

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv
变电站工程相关资产涉及的单项资产价值
资产评估报告

国融兴华评报字[2021]第 020188 号

(共一册，第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2021 年 6 月 8 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： 1111020056202100982

资产评估报告名称： 唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区
110kv变电站工程相关资产涉及的单项资产价值
资产评估报告

资产评估报告文号： 国融兴华评报字[2021]第020188号

资产评估机构名称： 北京国融兴华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 张春月(资产评估师)、赵春贤(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.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、 委托人和产权持有单位	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程和情况.....	14
九、 评估假设	16
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明.....	17
十二、 资产评估报告使用限制说明	19
十三、 资产评估报告日	19
十四、 评估机构和资产评估师签章	20
资产评估报告附件.....	21

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、本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，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用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，资产评估机构及其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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产清单及相关资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。

六、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。

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。

唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv

变电站工程相关资产涉及的单项资产价值

资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2021]第 020188 号

唐山港口实业集团有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对唐山港口实业集团有限公司申报的单项资产于评估基准日 2021 年 3 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：唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站工程相关资产，本次评估是对该经济行为所涉及的单项资产于评估基准日 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：唐山港口实业集团有限公司申报的单项资产价值。

评估范围：唐山港口实业集团有限公司申报的京唐港区 110kv 变电站工程相关资产，包括房屋建（构）筑物、机器设备及土地使用权。具体明细详见“资产评估申报明细表”。

评估基准日：2021 年 3 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：成本法。

评估结论：根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对唐山港口实业集团有限公司申报的单项资产进行了评估，评估结果如下：

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，委估的单项资产账面价值为 6,080.08 万元，评估价值为 7,242.86 万元，评估增值 1,162.78 万元，增值率为 19.12%。本次评估结论为不含增值税价值。

特别事项说明：

（1）根据委托人的要求，本次评估范围内的土地使用权价值由委托人委托唐山华夏地产估价有限公司基于同一基准日进行评估。唐山华夏地产估价有限公

公司于 2021 年 5 月 7 日出具了“（唐山）华夏（2021）（估）字第 0501L 号”《土地估价报告》（电子备案编号：1311121DB0023），报告采用基准地价系数修正法和成本逼近法对土地使用权进行评估。评估人员在对上述《土地估价报告》的地价定义、评估假设前提、原则、方法、依据、程序进行核实的基础上，对评估方法和过程予以核实确认，并直接引用了该报告的数据。该土地估价结果的真实性、准确性、合理性及完整性由唐山华夏地产估价有限公司负责并承担法律责任，本机构仅承担引用不当的相关责任。

（2）纳入本次评估范围的土地使用权共 1 项，宗地面积 2,683.64 平方米，为 110KV 变电站占用“京唐港件杂仓储区工程土地”的部分土地（京唐港件杂仓储区工程土地对应的不动产权证书编号为“冀（2018）海港经济开发区不动产权第 0000314 号”，证载宗地总面积为 332,319.37 平方米）。本次评估涉及的土地面积为 2,683.64 平方米，土地面积以唐山兰德测绘工程有限公司于 2021 年 3 月 15 日出具的《宗地图》为依据。宗地编号：/0604。地籍图号：4340.00-40412.00。宗地四至：东至唐山港口实业集团有限公司用地，南至空地，西至唐山港口实业集团有限公司用地，北至唐山港口实业集团有限公司用地。如面积发生变化，评估结果应做相应调整。

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及使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv

变电站工程相关资产涉及的单项资产价值

资产评估报告正文

国融兴华评报字[2021]第 020188 号

唐山港口实业集团有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对唐山港口实业集团有限公司申报的单项资产于评估基准日 2021 年 3 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、委托人和产权持有单位

本次评估的委托人和产权持有单位均为唐山港口实业集团有限公司。

（一）委托人及产权持有单位概况

1、注册登记情况

名称：唐山港口实业集团有限公司

法定代表人：宣国宝

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：陆拾亿元整

营业期限：2000 年 7 月 3 日至 2050 年 6 月 30 日

统一社会信用代码：91130294601030168C

营业场所：唐山海港开发区

经营范围：国有资产产权经营和资本运营；港口、铁路设施及临港相关产业开发建设；港口设施、设备和港口机械的租赁服务；经营方式采用自营、资产出租、控股参股、兼并、收购、转让、合资合作、服务；建筑材料（原木、木材、石灰除外）批发零售；土地租赁经营（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、公司简介

唐山港口实业集团有限公司（下称“实业公司”）前身是唐山港口投资有限公司，于 2000 年 7 月在京唐港务局基础上改制成立，2009 年 10 月更名注册唐山港口实业集团有限公司。公司是市国资委直管的国有全资子公司，是六家市属重点企业之一，四家市属国有资本投资、运营公司改革试点单位之一，注册资本 60 亿元，坐落于唐山海港经济开发区境内。负责对京唐港区进行统一规划、统一建设管理、统一调度指挥，代表市政府统一承担京唐港区航道、防波堤等公用基础设施建设、管理职能。业务范围涵盖港口、航运、水务、投资等多个领域。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、经济行为相关方和国家法律、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

唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站工程相关资产，本次评估是对该经济行为所涉及的单项资产于评估基准日 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，为该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

评估对象为唐山港口实业集团有限公司申报的单项资产价值。

（二）评估范围

评估范围为唐山港口实业集团有限公司申报的京唐港区 110kv 变电站工程相关资产，包括房屋建（构）筑物、机器设备及土地使用权。具体明细详见“资产评估申报明细表”。

评估范围内的主要资产状况如下：

1、房屋建（构）筑物共 4 项，包括唐山港京唐港区 26#-27#集装箱泊位-110kv 变电站、变电站室外场坪、变电站室外面墙和 110KV 变电站架空线路，均位于海港开发区港区内。其中，110kv 变电站已取得编号为“冀（2018）海港经济开发区不动产权第 0000314 号”的不动产权证书，建筑面积为 3,175.06 平方米；变电站室外场坪、变电站室外面墙和 110KV 变电站架空线路均为构筑物。截至评估基准日，房屋建（构）筑物类资产均正常使用。

2、机器设备共 26 项，主要包括变压器、高压开关柜、变电站控制综合自动化系统设备等，均位于海港开发区港区内。截至评估基准日，设备类资产均可正常使用。

3、土地使用权共 1 项，宗地面积 2,683.64 平方米，为 110KV 变电站占用“京唐港件杂仓储区工程土地”的部分土地（京唐港件杂仓储区工程土地对应的不动产权证书编号为“冀（2018）海港经济开发区不动产权第 0000314 号”，证载宗地总面积为 332,319.37 平方米。权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地用途为仓储用地，土地取得日期为 2008 年 7 月 28 日，土地终止日期为 2058 年 7 月 27 日）。本次涉及的土地面积为 2,683.64 平方米，土地面积以唐山兰德测绘工程有限公司于 2021 年 3 月 15 日出具的《宗地图》为依据。宗地编号：/0604。地籍图号：4340.00-40412.00。宗地四至：东至唐山港口实业集团有限公司用地，南至空地，西至唐山港口实业集团有限公司用地，北至唐山港口实业集团有限公司用地。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

四、 价值类型

根据评估目的，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

（一）本项目评估基准日是 2021 年 3 月 31 日；

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人与资产评估机构共同协商确定评估基准日。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1、《唐山港口实业集团有限公司 2021 年第二次临时董事会会议决议》（2021 年 3 月 18 日）。

（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）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（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修正）；
- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
- 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第七次会议修正）；
- 7、《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）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号）；
- 10、《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）；
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号）；
- 12、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36 号）；
- 13、《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）；
- 14、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知（财税[2018]32 号）。

（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—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 7、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
- 8、《资产评估执业准则—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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
- 14、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）。

（四）权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、其他有关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的贷款利率；
- 2、《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》（2012 年）；
- 3、《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》（2012 年）；
- 4、《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》（2012 年）；
- 5、《河北省工程造价信息》（2021 年第一期）；
- 6、企业提供的相关工程预决算资料；
- 7、企业与相关单位签订的工程承发包合同；
- 8、《土地估价报告》（唐山华夏地产估价有限公司，（唐山）华夏（2021）（估）字第 0501L 号）；
- 9、《机电产品报价手册》（2021 年）；
- 10、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 11、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

- 4、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
- 5、委托人提供的资产清单、评估申报表。

七、 评估方法

（一）房屋建（构）筑物

房地产评估方法主要有市场法、成本法、收益法及假设开发法等。每种方法都有其适用的估价对象和应具备的条件。

市场法是根据类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法，适用于在同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产估价。

成本法是根据估价对象的重新购建价格来求取估价对象价值的方法，适用于新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的房地产、正在开发建设的房地产及计划开发建设的房地产。

收益法是根据估价对象的未来收益来求取估价对象价值的方法，适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法，假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产。

本次评估范围内的房屋建筑物类资产为企业自建工业用途房屋，该区域内工业房地产市场交易案例和出租案例较少，且交易市场情况差异较大，故本次评估未选用市场法和收益法进行评估；同时委估房地产已开发完成多年，不存在新变更的规划资料，不具备假设开发法评估的条件，故本次评估未选用假设开发法进行评估。综上所述，根据评估所取得的工程资料，委估房屋建筑物的建筑工程基础资料齐全，故本次采用成本法进行评估。

成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率、增值税规定，计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

建（构）筑物评估价值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上,根据建筑物建筑安装工程价格指数进行调整,并综合考虑各项评估要素,确定重置单价并计算评估价值。

1、重置全价

建(构)筑物重置全价=不含税建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣的前期工程费;

建(构)筑物前期费中可抵扣增值税=含税建安工程造价×(工程监理费率+环境评价费率+可行性研究费率+勘察设计费率+招投标代理费率)/1.06×6%。

(1) 建安造价的确定

评估工作中,评估人员可通过查勘委估建(构)筑物的各项实物情况和调查工程施工图纸、工程结算资料齐全情况,采取不同估价方法分别确定委估建(构)筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。本次评估采用决算调整法确定建安造价。

决算调整法:对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建(构)筑物,评估人员通过对待估建(构)筑物的现场实地查勘,在对建(构)筑物的各项情况等逐项详细的记录后,将待估建(构)筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建(构)筑物作为典型工程案例,运用决算调整法,以待估建(构)筑物决算资料中经确认的工程量为基础,分析已决算建(构)筑物建安工程综合造价各项构成费用,并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件,对已决算建(构)筑物建安工程综合造价进行调整,最后经综合考虑待估建(构)筑物及当地建筑市场的实际情况,确定其建安工程综合造价。

(2) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及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。根据《中华人民共和国国家发展和改革委员会令第31号》文件,下表中除建设单位管理费外,前期费用取价依据均已废止,最新法规建设项目专业服务价格实行市场调节价。对于房屋建筑物本次评估参考下表中的资料对前期工程费进行测算。

前期及其它费用取费表

序号	费用名称	费用标准	计算公式	参考依据
1	建设单位管理费	1.27%	建安工程费×计费费率	财建字[2016]504 号
2	工程监理费	2.54%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670 号
3	环境评价费	0.09%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究报告费	0.67%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.83%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	0.05%	建安工程费×计费费率	计价格(2002)1980 号
7	城市基础设施配套费	40.00	建筑面积×计费标准	冀财税[2017]16 号
	合计	7.45%		
	前期费可抵扣费率	6.18%		

(3) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。2021 年 3 月中国人民银行公布的 LPR 一年期贷款市场报价利率为 3.85%，具体标准情况如下：

期限	贷款市场报价利率(%)	说明
一年期	3.85	注：适用于建设期小于等于 5 年
五年期以上	4.65	注：适用于建设期大于 5 年

资金成本=(含税工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利息×50%

2、成新率

本次评估建（构）筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率 5:5 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建（构）筑物的实地勘察，对建（构）筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2：根据经济使用年限（土地使用权剩余使用年限）和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N2 = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \text{ 或 } \text{土地使用权剩余使用年限} / \text{经济使用年限} \times 100\%$ 。

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = \text{勘察成新率 } N1 \times 50\% + \text{理论成新率 } N2 \times 50\%$

3、评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 成新率

（二）机器设备

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

设备评估的成本法是通过估算全新设备的更新重置成本。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

1、重置全价的确定

（1）不需要安装的设备：

对价值量较小、不需要安装以及运输费用较低的一般设备重置价值，参照现行市场购置价格或非标设备现行价格确定。

（2）需要安装的国产设备：

对价值量较大需要安装的国产设备的重置价值，主要由不含增值税的设备购置价、运杂费、安装调试费、配套辅助配件及基础费、其他费用和资金成本等构成。

重置价值计算公式：

重置全价 = 设备购置价（不含增值税）+ 运杂费（不含增值税）+ 安装调试费（不含增值税）+ 基础费（不含增值税）+ 其他费用（不含增值税）+ 资金成本

1) 设备购置价的确定：设备购置价主要通过向生产厂家和代理商询价确定，或参考近期同类设备的合同价格确定。不能从市场询到价格的设备，通过查阅

2021 年机电产品价格信息、网上询价或通过核实财务账目和合同并确认无误后，利用国家统计局发布的各专项设备价格指数调整确定。

2) 设备运杂费的确定：运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，根据最新《资产评估常用数据及参数手册》规定计取。如供货条件约定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），则不计运杂费。

3) 设备安装调试费的确定：依据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》、《资产评估常用方法与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装调试费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

4) 前期及其他费用的确定：前期及其他费主要参考单位管理费（根据财政部财建[2016]504 号确定）、工程建设监理费（参考国家发改委发改价格[2007]670 号文确定）、工程勘察设计费（参考国家计委、建设部计价格[2002]10 号文确定）、招标代理费（参考国家计委计价格[2002]1980 号确定）等费用。详见下表：

前期及其他费用参数表

序号	费用名称	含税费用标准	不含税标准	计算公式	参考依据
1	建设单位管理费	1.27%	1.27%	建安工程费×计费费率	财建字[2016]504 号
2	工程监理费	2.54%	2.40%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670 号
3	环境影响评价费	0.09%	0.08%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究报告费	0.67%	0.63%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.83%	2.67%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	0.05%	0.05%	建安工程费×计费费率	计价格(2002)1980 号
	合计	7.45%	7.10%		

