012号

（共一册　第一册）

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

价值咨询报告日：2016年12月18日

价值咨询报告目录

注册资产评估师声明 1

价值咨询报告摘要 2

价值咨询报告正文 4

一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他价值咨询报告使用者.4

二、价值咨询目的.....5

三、价值咨询对象和价值咨询范围.....6

四、价值类型及其定义.....7

五、评估基准日.....7

六、评估依据.....7

七、评估方法.....10

八、评估程序实施过程和情况.....12

九、评估假设.....13

十、价值咨询结论.....14

十一、特别事项说明.....14

十二、价值咨询报告使用限制说明.....16

十三、价值咨询报告日.....16

十四、评估机构和项目经办人签章.....17

附件 18

注册资产评估师声明

一、 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，价值咨询报告陈述的内容是客观的，并对价值咨询结论合理性承担相应的法律责任。

二、 价值咨询对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有单位（或产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及恰当使用价值咨询报告是委托方和相关当事方的责任。

三、 我们与价值咨询报告中的价值咨询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。

四、 我们已对价值咨询报告中的价值咨询对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们已对价值咨询对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对价值咨询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价值咨询报告的要求。

五、 我们出具的价值咨询报告中的分析、判断和结论受价值咨询报告中假设和限定条件的限制，价值咨询报告使用者应当充分考虑价值咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对价值咨询结论的影响。

平潭信众资产管理有限公司拟收购秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目价值咨询报告摘要

国融兴华咨报字[2016]第010012号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受平潭信众资产管理有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对平潭信众资产管理有限公司拟收购秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的（天津）科技型中小企业产业园项目在评估基准日的市场价值进行了价值咨询。现将价值咨询报告摘要如下：

一、价值咨询目的：平潭信众资产管理有限公司拟收购秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目，为此对秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的(天津)科技型中小企业产业园一期、二期项目价值进行价值咨询，为上述经济行为提供价值参考。

二、价值咨询对象和价值咨询范围：价值咨询对象为单项资产，具体为秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目（以下或简称：“产业园项目”）。价值咨询范围为该项目所涉及的土地使用权及未来建成的地上建筑物。

三、价值类型：市场价值

四、评估基准日：2016年11月30日

五、评估方法：土地使用权采用市场法和收益还原法，未来建成的地上建筑物采用成本法

六、价值咨询结论：

截止评估基准日2016年11月30日，在持续经营条件下，秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有产业园项目账面价值6,519.90万元，评估价值48,412.05万元，其中土地使用权账面值6,519.90万元，评估值19,681.97万元，增值13,162.07万元，增值率201.88%。拟建建筑物无账面值，评估值28,730.08万元。

七、价值咨询结论使用有效期：本价值咨询结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2016年11月30日至2017年11月29日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

八、对价值咨询结论产生影响的特别事项：

1、本次价值咨询的评估范围中地上建筑物截止评估基准日尚未开始建设，仅完成了勘查设计等前期工作。地上建筑物根据计划将于2017年3月开工，预计于2018年6月竣工验收，本次价值咨询是在该地上建筑物能够按工程规划、设计图纸、已提供的招标文件等顺利完工的基础上进行的。

2、由于项目工期时间较长，本次地上建筑物价值仅按所提供的招投标计价资料和总发包合同确认其建安成本，未考虑在工程完工结算时由于材料价格市场波动对建筑物价值的影响。

3、本次价值咨询仅对咨询对象于评估基准日市场价值作出判断，未考虑交易产生的相关税费。

九、价值咨询报告日：本价值咨询报告日为2016年12月18日。

以上内容摘自价值咨询报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解价值咨询结论，应当认真阅读价值咨询报告正文。并提请价值咨询报告使用者关注价值咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对价值咨询结论的影响。

平潭信众资产管理有限公司拟收购
秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的
（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目
价值咨询报告正文

国融兴华咨报字[2016]第010012号

平潭信众资产管理有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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，土地使用权采用市场法和收益还原法，拟建成的地上建筑物采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购的（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目在2016年11月30日的市场价值进行了价值咨询。现将资产价值咨询情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他价值咨询报告使用者

委托方为平潭信众资产管理有限公司，产权持有单位为秦皇岛市中银房地产开发有限公司。

（一）委托方概况

1、注册登记情况

名　　称：平潭信众资产管理有限公司

统一社会信用代码：91350128MA34A2R402

住　　所：平潭综合实验区金井片区商务营运中心

法定代表人：刘夷

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2016年08月02日

营业期限：2016年08月02日至2046年08月01日

经营范围：企业资产管理；项目投资；企业管理咨询（以上均不含金融、证券、期货、财务）；仓储服务（不含危化品）；物业管理；建筑材料（不含危化品）批发兼零售；自营或代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或

禁止进出口的商品和技术除外；法律、法规及国务院决定未规定许可的，均可自主选择经营项目开展经营。（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）产权持有单位概况

1、注册登记情况

名　　称：秦皇岛市中银房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91130300731433993Y

类　　型：有限责任公司

住　　所：秦皇岛市海港区东港路458号

法定代表人：曹辉

注册资本：贰仟万元整

成立日期：2001年09月28日

营业期限：2001年09月28日至2021年09月27日

经营范围：房地产开发、销售；物业管理；房屋租赁；仓储服务（危险化学物品除外）**（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）

2、税收制度

秦皇岛市中银房地产开发有限公司为增值税简易征收单位，增值税率 5%，城建税7%，教育费附加5%，房产税12%（按租金收入核算），土地使用税每年1.5元/平米。

（三）业务约定书约定的其他价值咨询报告使用者

除委托方外，其他价值咨询报告使用者包括：经济行为相关方、委托方的上级主管部门以及法律法规规定的其他价值咨询报告使用者。

（四）委托方与产权持有单位关系

委托方与产权持有单位无投资与被投资关系。

二、价值咨询目的

根据平潭信众资产管理有限公司2016年12月15日股东决定，平潭信众资产管理有限公司拟收购秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目，本次价值咨询目的是为该经济行为所涉及的

（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目进行价值咨询，为上述经济行为提供基准日价值参考依据。

三、价值咨询对象和价值咨询范围

（一）价值咨询对象和价值咨询范围

价值咨询对象为秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目。

价值咨询范围为（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目涉及的土地使用权及未来建成的地上建筑物。资产账面价值为65,199,000.00元，其中：土地使用权65,199,000.00元，未建成的地上建筑物无账面值。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产未经过审计。

（二）主要资产概况

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：土地使用权、未建成的地上建筑物。资产的类型及特点如下：

1、土地使用权：面积210985.8平方米。土地使用权证号为：房地证津字第121051400030 号，土地使用权人为秦皇岛市中银房地产开发有限公司，土地使用权性质为工业用地，土地使用权类型为出让，土地的取得日期为2014年4月1日，终止日期为2063年11月05日。

2、未建成的房屋建筑物：地上建筑物预计于2017年3月开工，2018年6月竣工验收。总建筑面积（计容面积）247901.4平方米，地上建筑面积（计容面积）247310.4平方米，实际总建筑面积136185.77平方米，可出租面积136185.77平方米，主要结构为钢结构，规证齐全，目前已完成工程招投标，工程总包金额共计267,966,667.00元。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

土地使用权共计 1 项，位于天津市宁河县潘庄工业区，土地使用权面积210985.8平方米。土地使用权证号为：房地证津字第121051400030号，土地使用权人为秦皇岛市中银房地产开发有限公司，土地使用权性质为工业用地，土地使用权类型为出让，土地的取得日期为2014年4月1日，终止日期为2063年

11 月 05 日。未设定抵押担保等他项权利。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

无。

四、价值类型及其定义

根据价值咨询实现的要求，结合价值咨询对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，价值咨询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）本项目价值咨询基准日为 2016 年 11 月 30 日。

（二）按照价值咨询基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定价值咨询基准日。

（三）本次资产价值咨询的工作中，价值咨询范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以价值咨询基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为价值咨询基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1、 《平潭信众资产管理有限公司股东决定》；

2、 资产评估业务约定书。

（二）法规依据

1、参照《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令）；

2、参照《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第【2003】378 号令）；

3、参照《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过）；

4、参照《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）；

5、参照《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国务院办公厅文件国办发[2001]102 号）；

6、参照《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；

7、参照《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第 3 号）；

8、参照《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；

9、《中华人民共和国公司法》；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

11、中华人民共和国标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

12、《中华人民共和国土地管理法》；

13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

14、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

15、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

16、《中华人民共和国担保法》；

17、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；

18、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；

3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号及中评协[2011]230 号）；

4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；

5、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；

6、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号及中评协[2011]230 号）；

7、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；

8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号及中评协[2011]230 号）；

9、 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注价值咨询对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号）；

10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；

11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；

12、《中评协关于修改价值咨询报告等准则中有关签章条款的通知中》（评协[2011]230 号）；

13、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协〔2012〕244 号）；

14、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248 号）；

15、《资产评估操作专家提示—中小评估机构业务质量控制》（中评协〔2012〕247 号）；

（四）产权依据

1、土地使用权证；

2、委托方及产权持有单位承诺函；

3、产权持有单位提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

1、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2003]206 号；

2、《工程勘查设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格（2002）10 号文；

3、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394 号）；

4、国家发展改革委、建设部关于《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）；

5、国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857 号）；

6、《房屋完损等级及评定标准》（原城乡建设环境保护部城住字[1984]第678 号）；

7、《资产评估报告常用数据与参数手册》；

8、评估基准日银行贷款利率；

9、企业提供的招投标文件、总包合同、最新工程设计图纸等；

10、企业有关部门提供的未来年度经营计划；

11、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

12、产权持有单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

1、产权持有单位提供的《资产价值咨询评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，单项资产可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。

本次委估的房屋建筑物为企业自建房屋，周边厂房交易案例较少，因此采取重置成本法进行评估。

本次评估的是国有土地使用权价值，故此次评估采用了市场比较法和收益还原法，主要出于以下考虑：

一是估价对象位于天津市宁河县潘庄工业区，估价对象作为工业用地，实际用地类型为仓储，周边市场交易案例丰富，适宜采用市场比较法评估；

二是估价对象目前已完成规划，即将进行项目开工，工期可预计，竣工验收运营时间可预计。运营后经营模式为厂房仓库出租，周边已拥有成熟产业园，租金价格可参考，行业需求旺盛，收益可预计，因此适宜采用收益法评估；

（二）拟建房屋建筑物评估方法

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，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，进而计算建筑物评估价值。

建筑物评估价值=重置全价×成新率

①重置全价

重值全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建安造价的确定

由于本次估价对象截止评估基准日尚未开工，且已完成了招投标工作并签订了工程总包合同，因此本次估价对象以总包合同价作为估价对象建筑物的重置成本。由于项目工期较长，超过一年，本次重置全价不考虑工程竣工结算时建筑行业市场价格变动对房屋价值的影响。

