

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津市北辰区建设管理委员会
拟征收天津泰达股份有限公司北辰国用（96更2）
字第0219号土地使用权及全部地上物补偿项目
资产评估报告

中企华评报字（2018）第4629号

（共1册，第1册）

北

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一八年十一月二十七日



目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	17
九、 评估假设	19
十、 评估结论	20
十一、 特别事项说明	21
十二、 资产评估报告使用限制说明	22
十三、 资产评估报告日	22
资产评估报告附件	23

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

天津市北辰区建设管理委员会：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，主要采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对天津市北辰区建设管理委员会拟征收天津泰达股份有限公司北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权及全部地上物事宜涉及的补偿资产在2018年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为天津市北辰区建设管理委员会拟征收天津泰达股份有限公司北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权及全部地上物实施拆迁补偿提供价值参考依据。

评估对象：纳入征收范围的天津泰达股份有限公司北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权及全部地上物的市场价值。包括：

1.天津泰达股份有限公司所有的北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权，所建的不动产、绿化、可再用设备的拆运、再安装费用、不可迁移设备。

2.天津泰达股份有限公司招租后由承租方——天津市益电工贸有限公司所进行的房屋改建、道路维护所形成的简易建筑、构筑物、管道、不可拆除设备。

评估范围：天津泰达股份有限公司申报的：

1.天津泰达股份有限公司所有的北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权一宗、房屋建筑物69项、管道5项、绿化18项、可搬迁再用设备23项、不可搬迁设备5项。

2.由承租方——天津市益电工贸有限公司所建所有的房屋改建简易建筑1项、构筑物14项、管道1项、不可拆除设备4项。

以上资产共计账面净值 2,840.55 万元。

评估基准日：2018 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：对房屋建（构）筑物、机器设备采用成本法评估，对绿化树木采用市场法评估，对土地使用权采用成本逼近法。

评估结论：评估基准日，天津泰达股份有限公司申报评估的资产账面价值为 2,840.55 万元，评估值为 28,418.09 万元，评估增值 25,577.54 万元，增值率 900.44%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

天津市北辰区建设管理委员会
拟征收天津泰达股份有限公司北辰国用（96更2）字第0219号土
地使用权及全部地上物补偿项目

资产评估报告正文

天津市北辰区建设管理委员会：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，主要采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对天津市北辰区建设管理委员会拟征收天津泰达股份有限公司北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权及全部地上物事宜涉及的拆迁补偿资产在2018年8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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为天津市北辰区建设管理委员会，产权持有单位为天津泰达股份有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一)委托人简介

企业名称：天津市北辰区建设管理委员会

法定住所：天津市北辰区京津公路350号

法定代表人：王振卫

单位性质：行政单位法人

法人代码证：111201130001887790

成立时间：1984年05月28日

主要经营范围：城乡建设管理。

(二)产权持有单位简介

名称：天津泰达股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：天津开发区第三大街16号

法定代表人：胡军

注册资本：壹拾肆亿柒仟伍佰伍拾柒万叁仟捌佰伍拾贰元人民币

成立日期：一九八一年八月二十日

营业期限：1981年08月20日至长期

经营范围：以自有资金对建筑业、房地产业、纺织业、化学纤维制造业、批发零售业、交通运输、仓储业、电力生产和供应业、环境和公共设施管理业、住宿和餐饮业、科学研究和技术服务业、教育业、文化、体育和娱乐业等行业的投资；资产管理（金融资产除外）；投资咨询服务；自有房屋租赁及管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）承租增改建单位简介

名称：天津市益电工贸有限公司

类型：有限责任公司

住所：天津市东丽区万新新招商中心大楼4楼410室

法定代表人：张增迪

注册资本：伍佰万元人民币

成立日期：二〇〇一年十一月十二日

营业期限：二〇二一年十一月十一日

经营范围：装饰装修材料、金属材料（贵重稀有金属除外）机电产品、汽车配件、五金、交电、化工，普通货运、粉煤灰加工、仓储等*****。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（五）委托人和产权持有单位之间的关系

委托人天津市北辰区建设管理委员会为产权持有单位天津泰达股份有限公司北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权及全部地上物的拆迁补偿方。

（六）本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《关于对外环调整线涉及泰达股份有限公司整体拆迁问题的决定》（津辰建委【2014】108号）文件，天津市北辰区建设管理委员会拟征收天津泰达股份有限公司北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权及全部地上物。为此，需对天津泰达股份有限公司北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权及全部地上物资产在评估基准日的价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为纳入征收范围的天津泰达股份有限公司北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权及全部地上物的市场价值。

（二）评估范围

评估基准日，评估范围内的资产包括天津泰达股份有限公司申报的：

1.天津泰达股份有限公司所有的北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权一宗、房屋建筑物69项、管道5项、绿化18项、可搬迁再用设备23项、不可搬迁设备5项。

2.由承租方所建所有的房屋改建简易建筑1项、构筑物14项、管道1项、不可拆除设备4项。

以上资产共计账面净值2,840.55万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产账面价值未经审计。

评估范围内主要资产的情况如下：

1.房屋建筑物类资产

纳入评估范围的房屋建筑物类资产共计108项，其中房屋建筑物70项，构筑物及其他辅助设施14项，管道和沟槽6项，绿化树木18

项，房屋建筑物类资产主要建成于上世纪70年代至2012年之间，使用年限较长，总体质量一般。房屋建筑物多为砖混结构，多经修缮、改造，尤其门、窗、屋面、内外墙面、顶棚、地面状况一般。基本概况如下：

(1)房屋建筑物

评估范围内房屋建筑物主要有办公楼、生产厂房、各类原材料及成品库房、收发室、锅炉房、配电室、宿舍、食堂、泵房、计量室及给排水管道等。房屋建筑物总建筑面积40,047.00平方米，其中37,932.85平方米已取得的《房屋所有权证》证号为房权证北辰字第130108210号。

(2)构筑物

构筑物主要为道路场地和设备基础等。

(3)管道和沟槽

管道沟槽主要为给排水管道、排污管道等。

(4)绿化树木

绿化树木主要为柳树、杨树、国槐、榆树等，共18项527棵。

2.设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括不可搬迁机器设备9项、可搬迁机器设备23项。

(1)可搬迁机器设备

可搬迁机器设备主要指拆迁过程中可顺利拆卸并可在异地顺利复装达到原设备指标的设备。包括：空调、微波炉、热水器、电脑、打草机可移动复用设备等。

(2)不可搬迁机器设备

不可搬迁机器设备主要指拆迁过程中不可顺利拆卸或不能在异地顺利复装达到原设备指标、或其迁移费用与设备本身价值相比不经济的设备。主要包括：厂区架空外线路改造、厂区一号深井、北辰厂院监控系统、龙门吊、室内天车等。

3.无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共计1项，位于津榆公路北、永定新河堤南，使用权面积为109,986.67平方米。待估宗地于评估基准日未设定抵押权、担保权、地上地下权等他项权利。委估宗地为天津泰达股份有限公司（原天津美纶股份有限公司）以租赁方式获得的土地使用权，基准日已取得编号为北辰国用（96更2）字第0219号的国有土地使用证。载明的土地用途为工业用地。证载信息详见下表：

土地使用权人	天津美纶股份有限公司			
坐落	津榆公路北、永定新河堤南			
地号	北辰国用（96更2）字第0219号			
用途	工业	取得价格		
使用权类型	租赁	终止日期	2046年7月31日	
使用权面积	109,986.67m ²	其中	建筑占地面积	39,848.00 m ²

委估资产现状：委估资产泰达股份的0219号土地及地上物多年前已退出经营，后于2011年4月承租给天津市益电工贸有限公司，租期10年。2014年北辰建委发文收储该宗土地及地上物，承租方停止经营及缴纳租金，因其在承租资产上的修整投入补偿存有争议仍占据所租场地未与交割，目前闲置。

四、价值类型

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

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2018年8月31日。

评估基准日是委托人根据有利于经济行为的实现原则确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《关于对外环调整线涉及泰达股份有限公司整体拆迁问题的决定》(津辰建委[2014]108号);
- 2.天津高速公路快速路工程建设指挥部文件《关于推进拆迁与补偿工作的联系函》。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 2.《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
- 3.《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
- 4.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
- 5.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
- 6.《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号、2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- 7.《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第62号、2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正);
- 8.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- 9.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第588号修订);
- 10.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
- 11.《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);

12. 《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);
13. 《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);
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64
号);
15. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部
令第86号);
16. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关
于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
17. 《修改<中华人民共和国增值税暂行条例>的决定》(国务院令
第691号);
18. 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税[2016]36号);
19. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7
日国务院令第645号第三次修订);
20. 天津市人民政府国有资产监督管理委员会“津国资[2018]5号
文”《市国资委关于印发<天津市国资委监管企业国有资产评估管理办
法>的通知》。

(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. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
4. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2017]31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——不动产》(中评协[2017]38号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
10. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32号);

- 11.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 13.《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据

- 1.国有土地使用证;
- 2.房屋所有权证;
- 3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 2.《天津市建筑工程预算基价 2016》,《天津市装饰装修工程预算基价 2016》、《天津市安装工程预算基价 2016》;
- 3.《天津工程造价信息》(2018年8月份);
- 4.《机电产品报价手册》(2018年);
- 5.企业提供的相關工程预决算资料;
- 6.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 7.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 8.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);
- 9.《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号);
- 10.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 3.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
- 5.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;

6.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估对房屋建(构)筑物、机器设备采用成本法评估，对绿化树木采用市场法评估，对土地使用权采用成本逼近法。

各项资产评估方法选择理由及具体评估方法介绍如下：

(一)房屋建筑物类资产

结合评估目的、评估对象的特点以及各种评估方法的适用性，对于房屋建筑物、构筑物等采用成本法进行评估，对于绿化树木采用市场法进行评估。

1.成本法

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

重置全价=建安造价+前期费和其他费用+资金成本-可抵扣增值税
计算按照以下程序进行：

①建安造价

建安造价是以建安直接费为基础组成的：首先收集委估房屋建筑物的图纸、预决算资料及其他相关资料为基础进行相应的计算；其次根据天津市颁发的建筑、装饰、安装工程预算基价、建筑工程计价办法以及人工费调整系数和所有文件内调价为基础计算出建筑物的建安造价。

②前期费用和其他费用

前期费用和其他费用是根据国家有关部委、天津市政府有关部门公布的，在评估基准日仍然持续使用的各项与建筑工程有关的费用为基础计算得出。

前期费用和其他费用

序号	费用名称	费率	取费基数
一	建设单位管理费	0.99%	工程费用

序号	费用名称	费率	取费基数
二	勘察设计费	4.00%	工程费用
三	工程监理费	2.20%	工程费用
四	工程招投标代理服务费	0.20%	工程费用
五	前期工程费		
	1.可行性研究费	0.40%	工程费用
	2.环境影响评价费	0.10%	工程费用

③资金成本

资金成本即建设期投入资金的贷款利息。委估建筑物的计息按工程正常建成周期考虑，利率按相应的现行贷款利率计取，并假设建安造价、其他分摊等费用在建设期内均匀投入。即计算公式：

资金成本=(建安造价+前期费用及其他费用)×银行贷款利率×建设工期/2

基准日贷款利率表

序号	贷款期限	年利率%
1	1年以内(含1年)	4.35
2	1至5年(含)	4.75
3	5年以上	4.90

(2)综合成新率的确定

①评估范围内房屋建成年代较早，中间经过多次改造，对于基准日尚在维护使用的房屋本次评估采用勘察成新率确定其成新率，计算公式为：

综合成新率=勘察成新率

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电等)。通过上述建筑物造价中的3类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

项目	资产现状	标准分	
结构 G 权重值 70	1、基础	承载力较好，无不均匀沉降	25
	2、承重构件	节点连接基本牢固	25
	3、非承重墙	墙体平直，有轻微裂缝	15
	4、屋面	完好、无渗漏	20
	5、地面	搭接处有轻微裂缝	15

	项目	资产现状	标准分
	小计		100
装饰 S 权重值 20	6、门窗	完好, 开关灵活	25
	7、内墙	完好、无剥落	20
	8、外墙	完好、无剥落	20
	9、顶棚	基本完好	20
	10、其它	基本完好	15
	小计		100
设备 B 权重值 10	11、水暖	管道畅通, 有轻微锈蚀	40
	12、电气照明	线路装置齐全完好绝缘良好	40
	13、其他	管道畅通, 有轻微锈蚀	20
	小计		100

②对于基准日闲置的房屋评估人员根据建筑物的现场勘察情况并参照相关资料, 确定建筑物的尚可使用年限, 结合建筑物已使用年限计算出综合成新率:

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

(3)评估值的确定

将重置全价与综合成新率相乘, 得出评估值。计算公式如下:

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

2.市场法

对于评估范围内的绿化树木采用市场法, 以各类树木市场单价和实际数量确定评估值:

$$\text{评估值} = \text{市场单价} \times \text{实际数量}$$

(二)设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件, 采用成本法评估。

1.不可搬迁机器设备

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(1)重置全价的确定

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+前期费及其他费用+资金成本

如由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格),

则不再加计运杂及安装调试费。

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房、构筑物时统一建设,在计算设备重置全价时不再重复考虑设备基础费用。

(2)综合成新率的确定

对于大型、关键设备,通过对设备使用状况的现场勘察,查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料,以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况,并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定,以及该设备的已使用年限等因素,合理确定尚可使用年限,从而确定设备成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2.可搬迁机器设备

对于可搬迁设备的补偿价值主要为搬迁费,评估值计算公式如下:

评估值=设备拆除费+运杂费+安装调试费+基础费+前期费及其他费用

(三)无形资产-土地使用权

宗地地价的评估方法主要包括成本逼近法、收益还原法、公示地价系数修正法和市场比较法等。

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益(地租),以一定的土地还原率还原,以此估算待估宗地价格的方法。收益还原法适用于未来收益和运营成本能可靠确认,未来收益须为来源于市场的客观收益,由于委估宗地自2016年起处于闲置状态,未来收益和运营成本无法确认,故收益还原法不适用。

市场比较法是指将估价对象与估价时点近期交易的可比案例进行比较,对可比案例的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估宗地为北辰区一级工业用地,所在区域该级别的土地市场交易不活跃,无法取得足够数量的可比交易案例,故市场比较法不适用。

公示地价系数修正法是利用城镇基准地价(路线价)、标定地价

等政府公示地价及其地价修正体系成果,按照替代原则,将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较,进而通过修正求取待估宗地在评估基准日价格的方法。《2016年天津市城镇基准地价更新结果》距本次评估基准日较久,基准地价内的市区工业用地区域多为遗留工业用地,考虑本次评估目的为征收补偿目,公示地价系数修正法不适用。

成本逼近法是以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推算土地价格的估价方法。

根据《资产评估执业准则——不动产》、评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关情况,本次选用成本逼近法进行评估。

土地单价=(土地取得费+土地开发费+投资利息+土地开发利润+增值收益)×年期修正系数×区位因素及个别因素修正系数

其中:土地取得费及相关税费包含征地费、耕地占用税、耕地开垦费、耕地复垦费、地上附着物补偿费。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年9月10日至2018年11月27日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一)接受委托

2018年9月10日,我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成一致,并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

