

唐山港集团股份有限公司

部分资产减值测试项目

资产评估报告

天兴评报字（2018）第 0300 号



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一八年三月十九日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有单位和评估委托合同委托的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告的使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告附件	25

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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。

七、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。

唐山港集团股份有限公司

部分资产减值测试项目

资产评估报告摘要

天兴评报字（2018）第 0300 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受唐山港集团股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对唐山港集团股份有限公司部分资产减值测试事宜所涉及的资产按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 12 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：唐山港集团股份有限公司部分资产减值测试，本次评估的目的是对唐山港集团股份有限公司减值测试所涉及的资产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，作为该经济行为的价值参考依据。

二、评估对象：唐山港集团股份有限公司的部分资产。

三、评估范围：唐山港集团股份有限公司申报的评估基准日持有的唐港铁路有限责任公司 18.58%股权、唐山曹妃甸实业港务有限公司 10%股权和 6 宗土地使用权，具体以产权持有单位申报的评估明细表为准。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

六、评估方法：收益法、市场法（对土地使用权采用成本逼近法、市场法）。

七、评估结论：

在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，唐山港集团股份有限公司纳入评估范围的资产账面价值 204,189.29 万元，经评估，评估值为 228,416.02 万元，增值额 24,226.73 万元，增值率 11.86%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 非流动资产	204,189.29	228,416.02	24,226.73	11.86
2 其中：可出售金融资产	31,632.43	40,987.92	9,355.49	29.58
3 长期股权投资	124,898.64	138,044.96	13,146.32	10.53
4 无形资产	47,658.22	49,383.14	1,724.92	3.62
5				
6 资产总计	204,189.29	228,416.02	24,226.73	11.86

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人对委估资产进行减值测试的价值参考依据，而不能作为交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起，至 2018 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

唐山港集团股份有限公司

部分资产减值测试项目

资产评估报告

天兴评报字（2018）第 0300 号

唐山港集团股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，按照必要的评估程序，对唐山港集团股份有限公司部分资产减值测试事宜所涉及的资产在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

1. 基本信息

企业名称：唐山港集团股份有限公司（以下简称“唐山港”）

股票简称：唐山港

证券代码：601000

注册地址：河北省唐山市海港开发区

法定代表人：宣国宝

注册资本：455840.662600 万人民币

经济性质：股份有限公司（上市）

经营范围：码头和其他港口设施经营；在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营；港口拖轮经营；船舶港口服务业务经营；港口机械、设施、设备租赁、维修经营；货物和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；建筑材料的销售。

2. 公司股权结构及变更情况

唐山港集团股份有限公司（原名京唐港股份有限公司）其前身为京唐港务局，2002 年 12 月 17 日经河北省人民政府股份制领导小组办公室冀股办[2002]96 号文件批准，由唐山港口实业集团有限公司、北京京泰投资管理中心、河北利丰燕山投资管理中心、国富投资公司、河北省建设投资公司、唐山市建设投资公司、国投交通实业公司共同出资设立。2008 年 3 月，根据 2008 年度第二次临时股东大会决议，以及根据河北省国资委《关于唐山港口投资有限公司及控股子公司京唐港股份有限公司增资扩股中国有股权管理有关问题的批复》（冀国资发产权股权〔2007〕186 号），同意公司注册资本由 60,000 万元增至 80,000 万元。增资后各股东出资额及出资比例变更为：唐山港口实业集团有限公司累计出资, 44,756 万元，股权比例为 55.945%；北京京泰投资管理中心累计出资 18,372 万元，股权比例为 22.965%；河北省建设投资公司累计出资 11,412 万元，股权比例为 14.265%；国富投资公司累计出资 1,884 万元，股权比例为 2.355%；唐山市建设投资公司累计出资 1,872 万元，股权比例为 2.34%；国投交通公司累计出资 1,704 万元，股权比例为 2.13%。同时，公司名称由京唐港股份有限公司变更为唐山港集团股份有限公司。

2008 年 7 月，根据河北省国资委《关于河北省建设投资公司将京唐港股份有限公司等 12 家企业股权协议转让给河北省建投交通投资有限责任公司有关问题的批复》（冀国资发产权股权〔2008〕9 号），河北省建设投资公司将其持有唐山港集团股份有限公司的 14.265% 股权协议转让给河北省建投交通投资有限责任公司。转让后河北省建投交通投资有限责任公司成为唐山港集团股份有限公司股东，持股比例为 14.265%，河北省建设投资公司不再持有唐山港集团股份有限公司股份。2009 年 1 月，唐山港集团股份有限公司股东唐山市建设投资公司进行企业改制，改制后名称变更为唐山建设投资有限责任公司，原唐山市建设投资公司持有唐山港集团股份有限公司 2.34% 股权变更为唐山建设投资有限责任公司持有。

经中国证券监督管理委员会核准（证监许可〔2010〕656 号），唐山港集团股份有限公司于 2010 年 6 月公开发行人民币普通股 20,000 万股，并于 2010 年

7 月 5 日在上海证券交易所上市交易，公开发行后股本总额为 100,000 万股，证券代码：601000。

2012 年 8 月 28 日公司召开 2012 年第一次临时股东大会，会议审议并通过以资本公积金转增股本的议案，以 2012 年 6 月 30 日的总股本 1,127,973,058 股为基数，每 10 股转增 8 股，共转增股本 902,378,446 股，转增后公司总股本为 2,030,351,504 股。经过上述股份发行及转增股本，公司总股本由 100,000 万股增至 203,035.1504 万股。

2016 年 5 月 20 日，公司实施了 2015 年度利润分配及资本公积金转增股本的方案。以 2015 年 12 月 31 日公司总股本 2,248,438,460 股为基数，面向截止 2016 年 5 月 18 日下午在上海证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司全体股东，每 10 股转增 8 股，共转增 1,798,750,768 股，转增后公司总股本为 4,047,189,228 股。

2016 年 5 月 30 日长石投资有限公司、博时基金管理有限公司、财通基金管理有限公司、创金合信基金管理有限公司、上银瑞金资本管理有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、申万菱信（上海）资产管理有限公司非公开发行限售股解禁 361,252,174 股。

公司 2016 年度发行股份购买资产并募集配套资金方案顺利实施。截至 2016 年 12 月 1 日，公司向唐港实业非公开发行人民币普通股（A 股）股票 270,832,783 股。截至 2016 年 12 月 8 日，公司发行股份募集配套资金发行人民币普通股 240,384,615 股。本次发行股份购买资产和配套募集资金新增股份已于 2016 年 12 月 16 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续。

经中国证券监督管理委员会核准（证监许可〔2015〕701 号），唐山港集团股份有限公司于 2015 年 5 月向 8 名特定对象非公开发行 A 股 218,086,956 股并于当月完成新增股份在中国证券登记结算有限责任公司登记。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（三）委托人和产权持有单位的关系

委托人暨产权持有单位。

二、评估目的

唐山港集团股份有限公司采取发行股份及支付现金的方式，向唐山港口实业集团有限公司购买其下属的唐山津航疏浚工程有限责任公司 30%股权、唐港铁路有限责任公司 18.58%股权、唐山曹妃甸实业港务有限公司 10%股权以及唐山港口实业集团有限公司拟转让的 6 宗土地使用权及部分固定资产（地面附着物）。根据交易双方于 2016 年 1 月 22 日签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》，需要对唐港铁路有限责任公司 18.58%股权、唐山曹妃甸实业港务有限公司 10%股权和 6 宗土地使用权进行减值测试。

本次评估的目的是对唐山港集团股份有限公司减值测试所涉及的资产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，作为该经济行为的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为唐山港的部分资产。

（二）评估范围

唐山港申报的评估基准日持有的唐港铁路有限责任公司 18.58%股权、唐山曹妃甸实业港务有限公司 10%股权和 6 宗土地使用权，各类资产的账面价值如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	非流动资产	204,189.29
2	其中：可出售金融资产	31,632.43
3	长期股权投资	124,898.64
4	无形资产	47,658.22
5		
6	资产总计	204,189.29

