

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

唐山港集团股份有限公司拟转让股权涉及的
津唐国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

天兴评报字[2021]第 1389 号

(共 7 册, 第 1 册)



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

二〇二一年八月五日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020141202100794

资产评估报告名称： 唐山港集团股份有限公司拟转让股权涉及的津唐
国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

资产评估报告文号： 天兴评报字[2021]第1389号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 石英敏(资产评估师)、王小强(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	6
一、 委托人、被评估单位和业务委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	6
二、 评估目的.....	11
三、 评估对象和评估范围.....	11
四、 价值类型.....	14
五、 评估基准日.....	14
六、 评估依据.....	14
七、 评估方法.....	17
八、 评估程序实施过程和情况.....	25
九、 评估假设.....	28
十、 评估结论.....	28
十一、 特别事项说明.....	29
十二、 评估报告的使用限制说明.....	31
十三、 资产评估报告日.....	32
十四、 评估机构、法定代表人及评估人员签字盖章.....	33
评估报告附件	34

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、负债清单由委托人、被评估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拟转让股权涉及的
津唐国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值项目
评估报告摘要**

天兴评报字[2021]第 1389 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拟转让股权涉及的津唐国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

一、评估目的：根据唐山港集团股份有限公司 2021 年 7 月 22 日总经理办公会纪要《关于转让公司集装箱泊位相关资产及津唐国际集装箱码头有限公司股权的议题》，唐山港集团股份有限公司拟转让持有的津唐国际集装箱码头有限公司股权，本项目是对上述经济行为所涉及的津唐国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值进行评估，提供其在资产评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：津唐国际集装箱码头有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：津唐国际集装箱码头有限公司于评估基准日的全部资产和负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 12 月 31 日

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经资产基础法评估，津唐国际总资产账面价值为 169,843.00 万元，评估价值为 163,626.17 万元，减值额为 6,216.83 万元，减值率为 3.66%；总负债账面价值为 154,537.79 万元，评估价值为 154,537.79 万元，无增减值；净资产账面价值为 15,305.21 万元，评估价值为 9,088.38 万元，减值额为 6,216.83 万元，减值率为 40.62%。

评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

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	流动资产	44,876.53	44,876.53	-	-
2	非流动资产	124,966.47	118,749.64	-6,216.83	
3	其中：长期股权投资	18,015.64	5,701.25	-12,314.39	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	89,980.99	94,637.66	4,656.67	5.18
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	16,937.15	18,378.04	1,440.89	
8	无形资产—土地使用权	16,657.35	18,062.27	1,404.92	
9	其他	32.69	32.69	-	
10	资产总计	169,843.00	163,626.17	-6,216.83	-3.66
11	流动负债	141,187.79	141,187.79	-	-
12	非流动负债	13,350.00	13,350.00	-	
13	负债总计	154,537.79	154,537.79	-	-
14	净资产（所有者权益）	15,305.21	9,088.38	-6,216.83	-40.62

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。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注：

1. 本评估报告没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。
2. 经清查，被评估单位列入评估范围的房屋建筑物有 10 项没有办理房屋所有权证书，见下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	单位	建筑 面积容积	账面价值	
						原值	净值
1	海关办公楼 (H986)	框架	2013/12	m²	1,706.55	3,686,100.00	3,364,595.16
2	查验车房 (H986)	钢结构	2013/12	m²	1,039.91	3,157,600.00	2,882,191.61
3	检测通道 (检测货物房屋) (H986)	框架	2013/12	m²	729.43	3,273,000.00	2,987,526.13
4	南门卫 (H986)	框架	2013/12	m²	8.60	21,700.00	19,807.45
5	东门卫 (H986)	砖混	2013/12	m²	18.36	42,400.00	38,701.85
6	西门卫 (H986)	砖混	2013/12	m²	18.36	42,400.00	38,701.85
7	海关车库 (H986)	砖混	2013/12	m²	50.97	110,700.00	101,044.48

8	地源热泵机房 (H986)	砖混	2013/12	m ²	39.12	41,400.00	37,789.17
9	超细粉装箱场值班室	砖混	2016/12	m ²	24.89	75,200.00	68,830.82
10	超细粉装箱场门卫、厕所	砖混	2016/12	m ²	23.18	88,300.00	80,821.19
	合计			m ²	3,659.37	10,538,800.00	9,620,009.71

对上述事项，被评估单位已经出具声明，产权不存在纠纷。评估是以产权权属明确的前提进行的本次评估没有考虑办理产权证书对评估结论的影响。

3. 纳入评估范围内的土地使用权由委托人委托具有相应资质的唐山兰德资产评估有限公司对同一目的，同一基准日下的土地使用权进行评估。唐山兰德资产评估有限公司出具了唐兰土估[2021]字第 102 号《土地评估报告》，土地使用权评估结果为 18,062.27 万元。评估人员引用了该报告的评估结论。

4. 纳入评估范围内的海域使用权由委托人委托具有相应资质的唐山市地产评估咨询中心对同一目的，同一基准日下的海域使用权进行评估。唐山市地产评估咨询中心出具了唐海估[2021]字第 03 号《海域价格评估报告》，海域使用权评估结果合计为 267.75 万元。评估人员引用了该报告的评估结论。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产交易的价格决定。

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 2020 年 12 月 31 日起，至 2021 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拟转让股权涉及的
津唐国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值项目
评估报告正文**

天兴评报字[2021]第 1389 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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对唐山港集团股份有限公司拟转让股权涉及的津唐国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值在 2020 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、被评估单位和业务委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本项目委托人为唐山港集团股份有限公司，被评估单位为津唐国际集装箱码头有限公司。

（一）委托人概况

1. 基本信息

企业名称：唐山港集团股份有限公司（以下简称“唐山港集团”）

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：592592.8614 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

成立时间：2003-01-03

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. 公司简介

唐山港集团属于交通运输仓储行业，主要从事港口综合运输业务，具体包括港口装卸堆存、运输物流、保税仓储、港口综合服务等业务类型。公司主要经营区域在唐山港京唐港区，是主导唐山港京唐港区建设及经营的大型港口企业集团。公司目前形成了以煤炭、矿石、钢材、集装箱运输为主，水渣、砂石料、汽车、粮食、液化品和机械设备等货种为辅的多元化货种格局。公司从事的主营业务分为散杂货板块、集装箱板块、物流板块、新业态板块。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：津唐国际集装箱码头有限公司（以下简称“津唐国际”）

注册地址：唐山海港开发区港区内

法定代表人：李文勇

注册资本：65000 万元人民币

实收资本：65000 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2016-12-19

经营范围：船舶、驳船、火车、卡车的集装箱装卸；空重集装箱和进出口货物的储存，保管和运输；码头内进出口集装箱的拆装箱业务；受委托的洗箱业务；集装箱内地储存和货运站的经营；集装箱码头设施的建设、经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 历史沿革

津唐国际集装箱码头有限公司是由唐山港集团股份有限公司与天津港（集团）有限公司于 2016 年 12 月 19 日以现金共同出资组建的有限公司。设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	唐山港集团股份有限公司	30000	60.00%
2	天津港（集团）有限公司	20000	40.00%
	合计	50000	100%

2017 年，津唐国际集装箱码头有限公司增资 15000 万元，新增资本由双方股

东按原出资比例以货币资金认缴，此次增资完成后，津唐国际集装箱码头有限公司注册资本 65000 万元，实收资本 65000 万元。

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，津唐集装箱公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	唐山港集团股份有限公司	39000	60.00%
2	天津港（集团）有限公司	26000	40.00%
	合计	65000	100%

3. 主营业务概况

（1）主营产品或服务

集装箱装卸、进出口货物储存、进出口集装箱的拆装箱业务等。

（2）经营模式

津唐国际集装箱码头有限公司由唐山港集团联合天津港集团于 2016 年合资组建，共同经营。

（3）生产经营管理状况

津唐国际集装箱码头有限公司 2017 年突破 200 万标箱，2019 年 230 万标箱，2020 年 230 万标箱，连续多年位居河北“三港四区”首位。

4. 长期投资情况

津唐国际集装箱码头有限公司在评估基准日长期投资为一家持股 100%的唐山港国际集装箱码头有限公司，长期股权投资账面值 180,156,413.45 元。唐山港国际集装箱码头有限公司目前仅有部分设备出租业务，业务不稳定，除此之外并无其他业务。

5. 公司组织结构及人力资源

截止 2020 年底，集装箱公司共 10 个部门，共计 367 人，其中公司领导 6 人，部门中层干部 18 人。女职工 62 人，男职工 305 人。本科及以上学历人员占比 35%，大专学历占比 48%，中专及以下学历人员占比 17%。

6. 近年财务状况表及经营成果

财务状况表（合并报表）

金额单位：万元

项目	2018. 12. 31	2019. 12. 31	2020. 12. 31
流动资产	51,034.07	40,860.05	33,151.95
非流动资产	150,112.96	128,945.90	120,773.67
其中：长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	131,821.16	111,353.00	103,774.42
在建工程			
无形资产	17,748.39	17,373.18	16,966.56
其中：土地使用权			
其他非流动资产	458.42	160.88	
资产总计	201,147.03	169,805.95	153,925.62
流动负债	142,703.40	116,739.42	142,324.11
非流动负债	43,344.53	51,976.43	13,557.87
负债总计	186,047.93	168,715.85	155,881.98
所有者权益	15,099.10	1,090.10	-1,956.36

财务状况表（母公司）

金额单位：万元

项目	2018. 12. 31	2019. 12. 31	2020. 12. 31
流动资产	26,892.03	32,348.90	44,876.53
非流动资产	137,732.28	131,449.04	124,966.47
其中：长期股权投资	18,015.64	18,015.64	18,015.64
投资性房地产			
固定资产	102,088.23	96,035.64	89,980.99
在建工程			
无形资产	17,543.42	17,338.92	16,937.15
其中：土地使用权			
其他非流动资产			
资产总计	164,624.31	163,797.94	169,843.00

项目	2018. 12. 31	2019. 12. 31	2020. 12. 31
流动负债	85,608.92	86,227.24	141,187.79
非流动负债	41,390.00	51,740.00	13,350.00
负债总计	126,998.92	137,967.24	154,537.79
所有者权益	37,625.38	25,830.70	15,305.21

经营成果表(合并)

金额单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一、营业收入	138,177.95	117,485.49	30,726.11
减：营业成本	175,413.34	132,258.01	36,521.04
营业税金及附加	683.45	470.29	417.72
销售费用	2,692.24	2,266.82	9.24
管理费用	5,341.02	4,695.32	2,517.67
财务费用	2,330.32	3,198.92	3,531.29
资产减值损失	49.05		-285.34
加：投资收益			532.02
二、营业利润	-38,661.06	-14,754.14	-3,013.04
加：营业外收入	131.70	587.47	154.95
减：营业外支出	24.58	26.21	54.74
三、利润总额	-38,553.94	-14,192.88	-2,912.83
减：所得税费用	65.79	-28.56	-28.56
四、净利润	-38,619.72	-14,164.32	-2,884.27

经营成果表（母公司）

金额单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一、营业收入	33,503.33	31,032.07	26,111.15
减：营业成本	31,710.21	36,785.24	30,811.81
税金及附加	538.86	367.23	359.91
销售费用			

项目	2018 年	2019 年	2020 年
管理费用	3,036.30	2,870.09	2,382.03
财务费用	1,906.27	2,999.22	3,565.71
资产减值损失	-174.00	50.53	5.27
加：投资收益		-	235.56
其他收益		0.84	298.22
资产处置收益			
二、营业利润	-3,862.32	-11,936.16	-10,469.25
加：营业外收入	20.74	155.50	106.12
减：营业外支出	3.03	14.94	1.34
三、利润总额	-3,844.60	-11,795.60	-10,364.47
减：所得税费用		-	-
四、净利润	-3,844.60	-11,795.60	-10,364.47

上表中列示的财务数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2021]第 ZB11329 号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人为唐山港集团股份有限公司，被评估单位津唐国际集装箱码头有限公司为委托人的控股子公司。

二、评估目的

根据唐山港集团股份有限公司 2021 年 7 月 22 日总经理办公会纪要《关于转让公司集装箱泊位相关资产及津唐国际集装箱码头有限公司股权的议题》，唐山港集团股份有限公司拟转让持有的津唐国际集装箱码头有限公司股权，本项目是对上述经济行为所涉及的津唐国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值进行评估，提供其在资产评估基准日的市场价值，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

评估对象为津唐国际集装箱码头有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

（二） 评估范围

评估范围为津唐国际集装箱码头有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 169,843.00 万元，负债账面价值 154,537.79 万元，净资产账面价值 15,305.21 万元。账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2021]第 ZB11329 号无保留意见审计报告。

各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值	
	A	
1 流动资产	44,876.53	
2 非流动资产	124,966.47	
3 其中：长期股权投资	18,015.64	
4 投资性房地产	-	
5 固定资产	89,980.99	
6 在建工程	-	
7 无形资产	16,937.15	
8 无形资产—土地使用权	16,657.35	
9 其他	32.69	
10 资产总计	169,843.00	
11 流动负债	141,187.79	
12 非流动负债	13,350.00	
13 负债总计	154,537.79	
14 净资产（所有者权益）	15,305.21	

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内的资产权属清晰，为被评估单位合法拥有，列入评估范围的房屋建筑物有 10 项没有办理产权证书，该部分被评估单位已出具产权承诺函，承诺产权归其所有，无产权纠纷。

被评估单位属于交通运输仓储行业，主要从事集装箱装卸、进出口货物储存、进出口集装箱的拆装箱业务等。公司主要经营区域在唐山港京唐港区。

列入评估范围的实物资产主要为存货、固定资产。存货主要为生产所使用的

备品备件及低值易耗品等。

固定资产具体包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备等。

房屋建筑物主要有海关办公楼、查验库房、检测通道（检测货物房屋）、26-27#泊位办公楼、门卫房、26-27#泊位集装箱大门及管理用房等资产，价值较大。

构筑物主要有 26-27#集装箱泊位、26-27#泊位堆场、26-27#泊位区域内的道路、26-27#泊位铺建区室外场坪等资产，价值较大。

机器设备主要有集装箱泊位相关的变电站、桥式起重机、岸边集装箱装卸桥、集装箱空箱堆高机、高杆灯及配套的电气设备等。

26-27#集装箱泊位建成于 2015 年 03 月。上述实物资产主要分布在唐山港第 26-27#泊位场地，实物资产量大，部分固定资产的单位价值较大。企业资产日常使用及管理状况良好。

（三）引用其他机构出具报告结论的情形

1. 纳入评估范围内的土地使用权由委托人委托具有相应资质的唐山兰德资产评估有限公司对同一目的，同一基准日下的土地使用权进行评估。唐山兰德资产评估有限公司出具了唐兰土估[2021]字第 102 号《土地评估报告》，土地使用权评估结果为 18,062.27 万元。评估人员引用了该报告的评估结论。