5) 基础费的确定：对于大型生产用设备，购买后安装时的设备基础费用，依照设备的特点，以含税设备购置价为基础，依据《资产评估常用方法与参数手册》（2011 版）的规定结合设备安装现场情况计取。本次评估设备基础费包含在房产建筑物中，不再重复计取。

6) 资金成本的确定：正常工程周期超过半年的考虑资金成本：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费）×不同年期的
贷款利率×合理工期×1/2

2、成新率的确定

A、对于大型关键设备，通过对设备的运行状况、负荷状况、维护状况、故障率所进行的现场勘察，再结合理论成新率综合确定其成新率，现场勘察成新率权重为 50%，理论成新率权重 50%。

公式为：

年限成新率=（1-实际已使用年限 / 经济使用年限） × 100%；

综合成新率=理论成新率×50%+现场勘查成新率×50%。

B、对于一般小型设备主要依据设备使用年限确定其成新率。

（三）土地使用权

根据委托人的要求，本次评估范围内的土地使用权价值由委托人委托唐山华夏地产估价有限公司基于同一基准日进行评估。唐山华夏地产估价有限公司于 2021 年 5 月 7 日出具了“（唐山）华夏（2021）（估）字第 0501L 号”《土地估价报告》，报告采用基准地价系数修正法和成本逼近法对土地使用权进行评估。评估人员在对上述《土地估价报告》的地价定义、评估假设前提、原则、方法、依据、程序进行核实的基础上，对评估方法和过程予以核实确认，因此直接引用了该报告的数据。

八、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员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

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，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

（三）现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的房屋建（构）筑物、机器设备及土地使用权等进行了必要的尽职调查。

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“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,对评估范围内的资产进行了现场勘查。

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: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房屋建(构)筑物、土地使用权等资产的产权证明文件、设备的购置发票及合同等资料进行了查验,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。

(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

评估人员针对评估范围内资产的具体情况,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。项目负责人对资产评估初步结论进行汇总,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。

（七）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

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：

（一）基本假设

1、公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

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

3、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响；

4、假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

（三）特殊假设

假设委托人和产权持有单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

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，签名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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对唐山港口实业集团有限公司申报的单项资产进行了评估。本次评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，委估的单项资产账面价值为 6,080.08 万元，评估价值为 7,242.86 万元，评估增值 1,162.78 万元，增值率为 19.12%。本次评估结论为不含增值税价值。详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：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	6,074.06	7,164.14	1,090.08	17.95
无形资产	2	6.02	78.72	72.70	1,207.13
资产总计	3	6,080.08	7,242.86	1,162.78	19.12

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，本资产评估报告使用人应对特别事项予以关注。

(一) 关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

根据委托人的要求，本次评估范围内的土地使用权价值由委托人委托唐山华夏地产估价有限公司基于同一基准日进行评估。唐山华夏地产估价有限公司于 2021 年 5 月 7 日出具了“（唐山）华夏（2021）（估）字第 0501L 号”《土地估价报告》（电子备案编号：1311121DB0023），报告采用基准地价系数修正法和成本逼近法对土地使用权进行评估。评估人员在对上述《土地估价报告》的地价定义、评估假设前提、原则、方法、依据、程序进行核实的基础上，对评估方法和过程予以核实确认，并直接引用了该报告的数据。该土地估价结果的真实性、

准确性、合理性及完整性由唐山华夏地产估价有限公司负责并承担法律责任，本机构仅承担引用不当的相关责任。

(二) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

纳入本次评估范围的土地使用权共 1 项，宗地面积 2,683.64 平方米，为 110KV 变电站占用“京唐港件杂仓储区工程土地”的部分土地（京唐港件杂仓储区工程土地对应的不动产权证书编号为“冀（2018）海港经济开发区不动产权第 0000314 号”，证载宗地总面积为 332,319.37 平方米）。本次评估涉及的土地面积为 2,683.64 平方米，土地面积以唐山兰德测绘工程有限公司于 2021 年 3 月 15 日出具的《宗地图》为依据。宗地编号：/0604。地籍图号：4340.00-40412.00。宗地四至：东至唐山港口实业集团有限公司用地，南至空地，西至唐山港口实业集团有限公司用地，北至唐山港口实业集团有限公司用地。如面积发生变化，评估结果应做相应调整。

(三) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估范围内的资产不涉及抵押、质押、担保、租赁、或有负债等事项。

(四) 关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明；

评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(五) 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

(六) 本评估报告是在委托人及产权持有单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业

意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

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、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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；

(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专业人员不承担责任；

(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和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

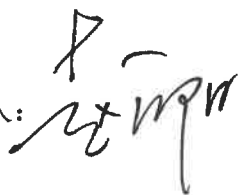
(六) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2021 年 6 月 8 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



北京国融兴华资产评估有限责任公司



资产评估报告附件

- 附件一、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、《土地估价报告》；
- 附件五、委托人和产权持有单位承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、评估机构备案文件；
- 附件八、评估机构法人营业执照副本；
- 附件九、签名资产评估师资格证明文件；
- 附件十、资产评估委托合同；
- 附件十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件十二、资产评估明细表。

唐山港口实业集团有限公司

2021 年第二次临时董事会会议决议

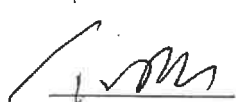


2021 年 3 月 18 日，唐山港口实业集团有限公司 2021 年第二次临时董事会会议通过传签方式召开，应参加会议人员 7 人，实际参加人数 7 人。会议就提交本次董事会的 3 项议案进行了审议。会议审议表决情况如下：

2、会议审议通过了《关于转让京唐港 110kV 变电站等资产的议案》，同意将与子公司生产运营密切相关的京唐港 110kV 变电站工程和京唐港集装箱铁路装卸场工程相关资产以非公开协议方式分别转让给唐山港集团股份有限公司及其下属的唐山港集团铁路运输有限责任公司。最终转让价格以经备案的评估价格为基础确定，评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

本页为《唐山港口实业集团有限公司 2021 年第二次临时董事会会议决议》签字页，无正文。

董事签名：



宣国宝



张志辉



张小强



杨光



董国兵



孟玉梅



刘树叁

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 13001304211

冀 (2018) 海港经济开发区不动产权第 0000314 号

权利人	唐山港口实业集团有限公司
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 GB00019 F00010000
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: 332319.3700m ² /房屋建筑面积: 3175.0600m ²
使用期限	2058年07月27日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 建筑面积: 3175.0600m ² 房屋总层数: 3层, 整幢



宗地 图

单位:m、m²

宗地编号:130225019032GB00019/063

地籍图号:4339.80-541.50 4340.00-541.75 4340.00-542.00 4340.20-542.25

权利人:唐山港口实业集团有限公司
(唐山港京唐港区件杂货仓储区工程)
宗地面积:332319.37

北

GB00020
063

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

注:建筑物占地面积1121.31平方米
建筑面积3175.06平方米

绘图员:李淑云
审核员:李德新

1:7500

唐山兰德测绘工程有限公司
绘图日期:2017年6月3日

- J1-J2:26.73
- J2-J3:34.44
- J3-J4:47.80
- J4-J5:15.63
- J5-J6:16.32
- J15-J16:68.90
- J16-J17:40.00
- J17-J18:62.84
- J18-J19:100.00
- J19-J20:100.00
- J20-J21:100.00
- J21-J22:25.00
- J22-J23:50.00
- J23-J24:80.51
- J24-J25:19.05
- J25-J26:101.55
- J26-J27:82.16
- J27-J28:82.16
- J28-J29:101.55
- J29-J30:48.65
- J30-J31:36.90
- J31-J32:48.83
- J32-J33:108.98
- J33-J34:121.59
- J34-J35:88.88

东海路

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司

唐山港口实业集团有限公司
拟转让唐山港京唐港区件杂货仓储区工程部分土地使用权
(唐山港京唐港区26#-27#集装箱泊位110kV变电站工程使用的部分土地)
涉及的国有土地使用权价格评估

土地估价报告

(唐山) 华夏 (2021) (估) 字第 0501L 号

唐山华夏地产估价有限公司

提交估价报告日期：二〇二一年五月七日

备案号: 1311121DB0023

查询码: 753ECE6E



土地估价报告

项 目 名 称: 唐山港口实业集团有限公司拟转让唐山港京唐港区 件杂货仓储区工程部分土地使用权 (唐山港京唐港区 26#-27# 集装箱泊位 110kV 变电站工程使用的部分土地) 涉及的国有土地使用权价格评估

受托估价单位: 唐山华夏地产估价有限公司

土地估价报告编号: (唐山) 华夏 (2021) (估) 字第 0501L 号

提交估价报告日期: 2021 年 5 月 7 日

估价报告备案日期: 2021 年 7 月 21 日

土地估价报告

项目名称：唐山港口实业集团有限公司拟转让唐山港京唐港区
件杂货仓储区工程部分土地使用权（唐山港京唐港区
26#-27#集装箱泊位110kV变电站工程使用的部
分土地）涉及的国有土地使用权价格评估

受托估价单位：唐山华夏地产估价有限公司

土地估价报告编号：（唐山）华夏（2021）（估）字第0501L号

电子备案编号：1311121DB0023

提交估价报告日期：二〇二一年五月七日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

唐山港口实业集团有限公司拟转让唐山港京唐港区件杂货仓储区工程部分土地使用权(唐山港京唐港区 26#-27#集装箱泊位 110kV 变电站工程使用的部分土地)涉及的国有土地使用权价格评估。

二、委托估价方

委托方:唐山港口实业集团有限公司

公司地址:唐山海港开发区

法定代表人:宣国宝

联系人:李长亮

邮政编码:063611

三、估价目的

为唐山港口实业集团有限公司拟转让唐山港京唐港区件杂货仓储区工程部分土地使用权(唐山港京唐港区 26#-27#集装箱泊位 110kV 变电站工程使用的部分土地)涉及的国有土地使用权价格提供价值参考依据。

四、估价期日

二〇二一年三月三十一日

五、估价日期

二〇二一年三月三十一日至二〇二一年五月七日

六、地价定义

待估宗地权利人为唐山港口实业集团有限公司,《不动产权证书》证书号为冀(2018)海港经济开发区不动产权第 0000314 号,土地登记用途及实际用途均为仓储用地,本次评估设定用途为仓储用地,参照工业用地评估。依据《唐山海港经济开发区工业用地土地级别与基准地价图》,土地级

别为海港经济开发区工业一级。权利类型为国有建设用地使用权，土地使用权权利性质为出让，本次评估设定土地使用权性质为国有出让土地。国有建设用地使用权使用期限至 2058 年 7 月 27 日止，剩余使用年限为 37.32 年，本次评估设定使用年限为 37.32 年。截至估价期日，待估宗地地上建有一幢三层钢筋混凝土结构的仓储用房，建筑面积为 3175.06 平方米，房屋保养状况良好，门窗启闭灵活，水电讯设施齐全，均能满足的正常使用要求。估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整），为避免资产价格的重复计算，本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内场地平整状况，即：宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）和宗地红线内场地平整。

本次评估的地价是指在公开市场条件下、于估价期日为 2021 年 3 月 31 日、现状利用条件下、设定土地开发程度为“五通一平”、土地用途为仓储用地、土地使用年限为 37.32 年的出让土地使用权价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在公开市场条件下、于估价期日为 2021 年 3 月 31 日、现状利用条件下、设定土地开发程度为“五通一平”、土地用途为仓储用地、土地使用年限为 37.32 年的出让土地使用权价格为：

评估土地总面积：2683.64 平方米

单位面积地价：293.32 元/平方米

总 地 价：78.72 万元（保留两位小数）

大 写：柒拾捌万柒仟贰佰元整

货币种类：人民币（元）

宗地估价结果详见附表《土地估价结果一览表》

本次评估的估价结果不包含由于土地使用权转让所产生的相关增值税等税费。

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签字
-----	------------	----

李大永	2004130027	
-----	------------	--



张 伟	2006130019	
-----	------------	--



九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：



唐山华夏地产估价有限公司

二〇二一年五月七日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托方：唐山港口实业集团有限公司

公司地址：唐山海港开发区

法定代表人：宣国宝

联系人：李长亮

邮政编码：063611

二、估价对象

本报告委托评估的估价对象为唐山港口实业集团有限公司使用的位于唐山市海港开发区港区内（唐山港京唐港区 26#-27#集装箱泊位 110kV 变电站工程使用的部分土地），土地使用权面积为 2683.64 平方米。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

待估宗地位于唐山市海港开发区港区内，《不动产权证书》编号为 NoD13001304211，证书号为冀（2018）海港经济开发区不动产权第 0000314 号，填发日期为 2018 年 2 月 13 日，权利人为唐山港口实业集团有限公司，共有情况为单独所有，不动产单元号为 130225 019032 GB00019 F00010000，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/自建房，用途为仓储用地/仓储，使用期限至 2058 年 7 月 27 日止，宗地面积为 332319.37 平方米。宗地四至：东至唐山华特沥青仓储有限公司用地、京唐港液体化工码头有限公司用地，南至空地，西至东海路，北至唐山港口实业集团有限公司（唐山港京唐港区 23 号至 25 号多用途泊位工程）用地、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）用地。宗地编号：130225019032GB00019/063。地籍图号：4339.80-541.50，4340.00-541.75，4340.00-542.00，4340.20-542.25。

本次评估的地块为唐山港京唐港区26#-27#集装箱泊位110kV变电站工程使用的部分土地，土地面积为2683.64平方米，土地面积以唐山兰德测绘工程有限公司于2021年3月15日出具的《宗地图》为依据。宗地编号：/0604。地籍图号：4340.00-40412.00。宗地四至：东至唐山港口实业集团有限公司用地，南至空地，西至唐山港口实业集团有限公司用地，北至唐山港口实业集团有限公司用地。