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致。

列入评估范围的主要资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、土地使用

权。

1. 可供出售金融资产

列入评估范围的可供出售金融资产为一家参股公司。详情如下表：

序号	被投资单位名称	金融资产名称	投资日期	持有股份数量	成本	账面价值
1	唐山曹妃甸实业港务有限公司	股权	2016-11-9	10%	316,324,327.99	316,324,327.99
	合 计					316,324,327.99
	减:减值准备					
	合 计					316,324,327.99

(1) 基本信息

企业名称：唐山曹妃甸实业港务有限公司（以下简称“曹妃甸实业”）

住 所：曹妃甸工业区唐山曹妃甸实业港务有限公司综合楼内

注册资金：200000 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：王涛

经营范围：港口业务经营；土地开发；基本建设投资、旅游业的投资；黑色金属、矿产品经营；房屋出租、场地租赁；港口杂项作业。（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）

成立日期：2002 年 9 月 4 日

唐山曹妃甸实业港务有限公司主营业务为铁矿石等货物接卸中转业务。

唐山曹妃甸实业港务有限公司现拥有 25 万吨级矿石专用泊位 4 个，设计年接卸能力为 6,200 万吨；5-10 万吨级散杂货通用泊位 2 个，设计年接卸能力 350 万吨。

(2) 截止到评估基准日，曹妃甸实业股权情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
秦皇岛港股份有限公司	70000	35
首钢总公司	60000	30
唐山钢铁集团有限责任公司	30000	15
河北建投交通投资有限责任公司	20000	10
唐山港集团股份有限公司	20000	10
合计	200000	100

(3) 近三年资产负债及经营业绩情况如下:

资产情况表(母公司)

单位:人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	168,986.17	169,529.95	232,829.00
可出售金融资产	35,439.00	35,439.00	35,439.00
长期股权投资	23,554.23	34,655.22	35,534.77
固定资产	338,255.53	313,859.77	289,377.47
在建工程	1,657.12	613.12	6,150.07
工程物资	-	-	-
无形资产	92,177.76	90,048.13	87,775.32
递延所得税资产	2,886.89	3,082.95	3,685.72
其他非流动资产	104,000.00	104,700.00	-
资产总计	766,956.71	751,928.15	690,791.34
流动负债	253,052.62	221,108.21	165,391.01
非流动负债	227,902.13	237,903.43	218,026.72
负债总计	480,954.76	459,011.63	383,417.73
净资产	286,001.96	292,916.51	307,373.62

经营状况(母公司)

单位:人民币万元

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
一、营业收入	168,549.36	145,620.57	151,181.65
减:营业成本	83,517.11	75,162.25	79,874.62
税金及附加	1,200.88	1,507.95	2,284.88
销售费用	-	-	-
管理费用	17,056.42	14,229.99	13,407.35
财务费用	27,008.31	20,199.80	16,778.54
资产减值损失	-153.26	284.37	2,848.97
加:公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	15,231.64	8,747.12	11,384.09
二、营业利润	55,151.54	42,983.33	47,371.37
加:营业外收入	24.43	35.66	1.50
减:营业外支出	325.87	104.85	108.31
三、利润总额	54,850.10	42,914.14	47,264.57
减:所得税费用	6,168.10	6,918.71	9,619.06

四、净利润	48,682.00	35,995.43	37,645.51
-------	-----------	-----------	-----------

评估基准日财务数据经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具安永华明(2018)审字第 61164854_E01 号无保留意见审计报告。

2. 长期股权投资

列入评估范围的长期股权投资共计一家,详情如下表:

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例%	投资成本	账面价值
1	唐港铁路有限责任公司	2016-12-1	长期	18.58	1,158,501,199.27	1,248,986,376.91
合 计						1,248,986,376.91
减:长期股权投资减值准备						
净 额						1,320,271,578.30

(1) 基本信息

企业名称:唐港铁路有限责任公司(以下简称“唐港铁路”)

住 所:曹妃甸区唐海镇垦丰大街 23 号

注册资金:贰拾叁亿肆仟贰佰贰拾陆万元整

企业类型:其他有限责任公司

法定代表人:薛继勇

经营范围:铁路运输及铁路运输服务(运营许可证有效期至 2016 年 12 月 23 日)(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)唐港铁路有限责任公司主营业务为经营迁曹铁路、滦港铁路、大秦线支线,铁路运输服务。

目前唐港铁路有限责任公司所辖迁曹线、滦港线两条主要干线,线路北起大秦线迁安北站,经过京秦线的滦县站,南至曹妃甸港和京唐港,贯穿迁安市、滦县、滦南县、唐海县、南堡盐场、曹妃甸工业区、乐亭县、海港开发区等五县(市)、两区、一盐场,营业里程 232 公里,正线延展里程 419 公里。公司下设 8 个管理部室,8 个车站,11 个车间。

(2) 截止到评估基准日,唐港铁路股权情况如下:

股东名称	出资额(万元)	股权比例(%)
太原铁路局	46218	19.73
唐山港集团股份有限公司	43522	18.58
国投交通公司	35439	15.13

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
曹妃甸实业港务有限公司	35439	15.13
大唐国际发电股份有限公司	32715	13.97
华润电力（唐山曹妃甸）有限公司	13631	5.82
河北建投交通投资有限责任公司	27262	11.64
合计	234226	100

(3) 近三年资产负债及经营业绩情况如下

资产情况表（母公司口径）

单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	123,323.40	112,600.33	125,263.78
可出售金融资产			-
长期股权投资	10,060.00	14,665.95	14,665.58
固定资产	590,411.23	650,038.46	860,277.78
在建工程	240,805.73	259,326.80	22,915.71
无形资产	64,788.49	64,771.35	85,968.64
递延所得税资产	1,058.25	3,561.93	4,705.43
其他非流动资产			
资产总计	1,030,447.10	1,104,964.82	1,113,796.92
流动负债	148,025.87	166,381.39	157,110.96
非流动负债	300,910.00	318,877.00	280,691.00
负债总计	448,935.87	485,258.39	437,801.96
净资产	581,511.23	619,706.43	675,994.96

经营状况（母公司口径）

单位：人民币万元

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
一、营业收入	345,333.17	305,942.32	370,595.23
减：营业成本	172,714.14	164,411.51	185,626.33
税金及附加	290.82	216.14	541.57
销售费用	-	-	171.90
管理费用	6,042.42	5,953.01	7,376.63
财务费用	14,740.94	14,555.28	15,776.71
资产减值损失	4,058.00	10,014.74	4,573.97
加：公允价值变动收益			-
投资收益	5.49	110.67	4.98
二、营业利润	147,492.34	110,902.31	156,533.10

加：营业外收入	8.99	49.54	1.48
减：营业外支出	1,680.07	1,075.90	63.20
三、利润总额	145,821.27	109,875.95	156,471.38
减：所得税费用	36,493.90	27,504.21	39,909.23
四、净利润	109,327.36	82,371.74	116,562.14

评估基准日财务数据经利安达会计师事务所河北分所审计，并出具了利安达审字（2018）冀 A2024 号无保留意见的审计报告。

3. 无形资产

本次纳入评估范围的无形资产为唐山港口实业集团有限公司拥有的 6 宗土地使用权，待估宗地具体详情见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	土地用途	面积 (m ²)	使用权类型
1	冀（2016）海港经济开发区不动第 0000087	二港池堆场一期工程-1	海港开发区内	2052/8/26	仓储	30009.99	出让
2	冀（2016）海港经济开发区不动第 0000084	二港池堆场一期工程-2	海港开发区内	2052/8/26	仓储	527927.7	出让
3	冀（2016）海港经济开发区不动第 0000088	二港池堆场二期工程	唐山市海港开发区港区范围内	2052/9/23	仓储	43551.3	出让
4	冀（2016）海港经济开发区不动第 0000089	京唐区 16-19 泊位工程	海港开发区 9 号南路	2056/12/30	港口码头	410620.92	出让
5	冀（2016）海港经济开发区不动第 0000085	31#泊位堆场工程	海港开发区内	2056/12/29	港口码头	456689.82	出让
6	冀（2016）海港经济开发区不动第 0000083	液体化工区铁路用地	海港开发区大唐电厂南	2060/11/9	铁路用地	57687.03	出让
合计						1526486.76	