2. 纳入评估范围内的海域使用权由委托人委托具有相应资质的唐山市地产评估咨询中心对同一目的，同一基准日下的海域使用权进行评估。唐山市地产评估咨询中心出具了唐海估[2021]字第 03 号《海域价格评估报告》，海域使用权评估结果合计为 267.75 万元。评估人员引用了该报告的评估结论。

所引用报告评估目的、价值类型、评估基准日、评估结论使用有效期、评估假设与本报告一致，资产评估引用结果与所引用报告披露的结果一致，所引用报告披露的相关事项说明与本资产评估报告一致。资产评估师对所引用唐兰土估[2021]字第 102 号《土地评估报告》、唐海估[2021]字第 03 号《海域价格评估报告》进行了必要的专业判断，并了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。

欲了解土地使用权、海域使用权作价计算过程和结果，应阅读上述机构出具的估价报告的相关内容。

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。

依据本次评估目的，并综合考虑到市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，确定本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日是2020年12月31日。评估基准日是由委托人确定的，评估基准日的确定主要考虑了会计期末因素，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2021年7月22日总经理办公会议纪要《关于转让公司集装箱泊位相关资产及津唐国际集装箱码头有限公司股权的议题》。

（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，主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，主席令第5号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正，主席令第42号）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日，国务院国有资产监督管理委员会令第12号，国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过）；

8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日，国资委产权[2006]274号）；

9. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发[2001]102号）；

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

11. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

12. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

13. 《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；

14. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

（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〔2018〕36号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

12. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

13. 《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）；

14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
18. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；
19. 《海域评估技术指引》（国家海洋局 2013 年 10 月）；
20. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
21. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
22. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

（四）资产权属依据

1. 土地使用权证；
2. 机动车行驶证及登记证；
3. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2016]504号；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
4. 《沿海港口水工建筑工程定额》（2019 年）；
5. 沿海港口工程船舶机械艘（台）班费用定额（2019 年）；
6. 《沿海港口工程参考定额》（2019 年）；
7. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》冀建市[2012]406 号；
8. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》冀建市[2012]406 号；
9. 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》冀建市[2012]406 号；
10. 《全国统一市政工程预算定额河北省消耗量定额》冀建市[2012]406 号；
11. 《河北省建设工程施工机械台班单价》冀建市[2012]406 号；
12. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费率》冀建市[2012]406 号

13. 《唐山工程造价信息》2020年12月；
14. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
15. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
16. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》GB/T 21010—2007；
17. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
18. 《中华人民共和国海域使用管理法》；
19. 《中华人民共和国海洋环境保护法》；
20. 《海域使用权管理规定》；
21. 《海域使用权登记办法》；
22. 《海域使用金使用管理暂行办法》；
23. 财政部、国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知（财综[2007]10号）；
24. 国家海洋局关于印发《海洋功能区划管理规定》的通知（国海发[2007]18号）；
25. 河北省海洋局关于进一步规范海域使用管理有关工作的通知（冀海函[2008]53号）；
26. 河北省海洋局关于加强海域使用金征收管理的意见（冀海发[2012]9号）
27. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
28. 其他资料。

七、评估方法

（一）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，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，2018年合并净利润为-38,619.72万元，2019年合并净利润为-14,164.32万元，2020年合并净利润为-2,884.27万元，由于津唐国际盈利能力波动较大，同时，2021年7月12日唐山市政府会议精神和市海航局、市国资委联合印发《唐山港集装箱资源整合实施方案》，津唐国际的未来经营模式将发生重大变化，津唐国际对方案实施后的收益无法做出合理预测，因此本次评估不适于采用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，由于与本项目被评估单位属于同一行业的上市公司，在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，故本次评估不适用市场法。

综上所述，本次评估选用资产基础法进行评估。

（三）评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

（1）流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产；负债包括应付票据及应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款。主要资产与负债评估方法如下：

1) 货币资金：主要为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2) 应收票据及应收账款、其他应收款：

被评估单位无应收票据，评估人员首先与被评估单位进行了充分的沟通，了解企业应收款项的特点与历史回收情况。并对各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。应收账款、其他应收款预计全部能收回，按全部应收款额确定为评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权益的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。

4) 存货

外购存货：主要为原材料，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值。

5) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的增值税进项税额，以核实后的账面价值确定评估值。

5) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（2）非流动资产的评估

1) 长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资单位共计1家，为全资子公司。长期股权投资账面值180,156,413.45元，未计提长期投资减值准备。被投资单位名称和评估方法如下：

被投资单位名称	持股比例	评估方法	定价方法
唐山港国际集装箱码头有限公司	100%	资产基础法	资产基础法

对于全资子公司的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期股权投资评估值。唐山港国际集装

箱码头有限公司目前仅有部分设备出租业务，业务不稳定，除此之外并无其他业务，因此，无法采用收益法评估。同时由于长期股权投资属非上市公司，且评估基准日附近中国相关行业规模相当企业的股权交易案例较少，所以相关可靠准确的可比交易案例很难取得，故本次评估不采用市场法。，本次仅采用资产基础法对唐山港国际集装箱码头有限公司股权进行评估。

2) 房屋建（构）筑物

对于房屋建（构）筑物，从收益法适用条件来看，由于委估资产不具有独立的获利能力，本次评估不适用收益法，由于无法搜集到与委估资产可比的交易案例，本次评估不采用市场法评估。因此对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

① 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

工程前期及其他费用包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。内容及取费标准见下表：

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价	0.43%	关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2016]504号
2	勘察设计费	建安造价	2.20%	市场调节价
3	工程监理费	建安造价	0.99%	市场调节价
4	工程招投标代理费	建安造价	0.19%	市场调节价
5	建设项目的咨询收费	建安造价	0.60%	市场调节价
6	环境影响评价费	建安造价	0.02%	市场调节价
7	施工图审查费	设计费	6.50%	冀价经费字[2002]27号、发改价格[2011]534号
8	工程预决算编审费	建安造价	0.20%	唐建价字（2006）36号
9	其他费用	建安造价	0.50%	据实际发生测算

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的 LPR 利率

以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{正常建设期} \times \text{LPR 利率} \times 1/2$$

② 综合成新率的确定

A. 对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：

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

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

B. 对于单价值小、结构相对简单的建(构)筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{年限成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%。$$

3) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

本项目对于机器设备，从收益法适用条件来看，由于委估资产不具有独立的获利能力，本次评估不适用收益法，由于无法搜集到与委估资产可比的交易案例，本次评估不采用市场法评估。结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

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

① 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备主要为国产设备。

A. 重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-可抵扣增值税；

a) 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、“机电产品价格信息网”上询价，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

b) 运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

c) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

d) 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

e) 其他费用

其他费用包括勘察设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招投标管理费、环境影响评价费等，见下表：

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价	0.43%	关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2016]504号
2	勘察设计的费	建安造价	2.20%	市场调节价
3	工程监理费	建安造价	0.99%	市场调节价
4	工程招投标代理费	建安造价	0.19%	市场调节价
5	建设项目前期工作咨询收费	建安造价	0.60%	市场调节价
6	环境影响评价费	建安造价	0.02%	市场调节价
8	工程预决算编审费	建安造价	0.20%	唐建价字（2006）36号
9	其他费用	建安造价	0.50%	

f) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按照评估基准日相应期限的 LPR 利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×LPR 利

率 $\times$ 建设工期 $\times 1/2$

B. 综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率 $\times 0.6$ +年限成新率 $\times 0.4$

a) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b) 年限成新率

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限 $\times 100\%$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限） $\times 100\%$

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

C. 评估值的确定

机器设备评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

②车辆的评估

A. 车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

B. 综合成新率的确定

对于车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=（车辆规定行驶年限-已行驶年限）/车辆规定行驶年限 $\times 100\%$

里程成新率=（车辆规定行驶里程-累计行驶里程）/车辆规定行驶里程 $\times 100\%$

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备（车辆），成新率一般不低于15%。

C. 车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

③电子设备的评估

A. 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以不含税市场采购价确定。

B. 成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

年限成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

C. 评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

4) 土地使用权

列入评估范围的土地使用权 2 项，位于唐山市海港开发区。宗地面积合计 596,077.39 平方米，账面价值 166,573,466.58 元，开发程度为五通一平，土地用途分别为仓储用地和港口码头用地。土地使用权性质为出让，未设定抵押担保等其他权利。

对于唐山港口实业集团有限公司土地使用权，委托人特别委托具有相应资质的唐山兰德资产评估有限公司对同一目的，同一基准日下的土地使用权进行评估。

本次估价采用市场比较法和成本逼近法进行评估。唐山兰德资产评估有限公司出具了唐兰土估[2021]字第 012 号《土地评估报告》，土地使用权评估结果为 18,062.27 万元。评估人员引用了该报告的评估结论。

根据唐山兰德资产评估有限公司的土地估价报告，待估宗地的评估价格是指在现状利用条件下，满足设定用途、开发程度等条件，于评估基准日 2020 年 12 月 31 日正常条件下剩余年期的出让土地使用权的市场价格。

5) 其他无形资产-海域使用权

对于唐山港口实业集团有限公司海域使用权，委托人特别委托具有相应资质

的唐山市地产评估咨询中心对同一目的，同一基准日下的海域使用权进行评估。

评估对象用海类型为交通运输用海的港口用海，用海方式为港池、蓄水等用海，由于能收集到周边海域的海域取得费用、前期费用等资料，因此选择成本法评估待估海域的价格。

唐山市地产评估咨询中心出具了唐海估[2021]字第 03 号《海域价格评估报告》，海域使用权评估结果合计为 267.75 万元。评估人员引用了该报告的评估结论。

根据唐山市地产评估咨询中心的海域估价报告，待估海域的评估价格是指在现状利用条件下，满足设定用途、开发程度等条件，于评估基准日 2020 年 12 月 31 日正常条件下剩余年期的海域使用权的市场价格。

6) 其他无形资产-外购软件

其他无形资产为外购生产所用的软件场站系统二期，以评估基准日不含税价作为评估值。

7) 长期待摊费用

列入评估范围的长期待摊费用为公司待摊堆场新增钢轨工程支出，对于待摊堆场新增钢轨工程支出，评估人员首先查看了相关协议、记账凭证等，经核实，堆场新增钢轨工程支出在评估基准日支出标准没有发生较大的变化，账面在受益年限内摊销，本次评估以核实无误的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

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委托合同约定的事项，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，按被评估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 2021 年 7 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等，对委托人和被评估单位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、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2021年7月17日—7月18日。

（二）现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程施工合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

对无形资产土地使用权通过查阅土地使用权证、购置合同、发票、土地出让金缴纳文件等进行核实。

对无形资产海域使用权通过查阅海域使用权证、有关费用缴纳文件等进行核实。

评估人员对纳入评估范围的固定资产、无形资产的产权证明文件等资产的产

权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 资产实际状态的调查

资产实际状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建（构）筑物及生产用机械设备。对房屋建（构）筑物通过现场勘察，对主要设备通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在现场勘察、调查的基础上完善重要资产勘察表，调查表。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

4. 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势。

通过收集相关信息，对被评估单位各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

该阶段的工作时间为 2021 年 7 月 19 日—7 月 20 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，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

该阶段的工作时间为 2021 年 7 月 21 日—7 月 26 日。

（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资产基础法评估结果。

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

该阶段的工作时间为 2021 年 7 月 27 日—8 月 5 日。

九、评估假设

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。

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经资产基础法评估，津唐国际总资产账面价值为 169,843.00 万元，评估价值为 163,626.17 万元，减值额为 6,216.83 万元，减值率为 3.66%；总负债账面价值为 154,537.79 万元，评估价值为 154,537.79 万元，无增减值；净资产账面价值为 15,305.21 万元，评估价值为 9,088.38 万元，减值额为 6,216.83 万元，减值率为 40.62%。

评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

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 流动资产	44,876.53	44,876.53	-	-
2 非流动资产	124,966.47	118,749.64	-6,216.83	
3 其中：长期股权投资	18,015.64	5,701.25	-12,314.39	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	89,980.99	94,637.66	4,656.67	5.18
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	16,937.15	18,378.04	1,440.89	
8 无形资产—土地使用权	16,657.35	18,062.27	1,404.92	
9 其他	32.69	32.69	-	
10 资产总计	169,843.00	163,626.17	-6,216.83	-3.66
11 流动负债	141,187.79	141,187.79	-	-
12 非流动负债	13,350.00	13,350.00	-	-
13 负债总计	154,537.79	154,537.79	-	-
14 净资产（所有者权益）	15,305.21	9,088.38	-6,216.83	-40.62

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人对此应特别关注：

（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）本评估报告没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

（四）经清查，被评估单位列入评估范围的房屋建筑物有 10 项没有办理产权证书，见下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑 面积/容积	账面价值	
						原值	净值
1	海关办公楼 (H986)	框架	2013/12	m ²	1,706.55	3,686,100.00	3,364,595.16
2	查验库房 (H986)	钢结构	2013/12	m ²	1,039.91	3,157,600.00	2,882,191.61
3	检测通道 (检测货物房屋) (H986)	框架	2013/12	m ²	729.43	3,273,000.00	2,987,526.13
4	南门卫 (H986)	框架	2013/12	m ²	8.60	21,700.00	19,807.45
5	东门卫 (H986)	砖混	2013/12	m ²	18.36	42,400.00	38,701.85
6	西门卫 (H986)	砖混	2013/12	m ²	18.36	42,400.00	38,701.85
7	海关车库 (H986)	砖混	2013/12	m ²	50.97	110,700.00	101,044.48
8	地源热泵机房 (H986)	砖混	2013/12	m ²	39.12	41,400.00	37,789.17
9	超细粉装箱场值班室	砖混	2016/12	m ²	24.89	75,200.00	68,830.82
10	超细粉装箱场门卫、厕所	砖混	2016/12	m ²	23.18	88,300.00	80,821.19
	合计			m ²	3,659.37	10,538,800.00	9,620,009.71

对上述事项，被评估单位已经出具声明，产权不存在纠纷。评估是以产权权属明确的前提进行的本次评估没有考虑办理产权证书对评估结论的影响。

(五) 纳入评估范围内的土地使用权由委托人委托具有相应资质的唐山兰德资产评估有限公司对同一目的，同一基准日下的土地使用权进行评估。唐山兰德资产评估有限公司出具了唐兰土估[2021]字第 102 号《土地评估报告》，土地使用权评估结果为 18,062.27 万元。评估人员引用了该报告的评估结论。

所引用报告评估目的、价值类型、评估基准日、评估结论使用有效期、评估假设与本报告一致，资产评估引用结果与所引用报告披露的结果一致，所引用报告披露的相关事项说明与本资产评估报告一致。资产评估师对所引用唐兰土估[2021]字第 102 号《土地评估报告》承担引用报告结论的相关责任。

(六) 纳入评估范围内的海域使用权由委托人委托具有相应资质的唐山市地产评估咨询中心对同一目的，同一基准日下的海域使用权进行评估。唐山市地产评估咨询中心出具了唐海估[2021]字第 03 号《海域价格评估报告》，海域使用权评估结果合计为 267.75 万元。评估人员引用了该报告的评估结论。所引用报告评估目的、价值类型、评估基准日、评估结论使用有效期、评估假设与本报告一致，资产评估引用结果与所引用报告披露的结果一致，所引用报告披露的相关事项说明与本资产评估报告一致。资产评估师对所引用的唐海估[2021]字第 03 号《海域价格评估报告》进行了必要的专业判断，并了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。