B、前期费及其他费用：按照天津市有关文件和规定记取前期费和其他费，见下表。

其他费用计算表

序号	费用名称	费用标准	计算公式	取价依据
1	建设单位管理费	0.92%	建安工程费×计费费率	财政部财建[2002]394 号
2	工程监理费	2.26%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670 号
3	环境评价费	0.04%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究费	0.38%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.64%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	0.05%	建安工程费×计费费率	发改价格[2011]534 号
	小计	6.29%		
7	墙体材料基金	10	建筑面积×计费标准	财综[2007]77 号

C、资金成本，本项目截止评估基准日尚未开工，按基准日为时点无需考虑资金成本。

D、重置成本

重置全价=建筑工程费+前期费及其他费用

②成新率的确定

由于本次估价对象为全新，因此成新率为 100%。

（二）土地使用权评估方法

1、市场比较法

主要用于土地市场较发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。将估价对象与在估价基准日近期具有同一性质，在同一供需圈内类似交易土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，求取估价对象土地的比准价格。

基本公式：宗地价格＝比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×土地使用年限修正系数×土地用途修正系数×区

域因素修正系数×个别因素修正系数

2、 收益法

计算公式 $P = \sum_{i=1}^{n} A_i(1+R)^{-i}$

式中：

P--租期内收益评估价值；

A--年净收益；

R--折现率；

i--收益年限。

收益法土地价值=房地合一收益现值-拟建房地产价值

3、 综合分析判定土地使用权价值

本次采用收益法和市场法对委估土地使用权进行评估，两种方法是从不同角度对房地产客观合理价格的反映，根据被评估对象具体情况，本次土地使用权采用市场法与收益法的加权平均作为最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、产权持有单位（产权持有单位）、价值咨询、价值咨询对象和价值咨询范围、评估基准日、价值咨询报告使用限制、价值咨询报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻产权持有单位进行现场调查工作，主要

包括对资产使用状况、利用规划情况及未来运营、市场情况的了解。

对无形资产土地使用权进行了现场查看，核对了土地权属证明资料及有关协议，并了解了当地的土地收费标准及相关政策等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有单位的财务资料、资产权属证明材料、行业信息等。

（六）评定估算

根据价值咨询对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对价值咨询范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交价值咨询报告

项目经理召集评估小组成员对价值咨询结论进行分析，并由项目经理撰写价值咨询报告，经三级审核后向委托方提交资产价值咨询报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设产权持有单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、假设价值咨询范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

2、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

3、假设委托方及产权持有单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

4、假设价值咨询对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

5、假设价值咨询对象所涉及的资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

6、假设委估项目可按计划如期竣工验收并投入运营；

7、假设委估项目能够按工程规划、设计图纸标准、已提供的招标文件等顺利完工。

十、价值咨询结论

截止评估基准日 2016 年 11 月 30 日，在资产持续使用条件下，委估资产账面价值 6,519.90 万元。经价值咨询，（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目评估价值 48,412.05 万元，其中土地使用权账面值 6,519.90 万元，评估值 19,681.97 万元，增值 13,162.07 万元，增值率 201.88 %。拟建建筑物无账面值，评估值 28,730.08 万元。

十一、特别事项说明

本价值咨询报告使用者应对特别事项对价值咨询结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

无

（二）抵押担保、租赁及其或有资产负债等事项与价值咨询对象的关系

委估资产截止基准日未设定抵押担保等他项权利。

（三）评估基准日至价值咨询报告日之间可能对价值咨询结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至价值咨询报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用价值咨询结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本价值咨询结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（四）其他特别事项

1、本次价值咨询的评估范围中地上建筑物截止评估基准日尚未开始建设，仅完成了勘查设计等前期工作。地上建筑物根据计划将于 2017 年 3 月开工，预计于 2018 年 6 月竣工验收，本次价值咨询是在该地上建筑物能够按工程规划、设计图纸、已提供的招标文件等顺利完工的基础上进行的。

2、由于项目工期时间较长，本次地上建筑物价值仅按所提供的招投标计价资料和总发包合同确认其建安成本，未考虑在工程完工结算时由于材料价格市场波动对建筑物价值的影响。

3、本次价值咨询仅对咨询对象于评估基准日市场价值作出判断，未考虑交易产生的相关税费。

（五）需要说明的其他问题

1、本价值咨询报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本价值咨询报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文

件及相关材料由委托方及产权持有单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及产权持有单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注价值咨询对象法律权属指导意见》的通知（会协{2003}18号）的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对价值咨询对象的价值进行估算并发表专业意见，对价值咨询对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对价值咨询对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本价值咨询报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产价值咨询结论不应该被认为是对价值咨询对象可实现价格的保证。

5、本价值咨询结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，价值咨询结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、价值咨询报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、价值咨询报告使用限制说明

（一）本报告只能用于价值咨询报告所载明的价值咨询和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次价值咨询以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）价值咨询报告只能由价值咨询报告载明的价值咨询报告使用者使用。

（三）本价值咨询结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2016年11月30日至2017年11月29日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

（四）价值咨询报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、价值咨询报告日

本价值咨询报告日为2016年12月18日。

十四、评估机构和项目经办人签章

项目经办人：

项目经办人：

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2016 年 12 月 18 日

附件

附件一： 《平潭信众资产管理有限公司股东决定》

附件二： 委托方和产权持有单位法人营业执照副本复印件

附件三： 价值咨询对象涉及的主要权属证明资料复印件

附件四： 委托方和产权持有单位承诺函

附件五： 资产评估师资格证书复印件

附件六： 资产评估机构资格证书复印件

附件七： 资产评估机构营业执照复印件

附件八： 资产价值咨询评估明细表

平潭信众资产管理有限公司

股东决定

根据《公司法》及公司章程，平潭信众资产管理有限公司股东于 2016 年 12 月 15 日作出如下决定：

鉴于：秦皇岛市中银房地产开发有限公司（以下简称“中银地产”）于 2014 年 4 月 1 日取得了位于天津市宁河区潘庄工业区,总占地面积为 210，985.8 平方米的工业用地土地使用权（以下简称“目标宗地”），目前已经取得了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》。

中银地产拟在政府批准的总体规划建筑面积的基础上进行建设，直至取得 136,185.77 平方米的《房屋所有权证》或《不动产权属证书》或《不动产登记簿》，房产实际面积以房产部门最终测绘为准（以下简称“目标房产”）

一、同意平潭信众资产管理有限公司在中银地产完成目标房产的建设并取得房产权属证书后，收购上述目标宗地及目标房产，从而持有并运营上述工业物流地产项目。

二、同意平潭信众资产管理有限公司收购上述目标宗地和目标房产收购的对价与中银地产协商后，并经评估师事务所评估确定。

股东盖章：

2016 年 12 月 15 日

014449

营业执照

统一社会信用代码 91350128MA34A2R402

名　　称	平潭信众资产管理有限公司
类　　型	有限责任公司(法人独资)
住　　所	平潭综合实验区金井湾片区商务营运中心
法定代表人	刘英
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2016年08月02日
营业期限	2016年08月02日 至 2046年08月01日
经营范围	企业资产管理；项目投资；企业管理咨询（以上均不含金融、证券、期货、财务）；仓储服务（不含危化品）；物业管理；建筑材料（不含危化品）批发兼零售；自营或代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；法律、法规及国务院决定未规定许可的，均可自主选择经营项目开展经营。（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

2016 年 11 月 8 日

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

企业信用信息公示系统网址：http://www.fjaic.gov.cn/credit.jsp

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

营业执照

（副 本） 副本编号：1 - 1

统一社会信用代码 91130300731433993Y

名　　称	秦皇岛市中银房地产开发有限公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	秦皇岛市海港区东港路458号
法定代表人	曹辉
注册资本	贰仟万元整
成立日期	2001年09月28日
营业期限	2001年09月28日　至　2021年09月27日
经营范围	房地产开发、销售；物业管理；房屋租赁；仓储服务（危险化学品除外）**（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

2016　年 7　月　26日

天津市国土资源和房屋管理局监制

根据《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》等有关法律的规定，为保护房屋所有权人和土地使用权人的合法权益，对房屋所有权人和土地使用权人申请登记的房屋土地权利，经调查审核，准予登记，颁发此证。

发证机关

天津市人民政府 土地登记专用章

天津市国土资源和房屋管理局

房地证 津 字第 121051400030 号

权利人	秦皇岛市中银房地产开发有限公司				
坐落	宁河县潘庄工业区				
地号	1202210090140450000				
图号	4352-533,534,4351-533,534				
土地状况	权属性质	国有	用途	工业用地	
	使用权类型	出让			
	取得价格	63300000			
	终止日期	2063-11-05			
	使用权面积	210985.8 M^2	其中	独用面积	210985.8 M^2
				分摊面积	M^2

房屋状况	产别						
	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(M^2)	设计用途
	共有人 等 人			共有权证号自 至			