各待估宗地土地利用情况如下：

二港池堆场一期工程-1（土地权证编号：冀（2016）海港经济开发区不动第 0000087）地上建有 9#泊位临时库 1 幢、11#变电所一幢，总建筑面积 490.48 平方米，建筑容积率 0.016；

二港池堆场一期工程-2（土地权证编号：冀（2016）海港经济开发区不动第 0000084），地上建有库房 2 幢、侯工楼 1 幢、变电所 2 幢，总建筑面积 21,018.71 平方米，建筑容积率 0.038；

二港池堆场二期工程（土地权证编号：冀（2016）海港经济开发区不动产第 0000088），为堆场用地，地上无建筑，建筑容积率为 0；

京唐港区 16-19 泊位工程（土地权证编号：冀（2016）海港经济开发区不动产第 0000089），地上建有钢混结构侯工楼 1 幢，建筑面积 2927.46 平方米，因宗地土地面积较大，多为堆场用地，建筑面积较小，建筑容积率约为 0；

31#泊位堆场工程（土地权证编号：冀（2016）海港经济开发区不动产第 0000085），地上建有框架结构除尘泵房 1 幢、综合楼 1 幢、变电所 1 幢，建筑面积 4037.61 平方米，建筑容积率约为 0.002；

液体化工区铁路用地（土地权证编号：冀（2016）海港经济开发区不动产第 0000083），为铁路用地，地上无建筑，建筑容积率为 0。

待估宗地 6 宗，土地所有权属国家所有，土地使用权类型均为出让，不存在抵押权、地役权、担保权等其他他项权利登记。

资产评估范围以产权持有单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

唐山港集团股份有限公司与北京天健兴业资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
10. 《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》（国办发[2001]102 号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
15. 《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）；
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
17. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
18. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
19. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
22. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 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）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 国有土地使用权证、土地使用权出让合同；
3. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
4. 主要资产购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 与此次资产评估有关的其他资料。
4. 产权持有单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、土地证、合同书、发票等财务资料；
5. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）企业价值评估

1. 评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

2. 评估方法的选择

按照《资产评估准则-基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法，具体如下：

（1）可出售金融资产

纳入本次评估的可供出售金融资产为唐山港集团股份有限公司持有唐山曹妃甸实业港务有限公司股权，持股比例 10%，本次评估对被投资企业采用市场法、

收益法两种方法进行整体评估，以整体评估后的股东全部权益价值与持股比例的乘积确定该项投资的评估价值。

（2）长期股权投资

纳入本次评估的长期股权投资为唐山港集团股份有限公司持有唐港铁路有限责任公司股权，持股比例 18.58%，本次评估对被投资企业采用市场法、收益法两种方法进行整体评估，以整体评估后的股东全部权益价值与持股比例的乘积确定长期股权投资的股权价值。

（二）土地使用权

在遵循估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况和产权持有单位提供的资料、评估人员的现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，本次评估采用市场法、成本逼近法分别取权重求和的方法进行评估。公式为：

宗地评估值=市场法评估值×权重+成本逼近法评估值×权重

1. 市场法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。公式为：

按市场比较法确定的评估值=参照物价格×时间因素修正系数×交易情况因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2. 成本逼近法

是以土地取得费和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+开发利润+土地增值收益

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产

进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1. 北京天健兴业资产评估有限公司于 2018 年 2 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2018 年 2 月 22 日—2 月 25 日。

（二）现场清查阶段

1. 对长期股权投资和可出售金融资产的清查

对长期股权投资和可出售金融资产，评估人员首先对长期投资和可供出售金融资产形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资和可供出售金融资产的真实性和完整性。

2. 对土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核实了与土地使用权有关的相关权证、出让合同、缴款凭证等资料，并向有关人员了解情况、对委估宗地的四至及利用现状

进行了调查。

该阶段工作时间为 2018 年 2 月 26 日—3 月 10 日。

(三) 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考产权持有单位提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

(四) 评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3. 工作底稿的整理归档。

上述三四两阶段工作时间为 2018 年 3 月 11 日—3 月 19 日。

九、评估假设

(一) 一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次

假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流为期末产生；

10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

11. 假设评估基准日后企业的技术先进性继续保持目前的水平。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述

假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，唐山港集团股份有限公司纳入评估范围的资产账面价值 204,189.29 万元，经评估，评估值为 228,416.02 万元，增值额 24,226.73 万元，增值率 11.86%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 非流动资产	204,189.29	228,416.02	24,226.73	11.86
2 其中：可出售金融资产	31,632.43	40,987.92	9,355.49	29.58
3 长期股权投资	124,898.64	138,044.96	13,146.32	10.53
4 无形资产	47,658.22	49,383.14	1,724.92	3.62
5				
6 资产总计	204,189.29	228,416.02	24,226.73	11.86

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结论的影响。

（四）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

至 2017 年 12 月 31 日，唐港铁路纳入本次评估范围的房屋均未办理房屋所有权证，目前使用的土地中，未取得土地使用权证书的土地 5 宗，面积 8,946,195.88 平方米。

（六）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

1. 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中委托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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 3 月 19 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

孙建民

资产评估师：

王兴杰



资产评估师：

郭佳



二〇一八年三月十九日

资产评估报告附件

- 一、委托人和产权持有单位法人营业执照副本（复印件）
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 三、委托人和产权持有单位承诺函
- 四、签字资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 六、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 七、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 八、资产评估委托合同
- 九、资产评估明细表

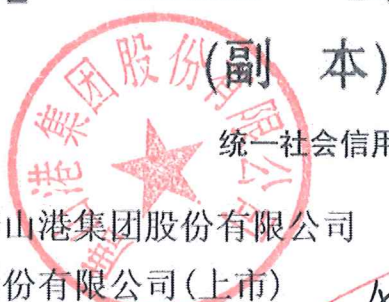
关于《资产评估报告附件》使用范围的声明

本资产评估报告附件仅供委托人用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可评估机构不得随意向他人提供或公开；未经我公司同意委托人不得将报告的部分或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托人不当引用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

一、 委托人暨被评估单位法人营业执照（复印件）



营业执照



统一社会信用代码 911300007468680177

名称 唐山港集团股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

住所 河北省唐山市海港开发区

法定代表人 宣国宝

注册资本 肆拾伍亿伍仟捌佰肆拾万陆仟陆佰贰拾陆元整

成立日期 2003年01月03日

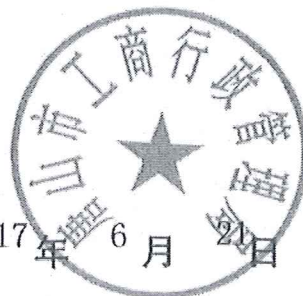
营业期限

经营范围 码头和其他港口设施经营；在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营；港口拖轮经营；船舶港口服务业务经营；港口机械、设施、设备租赁、维修经营；货物和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；建筑材料的销售。