(七) 在评估基准日后，至 2021 年 12 月 30 日止的有效期以内，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。

(八) 担保及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

本次评估中被评估单位不存在担保及其或有负债（或有资产）等事项。

(九) 审计披露事项对评估值的影响：

无。

(十) 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要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、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约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(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约定除外；

(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，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日2020年12月31日至2021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

资产评估报告日为二〇二一年八月五日。

十四、评估机构、法定代表人及评估人员签字盖章

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：

石英敏



资产评估师：

王小强



二零二一年八月五日

资产评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 评估基准日审计报告复印件
- 三、 委托人、产权持有单位法人营业执照副本
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人、产权持有单位承诺函
- 六、 签字资产评估师承诺函
- 七、 资产评估机构备案文件或资格证明文件
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 签字评估师资格证
- 十、 资产账面价值与评估结论差异较大的说明

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、 与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）

唐山港集团股份有限公司会议纪要

TSPGC. GS. JY21-44

二〇二一年七月二十二日

签发人:张小强

总经理办公会议纪要

(2021 年第八次)



时 间: 2021 年 7 月 20 日 14:00

地 点: 唐山港大厦和畅厅

主持人: 张小强

出 席: 金东光 赵长玺 李建振 单利霞 张小锐

高 磊 高 峰 孙景刚 马兴国 王国增

列 席: 耿 威 曹树才 于兴旺 于传合 滑 洋

董 川

记 录: 孟祥宁 姚宛辰

会 议 内 容

会议审议了《关于转让公司集装箱泊位相关资产及津唐国际集装箱码头有限公司60%股权的议题》，现纪要如下：

根据 2021 年 7 月 12 日市政府会议精神和市海航局、市国资委联合印发的《唐山港集装箱资源整合实施方案》，由唐山港口实业集团有限公司（以下简称“实业公司”）主导成立合资公司——唐山港口集团国际集装箱发展有限公司（以下简称“新集装箱公司”），推进唐山港两港区集装箱资源整合。我公司集装箱泊位相关资产及津唐国际集装箱码头有限公司 60%股权被纳入此次整合范围。我公司拟通过非公开协议转让方式，将上述资产转让至新集装箱公司，转让价格以经实业公司备案的评估价格为准，评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

会议认为，此次集装箱资源整合是市委、市政府贯彻落实习近平总书记“三个努力建成”重要指示、推进沿海经济带高质量发展的战略举措，有利于唐山港集装箱业务“统一规划、统一建设、统一运营、统一品牌”，有利于我公司更好地聚焦港口装卸、物流板块，提升公司核心竞争力。

会议同意该议题，要求企划发展部组织相关单位，按照既定工作安排，依法依规履行转让程序。

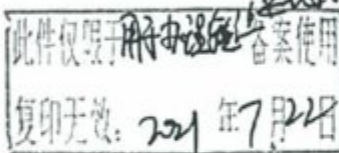
三、 委托人、产权持有单位法人营业执照副本（复印件）



营业执照

(副本) 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 伍拾玖亿贰仟伍佰玖拾贰万捌仟陆佰壹拾肆元整
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

每年1至6月份报送并公示年度报告
即时信息形成20日内也应公示

2018





营业执照

统一社会信用代码

91130294MA082KTR5K

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



副本编号: 1-1

(副本)

名称 天津唐国际集装箱码头有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 马兴国

经营范围 船舶、驳船、火车、卡车的集装箱装卸, 空重集装箱和进出口货物的储存, 保管和运输; 码头内进出口集装箱的拆装箱业务, 受委托的洗箱业务, 集装箱内地储存和货站的经营, 集装箱码头设施的建设、经营(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

注册资本 陆亿伍仟万元整

成立日期 2016年12月19日

营业期限 2016年12月19日至 2066年12月18日

住所 唐山海港开发区港区内

登记机关





统一社会信用代码
91130294757508332C

营业执照

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



名称 唐山港国际集装箱码头有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 李文勇

经营范围 船舶、驳船、火车、卡车的集装箱装卸；空重集装箱和进出口货物的储存，保管和运输；码头内进出口集装箱的拆装箱业务；受委托的洗箱业务；集装箱内地储存和货运站的经营；集装箱码头设施的建设、经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

注册资本 肆亿元整

成立日期 2003年12月26日

营业期限 2003年12月26日至 2053年12月25日

住所 河北省唐山海港经济开发区

登记机关

2020年 5月 14日





统一社会信用代码

91310109671104919B

证照编号: 09000000202105270093

营业执照

(副本)



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

名称 上海合德国际物流有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 马兴国

经营范围

海上、航空、陆路国际货物运输代理业务，国内沿海及长江中下游普通货
船运输，国内水运货运代理，船舶代理，代理出入境检验检疫报检、道路
货物运输代理，道路货物专用运输（集装箱），无船承运业务，商务咨询
（除经纪），电子商务（不得从事增值电信、金融业务）；销售日用百货
货，建筑装潢材料，工艺礼品，五金交电，金属材料，家具，办公用品，
化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制
毒化学品），通信设备（除卫星地面接收装置），电线电缆，仪器仪表，
机电设备，橡塑制品，服装鞋帽，化妆品，电子产品，汽车配件，
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本 人民币2000.0000万元整

成立日期 2008年01月11日

营业期限 2008年01月11日至2043年01月10日

住所 上海市霍山路201号3幢302室



登记机关

2021 年 05 月 27 日

四、 评估对象涉及的主要权属证明资料

土地估价报告

项目名称：津唐国际集装箱码头有限公司（唐山港京唐港区
26#-27#集装箱泊位工程）待估宗地国有土地使用
权转让价格评估（河北唐山海港经济开发区）

受托估价单位：唐山兰德资产评估有限公司

土地估价报告编号：唐兰土估[2021]字第 102 号

提交估价报告日期：二〇二一年七月二十五日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

津唐国际集装箱码头有限公司（唐山港京唐港区 26#-27#集装箱泊位工程）待估宗地国有土地使用权转让价格评估（河北唐山海港经济开发区）

二、委托估价方

委托单位：唐山港集团股份有限公司

单位地址：河北省唐山市海港开发区

法人代表：宣国宝

联系人：赵俊哲

联系电话：0315-2916307

邮政编码：063611

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。

委托方与产权单位的关系：津唐国际集装箱码头有限公司是由唐山港集团股份有限公司、天津港（集团）有限公司于 2016 年合资组建的。公司注册资本 5 亿元，股权比例分别为唐山港集团股份有限公司 60%、天津港（集团）有限公司 40%。

三、受托估价方

受托估价机构：唐山兰德资产评估有限公司

机构地址：唐山市卫国北路 3 号

备案号：冀土估备字[2018]0064 号

法人代表：李 明

联系人：王月英

联系电话：0315-2044081

邮 政 编 码：063000

四、估价目的

唐山港集团股份有限公司委托唐山兰德资产评估有限公司对津唐国际集装箱码头有限公司使用的两宗国有出让土地使用权现值进行评估，目的是为委托方办理待估宗地土地使用权转让手续确定待估宗地国有土地使用权转让价格提供参考依据。

五、估价期日

二〇二〇年十二月三十一日，该期日由委托方确定

六、估价日期

二〇二一年七月二十一日至二〇二一年七月二十五日

七、地价定义

本次评估的土地使用权价格是指在公开市场条件下，于估价期日2020年12月31日，设定的年限、开发程度与用途、容积率条件下的国有建设用地出让土地使用权价格。

待估宗地具体设定条件如下：

1、用途设定：根据估价对象土地登记用途以及《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）的规定，此次估价待估宗地登记用途及设定用途详见下表1-1《土地用途设定与年限设定表》。

2、土地使用权年限设定：估价对象评估期日时为国有出让土地，根据此次估价目的，土地使用权年限设定为至估价期日剩余使用年限，各宗地土地使用权年限设定详见下表1-1《土地用途设定与年限设定表》。

表 1-1 土地用途设定与年限设定表

序号	宗地名称	证载用途	实际用途	设定用途	设定年期（年）	备注
01	26#-27#集装箱泊位工程	仓储用地	仓储用地	仓储用地	37.6	
02	210地块	港口码头	港口码头	港口码头	43.90	

3、开发程度设定：本次评估界定的土地开发程度均指宗地外的基础设施开发程度和宗地内平整状况。待估宗地内外实际开发程度和设

定开发程度情况详见表1-2《土地的开发程度设定表》。

表 1-2 土地的开发程度设定表

序号	宗地名称	宗地内外实际开发程度	估价设定开发程度	备注
01	26#-27#集装箱泊位工程	宗地外五通（通路、通电、通信、供水、排水），宗地内五通一平（通路、通电、通信、供水、排水及场地平整）。	五通一平（宗地外通路、通电、通信、供水、排水及宗地内场地平整）。	
02	210地块	宗地外五通（通路、通电、通信、供水、排水），宗地内五通一平（通路、通电、通信、供水、排水及场地平整）。	五通一平（宗地外通路、通电、通信、供水、排水及宗地内场地平整）。	

4、土地利用条件说明：根据委托方提供的资料及估价人员的现场勘察，各待估宗地土地利用条件如下：

01:为 26#-27#集装箱泊位工程，地上建有办公楼、大门、拆装箱库、机修间、变电所、修箱综合用房等工业用房 10 幢，根据估价对象《房屋所有权证》，地上总建筑面积为 29789.09 平方米，建筑容积率为 0.05；

02:为 210 地块，地上无建筑物，建筑容积率为 0；

八、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则理论和方法，在充分分析待估宗地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出待估宗地本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

宗地名称：26#-27#集装箱泊位工程

宗地证号：冀（2018）海港经济开发区不动产权第 0000315 号

土地面积：594202.47 平方米

单位面积土地价格：303 元/平方米

土地总地价：18004.33 万元（保留到 0.01 万元）

大 写：壹亿捌仟零肆万叁仟叁佰元整

宗地名称：210 地块

宗地证号：冀（2017）海港经济开发区不动产权第 0005546 号

土地面积：1874.92 平方米

单位面积土地价格：309 元/平方米

土地总地价：57.94 万元（保留到 0.01 万元）



大 写：伍拾柒万玖仟肆佰元整

总 地 价：18062.27 万元

大 写：壹亿捌仟零陆拾贰万贰仟柒佰元整

货币 种类：人民币元

估价结果详见附表《土地估价结果一览表》

九、土地估价师签字

姓 名	资格证书号	签 字
李 明	2000130138	
蔡敬侠	2002130010	

十、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



唐山兰德资产评估有限公司

二〇二一年七月二十五日



海域价格评估报告

项目名称：津唐国际集装箱码头有限公司所有的位于京唐港区 26#-27#专业化集装箱泊位港池，面积 9.2106 公顷的港口用海拟转让所涉及的海域使用权价格评估（唐山市海港经济开发区）

委托评估方：津唐国际集装箱码头有限公司

评估机构：唐山市地产评估咨询有限公司

评估报告编号：唐海估[2021]字第 03 号

提交报告日期：二〇二一年八月四日

第一部分 摘 要

一、评估项目名称

津唐国际集装箱码头有限公司所有的位于京唐港区 26#-27#专业化集装箱泊位港池，面积 9.2106 公顷的港口用海拟转让所涉及的海域使用权价格评估（唐山市海港经济开发区）

二、委托评估方

委托 单位：唐山港集团股份有限公司

地 址：河北唐山海港开发区唐山港大厦

法定代表人：宣国宝

联 系 人：赵俊哲

联系 电话：17731597514

邮政 编码：063611

三、评估目的

津唐国际集装箱码头有限公司拟将其所有的位于京唐港区 26#-27#专业化集装箱泊位港池的一宗面积 9.2106 公顷的港口用海进行转让，为此，唐山港集团股份有限公司特委托我中心对该宗海域使用权价格进行评估，目的是为津唐国际集装箱码头有限公司办理转让手续提供价格参考依据。

四、评估对象

待估宗海位于唐山港京唐港区第三港池南侧岸线东端，项目名称为唐山港京唐港区 26#-27#专业化集装箱泊位港池工程，宗海面积 9.2106 公顷，证载用途为港口用海，用海方式为港池、蓄水用海，权利性质为审批，使用期限为 2013 年 01 月 11 日至 2063 年 01 月 09 日止。本次评估对象为港池用海，不涉及其附属用海设施和海上构筑物。

五、评估基准日

二〇二〇年十二月三十一日，由委托方确定。

六、海域价格定义

根据委托方提供的资料及评估人员现场勘察，待估宗海海域价格具体设定条件如下：

1、海域价格类型设定：根据委托估价函及此次评估目的，本次评估对象为港池用海，不涉及附属用海设施和海上构筑物，故海域价格类型设定为海域使用权价格。

2、海域使用类型和用海方式设定：根据《不动产权证书》，待估宗海用途为港口用海，用海方式为港池、蓄水用海。依据《海域使用分类》，此次评估设定海域使用类型为港口用海，用海方式为港池、蓄水用海。

3、开发程度设定：根据委托估价函和评估人员现场勘察，宗海实际开发程度为宗海外“二通”（通路、通电），设定开发程度为宗海外“二通”（通路、通电）。

4、使用年期设定：根据《不动产权证书》，待估宗海终止日期为 2063 年 1 月 9 日，截止评估基准日，剩余年期 42 年。

综上所述，待估宗海海域价格定义为：评估对象在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，达到宗海外“二通”（通路、通电），港口用海 42 年期的海域使用权价格。

七、评估结果

经评估人员现场勘察和对当地市场分析，依据《海域评估技术指引》，按照海域价格评估的基本原则和评估程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗海在设定海域使用类型、用海方式及利用条件下，于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的海域使用权价格为：

单 价：29.07 万元/公顷

海域面积：9.2106 公顷

海域总价：2677521 元（保留到整数）

大 写：贰佰陆拾柒万柒仟伍佰贰拾壹元整

货币种类：人民币

八、海域评估人员签字

姓 名	海域评估岗位培训证书编号	签 字
-----	--------------	-----

吴 柳

20130018

吴柳

史玉姣

20130014

史玉姣

九、海域评估机构

估价机构法定代表人签字：

吴柳

唐山市地产评估咨询中心

(机构公章)

二〇二一年八月四日



第二部分 报告正文

一、评估的依据

（一）国家和地方有关部门颁发的法律、法规、规章和通知等

- 1、《中华人民共和国民法典》
- 2、《中华人民共和国海域使用管理法》
- 3、《中华人民共和国海洋环境保护法》
- 4、《海域使用权管理规定》
- 5、《海域使用权登记办法》
- 6、《海域使用金使用管理暂行办法》
- 7、国家海洋局关于印发《海洋功能区划管理规定》的通知（国海发[2007]18号）
- 8、国家海洋局关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》全面落实海域物权制度的通知（国海管字[2007]208号）
- 9、《财政部国家海洋局印发<关于调整海域、无居民海岛使用金征收标准的通知>》（财综[2018]15号）
- 10、《河北省海域使用管理条例》
- 11、河北省海洋局关于进一步规范海域使用管理有关工作的通知（冀海函[2008]53号）
- 12、河北省海洋局关于加强海域使用金征收管理的意见（冀海发[2012]9号）
- 13、《唐山海港经济开发区人民政府关于公布土地定级与基准地价更新成果的通知》（海管字[2018]21号）