(1)对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作,确保资产评估申报材料的质量,我公司准备了企业培训材料,对产权持有单位相关人员进行了培训,并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率,贯彻落实拟定的资产评估方案,我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于2018年9月20日至2018年10月26日多次对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,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,同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

- 1.假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- 2.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
- 3.假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化;
- 4.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响;

5.假设评估范围内资产按原用途原地继续使用;

6.没有考虑基准日已设定的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响;

7.对于无证或未办证委估房产面积由企业及资产评估专业人员申报,本次评估假设房产申报面积与实际相符;

8.评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况,并未对结构等内在质量进行测试,故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告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,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

根据以上评估工作得出评估结论如下:

评估基准日,天津泰达股份有限公司申报评估的资产账面价值为2,840.55万元,评估值为28,418.09万元,评估增值25,577.54万元,增值率900.44%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

评估结果汇总表

评估基准日:2018年8月31日

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
固定资产	1	2,574.93	6,892.50	4,317.57	167.68
其中:房屋建筑物类资产	2	2,305.39	6,619.38	4,313.99	187.13
设备类资产	3	269.54	273.12	3.58	1.33
无形资产	4	265.62	21,525.59	21,259.97	8,003.90
其中:土地使用权	5	265.62	21,525.59	21,259.97	8,003.90
资产总计	6	2,840.55	28,418.09	25,577.54	900.44

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)委估宗地取得方式为租赁,且自取得之日起一直未缴纳租赁费用,故本次评估中补交土地出让金按划拨土地方式进行评估;

(二)由于委估资产原使用企业退出经营以及委估的房屋建(构)筑物部分为账外资产,评估过程中未能取得相关资产的建设资料如:设计图纸、预决算、施工合同等。委估房屋建筑物总建筑面积40,047.00平方米,其中已办证建筑面积37,932.85平方米,无证面积2,114.15平方米,评估中未考虑无证房产后续办理房产证的情形,同时对于无证房产面积由企业申报、资产评估人员进行目测复核确定,最终建筑面积应以征收方与天津泰达股份有限公司确认为准;

(三)评估范围内承租方天津市益电工贸有限公司所进行的改建、维护所形成的资产是经天津泰达股份有限公司、天津市益电工贸有限公司共同逐项认定由天津泰达股份有限公司统一申报的。根据《资产评估对象法律权属指导意见》,产权持有单位和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料,并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任;资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露,不代表对评估对象的权属提供任何保证,对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围;

(四)可搬迁设备、不可搬迁设备是由本次评估委托人、产权持有单位、征收方共同认定的,评估师在产权持有单位的对委估资产的分门基础上进行了评估作价;

(五)本次资产评估对应的经济行为是政府土地征收补偿,评估所出具的市场价值未必能完全体现政府土地征收这一特殊交易行为的特殊交易对价;

(六)本次评估结论中房产及土地的评估结论对应的评估价值不包含增值税。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途;

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

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不等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)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则,根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告,本资产评估报告经资产评估师签名、加盖评估机构公章后方可正式使用;

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

(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为2018年11月27日。

资产评估师:李建英 资产评估师:王鸿育



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十一月二十七日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、委托人和产权持有单位营业执照；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、资产评估委托合同。

天津泰达股份有限公司

承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因天津市北辰区建设管理委员会拟征收天津泰达股份有限公司北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权及全部地上物，天津市北辰区建设管理委员会委托你公司对拟征收资产截至2018年8月31日止的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

三、所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

五、纳入资产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；

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

七、不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

八、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

天津泰达股份有限公司（盖章）

法定代表人（签字）



2018年10月 日

天津市北辰区建设管理委员会

承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因天津市北辰区建设管理委员会拟征收天津泰达股份有限公司北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权及全部地上物，我单位委托你公司对拟征收资产截至2018年8月31日止的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 三、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

天津市北辰区建设管理委员会 印章



法定代表人（签章）



2018年10月 日

天津市北辰区建设管理委员会文件

津辰建委〔2014〕108号

签发人：李志胜

关于对外环调整线涉及泰达股份有限公司整体拆迁问题的决定

天津市泰达股份有限公司：

外环调整线工程属于市重点工程，需穿越你公司厂区，该工程属于封闭型快速路，外环调整线建成后考虑到你厂区无法出入，经报请市高速公路快速路工程建设指挥部批准，决定对你厂区实施整体拆迁。

特下达此决定。

二〇一四年十一月十九日

抄报：区政府 市高速公路快速路指挥部

抄送：北辰区大张庄镇人民政府

天津市北辰区建设管理委员会

2014年11月19日印发

(联系人: 牛建为)

电话: 13702149485 传真: 86726361)



统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 111201130001887790

机构名称 天津市北辰区建设管理委员会

机构性质 机关

机构地址 天津市北辰区京津公路350号

负责人 王振卫

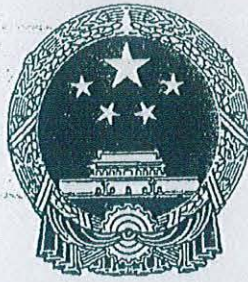


颁发日期 2017年03月15日

注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

中央机构编制委员会办公室监制

北辰厂区评估



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91120000103069967Y

名称 天津泰达股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

住所 天津开发区第三大街16号

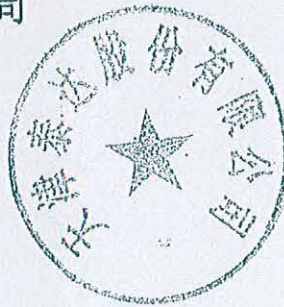
法定代表人 胡军

注册资本 壹拾肆亿柒仟伍佰伍拾柒万叁仟捌佰伍拾贰元人民币

成立日期 一九八一年八月二十日

营业期限 1981年08月20日至长期

经营范围 以自有资金对建筑业、房地产业、纺织业、化学纤维制造业、批发零售业、交通运输、仓储业、电力生产和供应业、环境和公共设施管理业、住宿和餐饮业、科学研究和技术服务业、教育业、文化、体育和娱乐业等行业投资；资产经营管理（金融资产除外）；投资咨询服务；自有房屋租赁及管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

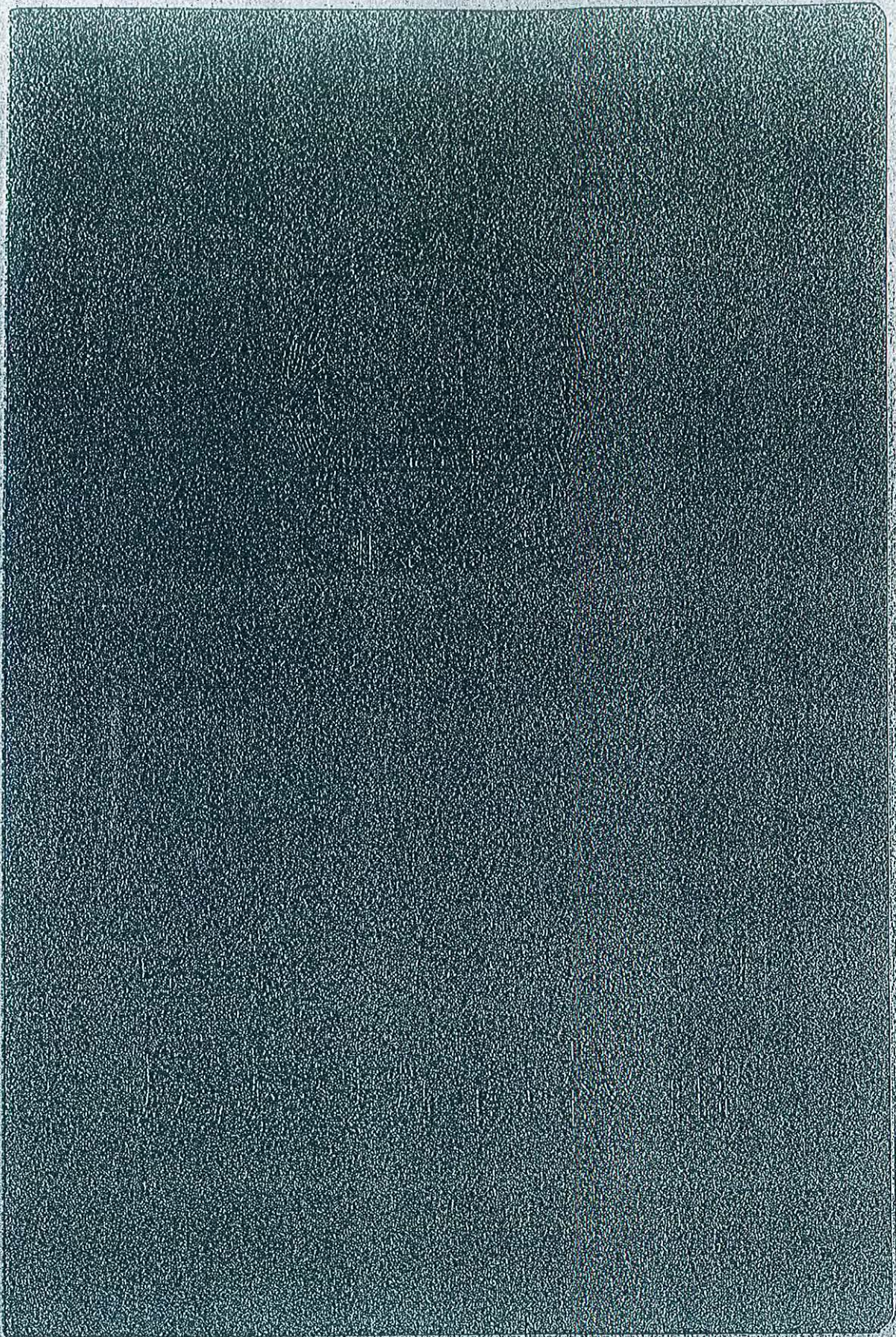


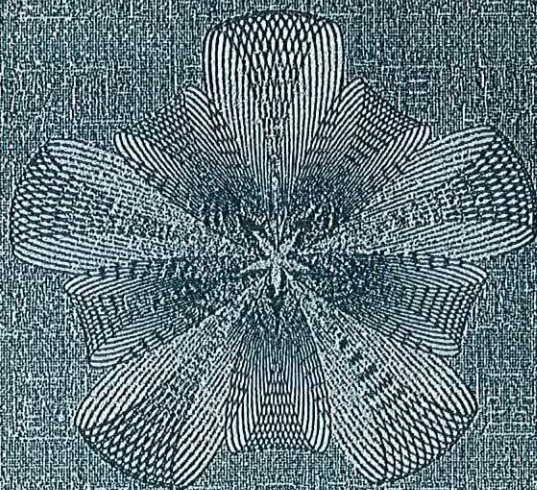
登记机关



2017年10月18日

每年1月1日至6月30日，应登录公示系统报送年度报告，逾期列入经营异常名录





中华人民共和国建设部监制

建房注册号：12001

房权证 北辰字第 130108210 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关（盖章）

房屋所有人		天津兴发彩印有限公司				
房屋坐落		天津兴发彩印有限公司天津兴发彩印厂				
房屋用途		北房号 00332		层数 四(含阁楼)		
房屋状况	房号	房号	结构	房屋层数	建筑面积(平方米)	设计用途
			混合	5	30813.81	工业
			砖木	2	839.57	工业
			砖混	1	1604.73	工业
			其他	1	1627.70	工业
共有人		等 人		共有权证号自 至		
土地使用情况摘要						
土地证号		使用面积(平方米)				
权属性质		使用年限 年 月 日至 年 月 日				
设定他项权利摘要						
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

附 记

Large empty rectangular box for notes or attachments.

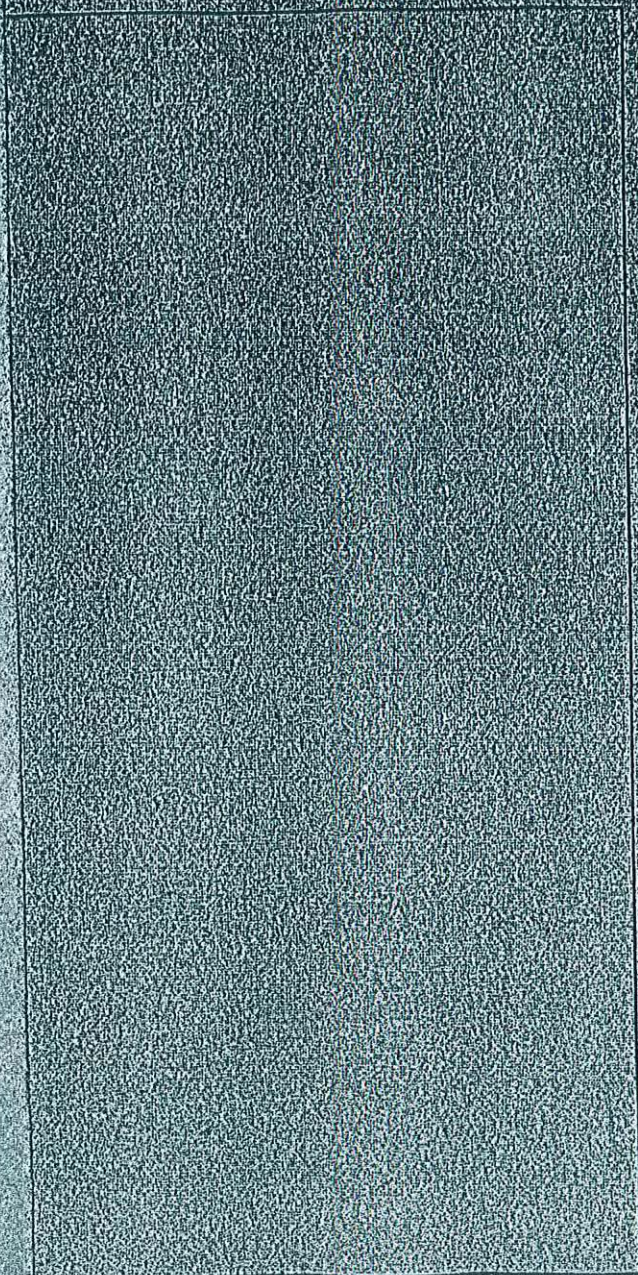


填发单位 (盖章)

填发日期 2009 05 21 日

房地产平面图

图例



注 意 事 项

一、本证是房屋所有权的合法证明。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。

二、房屋所有人必须遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房屋权属登记管理办法》等法律、法规和规章。

三、房地产权利人不得擅自改变房屋用途、结构、承重、拆户、翻建、扩建、利夹层、变更（房地产权利人约定名称及变更房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、灭失、房屋现状变更）、放弃他项权利（房地产权利人典当权等）以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等。权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机构办理变更登记。