登记机关

2017年6月21日



www.hebscztxyxx.gov.cn

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

二、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

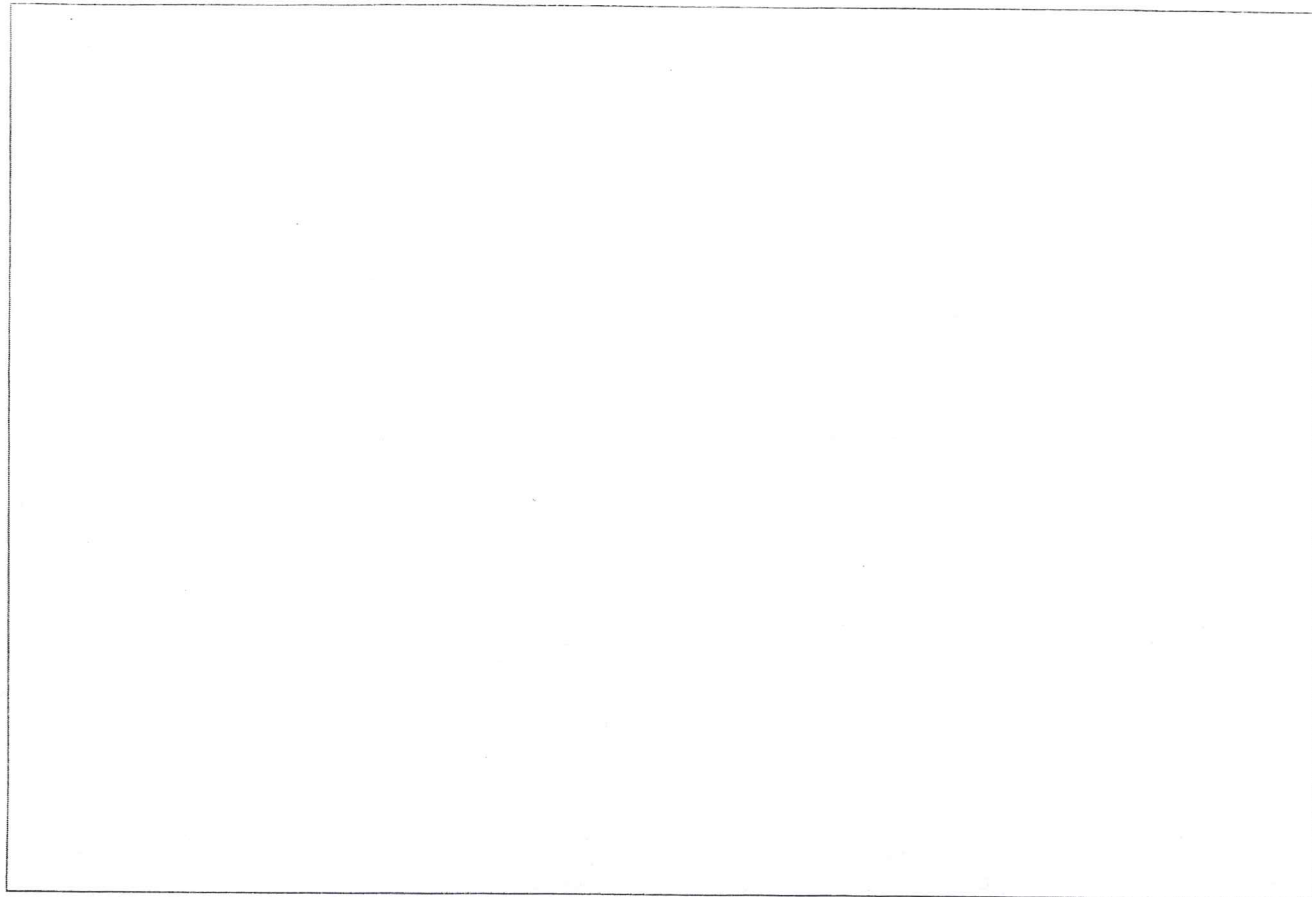


中华人民共和国国土资源部监制

编号 N0 D 13000099192



权 利 人	唐山港集团股份有限公司		
共有情况	单独所有		
坐 落	唐山市海港开发区港区范围内		
不动产单元号	130225 019033 GB00003 W000000000		
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	宗地面积43551.3000m²		
使用期限	至2052年09月23日止		
权 利 其 他 状 况			





宗地图

权利人:唐山港集团股份有限公司
(二港池堆场二期)

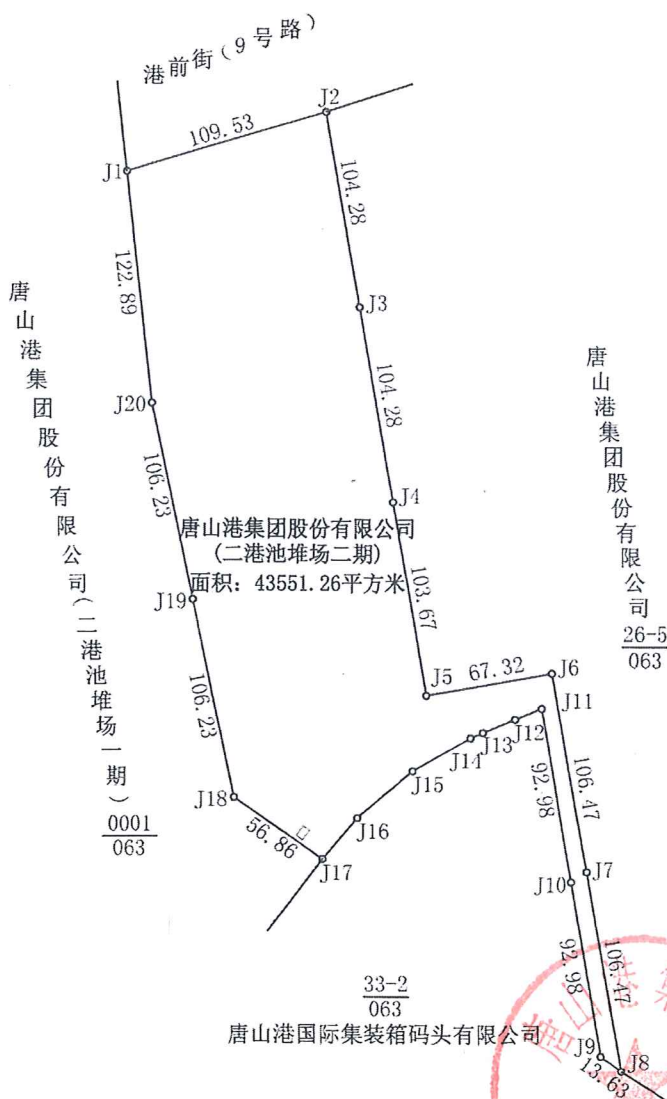
单位:米、平方米

宗地编号:130225019033GB00003/063

地籍图号:4343.20-543.00/4342.80-543.25



附
图
页



注: 建筑物占地面积 平方米
建筑面积 平方米

J11-J12:15.30
J12-J13:18.49
J13-J14:7.10
J14-J15:35.23
J15-J16:38.23
J16-J17:28.19

绘图员:李淑云
审核员:李德新

1:3500

唐山兰德测绘工程有限公司
绘图日期:2016年10月21日



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 13000099193



权利人	唐山港集团股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海港开发区9号路南
不动产单元号	130225 019033 GB00004 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	港口码头用地
面积	宗地面积410620.9200 m ²
使用期限	至2056年12月30日止
权利其他状况	





宗地图

权利人:唐山港集团股份有限公司
(京唐港区16#-19#泊位工程)