设 定 他 项 权 利 摘 要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期

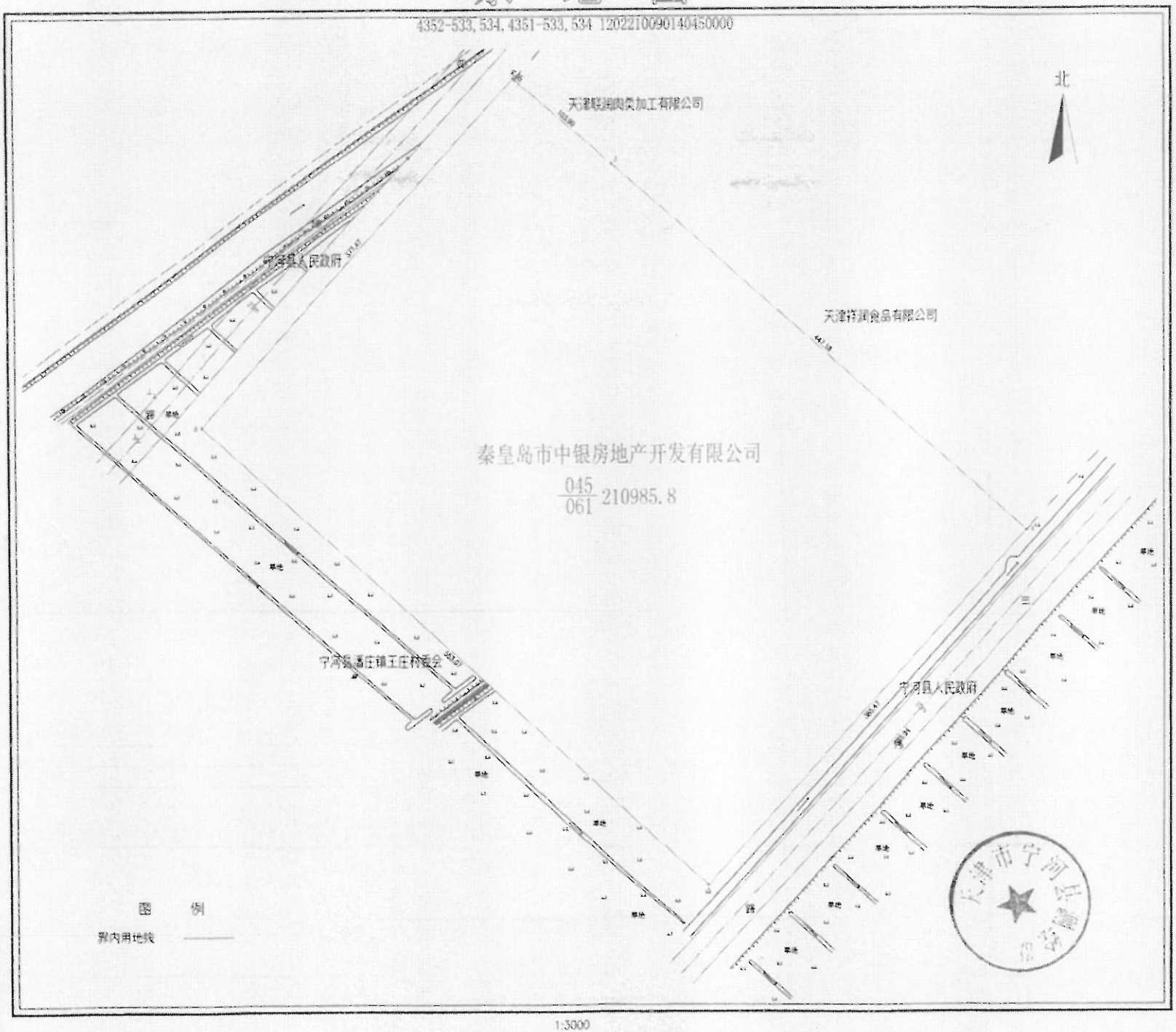
记　　事
宗地代码：120221003001GB00177

填发单位：

填发日期：2014-04-01

宗 地 图

4352-533, 534, 4351-533, 534 120221009014045000



1:3000

注 意 事 项

一、本证是房屋所有权和土地使用权的法律凭证，经发证机关和填发单位盖章生效。

二、房屋所有权和土地使用权设立、转让、变更、终止的，权利人应遵守法律、法规、规章等有关规定，及时申请办理有关登记。

三、本证应妥善保管，如有遗失或损毁，应及时申请补发。

四、本证不得涂改。涂改的证书无效，并依法追究有关人员的法律责任。

五、房屋和土地登记机关因工作需要核查证书时，持证人应出示此证。

编号：02295667

委托方承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因平潭信众资产管理有限公司拟收购秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目事宜委托贵公司对该经济行为所涉及的秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目进行价值咨询，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产价值咨询，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；

2、所提供的有关资产评估相关资料客观、真实、科学、合理；

3、不干预评估工作。

委托方（盖章）：平潭信众资产管理有限公司

法定代表人：刘夷

2016 年 12 月 15 日

产权持有单位承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因平潭信众资产管理有限公司拟收购秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目事宜，需对该经济行为所涉及的秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目进行价值咨询，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产价值咨询，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产价值资讯的经济行为符合国家规定并已获批准；

2、所提供的财务会计及其他有关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、纳入价值咨询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、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学合理；

5、所出具的复印件与原件相一致；

6、不干预评估工作。

产权持有单位（盖章）：秦皇岛市中银房地产开发有限公司

法定代表人：

2016 年 12 月 15 日

姓 名：张磊

性 别：女

身份证号：420106196210213282

机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

批准机关：中国资产评估协会

发证日期：2011年5月28日

初次注册时间：2010年4月23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：42100023

检验登记

2014

年　月　日

2015

年　月　日

检验登记

2016

PV年检合格

年　月　日

本证经检验
继续有效一年

（盖章）

年　月　日

姓　名：
性　别：
身份证号：
机构名称：
批准机关：
发证日期：
初次注册时间：

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：

检验登记

本证经检验
续续有效一年

（盖章）

年　月　日

检验登记

本证经检验
续续有效一年

（盖章）

年　月　日

检验登记

本证经检验
续续有效一年

（盖章）

年　月　日

检验登记

本证经检验
续续有效一年

（盖章）

年　月　日

资产评估
资格证书
（副本）

证书编号：11020036

批准机关：北京市财政局

发证日期：2011年6月30日

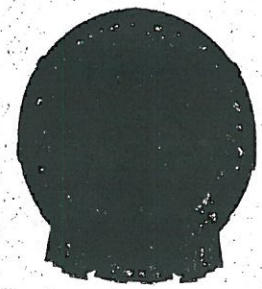
机构名称	北京国融兴华资产评估有限责任公司
办公地址	北京市西城区裕民路18号7层705
首席合伙人（法定代表人）	赵向阳
批准文号	京财企许可[2011]0055号

资产评估范围：

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。

序列号：00006482

中华人民共和国财政部统一印制



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

北京国融兴华资产评估有限责任公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号

变更文号：财办企[2011]19号

证书编号:0100021010

序列号:000113

发证时间：二〇[illegible]年[illegible]月[illegible]日

中华人民共和国财政部

中国证券监督管理委员会

编号:No.1 01708137

营业执照

(副 本) (1-1)

统一社会信用代码 91110102718715937D

名　　称	北京国融兴华资产评估有限责任公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	北京市西城区裕民路18号23层2507室
法定代表人	赵向阳
注册资本	200万元
成立日期	1999年11月05日
营业期限	1999年11月05日 至 2019年11月04日
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（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。）

在线扫码获取详细信息

登记机关　北京市工商行政管理局西城分局

2016年 01月 11日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

秦皇岛市中银房地产开发有限公司

价值咨询评估明细表

评估基准日：2016-11-30

产权持有单位：秦皇岛市中银房地产开发有限公司

企业负责人：刘学纲　　财务负责人：孙萍

被评估单位填表人：刘学纲

填表日期：2016-12-15

价值咨询资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2016-11-30

产权持有单位：秦皇岛市中银房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

	项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	-	-	-	-
2	非流动资产	6,519.90	48,412.05	41,892.15	642.53
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	-	28,730.08	28,730.08	-
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	6,519.90	19,681.97	13,162.07	201.88
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	**资产总计**	6,519.90	48,412.05	41,892.15	642.53
21	流动负债	-	-	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	**负债合计**	-	-	-	-
24	**净资产（所有者权益）**	6,519.90	48,412.05	41,892.15	642.53

评估机构：北京国融兴华资产评估有限责任公司

价值咨询资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2016-11-30

产权持有单位：秦皇岛市中银房地产开发有限公司

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	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	**二、非流动资产合计**	**65,199,000.00**	**484,120,533.75**	**418,921,533.75**	642.53
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	287,300,800.00	**287,300,800.00**	-
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	65,199,000.00	196,819,733.75	**131,620,733.75**	201.88
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-

价值咨询资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2016-11-30

产权持有单位：秦皇岛市中银房地产开发有限公司

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%
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	65,199,000.00	484,120,533.75	418,921,533.75	642.53
32	四、流动负债合计	-	-	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	-	-	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	-	-	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	65,199,000.00	484,120,533.75	418,921,533.75	642.53

评估机构：北京国融兴华资产评估有限责任公司

价值咨询非流动资产评估汇总表

表4

评估基准日：2016-11-30

产权持有单位：秦皇岛市中银房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-6	固定资产	-	287,300,800.00	287,300,800.00	-
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-12	无形资产	65,199,000.00	196,819,733.75	131,620,733.75	201.88
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
合　　计		65,199,000.00	484,120,533.75	418,921,533.75	642.53

评估人员：高婧　　景雪蝉

价值咨询固定资产评估汇总表

表4-6

评估基准日：2016-11-30

产权持有单位：秦皇岛市中银房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

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
	房屋建筑物类合计	-	-	287,300,800.00	287,300,800.00	287,300,800.00	287,300,800.00	-	-
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	287,300,800.00	287,300,800.00	287,300,800.00	287,300,800.00	-	-
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-4	固定资产-其他设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产合计		-	-	287,300,800.00	287,300,800.00	287,300,800.00	287,300,800.00	-	-
减：固定资产减值准备			-		-	-	-	-	-
固定资产合计		-	-	287,300,800.00	287,300,800.00	287,300,800.00	287,300,800.00	-	-

评估人员：高婧　　景雪蝉

固定资产—房屋建筑物价值咨询评估明细表

表4-6-1

评估基准日：2016-11-30

产权持有单位：秦皇岛市中银房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m^2或m^3	成本单价(元/m^2)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价(元/m^2)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1		（天津）科技型中小企业产业园一期、二期	钢结构	2018/6/30	平方米	247901.4	-			287,300,800.00		287,300,800.00	-	1,158.93	

无形资产价值咨询评估汇总表

表4-12

评估基准日：2016-11-30

产权持有单位：秦皇岛市中银房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	65,199,000.00	196,819,733.75	131,620,733.75	201.88
4-12-2	无形资产-矿业权	-	-	-	-
4-12-3	无形资产-其他无形资产	-	-	-	-
合　计		65,199,000.00	196,819,733.75	131,620,733.75	201.88
减：无形资产减值准备				-	-
合　计		65,199,000.00	196,819,733.75	131,620,733.75	201.88

评估人员：高婧　　景雪蝉

无形资产—土地使用权价值咨询评估明细表

表4-12-1

评估基准日：2016-11-30

产权持有单位：秦皇岛市中银房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	证载土地使用权人	土地使用权类型	土地用途	取得日期	土地终止年期	面积(m2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	房地证津字第121051400030号	宁河县潘庄工业区	秦皇岛市中银房地产开发有限公司	出让	工业用地	2014年4月1日	2063年11月5日	210,985.80	65,199,000.00	65,199,000.00	196,819,733.75	131,620,733.75	201.88	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
												-	-	
合　计									65,199,000.00	65,199,000.00	196,819,733.75	131,620,733.75	201.88	

被评估单位填表人：刘学纲

填表日期：2016-12-15

评估人员：高婧　　景雪婵

平潭信众资产管理有限公司拟收购
秦皇岛市中银房地产开发有限公司
所拥有的（天津）科技型中小企业产业园
一期、二期项目
价值咨询说明

国融兴华咨报字[2016]第 010012 号

（共一册　第一册）

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评 估 报 告 日：2016 年 12 月 18 日

价值咨询说明目录

第一部分关于价值咨询说明使用范围的声明 1

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

第三部分资产评估说明 3

一、评估对象与评估范围说明 3

（一）评估对象与评估范围内容 3

（二）主要实物资产的分布情况及特点 3

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况 3

（四）企业申报的表外资产的类型、数量 4

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产 4

二、资产核实情况总体说明 4

（一） 资产核实人员组织、实施时间和过程 4

（二） 影响资产核实的事项及处理方法 5

（三） 核实结论 5

三、评估技术说明 5

（一）房屋建筑物 5

（二）土地使用权 11

四、评估结论及分析 33

（一）评估结论 33

（二）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因 33

第一部分关于价值咨询说明使用范围的声明

评估说明供委托方、上级管理单位（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2016 年 12 月 18 日