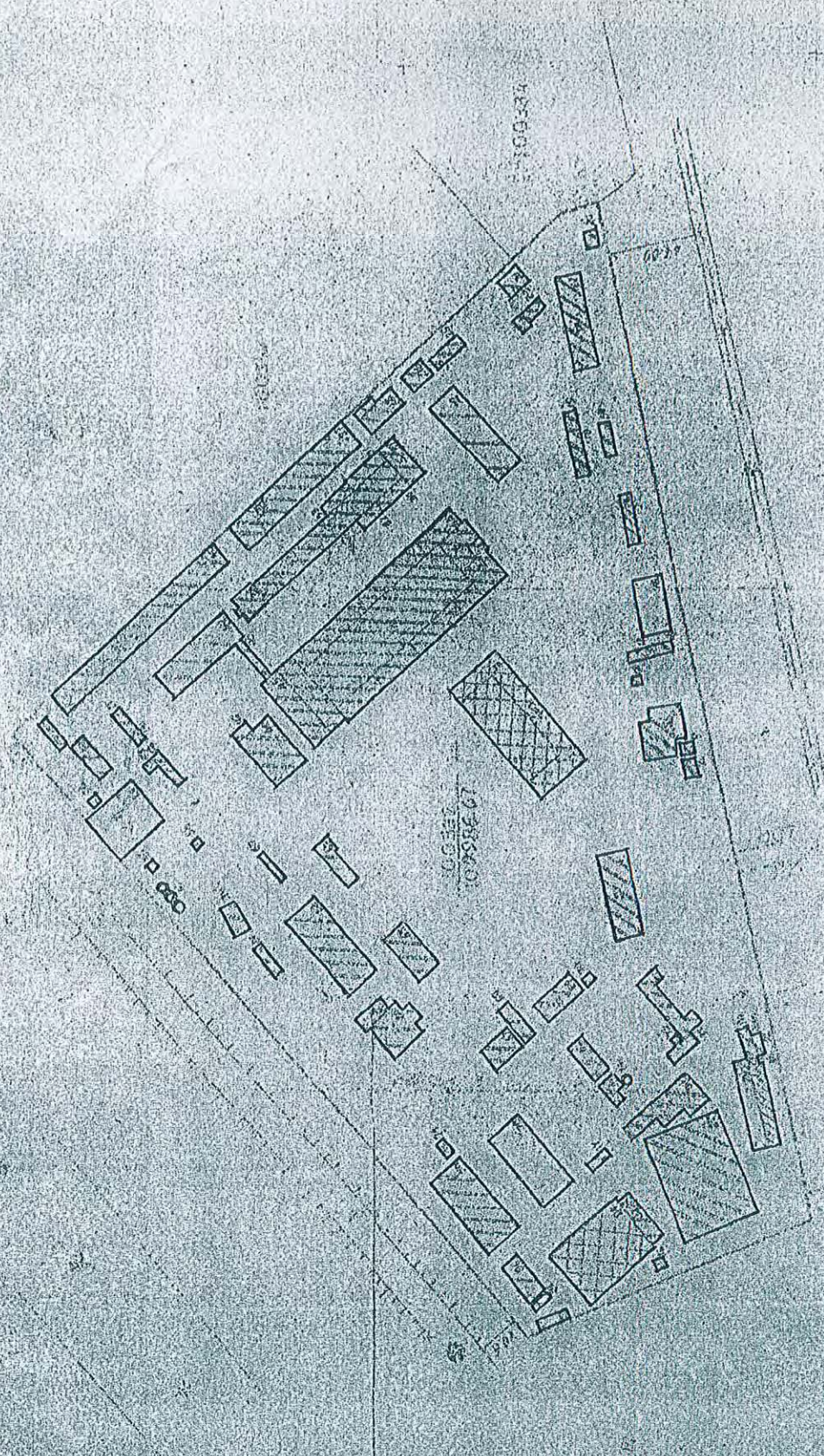
四、除发证机关及核发单位外，其它单位或个人不得在此证上注记、涂改或加盖印章。

五、房地产管理部门因工作需要检查产权时，房屋所有权证持有人应出示此证。

六、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，须及时申请补发。

编号：00709570

030



北京 国用(96)字第0219号

中华人民共和国
国有土地使用证

城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

用土地

——摘自《中华人民共和国宪法》第十条

土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》

第十一条

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，为维护社会主义土地公有制，保护土地使用者的合法权益，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



土地使用者	天津美农股份有限公司			
土地座落	津榆公路北永定新河堤南			
土地用途	地			
地号	北庄-4-13	图号	312-95	
土地使用权面积	总面积			
	独自使用权	面积	109986.67	
	共有使用权	面积	30933.1	
土地等级	其中分除	面积		
	建筑占地	面积		
使用期限	租货期50年 自1996年8月10日至2046年7月31日			

面积单位: m²

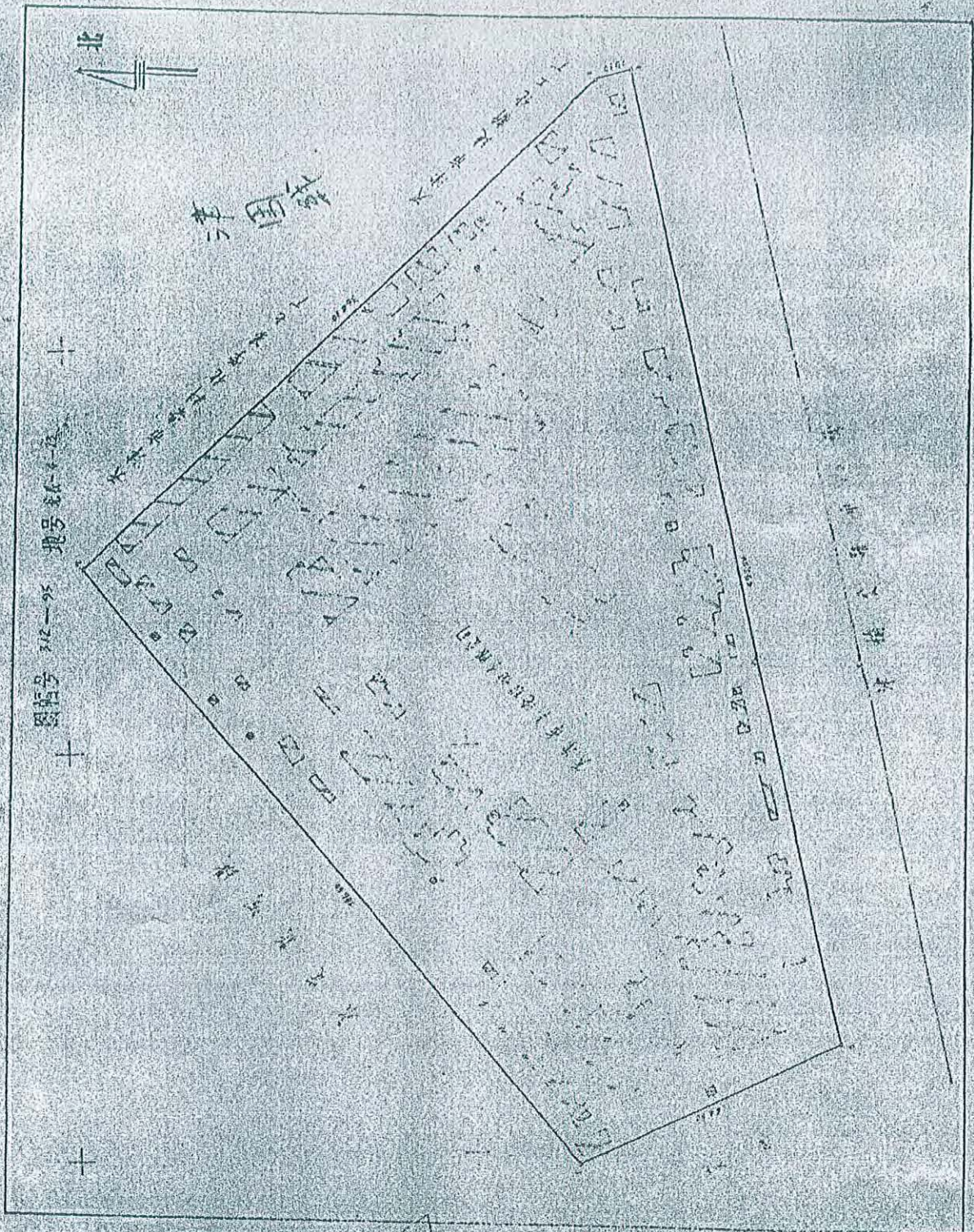
四	至	图 全 附 图	发 机 关
---	---	---------	-------



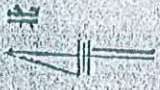
备注

土地使用权采取租赁方式取得已与天津市土地
管理局签订了租赁合同(编号1961001号)租赁土
地使用权不得转让、抵押。

变更记事



图号 312-25 地号 101-1-10



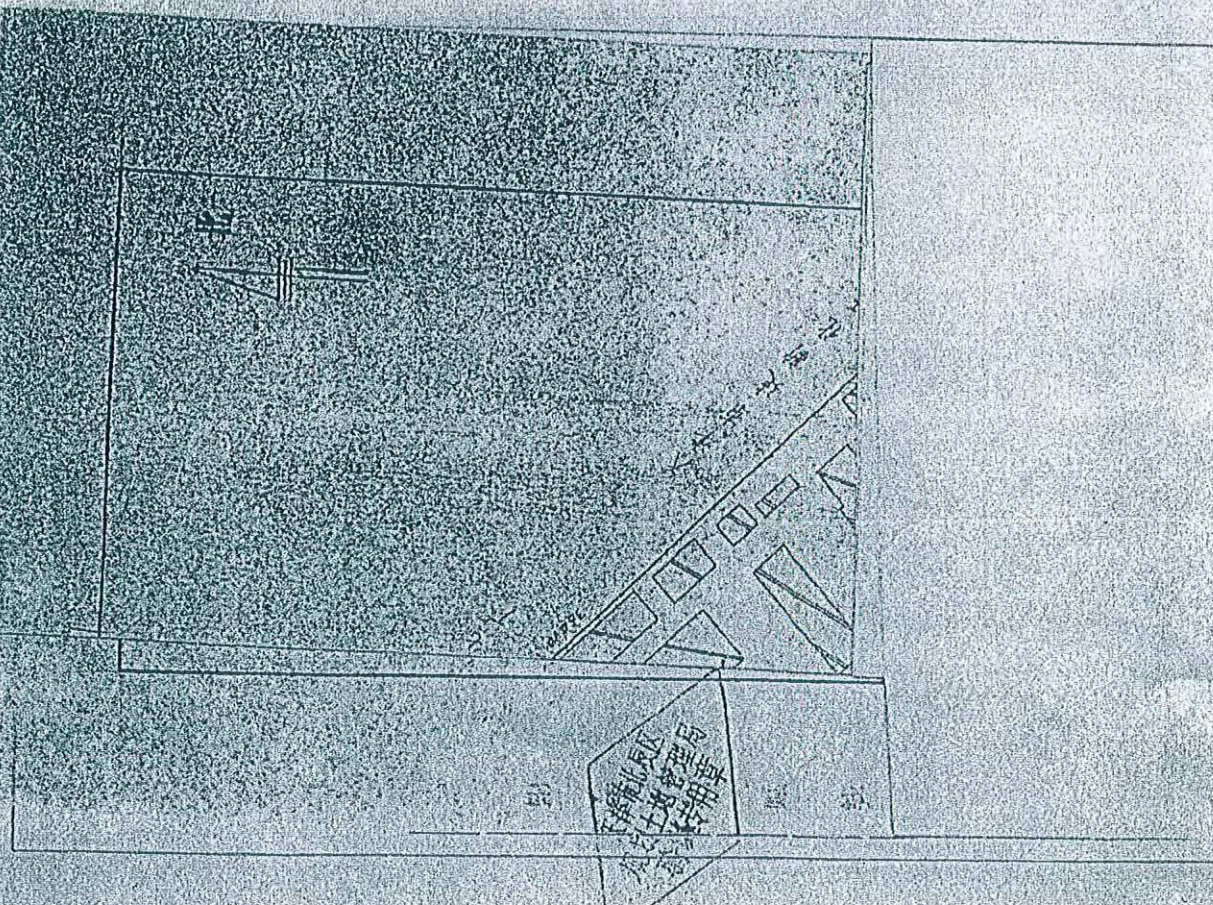
津国教



注 意 事 项

- 一、本证是土地使用的法律凭证，经中华人民共和国县级以上人民政府和核发机关（政府土地管理部门）共同盖章生效。
本证登记的土地使用权受中华人民共和国法律保护，任何单位和个人不得侵犯。
- 二、本证不得擅自涂改、凡擅自涂改的，一律无效。
- 三、本证应妥善保管，凡有丢失、损坏的，须及时申请补发。
- 四、土地使用者必须遵守中华人民共和国土地法规，按批准用途使用并保护依法登记的全部土地。
- 五、凡变更土地权属或改变土地用途的，必须按照法定程序申请办理变更登记。
- 六、中华人民共和国各级政府、土地管理部门检查了解土地问题时，应主动出示此证。

中华人民共和国
国家土地管理局监制



天津泰达股份有限公司

承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因天津市北辰区建设管理委员会拟征收天津泰达股份有限公司北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权及全部地上物，天津市北辰区建设管理委员会委托你公司对拟征收资产截至2018年8月31日止的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

三、所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

五、纳入资产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；

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

七、不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

八、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

天津泰达股份有限公司(印章)

法定代表人 (签章)



2018年10月 日

天津市北辰区建设管理委员会

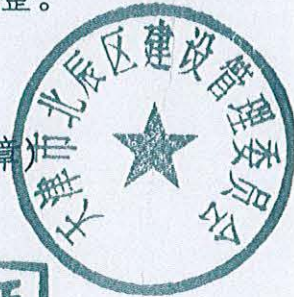
承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因天津市北辰区建设管理委员会拟征收天津泰达股份有限公司北辰国用(96更2)字第0219号土地使用权及全部地上物，我单位委托你公司对拟征收资产截至2018年8月31日止的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 三、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

天津市北辰区建设管理委员会(印章)



法定代表人(签章)



2018年10月 日

资产评估师承诺函

天津市北辰区建设管理委员会：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟征收天津泰达股份有限公司北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权及全部地上物事宜涉及的拆迁补偿资产的市场价值，以2018年8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：

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

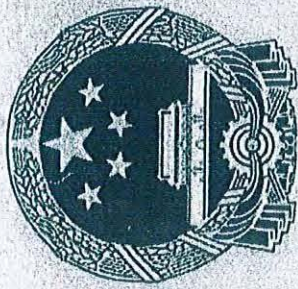
资产评估师：李建英



资产评估师：王鸿育



2018年11月27日



资产评估资格证书

经审查，**北京中企华资产评估有限责任公司** 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：**京财企[2006]2553号**
证书编号：**11020110**

批准机关：**北京市财政局**
发证时间：**2006年12月19日**

序列号：00000730

中华人民共和国财政部统一印制

资产评估资格证书交回说明

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）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070号

备案公告

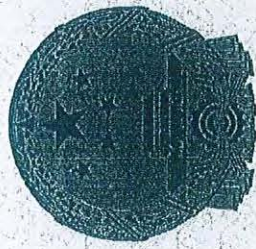
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、申林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

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
中企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[2008]360号 证书编号：0100011004

发证时间：二〇〇八年二月

序列号：000026



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110101633784423X

名称 北京中企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 北京市东城区青龙胡同35号
 法定代表人 权忠光
 注册资本 1000万元
 成立日期 1996年12月16日
 营业期限 1996年12月16日至 2046年12月15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;探矿权和采矿权评估;经济信息咨询;财务咨询;劳务服务;从事产权经纪业务。(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 03月 31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。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李建英

性别：男

登记编号：12000295

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司天津分公司

初次登记时间：1997-12-31

年检信息：通过（2018-04-02）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2018年4月13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：王鸿育