单位:米、平方米

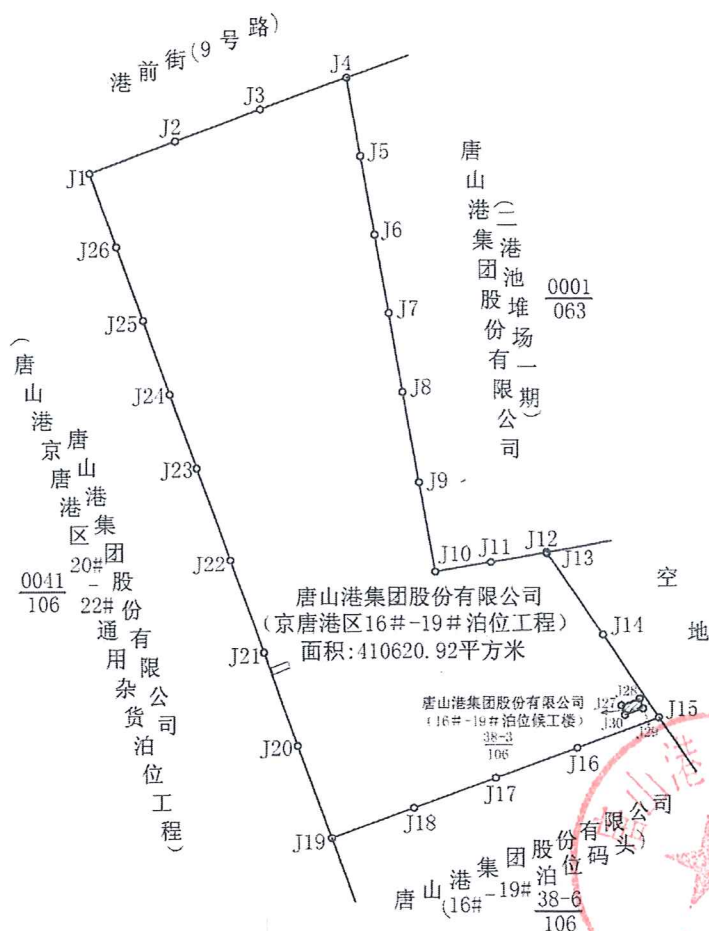
宗地编号:130225019033GB00004/106

地籍图号:4343.40-543.00

北



附
图
页



J1-J2:138.10	J14-J15:148.96
J2-J3:138.10	J15-J16:131.04
J3-J4:138.11	J16-J17:131.06
J4-J5:119.50	J17-J18:131.06
J5-J6:119.50	J18-J19:131.06
J6-J7:119.50	J19-J20:147.73
J7-J8:119.50	J20-J21:147.73
J8-J9:137.50	J21-J22:147.73
J9-J10:137.50	J22-J23:147.71
J10-J11:84.95	J23-J24:117.55
J11-J12:84.95	J24-J25:117.55
J12-J13:11.83	J25-J26:117.55
J13-J14:148.96	J26-J1:117.53

注:建筑物占地面积 平方米
建筑面积 平方米

说明:本宗地总面积为411071.46m²,去除38-3(阴影部分面积450.54m²),剩余410620.92m²为唐山港集团股份有限公司(京唐港区16#-19#泊位工程)用地面积。

绘图员:李淑云

1:10000

审核员:李德新

唐山兰德测绘工程有限公司

绘图日期:2016年10月21日

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016年12月01日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 13000099189



权 利 人	唐山港集团股份有限公司		
共有情况	单独所有		
坐 落	海港开发区港区内		
不动产单元号	130225 019033 GB00005 W00000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用 途	港口码头用地		
面 积	宗地面积456689.8200m²		
使用期限	至2056年12月29日止		
权 利 其 他 状 况			



平方米

北

单位:米、平方米

地籍图号:4342.20-544.25/4342.00-544.50

北



附圖



绘图员: 李淑云
审核员: 李德新

1:9000

唐山兰德测绘工程有限公司
绘图日期:2016年10月21日

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

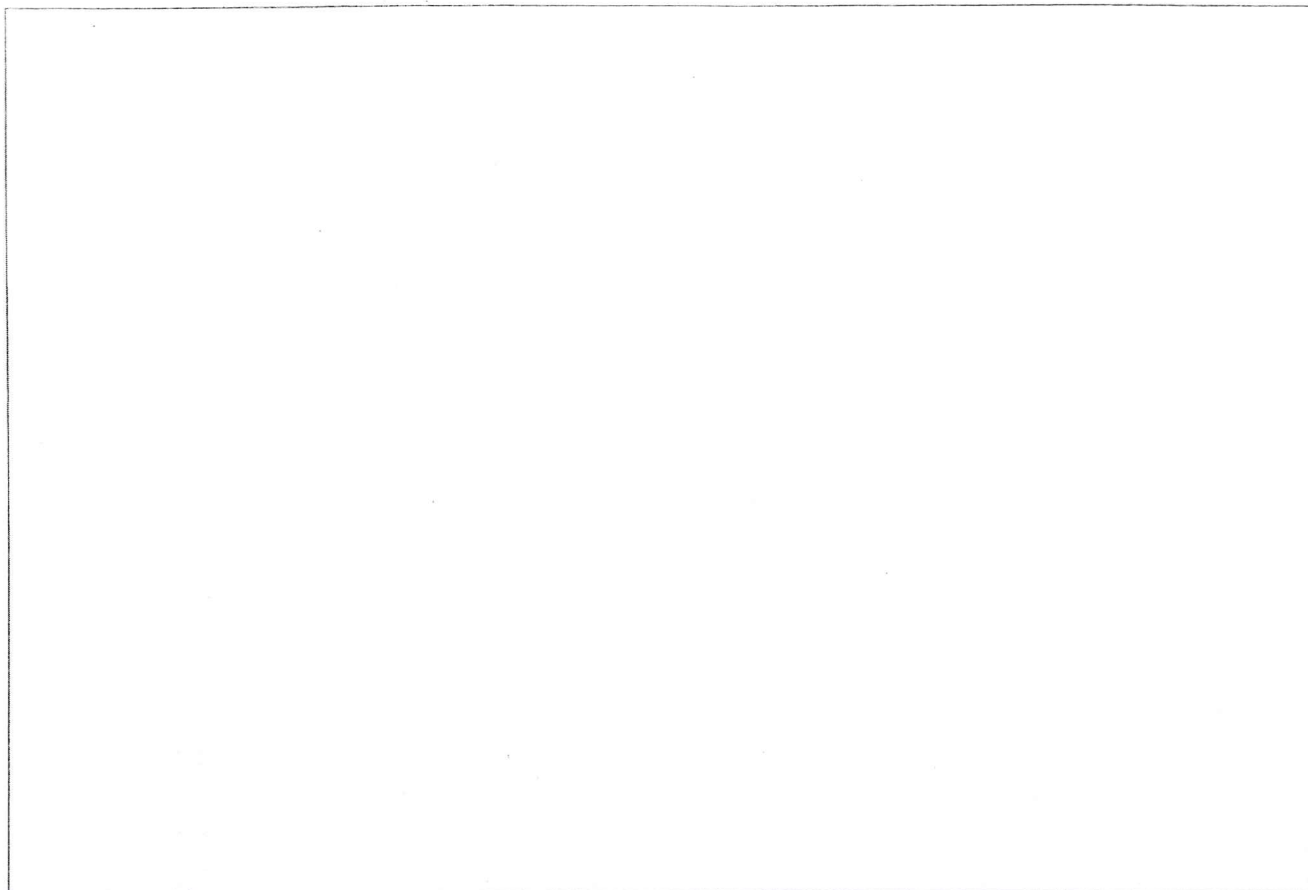


中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 13000099188



权 利 人	唐山港集团股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	海港开发区港区内	
不动产单元号	130225 019033 GB00001 W000000000	
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	宗地面积527927.7000m²	
使用期限	至2052年08月26日止	
权利其他状况		