（二）技术规程

- 1、《海域评估技术指引》
- 2、《海域使用分类》（HY/T 123-2009）

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）（参照）

（三）委托方提供的有关材料和评估人员实地勘察、调查所获取的资料等

1、《河北省海洋功能区划（2011-2020年）》

2、《唐山市海洋功能区划（2013-2020年）》

3、《河北唐山海港经济开发区土地定级与基准地价评估报告[2017]》

4、《不动产权证书》

5、评估人员实地勘察、调查、收集的资料

二、评估对象概况

（一）海域使用权登记情况

根据《不动产权证书》，待估宗海的海域使用权登记状况详见下表。

表 1 海域使用权登记状况表

宗海名称	不动产权证书号	海域使用权人	宗海位置	海域面积 (公顷)	海域使用 类型	用海方式	海域 等别	使用期限
唐山港京唐港区 26#-27#专业化集装箱泊位港池工程海域	冀(2019)海港经济开发区不动产第0000333号	津唐国际集装箱码头有限公司	唐山港京唐港区第三港池南侧岸线东端	9.2106	港口用海	港池、蓄水用海	五等	海域使用权 2013年1月11日至2063年1月9日

（二）权利状况

评估对象海域所有权为国家所有，海域使用权由津唐国际集装箱码头有限公司于 2019 年 1 月 18 日登记取得。待估宗海批准使用终止日期为 2063 年 1 月 9 日，截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，剩余使用年期为 42 年。根据委托方提供的资料，待估宗海在评估基准日不存在抵押权、租赁权、担保权等他项权利登记。

（三）利用状况

待估宗海面积为 9.2106 公顷，现状为京唐港区 26#-27#专业化

集装箱泊位港池工程的港池用海。

三、海域价格影响因素分析

（一）社会经济条件因素

河北唐山海港经济开发区位于北纬 $39^{\circ} 13'$ ，东经 $119^{\circ} 01'$ ，地处滦河冲积扇前缘滨海平原，地形平坦，海拔 1—5 米，南临渤海，东、西、北与乐亭县接壤。开发区处于京津唐一级经济区网络和环渤海经济圈中心地带，位于京津唐秦四个中心城市交叉辐射区域，距唐山市中心 80 公里，距北京 233 公里，距天津 208 公里，海上距曹妃甸 33 海里，距秦皇岛港 64 海里，距天津新港 70 海里，经济腹地不仅覆盖河北，而且覆盖北京，辐射三北地区，腹地广阔。

1、区划与规划

依据《河北省海洋功能区划》、《唐山市海洋功能区划》，海港经济开发区海域位于乐亭县海域范围内。乐亭县海域海岸线自滦河口至小清河口，位于唐山市沿海地区最东端，海域面积 251539 公顷，海岸线长 124.87 公里。海区渔业、港口、旅游、海岛、盐田、油气资源丰富。区内滦河口湿地是我国重要湿地和海洋生态安全区，京唐港是以杂货、液体化工和专业化集装箱码头为重点的我国北方著名大型综合港区，祥云岛、菩提岛、月岛、龙岛等是渤海湾重要的海岛旅游区，区内依托河口建有渔港多座。

海区主要功能是港口航运、海洋保护、旅游休闲娱乐、农渔业、矿产与能源和工业与城镇用海。滦河口、小清河口海域主要发展渔业资源利用和保护区建设。二滦河口至小河子海域主要发展港口建设和临港工业。唐山湾国际旅游岛海域主要发展旅游休闲娱乐和保护区建设。

区内保障京唐港、乐亭临港产业聚集区建设用海需求，保障海区

养殖用海基本功能稳定，改善和维护滦河口、二滦河口、老米沟、大清河、小清河湿地、沙坝、潟湖等典型生境，保护与修复滦河口湿地和唐山湾国际旅游岛周边海域生态系统，加强乐亭菩提岛诸岛海洋自然保护区的建设，适时启动滦河口湿地海洋特别保护区建设。实施近岸养殖区综合治理，加强海水入侵、风暴潮等海洋自然灾害观测与防治。

2、交通状况

海港经济开发区距天津国际机场 208 公里，距北京国际机场 233 公里。区内的疏港铁路与国家干线铁路京山线、京秦线交汇贯通，环渤海公路从开发区北部横贯全区，唐港高速公路与唐津、京哈高速公路连接，环渤海高速公路将秦皇岛港、京唐港、曹妃甸港、天津新港、塘沽港、黄骅港连接为一体，形成了优势互补、资源共享的公路、铁路、水陆运输体系。

3、基础设施条件

(1) 供水

海港经济开发区内现有给水厂 1 座，供水能力 8.9 万立方米/日，供水对象为海港经济开发区内生活用水、东部的工业企业用水及京唐港区的用水。海港经济开发区给水管网敷设范围覆盖了北起港乐街南至港兴大街，以及东起海明路西至东海路的大部分道路。现状给水干管采用环枝结合布置。

(2) 排水

海港经济开发区内采用雨污分流的排水体制。现已建成污水管网约 20.76 公里。范围在湖林新河以东；在建管网约 5 公里。

(3) 供电

海港经济开发区现有电源为金银滩 220 千伏变电站，现有主变容

量为 3×180 兆伏安；110 千伏变电站 6 座，此外港务局还有 1 座 35 千伏用户专用变电站。现状 35 千伏以上电力线路主要为架空为主，10 千伏线路采用电力电缆埋地敷设。

（4）通讯

开发区设有万门程控电话以及一整套现代化邮政、电信设施，宽带网络覆盖全区。

（5）供气

海港经济开发区现状燃气气源以佳华焦化厂焦化炉煤气为主，现状最大供气能力 70 万立方米/日，服务范围包括唐山市区和海港经济开发区，其中向海港经济开发区协议最大供气量为 40 立方米/日。

（6）供热

海港经济开发区现状供热方式以居住区分散式燃煤锅炉房供热为主，以地热能、燃气供热为辅。全区现状供热总面积 80 万平方米，其中居住建筑 50 万平方米，公用建筑 30 万平方米，供热普及率约 99%。

4、海域开发利用现状

唐山京唐港区目前以煤炭、矿石、一般散杂货和集装箱内贸、内支线、近洋等运输为主。港区现有港池采用“挖入式”的建设布局，码头、堆场、加工区连成一体。京唐港区宜建港海岸线长达 6 公里，水深岸陡，-10 米等深线距岸仅 4.8 公里。不冻不淤，陆域广阔，规划港口面积 20 平方公里，都是盐碱荒滩，工程地质条件良好，建港用地不占良田，不用拆迁，后方陆域有 100 多平方公里开阔平坦的盐碱荒地可供开发利用，具有发展外向型临港工业的土地优势。已建成的是京唐港区一号、二号、三号、四号、五号港池包括集装箱专业泊位在内 1.5-20 万吨级 40 个深水泊位，设计年吞吐能力过 2 亿吨。

2020 年，京唐港区完成货物吞吐量超 3 亿吨。

5、毗邻土地状况

待估海域位于海港经济开发区京唐港区三港池，临近土地为工业用地一级地，基准地价为 228 元/平方米，沿海陆地区域基础设施情况为“五通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水和场地平整。

（二）自然环境条件因素

1、气象和气候条件

开发区受海洋气候的影响，属暖温带的滨海半湿润大陆性季风气候，气候湿润，年平均温度 10.2℃，极端最高气温 37.9℃，极端最低气温-23.7℃。年平均降水量 616.8mm，雨季集中在七、八月份，占全年总降水的 60%，最大年降水量 931.7mm，最小年降水量 328.7mm。7、8 月份降水量比较集中，降水量占全年的 60%。常年风向为南风 and 西南风，风向频率分别为 8%、15%。台风对开发区海域影响不大。

2、地质、地貌条件

开发区处在滦河冲积扇前缘的滨海平原。地形平坦，自然坡度为 0.5‰，均为未开发的盐碱荒滩，海拔高程在 1~5 米之间(黄海高程)，天然河流自西北向东南穿越开发区。

唐山市海岸位于渤海湾北岸，冀东平原的沿海。主要受滦河入海泥沙影响，形成宽广的冲积、海积-冲积平原，构成了低平的三角洲平原海岸。平原陆域地貌单调，地势低平，海拔 1~3m，沿岸多荒滩地和盐场；平原外围具有沙坝环绕、老河口的潮汐通道与沙坝相伴是其主要特征。

3、水文条件

1) 海洋水文：潮汐属不规则日潮型，最高潮位 2.244 米，最低潮位 0.04 米，平均潮位 1.23 米。潮流呈往复流，涨潮流向西南，落

潮流向东北。最大流速 0.5~0.6 米/秒。盛冰期为 1~2 月份，岸边有少量固定冰，对船舶行驶无影响。

2) 海洋灾害

唐山海域主要海洋灾害为海岸侵蚀、海水入侵、风暴潮、赤潮、海冰、海浪等。

根据《2018 年唐山市海洋环境公报》，2018 年，唐山市共布设 3 个监测断面进行海水入侵和土壤盐渍化监测，监测结果显示：乐亭监测断面海水入侵距离为 20.1 公里，滦南监测断面海水入侵距离为 17.6 公里，南堡开发区监测断面海水入侵距离为 16.6 公里。入侵区地下水主要为微咸水，仅在南堡开发区监测断面监测到个别咸水。乐亭监测断面土壤盐渍化距离为 30.0 公里，盐渍化区土壤为轻盐渍化土，滦南和南堡开发区监测断面未监测到土壤盐渍化。2018 年，受台风北上影响，沿海共出现了 3 次风暴潮过程，其中 2 次超过当地警戒潮位值。2018 年，唐山市近海共发生 10 次大浪过程（2.5 米以上），17 个大浪日，主要是冷高压、温带气旋以及台风北上引起，未发生造成人员伤亡的大浪灾害。2017-2018 年度唐山市海冰总体冰清属轻冰年，冰期 52 天，海冰未对海上交通、水产养殖等海洋开发利用活动造成影响。2018 年未发现赤潮灾害和油污上岸事件。

4、海洋生态环境

根据《2018 年唐山市海洋环境公报》，2018 年冬季、春季、夏季和秋季，唐山市管辖海域达到第一、二类海水水质标准的海域面积分别为 3782 平方公里、4467 平方公里、3599 平方公里和 4467 平方公里，分别占管辖海域面积的 84.7%、100%、80.6%和 100%，四个季度平均为 91.3%。污染较重的第四类和劣四类水质海域主要出现在滦河口-京唐港海域、小清河口近岸海域和冀东人工岛-陡河口海域。海

水环境主要污染物为无机氮、活性磷酸盐和化学需氧量，无机氮污染主要存在于滦河口-京唐港近岸海域、冀东人工岛-陡河口海域；活性磷酸盐污染主要存在于滦河口-京唐港的外海区、老米沟河口-京唐港近岸海域、小清河口近岸海域、冀东人工岛外海区、陡河口近岸海域；化学需氧量污染主要存在于滦河口近岸海域、冀东人工岛-陡河口近岸海域。2018 年，唐山市管辖海域冬季和夏季水质劣于去年同期，春季水质与去年同期基本持平，秋季水质优于去年同期。

四、海域评估的原则、方法和过程

（一）评估原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、预期收益原则

对于海域价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来收益变化提供的依据。海域价格受预期收益形成因素的变动所左右。海域投资者是在预测该海域能带来的收益或效用后才进行投资的。这就要求评估人员必须了解该海域过去的收益状况，并对海域市场现状、发展趋势、法律法规对海域市场的影响进行细致的分析和预测，准确预测该海域现在以至未来能为海域使用权人带来的利润总和。在海域评估实践中，收益法和剩余法中海域收益的确定都是预期收益原则的具体应用。

2、最有效利用原则

由于海洋具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量。海域使用权人都期望从其所占有的海域上获取更多的收益，并以能满足这一目的来确定海域开发利用方式。按最有效使用原则进行评估时，不应受现实的使用状况所限制，而应对何种情况下才能最有效使用做出正确的判断。最有效利用原则要求海域的使用类型

和利用方式符合海域自身条件，符合海域功能区划及相关规划；海域经营中，按照海域、资本、劳动力、经营管理、技术等生产要素合理组合，实现对海域最有效利用和经济、社会、环境效益的协调发展。

3、替代原则

根据市场运行规律，有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。海域价格也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能的海域价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的海域之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

4、市场供需原则

在完全的自由市场中，一般商品价格取决于需求与供给的关系。供不应求，价格就会提高，反之，价格就会下降。海域价格也是由需求和供给的相互关系而定的，但它又不同于一般的商品，由于海域具有独特的自然和地域特性，因此在进行海域评估时要充分考虑海域供需的特性和海域市场的地域性。

5、贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对海域生产活动的产品和海域经营的收益是多种生产要素有机结合运作的综合结果，其中包括海域、资产、建筑物、管理、毗邻土地等多重因素的贡献。在进行海域评估时，应按照贡献原则，对各类要素收益贡献的大小分配，合理确定海域产生的收益。

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、合法的原则进行海域价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确。

（二）评估方法和过程

1、评估方法选择

根据《海域评估技术指引》，可选的宗海评估方法有成本法、收益法、假设开发法、市场比较法和基准价格系数修正法。根据当地海域市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

（1）采用的方法

评估对象海域使用类型为港口用海，用海方式为港池、蓄水用海，周边海域能收集到海域取得费用、前期费用等，因此可选择成本法评估待估宗海价格。

（2）不采用的方法

①由于待估宗海所处区域尚未建立海域基准价格修正体系，因此无法采用基准价格系数修正法测算海域价格。

②由于待估宗海所处区域海域交易市场不发育，缺少与待估宗海相类似的市场交易案例，因此无法采用市场比较法测算海域价格。

③待估宗海所处区域无法收集到海域收益资料，因此未采用收益法测算海域价格。

④由于待估宗海所处区域港口用海海域开发项目较少，不易确定开发后的海域价值，因此未采用假设开发法测算海域价格。

2、评估过程

待估宗海评估过程如下：

成本法就是以开发和利用海域所耗费的各项费用之和为主要依据，加上正常的利润、利息、应缴纳的税金来确定海域价格的方法。基本公式为：

$$V_N = V_n \times K_I = (Q + D + B + I + T) \times K_I$$

式中：

V_N ——待估海域价格；

V_n ——无限年期海域价格；

Q ——海域取得费用；

D ——海域开发费用；

B ——海域开发利息；

I ——海域开发利润；

T ——税费；

K_r ——海域使用年期修正系数。

五、海域价格的确定

1、海域价格确定的方法

根据本次评估目的，遵循评估原则，参照《海域评估技术指引》及评估对象的实际情况，采用了成本法测算待估宗海海域使用权价格。成本法所依据的数据来源于区域客观的海域取得费和开发费，该方法测算的结果可信度高，能够比较真实地反映待估宗海价格水平。待估宗海最终价格详见下表。