性别：男

登记编号：12000154

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司天津分公司

初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过（2018-04-02）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2018年4月13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>

PG 20181011819000

合同编号：

资产评估委托合同

委托人（甲方）：天津市北辰区建设管理委员会

受托人（乙方）：北京中企华资产评估有限责任公司

签订地点：北京

签订时间：2018年9月30日

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确双方的权利和义务，经双方协商同意签订本合同。

一、评估目的：

为配合天津市外环线东北部调线外扩计划，天津市北辰区建设管理委员会拟对坐落在天津市北辰区津榆公路北、永定新河堤南的天津泰达股份有限公司北辰厂区实施收储。为此，需对天津泰达股份有限公司持有的北辰厂区被征收范围内的资产在评估基准日的价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为：天津泰达股份有限公司持有的被征收范围内资产的价值，具体包括：天津泰达股份有限公司持有的北辰厂区的不动产、绿化、不可搬迁设备、可搬迁设备的拆运、再安装费用，天津泰达股份有限公司的停业期经营损失的收储补偿价值。

评估范围为：天津泰达股份有限公司持有并申报评估的部分资产。评估基准日，评估范围内的资产包括：天津泰达股份有限公司持有的北辰厂区的不动产、绿化、不可搬迁设备、可搬迁设备的拆运、再安装费用，天津泰达股份有限公司的停业期经营损失。

三、评估基准日：

评估基准日为2018年8月31日。

四、资产评估报告使用范围：

1、资产评估报告仅供甲方和法律、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使用人。

2、甲方及其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规的规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。甲方或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，乙方及其专业人员不承担责任。

3、甲方及其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

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

5、未征得乙方同意，甲方及其他资产评估报告使用人不得将资产评估报告的内容摘抄、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。

五、资产评估报告提交期限和方式：

1、提交期限：自甲方和其他相关当事人完全、如实地提供乙方评估所需所有资料后，于20日内完成。

2、提交方式：资产评估报告的电子版及纸质版，邮寄或送达给甲方。

六、评估服务费：

1、甲方须向乙方支付评估服务费，含增值税计人民币19.00万元（人民币大写：壹拾玖万元整）。

2、甲方除支付上述评估服务费外还须为乙方提供评估工作中必要的交通、食宿等工作条件或费用。

3、本合同签订生效后（评估人员正式评估前），甲方须先付评估服务费总额的50%（计9.50万元），余下的50%（计9.50万元）在乙方提交资产评估报告后十日内一次付清。每逾期一天，按应付未付评估服务费总额的千分之二向乙方支付逾期违约金。

4、若评估范围或评估基准日发生变化，双方应签订补充协议或重新签订资产评估委托合同，评估服务费另议。

5、非乙方原因造成评估业务中止，甲方应按乙方已完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

6、评估服务费的支付方式为转账汇款、转账支票或者银行承兑汇票等，乙方不接受现金形式的支付方式。

7、乙方收款账户信息：

公司全称：	北京中企华资产评估有限责任公司
统一社会信用代码：	91110101633784423X
单位地址：	北京市朝阳区工体东路18号中复大厦三层
电话号码	010-65881818
开户银行：	中信银行北京东大桥支行
银行账号：	8110701013201240535

七、关于增值税专用发票的特别约定：

1、乙方在收到甲方支付的评估服务费五个工作日内为甲方开具增值税专用发票/普通发票。

2、购买方在收到增值税专用发票后，应在认证抵扣期内进行认证抵扣。增值税专用发票的认证抵扣期为自发票开具之日起360日内。若非乙方原因造成乙方开具的增值税专用发票逾期不能认证抵扣，甲方仍需按照本合同的约定将含税评估服务费支付给乙方，且已开具的增值税专用发票不可更换。

3、增值税专用发票上的购买方应与评估服务费支付方一致，若在评估业务进行过程中评估服务费支付方、支付金额等发生变化的，双方应签订补充协议另行约定，并在增值税专用发票认证抵扣期内及时更换发票。

八、双方权利和义务：

1、甲方和其他相关当事人须向乙方提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性；甲方和其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供资产评估业务所需资料的，乙方有权拒绝履行本合同。

2、甲方应当为乙方及其专业人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方及其专业人员与相关当事人之间的协调。

3、甲方应当按照本合同第四条的约定恰当使用资产评估报告。

4、乙方有责任按照本合同的约定按时按质完成资产评估工作。

5、乙方及其专业人员应当遵守相关法律、行政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和估算并出具资产评估报告。

双方如不履行上述义务，视为违约。

九、双方违约责任：

1、甲方拒绝或未按期向乙方支付评估服务费，乙方有权停止工作或不向甲方提供资产评估报告。

2、甲方未同乙方协商而擅自变更或解除本合同，不得索要已支付给乙方的款项，乙方有权要求甲方按照已完成的评估工作量支付相应的评估服务费。

3、乙方未同甲方协商擅自变更或解除本合同，应全额返回甲方已支付的评估服

务费用，但本合同第十条第2款和第3款所列情形除外。

4、甲方未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任。

十、双方争议解决及其他：

1、本合同经双方协商一致可以中止或解除。

2、因甲方和其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响，乙方无法履行本合同时，乙方可以单方解除本合同，甲方应根据乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

3、甲方要求乙方出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除本合同，甲方仍需按照乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同未明确的内容或未尽事宜由双方协商，协商达成一致后以纸质形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、因本合同产生的争议由双方协商解决，协商不成时，应向乙方所在地人民法院起诉。

6、本合同经双方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

7、本合同正本一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

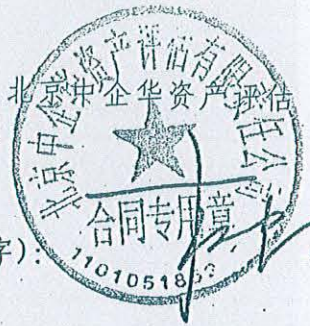
8、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由双方协商解决。

9、本合同中“甲方代表”、“乙方代表”特指合同当事人双方企业法定代表人或法定代表人的授权人。

此页无正文



甲方(盖章): 天津市北辰区建设管理委员会



乙方(盖章): 北京中企华资产评估有限公司

甲方代表(签字):



乙方代表(签字):

地址: 天津市北辰区京津路350号

地址: 北京市朝阳区工体东路18号
中复大厦三层

邮编: 300400

邮编: 100020

联系人:

联系人:

电话: 86818778

电话: 010-65881818

传真: 86818778

传真: 010-65882651

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年08月31日

产权持有单位：天津泰达股份有限公司

表1

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
固定资产					
其中：房屋建筑物类资产	2,574.93	6,892.50	4,317.57	167.68	$D=C/A \times 100$
设备类资产	2,305.39	6,619.38	4,313.99	187.13	
无形资产	269.54	273.12	3.58	1.33	
其中：土地使用权	265.62	21,525.59	21,259.97	8,003.90	
资产总计	2,840.55	28,418.09	25,577.54	8,003.90	900.44

评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年08月31日

产权持有单位：天津泰达股份有限公司

表2

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	0.00	0.00	0.00	0.00
2	货币资金	0.00	0.00	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
4	应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
5	应收账款合计	0.00	0.00	0.00	0.00
6	减：坏帐准备	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应收帐款净额	0.00	0.00	0.00	0.00
8	预付款项	0.00	0.00	0.00	0.00
9	应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00
10	应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00
11	其他应收款合计	0.00	0.00	0.00	0.00
12	减：坏帐准备	0.00	0.00	0.00	0.00
13	其他应收款净额	0.00	0.00	0.00	0.00
14	存货合计	0.00	0.00	0.00	0.00
15	减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	0.00
16	存货净额	0.00	0.00	0.00	0.00
17	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
18	其他流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
19	二、非流动资产合计	28,405,476.68	284,180,905.00	255,775,428.32	900.44
20	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
21	持有至到期投资合计	0.00	0.00	0.00	0.00
22	减：持有至到期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
23	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	0.00

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年08月31日

产权持有单位：天津泰达股份有限公司

表2
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%
24	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
25	长期股权投资合计	0.00	0.00	0.00	0.00
26	减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
27	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	0.00
28	投资性房地产合计	0.00	0.00	0.00	0.00
29	减：投资性房地产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
30	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
31	固定资产原值	53,241,309.26	128,733,100.00	75,491,790.74	141.79
32	其中：建筑物类	49,452,650.48	124,985,200.00	75,532,549.52	152.74
33	设备类	3,788,658.78	3,747,900.00	-40,758.78	-1.08
34	土地类	0.00	0.00	0.00	0.00
35	减：累计折旧	27,492,010.58	59,808,095.00	32,316,084.42	117.55
36	固定资产净值	25,749,298.68	68,925,005.00	43,175,706.32	167.68
37	其中：建筑物类	23,053,875.50	66,193,810.00	43,139,934.50	187.13
38	设备类	2,695,423.18	2,731,195.00	35,771.82	1.33
39	土地类	0.00	0.00	0.00	0.00
40	减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
41	固定资产净额	25,749,298.68	68,925,005.00	43,175,706.32	167.68
42	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
43	工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
44	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
45	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
46	油气资产合计	0.00	0.00	0.00	0.00

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年08月31日

产权持有单位：天津泰达股份有限公司

表2
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%
47	减：油气资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
48	油气资产净额				
49	无形资产合计	2,656,178.00	215,255,900.00	212,599,722.00	8,003.97
50	其中：土地使用权	2,656,178.00	215,255,900.00	212,599,722.00	8,003.97
51	减：无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
52	无形资产净额	2,656,178.00	215,255,900.00	212,599,722.00	8,003.97
53	开发支出	0.00	0.00	0.00	
54	商誉	0.00	0.00	0.00	
55	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
56	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
57	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
58	三、资产总计	28,405,476.68	284,180,905.00	255,775,428.32	900.44
59	四、流动负债合计	0.00	0.00	0.00	
60	短期借款	0.00	0.00	0.00	
61	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	
62	应付票据	0.00	0.00	0.00	
63	应付账款	0.00	0.00	0.00	
64	预收款项	0.00	0.00	0.00	
65	应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00	
66	应交税费	0.00	0.00	0.00	
67	应付利息	0.00	0.00	0.00	
68	应付股利	0.00	0.00	0.00	
69	其他应付款	0.00	0.00	0.00	

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年08月31日

产权持有单位：天津泰达股份有限公司

表4

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	0.00	0.00	0.00	0.00
4-2	持有至到期投资合计	0.00	0.00	0.00	0.00
	减：持有至到期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	0.00
4-3	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
4-4	长期股权投资合计	0.00	0.00	0.00	0.00
	减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	0.00
4-5	投资性房地产合计	0.00	0.00	0.00	0.00
	减：投资性房地产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
4-6	固定资产原值	53,241,309.26	128,733,100.00	75,491,790.74	141.79
	其中：建筑物类	49,452,650.48	124,985,200.00	75,532,549.52	152.74
	设备类	3,788,658.78	3,747,900.00	-40,758.78	-1.08
	土地类	0.00	0.00	0.00	0.00
	减：累计折旧	27,492,010.58	59,808,095.00	32,316,084.42	117.55
	固定资产净值	25,749,298.68	68,925,005.00	43,175,706.32	167.68
	其中：建筑物类	23,053,875.50	66,193,810.00	43,139,934.50	187.13
	设备类	2,695,423.18	2,731,195.00	35,771.82	1.33
	土地类	0.00	0.00	0.00	0.00
	减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
	固定资产净值	25,749,298.68	68,925,005.00	43,175,706.32	167.68
4-7	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
4-8	工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00

金额单位：人民币元

固定资产评估汇总表

评估基准日：2018年08月31日

产权持有单位：天津泰达股份有限公司

表4-6

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备金额	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	49,452,650.48	23,053,875.50	0.00	124,985,200.00	66,193,810.00	75,532,549.52	43,139,934.50	152.74	187.13
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	43,618,519.98	17,488,167.14	0.00	105,460,100.00	49,573,894.00	61,841,580.02	32,085,726.86	141.78	183.47
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	5,416,399.00	5,416,399.00	0.00	15,094,000.00	12,707,341.00	9,677,601.00	7,290,942.00	178.67	134.61
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	417,731.50	149,309.36	0.00	1,213,500.00	694,975.00	795,768.50	545,665.64	190.50	365.46
4-6-4	固定资产-井巷工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-6-5	固定资产-绿化树木	0.00	0.00	0.00	3,217,600.00	3,217,600.00	3,217,600.00	3,217,600.00		
	设备类合计	3,788,658.78	2,695,423.18	0.00	3,747,900.00	2,731,195.00	-40,758.78	35,771.82	-1.08	1.33
4-6-6	固定资产-不可搬迁机器设备	3,788,658.78	2,695,423.18	0.00	3,747,900.00	2,721,135.00	-40,758.78	25,711.82	-1.08	0.95
4-6-7	固定资产-可搬迁机器设备搬迁费	0.00	0.00	0.00	0.00	10,060.00	0.00	10,060.00		
4-6-10	固定资产-土地		0.00		0.00	0.00	0.00	0.00		
	固定资产合计	53,241,309.26	25,749,298.68	0.00	128,733,100.00	68,925,005.00	75,491,790.74	43,175,706.32	141.79	167.68
	减：固定资产减值准备		0.00				0.00	0.00		
	固定资产净额	53,241,309.26	25,749,298.68		128,733,100.00	68,925,005.00	75,491,790.74	43,175,706.32	141.79	167.68