2、土地权利状况

依据土地行政主管部门于2018年2月13日填登的《不动产权证书》(编号为NoD13001304211，证书号为冀(2018)海港经济开发区不动产权第0000314号)，国有建设用地使用权使用期限至2058年7月27日止，截止估价期日剩余使用年限为37.32年。根据委托方提供资料，截止估价期日待估宗地不存在抵押权、租赁权、地役权、担保权等他项权利。

3、土地利用状况

截止估价期日，待估宗地地上建有一幢三层钢筋混凝土结构的仓储用房，外墙刷涂料，塑钢门窗，建筑面积为3175.06平方米，建成年份为2015年。

四、影响地价的因素分析

(一) 一般因素

唐山市系河北省省辖市，是以煤炭、钢铁、电力、陶瓷、机械等为主具有百年历史的重工业城市，是国务院确定的除省会城市外的全国13个较大城市之一，在环渤海湾城市群中具有显著位置。

1、地理位置及行政区划

唐山地处环渤海湾中心地带、河北省东部，东经117°31′-119°19′，北纬38°55′-40°28′，南临渤海，北依燕山，东与秦皇岛市接壤，西与北京、天津毗邻，是联接华北、东北两大地区的咽喉要地和走廊。截止到2019年底，唐山市辖3个县级市(迁安、遵化、滦州)、4个县(迁西、玉

田、滦南、乐亭)、7个区(曹妃甸、路南、路北、开平、古冶、丰润、丰南)和4个开发区(海港经济开发区、高新技术产业开发区、芦台经济技术开发区、汉沽管理区)。

2、自然环境

(1) 地形地质

唐山市地处燕山前冲积平原,属滦河中早期冲击扇,中心区北部为剥蚀残丘和裸露丘陵,南部为平原区。市区重要构造单元为碑子院背斜和开平向斜,基岩地层为不同时代的碳酸岩系,由于隐伏岩溶地区强烈排水,破坏了地下水的平衡状态,造成部分地区岩溶地面塌陷。市区南部一带由于地下煤炭的大量开采,局部形成地面沉陷,有的已成为采煤波及区。此外,市区还存在多条形成年代不一、规模不等的断裂构造,北部和东南部地区还有少量的软土及不同程度的液化现象。

(2) 气候气象

唐山地处暖温带半湿润大陆性季风气候,全年温度变化幅度大,年温差为 $31-32^{\circ}\text{C}$,冬冷夏热明显,风随季节变化比较显著。唐山市气温比常年偏高,市区及各县(市、区)年平均气温在 $12.1^{\circ}\text{C}-13.4^{\circ}\text{C}$ 之间;降水量比常年偏少,全年全区平均降水量501.7毫米,比常年偏少17.3%,属偏少年份;日照时数比常年略偏少,全年全区平均日照时数2479.5小时,比常年偏少44.7小时;全年出现暴雨21个站日;大雾平均天数16天;全年上报雷电灾情89起。

3、自然资源

(1) 土地资源

根据土地变更调查数据,唐山市土地总面积143.40万公顷。其中耕地56.71万公顷、园地12.48万公顷、林地11.15万公顷、草地7.08万公顷、城镇村及工矿用地29.63万公顷、水域及水利设施用地18.66万公顷、交

通运输用地 4.98 万公顷、其他用地 2.72 万公顷。

(2) 矿产资源

唐山市已发现并探明储量的有 49 个矿种，主要有煤炭、铁矿石、石油、黄金、大理石、石灰石、石英、矾土、高铝土等。全市有 8 个主要涉矿县(市、区)，分别为：遵化、迁安、迁西、玉田、滦州、开平、古冶、丰润。

(3) 海洋资源

唐山市管辖海域面积 4467 平方千米。大陆岸线长 229.72 千米，东起滦河口与秦皇岛市相邻，西至洒金坨插网铺与天津市接壤，占全省 47.4%。有 6 个沿海县区(开发区)，分别为曹妃甸区、乐亭县、滦南县、丰南区、海港开发区、唐山国际旅游岛管理区。根据 2010 年全国海岛普查结果，全市有 12 个无居民海岛录入国家海岛名录，海岛总面积 35.50 平方千米，其中 4 个岛体相对稳定，面积 34.10 平方千米，分别为菩提岛 4.85 平方千米，月岛 5.05 平方千米，祥云岛 20.70 平方千米，龙岛 3.50 平方千米。

(4) 水资源

唐山市年降水量 519.0 毫米，为多年平均降水量 80.6%，全市各县(市、区)降水量均低于多年平均值。全市地表水资源量 6.28 亿立方米，地下水资源量 9.53 亿立方米。全市水资源总量 13.46 亿立方米。全年全市入境水量 11.54 亿立方米。全市出境水量 1.25 亿立方米。入海水量 4.94 亿立方米。

(5) 动植物资源

唐山市林地面积 50.07 万公顷，林木覆盖率 39%。全市板栗、核桃、苹果、鲜桃等干鲜果品年产量在全省排名第二和第一。国有林场 9 个，全市国有林场 9 个，清东陵、鹞峰山等省级以上森林公园 7 家。唐山市为全省第一湿地大市，湿地面积 24.67 万公顷，占全省湿地总面积 25.93%，湿地率 18.26%。

拥有南湖国际级湿地公园、曹妃甸省级湿地和鸟类自然保护区等一批湿地公园和湿地自然保护区。全市野生植物 958 种，野生动物 530 余种，全市有省级以上重点保护动物 91 种。

4、城市社会经济发展状况

唐山现拥有 167 个工业门类，1340 多种工业产品，年末规模以上工业企业 1741 家，其中，年内新建投产企业 127 家。形成了以煤炭、陶瓷、冶金、电力、机械、建材、化工等企业为主，纺织、食品、造纸、医药等轻工业为辅的工业体系。农村经济稳步发展，工业生产和效益同步快速增长，固定资产投资增势强劲，对经济增长的拉动作用不断增强；城镇化建设步伐加快，城乡居民收入稳步增长，财政收入继续较快增长，社会保障体制继续完善，教育、科技、卫生等社会事业全面发展。

5、市政建设

唐山市十分重视市政设施建设，近年来唐山城市及小城镇建设取得积极进展，人居环境得到极大改善。唐山城市功能分区明确市政设施配套，环境清新优美，现代化水平较高。年末市区集中供热面积 6355 万平方米，新增 198 万平方米。天然气管线总里程 2047 公里，城市供水能力 115.69 万立方米/日。净水厂一期改造项目试通水成功，水净化处理工艺达国内领先水平。年末城市排水管道长度 2825 公里，城市污水处理能力 91.5 万立方米/日，污水集中处理率达到 98.7%，城市生活垃圾无害化处理率达到 100%。年末建成区绿化覆盖面积 10535 公顷，绿化覆盖率 42.31%；建成区绿化面积 9718 公顷，建成区绿化率 39.03%；城市公园绿地面积 3245 公顷。唐山花海“路树湖山”一期工程基本完工，唐山荣获“国家森林城市”称号。

年末主城区公交运营车辆 1944 部，其中，新能源公交车（电动、插电）541 部，清洁能源公交车 1403 部；公交运营线路 141 条。开通凤凰旅游巴

士专线，市民中心公交首末站建成投用。

6、道路交通

目前，唐山已经形成以市区为中心、铁路为骨干、公路为脉搏、海运为外延的四通八达的交通体系。铁路主要有京秦、京山、大秦等铁路干线，是全国铁路密度最高的地区之一；唐山公路网密度 99.9 公里/百平方公里，年末公路通车里程 1.9 万公里（包括村路），其中高速公路 741 公里。农村公路通车里程 1.7 万公里，全年改造农村公路 445 公里。遵秦高速开工建设，迁曹高速二期雷庄互通（205 国道）至秦滨高速（沿海高速）段通车运营，唐廊高速唐山段、迁西支线高速张庄子出口项目建成通车。北京—唐山—曹妃甸客运动车组列车开通运行，水曹铁路陆域段全线贯通。

全年公路货物运输量 44204.4 万吨，货物运输周转量 1157.0 亿吨公里，公路旅客运输量 2768.20 万人次，旅客运输周转量 27.4 亿人公里。全年拥有客运班线 490 条，班线客车 1018 辆。年末民用汽车保有量 213.8 万辆（包括三轮汽车和低速货车）。

全年唐山港货物吞吐量 6.6 亿吨。三女河机场吞吐量 50.5 万人次，货（邮）行吞吐量 3256 吨。年底开通航线 15 条，通达 19 个城市。

7、邮电通信事业和旅游业

（1）邮电通信事业

全年邮电业务总收入 74.3 亿元，比上年增长 3.1%。其中，邮政业务收入 22.0 亿元（不包含邮政储蓄银行直接营业收入），增长 12.5%；电信业务收入 52.3 亿元，下降 3.0%。年末移动电话用户 974.0 万户，比上年末增加 37.7 万户；互联网宽带接入用户数 261.4 万户，增加 20.3 万户。年末全市许可备案的快递企业 17 家，其分支机构 323 家，全年完成快递业务量（收件量）8873.70 万件，下降 22.90%，实现业务收入 13.7 亿元，增长 17.0%。

（2）旅游业

全年接待国内外游客 7866 万人次，比上年增长 18.0%，旅游总收入 907.0 亿元，增长 23.1%。其中，接待国际游客 13.8 万人次，增长 10.3%，旅游外汇收入 7788.2 万美元，增长 11.5%；接待国内游客 7852.5 万人次，增长 18.1%，国内旅游收入 901.4 亿元。增长 23.1%。成功举办第三届中国国际旅游发展联合大会、第五届中国国际房车旅游大会和第三届唐山旅游产业发展大会。曹妃甸被评为省级旅游度假区，曹妃甸十里海河豚小镇入选首批国家乡村旅游重点村名录。南湖、开滦联名创建国家 5A 景区通过文旅部景观质量评审，“唐山周末”旅游品牌注册成功。

8、房地产市场状况

唐山市地块招拍挂年成交量与上年相比有大幅度上涨，住宅用地和非住宅类用地均有一定程度的上涨。从整体看，唐山市商品房销售价格指数在全国 70 个大中城市中始终保持相对稳定，房地产市场呈良性发展态势。

（二）区域因素

河北唐山海港经济开发区是 1993 年 6 月经河北省人民政府批准成立的省级开发区，位于唐山市东南沿海，陆域辖区面积 432.4 平方公里。

1、地理位置

河北唐山海港经济开发区位于北纬 $39^{\circ} 13'$ ，东经 $119^{\circ} 01'$ ，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，距上海港 669 海里，距香港 1360 海里，距韩国仁川港 400 海里，距日本长崎港 680 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。

2、自然环境

（1）工程地质、地貌

唐山海港经济开发区处于滦河冲积扇前缘的滨海平原，地形平坦，自然坡度 0.5%，海拔高程（黄海高程）1-5m 之间，地下水埋深 0.6-1.6m，地表为盐碱地或泥洼地，积水现象严重。地震液化带分布广，厚度大。岩性为粉细沙及亚沙土，为典型的海陆交互沉积，其容许承载力为 120-200kpa。

（2）气候条件

河北唐山海港经济开发区属暖温带滨海半湿润大陆性季风气候类型区，气候宜人，温度适中。四季分明，冬季漫长，冬长于夏，春秋短暂。境内年平均气温 10.2℃，年平均降水量 616.8 毫米，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、西南风，风向频率分别为 8%、15%，台风对本地区基本无影响。

境内唐山港京唐港区海域冰期约在 2—2.5 个月之间，时间在上年 12 月上、中旬至次年 2 月中、下旬，流冰厚度约 5—10cm，流冰方向由东北流向西南，平均流速为 0.35m/s，冰期对港口营运影响不大。

3、交通条件

海港开发区地处京津唐一级经济区网络和环渤海经济圈中心地带，战略位置十分重要，开放开发的前景非常广阔。滦港铁路已和国铁接轨投入运营，唐港、滦港、环渤海公路业已通车，京哈、津唐、唐港高速公路与唐山西外环在唐山境内形成了“X+0”形的高速公路网，大大缩短了开发区与北京等地的时空距离，成为经济发展的助推器。

4、基础设施条件

（1）城市建设

河北唐山海港经济开发区已逐步建设电讯、给排水、供电、供热等系统配套工程，在 19 平方公里建成区内实现了“九通一平”，修建了长达 70 多公里的“十纵八横”、贯通全区的道路网络，建成了恒通花园、盛世景苑、

正兴佳苑、康宁小区、泰和小区等 13 个住宅小区，夏日超市、鑫丰超市、昌盛国际酒店、东方宾馆等 220 家商业、餐饮服务用房，兴建了唐山港大厦、海港文化中心、海韵广场、湖林新河生态公园等一批标志性建筑，打造了全省一流的街景亮化效果，城市的韵味和魅力逐步显现，一座功能完备、设施齐全的现代化滨海新城已具雏形。

（2）文化教育

河北唐山海港经济开发区教育事业蓬勃发展，目前已形成从幼儿园到高中比较完备的教育体系。区内有幼儿园 3 所、小学 1 所、初级中学 1 所、高级中学 1 所，师资力量较强，硬件水平高，初中升学率 100%，高考升学率 98%，本科上线率超过 50%，位列全市同类高中首位。

开发区广泛开展大众文化活动，投资 3 亿元建成全市一流的海港文化中心和海韵广场，经常性举办大型文艺演出以及群众文化艺术节、全民运动会等全民广泛参与的群众性文体活动，极大丰富全区人民精神文化生活，有效增强开发区的人文气息和文化底蕴。

（3）医疗卫生

河北唐山海港经济开发区医疗卫生事业快速发展。建立了疾病预防控制中心和卫生监督机构，形成了医疗服务、卫生监督和疾病控制三大卫生服务体系。现有综合医院 1 家，诊所 10 家，药店 8 家。

待估宗地位于海港经济开发区港区内、京唐港区域，为唐山港口实业集团有限公司所属的仓储用地。待估宗地三面为唐山港口实业集团有限公司用地，周围所属宗地均为唐山港京唐港区间杂货仓储区，东北方向约 800 米处为津唐港 20 号码头，东侧为京唐国际集装箱码头有限公司、中国海事、京唐港，南侧为唐山华特沥青仓储有限公司、港口卸油，西侧为京唐港液体化工码头公司，均为关联企业，产业集聚度高。所属区域是国家重点开放开发地区、工业城市，占据华北与东北的交通咽喉地带，上能同京九铁