宗地图

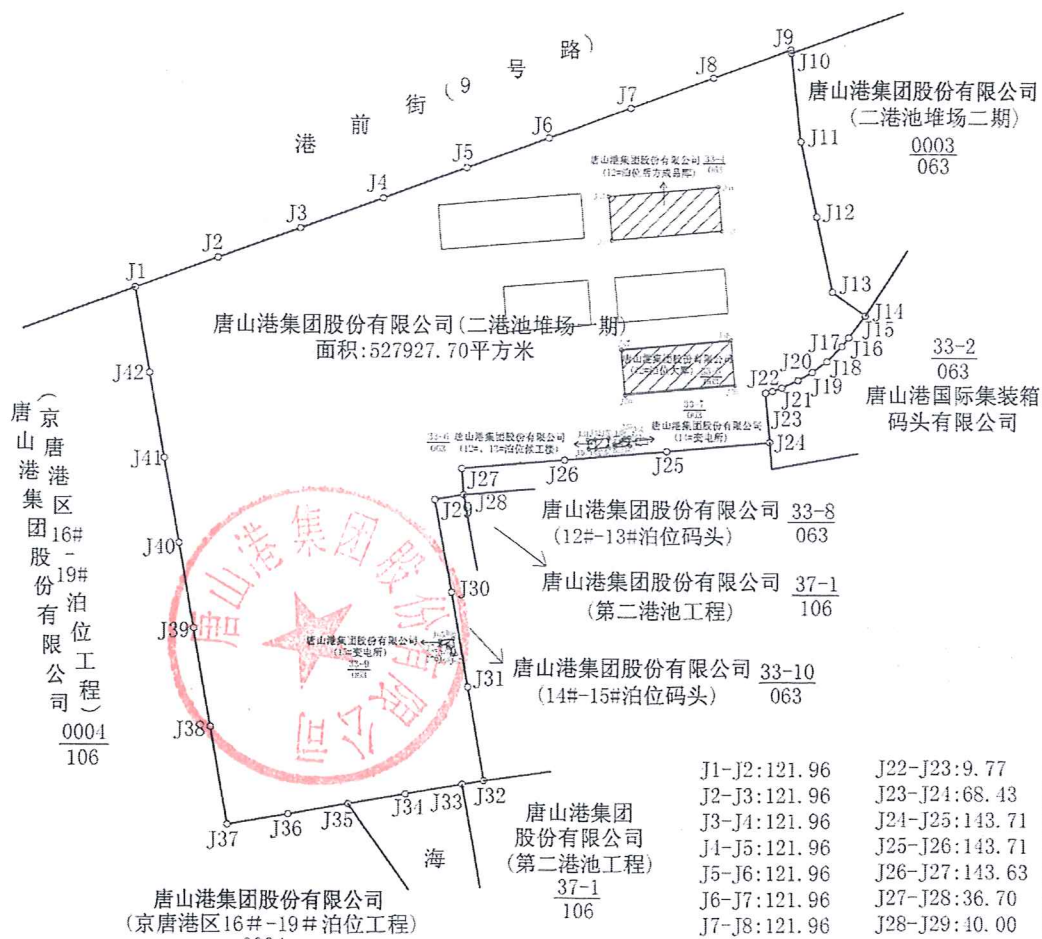
权利人:唐山港集团股份有限公司
(二港池堆场一期)

单位:米、平方米

宗地编号: 130225019033GB00001/063

地籍图号: 4342.80-542.00 4343.20-543.00

北



注: 建筑物占地面积 平方米

建筑面积 平方米

说明: 本宗地总面积为547764.78m², 去除33-4、33-5、33-6、33-7、33-9、五宗地(阴影部分面积19837.08m²), 剩余527927.70m²为唐山港集团股份有限公司(二港池堆场一期)用地面积。

J1-J2:121.96	J22-J23:9.77
J2-J3:121.96	J23-J24:68.43
J3-J4:121.96	J24-J25:143.71
J4-J5:121.96	J25-J26:143.71
J5-J6:121.96	J26-J27:143.63
J6-J7:121.96	J27-J28:36.70
J7-J8:121.96	J28-J29:40.00
J8-J9:114.81	J29-J30:131.39
J9-J10:4.78	J30-J31:131.39
J10-J11:122.89	J31-J32:131.23
J11-J12:106.23	J32-J33:30.40
J12-J13:106.23	J33-J34:79.85
J13-J14:56.86	J34-J35:79.85
J14-J15:0.98	J35-J36:84.95
J15-J16:36.96	J36-J37:84.95
J16-J17:15.32	J37-J38:137.50
J17-J18:29.84	J38-J39:137.50
J18-J19:24.98	J39-J40:119.62
J19-J20:22.08	J40-J41:119.62
J20-J21:25.05	J41-J42:119.62
J21-J22:14.39	J42-J1:119.14

绘图员: 李淑云

1:9000

审核员: 李德新

唐山兰德测绘工程有限公司

绘图日期: 2016年10月21日

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

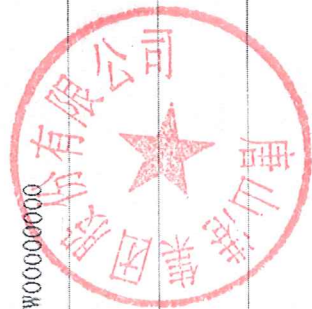
2016年12月01日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 13000099191



权利人	唐山港集团股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	海港经济开发区港区内	
不动产单元号	130225 019033 GB00002 W000000000	
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	宗地面积30009.9900m²	
使用期限	至2053年08月26日止	
权利其他状况		





附图页

宗地图

权利人:唐山港集团股份有限公司(二港池堆场一期)

单位:米、平方米

宗地编号:130225019033GB00002 /063

地籍图号:4342.00-543.00/4342.00-543.25

北



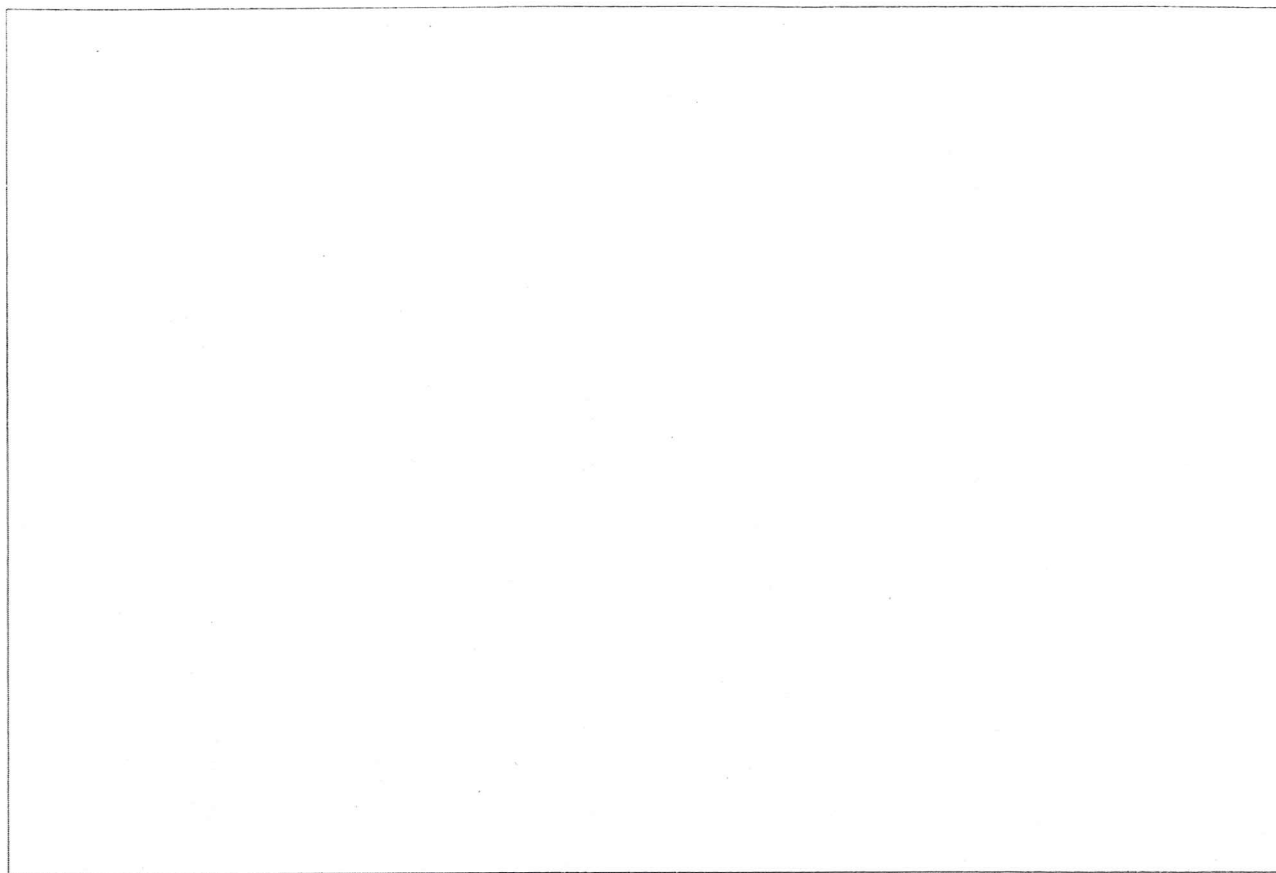
根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制
编号NQD 13000099187