表 2 待估宗海海域评估结果表

单位：万元/公顷

宗海名称	成本法测算结果	最终结果取值	评估结果取值说明
京唐港区 26#-27#专业化集装箱泊位港池工程海域	29.07	29.07	取成本法测算结果

2、评估结果

经评估人员现场勘察和对当地市场分析，依据《海域评估技术指引》，按照海域价格评估的基本原则和评估程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗海在设定海域使用类型、用海方式及利用条件下，于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的海域使用权价格为：

单 价：29.07 万元/公顷

海域面积：9.2106 公顷

海域总价：2677521 元（保留到整数）

大 写：贰佰陆拾柒万柒仟伍佰贰拾壹元整

货币种类：人民币

六、需要说明的事项

（一）评估的前提条件和假设条件

- 1、委托方提供合法有效的权属资料，并委托我中心评估。
- 2、评估对象得到最有效利用，并产生相应收益。
- 3、评估对象与其它生产要素相结合，能满足预期生产、经营的正常进行，保证其可持续发展。
- 4、在评估基准日的海域使用权交易市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 5、任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规及政策。
- 6、委托方提供的资料属实。
- 7、评估设定开发程度为宗海外“二通”（通路、通电）。

（二）评估结果和评估报告的使用

- 1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，在设定的海域使用类型、用海方式、使用年限、开发程度及正常市场条件下的海域使用权价格现值。
- 2、评估对象权利状况和用海面积以《不动产权证书》为依据。
- 3、本次评估价格仅为津唐国际集装箱码头有限公司办理转让手续提供参考依据，不得移作它用，如果改变评估目的和使用条件，其价格需重新评估。
- 4、本报告评估结果为满足本报告价格定义条件下的海域使用权

价格。如评估目的、评估基准日、评估对象海域使用类型、用海方式、权利状况、使用年限、开发程度、市场供需状况等影响海域价格的因素之一发生变化，本报告评估结果不成立。

5、评估结果自报告提交之日起壹年内有效。

6、评估报告需经海域评估人员签字和评估机构盖章后方有效。

7、本评估报告复印件及报告缺页均无效。

8、本次评估技术报告不提供给委托方，仅供估价机构存档和作为估价结果提交海洋管理部门备案时的附件。

9、评估报告的全文或部分内容公布前，须征得唐山市地产评估咨询中心的书面同意；本单位承诺，未经委托方同意，不得以任何形式向第三者提供报告的全文或其中任何部分内容，国家法律规定者除外。

10、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本单位不承担责任。

11、本评估报告由唐山市地产评估咨询中心负责解释。

（三）其他特殊说明的事项

1、有关资料来源

（1）海域登记、权利及利用状况等资料由委托方提供。

（2）评估人员根据国家、地方的有关法律、法规及部门规章，结合待估宗海具体状况，确定评估原则、方法及参数的选取。

2、根据委托方提供的资料，待估海域在评估基准日不存在抵押权、担保权、租赁权等他项权利登记。本次评估价格是在设定评估对象无任何他项权利存在情况下的完整海域使用权价格。

3、为完成此项评估工作，评估人员从评估报告的科学性、严谨性角度出发，在报告中采用了成本法进行评估。因评估对象的特殊性，

故在评估方法选择和数据、参数选取以及技术处理过程中进行了一些探索性工作，仅供参考。

4、因本次评估对象仅为港池、蓄水用海，不涉及附属用海设施和海上构筑物，并且在资产评估的构筑物评估部分，26#-27#港池疏浚费用已进行了评估，故在采用成本法进行评估中，海域开发费用中未考虑该部分费用。

5、本次评估海域使用权价格为不含税价格。

6、评估结果在委托方提供资料真实可靠情况下有效，如提供资料有误，造成评估结果失真，受托方不承担任何责任。

第三部分 附件

附件一：海域委托估价函

附件二：《不动产权证书》复印件

附件三：《关于转让集装箱泊位相关资产、津唐国际集装箱码头有限公司 60%股权的汇报》复印件

附件四：委托方营业执照复印件

附件五：评估机构登记证书复印件

附件六：评估人员资格证书复印件

津唐国际

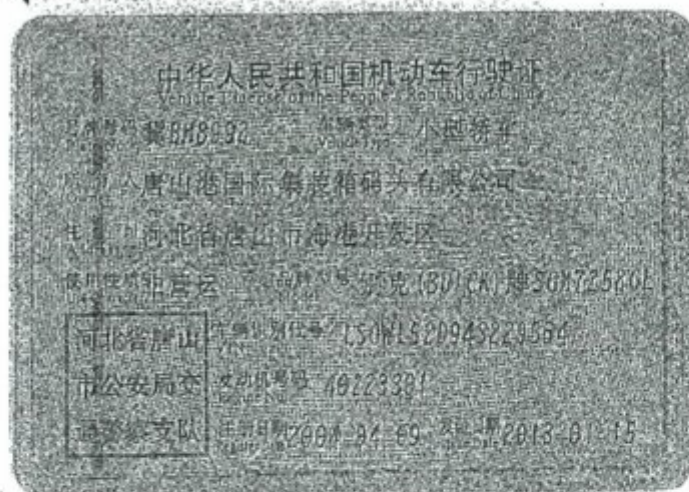
中华人民共和国机动车行驶证	
Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	冀B75DS7
车辆类型 Vehicle Type	小型普通客车
所有人 Owner	津唐国际集装箱码头有限公司
住址 Address	唐山海港开发区港区内
使用性质 Use Character	非营运
品牌型号 Model	别克牌SGN6522UAA2
河北省唐山 市公安交 通警察支队	车辆识别代号 VIN LSCUL8AL1JA090971
	发动机号码 Engine No. 181095799
	注册日期 Registration Date 2018-05-29
	发证日期 Issuing Date 2018-05-29

冀B75DS7 检验有效期至2022年05月冀B(99)



11.65

唐山港集裝箱有限公司



OK copy

中华人民共和国机动车行驶证	
Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	冀B3V915
车辆类型 Vehicle Type	小型轿车
所有人 Owner	唐山港国际集装箱码头有限公司
住址 Address	河北省唐山市海港开发区
使用性质 Use Character	非营运
品牌型号 Model	捷达FV7160G1FE3
车辆识别代号 VIN	LFV2A11G453009148
发动机号码 Engine No.	BJG 876132
注册日期 Regist. Date	2005-08-17
发证日期 Issue Date	2013-03-13

冀B3V915 检验有效期至2014年08月冀B(00)
冀B3V915 检验有效期至2015年08月冀B(00)
冀B3V915 检验有效期至2016年08月冀B(00)
冀B3V915 检验有效期至2017年08月冀B(99)
冀B3V915 检验有效期至2018年08月冀B(99)

待报废停用

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码冀B8H032 车型小型轿车

所有人唐山港国际集装箱码头有限公司

住址河北省唐山市海港开发区

使用性质非营运 品牌型号雅阁HG7201ATACCORD 2.0

河北省唐山市 发动机号 LHGCX402262017273

市公安局交 车辆识别号 16F0150

路警察支队 注册日期 2006-05-31 有效期至 2013-03-19

冀B8H032 档案编号 30200903952

检验有效期至2012年02月冀B

1670kg

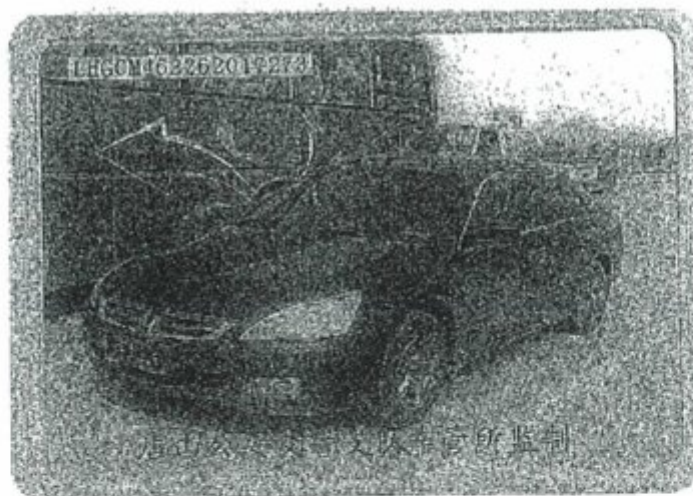
1447kg

4854 1821 1463mm

冀B8H032检验有效期至2012年11月冀B

检验有效期至2013年05月冀B(00)

143000111358253

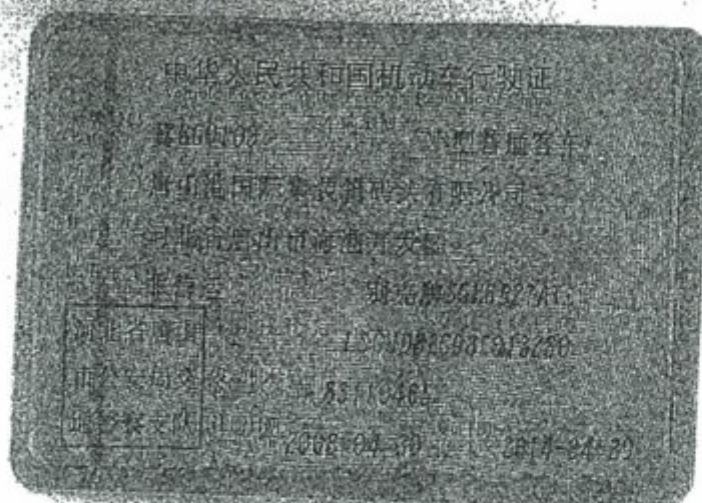


中华人民共和国机动车行驶证	
Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	冀B5D818
车辆类型 Vehicle Type	小型越野客车
所有人 Owner	唐山港国际集装箱码头有限公司
住址 Address	河北省唐山市海港开发区
使用性质 Use Character	非营运
品牌型号 Model	胜达SANTA FE 2.7AT 4WD
河北省唐山 市公安局交 通警察支队	车辆识别代号 VIN KMHSB81D48U314204
	发动机号码 Engine No. G6EA7A042466
	注册日期 Registration Date 2008-01-11
	发证日期 Issue Date 2013-04-03

1 6 6 9 6 9 5 5 1 1 0 0 5 5 1	
检验有效期至2014年01月冀B(00)	
冀B5D818 检验有效期至2022年01月冀B	
外廓尺寸 4650×1890×1725mm	核定载客 7人
号牌号码 冀B5D818	档案编号 130200027928



62.35

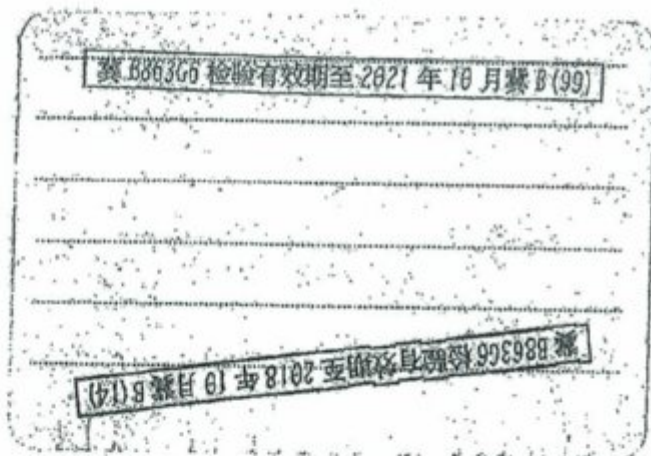


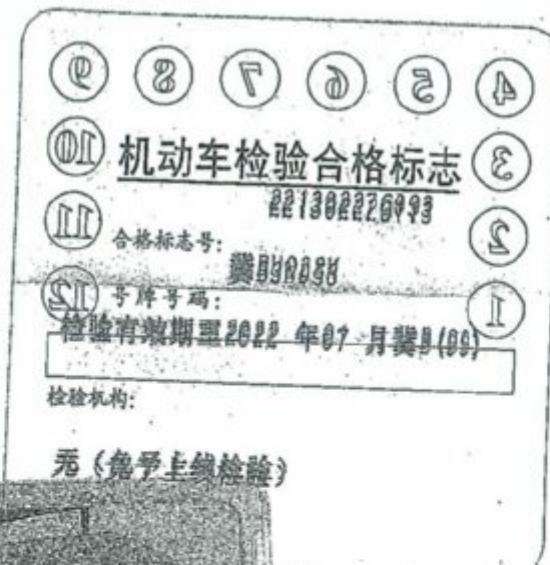
中华人民共和国机动车行驶证	
Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	冀B95336
车辆类型 Vehicle Type	小型轿车
所有人 Owner	唐山港国际集装箱码头有限公司
住址 Address	河北省唐山市海港开发区
使用性质 Use Character	非营运
品牌型号 Model	帕萨特牌SVW71835JD
河北省唐山市公安局交通警察支队	车辆识别代号 VIN
	LSVET60F1A2687600
	发动机号码 Engine No.
	143632
	注册日期 Registration Date
	2010-12-24
	发证日期 Issue Date
	2013-03-13

冀B95336 检验有效期至2019年12月冀B(99)
冀B95336 检验有效期至2021年12月冀B(99)
冀B95336 检验有效期至2020年12月冀B(99)
冀B95336 检验有效期至2018年12月冀B(99)
冀B95336 检验有效期至2017年12月冀B(99)
冀B95336 检验有效期至2016年12月冀B(99)