路、京沪铁路、京广铁路交通大动脉相连，下能同京哈铁路、京承铁路、京包铁路欧亚大通道相联结。腹地广阔，货源充足，交通便捷。所处区域均是盐碱荒滩，工程地质条件良好，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。

待估宗地为仓储用地，根据委托方提供的相关资料均未明确记载宗地的规划限制条件。根据估价师的实地现场勘察、市场调研及查阅相关资料，考虑到待估宗地的实际用途，认定为无限制条件的土地规划。

（三）个别因素

待估宗地位于唐山市海港开发区港区内，宗地外有支路，对外交通便利，形状规则近似矩形，地质条件较好。土地登记用途及实际用途均为仓储用地，本次评估设定用途为仓储用地，参照工业用地评估。土地使用权取得方式为出让取得，国有建设用地使用权终止日期为 2058 年 7 月 27 日止，剩余使用年限为 37.32 年。宗地使用权面积为 2683.64 平方米。截止估价期日，待估宗地地上建有一幢三层钢筋混凝土结构的仓储用房，建筑面积为 3175.06 平方米。基础设施开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整）。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 国家有关法律、法规及行政规章

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号, 2019 年 8 月 26 日)
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号, 2019 年 8 月 26 日)
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014 年 7 月 29 日国务院令第 653 号)
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号, 2016 年 7 月 2 日)
- 5、《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)
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号, 2015 年 4 月 24 日修正)
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号)
- 8、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)
- 9、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)
- 10、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号)
- 11、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第 39 号)
- 12、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15 号)
- 13、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号)
- 14、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号)

(二) 地方政府及有关部门颁布的法规、通知及文件

1、《河北省土地管理条例》(2014年9月7日河北省第十二届人民代表大会常务委员会第十次会议第六次修正)

2、河北省人民政府关于实行征地区片价的通知(冀政〔2008〕132号)

3、河北省人民政府关于完善征地区片综合地价标准的通知(冀政发〔2020〕5号)

4、河北省人民政府办公厅《关于公布取消和停止征收108项行政事业性收费项目的通知》(冀政办函〔2008〕57号)

5、《河北省人民代表大会常务委员会关于河北省耕地占用税适用税额的决定》(河北省第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过,2019年9月1日起施行)

6、《河北省县(市、区)耕地占用税适用税额表》

7、唐山市国土资源局《关于确定耕地开垦费收缴标准的通知》(唐国土资地〔2009〕13号)

8、河北唐山海港经济开发区管理委员会《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)

9、《河北唐山海港经济开发区土地定级与基准地价更新报告》(2017)

10、《海港经济开发区土地利用总体规划》

(三) 技术标准

1、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)

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

(四) 委托方提供的有关资料及估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料。

二、土地估价

1、估价原则

(1) 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相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客观价格。

(2) 供需原则

土地估价应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。

(3) 变动原则

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

(4) 协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

(5) 合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法

律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

(6) 报酬递增、递减原则

经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。利用这一原则，可找出土地的边际实用点，即最大收益点，也可称为最有效使用点。因此这一原则与最有效使用原则密切相关。

(7) 多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较通用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和公示地价系数修正法（公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

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。

2、估价方法

根据《城镇土地估价规程》，估价方法主要有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法（公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育程度、待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料选取不少于两种的适宜的估价方法。本次估价中，我们在确定估价方法时，主要从以下方

面考虑:

由于待估宗地位于土地级别及基准地价图覆盖范围内,但可参照土地定级分类工业一级用地设定评估,因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估;

由于估价对象为仓储用地,所在区域有近年来的征地案例和征地标准可参考,因此可以选择成本逼近法。

综上所述,结合估价对象的用地特点和评估目的,我们选用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估,然后根据这两种方法测算结果综合确定估价对象最终估价结果。

(1) 基准地价系数修正法

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估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》,其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

基准地价系数修正法评估的宗地地价(评估设定开发程度下的宗地地价)

$$= \text{基准地价} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) + K_4$$

式中: K_1 —— 期日修正系数

K_2 —— 土地使用年期修正系数

K_3 —— 容积率修正系数

K_4 —— 开发程度修正数额

$\sum K$ —— 影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,

加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

其基本计算公式为：

$$\text{土地价格} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}) \times (1 \pm \text{区位修正系数}) \times \text{年期修正系数}$$

3、估价结果

根据《城镇土地估价规程》及估价对象的具体情况，本次评估采用了基准地价系数修正法、成本逼近法进行。基准地价系数修正法的评估结果为 267.55 元/平方米，成本逼近法的评估结果为 319.08 元/平方米，两种方法测算结果存在一定差距，为了减少误差，本次评估采用两种方法的简单算术平均值作为最终估价值。

待估宗地地价

$$\begin{aligned} &= (\text{基准地价系数修正法计算结果} + \text{成本逼近法计算结果}) \div 2 \\ &= 293.32 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

经估价人员现场勘察和对当地土地市场的分析、计算，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，评估得到待估宗地在公开市场条件下、于估价期为 2021 年 3 月 31 日、现状利用条件下、设定土地开发程度为“五通一平”、土地用途为仓储用地、土地使用年限为 37.32 年的出让土地使用权价格为 293.32 元/平方米。

评估土地总面积：2683.64 平方米

单位面积地价：293.32 元/平方米

总 地 价：78.72 万元（保留两位小数）

大 写：柒拾捌万柒仟贰佰元整

货币种类：人民币（元）

宗地估价结果详见附表《土地估价结果一览表》

本次评估的估价结果不包含由于土地使用权转让所产生的相关增值税等税费。

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 估价的前提和假设条件

- 1、唐山港口实业集团有限公司依法取得土地使用权，并缴纳相关税费。
- 2、估价对象作为仓储用地得到合理有效利用，并会产生相应的土地收益。
- 3、待估宗地与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。
- 4、在估价期日地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 5、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 6、委托方提供资料属实。
- 7、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

(二) 估价结果和估价报告的使用

1、本次估价所依据的主要法律、法规为：《中华人民共和国土地管理法》及其实施细则、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城镇土地估价规程》等，估价报告及估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

2、本次评估待估宗地面积以唐山兰德测绘工程有限公司于 2021 年 3 月 15 日出具的《宗地图》为准，如面积发生变化，估价结果应做相应调整。本次评估待估宗地及地上建筑物权利状况以《不动产权证书》为依据。

3、本报告仅为唐山港口实业集团有限公司拟办理土地使用权转让手续

提供价值参考，本报告估价结果不得用于其他方向。

4、土地估价技术报告仅供估价机构存档和作为估价结果提交土地管理部门备案时的附件，不提供给委托方。

5、如在报告有效期内待估宗地用途、土地开发程度、土地权利状况、地产市场供求关系等影响地价的因素之一发生变动，估价结果应做相应调整。

6、估价报告和估价结果的自估价报告提交之日起有效期限为壹年。

7、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

8、违规使用土地估价报告和估价结果受托估价机构不承担法律责任。

（三）需要特殊说明的事项

1、报告中的有关资料由委托方提供，估价结果在委托方提供资料真实可靠情况下有效，如因提供资料有误造成估价结果失真，受托方不承担任何责任。

2、根据委托方提供资料，截止估价期日待估宗地不存在抵押权、租赁权、地役权、担保权等他项权利。

第四部分 附件

- 附件1 待估宗地《不动产权证书》复印件
- 附件2 待估宗地《宗地图》复印件
- 附件3 委托方《营业执照》复印件
- 附件4 待估宗地位置示意图
- 附件5 待估宗地现场勘查照片
- 附件6 土地价格评估委托协议书复印件
- 附件7 估价机构《营业执照》复印件
- 附件8 估价机构关于唐山华夏地产估价有限公司
《备案情况的函》（冀土估备字[2020]0158号）复印件
- 附件9 估价机构《土地评估中介机构资信等级证书》复印件
- 附件10 土地估价师资格证书复印件



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 13001304211

冀 (2018) 海港经济开发区不动产权第 0000314 号

权利 人	唐山港口实业集团有限公司
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 GB00019 F00010000
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: 332319.3700m ² /房屋建筑面积: 3175.0600m ²
使用期限	2058年07月27日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 建筑面积: 3175.0600m ² 房屋总层数: 3层, 整幢



宗地 图

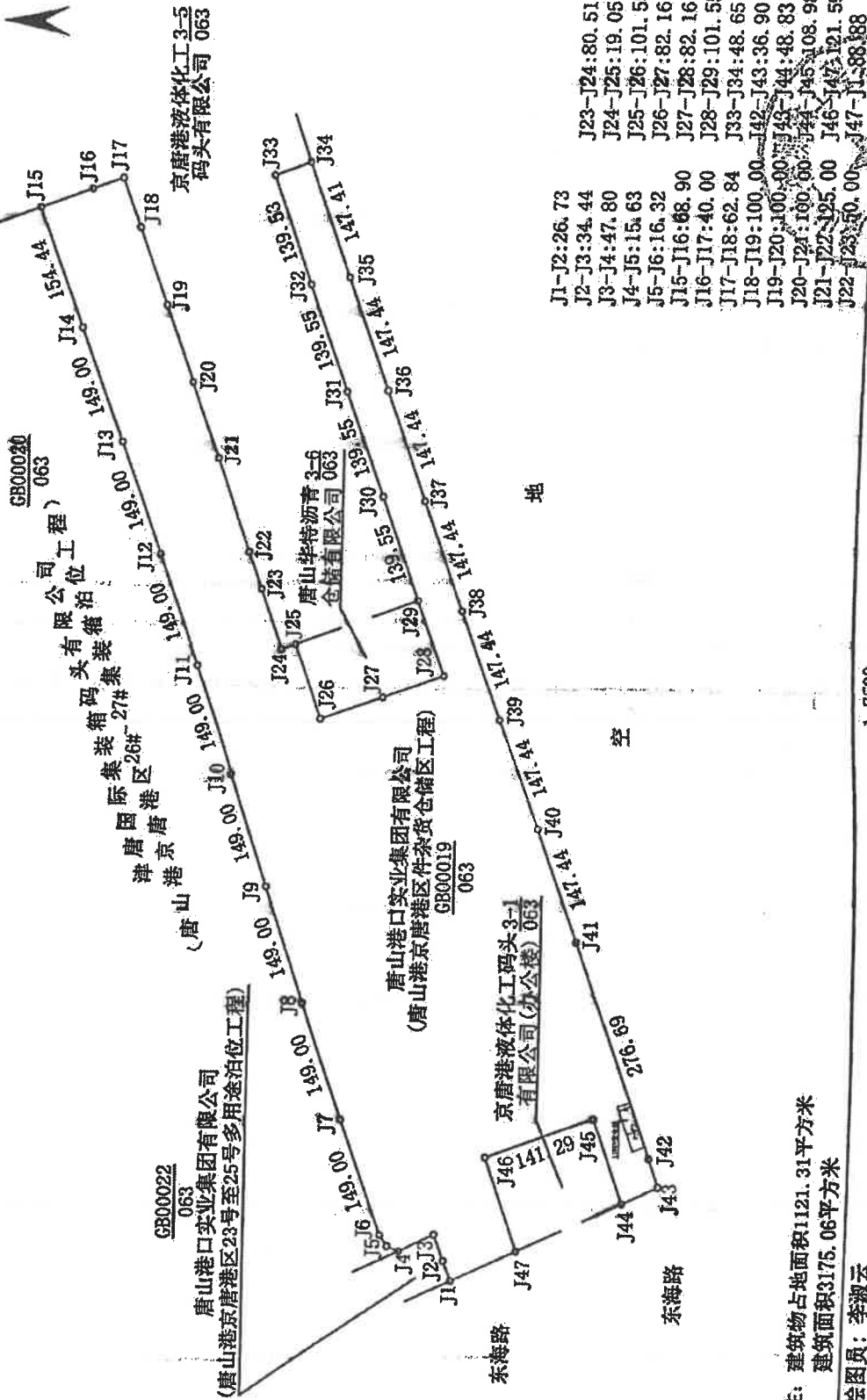
宗地编号:130225019032GB00019/063

地籍图号:4339.80-541.50 4340.00-542.00 4340.20-542.25

单位:m, m²

权利人:唐山港口实业集团有限公司
(唐山港京唐港区件杂货仓储区工程)
宗地面积:332319.37

北



注: 建筑物占地面积1121.31平方米
建筑面积3175.06平方米

绘图员: 李淑云
审核员: 李德新

1:7500

唐山兰德测绘工程有限公司
绘图日期: 2017年6月3日

J1-J2: 26.73
J2-J3: 34.44
J3-J4: 47.80
J4-J5: 15.63
J5-J6: 16.32
J6-J7: 16.32
J7-J8: 16.32
J8-J9: 16.32
J9-J10: 16.32
J10-J11: 16.32
J11-J12: 16.32
J12-J13: 16.32
J13-J14: 16.32
J14-J15: 16.32
J15-J16: 16.32
J16-J17: 16.32
J17-J18: 16.32
J18-J19: 16.32
J19-J20: 16.32
J20-J21: 16.32
J21-J22: 16.32
J22-J23: 16.32
J23-J24: 80.51
J24-J25: 19.05
J25-J26: 101.55
J26-J27: 82.16
J27-J28: 82.16
J28-J29: 101.55
J29-J30: 48.65
J30-J31: 43.36
J31-J32: 48.83
J32-J33: 108.98
J33-J34: 121.59
J34-J35: 88.88
J35-J36: 88.88
J36-J37: 88.88
J37-J38: 88.88
J38-J39: 88.88
J39-J40: 88.88
J40-J41: 88.88
J41-J42: 88.88
J42-J43: 88.88
J43-J44: 88.88
J44-J45: 88.88
J45-J46: 88.88
J46-J47: 88.88