评估人员：王鸿育、刘志强

固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2018年08月31日

产权持有单位：天津泰达股份有限公司

表4-6-1
金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	用途	详细地址	结构	建筑面积(m ²)	建成年月	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值率%	备注
							原值	净值		原值	净值		
1	办公大楼	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	2,208.00	1983-06	3,232,746.90	1,059,522.64		4,845,900.00	2,810,622.00	165.27	
2	新大门	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混		1998-06	1,340,356.01	791,935.01		2,134,000.00	1,451,120.00	83.24	
3	围档	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	1,332.00	1975-06	380,000.00	19,000.00		1,521,800.00	456,540.00	2,302.84	
4	货门传达室	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	30.00	1978-06	75,900.00	11,457.00		304,000.00	91,200.00	696.02	含大门
5	保卫值班室	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	100.00	1980-06	103,200.00	20,577.00		206,600.00	66,112.00	221.29	
6	经营部办公楼	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	168.00	1979-06	420,161.80	21,008.09		504,700.00	151,410.00	620.72	
7	长丝库房	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	609.00	1987-06	335,000.00	113,389.00		1,108,800.00	510,048.00	349.82	
8	长丝原料库	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	755.00	1983-06	415,300.00	102,097.00		1,663,200.00	632,016.00	519.03	
9	长丝成品库	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	757.00	1983-06	435,100.00	107,162.00		1,742,300.00	662,074.00	517.83	
10	长丝成品库棚	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	500.00	1991-06	390,421.58	19,521.08		892,600.00	482,004.00	2,369.15	
11	汽油库罩棚	非生产	天津市北辰区引河南道	钢	86.00	1990-06	25,800.00	1,032.00		65,300.00	33,956.00	3,190.31	
12	新危险品库	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	156.00	1985-06	78,500.00	26,644.00		298,200.00	125,244.00	370.06	
13	涤纶打包机房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	200.00	1981-06	128,700.00	19,048.00		515,400.00	175,236.00	819.97	
14	沸腾车间	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	220.00	1979-06	128,000.00	5,120.00		512,500.00	153,750.00	2,902.93	
15	涤纶烘干房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	200.00	1982-06	80,000.00	11,922.00		320,300.00	115,308.00	867.19	
16	涤纶车间	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	1,758.00	1974-06	905,000.21	45,250.01		3,624,100.00	1,087,230.00	2,302.72	
17	短丝维修间	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	180.00	1974-06	91,879.63	4,593.98		367,900.00	110,370.00	2,302.49	
18	分级收发室	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	20.00	1992-06	18,816.00	8,101.00		38,300.00	21,448.00	164.76	
19	分级成品库	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	260.00	1992-06	206,051.32	96,675.32		418,900.00	234,584.00	142.65	
20	汽油库罩棚	非生产	天津市北辰区引河南道	钢	600.00	1987-06	49,482.22	5,725.00		163,800.00	75,348.00	1,216.12	
21	涤纶成品库	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	700.00	1976-06	321,343.00	121,025.00		1,286,800.00	386,040.00	218.98	
22	成品库收发室	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	78.00	1993-06	25,476.00	11,574.00		40,900.00	23,722.00	104.96	搭建
23	物料库	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	280.00	1965-06	81,600.00	4,080.00		326,700.00	98,010.00	2,302.21	
24	物料库办公室	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	130.00	1980-06	65,000.00	16,219.00		260,300.00	83,296.00	413.57	
25	物料库罩棚	非生产	天津市北辰区引河南道	钢	438.00	1980-06	224,100.00	8,964.00		897,500.00	287,200.00	3,103.93	
26	杂物库	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	280.00	1972-06	89,200.00	4,460.00		357,200.00	107,160.00	2,302.69	
27	机件库	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	800.00	1980-06	294,000.00	14,700.00		1,177,300.00	376,736.00	2,462.83	
28	自行车棚	非生产	天津市北辰区引河南道	钢	1,000.00	1980-06	190,614.58	7,624.58		763,400.00	244,288.00	3,103.95	
29	汽车库	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	900.00	1982-06	552,200.00	145,199.00		2,211,300.00	796,068.00	448.26	
30	厕所	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	80.00	1983-06	29,500.00	1,475.00		118,200.00	44,916.00	2,945.15	
31	浴池	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	500.00	1982-06	311,400.00	61,950.00		1,246,900.00	448,884.00	624.59	
32	小卖部	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	11.00	1978-06	4,500.00	180.00		18,000.00	5,400.00	2,900.00	
33	厂房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	3,000.00	2002-06	4,707,756.55	2,740,998.55		7,718,900.00	5,866,364.00	114.02	
34	褪料车间厂房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	1,971.00	1980-06	1,648,700.00	422,163.50		5,941,900.00	1,901,408.00	350.40	

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2018年08月31日

产权持有单位：天津泰达股份有限公司

表4-6-1

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	用途	详细地址	结构	建筑面积(m ²)	建成年月	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值率%	备注	
							原值	净值		原值	净值			
35	长丝车间厂房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	5,000.00	1983-06	6,430,400.00	1,935,120.00		25,750,500.00	38	9,785,190.00	405.66	
36	长丝空调间	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	100.00	1986-06	55,500.00	2,921.00		197,100.00	44	86,724.00	2,868.98	
37	空调冷冻室	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	108.00	1980-06	54,000.00	2,700.00		216,300.00	32	69,216.00	2,463.56	
38	物检楼	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	374.00	1990-06	224,400.00	98,804.00		567,500.00	52	295,100.00	198.67	
39	长丝分馏库	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	399.00	1985-06	219,900.00	74,933.00		835,400.00	42	350,868.00	368.24	
40	微细旦车间厂房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	2,822.00	1995-06	6,411,786.93	3,208,411.93		7,556,400.00	62	4,684,968.00	46.02	
41	钢平台	生产	天津市北辰区引河南道	钢		1995-06	1,565,085.38	779,545.38		2,590,400.00	62	1,606,048.00	106.02	
42	路面	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	400.00	1994-06	43,228.00	23,157.88		76,700.00	60	46,020.00	98.72	
43	路面	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	400.00	1995-06	45,316.88	20,093.00		76,300.00	62	47,306.00	135.44	
44	电站楼	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	397.00	1983-06	688,200.00	398,984.00		2,756,000.00	38	1,047,280.00	162.49	含变电
45	变电室	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	120.00	1965-06	63,000.00	3,057.00		252,300.00	30	75,690.00	2,375.96	
46	电工维修房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	45.00	1978-06	45,000.00	8,153.00		90,000.00	30	27,000.00	231.17	
47	空压厂房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	242.00	1980-06	799,792.21	263,012.21		576,600.00	32	184,512.00	-29.85	
48	管工仪表间	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	200.00	1993-06	33,880.00	15,413.00		435,400.00	58	252,532.00	1,538.44	
49	深井泵房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	18.00	1990-06	9,300.00	2,327.00		35,300.00	52	18,356.00	688.83	
50	深井泵房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	25.00	1983-06	38,194.44	1,909.72		50,100.00	38	19,038.00	605.37	
51	深井泵房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	48.00	1990-06	28,074.07	6,469.00		96,600.00	52	50,232.00	2,530.33	
52	深井泵房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	35.00	1990-06	28,074.07	6,469.00		71,000.00	52	36,920.00	470.72	
53	水井泵房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	100.00	1990-06	90,051.86	4,502.59		227,800.00	52	118,456.00	2,530.84	
54	加压机房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	95.00	1983-06	47,500.00	11,434.00		190,100.00	38	72,238.00	531.78	
55	新井基础	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混		1988-06	9,655.00	482.75		28,900.00	48	13,872.00	2,773.54	
56	污水泵站	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	46.00	1983-06	11,500.00	2,444.00		92,100.00	38	34,998.00	1,332.00	
57	调度楼	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	20.00	1990-06	13,500.00	2,518.50		34,100.00	52	17,732.00	604.07	
58	软水站	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	247.00	1983-06	135,900.00	33,105.00		544,200.00	38	206,796.00	524.67	
59	循环水泵房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	138.00	1983-06	69,000.00	16,343.00		276,400.00	38	105,032.00	542.67	
60	冷却塔平台	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	60.00	1992-06	24,598.23	12,445.23		50,000.00	56	28,000.00	124.99	
61	空压冷冻站	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	698.00	1990-06	415,972.63	109,203.63		1,578,300.00	52	820,716.00	651.55	
62	涤纶办公室	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	120.00	1979-06	62,000.00	3,243.00		248,200.00	30	74,460.00	2,196.02	
63	涤纶仪表间	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	110.00	1980-06	62,000.00	3,144.00		248,200.00	32	79,424.00	2,426.21	
64	宿舍楼	非生产	天津市北辰区引河南道	砖混	2,000.00	1979-06	1,200,000.00	296,356.00		4,805,400.00	30	1,441,620.00	386.45	
65	宿舍采暖锅炉房	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	129.00	1983-06	58,100.00	3,641.00		232,600.00	38	88,388.00	2,327.57	
66	机修车间	生产	天津市北辰区引河南道	砖混	1,503.00	1990-06	1,385,000.00	615,852.00		3,503,300.00	52	1,821,716.00	195.80	
67	机修电焊棚	生产	天津市北辰区引河南道	钢	100.00	1992-06	20,250.00	810.00		41,200.00	56	23,072.00	2,748.40	
68	机修电焊棚	生产	天津市北辰区引河南道	钢	100.00	1993-06	33,032.00	1,321.28		53,000.00	58	30,740.00	2,226.53	

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2018年08月31日

产权持有单位：天津泰达股份有限公司

表4-6-1

序号	建筑物名称	用途	详细地址	结构	建筑面积(m ²)	建成年月	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值率%	备注	
							原值	净值		原值	成新率%			净值
69	新建厂房	生产	天津市北辰区引河南道	钢	2,542.00	2002-06	4,707,756.55	2,353,878.28		6,555,200.00	76	4,981,952.00	111.65	
70	彩钢仓库建造	生产	天津市北辰区引河南道	钢	800.00	2012-01	1,119,340.00	1,119,340.00		907,300.00	90	816,570.00	-27.05	租户资产
	房屋建筑物合计				39,848.00		43,618,519.98	17,488,167.14	0.00	105,460,100.00		49,573,894.00	183.47	
	减：房屋建筑物减值准备						0.00							
	房屋建筑物净额						43,618,519.98	17,488,167.14		105,460,100.00		49,573,894.00	183.47	

产权持有单位填表人：戚建
填表日期：2018年9月10日

评估人员：王鸿育

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2018年08月31日

产权持有单位：天津泰达股份有限公司

表4-6-2
金额单位：人民币元

序号	名称	详细地址	材质或结构	规格尺寸	计量单位	数量	建成年月	账面价值		计提减值准备金额	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	龙门吊地面硬化	厂区内	三合土		平米	15,500.00	2012-01	2,603,684.00	2,603,684.00		1,858,300.00	82	1,523,806.00	-41.48	租户资产	
2	路面硬化工程	厂区内	砼、砂石、砖	15cm	平米	12,366.00	2012-01	1,645,770.00	1,645,770.00		1,337,700.00	82	1,096,914.00	-33.35	租户资产	
3	龙门吊基础工程	厂区内	钢筋混凝土		立方	630.00	2012-01	1,166,945.00	1,166,945.00		889,300.00	82	729,226.00	-37.51	租户资产	
4	四层楼装修	厂区内	砖混		m ²	2,208.00	2011-06				1,592,800.00	85	1,353,880.00		租户资产	
5	涂料仓库、大堂装修	厂区内	砖混		m ²	1,258.00	2011-06				640,200.00	85	544,170.00		租户资产	
6	D座新建	厂区内	砖混		m ²	2,430.00	2011-06				2,500,100.00	85	2,125,085.00		租户资产	
7	D座装修	厂区内	砖混		m ²	1,965.00	2011-06				229,600.00	85	195,160.00		租户资产	
8	B/C座改建、装修	厂区内	砖混		m ²	11,886.00	2011-06				1,002,300.00	85	851,955.00		租户资产	
9	办公楼A座改建、装修	厂区内	砖混		m ²	3,900.00	2011-06				1,965,400.00	85	1,670,590.00		租户资产	
10	网球场改造	厂区内	球场		处	1.00	2011-06				58,400.00	85	49,640.00		租户资产	
11	院内部分仓库拆改、整治	厂区内	砖混		m ²	8,307.00	2011-06				911,500.00	85	774,775.00		租户资产	
12	主办公楼装修	厂区内	砖混		m ²	1,980.00	2011-06				704,100.00	85	598,485.00		租户资产	
13	库房装修	厂区内	砖混		m ²	3,355.00	2011-06				767,000.00	85	651,950.00		租户资产	
14	钢结构办公楼、司机宿舍	厂区内	砖混		m ²	939.00	2011-06				637,300.00	85	541,705.00		租户资产	
构筑物合计																
减：构筑物及其他辅助设施减值准备								5,416,399.00		0.00	15,094,000.00		12,707,341.00	134.61		
构筑物净额								5,416,399.00		5,416,399.00		15,094,000.00		12,707,341.00	134.61	

产权持有单位填表人：戚建

填表日期：2018年9月10日

评估人员：王鸿有、刘志强

固定资产—可搬迁机器设备搬迁费评估明细表

评估基准日：2018年08月31日

产权持有单位：天津泰达股份有限公司

表4-6-7
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	可搬迁设备搬迁费	备注
1	分体空调	KF-26W	三菱电器	台	3.00	2000	2000	1,370.00	评估值为拆运、再安装费用
2	分体空调	KFR-26W/E	格力电器	台	6.00	2000	2000	2,280.00	评估值为拆运、再安装费用
3	空调			台	1.00	2001	2001	690.00	评估值为拆运、再安装费用
4	厂务部购微波炉		格力电器	台	5.00	2008	2008	70.00	评估值为拆运、再安装费用
5	厂务部史密斯热水器		史密斯	台	3.00	2008	2008	690.00	评估值为拆运、再安装费用
6	厂务部美的电磁炉		美的电器	台	1.00	2008	2008	10.00	评估值为拆运、再安装费用
7	厂务部购微波炉		格力电器	台	1.00	2009	2009	20.00	评估值为拆运、再安装费用
8	厂务部购方正电脑		方正科技	台	2.00	2009	2009	40.00	评估值为拆运、再安装费用
9	厂务部购HP7288打印机	HP7288	惠普(中国)有限公司	台	1.00	2009	2009	140.00	评估值为拆运、再安装费用
10	厂务部购电暖气		美的电器	台	1.00	2009	2009	50.00	评估值为拆运、再安装费用
11	厂务部打草机			台	1.00	2011	2011	130.00	评估值为拆运、再安装费用
12	THINKPAD-E430笔记本	THINKPAD-E430	联想集团	台	1.00	2012	2012	70.00	评估值为拆运、再安装费用
13	启天M7310台式机	启天M7300	联想集团	台	1.00	2012	2012	60.00	评估值为拆运、再安装费用
14	启天M7311台式机	启天M7300	联想集团	台	1.00	2012	2012	60.00	评估值为拆运、再安装费用
15	启天M7312台式机	启天M7300	联想集团	台	1.00	2012	2012	60.00	评估值为拆运、再安装费用
16	启天M7313台式机	启天M7300	联想集团	台	1.00	2012	2012	60.00	评估值为拆运、再安装费用
17	凯通(奥德赛)		本田	台	1.00	2012	2012	60.00	评估值为拆运、再安装费用
18	海尔ES60H-Z3(XE)热水器	ES60H-Z3(XE)	海尔	辆	1.00	2006	2006	500.00	评估值为拆运、再安装费用
19	厂务部油锯		天津市太行林业工具有限公司	台	1.00	2012	2012	330.00	评估值为拆运、再安装费用
20	打草机			台	1.00	2014	2014	150.00	评估值为拆运、再安装费用
21	保养变电站购格力空调	KF-72LW	格力电器	台	1.00	2015	2015	130.00	评估值为拆运、再安装费用
22	打草机			台	2.00	2006	2006	1,340.00	评估值为拆运、再安装费用
23	空调			台	1.00	2006	2006	120.00	评估值为拆运、再安装费用
	可搬迁机器设备合计			台	2.00	2000	2000	1,690.00	评估值为拆运、再安装费用
	减：可搬迁机器设备减值准备							10,060.00	
	可搬迁机器设备净额							10,060.00	

评估人员：王鸿育、刘志强

产权持有单位填表人：戚建
填表日期：2018年9月10日

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2018年08月31日

产权持有单位：天津泰达股份有限公司

序号	证载权利人	土地证编号	宗地名称	土地位置	是否空地	取得日期	终止日期	用地性质	其他权利	土地用途	年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值率%	备注
1	天津泰达股份有限公司	北辰国用(96)第2)字30219号	北辰-4-13	津榆公路北、永定新河堤南	否	1996年8月1日	2066年7月31日	租赁		工业	50年		109,986.67	4,949,400.00	2,656,178.00	0.00	215,255,900.00	8,003.97	
无形资产-土地合计 减：无形资产-土地减值准备 无形资产-土地净额																			
														4,949,400.00	2,656,178.00	0.00	215,255,900.00	8,003.97	
														2,656,178.00	0.00	215,255,900.00	8,003.97		