31.65





10/9/17

沪A6H689

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码: 沪A6H689

车辆类型: 小型轿车

所有人: 上海白德国际物流有限公司

住址: 上海市浦东新区康桥3号2楼202室

使用性质: 非营运

检验有效期至: 2018年11月

发证机关: 上海市公安局

检验记录: 2015-11-06, 2016-11-09, 2017-11-03



沪A6H689 检验有效期至2018年11月

沪A6H689 检验有效期至2020年11月

沪A6H689 检验有效期至2021年11月

沪A6H689 检验有效期至2021年11月

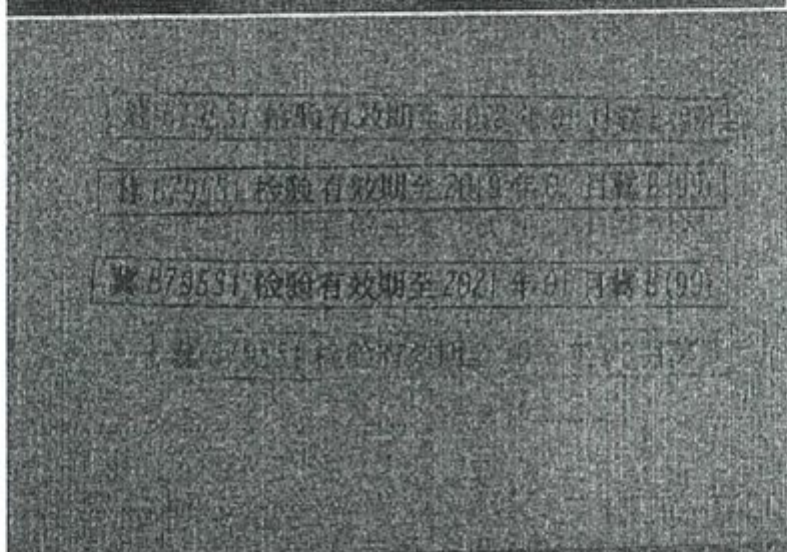
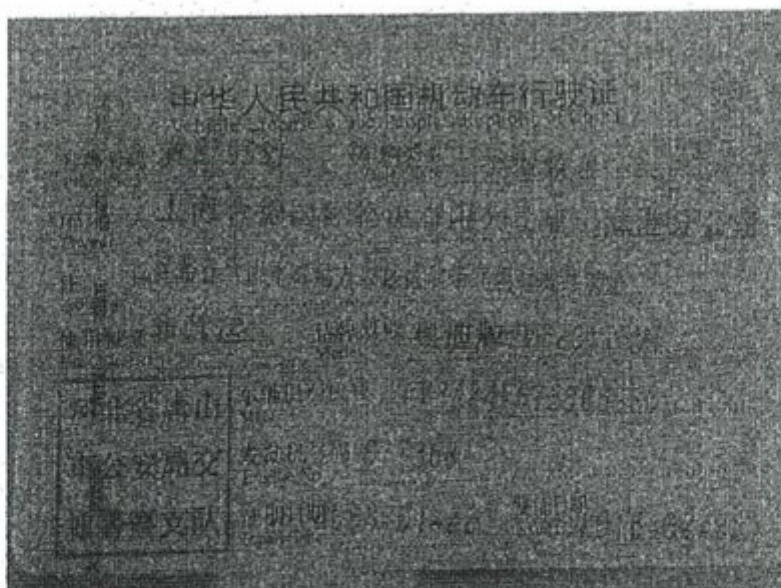
沪A6H689 检验有效期至2018年11月

沪A6H689 检验有效期至2020年11月

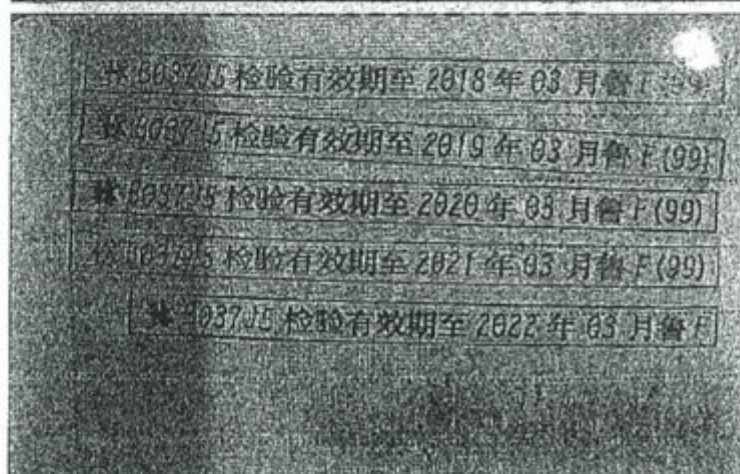
沪A6H689 检验有效期至2021年11月

沪A6H689 检验有效期至2021年11月

金德分公司



32万公里





中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码冀BQ189T 车辆类型小型轿车
Plate No. Vehicle Type

所有人上海合德国际物流有限公司唐山海港分公司
Owner

住址河北省唐山市海港开发区港欣街北侧海康路东侧
Address

使用性质非营运 品牌型号捷达牌FV7160C1FE
Use Characteristic Model

河北省唐山 车辆识别代号 LFV2A11G073157147
City VIN

市公安局交 发动机号码 634538
Police Department Engine No.

注册日期 2007-11-15 发证日期 2015-12-18
Register Date Issue Date

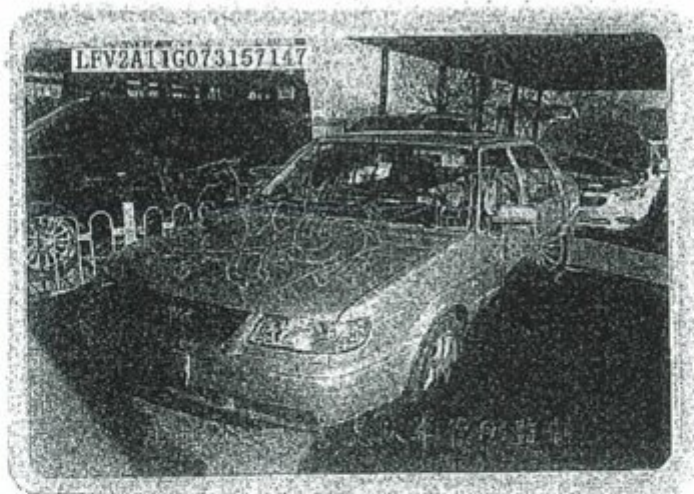
冀BQ189T 检验有效期至2020年11月冀B(99)

冀BQ189T 检验有效期至2021年11月冀B(99)

冀BQ189T 检验有效期至2019年11月冀B(99)

冀BQ189T 检验有效期至2018年11月冀B(99)

冀BQ189T 检验有效期至2017年11月冀B(99)



27.15

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 冀B6435E 车辆类型 Vehicle Type 小型轿车

所有人 Owner 上海合德国际物流有限公司唐山海港分公司

住址 Address 河北省唐山市海港开发区经二路唐山港务局大港

使用性质 Use Character 非营运 核定载客数 Number of Persons 7

注册日期 Date of Registration 2007-06-12 检验有效期至 Validity Period 2010-06-12

发证机关 Authority 唐山市公安局交通警察支队

冀B6435E 检验有效期至 2020 年 11 月冀B(99)

166/8 冀B 11-818 二轴货车 冀B6435E 166/8 冀B 11-818 二轴货车 冀B6435E



29.6万公里

中华人民共和国机动车行驶证 Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	冀B64007
车辆类型 Vehicle Type	小型轿车
所有人 Owner	上海合德国际物流有限公司唐山海港分公司
住址 Address	河北省唐山市海港开发区港欣街北侧海城路东侧
使用性质 Use Character	非营运
品牌型号 Model	捷达牌FV7160CIFE
河北省唐山 VIN	车辆识别代号 LFV2A11G183000776
市公安局交 Engine No.	发动机号码 718254
通警察支队	注册日期 2008-01-29 发证日期 2015-12-03

冀B64007 检验有效期至2020年01月冀B(99)
冀B64007 检验有效期至2021年01月冀B(99)
冀B64007 检验有效期至2022年01月冀B
冀B64007 检验有效期至2019年01月冀B(99)
冀B64007 检验有效期至2018年01月冀B(99)
冀B64007 检验有效期至2017年01月冀B(99)



20.25

中华人民共和国机动车行驶证
 License of the People's Republic of China

号牌号码: 冀B5979A 车型: 小型轿车

所有人: 上海金德国际物流有限公司唐山海港分公司

住址: 河北省唐山市海港经济开发区

使用性质: 非营运 检验有效期至: 2022年01月

河北省唐山市 车辆识别代号: LSVIN183172448089

市公安局交 发动机号: 21B625

交通警察支队 注册日期: 2008-01-11 发证日期: 2015-12-20

冀B5979A 检验有效期至2018年01月16(99)

冀B5979A 检验有效期至2019年01月16(99)

冀B5979A 检验有效期至2020年01月16(99)

冀B5979A 检验有效期至2021年01月16(99)

冀B5979A 检验有效期至2022年01月16(99)



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码冀BQ196Q 车型小型轿车

所有人上海合德国际物流有限公司唐山海港分公司

住址唐山市海港经济开发区唐山路100号

使用性质非营运 品牌型号捷达牌 JF7160TFF6

河北省唐山市公安局交通警察支队 车辆识别代号LFV2A15733925814

发动机号621732

注册日期2008-04-23 发证日期2015-12-18

冀BQ196Q 检验有效期至2021年04月冀C

冀BQ196Q 检验有效期至2020年04月辽I (99)

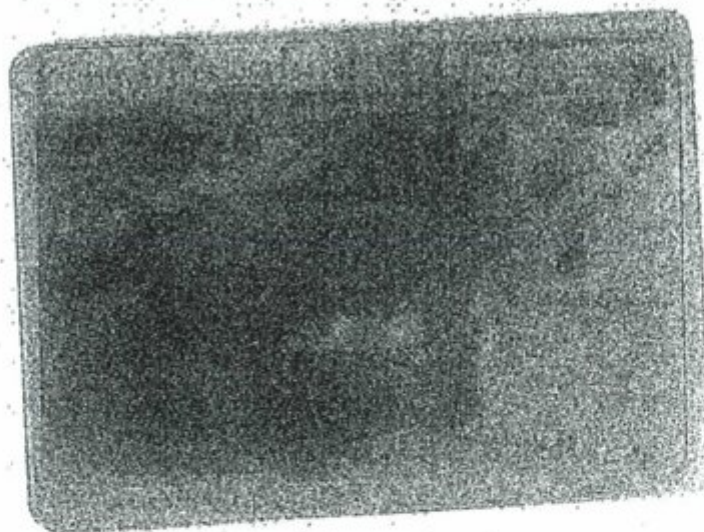
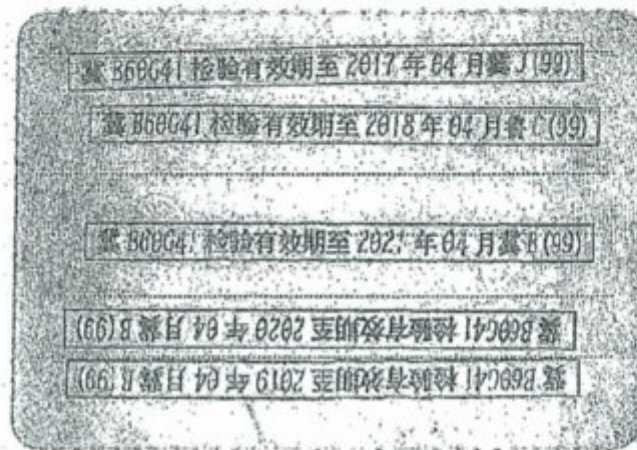
冀BQ196Q 检验有效期至2019年04月辽I (99)

冀BQ196Q 检验有效期至2018年04月辽A (99)

冀BQ196Q 检验有效期至2017年04月辽I (99)



34万公里



待报店信同

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 冀BS177A 车辆类型 小型轿车
Plate No. 冀BS177A Vehicle Type 小型轿车

所有人 上海合豫国际物流有限公司天津分公司
Owner 上海合豫国际物流有限公司天津分公司

住址 河北省唐山市路南区渤海大道南侧
Address 河北省唐山市路南区渤海大道南侧

使用性质 非营运 品牌型号 起亚牌YF7102ZP5
Use Character 非营运 Brand Model 起亚牌YF7102ZP5

河北省唐山 车辆识别代号 LFV2A1G83000125
VIN 车辆识别代号 LFV2A1G83000125

市公安局交 发动机号码 024775
Engine No. 发动机号码 024775

通警察支队 注册日期 2008-06-04 检验日期 2013-12-29
Register Date 2008-06-04 Inspect Date 2013-12-29

冀BS177A 检验有效期至 2012年06月 警1001

冀BS177A 检验有效期至 2013年06月 警1001

冀BS177A 检验有效期至 2014年06月 警1001

冀BS177A 检验有效期至 2015年06月 警1001

冀BS177A 检验有效期至 2016年06月 警1001

冀BS177A 检验有效期至 2017年06月 警1001

冀BS177A 检验有效期至 2018年06月 警1001

冀BS177A 检验有效期至 2019年06月 警1001

冀BS177A 检验有效期至 2020年06月 警1001

冀BS177A 检验有效期至 2021年06月 警1001

冀BS177A 检验有效期至 2022年06月 警1001



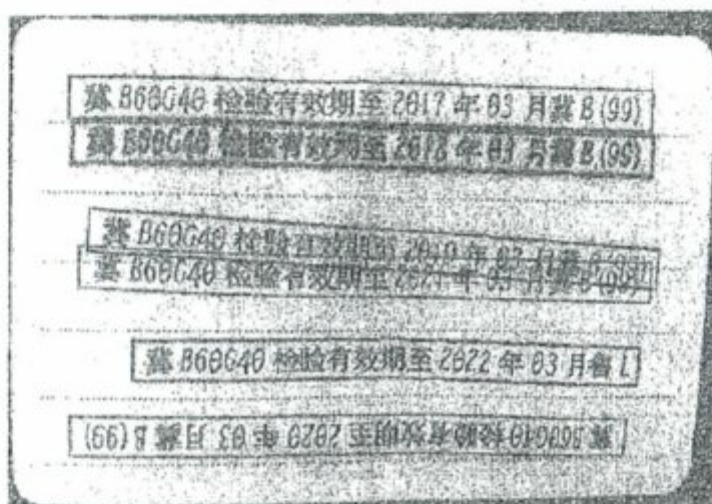
公里17万

中华人民共和国机动车行驶证	
Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	冀B64G22 车辆类型 Vehicle Type 小型轿车
所有人 Owner	上海合德国际物流有限公司唐山海港分公司
住址 Address	河北省唐山市海港开发区港欣街北侧海城路东侧
使用性质 Use Nature	非营运 品牌型号 Model 捷达牌FV7160C1F E3
注册地 Registration Place	河北省唐山 车辆识别代号 VIN LFV2A11G383091226
市公安局 Public Security Bureau	发动机号码 Engine No. 781538
交通警察支队 Traffic Police Brigade	注册日期 Register Date 2008-07-09 发证日期 Issue Date 2015-12-03

冀B64G22 检验有效期至2019年07月冀B(99)
冀B64G22 检验有效期至2021年07月冀B(99)
冀B64G22 检验有效期至2020年07月冀B(99)
冀B64G22 检验有效期至2018年07月冀B(99)
冀B64G22 检验有效期至2017年07月冀B(99)



2P.85



公里 30万

藥B64C89 檢驗有效期至2017年05月第B(99)