权利人	唐山港集团股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	海港开发区大唐电厂南	
不动产单元号	130225 019034 GB00001 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	铁路用地	
面积	宗地面积57687.0300m²	
使用期限	至2060年11月09日止	
权利其他状况		



附图页

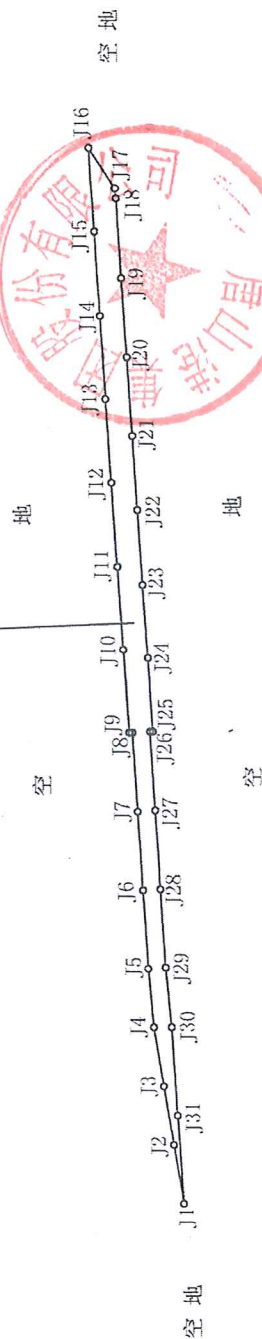
权利人:唐山港集团股份有限公司(液化铁路) 宗地图 单位:米、平方米

宗地编号:130225019034GB000001/101

地籍图号:4340.00-539.00/4340.00-539.25

北

唐山港集团股份有限公司(液化铁路)
面积:57687.03平方米



J1-J2:100.55	J11-J12:141.42	J21-J22:125.26
J2-J3:100.56	J12-J13:141.42	J22-J23:125.33
J3-J4:100.54	J13-J14:141.42	J23-J24:125.33
J4-J5:99.78	J14-J15:141.42	J24-J25:125.33
J5-J6:133.07	J15-J16:141.24	J25-J26:4.99
J6-J7:133.07	J16-J17:81.61	J26-J27:132.61
J7-J8:133.07	J17-J18:16.60	J27-J28:133.07
J8-J9:5.02	J18-J19:133.82	J28-J29:133.07
J9-J10:141.42	J19-J20:133.82	J29-J30:101.22
J10-J11:141.42	J20-J21:133.82	J30-J31:149.38
	J21-J22:133.82	J31-J1:149.38

注:建筑物占地面积 平方米
建筑面积 平方米

绘图员:李淑云 审核员:李德新
唐山兰德测绘工程有限公司
绘图日期:2016年10月21日

1:11000

三、 委托人暨被评估单位承诺函

委托方暨产权持有单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因唐山港集团股份有限公司拟对部分资产进行减值测试的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的唐港铁路有限责任公司 18.58%股权、唐山曹妃甸实业港务有限公司 10%股权和 6 宗土地使用权的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，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；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。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. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托方暨产权持有单位：唐山港集团股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2018年3月9日



四、 签字资产评估师承诺函

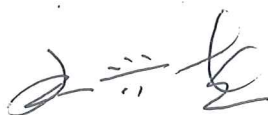
资产评估师承诺函

唐山港集团股份有限公司：

受贵公司委托，我们对唐山港集团股份有限公司部分资产减值测试的经济行为所涉及的唐山港集团股份有限公司部分资产，以 2017 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，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：

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约定一致。
3. 对评估对象及其所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. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇一八年三月十九日

五、 评估机构资格证书

北京市财政局

2017-0085 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、北京天健兴业资产评估有限公司
- 2、中和资产评估有限公司
- 3、北京正和国际资产评估有限公司
- 4、北京中锋资产评估有限责任公司
- 5、北京中立诚资产评估有限公司
- 6、上德基业资产评估（北京）有限公司

- 7、北京立信东华资产评估有限公司
- 8、中新天华（北京）资产评估事务所有限公司
- 9、北京中财国誉资产评估有限公司
- 10、北京昊海同方资产评估有限责任公司
- 11、北京中财资产评估有限公司

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。





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

天健兴业资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号

证书编号：0100014005

发证时间：—月—

序列号：0000030

六、 评估机构法人营业执照副本



编号:0 03459800

营业执照

统一社会信用代码 91110102722611233N

名称	北京天健兴业资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室
法定代表人	孙建民
注册资本	1000万元
成立日期	2000年07月19日
营业期限	2000年07月19日至2049年07月18日
经营范围	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;证券、期货相关评估业务;信息咨询;人员培训;探矿权和采矿权评估;财务顾问;投资管理。(“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;企业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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年10月18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。

七、 签字评估师资格证书



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王兴杰

性别：男

登记编号：62050019



单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司



初次登记时间：2005-08-12

年检信息：通过（2017-04-24）

（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：

本人印鉴：



打印时间：2018年2月7日

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：郭佳

性别：男

登记编号：11170080

单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司



初次登记时间：2017-06-29

年检信息：2017年登记



(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：

本人印鉴：



打印时间：2018年2月1日

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>

八、资产评估委托合同

资产评估委托合同

甲方：唐山港集团股份有限公司

地址：唐山市海港开发区唐山港大厦

乙方：北京天健兴业资产评估有限公司

地址：北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层

唐山港集团股份有限公司采取发行股份及支付现金的方式，向唐山港口实业集团有限公司购买其下属的唐山津航疏浚工程有限责任公司30%股权、唐港铁路有限责任公司18.58%股权、唐山曹妃甸实业港务有限公司10%股权以及唐山港口实业集团有限公司拟转让的6宗土地使用权及部分固定资产（地面附着物）。根据交易双方于2016年1月22日签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》，需要对唐港铁路有限责任公司18.58%股权、唐山曹妃甸实业港务有限公司10%股权和6宗土地使用权进行减值测试。

依据《中华人民共和国合同法》及《资产评估准则--业务约定书》，甲方委托乙方对甲方指定的减值测试资产进行评估，经双方认真协商达成以下协议：

一、评估要素

1. 评估目的：

唐山港集团股份有限公司采取发行股份及支付现金的方式，向唐山港口实业集团有限公司购买其下属的唐山津航疏浚工程有限责任公司30%股权、唐港铁路有限责任公司18.58%股权、唐山曹妃甸实业港务有限公司10%股权以及唐山港口实业集团有限公司拟转让的6宗土地使用权及部分固定资产（地面附着物）。根据交易双方于2016年1月22日签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》，需要对唐港铁路有限责任公司18.58%股权、唐山曹妃甸实业港务有限公司10%股权和6宗土地使用权进行减值测试。