第二部分企业关于进行资产价值咨询有关事项的说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受平潭信众资产管理有限公司委托，对平潭信众资产管理有限公司拟收购秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目所涉及的单项资产进行价值咨询，有关说明详见后附：委托方、产权持有单位共同编写的《企业关于进行资产价值咨询有关事项的说明》。

第三部分资产价值咨询评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

产业园项目评估对象为单项资产，具体为秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目（以下或简称：产业园项目）。

评估范围为（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目涉及的土地使用权及未来建成的地上建筑物。资产账面价值为 65,199,000.00 元，其中：土地使用权 65,199,000.00 元，未建成的地上建筑物无账面值。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产未经过审计。

（二）主要实物资产的分布情况及特点

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：土地使用权、未建成的地上建筑物。资产的类型及特点如下：

1、土地使用权：面积 210985.8 平方米。土地使用权证号为：房地证津字第 121051400030 号，土地使用权人为秦皇岛市中银房地产开发有限公司，土地使用权性质为工业用地，土地使用权类型为出让，土地的取得日期为 2014 年 4 月 1 日，终止日期为 2063 年 11 月 05 日。

2、未建成的房屋建筑物：地上建筑物预计于 2017 年 3 月开工，2018 年 6 月竣工验收。总建筑面积（计容面积）247901.4 平方米，地上建筑面积（计容面积）247310.4 平方米，实际总建筑面积 136185.77 平方米，可出租面积 136185.77 平方米，主要结构为钢结构，规证齐全，目前已完成工程招投标，工程总包金额共计 267,966,667.00 元。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

土地使用权共计 1 项，位于天津市宁河县潘庄工业区，土地使用权面积 210985.8 平方米。土地使用权证号为：房地证津字第 121051400030 号，土地使用权人为秦皇岛市中银房地产开发有限公司，土地使用权性质为工业用地，土地

使用权类型为出让，土地的取得日期为 2014 年 4 月 1 日，终止日期为 2063 年 11 月 05 日。未设定抵押担保等他项权利。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

无。

二、资产核实情况总体说明

（一） 资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对企业申报的资产情况进行清查核实。项目组清查核实工作从 2016 年 12 月 15 日开始，到 2016 年 12 月 18 日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、 “评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查产权持有单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

（1）未建成的地上建筑物核查：

对项目所在现场进行勘察，查阅了房屋建筑物的设计图纸、招投标文件、施工及服务单位中标通知书、工程规证等，并了解了周边同行业市场的租赁情况，并进行现场记录。

（2） 无形资产的核查：

对土地使用权，进行了现场勘察，重点了解土地座落、四至、周边道路交通设施及其他重要设施分布，查阅了相关权属证明文件、购置合同及付款情况，

并了解了当地的土地收费标准及相关政策。对土地已取得的规划、未来开发情况、利用情况也都进行了了解。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

（二） 影响资产核实的事项及处理方法

本次价值咨询的地上建筑物截止评估基准日尚未开工，评估人员收集了项目招投标文件、总包合同、设计图纸、工程规证等，按以上资料核实了解建筑物建成后的状态并对其价值作出判断。

（三） 核实结论

通过以上资产清查核实程序，委估资产产权清晰，清查核实过程中未受干扰，企业申报的土地使用权资料满足了“账表相符、账实相符”的价值咨询要求。未建的地上建筑物截止价值咨询基准日尚未正式开工，无账面值，无实物。

三、评估技术说明

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，对土地使用权采用市场法和收益还原法，对地上建筑物采用成本法进行评估。

（一）房屋建筑物

（1）评估范围

纳入本次评估范围的房屋建(构)筑物是产业园项目拟开工建设的地上建筑物，账面原值为0，截止评估基准日尚未开工，详见情况参见价值咨询明细表。

（2）资产概况

①基本概况

A、地理位置：建筑物施工位置为天津市宁河县潘庄工业园。

B、厂址自然条件：厂区地势较为平坦，地基承载力能够满足设计要求。

C、地震：厂区地震基本裂度为8度，建筑物按8度地震设防。

②建筑物特点

根据项目规划和设计图纸，拟建成的地上建筑物将用于厂房仓库，房屋共计15项，主要厂房12幢，另为发电机房、配电室、消防水池泵房等配套建（构）筑物。主厂房结构形式为钢结构，附属配套建（构）筑物结构形式为框架和剪力墙，火灾危险类别丙二类。具体情况见下表：

项目名称	幢数	层数		建筑面积（平方米）		地上建筑高度（米）	地下主体深度(米）	火灾危险类别	耐火等级	结构
		地上	地下	地上	地下					
13、14 号门卫及工具间	2	2		1218.8		8.95		丙二类	二级	框架
19 号柴油发电机房	1	1		100		6.45		丙二类	二级	框架
1 号厂房	1	1层局部2层		17824.15		12.8		丙二类	二级	钢结构
3、11 号厂房	2	1层局部2层		46112.92		12.8		丙二类	二级	钢结构
9 号厂房	1	1层局部2层		17576.97		12.8		丙二类	二级	钢结构
10 号厂房	1	1层局部2层		17453.35		12.8		丙二类	二级	钢结构
消防水池及泵房	1		1		591		2.5	丙二类	一级	剪力墙
6 号厂房	1	1层局部2层		17827.4		12.8		丙二类	二级	钢结构
8 号厂房	1	1层局部2层		23776.76		12.8		丙二类	二级	钢结构
5 号厂房	1	1层局部2层		17849.9		12.8		丙二类	二级	钢结构
2 号厂房	1	1层局部2层		17618.15		12.8		丙二类	二级	钢结构
4、12 号厂房	2	1层局部2层		45673.88		12.8		丙二类	二级	钢结构
7 号厂房	1	1层局部2层		23756.12		12.8		丙二类	二级	钢结构
15、16 号配电室	2	1		360		5.56		丙二类	二级	钢结构
17、18 号门卫	2	2		162		7.95		丙二类	二级	框架

③产权状况

纳入本次评估范围的房屋建筑物所占用的土地使用权属于工业用地，性质为出让；截止评估基准日地上建筑物尚未开工建设，预计 2017 年 3 月开工，2018 年 6 月竣工验收。目前已完成了招投标工作并签订了工程总包合同。

（3）评估过程

①核对原始资料

根据产权持有单位提供的建筑物清查评估明细表，对填报内容与设计图纸、规证等进行了核对，对明细表中填写不符合评估要求之处与产权持有单位有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

②市场调查

根据评估需要和项目实际情况，评估人员取得招投标文件、总包合同、各项费用取费费率标准和政府行政事业性收费文件等资料。

③现场勘察

估价对象截止评估基准日尚未开工，无实物，仅对施工所在地现场空地进行了勘查，与现场负责人进行了访谈，了解项目施工计划，并做记录。

④评定估算

根据评估人员现场勘察情况、结合项目实际情况，根据当地工程量清单计价定额及材料价格、以及工程相关费用标准，估算评估值。

⑤撰写评估说明

按照评估程序要求，撰写评估说明。

（4）评估方法

本次委估的房屋建筑物为企业自建房屋，周边厂房、厂房交易案例较少，因此采取重置成本法进行评估。

Ⅰ、重置成本法

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，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，进而计算建筑物评估价值。

建筑物评估价值=重置全价×成新率

①重置全价

重值全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建安造价的确定

由于本次估价对象截止评估基准日尚未开工，且已完成了招投标工作并签订了工程总包合同，因此本次估价对象以总包合同价作为估价对象建筑物的重置成本。由于项目工期较长，超过一年，本次重置全价不考虑工程竣工结算时建筑行业市场价格变动对房屋价值的影响。

B、前期费及其他费用：按照天津市有关文件和规定记取前期费和其他费，见下表。

其他费用计算表

序号	费用名称	费用标准	计算公式	取价依据
1	建设单位管理费	0.92%	建安工程费×计费费率	财政部财建[2002]394 号
2	工程监理费	2.26%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670 号
3	环境评价费	0.04%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究费	0.38%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.64%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	0.05%	建安工程费×计费费率	发改价格[2011]534 号
	小计	6.29%		
7	墙体材料基金	10	建筑面积×计费标准	财综[2007]77 号

C、资金成本，产业园项目截止评估基准日尚未开工，按基准日为时点无需考虑资金成本。

D、重置成本

重置全价=建筑工程费+前期费及其他费用

②成新率的确定

由于本次估价对象为全新，因此成新率为 100%。

③评估价值的计算

评估价值=重置全价×综合成新率

（5）评估结果

本次委估的房屋建筑物类无账面值，评估原值为287,300,800.00元，评估净值为287,300,800.00元。资产评估结果见《固定资产-房屋建筑物价值咨询评估明细表》。

（6）评估案例：（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目

①评估对象概况

根据项目规划和设计图纸，拟建成的地上建筑物将用于厂房仓库，房屋共计15项，主要厂房12幢，另为发电机房、配电室、消防水池泵房等配套建（构）筑物。主厂房结构形式为钢结构，附属配套建（构）筑物结构形式为框架和剪力墙，火灾危险类别丙二类。

②重置全价测算

A 建安工程造价的确定

由于本次估价对象截止评估基准日尚未开工，且已完成了招投标工作并签订了工程总包合同，因此本次估价对象以总包合同价作为估价对象建筑物的重置成本。由于项目工期较长，超过一年，本次重置全价不考虑工程竣工结算时建筑材料市场价格变动对房屋价值的影响。

根据2016年6月28日签订的建设工程施工合同，其中一期总包金额127,638,607.00元，二期总包金额140,328,060.00元，总包合同金额合计267,966,667.00元，因此建安工程造价为267,966,667.00元。

B、前期费及其他费用

前期和其他费按一次性投入考虑，按照天津市和国家有关文件计算得出前期费及其他费用19,334,117.35元，详见下表。

其它费用计算表

序号	费用名称	费用标准	计算公式	取价依据	费用金额
1	建设单位管理费	0.92%	建安工程费×计费费率	财政部财建[2002]394号	2,465,293.34
2	工程监理费	2.26%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670号	6,056,046.67
3	环境评价费	0.04%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格(2002)125号	107,186.67
4	项目建议书费及可行性研究费	0.38%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283号	1,018,273.33
5	勘察费设计费	2.64%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10号	7,074,320.01
6	招投标代理费	0.05%	建安工程费×计费费率	发改价格[2011]534号	133,983.33
	小计	6.29%			16,855,103.35
7	墙体材料基金	10	建筑面积×计费标准	财综[2007]77号	2,479,014.00
	合计				19,334,117.35