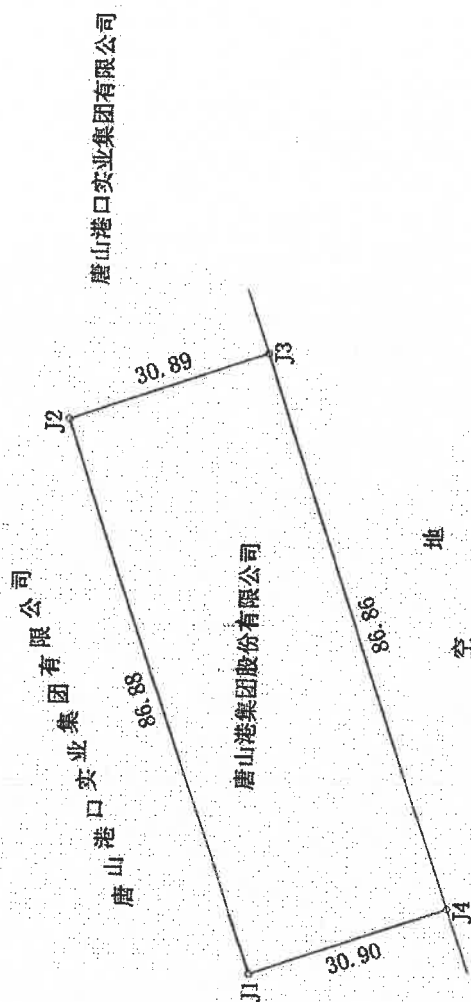
单位: m³
权利人: 唐山港集团股份有限公司
宗地面积: 2683.64

单位: 吨、米

宗地编号: /0604

地籍图号: 4340.00-40412.00

权利入:唐山港集团股份有限公司
宗地面积:2683.64



唐山港口实业集团有限公司



唐山兰德测绘工程有限公司

2021年3月解析法测绘界址点
制图日期:2021年3月15日
审核日期:2021年3月15日

1:1000

绘图员：冯艳丽
审核员：李德新

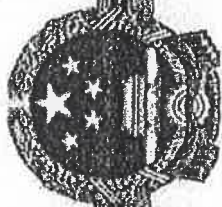
宗地面积量算表

土地使用者: 唐山港集团股份有限公司
 土地坐落: 唐山海港经济开发区
 地类号: 0604
 面积(平米): 2683.64
 宗地编号:

计算日期: 2021年3月15日
 界址点数: 4

所在图幅号	街坊点号	界址点号	X坐标	Y坐标	距离
4340.00-40412.00		J1	4340088.984	40412209.554	
4340.00-40412.00		J2	4340117.452	40412291.634	86.88
4340.00-40412.00		J3	4340088.263	40412301.745	30.89
4340.00-40412.00		J4	4340059.795	40412219.680	86.86
4340.00-40412.00		J1	4340088.984	40412209.554	30.90
所在图幅号	街坊点号	界址点号	X坐标	Y坐标	距离

坐标系: 2000国家大地坐标系, 中央子午线120°



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91130294601030168C



副本编号: 1-1

名称 唐山港口实业集团有限公司

类型 有限责任公司(国有独资)

法定代表人 宜国全

经营范围

国有资产经营和资本运营;港口、铁路设施及临港相关产业开发建设;港口设施、设备和港口机械的租赁服务;经营方式采用自营、资产出租、控股参股、兼并、收购、转让、合资合作、服务、建筑材料(原木、木材、石灰除外)批发零售;土地租赁经营(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)。

何阳市迎变站,装卸站等资产在业务使用,再次重新元站。

2021.4

注册资本 陆拾亿元整

成立日期 2000年07月03日

营业期限 2000年07月03日至 2050年06月30日

住所 唐山海港开发区

登记机关



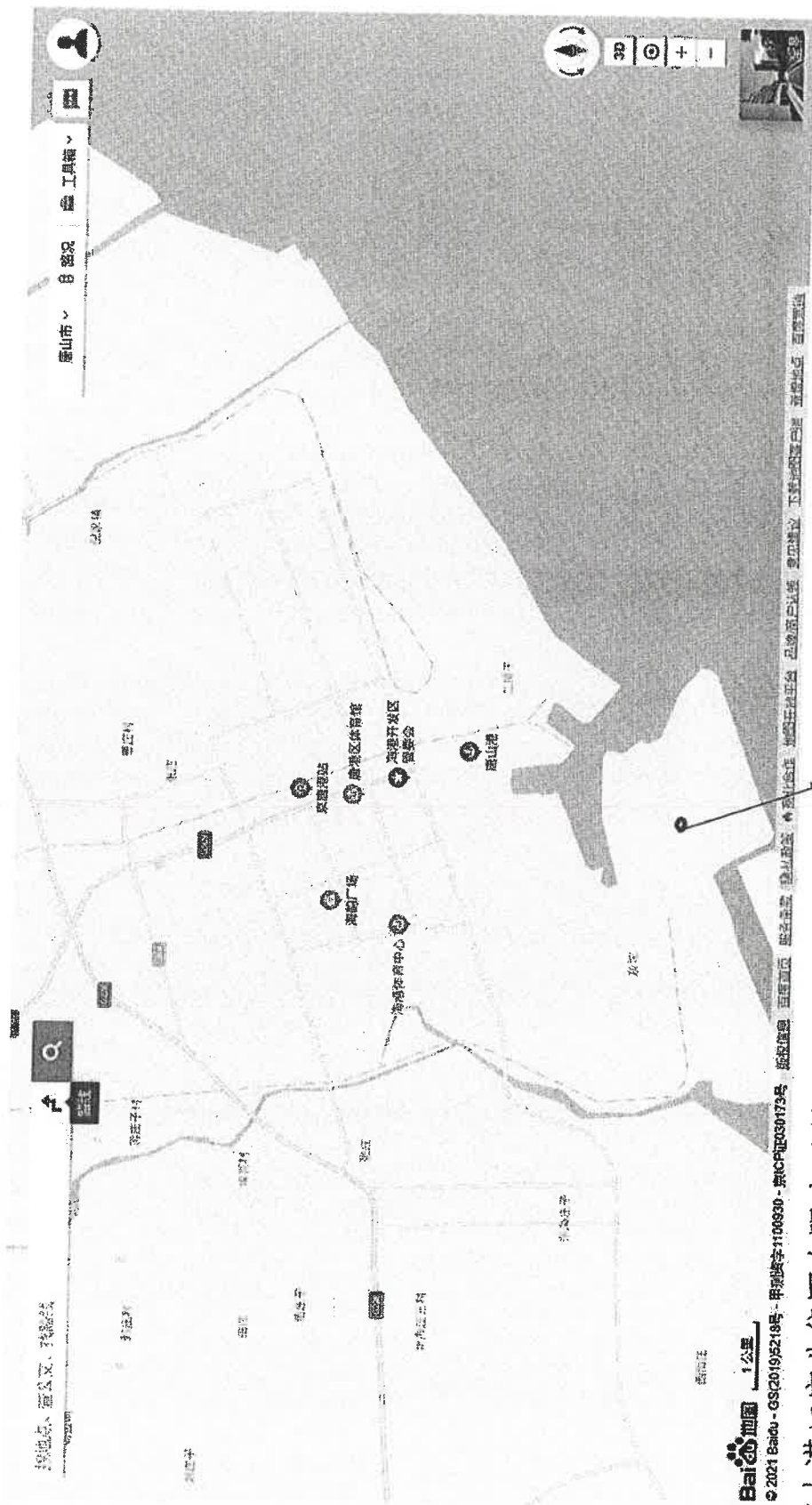
国家企业信用信息公示系统网址:

<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

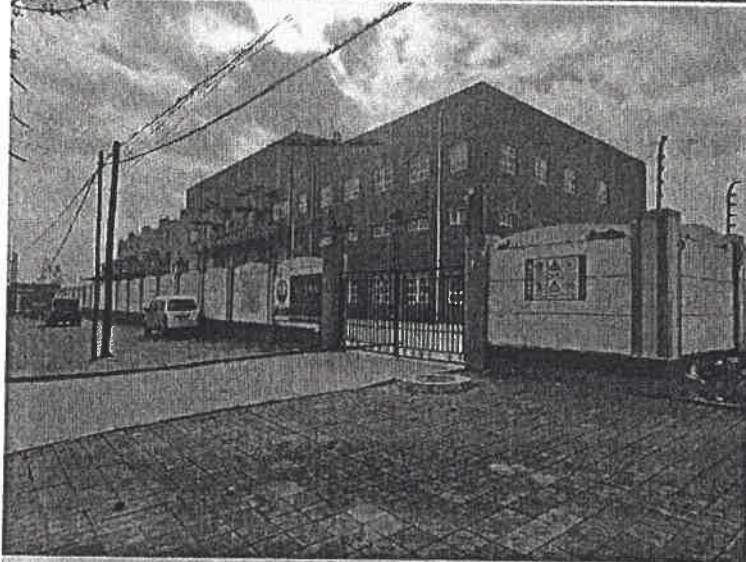
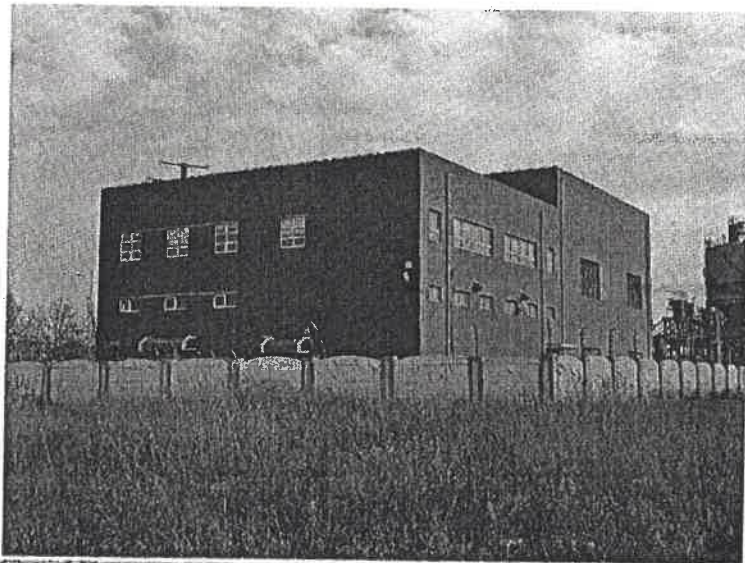
待估宗地位置示意图



唐山港口实业集团有限公司所属的位于唐山市海港开发区港区内的一宗国有出让仓储用地（唐山港京唐港区

26#-27#集装箱泊位 110kV 变电站工程使用的部分土地），土地面积 2683.64 平方米。

待估宗地现场勘查照片



土地价格评估委托协议书

TSPQG202108

委托方：唐山港口实业集团有限公司（以下简称甲方）

受托方：唐山华夏地产估价有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》及其实施细则、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城镇土地估价规程》等法律法规的有关规定，为明确甲、乙双方在本次土地评估业务中的权利和义务，经甲、乙双方协商，就甲方拟转让的土地使用权委托乙方进行资产评估事宜，达成如下协议：

一、估价对象：待估价土地共为3宗，均属于甲方“唐山港京唐港区件杂仓储区工程土地证（冀[2018]海港经济开发区不动产权第0000314号）”范围内，分别为：

1、京唐港区110kV变电站占用京唐港件杂仓储区工程土地证的部分土地，宗地面积为2683.64平方米；

2、集装箱铁路装卸场工程占用京唐港件杂仓储区工程土地证的部分土地，宗地面积为：88255.5平方米；

3、液化铁路装卸线占用京唐港件杂仓储区工程土地证的部分土地，宗地面积为60884.4平方米。

二、评估目的及要求：为甲方转让上述3宗国有土地使用权提供价格参考依据。针对上述三宗待评土地，需要出具两份评估报告，其中京唐港区110kV变电站占用京唐港件杂仓储区工程土地证的部分土地出具一份报告；集装箱铁路装卸场工程占用土地京唐港件杂仓储区工程土地证的部分土地和液化铁路装卸线占用京唐港件杂仓储区工程土地证的部分土地出具一份报告。

三、估价期日：评估基准日为2021年3月31日。

四、双方的权利和义务：

1. 甲方应及时向乙方提供估价所需的资料并保证资料的真实性、合法性、完整性（确认方式包括签字或盖章），因甲方提供虚假资料而使报告失实所造成的一切后果由甲方负责，甲方应在估价报告设定的使用范围内恰当使用估价报



告，超范围使用报告所造成的后果由甲方负责。甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展估价业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行本合同。

2、甲方要求出具虚假估价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，并有权要求由甲方按照下述要求支付相应的评估费用：

(1) 乙方向甲方提供评估报告书初稿前出现本条情况，甲方向乙方支付评估费用总额的 10%。

(2) 乙方向甲方提供评估报告书初稿后出现本条情况，甲方向乙方支付评估费用总额的 70%。

3. 甲方应当按约定的评估服务费总额、时间和方式支付评估服务费。

4. 乙方应根据甲方的估价目的，遵守相关法律、法规和《城镇土地估价规程》，对估价对象在估价期日的价格进行评估，出具该宗地的土地估价报告，并保证土地估价报告满足相关土地估价规范要求。

5. 乙方应对执业过程中知悉的有关甲方的商业秘密保密；未经甲方书面许可，乙方不得将估价报告的内容向第三方提供或公开，法律、法规另有规定的除外。

五、评估报告及计算说明的提交期限和方式

甲方向乙方提供资产评估所需的资料，乙方收到甲方提供的全部评估申报材料后 15 日内，出具土地估价报告初稿及计算说明，甲方组织对土地估价报告初稿的专家评审，乙方按照甲方评审意见对评估报告书进行修改，直至甲方无修改意见后 10 日内出具正式的土地估价报告及计算说明。

乙方在约定时间内提交正式土地估价报告及计算说明一式 8 份。以邮寄的方式送交甲方。

六、评估服务费总额、支付时间和方式

1、经双方协商确定，本次评估收费为 16000 元人民币（大写：壹万陆仟元整人民币，含税金额：¥16000 元，不含税金额：¥15841.58 元，此费用为包干费用，包含专家评审费）。