本次评估的目的是唐山港集团股份有限公司的拟进行减值测试的资产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，作为唐山港集团股份有限公司拟进行减值测试的价值参考依据。



2. 评估对象和评估范围：评估对象为唐山港集团股份有限公司拟进行减值测试的资产，评估范围为：唐山港集团股份有限公司申报的评估基准日持有的唐港铁路有限责任公司18.58%股权、唐山曹妃甸实业港务有限公司10%股权和6宗土地使用权，具体以被评估单位申报的评估明细表为准。

3. 评估基准日：甲方确定评估基准日为2017年12月31日。

4. 价值类型：市场价值。

二、资产评估报告的使用范围

1. 资产评估报告使用人：甲方。资产评估报告仅供本合同约定的和法律、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。

2. 资产评估报告的用途：本合同涉及的资产评估报告仅供甲方用于减值测试，不得用作其他用途。委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。恰当理解和使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。委托人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. 评估结论的使用有效期：至评估基准日起一年内有效。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构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。

5. 未征得资产评估机构书面同意，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。

三、甲方的责任和义务

1. 甲方协调被评估单位根据乙方资产评估工作的需要，安排财务管理人员、资产管理人员等对评估范围内的资产及负债进行清查，根据双方约定的时间完成资产清点和资产申报工作，填报相关资产状况及业务调查表。

2. 甲方协调被评估单位按约定的日期为乙方提供评估对象法律权属证明文件及其他与评估相关的资料，并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，并对其提供的评估明细表、收益预测表及相关证明材料签章确认。

3. 甲方及被评估单位承诺，对乙方向甲方及被评估单位提供的有关资产评

估的文件格式、主要资料清单、表格及其他文字资料，仅在本次资产评估过程中使用，未经乙方许可，甲方及被评估单位不向第三方提供。

4. 甲方按照本合同的约定向乙方支付评估费用。

5. 出现如下情况，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者乙方已经完成的工作量支付相应的评估服务费：

（1）委托人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；（2）委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的；（3）委托人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，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同；（4）委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同。

四、乙方的责任和义务

1. 甲方完成资产清查和评估申报、填报相关资产状况及业务调查表后，乙方即组织评估人员到现场执行评估业务。

2. 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、估算并出具资产评估报告。

3. 在甲方提供资料齐全的情况下，完成评估工作，提交符合资产评估准则的评估报告。

4. 除下列情况外，乙方及其相关工作人员应当对执行业务过程中知悉的甲方、被评估单位一切未公开披露信息予以保密：（1）取得甲方、被评估单位的书面授权；（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。

五、评估费用及支付方式

根据本次评估项目工作量，综合考虑资产特点、项目执行成本和行业收费水平，双方确定评估费用为人民币捌拾伍万元整。评估费用是以下述条件为基础计算的：

1. 甲方的评估范围及评估工作内容按此合同的有关条款所约定。
2. 甲方、乙方履行本合同所规定的各自的责任和义务。
3. 全部资产评估业务人员为本项目所发生的由评估机构所在地至甲方工作现场的交通、食宿费用由甲方承担。
4. 费用支付方式。

在乙方向甲方提交正式资产评估报告书后5个工作日内，甲方向乙方指定的帐号汇入全部评估费用，即人民币捌拾伍万元整，乙方同时向甲方提供等额的增值税专用发票。

乙方指定的银行帐户为：

户 名：北京天健兴业资产评估有限公司

账 号：110061137018010013620

开户行：交通银行北京百万庄支行

4. 非乙方原因造成项目中止或甲方不需要报告时，按照乙方已完成的工作量计算评估费用，甲方向乙方支付费用，具体金额如下：

(1) 乙方进驻评估现场5个工作日内，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的50%；

(2) 乙方进驻评估现场5个工作日到现场结束之前，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的80%；

(3) 乙方完成现场评估工作或向甲方提供评估报告初稿后，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的90%。

甲方将在中/终止合同或甲方不需要报告后5个工作日内向乙方指定的帐号汇入相应的评估费用，乙方同时向甲方提供对应金额的发票。

六、合同的变更

1. 本合同执行过程中，如发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，甲乙双方可以协商对本合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订合同。

2. 签订本合同后或执行本合同过程中，评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等评估要素发生变化，甲乙双方签订补充协议或者重新签订合同。

七、违约责任和争议的解决

1. 因不可抗力导致双方或某一方无法履行本合同，根据不可抗力的影响，可部分或者全部免除无法履约方的责任，法律另有规定的除外。

2. 甲方或乙方如因一方违反本合同，应根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，向对方支付违约金。

3. 如果因甲方违反服务合同项下的义务，导致乙方受到行政处罚、民事赔偿及其他各种损失，甲方应就该损失对乙方进行足额赔偿。

4. 因本合同或执行本合同产生的任何争议，应当由甲乙双方协商解决，如果协商不成，应将争议提交当地仲裁委员会仲裁，仲裁结果对双方均有约束力。

八、合同的有效期间

本合同一式四份，甲、乙方各执二份，并具有同等法律效力。

本合同自双方签字盖章之日起生效，并在约定事项全部完成日前有效。

甲方：唐山港集团股份有限公司

法定代表人

或授权代表：

日期： 年 月 日

乙方：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人

或授权代表：

日期： 年 月 日

九、资产评估明细表

资产评估结果汇总表

共9页第1页
表1

评估基准日：2017年12月31日

产权持有单位：唐山港集团股份有限公司

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	非流动资产	204,189.29	228,416.02	24,226.73	11.86
2	其中：可出售金融资产	31,632.43	40,987.92	9,355.49	29.58
3	长期股权投资	124,898.64	138,044.96	13,146.32	10.53
4	无形资产	47,658.22	49,383.14	1,724.92	3.62
5					
6	资产总计	204,189.29	228,416.02	24,226.73	11.86

评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2017年12月31日

共9页，第2页

产权持有单位：唐山港集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值	评估价值	增值额	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	-	-	-	
14	二、非流动资产合计	2,041,892,904.74	2,284,160,242.38	242,267,337.64	11.86
15	可供出售金融资产	316,324,327.99	409,879,230.00	93,554,902.01	29.58
16	持有至到期投资	-	-	-	
17	长期应收款	-	-	-	
18	长期股权投资	1,248,986,376.91	1,380,449,612.38	131,463,235.47	10.53
19	投资性房地产	-	-	-	
20	固定资产	-	-	-	
21	在建工程	-	-	-	
22	工程物资	-	-	-	
23	固定资产清理	-	-	-	
24	生产性生物资产	-	-	-	
25	油气资产	-	-	-	
26	无形资产	476,582,199.84	493,831,400.00	17,249,200.16	3.62
27	开发支出	-	-	-	

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2017年12月31日

共9页，第3页

产权持有单位：唐山港集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
28	商誉	-	-	-	
29	长期待摊费用	-	-	-	
30	递延所得税资产	-	-	-	
31	其他非流动资产	-	-	-	
33	三、资产总计	2,041,892,904.74	2,284,160,242.38	242,267,337.64	11.86

评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

表4

评估基准日：2017年12月31日

共9页，第4页

产权持有单位：唐山港集团股份有限公司

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%
4-1	可供出售金融资产	316,324,327.99	409,879,230.00	93,554,902.01	29.58
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	1,248,986,376.91	1,380,449,612.38	131,463,235.47	10.53
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	-	-	-	
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	476,582,199.84	493,831,400.00	17,249,200.16	3.62
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	-	-	-	
4	合计	2,041,892,904.74	2,284,160,242.38	242,267,337.64	11.86

填表人：周立占

填表日期：2018年1月18日

无形资产——土地使用权评估明细表

表4-12-1

共9页,第9页

评估基准日：2017年12月31日

产权持有单位：唐山港集团股份有限公司

金额单位: 人民币元

[illegible]

填表人：周立占

填表日期: 2018年1月18日

评估人员: 徐进