C、重置成本

综上所述，重置成本=建筑工程费+前期费及其他费用

= 267,966,667.00 + 19,334,117.35

= 287,300,800.00 元（百位取整）

③成新率的确定

成新率为 100%。

④评估价值的确定

房屋评估值 = 重置全价×成新率

=287,300,800.00×100%

= 287,300,800.00 元(百位取整)

（二）土地使用权

本次评估范围内的无形资产为土地使用权账面价值为 65,199,000.00 元。

估价对象为位于天津市宁河县潘庄工业园的国有土地使用权，土地使用者为秦皇岛市中银房地产开发有限公司，规划用途为工业，目前实际用途为工业，土地使用权类型为出让，终止日期 2063 年 11 月 5 日,土地证载面积为 210,985.80 平方米，《土地使用权证》编号为房地证津字第 121051400030 号。

1、土地使用权概况

（1）土地的登记状况

宗地已取得《土地使用权证》（房地证津字第 121051400030 号），土地使用者为秦皇岛市中银房地产开发有限公司，规划用途为工业，目前实际用途为工业，土地使用权类型为出让。纳入评估范围的土地面积为 210,985.80 平方米。

（2）土地权利状况

本次委估宗地已取得土地使用权证，土地使用权人为秦皇岛市中银房地产开发有限公司，出让金已缴纳完全，权属清晰，截止评估基准日未设定抵押担保等他项权利。

（3）土地利用状况

截止评估基准日该土地使用权为空地，预计 2017 年 3 月开始开工建设(天津)科技型中小企业产业园一期、二期项目。截止基准日项目规证齐全，具体见下表：

名称	证书号	发证机关	发证时间
建设用地批准书	宁河（县）【2013】地准字第058号	天津市国土资源和房屋管理局宁河县国土资源分局	2013年12月13日
建设用地规划许可证（一期、二期）	2013宁河地证0057	宁河县规划局	2013年12月11日
建设工程规划许可证（一期、二期）	2016宁河建证0010	天津市宁河区行政审批局	2016年4月1日
建筑工程施工许可证（一期）	1202212016070802111	天津市宁河区行政审批局	2016年7月8日
建筑工程施工许可证（二期）	1202212016070803111	天津市宁河区行政审批局	2016年7月8日

2、地价影响因素分析

（1）一般因素

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。

（2）区域因素

①区位条件

宁河县位于天津市东北部、渤海湾西北部。地理坐标为北纬39° 09’06＂至39° 36’01＂，东经117° 18’54＂至117° 55’37＂。北邻河北省唐山市的玉田县、丰润区，南至天津市东丽区、塘沽区界，东接河北省唐山市丰润区、丰南区和天

津市汉沽区，西连宝坻区、武清区。

宁河县历来是天津市东北部的交通门户，西距天津市中心城区 80 公里，东北到河北省唐山市 50 公里，东到河北省曹妃甸 60 公里，南到天津港 40 公里，西到天津滨海国际机场 70 公里，区位优势明显，是天津市联系南北方、沟通中西部的综合交通枢纽的重要组成部分。

②自然资源条件

地形地貌：宁河县处于冲积平原边缘和沿海冲积平原交错地带，土地皆由河流冲积物沉积和海退形成。地势低洼、平坦，总的地势为北高南低，但差异不大，海拔一般在 2.0 米左右。

土壤：全县耕作历史悠久，土壤疏松湿润，土层深厚，土质肥沃。主要有潮土、湿土和水稻土 3 种土壤类型，其中，潮土面积最大，分布最广，约占全县土地总面积的 70%。

水文：宁河县地处九河下梢，地势低平开阔，水系发达，河渠密布。境内有一级河道 5 条，分别为蓟运河、潮白新河、还乡新河、永定新河和北京排污河；二级河道 10 条，分别为西关引河、卫星河、曾口河、还乡河故道、杨虎子河、青龙湾河、清污渠、小新河、青排渠、津塘运河。境内洼淀较多，最大的是七里海。

气候：宁河县属于暖温带季风型大陆性气候，具有冷暖干湿差异明显、季风显著、四季分明等特点，光、热、水资源较为丰富，但灾害性气候较多。年平均气温 11.1℃，最低月出现在 2 月份，最低月平均气温为-10.9℃，最高月出现在 7 月份，最高月平均气温为 29.7℃，全年无霜期为 196 天。

矿产：宁河县已探明的矿产资源有地热资源、煤炭和煤成气等，境内有潘庄和桥沽两处地热异常区，潘庄地热异常区总面积 612 平方公里，水总储量为 1.85×1010 立方米，热水天然可采量 1.66×109 立方米，地热储存量为 3.09×

1015 千卡，天然可开采量为 4.15×1013 千卡，热储藏厚度为 200 米；桥沽地热异常区总面积 90 平方公里，热水储藏量 272×109 立方米，地热储存量为 4.54×1014 千卡，天然可开采量为 6.10×1012 千卡，热储藏厚度为 200 米。县境北部发现车轴山含煤构造，煤层总厚度 5 至 42 米，总贮量 650 多亿吨。

③社会经济条件

宁河县现辖 14 个乡镇，283 个行政村。2005 年总人口为 368145 人。其中，非农业人口 87731 人，城镇化水平为 23.8%。2005 年地区生产总值为 59.7 亿元，其中，第一产业总产值为 13.2 亿元，第二产业总产值为 27.9 亿元，第三产业总产值为 18.6 亿元 ，一、二、三产业所占比重分别为 22.0%、46.8%、31.2%；财政总收入 7.6 亿元，其中地方收入 4.3 亿元；全社会固定资产投资累计达到 25.0 亿元；人均 GDP 超过 16200 元，农民人均纯收入 6911 元。

④交通条件

天津作为北方唯一海陆空立体交通枢纽，拥有世界第 4 大海港天津港和“8 横 6 纵”高速公路网覆盖所有区县，为连接环渤海经济圈、东三省至长三角、沿海至内地的最大货运交通节点。

陆路运输：紧临货运主干线 205 国道和 308 北扬线，距 S30 京津高速东堤头出口 3 公里，距 G25-01 滨保高速潘庄出口和津宁高速北辰东出口分别 6 公里，区内有货车服务区；

海洋运输：距天津港 45 公里。天津港是中国北方最大的综合性港口，是世界等级最高的人工深水港。现有水陆域面积 336 平方公里，陆域面积 131 平方公里。目前主航道水深已达-21.0 米，岸线总长 3.27 万米，拥有各类泊位总数 159 个，其中万吨级以上泊位 102 个，公共泊位岸线总长 21.5 公里，25 万吨级船舶可自由进出港，30 万吨级船舶可乘潮进出港；

航空运输：距天津滨海国际机场 13 公里，天津机场是中国主要的航空货

运中心之一，拥有 10 家航空公司在津运营全货机，其中国内航空公司 6 家，国外航空公司 4 家,并且是天津航空与奥凯航空的枢纽机场。货运通航城市 23 个，其中国际（地区）13 个、国内 10 个。根据《天津市民用航空产业发展 3 年行动计划》(2015-2017 年)部署，天津将建设我国北方航空物流枢纽中心。完善滨海国际机场基础设施，提升机场航空货运能力。该计划确定未来 3 年航空领域多项重点项目，其中航空物流领域，将重点实施天津航空物流区、顺丰天津运营基地、中外运天津物流基地、圆通速递、中通速递、韵达货运等 8 个项目，投资总额 27.8 亿元。天津机场货运的迅速发展，将成为滨海新区、环渤海区域、北方经济中心发展的航空引擎。

3、土地估价原则

在评估工作中独立工作、不受外界干扰，客观公正地评价土地质量，实事求是地评估土地的价值，力求使评估结果准确地反映该项土地使用权的实际价值。具体原则如下：

（1）合法原则

土地评估应以评估对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

（2）供需原则

土地评估要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地评估时既要考虑到所假设的

公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

（3）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地评估时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

（4）替代原则

土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

（5）变动原则

评估过程中评估人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估土地使用权的价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地评估时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（6）报酬递增、递减原则

土地评估要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资

的增加而出现由递增到递减的特点。

4、评估方法选择

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估的是国有土地使用权价值，故此次评估采用了市场比较法和收益还原法，主要出于以下考虑：

一是估价对象位于天津市宁河县潘庄工业区，估价对象作为工业用地，实际用地类型为仓储，周边市场交易案例丰富，适宜采用市场比较法评估；

二是估价对象目前已完成规划，项目即将开工，工期可预计，竣工验收运营时间可预计。运营后经营模式为厂房仓库出租，周边已拥有成熟产业园，租金价格可参考，行业需求旺盛，收益可预计，因此适宜采用收益还原法评估；

（1） 市场比较法

主要用于土地市场较发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。将估价对象与在估价基准日近期具有同一性质，在同一供需圈内类似交易土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，求取估价对象土地的比准价格。

基本公式：宗地价格＝比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×土地使用年限修正系数×土地用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

A、交易实例的基本情况

通过公开渠道选择距基准日较近的可比交易案例如下：

实例	实例 A	实例 B	实例 C
宗地位置	天津陆路港装备物流产业园	天津陆路港装备物流产业园（北辰区西堤头镇）	武清区崔黄口镇京津电子商务产业园宝武公路东侧、杨崔公路南侧
土地面积(m2)	20,000.00	136,829.00	155,163.00
交易方式	挂牌	挂牌	挂牌
规划用途	工业	工业	工业
成交日期	2016/11/25	2015/5/19	2016/11/21
成交价(万元)	1,226.00	8,868.00	9,680.00

受让单位	正午阳光（天津）国际物流有限公司	天津中储陆港物流有限公司	天津唯品会物流有限公司
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平