产权持有单位填表人：戚建
填表日期：2018年9月10日

评估人员：王博育、刘志强

表4-12-1
金额单位：人民币元

天津市北辰区建设管理委员会
拟征收天津泰达股份有限公司北辰国用(96更2)
字第0219号土地使用权及全部地上物补偿项目
评估说明

中企华评报字(2018)第4629号
(共1册,第1册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十一月二十七日



目 录

第一部分	关于评估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
第一章	评估对象与评估范围说明	4
一、	评估对象与评估范围	4
二、	企业申报的实物资产情况	4
三、	企业申报的无形资产情况	6
四、	企业申报的表外资产情况	6
五、	引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	6
第二章	资产核实情况总体说明	7
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	7
二、	影响资产核实的事项及处理方法	8
三、	核实结论	8
第三章	评估技术说明	9
一、	房屋建筑物类资产评估技术说明	9
二、	设备类资产评估技术说明	18
三、	土地使用权评估技术说明	22
第四章	评估结论及分析	31
一、	评估结论	31
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	31
评估说明附件	33
附件一、	《关于进行资产评估有关事项的说明》	33

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（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。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

本部分内容由签字资产评估师编写。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

（一）委托评估对象与评估范围

评估对象为纳入征收范围的天津泰达股份有限公司北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权及全部地上物的市场价值。

评估范围为天津泰达股份有限公司申报的：

1.天津泰达股份有限公司所有的北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权，所建的不动产、绿化、可再用设备的拆运、再安装费用、不可迁移设备（详见明细）。

2.天津泰达股份有限公司招租后由承租方——天津市益电工贸有限公司所进行的房屋改建、道路维护所形成的简易建筑、构筑物、管道、不可拆除设备（详见明细）。

（二）委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括：

1.天津泰达股份有限公司所有的北辰国用（96更2）字第0219号土地使用权一宗、房屋建筑物69项、管道5项、绿化18项、可搬迁再用设备23项、不可搬迁设备5项。

2.由承租方所建所有的房屋改建简易建筑1项、构筑物14项、管道1项、不可拆除设备4项。

以上资产共计账面净值2,840.55万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产账面价值未经审计。

（三）委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：房屋建（构）筑物、

设备类资产。实物资产的类型及特点如下：

（一）房屋建筑物类资产

纳入评估范围的房屋建筑物类资产共计 108 项，其中房屋建筑物 70 项，构筑物及其他辅助设施 14 项，管道和沟槽 6 项，绿化树木 18 项，房屋建筑物类资产主要建成于上世纪 70 年代至 2012 年之间，使用年限较长，总体质量一般。房屋建筑物多为砖混结构，多经修缮、改造，尤其门、窗、屋面、内外墙面、顶棚、地面状况一般。基本概况如下：

1.房屋建筑物

评估范围内房屋建筑物主要有办公楼、生产厂房、各类原材料及成品库房、收发室、锅炉房、配电室、宿舍、食堂、泵房、计量室及给排水管道等。房屋建筑物总建筑面积 40,047.00 平方米，其中 37,932.85 平方米已取得的《房屋所有权证》证号为房权证北辰字第 130108210 号。

2.构筑物

构筑物主要为道路场地和设备基础等。

3.管道和沟槽

管道沟槽主要为给排水管道、排污管道等。

4.绿化树木

绿化树木主要为柳树、杨树、国槐、榆树等，共 18 项 527 棵。

（二）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括不可搬迁机器设备 9 项、可搬迁机器设备 23 项。

1.可搬迁机器设备

可搬迁机器设备主要指拆迁过程中可顺利拆卸并可在异地顺利复装达到原设备指标的设备。包括：空调、微波炉、热水器、电脑、打草机可移动复用设备等。

2.不可搬迁机器设备

不可搬迁机器设备主要指拆迁过程中不可顺利拆卸或不能在异地顺利复装达到原设备指标、或其迁移费用与设备本身价值相比不经济

的设备。主要包括：厂区架空外线路改造、厂区一号深井、北辰厂院监控系统、龙门吊、室内天车等。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权，具体情况如下：

纳入评估范围的土地使用权共计1项，位于津榆公路北、永定新河堤南，使用权面积为109,986.67平方米。待估宗地于评估基准日未设定抵押权、担保权、地上地下权等他项权利。委估宗地为天津泰达股份有限公司（原天津美纶股份有限公司）以租赁方式获得的土地使用权，基准日已取得编号为北辰国用（96更2）字第0219号的国有土地使用证。载明的土地用途为工业用地。证载信息详见下表：

土地使用权人	天津美纶股份有限公司		
坐落	津榆公路北、永定新河堤南		
地号	北辰国用（96更2）字第0219号		
用途	工业	取得价格	
使用权类型	租赁	终止日期	2046年7月31日
使用权面积	109,986.67m ²	其中	建筑占地面积 39,848.00 m ²

四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目人员制定了详细的现场清查核实计划。2018年9月20日至2018年10月26日，评估人员多次对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善产权持有单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

由于委估资产原使用企业退出经营以及委估的房屋建（构）筑物部分为账外资产，评估过程中未能取得相关资产的建设资料如：设计图纸、预决算、施工合同等资料。委估房屋建筑物总建筑面积 40,047.00 平方米，其中已办证建筑面积 37,932.85 平方米，无证面积 2,114.15 平方米，评估中未考虑无证房产后续办理房产证的情形，同时对于无证房产面积由企业申报、资产评估人员进行了目测复核确定。

三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与产权持有单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 评估技术说明

一、房屋建筑物类资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产包括：房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道和沟槽、绿化树木。房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	43,618,519.98	17,488,167.14
构筑物及其他辅助设施	5,416,399.00	5,416,399.00
管道和沟槽	417,731.50	149,309.36
绿化树木	0.00	0.00
减：减值准备		
房屋建筑物类合计	49,452,650.48	23,053,875.50

(二)房屋建筑物类资产概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产共计 108 项，其中房屋建筑物 70 项，构筑物及其他辅助设施 14 项，管道和沟槽 6 项，绿化树木 18 项，房屋建筑物类资产主要建成于上世纪 70 年代至 2012 年之间，使用年限较长，总体质量一般。房屋建筑物多为砖混结构，多经修缮、改造，尤其门、窗、屋面、内外墙面、顶棚、地面状况一般。基本概况如下：

1.房屋建筑物用途分类

(1)房屋建筑物

评估范围内房屋建筑物主要有办公楼、生产厂房、各类原材料及成品库房、收发室、锅炉房、配电室、宿舍、食堂、泵房、计量室及给排水管道等。房屋建筑物总建筑面积 40,047.00 平方米，其中 37,932.85 平方米已取得的《房屋所有权证》证号为房权证北辰字第 130108210 号。

(2)构筑物

构筑物主要为道路场地和设备基础等。

(3)管道和沟槽

管道沟槽主要为给排水管道、排污管道等。

(4)绿化树木

绿化树木主要为柳树、杨树、国槐、榆树等，共 18 项 527 棵。

2.房屋建筑物结构特征

(1)办公类建筑：1-3 层，层高 3.3-4.2m，砖混结构，条形基础，设有钢筋混凝土地基梁，基础墙体为水泥砂浆砌机砖， ± 0.00 以上外墙为混合砂浆砌机砖 370mm 厚，内墙为混合砂浆砌机砖 240mm 厚，隔墙混合砂浆砌机砖 120mm 厚。屋面预制钢筋混凝土板上白灰焦渣保温层，找坡(3%)最薄处 300mm，找平层后柔性卷材 SBS 防水屋面。内墙面、顶棚为混合砂浆抹面，刷内墙涂料。地面为基层夯实，灰土垫层，100mm 厚 C25 混凝土，地板砖楼、地面，瓷踢脚板。混凝土台阶、散水，楼梯间为大理石踏步板，不锈钢栏杆。卫生间铝塑板吊顶，地板砖墙、地面。塑钢门、窗。配有水、暖、电等设施。

(2)生产车间：为一层，檐高 3.9-10m，砖混结构，条形基础，设有钢筋混凝土地基梁，基础墙体为水泥砂浆砌机砖， ± 0.00 以上外墙为混合砂浆砌机砖 370mm 厚，内墙为混合砂浆砌机砖 240mm 厚。屋面预制钢筋混凝土板上白灰焦渣保温层，找坡(3%)最薄处 300mm，找平层后柔性卷材 SBS 防水屋面。外墙机砖清水墙面勾缝，内墙面、顶棚为混合砂浆抹面，刷内墙涂料。地面为基层处理夯实，3:7 灰土垫层两步计 300mm 厚，分层夯实。120mm 厚 C20 混凝土随打随抹地面。混凝土台阶、散水。塑钢门、窗。配有水、暖、电等设施。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

房屋建筑物类资产的账面原值主要由建筑安装工程费用、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。

(2)折旧方法

产权持有单位采用年限平均法计提折旧。

（三）核实过程

1.核对账目：根据产权持有单位提供的房屋建筑物类资产评估申报明细表，首先与产权持有单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与产权持有单位的房屋建筑物类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建筑物类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了工程图纸、厂区平面图、室外管线图；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和产权持有单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向产权持有单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

（四）评估方法

结合评估目的、评估对象的特点以及各种评估方法的适用性，对于房屋建筑物、构筑物等采用成本法进行评估，对于绿化树木采用市场法进行评估。

1.成本法

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=建安造价+前期费和其他费用+资金成本-可抵扣增值税
计算按照以下程序进行：

①建安造价

建安造价是以建安直接费为基础组成的：首先收集委估房屋建筑

物的图纸、预决算资料及其他相关资料为基础进行相应的计算；其次根据天津市颁发的建筑、装饰、安装工程预算基价、建筑工程计价办法以及人工费调整系数和所有文件内调价为基础计算出建筑物的建安造价。

②前期费用和其他费用

前期费用和其他费用是根据国家有关部委、天津市政府有关部门公布的，在评估基准日仍然持续使用的各项与建筑工程有关的费用为基础计算得出。

前期费用和其他费用

序号	费用名称	费率	取费基数
一	建设单位管理费	0.99%	工程费用
二	勘察设计费	4.00%	工程费用
三	工程监理费	2.20%	工程费用
四	工程招投标代理服务费	0.20%	工程费用
五	前期工程费		
	1.可行性研究报告	0.40%	工程费用
	2.环境影响评价费	0.10%	工程费用

③资金成本

资金成本即建设期投入资金的贷款利息。委估建筑物的计息按工程正常建成周期考虑，利率按相应的现行贷款利率计取，并假设建安造价、其他分摊等费用在建设期内均匀投入。即计算公式：

资金成本=(建安造价+前期费用及其他费用)×银行贷款利率×建设工期/2

基准日贷款利率表

序号	贷款期限	年利率%
1	1年以内(含1年)	4.35
2	1至5年(含)	4.75
3	5年以上	4.90

(2)综合成新率的确定

①评估范围内房屋建成年代较早，中间经过多次改造，对于基准日尚在维护使用的房屋本次评估采用勘察成新率确定其成新率，计算公式为：

综合成新率=勘察成新率

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电等)。通过上述建筑物造价中的3类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

项目	资产现状	标准分	
结构 G 权重值 70	1、基础	承载力较好，无不均匀沉降	25
	2、承重构件	节点连接基本牢固	25
	3、非承重墙	墙体平直，有轻微裂缝	15
	4、屋面	完好、无渗漏	20
	5、地面	搭接处有轻微裂缝	15
	小计		100
装饰 S 权重值 20	6、门窗	完好，开关灵活	25
	7、内墙	完好、无剥落	20
	8、外墙	完好、无剥落	20
	9、顶棚	基本完好	20
	10、其它	基本完好	15
	小计		100
设备 B 权重值 10	11、水暖	管道畅通，有轻微锈蚀	40
	12、电气照明	线路装置齐全完好绝缘良好	40
	13、其他	管道畅通，有轻微锈蚀	20
	小计		100

②对于基准日闲置的房屋评估人员根据建筑物的现场勘察情况并参照相关资料，确定建筑物的尚可使用年限，结合建筑物已使用年限计算出综合成新率：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) × 100%

(3)评估值的确定

将重置全价与综合成新率相乘，得出评估值。计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

2.市场法

对于评估范围内的绿化树木采用市场法，以各类树木市场单价和实际数量确定评估值：

评估值=市场单价×实际数量

(五)评估案例

明细表序号：房屋建筑物明细表 4-6-1 第 1 项，办公大楼

1.概况

建造年代：1983 年 6 月

建筑面积：2208m²

账面原值：3,232,746.90 元

账面净值：1,059,522.64 元

委估房屋共三层，2208m²，檐高 11.4m，层高 3.5m，砖混结构，条形基础，设有钢筋混凝土基梁，基础埋深 1.8m，基础墙体为水泥砂浆砌机砖，±0.00 以上外墙为混合砂浆砌机砖 370mm 厚，内墙为混合砂浆砌机砖 240mm 厚，隔墙混合砂浆砌机砖 120mm 厚。屋面预制钢筋混凝土板上白灰焦渣保温层，找坡（3%）最薄处 300mm，找平层后柔性卷材 SBS 防水屋面。外墙二层窗台以下为红色墙砖，以上水泥砂浆抹面，刷砖白色涂料。内墙面、顶棚为混合砂浆抹面，刷内墙涂料。地面为基层夯实，灰土垫层，100mm 厚 C25 混凝土，地板砖楼、地面，瓷踢脚板。混凝土台阶、散水，楼梯间为大理石踏步板，不锈钢栏杆。卫生间铝塑板吊顶，地板砖墙、地面。塑钢门、窗。配有水、暖、电等设施。

2.重置全价的确定

(1)建安造价

建安造价计算是根据资产占有方提供的决算资料及评估人员现场对建筑物的勘查估算，按实际工程量套用基准日持续使用的定额，结合天津市建筑工程取费标准进行计算，并按照基准日的市场材料价格重新进行计算。计算结果如下表所示：

建筑工程造价计算表

序号	费用项目名	计算公式	金额
1	施工图预算子目计价合计	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{编制期预算基价})$	2,327,011.20
2	其中：人工费		442,609.72
3	施工措施费合计	$\Sigma \text{施工措施项目计价}$	256,591.68
4	其中：人工费		51,318.34
5	小 计	[1]+[3]	2,583,602.88
6	其中：人工费小计	[2]+[4]	493,928.06

序号	费用项目名	计算公式	金额
7	规 费	$[6]*0.4421*0.974$	212,688.09
8	利 润	$[(5)+[7]]*0.045*1.0522$	132,401.58
9	税 金	$[(5)+[7]+[8])*0.10$	292,869.26
10	含税造价	$[5]+[7]+[8]+[9]$	3,221,561.81

装饰工程造价计算表

序号	费用项目名	计算公式	金额
1	施工图预算子目计价合计	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{编制期预算基价})$	805,500.48
2	其中: 人工费		152,448.27
3	施工措施费合计	Σ 施工措施项目计价	44,756.16
4	其中: 人工费		8,951.23
5	小 计	$[1]+[3]$	850,256.64
6	其中: 人工费小计	$[2]+[4]$	161,399.50
7	规 费	$[6]*0.4421*0.974$	69,499.50
8	利 润	$[6]*0.20$	32,279.90
9	税 金	$[(5)+[7]+[8])*0.10$	95,203.60
10	含税造价	$[5]+[7]+[8]+[9]$	1,047,239.64