2、支付时间：评估费在乙方提供正式评估报告、计算说明及增值税专用发票，且甲方完成评估备案后 15 个工作日内支付。

3、支付方式：通过 银行转账 方式支付，双方账户信息如下：

甲方开票信息

名称：唐山港口实业集团有限公司

税号：91130294601030168C

单位地址：唐山海港开发区唐山港大厦

电话号码：0315-2916256

开户银行：中国工商银行唐山海港支行

银行账户：0403013309221013888

乙方收款账户

名称：唐山华夏地产估价有限公司

税号：911302217791889077

单位地址：河北省唐山市丰润区端广路 20 号

电话号码：0315-5188198

开户银行：工行唐山金利支行

银行账户：0403012909249040535

七、违约责任

1、乙方擅自转让土地评估服务项目、无故终止履行本合同或未按合同约定提供土地评估服务的，甲方有权单方解除合同。给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。

2、如乙方提供的土地估价报告因不符合相关土地估价规范要求（其他因素除外）而导致不能满足唐山海港开发区国土主管部门审批土地转让及甲方资产评估备案的需求的，乙方应当向甲方支付相应违约金，违约金按评估服务费的 5% 支付。

3、如甲方无故终止本合同，乙方有权终止评估。

4、因不可抗力导致甲乙双方或某一方无法履行本合同，根据不可抗力的影响，可部分或者全部免除无法履约方的责任。

八、本协议书经甲乙双方法定代表人或其授权代表签字并盖章后生效，甲乙双方完全履行本协议书后本协议书失效。

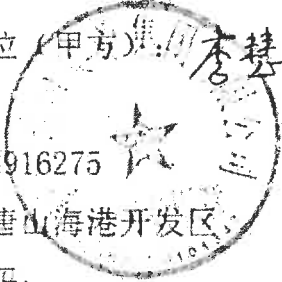
九、本协议正本一式叁份，甲贰份、乙方一份，具有同等法律效力。

十、合同签订地：唐山市海港开发区

十一、争议的解决

因本合同或执行本合同产生的任何争议，应当由甲、乙双方协商解决。如协商不成，应向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

十二、本合同执行过程中，如发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，甲乙双方可以协商对合同相关条款进行变更，并签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

委托单位(甲方):  李慧哲

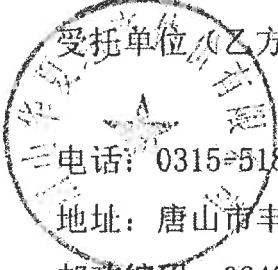
电话: 2916275

地址: 唐山海港开发区

邮政编码:

2021 年 4 月 19 日

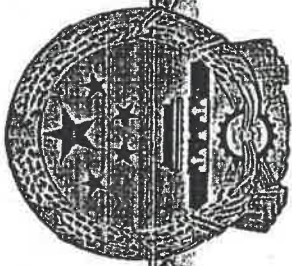
受托单位(乙方):

 电话: 0315-5188198

地址: 唐山市丰润区端广路 20 号

邮政编码: 064000

2021 年 4 月 19 日



统一社会信用代码

911302217791899077

营业执照

扫描二维码或“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 唐山华夏地产估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李大永

经营范围 在全国范围内从事土地评估业务(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)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2005年09月02日

营业期限 2005年09月02日至 2035年09月02日

住所 唐山丰润区瑞广路20号



登记机关

2020年7月8日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

河北省自然资源厅

冀土估备字(2020)0158号

关于唐山华夏地产估价有限公司备案情况的函

唐山华夏地产估价有限公司:

根据《资产评估法》要求,你单位于2020年9月18日完成土地估价机构备案(变更),主要备案信息如下:

机构名称:唐山华夏地产估价有限公司

备案编号:2020130158

法定代表人(执行事务合伙人):李大永

评估师:李大永(土地估价师 证书尾号:0027),王永阁(土地估价师 证书尾号:0001),李茜(土地估价师 证书尾号:0014),张伟(土地估价师 证书尾号:0019),刘阳(土地估价师 证书尾号:0065),于冬(土地估价师 证书尾号:0082),贾艳永(土地估价师 证书尾号:0015),李春平(土地估价师 证书尾号:0020)。

原函(冀土估备字(2017)0099号)作废。



自然资源评价评估机构 资信等级证书

机构名称：唐山华夏地产估价有限公司

法定代表人：李大永

资信等级：★★★★★（土地估价）

资信编号：2020-064-4

有效期至：2021-12-31

专业范围：土地估价，基准地价评估，标定地价评估，自然资源分等定级估价，土地资源调查评价，土地市场与地价动态监测，土地节约集约利用评价，土地整治项目设计，土地复垦方案编制，征地社会稳定风险评估，生态（耕地）损毁补偿修复评价，农地产能核算，自然资源资产负债表编制，咨询类评价、评估。

发证单位：河北省自然资源评价评估行业协会



2020 年 12 月 31 日

河北省自然资源评价评估行业协会

持证人经国家统一考试认定，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号: 2004130027
No.

姓名: 李大永
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码:
I.D. No. 130221197107280035

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试认定，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号: 2006130019
No.

姓名: 张伟
Full Name

性别: 女
Sex



身份证号码: 130206820110232
I.D. No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2007 年 6 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2027 年 5 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

唐山港口实业集团有限公司

承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站工程相关资产事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的相关资产价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，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、 所提供的相关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 三、 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；
- 四、 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；
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产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；
- 六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人及产权持有单位名称（印章）：唐山港口实业集团有限公司



法定代表人（签章）：



2021年5月20日

资产评估师承诺函

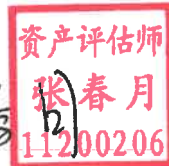
唐山港口实业集团有限公司：

受贵公司的委托,我们对贵公司拟转让京唐港区 110kv 变电站工程相关资产事宜涉及的单项资产于 2021 年 3 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：

- 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：

张春月



资产评估师：

赵春贤



2021 年 6 月 8 日



北京市财政局

京财资评备(2020)0065号

变更备案公告

北京国融兴华资产评估有限责任公司变更事项备案及相关资料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定,予以备案。变更备案的相关信息如下:

北京国融兴华资产评估有限责任公司原股东赵向阳(注册资产评估师证书编号:14000323)、王化龙(注册资产评估师证书编号:11000537)、张志华(注册资产评估师证书编号:11001075)、黎军(注册资产评估师证书编号:11000756)、李朝阳(注册资产评估师证书编号:14000289)、张凯军(注册资产评估师证书编号:11000642)、杨建荣,变更为赵向阳(注册资产评估师证书编号:14000323)、王化龙(注册资产评估师证书编号:11000537)、张志华(注册资产评估师证书编号:11001075)、黎军(注册资产评估师证书编号:11000756)、李朝阳(注册资产评估师证书编号:14000289)、杨建荣。

其他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。





统一社会信用代码
91110102718715937D

营业执照

(副本)(6-1)



名称 北京国融兴华资产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 赵向阳
经营范围

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、土地调查、其他资产评估或者项目评估、房地产价格评估、资产评估服务；探矿权和采矿权评估；企业管理咨询；市场调查、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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

注册资本 1000万元
成立日期 1999年11月05日
营业期限 1999年11月05日至 长期
住所 北京市西城区裕民路18号23层2507室



登记机关

2021年06月03日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张春月

性别：女

登记编号：11200206



单位名称：北京国融兴华资产评估
有限责任公司



初次执业登记日期：2020-08-20

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：张春月

本人印鉴：
资产评估师
张春月
11200206



打印日期：2021-04-29



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵春贤

性别：男

登记编号：11090013



单位名称：北京国融兴华资产评估
有限责任公司



初次执业登记日期：2009-08-31

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：赵春贤

本人印鉴：



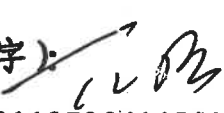
打印日期：2021-05-19



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>

唐山港口实业集团有限公司
合同授权委托书 (编号: 2021-06)

兹授权委托 李慧哲 同志 (职务: 企业管理部部长 身份证号:
130201197209050024) 为我公司法定代表人代理人, 代理事项和权限:
代理企业管理部承办的所有合同的签订事宜※
代理时效: 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

法定代表人 (签字): 
身份证号: 130221197204145513

被授权人 (签字): 李慧哲



注意事项:

- 1、被授权人超越授权范围及授权期限或授权人撤回授权委托的, 本授权委托书无效。
- 2、本授权委托书涂改、涂抹的无效。
- 3、被授权人工作岗位发生变动, 自工作岗位发生变动之日起授权委托书失效; 被授权人调出本单位的, 自正式调离本单位之日起授权委托书失效。
- 4、合同上只有被授权人签字, 没有授权单位合同章或公章的, 所签合同不发生效力。

资产评估委托合同

TSPQG202109 编号: 国融兴华(2021)020211号

甲方: 唐山港口实业集团有限公司

地址: 唐山海港开发区唐山港大厦

乙方: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

地址: 北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层

甲方拟转让京唐港区110kV变电站工程、京唐港集装箱铁路装卸场工程相关资产, 依据《中华人民共和国民法典》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》, 甲方委托乙方对甲方指定的京唐港区110kV变电站工程、京唐港集装箱铁路装卸场工程相关资产进行评估, 对相关土地使用权评估价值进行引用和审核, 经双方认真协商达成以下协议:

一、评估要素和评估报告使用者

1. 评估目的:

本次评估的目的是对唐山港口实业集团有限公司拟转让的京唐港区110kV变电站工程、京唐港集装箱铁路装卸场工程相关资产进行评估, 对相关土地使用权评估价值进行引用和审核, 提供其在评估基准日的市场价值, 作为唐山港口实业集团有限公司拟转让该部分资产的价值参考依据。

2. 评估对象和评估范围: 评估对象为唐山港口实业集团有限公司拟转让的京唐港区110kV变电站工程、京唐港集装箱铁路装卸场工程相关资产(具体以申报评估明细表为准), 评估范围为: 唐山港口实业集团有限公司拟转让的京唐港区110kV变电

站工程、京唐港集装箱铁路装卸场工程相关资产，对相关土地使用权评估价值进行引用和审核，具体以产权持有单位申报的评估明细表为准。

3. 评估基准日：甲方确定评估基准日为2021年3月31日。

4. 价值类型：市场价值。

5. 评估报告使用者：唐山港口实业集团有限公司。

评估报告仅供唐山港口实业集团有限公司用于本次评估目的，法律、法规另有规定的除外。

二、提交成果

针对上述待评资产，分别出具两份评估报告：

1、京唐港区110kV变电站工程相关资产评估报告；

2、京唐港集装箱铁路装卸场工程相关资产评估报告。

甲方向乙方提供资产评估所需的资料，乙方收到甲方提供的全部评估申报资料后15日内，出具资产评估报告初稿（含评估说明、评估明细表），甲方组织对资产评估报告的专家评审，乙方按照甲方评审意见对评估报告初稿进行修改，直至甲方无修改意见后10日内出具正式的评估报告（含评估说明、评估明细表）。

评估报告份数要求：电子版报告1套，纸版评估报告6套。

三、评估费用及支付方式

经双方协商确定，本次评估费用确定为人民币106000元（壹拾万陆仟元整，含税金额：¥ 106000元，不含税金额：¥ 100000元。此费用为包干费用，费用构成情况以乙方提交的

投标文件中的项目报价单为准)。

评估费用是以下述条件为基础计算的:

1. 甲方的评估范围及评估工作内容按此合同的有关条款所约定。

2. 甲方、乙方履行本合同所规定的各自的责任和义务。

3. 全部资产评估业务人员为本项目所发生的由评估机构所在地至甲方工作现场的交通、食宿费用由乙方承担。

4. 费用支付方式。

评估费在乙方提供正式评估报告及增值税专用发票,且甲方完成评估备案后15个工作日内支付。

甲方开票信息

名称:唐山港口实业集团有限公司

税号:91130294601030168C

单位地址:唐山海港开发区唐山港大厦

电话号码:0315-2916256

开户银行:中国工商银行唐山海港支行

银行账户:0403013309221013888

乙方收款账户

名称:北京国融兴华资产评估有限责任公司

税号:91110102718715937D

单位地址:北京市西城区裕民路18号北环中心23层2507室

电话号码:01051667811

开户银行:中国农业银行北京市苏州桥支行

银行账户:11054201040002585

四、甲方的责任和义务

1. 甲方向乙方提供评估对象法律权属证明文件及其他与评估相关的资料，并对所提供资料的真实性、合法性、完整性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。
2. 甲方按照本合同的约定向乙方支付评估费用。
3. 甲方恰当使用评估报告。

五、乙方的责任和义务

1. 乙方根据甲方要求组织评估人员到现场执行评估业务。
2. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，并对资产评估报告的合理性、合法性负责。
3. 在甲方提供资料齐全的情况下，完成评估工作，提交符合资产评估准则的评估报告。
4. 除下列情况外，乙方及其相关工作人员应当对执行业务过程中知悉的甲方、被评估单位一切未公开披露信息予以保密：（1）取得甲方、被评估单位的书面授权；（2）根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据，以及向监管机构报告发现的违反法规行为；（3）接受行业协会和监管机构依法进行的质量检查；（4）监管机构对乙方进行行政处罚（包括监管机构处罚前的调查、听证）以及乙方对此提起行政复议。

六、违约责任和争议的解决

1. 乙方擅自转让资产评估服务项目、无故终止履行本合同或未按合同约定提供资产评估服务的，甲方有权单方解除合

同，乙方已完成的工作量部分，甲方不予支付任何费用。给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。

2. 如乙方提供的资产评估报告因不符合相关资产评估规范要求（其他因素除外）而导致不能满足甲方资产评估备案的需求的，乙方应当向甲方支付相应违约金，违约金按评估服务费的 5% 支付。

3. 甲方如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

4. 合同签订后，非乙方原因造成项目中止、甲方不需要报告或者甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同，甲方按照乙方已完成的工作量计算评估费用，具体金额如下：

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

（2）乙方进驻评估现场5个工作日内至现场结束之前，因本条原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的10%；