B、修正系数的确定

a、编制比较因素条件说明（见表 1）

表 1　比较因素条件说明表

1、比较因素条件说明表					
比较因素		待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/平方米）		待估	613.00	648.11	623.86
地理位置		宁河县潘庄工业区	天津陆路港装备物流产业园	天津陆路港装备物流产业园（北辰区西堤头镇）	武清区崔黄口镇京津电子商务产业园宝武公路东侧、杨崔公路南侧
宗地面积（㎡）		210985.80	20000.00	136829.00	155163.00
交易双方情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2016/11/30	2016/11/25	2015/5/19	2016/11/21
交易方式		转让	挂牌	挂牌	挂牌
土地用途		工业	工业	工业	工业
土地剩余使用年限（年）		46.96	50	50	50
价格内涵		地面价	地面价	地面价	地面价
区域因素	产业集聚规模	一般	一般	一般	一般
	区域土地利用方向	一致	一致	一致	一致
	基础设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
	交通变捷度	较便捷	较便捷	较便捷	一般
	环境条件	一般	一般	一般	一般
个别因素	临路状况	一面临路	一面临路	一面临路	二面临路
	宗地面积	适宜土地利用	适宜土地利用	适宜土地利用	适宜土地利用
	形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地形、坡度	平地	平地	平地	平地
	地质条件	一般	一般	一般	一般
	开发情况	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	规划条件限制	有限制	有限制	有限制	有限制

b、交易情况修正：由于土地具有不可移动的特性，土地市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。以上所选择的几个比较案例，均为自由竞争市场上的平均价格，故不做修正。

c、交易日期修正：估价对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期修正。本次选取的比较案例 A 和 C 均为近期成交，估价对象评估基准日工业用地市场价格波动不大，故未对案例 A 和 C 交易日期不进行相应的修正，对案例 B 进行了修正。

d、交易方式修正：估价对象与比较案例的交易方式有差异，会影响房地产交易的价值，必须进行交易方式修正。本次选取的可比实例为挂牌交易方式取得的土地使用权，故无需修正。

e、区域因素修正：根据环境、交通、公共配套设施状况、土地利用情况等找出区域因素优劣造成的减价或增价修正。本次选取的可比实例均为同一片区，其区域因素基本相同，故对区域因素修正不进行修正。（见下表 2）

f、个别因素修正：主要考虑了容积率、开发程度、宗地面积、规划条件、土地年期等因素进行修正。（见下表 3）

表 2 比较因素条件指数表

2、比较因素条件指数表					
比较因素		待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/平方米）		待估	613.00	648.11	623.86
交易双方情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	95.24	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
土地剩余使用年限		100	100.81	100.81	100.81
区域因素	产业集聚规模	100	100	100	100
	区域土地利用方向	100	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100	100
	交通变捷度	100	100	100	99
	环境条件	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	101
个别因素	宗地面积	100	97	98	98
	形状	100	100	100	100
	地形、坡度	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	开发情况	100	100	100	100
	规划条件限制	100	100	100	100
	周围土地利用类型	100	100	100	100

表 3 因素比较修正系数表

3、比较因素修正系数表					
比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/平方米）		待估	613.00	648.11	623.86
交易双方情况		100/（100）	1.000	1.000	1.000
交易时间		100/（100）	1.000	1.050	1.000
交易方式		100/（100）	1.000	1.000	1.000
土地用途		100/（100）	1.000	1.000	1.000
土地剩余使用年限		100/（100）	0.992	0.992	0.992
区域因素	产业集聚规模	100/（100）	1.000	1.000	1.000
	区域土地利用方向	100/（100）	1.000	1.000	1.000
	基础设施完备度	100/（100）	1.000	1.000	1.000
	交通变捷度	100/（100）	1.000	1.000	1.010
	环境条件	100/（100）	1.000	1.000	1.000
	临路状况	100/（100）	1.000	1.000	0.990
个别因素	宗地面积	100/（100）	1.031	1.020	1.020
	形状	100/（100）	1.000	1.000	1.000
	地形、坡度	100/（100）	1.000	1.000	1.000
	地质条件	100/（100）	1.000	1.000	1.000
	开发情况	100/（100）	1.000	1.000	1.000
	规划条件限制	100/（100）	1.000	1.000	1.000
	周围土地利用类型	100/（100）	1.000	1.000	1.000
修正价格		100/（100）	627.00	689.00	632.00
比准价格		649.00			

采用市场法得出的土地价格为 649 元/平方米。

2、收益还原法

截止至 2015 年底，天津市 A 类非保仓储设施共计约 230 万平方米，空置率约 10%。其中 2015 年集中放量占现有存量 35%。根据现有已经出让土地情况，预计 2017 年的新增供给仅为 10 万余平米（不含产业园项目）。项目计划 2017 年 3 月开工，2018 年 6 月竣工验收并运营。

在天津外环东扩下，金钟河传统物流集散地的拆迁和天津仓储地产升级换代，产业园项目所在潘庄工业区已列入承接产业转移的试点园区；产业园项目周边已有天天快递天津分拨中心等项目进驻，未来三方物流及城市配送会成为主要客户之一。

产业园项目地处潘庄工业区（汽车零部件产业园内），距产业大道 0.5 公里，直通汽车基地（约 12 公里），汽车配件及油品等行业将成为招商目标之一； 有关汽车厂商已透露仅 2018 年需求就达到 10 万平米，并已在市场上询标

（1）年净收益的求取

A、客观年总收益的确定

由于产业园项目尚未建成，建成后规划设计用途为厂房仓库租赁，本次评估参考周边成熟物流园区价格，经过分析比较确定评估标的租金价格。

①比较实例选择

根据替代原则，评估人员通过查询物流园网址，联络销售人员，并参考企业提供的数据，选取近期周边的三个仓库租金交易案例进行比较。

案例	项目名称	座落	用途	日租金(元/M2)	面积㎡
A	嘉民陆路港物流中心	天津市北辰区陆路港装备产业园陆港三经路 5 号	厂房仓库	0.92	141,906.00
B	安博宁河物流中心	天津宁河现代产业区	厂房仓库	0.96	134,500.00
C	普洛斯宁河物流中心	天津市东丽区宁河区现代产业海航东路	厂房仓库	0.95	30,000.00

嘉民陆路港物流中心：

http://cn.goodman.com/property/properties-for-lease/goodman-landport-logistics-estate-phase-1?gmap=false （电话 138 1179 1593）

安博宁河物流中心：

https://s3-ap-southeast-1.amazonaws.com/china-marketing/North+Region/Prologis+Tianjin+Ninghe+Logistics+Center+150915.pdf（电话 400 630 8018）

普洛斯宁河物流中心：

http://www.glprop.com.cn/network-city-detail.html?city_id=16&park_id=278（电话(022) 2330 2999）

表一：比较案例说明表

比较案例简介：

A：该案例位于天津市北辰区陆路港装备产业园陆港三经路 5 号，建筑面积

141,906.00 平方米，紧邻津宁高速、津蓟高速、G112 国道，交通便利，区域配套一般。

B：该案例位于天津宁河现代产业区，建筑面积 134,500.00 平方米，紧邻京津高速、津宁高速，交通便利，区域配套一般。

C：该案例位于天津市东丽区宁河区现代产业海航东路，建筑面积 30,000.00 平方米。紧邻京津高速、津宁高速，交通便利，区域配套一般。

②编制比较因素条件说明表，见下表：

比较项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		宁河县潘庄工业区	嘉民陆路港物流中心	安博宁河物流中心	普洛斯宁河物流中心
出租价格(元/平方米)			0.92	0.96	0.95
交易情况		尚未建成	正常	正常	正常
市场状况		正常	正常	正常	正常
区位状况	位置	宁河县潘庄工业区	天津市北辰区陆路港装备产业园陆港三经路 5 号	天津宁河现代产业区	天津市东丽区宁河区现代产业海航东路
	交通	G112 国道、京津高速、G112 国道	津宁高速、津蓟高速、G112 国道	京津高速、津宁高速	京津高速、津宁高速
	周围环境和景观	一般	一般	一般	一般
	产业园成熟度	优	优	优	优
	外部配套设施	一般	一般	一般	一般
	楼幢、楼层和朝	单层、南北	单层、南北	单层、南北	单层、南北

	向				
实物状况	建筑规模	247,901.40	141,906.00	134,500.00	30,000.00
	建筑结构	钢结构	钢结构	钢结构	钢结构
	设施设备	完善	完善	完善	完善
	层高	12.8 米	12.8 米	12.8 米	12.8 米
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	建筑功能	仓储物流	仓储物流	仓储物流	仓储物流
	工程质量	优	优	优	优
	外观	优	优	优	优
	新旧程度	全新	全新	全新	全新
	物业管理	良好	良好	良好	良好
权益状况	权利性质	出让地	出让地	出让地	出让地
	规划条件	有规划限制	有规划限制	有规划限制	有规划限制
	出租情况	未完工	出租中	出租中	出租中

③编制比较因素条件指数表，见下表：

比较项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置	宁河县潘庄工业区	嘉民陆路港物流中心	安博宁河物流中心	普洛斯宁河物流中心
交易价格(元/平方米)	待估			

			0.92	0.96	0.95
交易情况		100	105	105	105
市场情况		100	100	100	100
区位状况	位置	100	100	100	100
	交通	100	100	100	100
	周围环境和景观	100	100	100	100
	产业园成熟度	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	楼幢、楼层和朝向	100	100	100	100
实物状况	建筑规模	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	外观	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	权利性质	100	100	100	100

	规划条件	100	100	100	100
	出租情况	100	100	100	100

④编制比较因素修正系数表，见下表：

比较项目		实例 A	实例 B	实例 C
位置		嘉民陆路港物流中心	安博宁河物流中心	普洛斯宁河物流中心
交易价格(元/平方米)		0.92	0.96	0.95
交易情况		100/105	100/105	100/105
市场情况		100/100	100/100	100/100
区位状况	位置	100/100	100/100	100/100
	交通	100/100	100/100	100/100
	周围环境和景观	100/100	100/100	100/100
	产业园成熟度	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	楼幢、楼层和朝向	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑规模	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100

	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100
	外观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
权益情况	权利性质	100/100	100/100	100/100
	规划条件	100/100	100/100	100/100
	出租情况	100/100	100/100	100/100
修正价格		0.88	0.91	0.95
比准价格		0.91		

⑤确定单位面积日租金

单位面积日租金为 0.91 元/平方米。

B、空置率

评估对象处于天津市宁河区，供需关系较为稳定，出租收益保障度较高，根据周边市场需求，竣工前将会进行提前招租，预计投产运营后空置率较低，本次评估考虑空置率为 8%。同时根据对周边的市场调查，确定租金增长率 3%。