车型名称: 水型折车
 注册类型: 注册类型
 注册日期: 2004-08-09

因此, 今后应继续开发以普集街式路为基准, 沿

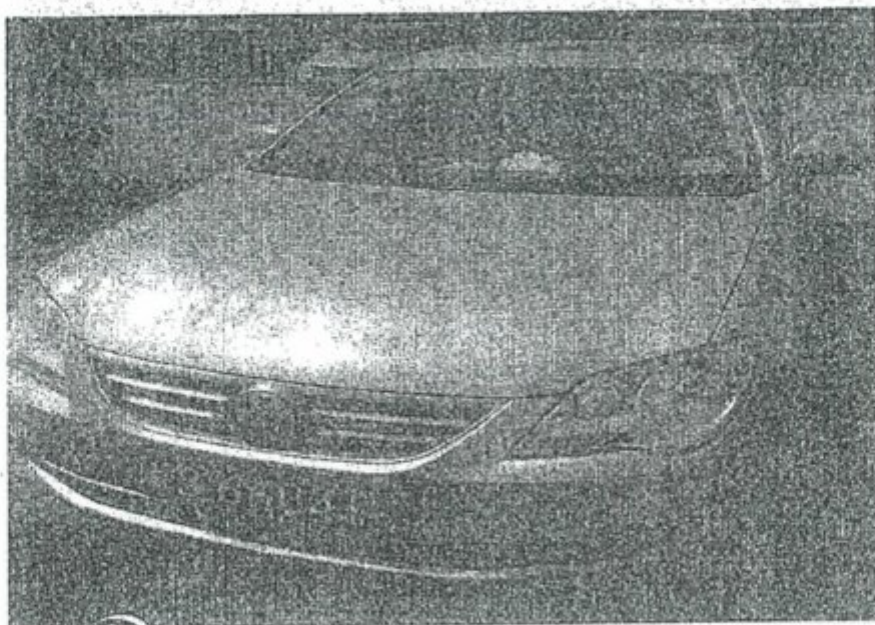
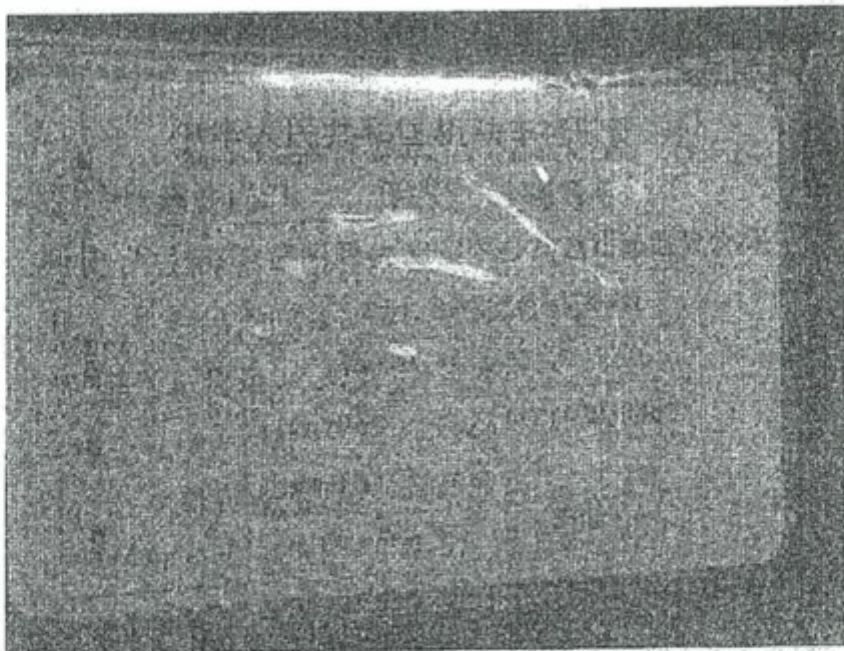
非营运小型客车 奇瑞牌SQF7280U1117

EPUB624F09C0028497

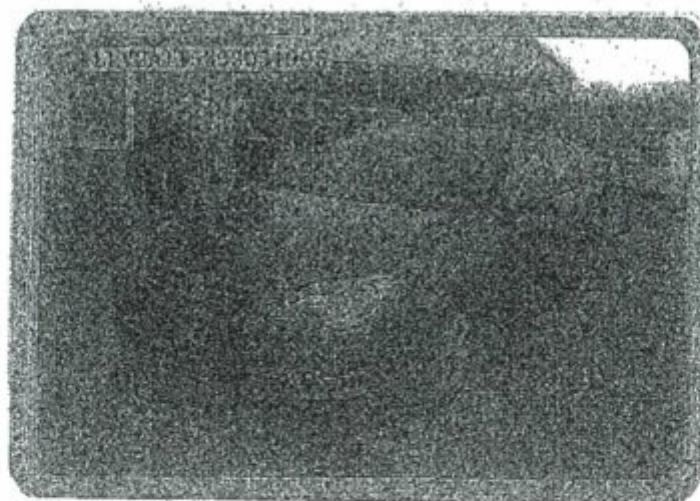
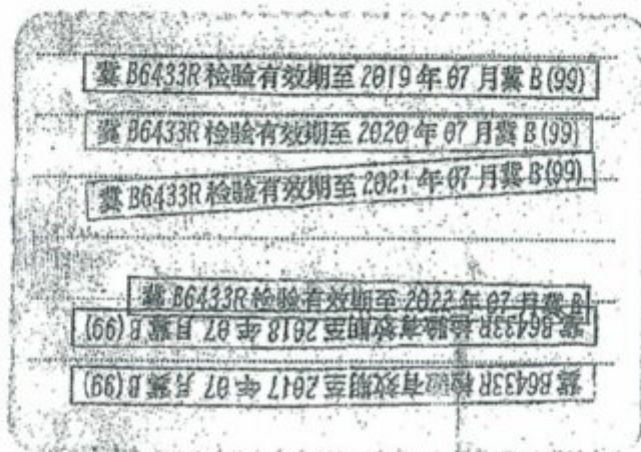
AF 8MDH664

2009-35-13 2015-12-03

1/20



公里 41万

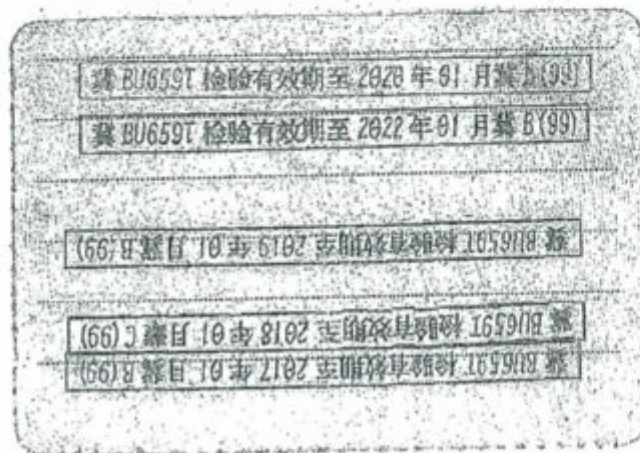


中华人民共和国机动车行驶证	
Vehicle License of the People's Republic of China	
号牌号码 Plate No.	冀BU687T
车辆类型 Vehicle Type	小型轿车
所有人 Owner	上海合德国际物流有限公司唐山海港分公司
住址 Address	河北省唐山市海港开发区裕泉街北侧海晟隆东侧
使用性质 Use Character	非营运
品牌型号 Model	捷达牌FV7160C1FE
河北省唐山市公安局交通警察支队	车辆识别代号 VIN
	LFV2A11G973137236
	发动机号码 Engine No.
	607418
	注册日期 Register Date
	2007-09-10
	发证日期 Issue Date
	2016-01-12

冀BU687T 检验有效期至2020年09月冀B(99)
冀BU687T 检验有效期至2019年09月冀B(99)
冀BU687T 检验有效期至2019年09月冀B(99)
冀BU687T 检验有效期至2018年09月冀B(99)
冀BU687T 检验有效期至2017年09月冀B(99)



26.65



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码: 鄂A326V 车辆类型: 小型轿车

所有人: 上海佳通轮胎有限公司 住所: 上海市浦东新区

使用性质: 非营运 检验有效期至: 2022年04月

发证机关: 上海市公安局交通警察总队 发证日期: 2021年04月

鄂A326V 检验有效期至2022年04月 国A

(46) 鄂A326V 主牌 号牌号码: 鄂A326V

(46) 鄂A326V 副牌 号牌号码: 鄂A326V

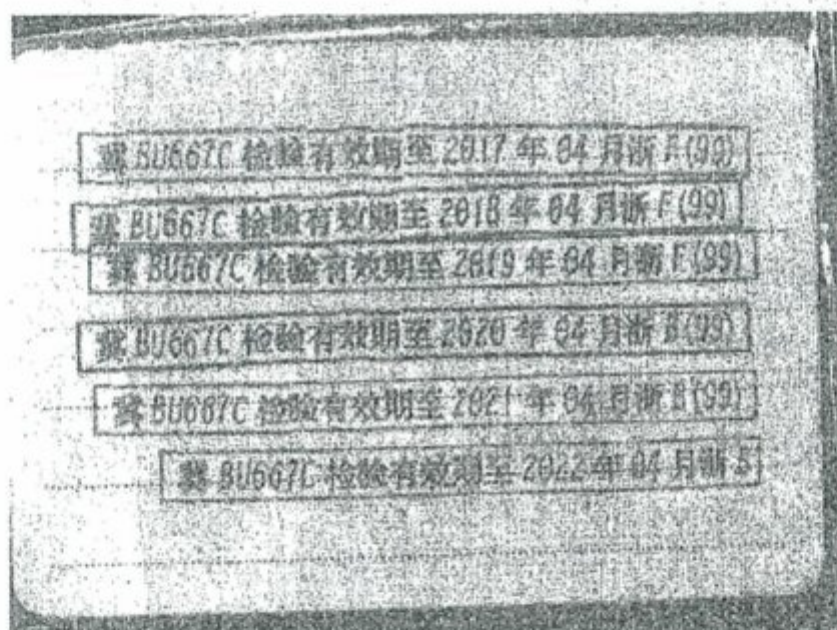
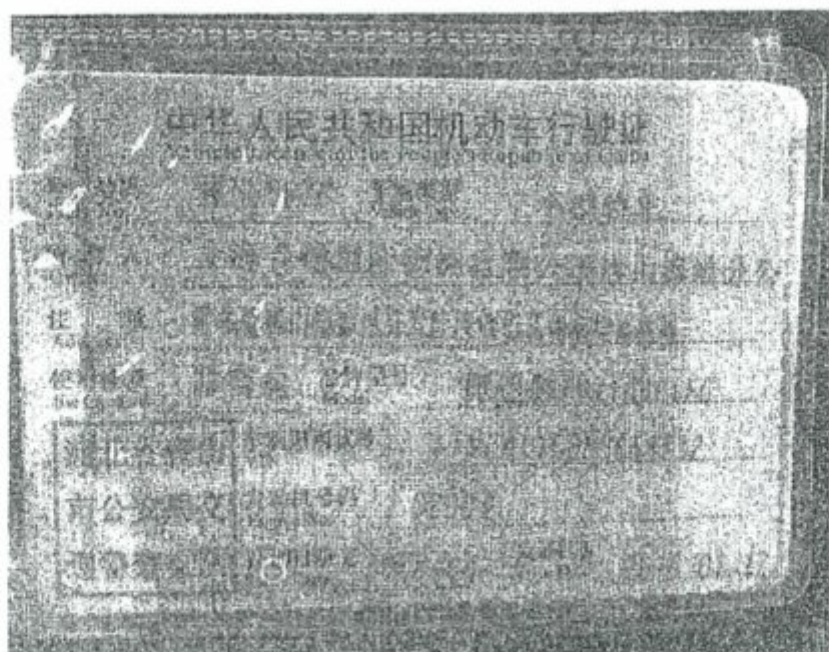
(46) 鄂A326V 副牌 号牌号码: 鄂A326V

(46) 鄂A326V 副牌 号牌号码: 鄂A326V

(46) 鄂A326V 副牌 号牌号码: 鄂A326V

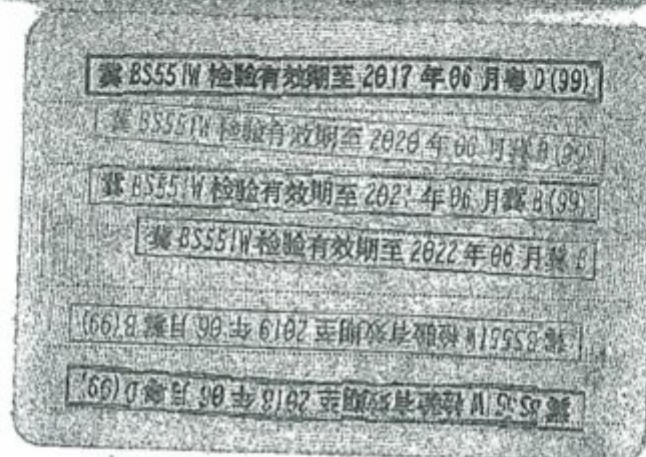


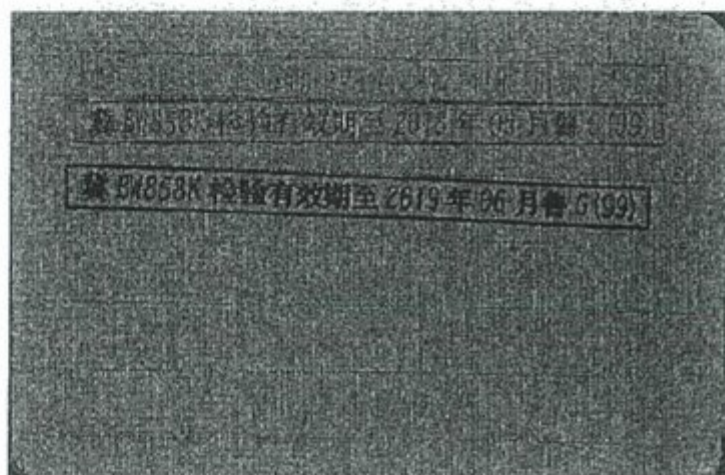
公里 21.7



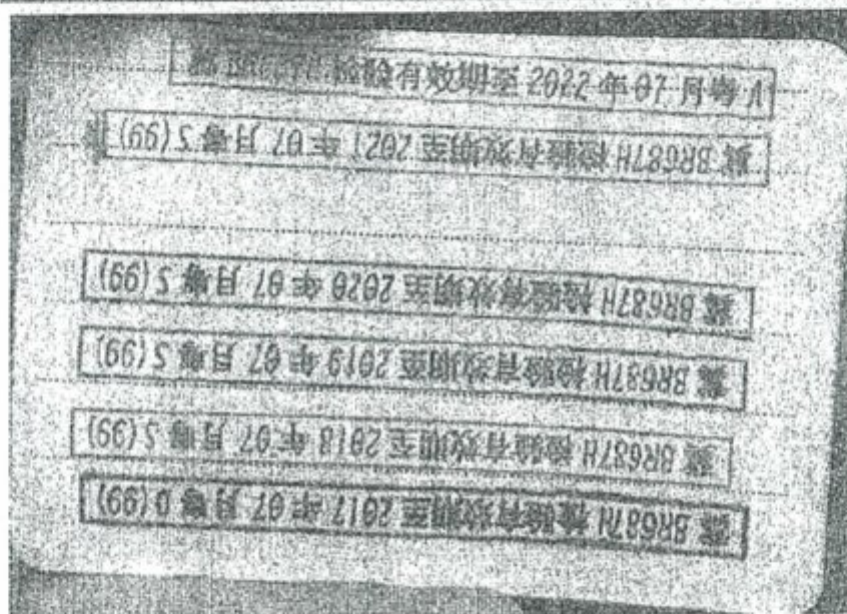
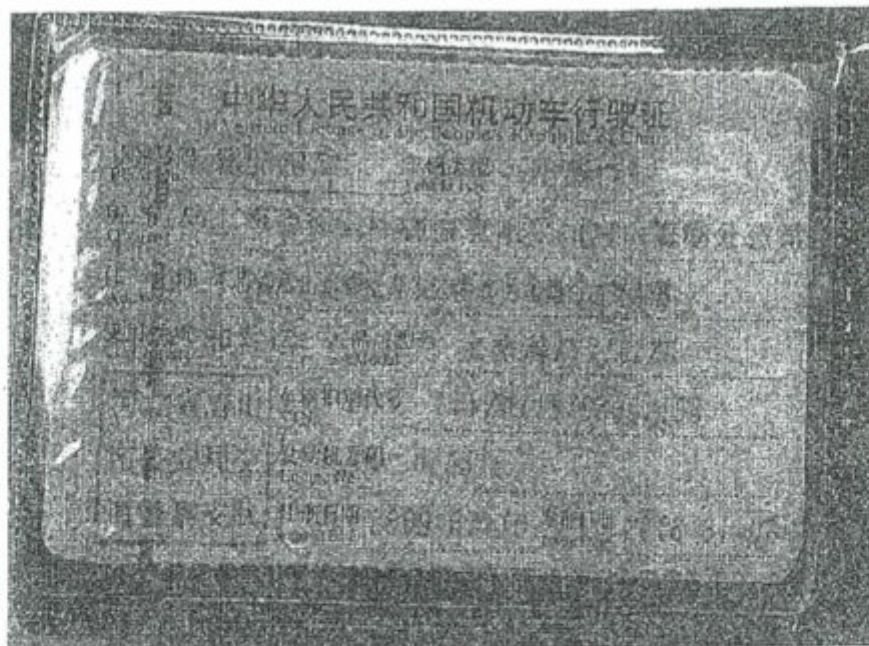
合里183