（3）乙方向甲方提供评估报告初稿后，因本条原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的80%。

甲方将在因本条原因解除合同后15个工作日内向乙方指定的账号汇入相应的评估费用。

5. 因不可抗力导致甲乙双方或某一方无法履行本合同，根据不可抗力的影响，可部分或者全部免除无法履约方的责任，

法律另有规定的除外。

6. 因本合同或执行本合同产生的任何争议，应当由甲乙双方协商解决，如果协商不成，应向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

七、合同的变更

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

八、合同的有效期间

本合同一式四份，甲、乙方各执二份，并具有同等法律效力。

本合同经甲乙双方法定代表人或其授权代表签字并盖章后生效，并在约定事项全部完成日前有效。

九、附件

申报评估明细表为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

附件：

110kV变电站工程相关资产明细表

序号	资产名称	单位	资产数量
1	26-27#泊位110KV变电站室外场坪及围墙	m²	室外场坪：2838 围墙：275.4
2	唐山港京唐港区26#-27#集装箱泊位-110KV变电站	m²	3175.06
3	110KV变电站架空线路	项	1
4	110kv变电站GIS	间隔	5
5	110kv变压器	台	2
6	110kv变电站10kv高压开关柜	面	32
7	110kv变电站10kv电容补偿柜	套	2
8	110kv变电站主变压器中性点接地装置	套	2
9	110kv变电站10Kv消弧装置	套	2
10	110kv变电站 所用变压器	台	2
11	110kv变电站站用低压柜	面	9
12	110kv变电站直流屏	套	1
13	110kv变电站小电流接地选线装置	套	1
14	110kv变电站模拟屏	套	1
15	110kv变电站故障录波柜	台	3
16	110kv变电站电度表屏	台	1
17	110kv变电站检修电源箱	台	4
18	110kv变电站SF6环境监测仪	套	1
19	110kv变电站通信、调度系统	套	1
20	110kv变电站控制综合自动化系统设备	套	1
21	110kv变电站电信一体化系统设备	套	1
22	110kv变电站电动悬挂式单梁起重机	套	1
23	110kv变电站悬挂式单梁手拉葫芦	套	2
24	110KV变电站控制专业设备	套	1
25	110KV变电站备件及随机工具	套	1
26	110KV变电站SF6气体监测装置	套	1
27	110KV变电站空调系统	套	1

序号	资产名称	单位	资产数量
28	110kV 变电站占用京唐港件杂仓储区工程土地证的部分土地	m ²	2683.64 (准备面积以实际测绘的宗地图为准)
29	装卸场四电高压电力电缆 YJV22 10kV 3×120	m	2450
30	装卸场四电箱变	个	1

集装箱铁路装卸场工程相关资产明细表

序号	资产名称	单位	资产数量
1	集装箱铁路装卸场堆场	m ²	29491.4
2	集装箱铁路南走行轨外建议场坪	m ²	14576.4
3	集装箱铁路进出门区	m ²	13022
4	集装箱铁路铁艺围墙	m	1822
5	集装箱铁路不锈钢管理亭	个	4
6	集装箱铁路绿化	m ²	3095
7	装卸场高杆灯	基	5
8	集装箱铁路货运生产办公房屋	m ²	255.27
9	集装箱铁路行车运转房屋	m ²	86
10	化工站扩建到发线5道		1.155铺轨公里
11	化工站扩建涵洞		4.75横延米
12	集装箱铁路装卸线6.7道		2.297铺轨公里
13	铁路渡线		0.188铺轨公里
14	京唐港化工站扩建集装箱铁路装卸场正面吊	台	2
15	轨道式集装箱门式起重机	台	2
16	8芯单模光缆	m	3000
17	24芯单模光缆	m	3000
18	装卸场四电高压电力电缆 YJV22 10kV 3×70	m	1015
19	装卸场四电低压电力电缆 YJV22 1kV 2×6	m	160
20	装卸场四电低压电力电缆 VV22 1kV 3×16	m	650
21	装卸场四电低压电力电缆 VV22 1kV 3×25	m	520
22	装卸场四电低压电力电缆 VV22 1kV 3×35	m	1040
23	装卸场四电低压电力电缆 YJV22 1kV 4×16	m	2000
24	装卸场四电低压电力电缆 YJV22 1kV 4×35	m	640
25	装卸场四电低压电力电缆 YJV22 1kV 4×50	m	1550
26	装卸场四电低压电力电缆 YJV22 1kV 5×16	m	100
27	装卸场四电低压电力电缆 YJV22 1kV 3×240+1×120	m	680
28	装卸场四电装卸场四电GYTA53 24芯单模充油光缆	条公里	4.1
29	装卸场四电埋式地区电缆 充油型20×2×0.5	条公里	0.9
30	装卸场四电埋式地区电缆 充油型 10×2×0.5	条公里	0.6
31	装卸场四电信号电缆PTYA23 (PTYAH23)型 4芯	m	760

序号	资产名称	单位	资产数量
32	装卸场四电信号电缆PTYA23 (PTYAH23)型 6芯	m	15
33	装卸场四电信号电缆PTYA23 (PTYAH23)型 8芯	m	290
34	装卸场四电信号电缆PTYA23 (PTYAH23)型 12芯	m	530
35	装卸场四电信号电缆PTYA23 (PTYAH23)型 19芯	m	200
36	装卸场四电数字信号电缆SPTYWA23型 4芯	m	160
37	装卸场四电内屏蔽数字信号电缆 SPTYWPA23型 8B	m	130
38	装卸场四电信号电缆PTYL23 (PTYLH23)型 6芯	m	895
39	装卸场四电信号电缆PTYL23 (PTYLH23)型 19芯	m	540
40	装卸场四电信号电缆PTYL23 (PTYLH23)型 21芯	m	400
41	装卸场四电信号电缆PTYL23 (PTYLH23)型 24芯	m	2415
42	装卸场四电信号电缆PTYL23 (PTYLH23)型 28芯	m	815
43	装卸场四电信号电缆PTYL23 (PTYLH23)型 8芯	m	1290
44	装卸场四电GYTA53 24芯单模充油光缆	条公里	3.24
45	铁路渡线信号电缆	套	1
46	集装箱铁路RFID天线装备	套	4
47	集装箱铁路卡口电脑控制系统	套	4
48	集装箱铁路串口服务器	台	1
49	集装箱铁路交换机	套	4
50	集装箱铁路道闸控制	套	4
51	集装箱铁路红外对射及杆件	套	2
52	集装箱铁路I/O模块	个	4
53	集装箱铁路机柜	台	2
54	集装箱铁路计算机	套	2
55	集装箱铁路打印机	台	1
56	集装箱铁路打印机	台	1
57	集装箱铁路LED屏及杆件	套	4
58	集装箱铁路T型杆	项	2
59	集装箱铁路手持对讲机	台	16
60	集装箱铁路车载对讲机	台	4
61	集装箱铁路基站拉远单元、(直流、许可、定向天线)	PC	1
62	化工站列尾主机	个	6
63	化工站扩建集装箱铁路主机电池	个	6
64	化工站扩建集装箱铁路机车控制盒	个	3
65	化工站扩建集装箱铁路列尾机车车载台	个	3
66	化工站扩建集装箱铁路电池充电器	个	2
67	化工站扩建集装箱铁路总等电位链接端子箱	个	1
68	化工站扩建集装箱铁路开关箱	个	2
69	化工站扩建集装箱铁路双电源切换箱	个	1
70	化工站扩建集装箱铁路机房专用空调	个	2
71	化工站扩建集装箱铁路充电台	个	1
72	化工站扩建集装箱铁路列车试风监测装置	个	1
73	化工站扩建集装箱铁路TGQ电动脱轨器	个	3
74	化工站扩建集装箱铁路标准AEI设备	个	1
75	化工站四电电液转辙机	个	6
76	装卸场壁挂空调	台	10
77	装卸场壁挂空调	台	1
78	装卸场柜式分体空调	台	2
79	装卸场温控型电暖气	个	1
80	装卸场温控型电暖气	个	2

序号	资产名称	单位	资产数量
81	装卸场温控型电暖气	个	3
82	装卸场大金机房专用空调	台	1
83	装卸场电子汽车衡	个	1
84	装卸场四电二显示调车信号机	架	2
85	装卸场四电三显示出站信号机	架	7
86	装卸场四电牵引供电系统	套	1
87	装卸场四电高压分支箱	个	4
88	装卸场四电铁路信号系统	套	1
89	装卸场四电设备扩容配线架	个	1
90	装卸场四电设备接入网络单元设备	个	1
91	装卸场四电设备通信电源防雷模块	个	1
92	装卸场四电设备UPS电源3KVA（含电池、电池柜和电源机头全套）	个	1
93	装卸场四电设备天线、馈线及避雷器	个	2
94	装卸场四电设备办公管理系统	个	1
95	装卸场四电设备UPS电源 10KVA	个	1
96	装卸场四电设备网络交换机（24百兆电口）	个	2
97	装卸场四电设备室外枪式摄像机	个	19
98	装卸场四电设备视频光端机	个	38
99	装卸场四电设备摄像机电源	个	19
100	装卸场四电设备室外设备箱	个	19
101	装卸场四电设备服务器（含软件）	个	2
102	装卸场四电设备三层交换机	个	1
103	装卸场四电设备视频监控终端	个	2
104	装卸场四电设备设备机柜	个	1
105	装卸场四电设备操作台	个	1
106	装卸场四电设备UPS电源10KVA	个	1
107	装卸场四电设备防雷单元	个	1
108	装卸场四电设备SPD浪涌保护器	个	16
109	铁路渡线电液转辙机	个	2
110	铁路渡线信号系统	套	1
111	集装箱铁路装卸场工程占用京唐港件杂仓储区工程土地证的部分土地	m²	88255.5（准确面积以实际测绘的宗地图为准）
112	液化铁路装卸线占用京唐港件杂仓储区工程土地证的部分土地	m²	60884.4（准确面积以实际测绘的宗地图为准）

(此页无正文)

甲方：唐山港口实业集团有
限公司

法定代表人
或授权代表：



李慧哲

乙方：北京国融兴华资产评
估有限责任公司

法定代表人
或授权代表：



王

日期：2021 年 4 月 30 日

日期： 年 月 日

唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv

变电站工程相关资产涉及的单项资产价值资产评估项目

资产账面价值与评估价值差异说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受唐山港口实业集团有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对唐山港口实业集团有限公司申报的京唐港区 110kv 变电站工程相关资产于评估基准日 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。评估结果如下：

一、评估结论

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，委估的单项资产账面价值为 6,080.08 万元，评估价值为 7,242.86 万元，评估增值 1,162.78 万元，增值率为 19.12%。本次评估结论为不含增值税价值。详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：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	6,074.06	7,164.14	1,090.08	17.95
无形资产	2	6.02	78.72	72.70	1,207.13
资产总计	3	6,080.08	7,242.86	1,162.78	19.12

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结果与账面价值比较变动情况

评估结果与账面价值比较，增值 1,162.78 万元，增值率为 19.12%。其中：

(1) 房屋建筑物：评估价值为 4,867.34 万元，与账面价值比较增值 711.82 万元，增值率为 17.13%。

(2) 机器设备：评估价值为 2,296.80 万元，与账面价值比较增值 378.27 万元，增值率为 19.72%。

(3) 无形资产-土地使用权：评估价值为 78.72 万元，与账面价值比较增值 72.70 万元，增值率为 1,207.13%。

2、评估结果分析

评估结果与委估资产的账面价值比较，增减值主要表现在以下几个方面：

（1）房屋建筑物：房屋建筑物类资产评估增值，主要是由于近几年人工材料及机械台班费用上涨因此出现评估增值的情况。

（2）机器设备：机器设备评估原值出现减值，主要原因是近几年电力生产设备价格降低导致；评估净值出现增值，主要原因为企业折旧年限与评估经济寿命年限存在差异导致。

（3）土地使用权：委估土地使用权取得时间较早，海港经济开发区内土地价格多年来累计增长较大，因此出现土地评估增值。

唐山港口实业集团有限公司

资产评估明细表

评估基准日：2021年3月31日

产权持有单位：唐山港口实业集团有限公司

企业负责人：宣国宝

财务部门负责人：苏新娣

被评估单位填表人：李长亮 董岚洁

填表日期：2021年5月12日

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2021年3月31日

第1页，共1页

金额单位：人民币万元

产权持有单位：唐山港口实业集团有限公司

	项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	流动资产	-	-	-	-
2	非流动资产	6,080.08	7,242.86	1,162.78	19.12
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	6,074.06	7,164.14	1,090.08	17.95
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	6.02	78.72	72.70	1,207.13
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	6,080.08	7,242.86	1,162.78	19.12
21	流动负债	-	-	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	-	-	-	-
24	净资产（所有者权益）	6,080.08	7,242.86	1,162.78	19.12

评估机构：北京国融兴华资产评估有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

表2

第1页，共2页
金额单位：人民币元

评估基准日：2021年3月31日

产权持有单位：唐山港口实业集团有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	60,800,806.23	72,428,647.00	11,627,840.77	19.12
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	60,740,582.48	71,641,447.00	10,900,864.52	17.95
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	60,223.75	787,200.00	726,976.25	1,207.13
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

表2

第2页，共2页

金额单位：人民币元

评估基准日：2021年3月31日

产权持有单位：唐山港口实业集团有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	60,800,806.23	72,428,647.00	11,627,840.77	19.12
32	四、流动负债合计	-	-	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	-	-	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	-	-	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	60,800,806.23	72,428,647.00	11,627,840.77	19.12