C、租金收入

产权持有单位为增值税简易征收单位，增值税率 5%。项目可出租面积为实际建筑面积 136185.77 平方米。评估对象年有效毛收入计算过程如下：

2018 年 7-12 月客观有效年租金=0.91×（1-8%）/(1+5%)×136185.77×365/2/10000= 1,981.68 万元

2019 年度客观有效年租金= 4,082.27 万元

（2）年总费用的确定（以下按 2019 年全年进行说明）

总费用包括税金、管理费、维修费、保险费等相关费用。

① 管理费用：

管理费用包括管理人员的工资、奖金和办公费用等，本次评估按房产总收入的4%考虑。

则：管理费用=客观有效年租金×4%=4,082.27×4%= 163.29万元

② 房屋维持修缮费：

维修费用主要用于房产的日常维修，维修费本次评估按房屋重置成本的1%考虑。根据总包合同和前期费计算，确定地上建筑物重置成本为28,730.08万元。

维修费用=重置成本×1%=28,730.08×1%= 287.30万元

③保险费：

房屋年度保险费率为0.18%，根据不同地区及不同房屋结构类型可上下浮动50%，本次评估按房屋重置总价的0.20%计算。

保险费=重置成本×0.2%=28,730.08×0.2%= 57.46万元

④税金：

税金包括城建税、教育费附加、房产税和土地使用税等。

A、城建税和教育费附加

增值税按租金收入的5%计取；城市建设维护税，按增值税的7%计取；教育附加税，按增值税的5%计取。

则：增值税=客观有效年租金×5.00%

= 4,082.27万元×5.00% = 204.11万元

城市建设维护税= 204.11万元×7%= 14.29万元

教育费附加= 204.11万元×5%= 10.21万元

B、房产税

租赁房产的房产税按客观有效年租金的12%计算缴纳。该房地产收入主要为租金收入。

则：房产税=客观有效年租金×12%

= 4,082.27万元×12%

= 489.87万元

C、土地使用税

城镇土地使用税根据实际使用土地的面积，按税法规定的单位税额交纳。一般规定每平方米的年税额，其计算公式如下：

应纳城镇土地使用税额=应税土地的实际占用面积×适用单位税额

则：土地使用税=应税土地的实际占用面积×适用单位税额

= 210,985.80×1.5/10000

= 31.65万元

则2019年运营费用=管理费用+维修费用+保险费+税金

= 163.29 + 287.30 + 57.46+ 546.01

=1,054.07万元

（3）估算2019年房地产年净收益

净收益为有效毛收入减去运营费用，则估价对象年净收益为:

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

年净收益= 4,082.27 -1,054.07

= 3,028.20万元

（4）折现率的确定

报酬率=无风险报酬率+风险调整值

无风险报酬率取一年期存款利率1.5%。

根据投资风险及管理负担、流动性等方面的风险因素，可将风险分为以下几个等级：

风险等级	低风险	中风险	高风险
风险值	3-4%	5-7%	8-10%

评估对象处于天津市宁河县，供需关系稳定，出租收益保障度较高，结合本次评估目的，取风险调整值为5.5%，确定项目报酬率为7.0%。

（5）收益年限的确定

评估对象房屋竣工于 2018 年 6 月，钢结构生产用房屋的经济耐用年限一般为 50 年，于评估基准日，房屋建筑物尚未建成，故房屋剩余使用年限定为 50 年，土地使用权到期日为 2063 年 11 月 5 日，评估对象土地剩余使用年限为 47 年。根据孰短原则，则本次评估按土地剩余使用年限确定收益年限为 47 年。

（6）评估价值的计算

计算公式 $P = \sum_{i=1}^{n} A_i(1+R)^{-i}$

式中：

P--租期内收益评估价值；

A--年净收益；

R--折现率；

i--收益年限。

2019年净收益折现值= 3,028.20 /(1+7%)$^{3.08}$

＝2,458.02万元

剩余年限计算过程如下：

收益年期	收入	支出								小计	年纯收益	报酬率	n	折现值
	年租金	增值税	城市维护建设税	教育费附加	房产税	土地使用税	管理费	保险费	维修费					
参数		5.0%	7.0%	5.0%	12.0%	1.50	4.0%	1.5%	0.2%			7%		
2016 年 12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.07	0.08	-
2017 年	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.07	1.08	-
2018 年	1,981.68	99.08	6.94	4.95	237.80	15.82	265.52	79.27	143.65	753.95	1,227.73	0.07	2.08	1,271.98
2019 年	4,082.27	204.11	14.29	10.21	489.87	31.65	546.01	163.29	287.30	1,542.62	2,539.65	0.07	3.08	2,458.02
2020 年	4,204.74	210.24	14.72	10.51	504.57	31.65	561.44	168.19	287.30	1,578.38	2,626.36	0.07	4.08	2,374.70
2021 年	4,330.88	216.54	15.16	10.83	519.71	31.65	577.34	173.24	287.30	1,615.21	2,715.67	0.07	5.08	2,293.93
2022 年	4,460.81	223.04	15.61	11.15	535.30	31.65	593.71	178.43	287.30	1,653.15	2,807.65	0.07	6.08	2,215.66
2023 年	4,594.63	229.73	16.08	11.49	551.36	31.65	610.57	183.79	287.30	1,692.23	2,902.40	0.07	7.08	2,139.82
2024 年	4,732.47	236.62	16.56	11.83	567.90	31.65	627.94	189.30	287.30	1,732.48	2,999.99	0.07	8.08	2,066.36
2025 年	4,874.44	243.72	17.06	12.19	584.93	31.65	645.83	194.98	287.30	1,773.93	3,100.51	0.07	9.08	1,995.22
2026 年	5,020.68	251.03	17.57	12.55	602.48	31.65	664.25	200.83	287.30	1,816.63	3,204.04	0.07	10.08	1,926.34
2027 年	5,171.30	258.56	18.10	12.93	620.56	31.65	683.23	206.85	287.30	1,860.62	3,310.68	0.07	11.08	1,859.67
2028 年	5,326.44	266.32	18.64	13.32	639.17	31.65	702.78	213.06	287.30	1,905.92	3,420.52	0.07	12.08	1,795.13
2029 年	5,486.23	274.31	19.20	13.72	658.35	31.65	722.91	219.45	287.30	1,952.58	3,533.65	0.07	13.08	1,732.68
2030 年	5,650.82	282.54	19.78	14.13	678.10	31.65	743.65	226.03	287.30	2,000.63	3,650.18	0.07	14.08	1,672.26
2031 年	5,820.34	291.02	20.37	14.55	698.44	31.65	765.01	232.81	287.30	2,050.14	3,770.20	0.07	15.08	1,613.82
2032 年	5,994.95	299.75	20.98	14.99	719.39	31.65	787.01	239.80	287.30	2,101.12	3,893.83	0.07	16.08	1,557.29
2033 年	6,174.80	308.74	21.61	15.44	740.98	31.65	809.67	246.99	287.30	2,153.64	4,021.16	0.07	17.08	1,502.63
2034 年	6,360.04	318.00	22.26	15.90	763.21	31.65	833.01	254.40	287.30	2,207.73	4,152.31	0.07	18.08	1,449.78
2035 年	6,550.85	327.54	22.93	16.38	786.10	31.65	857.05	262.03	287.30	2,263.44	4,287.40	0.07	19.08	1,398.69
2036 年	6,747.37	337.37	23.62	16.87	809.68	31.65	881.82	269.89	287.30	2,320.83	4,426.54	0.07	20.08	1,349.30
2037 年	6,949.79	347.49	24.32	17.37	833.97	31.65	907.32	277.99	287.30	2,379.94	4,569.86	0.07	21.08	1,301.57

2038 年	7,158.29	357.91	25.05	17.90	858.99	31.65	933.59	286.33	287.30	2,440.82	4,717.47	0.07	22.08	1,255.45
2039 年	7,373.03	368.65	25.81	18.43	884.76	31.65	960.65	294.92	287.30	2,503.52	4,869.51	0.07	23.08	1,210.89
2040 年	7,594.22	379.71	26.58	18.99	911.31	31.65	988.52	303.77	287.30	2,568.11	5,026.11	0.07	24.08	1,167.83
2041 年	7,822.05	391.10	27.38	19.56	938.65	31.65	1,017.23	312.88	287.30	2,634.64	5,187.42	0.07	25.08	1,126.25
2042 年	8,056.71	402.84	28.20	20.14	966.81	31.65	1,046.79	322.27	287.30	2,703.16	5,353.56	0.07	26.08	1,086.08
2043 年	8,298.41	414.92	29.04	20.75	995.81	31.65	1,077.25	331.94	287.30	2,773.73	5,524.68	0.07	27.08	1,047.28
2044 年	8,547.37	427.37	29.92	21.37	1,025.68	31.65	1,108.62	341.89	287.30	2,846.43	5,700.94	0.07	28.08	1,009.82
2045 年	8,803.79	440.19	30.81	22.01	1,056.45	31.65	1,140.93	352.15	287.30	2,921.30	5,882.49	0.07	29.08	973.65
2046 年	9,067.90	453.40	31.74	22.67	1,088.15	31.65	1,174.20	362.72	287.30	2,998.42	6,069.48	0.07	30.08	938.73
2047 年	9,339.94	467.00	32.69	23.35	1,120.79	31.65	1,208.48	373.60	287.30	3,077.86	6,262.08	0.07	31.08	905.01
2048 年	9,620.14	481.01	33.67	24.05	1,154.42	31.65	1,243.79	384.81	287.30	3,159.68	6,460.46	0.07	32.08	872.47
2049 年	9,908.74	495.44	34.68	24.77	1,189.05	31.65	1,280.15	396.35	287.30	3,243.95	6,664.79	0.07	33.08	841.06
2050 年	10,206.00	510.30	35.72	25.52	1,224.72	31.65	1,317.60	408.24	287.30	3,330.75	6,875.25	0.07	34.08	810.74
2051 年	10,512.18	525.61	36.79	26.28	1,261.46	31.65	1,356.18	420.49	287.30	3,420.15	7,092.03	0.07	35.08	781.48
2052 年	10,827.55	541.38	37.90	27.07	1,299.31	31.65	1,395.92	433.10	287.30	3,512.24	7,315.31	0.07	36.08	753.25
2053 年	11,152.38	557.62	39.03	27.88	1,338.29	31.65	1,436.85	446.10	287.30	3,607.09	7,545.29	0.07	37.08	726.01
2054 年	11,486.95	574.35	40.20	28.72	1,378.43	31.65	1,479.00	459.48	287.30	3,704.78	7,782.16	0.07	38.08	699.73
2055 年	11,831.56	591.58	41.41	29.58	1,419.79	31.65	1,522.42	473.26	287.30	3,805.41	8,026.14	0.07	39.08	674.37
2056 年	12,186.50	609.33	42.65	30.47	1,462.38	31.65	1,567.15	487.46	287.30	3,909.06	8,277.45	0.07	40.08	649.91
2057 年	12,552.10	627.60	43.93	31.38	1,506.25	31.65	1,613.21	502.08	287.30	4,015.81	8,536.29	0.07	41.08	626.32
2058 年	12,928.66	646.43	45.25	32.32	1,551.44	31.65	1,660.66	517.15	287.30	4,125.77	8,802.89	0.07	42.08	603.56
2059 年	13,316.52	665.83	46.61	33.29	1,597.98	31.65	1,709.53	532.66	287.30	4,239.02	9,077.50	0.07	43.08	581.61
2060 年	13,716.02	685.80	48.01	34.29	1,645.92	31.65	1,759.87	548.64	287.30	4,355.67	9,360.34	0.07	44.08	560.44
2061 年	14,127.50	706.37	49.45	35.32	1,695.30	31.65	1,811.71	565.10	287.30	4,475.83	9,651.67	0.07	45.08	540.02
2062 年	14,551.32	727.57	50.93	36.38	1,746.16	31.65	1,865.11	582.05	287.30	4,599.58	9,951.74	0.07	46.08	520.33