待报废



公里 2871



中华人民共和国
不动产权证书

不动产权证书



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 13001304212

权利人	天津唐国际集装箱码头有限公司	
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 019032 GB00020 F00000001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	仓储用地/仓储	
面积	宗地面积: 594202.4700m ² /房屋建筑面积: 29789.0900m ²	
使用期限	2058年07月27日止	
权利其他状况	独用土地面积: 1437660.5100m ² 项目名称: 仓储11, 建筑面积: 9625.3600m ² ; 幢号: 130225019032GB00020F0001; 总层数9层; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; /项目名称: 仓储1, 建筑面积: 1861.7100m ² ; 幢号: 130225019032GB00020F0002; 总层数1层; 房屋结构: 钢结构; /项目名称: 仓储2, 建筑面积: 6002.9600m ² ; 幢号: 130225019032GB00020F0003; 总层数1层; 房屋结构: 钢结构; /项目名称: 仓储3, 建筑面积: 3603.5300m ² ; 幢号: 130225019032GB00020F0004; 总层数2层; 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构	

项目名称: 仓储4, 建筑面积: 1463.7800m²; 幢号: 130225019032GB00020F0005; 总层数3层; 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构; /项目名称: 仓储5, 建筑面积: 311.2200m²; 幢号: 130225019032GB00020F0006; 总层数1层; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; /项目名称: 仓储6, 建筑面积: 1125.7600m²; 幢号: 130225019032GB00020F0007; 总层数1层; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; /项目名称: 仓储8, 建筑面积: 482.7800m²; 幢号: 130225019032GB00020F0008; 总层数2层; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; /项目名称: 仓储10, 建筑面积: 3942.9500m²; 幢号: 130225019032GB00020F0009; 总层数5层; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; /项目名称: 仓储7, 建筑面积: 1369.0400m²; 幢号: 130225019032GB00020F0010; 总层数1层; 房屋结构: 钢筋混凝土结构

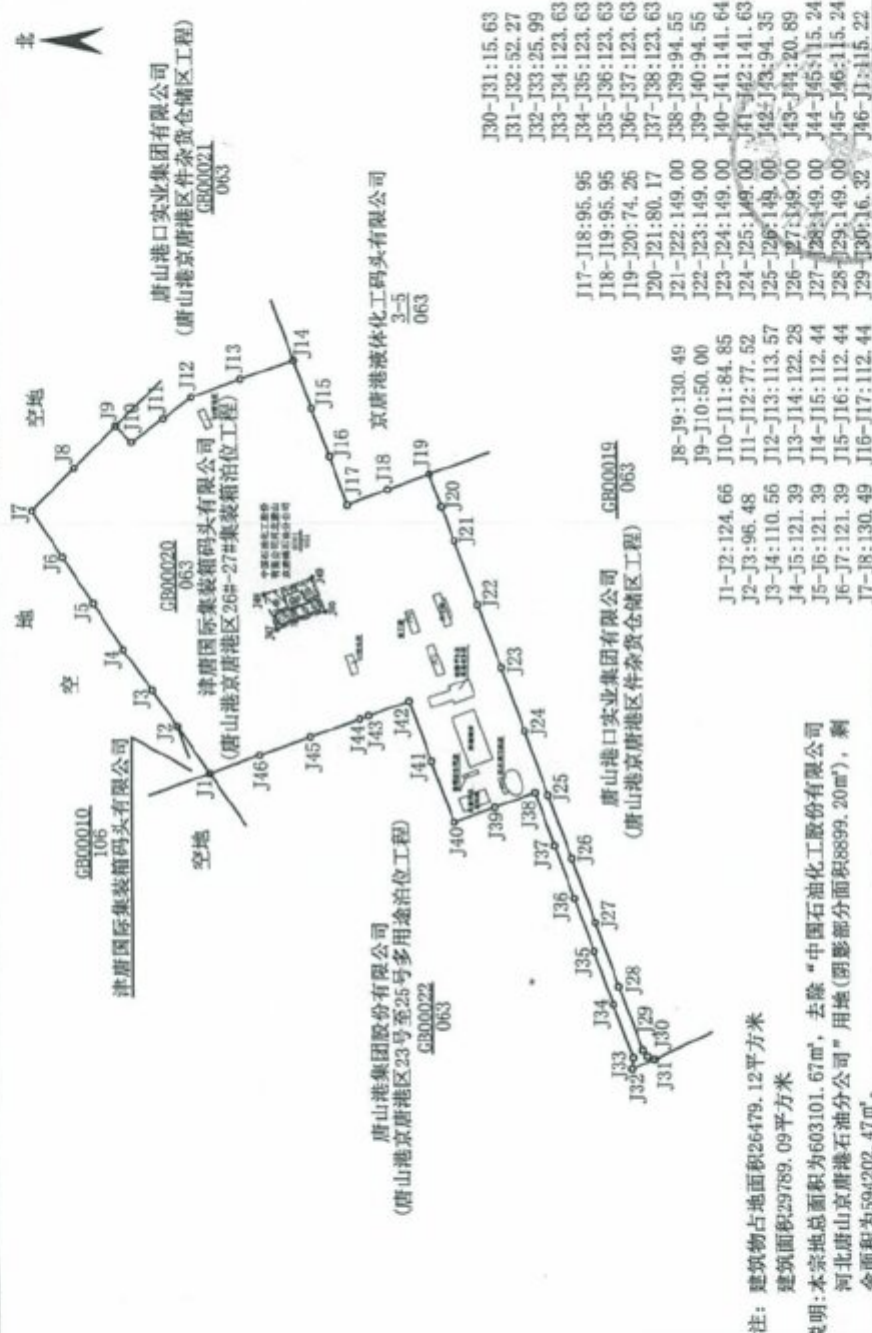
宗地图

单位:m、m'

土地权利人:天津唐国际集装箱码头有限公司
(唐山港京唐港区26#-27#集装箱泊位工程)
宗地面积:594202.47

宗地编号:130225019032GB000020/063

地籍图号:4340.80-542.25/4341.00-543.00



注:建筑物占地面积26479.12平方米

建筑面积29789.09平方米

说明:本宗地总面积为603101.67m², 去除“中国石油化工股份有限公司
河北唐山京唐港石油分公司”用地(阴影部分面积8899.20m²), 剩
余面积为594202.47m².

1:13000

绘图员:李淑云
审核员:李锦新
唐山兰德测绘工程有限公司
绘图日期:2017年9月6日



中华人民共和国
不动产权证书

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 13001304756

不动产权证书



权 利 人	天津唐国际集装箱码头有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	唐山港京唐港区第三港池南岸线	
不动产单元号	130225 019032 GB00010 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: 1874.9200m ²	
使用期限	2064年12月12日止	
权利其他状况		



宗地图

单位:m, m²

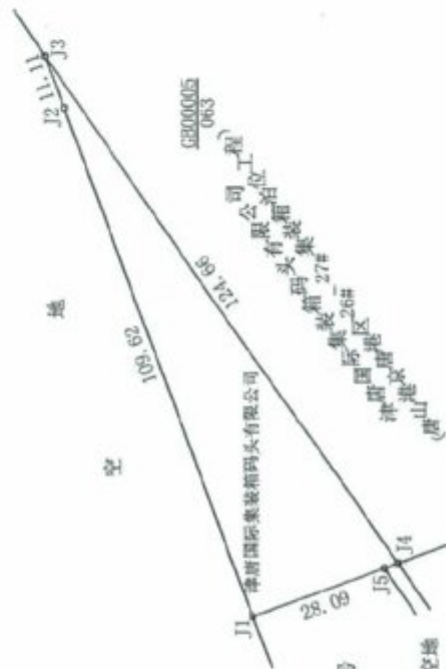
宗地编号:130225019032GB00010/106

地籍图号:4341.00-542.25/4340.80-542.25

土地权利人:津唐国际集装箱码头有限公司

宗地面积:1874.92

北



唐山港京唐港区23号至25号
多用途泊位工程
GB00001
106

唐山港集团股份有限公司
(唐山港京唐港区23号至25号多用途泊位工程)
GB00009
063

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

1:1200

唐山兰德测绘工程有限公司
绘图日期:2017年9月6日



五、 委托人、产权持有单位承诺函

委托人承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

唐山港集团股份有限公司拟转让持有的津唐国际集装箱码头有限公司股权，唐山港集团股份有限公司现委托你公司对该经济行为所涉及的津唐国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值进行评估。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. 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；
2. 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；
3. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
4. 不干预评估工作。

委托人：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

被评估单位承诺函

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转让持有的津唐国际集装箱码头有限公司股权的需要，唐山港集团股份有限公司现委托你公司对该经济行为所涉及的津唐国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值进行评估。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. 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；
2. 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；
3. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
4. 不干预评估工作。



被评估单位：津唐国际集装箱码头有限公司

法定代表人或授权代表：



日期： 年 月 日

被评估单位承诺函

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转让持有的津唐国际集装箱码头有限公司股权的需要，唐山港集团股份有限公司现委托你公司对该经济行为所涉及的唐山港国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值进行评估。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. 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；

2. 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；

3. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；

4. 不干预评估工作。

被评估单位：唐山港国际集装箱码头有限公司

法定代表人或授权代表：

李勇
印文

日期： 年 月 日

被评估单位承诺函

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转让持有的津唐国际集装箱码头有限公司股权的需要，唐山港集团股份有限公司现委托你公司对该经济行为所涉及的上海合德国际物流有限公司股东全部权益价值进行评估。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. 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；
2. 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；
3. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
4. 不干预评估工作。

被评估单位：上海合德国际物流有限公司

法定代表人/授权代表：



日期： 年 月 日



扫描全能王 创建

六、 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：

因唐山港集团股份有限公司拟转让持有的津唐国际集装箱码头有限公司股权的需要，受贵公司委托，我们对涉及的津唐国际集装箱码头有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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。

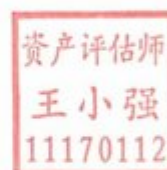
资产评估师：

石英敏



资产评估师：

王小强



二〇二一年八月五日

七、 资产评估机构备案文件或资格证明文件（复印件）

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。



八、 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）



统一社会信用代码

91110102722611233N

照 执 业 证

(副本)(3-2)



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

名称	北京天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)

法定代表人 孙建民

范围

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

住所

北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层
2306A室

[illegible]

2021 年 06 月 01 日

登记机关

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

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

国家市场监督管理总局监制

九、 签字资产评估师资格证书（复印件）



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：石英敏

性别：男

登记编号：13060058

单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司



初次执业登记日期：2005-07-27

年检信息：通过（2021-04-27）



（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：

石英敏

本人印鉴：



打印日期：2021-05-21

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：王小强

性别：男

登记编号：11170112

单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司



初次执业登记日期：2017-09-08

年检信息：通过（2021-04-27）



（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：王小强

本人印鉴：



打印日期：2021-05-21

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>

十、 资产账面价值与评估结论差异较大的说明

资产账面价值与评估结论差异较大的说明

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，根据有关法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对津唐国际集装箱码头有限公司股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经资产基础法评估，津唐国际总资产账面价值为 169,843.00 万元，评估价值为 163,626.17 万元，减值额为 6,216.83 万元，减值率为 3.66%；总负债账面价值为 154,537.79 万元，评估价值为 154,537.79 万元，无增减值；净资产账面价值为 15,305.21 万元，评估价值为 9,088.38 万元，减值额为 6,216.83 万元，减值率为 40.62%。

资产账面价值与评估结论差异较大，差异的主要原因为：

（一）长期投资评估减值 12,314.39 万元，主要原因为：

长期投资评估减值主要原因为唐山港国际集装箱码头有限公司及子公司上海合德国际物流有限公司经营亏损所致，上海合德国际物流有限公司由于历年经营亏损，账面净资产-38,891.80 万元，评估价值为-38,875.06 万元。上海合德国际物流有限公司在其母公司唐山港国际集装箱码头有限公司层面长投中反映为账面价值 1994.50 万元，评估价值为-38,768.16 万元，评估减值 40,762.66 万元。

（二）固定资产评估增值 4,656.67 万元，主要原因为：

（1）房屋建（构）筑物类固定资产增值主要原因如下：

由于评估基准日人工、材料等价格上涨，导致房屋建（构）筑物建造成本上升，同时，部分房屋建（构）筑物类资产的折旧年限低于评估采用的经济耐用年限，致使房屋建（构）筑物类资产净值评估增值。

（2）设备类资产评估增值主要原因为：

1）部分机器设备由于人工、材料价格上涨导致在评估基准日购置价上升，同时，部分设备类资产的折旧年限低于评估采用的经济耐用年限，致使设备类资产净值评估增值；

2) 部分机器设备为购置的二手设备，账面原值为购置时的评估净值，因此，评估原值增值较大。

(三) 无形资产评估增值 1,440.89 万元，主要原因为：

无形资产评估增值主要为土地使用权评估增值，主要原因为：随着该区域基础设施建设的不断完善，经济的不断发展，国家对土地供应的调控，土地市场的供求矛盾日益加剧，土地取得成本不断增高，致使评估增值；

综上所述，资产账面价值与评估结论差异较大。