安装工程造价计算表

序号	费用项目名	计算公式	金额
1	施工图预算子目计价合计	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{编制期预算基价})$	408,722.88
2	其中: 人工费		77,090.34
3	施工措施费合计	Σ 施工措施项目计价	29,852.16
4	其中: 人工费		5,671.91
5	小 计	$[1]+[3]$	438,575.04
6	其中: 人工费小计	$[2]+[4]$	82,762.25
7	规 费	$[6]*0.4421*0.974$	35,637.87
8	利 润	$[6]*0.2071$	17,140.06
9	税 金	$[(5)+[7]+[8])*0.10$	49,135.30
10	含税造价	$[5]+[7]+[8]+[9]$	540,488.27

建安造价=3,221,561.81+1,047,239.64+540,488.27

=4,809,289.72 元

(2)前期费用及其他费用

前期费用及其他费用计算表

序号	费用名称	费率	取费基数	金额
一	建设单位管理费	0.99%	4,809,289.72	47,611.97

二	勘察设计费	4.00%	4,809,289.72	192,371.59
三	工程监理费	2.20%	4,809,289.72	105,804.37
四	工程招投标代理服务费	0.20%	4,809,289.72	9,618.58
五	前期工程费			
	1、可行性研究费	0.40%	4,809,289.72	19,237.16
	2、环境影响评价费	0.10%	4,809,289.72	4,809.29
六	合计			379,452.96
七	其中: 增值税			18,511.23

(3)资金成本

该工程建设期为1年, 基准日1年期贷款利率为4.35%。

资金成本=(建安造价+前期费用)×贷款利率×建设工期/2

$$=(4,809,289.72+379,452.96) \times 4.35\% \times 1/2$$

$$=112,855.15 \text{ 元}$$

(4)可抵扣增值税

可抵扣增值税=292,869.26+95,203.6+49,135.3+18,511.23

$$=455,719.39 \text{ 元}$$

(5)重置全价

重置全价=建安造价+前期费和其他费用+资金成本-可抵扣增值税

$$=4,809,289.72+379,452.96+112,855.15-455,719.39$$

$$=4,845,878.44 \text{ 元}$$

取整为 4,845,900.00 元

3.综合成新率的确定

委估房屋于1983年6月竣工使用, 至评估基准日时仍在维护使用
则:

(1)勘察成新率的确定

项目	资产现状	标准分	评定分	
结构 G 权重值 70	1、基础	承载力较好, 无不均匀沉降	25	15
	2、承重构件	节点连接基本牢固	25	15
	3、非承重墙	墙体平直, 有轻微裂缝	15	9
	4、屋面	完好、无渗漏	20	12
	5、地面	搭接处有轻微裂缝	15	9
	小计		100	60
装饰 S 权重值 20	6、门窗	完好, 开关灵活	25	14
	7、内墙	完好、无剥落	20	11

项目		资产现状	标准分	评定分
	8、外墙	完好、无剥落	20	11
	9、顶棚	基本完好	20	11
	10、其它	基本完好	15	8
	小计		100	55
设备 B 权重值 10	11、水暖	管道畅通, 有轻微锈蚀	40	20
	12、电气照明	线路装置齐全完好绝缘良好	40	20
	13、其他	管道畅通, 有轻微锈蚀	20	10
	小计		100	50

$$\begin{aligned} \text{勘察成新率} &= 60/100 \times 70\% + 55/100 \times 20\% + 50/100 \times 10\% \\ &= 58\% \end{aligned}$$

(2)综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{勘察成新率} \\ &= 58\% \end{aligned}$$

4.评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 4,845,900.00 \times 58\% \\ &= 2,810,622.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(六)评估结果

房屋建筑物类资产评估结果及增减值情况如下表:

房屋建筑物类资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	43,618,519.98	17,488,167.14	105,460,100.00	49,573,894.00	141.78	183.47
构筑物及其他辅助设施	5,416,399.00	5,416,399.00	15,094,000.00	12,707,341.00	178.67	134.61
管道和沟槽	417,731.50	149,309.36	1,213,500.00	694,975.00	190.50	365.46
绿化树木	-	-	3,217,600.00	3,217,600.00		
减: 减值准备						
合计	49,452,650.48	23,053,875.50	124,985,200.00	66,193,810.00	152.74	187.13

房屋建筑物类资产原值评估增值率 152.74%; 净值评估增值率 187.13%。评估增值原因主要如下:

1.原值评估增值原因主要为企业房屋建筑物类资产建成年代较久，近年建安造价水平大幅增长。

2.净值评估增值原因主要为原值评估大幅增值和评估采用的经济寿命年限与企业采用的折旧年限不同。

二、设备类资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：不可搬迁机器设备9项、可搬迁机器设备23项。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
可搬迁机器设备搬迁费	0.00	0.00
不可搬迁机器设备	3,788,658.78	2,695,423.18
减：减值准备	0.00	0.00
合计	3,788,658.78	2,695,423.18

(二)设备类资产概况

1.概况

纳入评估范围的设备类资产包括不可搬迁机器设备9项、可搬迁机器设备23项。

(1)可搬迁机器设备

可搬迁机器设备主要指拆迁过程中可顺利拆卸并可在异地顺利复装达到原设备指标的设备。包括：空调、微波炉、热水器、电脑、打草机可移动复用设备等。

(2)不可搬迁机器设备

不可搬迁机器设备主要指拆迁过程中不可顺利拆卸或不能在异地顺利复装达到原设备指标、或其迁移费用与设备本身价值相比不经济的设备。主要包括：厂区架空外线路改造、厂区一号深井、北辰厂院监控系统、龙门吊、室内天车等。

2.相关会计政策

(1)账面原值构成

设备类资产的账面原值主要由设备购置价、相关税费、运杂费、安装工程费、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。

(2)折旧方法

产权持有单位采用年限平均法计提折旧。

(三)核实过程

1.核对账目：根据产权持有单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与产权持有单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与产权持有单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、技术说明书；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和产权持有单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向产权持有单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

1.不可搬迁机器设备

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+前期费及其他费用+资金成本

如由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格),则不再加计运杂及安装调试费。

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房、构筑物时统一建设,在计算设备重置全价时不再重复考虑设备基础费用。

(2)综合成新率的确定

对于大型、关键设备,通过对设备使用状况的现场勘察,查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料,以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况,并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定,以及该设备的已使用年限等因素,合理确定尚可使用年限,从而确定设备成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2.可搬迁机器设备

对于可搬迁设备的补偿价值主要为搬迁费,评估值计算公式如下:

评估值=设备拆除费+运杂费+安装调试费+基础费+前期费及其他费用

(五)典型案例

表 4-6-6 不可搬迁机器设备评估明细表第 3 项

1.设备概况

设备名称: 厂区一号深井

规格型号: 4"×300 米

生产厂家: 自制

购置日期: 2007 年

使用日期: 2007 年

账面原值: 15,350.00 元

账面净值: 1,740.40 元

该厂区一号深井于 2007 年投入使用,目前运行状态已运行良好,技术状态尚好,配套齐全,维护保养较好。

2.重置全价的确定

打井费用（人工费）21,000.00元，材料费用48,000.00元，其他费用6,000.00元，则：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{人工费} + \text{材料费} + \text{其他费用} \\ &= 21,000.00 + 48,000.00 + 6,000.00 \\ &= 75,000.00 \text{元} \end{aligned}$$

3.综合成新率的确定

该井的经济寿命年限为25年，至评估基准日已使用11年，经评估人员现场勘查、了解，该机井配套齐全，运行稳定，技术状态尚好，各项性能满足供水需要，综合判断尚可使用14年，则：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 14 / (14 + 11) \times 100\% \\ &= 56\% \end{aligned}$$

4.评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 75,000.00 \times 56\% \\ &= 42,000.00 \text{元} \end{aligned}$$

(六)评估结果

设备类资产评估结果及增减值情况如下表：

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
不可搬迁机器设备	3,788,658.78	2,695,423.18	3,747,900.00	2,721,135.00	-1.08	0.95
可搬迁机器设备搬迁费	0.00	0.00	0.00	10,060.00		
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	3,788,658.78	2,695,423.18	3,747,900.00	2,731,195.00	-1.08	1.33

设备类资产原值评估减值率1.08%；净值评估增值率1.33%。评估增减值原因主要如下：

1.原值评估减值原因主要为部分设备购置价格下降。

2.净值评估增值原因主要为评估采用的经济寿命年限与企业的折旧年限不同。

三、土地使用权评估技术说明

(一)评估范围

企业申报的纳入评估范围的土地使用权1项,评估基准日账面价值为2,656,178.00元。

(二)土地使用权概况

纳入评估范围的土地使用权共计1项,位于津榆公路北、永定新河堤南,使用权面积为109,986.67平方米。待估宗地于评估基准日未设定抵押权、担保权、地上地下权等他项权利。委估宗地为天津泰达股份有限公司(原天津美纶股份有限公司)以租赁方式获得的土地使用权,基准日已取得编号为北辰国用(96更2)字第0219号的国有土地使用证。载明的土地用途为工业用地。证载信息详见下表:

土地使用权人	天津美纶股份有限公司		
坐落	津榆公路北、永定新河堤南		
地号	北辰国用(96更2)字第0219号		
用途	工业	取得价格	
使用权类型	租赁	终止日期	2046年7月31日
使用权面积	109,986.67m ²	其中	建筑占地面积 30,933.1 m ²

(三)评估原则

根据地价评估的技术规程及估价对象的具体情况,在本报告评估过程中,我们遵循的主要原则有:

1.预期收益原则,是指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

2.替代原则,是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件类似的土地市场交易价格为依据,估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

3.最有效利用原则,是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

4.供需原则,是指土地估价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。

5.报酬递增递减原则,是指土地估价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。

6.贡献原则,是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果,土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

7.变动原则,是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律,准确地评估价格。

总之,在评估过程中,要按照国家、地方有关规定,恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估,做到评估过程合理,评估方法科学,评估结果准确,严格保守评估秘密。

(四)地价定义

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求,此次评估的价格是指待估宗地在2018年8月31日,工业用途,以租赁方式取得、土地开发程度为“七通一平”(即红线外通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通供热、通讯,红线内场地平整)条件下的剩余年限土地使用权价格。

(五)核实过程

1.核对账目:根据产权持有单位提供的无形资产-土地使用权评估申报明细表,首先与产权持有单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符;然后与产权持有单位的无形资产-土地使用权明细账、台账核对使明细金额及内容相符;最后对无形资产-土地使用权核对了原始记账凭证等。

2.资料收集:评估人员收集了国有土地使用证;土地租赁合同等评估相关资料。

3.现场勘查:评估人员和产权持有单位相关人员共同对评估基准

日申报的土地使用权进行了现场查看。核对了土地位置、面积、地上物、开发程度等基本信息；填写了土地使用权的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向产权持有单位调查了解了评估基准日近期的土地使用权取得时间、取得方式、剩余年限等情况；调查了解了土地使用权原始入账价值的构成、摊销方法等相关会计政策与规定。

(六)评估方法

宗地地价的评估方法主要包括成本逼近法、收益还原法、公示地价系数修正法和市场比较法等。

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。收益还原法适用于未来收益和运营成本能可靠确认，未来收益须为来源于市场的客观收益，由于委估宗地自2016年起处于闲置状态，未来收益和运营成本无法确认，故收益还原法不适用。

市场比较法是指将估价对象与估价时点近期交易的可比案例进行比较，对可比案例的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估宗地为北辰区一级工业用地，所在区域该级别的土地市场交易不活跃，无法取得足够数量的可比交易案例，故市场比较法不适用。

公示地价系数修正法是利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在评估基准日价格的方法。《2016年天津市城镇基准地价更新结果》距本次评估基准日较久，基准地价内的市区工业用地区域多为遗留工业用地，考虑本次评估目的为征收补偿目，公示地价系数修正法不适用。

成本逼近法是以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推算土地价格的估价方法。

根据《资产评估执业准则——不动产》、评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关情况，本次选用成本逼近法进行评估。

土地单价=(土地取得费+土地开发费+投资利息+土地开发利润+增值收益)×年期修正系数×区位因素及个别因素修正系数

其中：土地取得费及相关税费包含征地费、耕地占用税、耕地开垦费、耕地复垦费、地上附着物补偿费。

(七)典型案例

1.概况

表 4-12-1 无形资产-土地使用权，第 1 项

土地证号：北辰国用（96更2）字第 0219 号

土地位置：津榆公路北、永定新河堤南

土地性质：租赁

土地用途：工业

取得日期：1996 年 8 月 1 日

使用权年限：50 年

土地面积：109,986.67 平方米

原始入账价值：4,949,400.00 元

账面价值：2,656,178.00 元

2.评估过程

采用成本逼近法对案例土地进行评估，评估过程如下：

(1)土地取得费及相关税费

①征地费

根据天津市人民政府“津政发（2014）20 号”文件公布的天津市村镇具体征地区片价格，待估宗地坐落在北辰区津榆公路北、永定新河堤南，区片价为 25.40 万元/亩。

征地费=25.40×0.0015×10,000.00=384.00 元/平方米。

②耕地占用税

耕地占用税：根据《天津市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》，参照天津市北辰区每平方米 40 元。

③耕地开垦费

耕地开垦费按《天津市土地开发整理管理规定》津政令第 8 号，

占用外环线以内地区耕地的,耕地开垦费每平方米20元;占用外环线以外地区耕地的,耕地开垦费每平方米10元;占用基本农田的,耕地开垦费每平方米20元。本项目取10元/平方米。

④耕地复垦费

被征地农民的社会保障费用按《天津市被征地农民社会保障试行办法》津政发[2004]112号的规定以养老保险费和养老保障费的合计数额计取。养老保险费以征地上年度全市职工月平均工资的60%作为缴费基数,按照13%的比例一次性缴纳15年的费用;养老保障费以210元为月缴费标准,一次性缴纳15年的费用。考虑到社会保障费仅针对男年满16周岁不满60周岁、女年满16周岁不满55周岁且未与本市城镇企业建立劳动关系并依法参加社会保险的人员,以及男年满60周岁、女年满55周岁的被征地农民,耕地复垦费按社会保障费的50%除以人均耕地面积确定。

北辰区共有耕地98.36平方公里,农业人口23.90万人,则

人均耕地面积=98.36×1,000,000.00/23.90/10,000.00

=411.55平方米/人。

天津市2017年度全市职工月平均工资5,607.00元,则

社会保障费=养老保险费+养老保障费

=上年度全市职工月平均工资×60%×缴费比例×12×养老保险费缴纳年限+养老保障费月缴费标准×12×养老保障费缴纳年限

=5,607.00×60%×13%×12×15+210×12×15

=116,522.28元/平方米

耕地复垦费=社会保障费×50%/人均耕地面积

=116,522.28×50%/411.55

=141.57元/平方米

⑤地上附着物补偿费

地上附着物补偿标准700.00-1,200.00元/平方米,本次评估按950.00元/平方米计算。

土地取得费及相关税费=征地费+耕地占用税+耕地开垦费+耕地复垦费+地上附着物补偿费

$$=381.00+40.00+10.00+141.57+950.00$$

$$=1,522.57 \text{ 元/平方米}$$

(2)土地开发费

土地开发费是对土地开发所进行的投入,属于土地资本的一部分。一般是指土地开发部门完成的一定通平条件下的土地开发工程所投入的资金。土地开发费用参考《2016年天津市城镇基准地价更新结果》中公布的天津市基础设施项目价格表,基准地价设定条件下的工业用地七通一平的开发成本为208.00元/平方米,详见下表:

项目	排水	供水	供电	通讯	供热	供气	道路	平整土地	合计
开发费用(元/m ²)	16.00	19.00	45.00	4.00	50.00	19.00	40.00	15.00	208.00

(3)投资利息

投资利息以土地取得费及土地开发费为计息基础,开发建设期按1年计算,土地取得费按照投资初期一次性投入,土地开发费按照开发期内均匀投入计算,年利率取2018年8月31日中国人民银行公布的1年期贷款利率4.35%。

利息 = 土地取得费及相关税费×开发周期×利率+开发费用×开发周期×利率×1/2

$$= 1,522.57 \times 1 \times 4.35\% + 208.00 \times 1 \times 4.35\% \times 1/2$$

$$= 70.76 \text{ 元}$$

(4)利润

利润的计取基数为土地取得费及相关税费、土地开发费之和,利润率取10%,则利润为:

$$\text{利润} = (\text{土地取得费及有相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率}$$

$$= (1,522.57 + 208.00) \times 10\%$$

$$= 173.06 \text{ 元}$$

(5)土地增值收益

委估宗地取得方式为租赁,根据《关于调整现状补办类出让项目土地出让金政府净收益标准的通知》(津政办发[2007]20号)的要求,外环线内现状补办类出让项目土地出让金政府净收益额,为不低于评

估确认地价的30%，实际一般按下限执行。故本次评估按50年土地价格的30%作为土地增值收益。

土地增值收益=50年期宗地价格×30%

(6)法定最高年期宗地价格

①区域因素及个别因素修正系数的确定

区域因素分类说明表

优劣程度		优	较优	中	较差	差
交通便捷程度	距交通干道距离(m)	临道路主干道	临道路次干线	近道路主干道	近道路次干线	近支路
	距高速入口距离(m)	<6000	6000-9000	9000-12000	12000-150000	>150000
规划实施状况		区级工业区	镇级工业区	分散工业用地	其他用地	其他用地
基础设施完善		双电源、双气、给排水好、社会服务设施好	双电源、双气、给排水好、有社会服务设施	单电源、双气、给排水好、有社会服务设施	单电源、单气、给排水、社会服务设施不完善	单电源、给排水、社会服务设施不完善
工业产业聚集规模		高新产业联系紧密区	一般产业联系紧密区	高新产业联系一般区	一般产业联系一般区	产业联系松散区
宗地条件		土地自然条件好，扩展空间充足	土地自然条件好，有扩展空间	用地完整，无发展空间	用地不完整，无发展空间	用地狭窄，无发展空间

区域因素修正系数表

影响因素		优劣程度				
		优	较优	中	较差	差
交通便捷程度	距交通干道距离	3	1.5	0	-1	-2
	距高速入口距离	3	1.5	0	-1	-2
规划实施状况		4	1.5	0	-1	-3
基础设施完善		3	1.5	0	-1	-2
工业产业聚集规模		3	1.5	0	-1	-2
宗地条件		3	1.5	0	-1	-2

待估宗地区位因素修正表

修正因素	情况说明	优劣程度	修正率%
距交通干道距离(m)	临道路主干道外环西路300m	优	3
距高速入口距离(m)	距京保高速出口约8.5公里	较优	1.5

修正因素	情况说明	优劣程度	修正率%
规划实施状况	分散工业用地	中	0
基础设施完善	双电源、双气、给排水好、社会服务设施好	优	3
工业产业聚集规模	一般产业联系紧密区	较优	1.5
宗地条件	用地完整, 无发展空间	中	0
合计			9.00

根据上表确定区位因素与个别因素修正系数为 1.09。

②法定年限年期修正系数的确定

工业用地的最高出让年限 n 为 50 年, 土地还原利率 r 取 8%, 则

$$\begin{aligned} \text{法定最高年限年期修正系数} &= 1 - 1 / (1 + r)^n \\ &= 1 - 1 / (1 + 8\%)^{50} \\ &= 0.9787 \end{aligned}$$

③法定最高年限土地价格的确定

设 50 年宗地价格为 V , 则

$$\begin{aligned} V &= (1,522.57 + 208.00 + 70.76 + 173.06 + V \times 30\%) \times \text{区域及个别因素修正系数} \\ &\times \text{法定最高年限年期修正系数} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &= (1,522.57 + 208.00 + 70.76 + 173.06 + V \times 30\%) \times 1.09 \times 0.9787 \\ &= 3,097.57 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(7)宗地剩余年限年期因素修正

该宗土地使用权到期日为 2046 年 7 月 31 日, 截至评估基准日 2018 年 8 月 31 日, 剩余使用年限 m 为 27.92 年; 土地还原利率 r 取 8%,

$$\begin{aligned} \text{剩余年限年期修正系数} &= [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n] \\ &= [1 - 1 / (1 + 8\%)^{27.92}] / [1 - 1 / (1 + 8\%)^{50}] \\ &= 0.9026 \end{aligned}$$

宗地单价 = 法定最高年限宗地价格 V × 剩余年限年期修正系数

$$= 3,097.57 \times 0.9026$$

$$= 2,795.87 \text{ 元/平方米}$$

宗地价值 = 宗地单价 × 宗地面积

$$= 2,795.87 \times 109,986.67$$

$$= 307,508,431.05 \text{ 元}$$

(8)需补交土地出让金的确定

委估宗地取得方式为租赁,根据《关于调整现状补办类出让项目土地出让金政府净收益标准的通知》(津政办发[2007]20号)的要求,外环线内现状补办类出让项目土地出让金政府净收益额,为不低于评估确认地价的30%,实际一般按下限执行,需补交的土地出让金金额计算如下:

$$\begin{aligned}\text{需补交土地出让金} &= \text{宗地价值} \times 30\% \\ &= 307,508,431.05 \times 30\% \\ &= 92,252,529.32 \text{ 元}\end{aligned}$$

(9)评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{宗地价值} - \text{需补交的土地出让金} \\ &= 307,508,431.05 - 92,252,529.32 \\ &= 215,255,901.73 \text{ 元}\end{aligned}$$

评估值取整为 215,255,900.00 元。

(八)评估结果

土地使用权评估结果为 215,255,900.00 元,评估增值 212,599,722.00 元,增值率 8,003.97%,增值原因主要为近年来土地价格大幅上涨。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受天津市北辰区建设管理委员会的委托,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,采用成本法、市场法等评估方法,按照必要的评估程序,对天津市北辰区建设管理委员会拟征收天津泰达股份有限公司北辰国用(96更2)字第0219号土地使用权及全部地上物事宜涉及的拆迁补偿资产在2018年8月31日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作,得出如下评估结论:

评估基准日,天津泰达股份有限公司申报评估的资产账面价值为2,840.55万元,评估值为28,418.09万元,评估增值25,577.54万元,增值率900.44%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

评估结果汇总表

评估基准日:2018年8月31日

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
固定资产	1	2,574.93	6,892.50	4,317.57	167.68
其中:房屋建筑物类资产	2	2,305.39	6,619.38	4,313.99	187.13
设备类资产	3	269.54	273.12	3.58	1.33
无形资产	4	265.62	21,525.59	21,259.97	8,003.90
其中:土地使用权	5	265.62	21,525.59	21,259.97	8,003.90
资产总计	6	2,840.55	28,418.09	25,577.54	900.44

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

运用市场法、成本法对纳入评估范围的资产进行评估后,部分资产的评估结果与账面价值相比发生了变化:

（一）房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产原值评估增值率 152.74%；净值评估增值率 187.13%。评估增值原因主要如下：

1.原值评估增值原因主要为企业房屋建筑物类资产建成年代较久，近年建安造价水平大幅增长。

2.净值评估增值原因主要为原值评估大幅增值和评估采用的经济寿命年限与企业采用的折旧年限不同。

（二）设备类资产

设备类资产原值评估减值率 1.08%；净值评估增值率 1.33%。评估增减值原因主要如下：

1.原值评估减值原因主要为部分设备购置价格下降。

2.净值评估增值原因主要为评估采用的经济寿命年限与企业的折旧年限不同。

（三）土地使用权

土地使用权评估结果为 215,255,900.00 元，评估增值 212,599,722.00 元，增值率 8,003.97%，增值原因主要为近年来土地价格大幅上涨。

评估说明附件

附件一、《关于进行资产评估有关事项的说明》

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及产权持有者概况

(一) 委托方

企业名称: 天津市北辰区建设管理委员会

法定住所: 天津市北辰区京津公路350号

法定代表人: 王振卫

单位性质: 行政单位法人

法人代码证: 111201130001887790

成立时间: 1984年05月28日

主要经营范围: 城乡建设管理。

(二) 产权持有者简介

名称: 天津泰达股份有限公司

类型: 股份有限公司(上市)

住所: 天津开发区第三大街16号

法定代表人: 胡军

注册资本: 壹拾肆亿柒仟伍佰伍拾柒万叁仟捌佰伍拾贰元人民币

成立日期: 一九八一年八月二十日

营业期限: 1981年08月20日至长期

经营范围: 以自有资金对建筑业、房地产业、纺织业、化学纤维制造业、批发零售业、交通运输、仓储业、电力生产和供应业、环境和公共设施管理业、住宿和餐饮业、科学研究和技术服务业、教育业、文化、体育和娱乐业等行业的投资;资产经营管理(金融资产除外);投资咨询服务;自有房屋租赁及管理服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(三) 承租增改建单位简介

名称: 天津市益电工贸有限公司

类型: 有限责任公司

住所: 天津市东丽区万新新招商中心大楼4楼410室

法定代表人: 张增迪

注册资本: 伍佰万元人民币
成立日期: 二00一年十一月十二日
营业期限: 二0二一年十一月十一日
经营范围: 装饰装修材料、金属材料(贵重稀有金属除外)
机电产品、汽车配件、五金、交电、化工, 普通货运、粉煤
灰加工、仓储等*****。

二、关于评估目的的说明

根据《关于对外环调整线涉及泰达股份有限公司整体拆迁问题的决定》(津辰建委【2014】108号)文件, 天津市北辰区建设管理委员会拟征收天津泰达股份有限公司北辰国用(96更2)字第0219号土地使用权及全部地上物。为此, 需对天津泰达股份有限公司北辰国用(96更2)字第0219号土地使用权及全部地上物资产为此, 需对天津泰达股份有限公司北辰国用(96更2)字第0219号土地使用权及全部地上物资产在评估基准日的价值进行评估, 为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估范围的说明

(一) 评估对象

评估对象为纳入征收范围的天津泰达股份有限公司北辰国用(96更2)字第0219号土地使用权及全部地上物的市场价值。

(二) 评估范围: 天津泰达股份有限公司申报的:

1. 天津泰达股份有限公司所有的北辰国用(96更2)字第0219号土地使用权一宗、房屋建筑物69项、管道5项、绿化18项、可搬迁再用设备23项、不可搬迁设备5项。

2. 由承租方所建所有的房屋改建简易建筑1项、构筑物14项、管道1项、不可拆除设备4项。

以上资产共计账面净值2,840.55万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日, 评估范围内的资产账面价值未经审计。

评估范围内主要资产的情况如下:

1、房屋建筑物共 70 项。总建筑面积为 40,374.00 平方米；构筑物 14 项，管道沟槽 6 项，绿化树木 18 项。房屋建筑物总建筑面积 40,047.00 平方米，其中 37,932.85 平方米已取得房屋产权证；

2、构筑物

构筑物主要为道路场地和设备基础以及包租户维护改建形成的若干资产等。

3、管道沟槽

管道沟槽主要为给排水管道、排污管道等。

4、绿化树木

绿化树木主要为柳树、杨树、国槐、榆树等，共 18 项 357 棵。

5、设备类资产包括：不可搬迁机器设备 9 项、可搬迁机器设备 23 项。

(1)可搬迁机器设备

可搬迁机器设备主要指拆迁过程中可顺利拆卸并可在异地顺利复装达到原设备指标的设备。包括：空调、微波炉、热水器、电脑、打草机可移动复用设备等。

(2)不可搬迁机器设备

不可搬迁机器设备主要指拆迁过程中不可顺利拆卸或不能在异地顺利复装达到原设备指标、或其迁移费用与设备本身价值相比不经济的设备。主要包括：厂区架空外线路改造、厂区一号深井、北辰厂院监控系统、龙门吊、室内天车等。

6、评估范围内宗地共 1 宗，使用权面积为 109,986.67 平方米。待估宗地于评估基准日未设定抵押权、担保权、地上地下权等他项权利。委估宗地为天津泰达股份有限公司（原天津美纶股份有限公司）以租赁方式获得的土地使用权，基准日已取得编号为北辰国用（96更2）字第 0219 号的国有土地使用证。载明的土地用途为工业用地。证载信息如下表：

土地使用权人	天津美纶股份有限公司		
坐落	津榆公路北、永定新河堤南		
地号	北辰国用（96更2）字第 0219 号		
用途	工业	取得价格	

使用权类型	租赁	终止日期		2046年7月31日
使用权面积	109,986.67m ²	其中	建筑占地面积	30,933.1m ²

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

委估资产现状：委估资产泰达股份的0219号土地及地上物多年前已退出经营，后于2011年4月包租赁给天津市益电工贸有限公司，租期10年。2014年北辰建委发文收储该宗土地及地上物，承租方逐停止经营及缴纳租金，因其在承租资产上的修整投入补偿存有争议仍占据所租场地未与交割，目前闲置。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为2018年8月31日。

此基准日是距评估经济行为计划实现日较为接近的日期，由委托方根据工作计划确定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

- 1、委估资产不存在抵押、质押、担保事项；
- 2、未发现可能影响评估工作的重大事项。

六、资产清查情况说明

列入本次清查范围的为评估范围是天津泰达股份有限公司被征用土地使用权宗、房屋建筑物共70项。总建筑面积为40,374.00平方米；构筑物14项，管道沟槽6项，绿化树木18项。评估基准日，评估范围内委估资产账面价值详见下表：

单位：元

科目名称	账面原值	账面净值
土地使用权	4,949,400.00	2,656,178.00
房屋建筑物	43,618,519.98	17,488,167.14
构筑物及其他辅助设施	5,416,399.00	5,416,399.00
管道和沟槽	417,731.50	149,309.36
绿化树木	0	0
减：减值准备		
房屋建筑物类合计	49,452,650.48	23,053,875.50
设备类合计	3,788,658.78	2,695,423.18
总计	58,190,709.26	28,405,476.68

企业申报的纳入评估范围的实物资产均位于北辰区津榆公路北、永定新河堤南天津泰达股份有限公司厂区内。实物资产的类型及特点如前述。

企业于评估前已与委托方清查确认如上内容与评估范围一致。

七、资料清单

列示被评估单位提供的资产评估资料名称，主要包括：

- (一) 相关经济行为的文件；
- (二) 资产评估、清查登记表；
- (三) 企业登记资料；
- (四) 基准日会计报表；
- (五) 产权证明文件；
- (六) 其他与评估资产相关的资料。

(此页无正文)

委托方（盖章）：天津市北辰区建设管理委员会



法定代表人签字：



2018年9月18日

（此页无正文）

产权所有者（盖章）：天津泰达股份有限公司

法定代表人签字：



2018 年 9 月 18 日