2063 年	13,738.87	686.94	48.09	34.35	1,648.66	29.01	1,760.11	549.55	287.30	4,357.07	9,381.80	0.07	47.08	458.38

收益法土地评估价值= 房地合一收益法价值-房屋建筑物价值

= 57,395.54 - 28,730.08

= 28,665.47 万元

收益法土地单位评估值= 28,665.47×10000/ 210,985.80= 1,358.64 元/平方米

3、评估结果的确定

本次采用收益法和市场法对委估资产进行评估，两种方法是从不同角度对房地产客观合理价格的反映，根据被评估对象具体情况，本次土地使用权采用市场法与收益法的 60%与 40%加权平均作为最终评估结果。计算结果见下表：

序号	建筑物名称	土地面积	收益法评估结果		市场法评估结果		评估价值	
		m^2	评估单价(元)	总价（万元）	评估单价（元）	总价（万元）	单价（元）	总价（万元）
1	产业园建设用地	210,985.80	1,358.64	28,665.47	649.00	13,692.98	932.86	19,681.97
合计		210,985.80					932.86	19,681.97

则该宗地评估价值为 19,681.97 万元。

四、评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对秦皇岛市中银房地产开发有限公司拥有的产业园项目进行了价值咨询。本次评估对土地使用权采用了市场法和收益法，对地上建筑物采用成本法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

（一）评估结论

截止评估基准日 2016 年 11 月 30 日，在资产持续使用条件下，委估资产账面价值 6,519.90 万元。经价值咨询，（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目评估价值 48,412.05 万元，其中土地使用权账面值 6,519.90 万元，评估值 19,681.97 万元，增值 13,162.07 万元，增值率 201.88 %。拟建建筑物无账面值，评估值 28,730.08 万元。

（二）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结果与账面价值比较变动情况

评估结果与账面价值比较，增值 41,892.15 万元，增值率 642.53 %。与账面

价值比较，其中：

（1）无形资产土地使用权：评估值 19,681.97 万元，增值 13,162.07 万元，增值率 201.88 %。

（2）拟建建筑物无账面值，评估值 28,730.08 万元。

2、评估结果分析

评估结果与委估资产的账面价值比较，出现增值。

主要原因：

（1）房屋建筑物

由于尚未开工无账面值，因此评估值全部计入增值部分。

（2）无形资产—土地使用权，主要是近几年土地价格上涨较快，整体呈现增值。

企业关于进行资产价值咨询有关事项的说明

一、委托方与产权持有单位概况

委托方为平潭信众资产管理有限公司，产权持有单位为秦皇岛市中银房地产开发有限公司

（一） 委托方概况概况

1、注册登记情况

名　　称：平潭信众资产管理有限公司

统一社会信用代码：91350128MA34A2R402

住　　所：平潭综合实验区金井片区商务营运中心

法定代表人：刘夷

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2016 年 08 月 02 日

营业期限：2016 年 08 月 02 日至 2046 年 08 月 01 日

经营范围：企业资产管理；项目投资；企业管理咨询（以上均不含金融、证券、期货、财务）；仓储服务（不含危化品）；物业管理；建筑材料（不含危化品）批发兼零售；自营或代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；法律、法规及国务院决定未规定许可的，均可自主选择经营项目开展经营。（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）产权持有单位概况

1、注册登记情况

名　　称：秦皇岛市中银房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91130300731433993Y

类　　型：有限责任公司

住　　所：秦皇岛市海港区东港路 458 号

法定代表人：曹辉

注册资本：贰仟万元整

成立日期：2001 年 09 月 28 日

营业期限：2001 年 09 月 28 日至 2021 年 09 月 27 日

经营范围：房地产开发、销售；物业管理；房屋租赁；仓储服务（危险化学物品除外）**（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）

2、税收制度

秦皇岛市中银房地产开发有限公司为增值税简易征收单位，增值税率 5%，城建税 7%，教育费附加 5%，房产税 12%（按租金收入核算），土地使用税每年 1.5 元/平米。

（三）委托方与产权持有单位关系

委托方与产权持有单位无投资与被投资关系。

二、关于经济行为的说明

根据《平潭信众资产管理有限公司 2016 年 12 月 15 日股东决定》，平潭信众资产管理有限公司拟收购秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目，本次价值咨询目的是为该经济行为所涉及的（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目进行价值咨询，为上述经济行为提供基准日价值参考依据。

三、关于价值咨询对象和范围的说明

价值咨询对象为秦皇岛市中银房地产开发有限公司所拥有的（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目。

价值咨询范围为（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目涉及的土地使用权及未来建成的地上建筑物价值。 其中土地使用权的账面价值为 65,199,000.00 元，土地使用权面积 210985.8 平方米。土地使用权证号为：房地证津字第 121051400030 号，土地使用权人为秦皇岛市中银房地产开发有限公司，土地使用权性质为工业用地，土地使用权类型为出让，土地的取得日期为 2014 年 4 月 1 日，终止日期为 2063 年 11 月 05 日。地上建筑物预计于 2017 年 3 月开工，2018 年 6 月竣工验收。总建筑面积（计容面积）247901.4 平方米，地上建

筑面积（计容面积）247310.4 平方米，实际总建筑面积 136185.77 平方米，可出租面积 136185.77 平方米，主要结构为钢结构，目前已完成工程招投标，工程总包金额共计 267,966,667.00 元。

四、关于价值咨询基准日的说明

（一）本项目价值咨询基准日为 2016 年 11 月 30 日。

（二）按照价值咨询基准日尽可能与资产价值咨询应对的经济行为实现日接近的原则，委托方与资产价值咨询机构共同协商确定价值咨询基准日。

（三）本次资产价值咨询的工作中，价值咨询范围的界定、价值咨询参数的选取、价值咨询价值的确定等，均以价值咨询基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为价值咨询基准日有效的价格标准。

五、可能影响价值咨询工作的重大事项说明

未发现。

六、资产清查情况的说明

为了组织开展好资产清查工作，公司成立了资产清查领导小组，由财务部门统一负责组织清查和协调工作，并向相关部门下发了清查实施方案，经过了准备阶段、清查阶段以及总结检查阶段。

（一）列入清查范围的资产情况

列入本次清查范围的为（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目涉及的土地使用权及未来建成的地上建筑物。其中土地使用权的账面价值为 65,199,000.00 元，土地使用权面积 210985.8 平方米，坐落于天津市宁河县潘庄工业区。土地使用权证号为：房地证津字第 121051400030 号，土地使用权人为秦皇岛市中银房地产开发有限公司，土地使用权性质为工业用地，土地使用权类型为出让，土地的取得日期为 2014 年 4 月 1 日，终止日期为 2063 年 11 月 05 日。截止价值咨询基准日土地出让金已缴纳完全，该土地使用权未设定抵押及他项权利。

拟建成的地上建筑物总建筑面积（计容面积）247901.4 平方米，地上建筑面积（计容面积）247310.4 平方米，实际总建筑面积 136185.77 平方米，可出租面

积 136185.77 平方米，容积率 1.17，建筑密度 57.7%，绿地率 8.1%。该项目预计 2017 年 3 月开工，2018 年 6 月竣工验收并投入运营。目前项目已完成测量、设计、招投标、监理等前期工作。建筑物主要结构为钢结构，工程总包金额共计 267,966,667.00 元。项目拟建情况见下表：

项目名称	幢数	层数		建筑面积（平方米）		地上建筑高度（米）	地下主体深度(米）	火灾危险类别	耐火等级	结构
		地上	地下	地上	地下					
13、14 号门卫及工具间	2	2		1218.8		8.95		丙二类	二级	框架
19 号柴油发电机房	1	1		100		6.45		丙二类	二级	框架
1 号厂房	1	1层局部2层		17824.15		12.8		丙二类	二级	钢结构
3、11 号厂房	2	1层局部2层		46112.92		12.8		丙二类	二级	钢结构
9 号厂房	1	1层局部2层		17576.97		12.8		丙二类	二级	钢结构
10 号厂房	1	1层局部2层		17453.35		12.8		丙二类	二级	钢结构
消防水池及泵房	1		1		591		2.5	丙二类	一级	剪力墙
6 号厂房	1	1层局部2层		17827.4		12.8		丙二类	二级	钢结构
8 号厂房	1	1层局部2层		23776.76		12.8		丙二类	二级	钢结构
5 号厂房	1	1层局部2层		17849.9		12.8		丙二类	二级	钢结构
2 号厂房	1	1层局部2层		17618.15		12.8		丙二类	二级	钢结构
4、12 号厂房	2	1层局部2层		45673.88		12.8		丙二类	二级	钢结构
7 号厂房	1	1层局部2层		23756.12		12.8		丙二类	二级	钢结构
15、16 号配电室	2	1		360		5.56		丙二类	二级	钢结构
17、18 号门卫	2	2		162		7.95		丙二类	二级	框架

（天津）科技型中小企业产业园一期、二期项目未来建成后作为标准厂房、库房、附属配套设施使用，租金价格将参考周边同类仓库进行定价并结合市场情况每年进行价格调整，项目完工前将提前进行招租，2018 年底预计可以达到 100%出租率。

（二） 资产的分布情况及特点

价值咨询对象位于天津市宁河县潘庄工业区，土地开发程度七通一平，土地使用权面积 210985.8 平方米，土地使用权性质为工业用地，土地使用权类型为出让，土地的取得日期为 2014 年 4 月 1 日，终止日期为 2063 年 11 月 05 日。该土地使用权于价值咨询基准日为待开工状态。

地上建筑物截止价值咨询基准日已完成测量、设计、招投标、监理等前期工作。该项目预计 2017 年 3 月开工，2018 年 6 月竣工验收并投入运营。

（三）清查工作的组织情况

为配合本次资产价值咨询而进行的资产清查工作于 2016 年 12 月 15 日开始，公司为此成立了以有关领导为组长的资产清查领导小组，参加人员有财务、经营、工程等有关人员。资产清查工作于 2016 年 12 月 18 日结束。

（四）清查核实采取的措施

资产的清查：对照账、表、卡，采用全面盘点核实，对账实不符的情况查明原因作好记录。

（五）清查结论

通过以上资产清查核实程序，委估资产产权清晰，清查核实过程中未受干扰，企业申报的土地使用权资料满足了“账表相符、账实相符”的价值咨询要求。未建的地上建筑物截止价值咨询基准日尚未正式开工，无账面值，无实物。

七、资料清单

（一）资产价值咨询评估申报明细表；

（二）资产权属证明文件；

（三）工程图纸招投标资料等；

（三）重大合同、协议等；

（四）其他资料。

（此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页）

委托方：平潭信众资产管理有限公司

法定代表人（签章）：

2016 年 12 月 15 日

（此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页）

产权持有单位：秦皇岛市中银房地产开发有限公司

法定代表人（签章）：

2016 年 12 月 15 日