评估机构：北京国融兴华资产评估有限责任公司



固定资产—机器设备评估明细表

序号	设备编号	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	账面价值			评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	成新率%	原值	净值	成新率%		
1	0801009	110kV变电站GIS	ELK-04	厦门ABB高压开关有限公司	间隔	5	2015-3-31	2015-3-31	9,729,000.00	4,061,346.73	60	8,759,400.00	5,279,640.00	60	30.00	
2	0801010	110kV变压器	SZ11-400000/110	西门子公司(武汉)有限公司	台	2	2015-3-31	2015-3-31	10,004,655.00	4,182,806.97	70	7,330,180.00	5,131,126.00	70	22.67	
3	0801011	110kV变电站10kV高压开关柜	KYN28A-12	唐山乾宏变压器成套设备有限公司	面	32	2015-3-31	2015-3-31	5,880,640.00	2,454,476.52	60	4,958,080.00	2,974,948.00	60	21.20	
4	0801012	110kV变电站10kV电容补偿柜	HVC4200var	天津威顺电气有限公司	套	2	2015-3-31	2015-3-31	2,592,000.00	1,083,265.21	60	2,099,260.00	1,259,556.00	60	16.27	
5	0801013	110kV变电站主变压器中性点接地装置	MT-ZJB-110	西安盟创电器有限公司	套	2	2015-3-31	2015-3-31	108,100.00	44,659.09	70	99,380.00	69,566.00	55.77		
6	0801014	110kV变电站10kV消弧装置	DB-CHG-10	天津荣宝电气科技有限公司	套	2	2015-3-31	2015-3-31	1,005,330.00	420,040.69	60	942,460.00	565,476.00	34.62		
7	0801015	110kV变电站所用变压器	SCB10-315/10	唐山乾宏变压器成套设备有限公司	台	2	2015-3-31	2015-3-31	194,580.00	81,202.38	70	184,640.00	129,248.00	59.17		
8	0801016	110kV变电站用低压柜	GGD	唐山乾宏变压器成套设备有限公司	面	9	2015-3-31	2015-3-31	957,420.00	400,363.69	60	889,560.00	533,736.00	33.31		
9	0801017	110kV变电站直流屏	PGD7-2*200Ah/220V	浙江三辰电气有限公司	套	1	2015-3-31	2015-3-31	1,620,000.00	676,973.05	60	1,314,300.00	788,580.00	16.49		
10	0801018	110kV变电站小电流接地选线装置	DB-1600	天津荣宝电气科技有限公司	套	1	2015-3-31	2015-3-31	120,420.00	50,118.54	60	115,400.00	69,240.00	38.15		
11	0801019	110kV变电站模拟屏	JOYO-B11(2.0)	珠海乾顺电力科技股份有限公司	套	1	2015-3-31	2015-3-31	234,900.00	98,269.33	60	207,300.00	124,380.00	26.57		
12	0801020	110kV变电站微录放柜	ZH-5	武汉中元华电科技有限公司	台	3	2015-3-31	2015-3-31	690,120.00	288,707.89	50	627,520.00	323,760.00	12.14		
13	0801021	110kV变电站电压表屏	DTSD341	威胜集团有限公司	台	1	2015-3-31	2015-3-31	108,000.00	45,181.21	50	104,400.00	52,200.00	15.53		
14	0801022	110kV变电站检修电源箱	JYF	唐山乾宏变压器成套设备有限公司	台	4	2015-3-31	2015-3-31	518,400.00	217,512.12	50	495,800.00	247,900.00	13.97		
15	0801023	110kV变电站SF6环境检测仪	SF6	厦门加华科技有限公司	套	1	2015-3-31	2015-3-31	234,900.00	98,560.21	40	211,210.00	84,484.00	-14.28		
16	0801024	110kV变电站通信调度系统	OSN 1500	北京邮电科技有限公司	套	1	2015-3-31	2015-3-31	1,998,000.00	835,838.89	50	1,947,950.00	973,975.00	16.53		
17	0801025	110kV变电站控制综合自动化系统	7SJB62(11BT.6B0)	西门子公司自动化有限公司等	套	1	2015-3-31	2015-3-31	5,164,000.00	2,145,597.64	50	4,405,580.00	2,202,790.00	2.67		
18	0801026	110kV变电站电信一体化系统	ES4136-SN-X	PELCO公司等	套	1	2015-3-31	2015-3-31	1,203,228.00	502,005.85	50	1,154,020.00	577,010.00	14.94		
19	0801027	110kV变电站电动悬挂式单梁起重机的	3*8.5m*6m	江苏象王起重机械有限公司	套	1	2015-3-31	2015-3-31	67,608.00	28,283.29	50	62,720.00	31,360.00	10.88		
20	0801028	110kV变电站悬挂式单梁手拉葫芦	3*6m	江苏象王起重机械有限公司	套	2	2015-3-31	2015-3-31	9,636.00	4,156.53	40	9,620.00	3,848.00	-7.42		
21	0801070	110kV变电站控制系统	SICAM	上海西门子公司有限公司等	套	1	2015-10-31	2015-10-31	816,912.00	387,692.95	55	796,600.00	438,130.00	13.01		
22	0801071	110kV变电站备件及随机工具	7SJB62(11BT.6B0)	上海西门子公司有限公司等	套	1	2015-10-31	2015-10-31	407,521.00	193,402.55	46	339,850.00	156,331.00	-19.17		
23	0801075	110kV变电站SF6气体监测装置	CX-300	江阴市创顺电气有限公司	套	1	2015-10-31	2015-10-31	74,358.97	35,289.42	55	72,550.00	39,903.00	13.07		
24	0801077	110kV变电站空调系统	KFR-35GW/35570Aa-3	珠海格力电器股份有限公司	套	1	2015-10-31	2015-10-31	616,618.00	292,636.55	55	558,080.00	306,944.00	4.89		
25	0613010	装卸场四电高压电力电缆	YJV22 10kV 3*120	山西榆次电力电缆股份有限公司	m	2450	2016-11-30	2016-11-30	441,930.59	349,051.31	78	441,000.00	343,980.00	-1.45		
26	1000046	装卸场四电箱变	ZBW-12/100+160	秦皇岛市时代电气成套设备有限公司	台	1	2016-11-30	2016-11-30	358,694.95	207,923.55	78	333,380.00	260,036.00	25.06		
合 计									45,177,272.51	19,185,361.16		38,520,240.00	22,968,047.00		19.72	
减: 机器设备减值准备																
合 计									45,177,272.51	19,185,361.16		38,520,240.00	22,968,047.00		19.72	

被评估单位填表人: 李长亮 董威洁

填表日期: 2021年5月12日

评估人员: 张春月 赵阳

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv
变电站工程相关资产涉及的单项资产价值
资产评估说明

国融兴华评报字[2021]第 020188 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2021 年 6 月 8 日

评估说明目录

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
一、评估对象与评估范围说明	3
（一）评估对象与评估范围内容	3
（二）评估范围内资产情况	3
二、资产核实情况总体说明	4
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程	4
（二）影响资产核实的事项及处理方法	4
（三）核实结论	4
三、评估技术说明	4
（一）房屋建（构）筑物	5
（二）设备类固定资产	30
（三）无形资产-土地使用权	36
四、评估结论及分析	38

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托人、产权持有单位、经济行为相关方、相关监管机构 and 部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京国融兴华资产评估有限责任公司



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受唐山港口实业集团有限公司委托，对唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站工程相关资产涉及的单项资产市场价值进行评估，有关事项说明详见后附：委托人及产权持有单位编写的《企业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

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象为唐山港口实业集团有限公司申报的单项资产价值。

评估范围为唐山港口实业集团有限公司申报的京唐港区 110kv 变电站工程相关资产，包括房屋建（构）筑物、机器设备及土地使用权。具体明细详见“资产评估申报明细表”。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

（二）评估范围内资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产：房屋建（构）筑物、机器设备及土地使用权。资产类型及特点如下：

1、房屋建（构）筑物共 4 项，包括唐山港京唐港区 26#-27#集装箱泊位-110kv 变电站、变电站室外场坪、变电站室外围墙和 110KV 变电站架空线路，均位于海港开发区港区内。其中，110kv 变电站已取得编号为“冀（2018）海港经济开发区不动产权第 0000314 号”的不动产权证书，建筑面积为 3,175.06 平方米；变电站室外场坪、变电站室外围墙和 110KV 变电站架空线路均为构筑物。

2、机器设备共 26 项，主要包括变压器、高压开关柜、变电站控制综合自动化系统等，均位于海港开发区港区内。

3、土地使用权共 1 项，宗地面积 2,683.64 平方米，为 110KV 变电站占用“京唐港件杂仓储区工程土地”的部分土地（京唐港件杂仓储区工程土地对应的不动产权证书编号为“冀（2018）海港经济开发区不动产权第 0000314 号”，证载宗地总面积为 332,319.37 平方米。权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地用途为仓储用地，土地取得日期为 2008 年 7 月 28 日，土地终止日期为 2058 年 7 月 27 日）。本次评估涉及的土地面积为 2,683.64 平方米，土地面积以唐山兰德测绘工程有限公司于 2021 年 3 月 15 日出具的《宗地图》为依据。宗地编号：/0604。地籍图号：4340.00-40412.00。宗地四至：东至唐山港口实业集团有限公司用地，南至空地，西至唐山港口实业集团有限公司用地，北至唐山港口实业集团

有限公司用地。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对拟转让资产进行清查核实。项目组清查核实工作从 2021 年 5 月 10 日开始，到 2021 年 5 月 12 日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集拟转让资产的产权归属证明文件和项目有关的相关资料。

2、初步审查产权持有单位提供的资产评估明细表

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

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。

对房屋建（构）筑物，进行了现场勘察，核对了房屋建（构）筑物权属证明资料及相关合同，取得了不动产权登记证。

对于设备类资产，主要收集其购置合同及相关发票，并进行全面盘点核实，发现有不符的情况查清问题所在，做好记录。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

无影响资产核实的事项。

（三）核实结论

通过以上资产清查核实程序，评估人员认为委估资产产权清晰。

三、评估技术说明

（一）房屋建（构）筑物

1、评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类包括房屋建筑物及构筑物，共计 4 项，房屋建筑物类资产账面原值 56,862,036.10 元，账面净值 41,555,221.32 元。其中房屋建筑物账面原值 11,704,495.29 元，账面净值 9,737,975.45 元；构筑物及其他辅助设施账面原值 45,157,540.81 元，账面净值 31,817,245.87 元。详见固定资产评估汇总表：

编号	科目名称	账面价值（元）	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	56,862,036.10	41,555,221.32
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	11,704,495.29	9,737,975.45
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	45,157,540.81	31,817,245.87

2、房屋建筑物类资产概况

（1）房屋建筑物用途分类

1) 房屋建筑物为一幢 110KV 变电站。

2) 构筑物为 110KV 变电站室外场坪、110KV 变电站室外围墙及 110KV 变电站架空线路。

截至评估基准日，房屋建筑物类资产均正常使用。

（2）主要房屋建（构）筑物结构特征

唐山港口实业集团有限公司所持有的一幢房屋建筑物建筑结构为钢混结构，构筑物为 110KV 变电站室外场坪、110KV 变电站室外围墙及 110KV 变电站架空线路。

110KV 变电站：建筑面积 3,175.06 平方米，该建筑物为钢混结构 3 层楼房钢筋混凝土桩基及带形基础，标准砖砌筑墙体，钢筋混凝土梁、柱及楼面板。站房整体外立面层贴瓷砖，内墙抹灰刷白，入室防盗门入户成品木门，瓷砖地面，塑钢窗，轻钢龙骨 PVC 板吊顶，轻质砼板隔断及全玻璃隔断。房屋配备给排水工程、强弱电工程及消防工程等。

110KV 变电站室外场坪：工程主要情况为 220mm 厚 C30 水泥混凝土路面，150mm 厚天然砂砾垫层（压实系数大于等于 0.9），路基夯实（压实度不小于 95%），部分预制方砖。

110KV 变电站架空线路：总长度为 9.85KM，本工程由苗庄变电站出两回 110KV 接至京唐港区 26#-27#集装箱泊位 110KV 变电站，电压等级为 110KV。电缆线路采用 YJLW03-1200 型交联聚乙烯绝缘皱纹铝包防水塑料护套电力电缆，导线选用 JL/LB1A-300/40-24/7 型铝包钢芯铝绞线，地线为 JLB40-100 铝包钢绞线，另配 OPGW 光缆。本工程为杆塔混合线路，杆塔基础采用 C25 灌注桩，保护帽为 C10 钢筋混凝土浇制。

（3）利用状况与日常维护

企业所申报的 4 项房屋建（构）筑物类资产均处于正常使用状态，房屋建筑物及构筑物的维护保养情况较好。

（4）相关会计政策

账面原值构成：评估范围内的房屋建（构）筑物类资产均为企业自行出资建设，账面原值主要为建安工程费、其他费用（包括项目设计勘察费、监理费及其他相关费用等）以及资本化利息等构成。

3、核实过程

（1）核对账目：根据产权持有单位提供的房屋建（构）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其金额相符；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（构）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（构）筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋建（构）筑物的施工合同、工程结算资料及评估相关资料。

（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（构）筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建（构）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（构）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（构）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（构）筑物的现场调查表。

经现场查勘，委托评估项目的基本状况如下：唐山港口事业集团有限公司房屋建（构）筑物为近年来修建，总体施工质量较好，现场勘测未发现因基础发生

不均匀沉陷导致墙体和地面开裂现象，装修保持良好，水电设施运行正常，总体使用情况尚好。

(4) 现场访谈：评估人员向产权持有单位调查了解了房屋建（构）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（构）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。

4、建筑物权利状况

评估范围内的房屋共 1 项，委估房屋已取得《不动产权证书》，证号：冀(2018)海港经济开发区不动产权第 0000314 号，证载权利人为唐山港口实业集团有限公司。

5、评估方法

房地产评估方法主要有市场法、成本法、收益法及假设开发法等。每种方法都有其适用的估价对象和应具备的条件。

市场法是根据类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法，适用于在同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产估价。

成本法是根据估价对象的重新购建价格来求取估价对象价值的方法，适用于新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的房地产、正在开发建设的房地产及计划开发建设的房地产。

收益法是根据估价对象的未来收益来求取估价对象价值的方法，适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法，假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产。

本次评估范围内的房屋建筑物类资产为企业自建工业用途房屋，该区域内工业房地产市场交易案例和出租案例较少，且交易市场情况差异较大，故本次评估未选用市场法和收益法进行评估；同时委估房地产已开发完成多年，不存在新变更的规划资料，不具备假设开发法评估的条件，故本次评估未选用假设开发法进行评估。综上所述，根据评估所取得的工程资料，委估房屋建筑物的建筑工程基

础资料齐全，故本次采用成本法进行评估。

成本法：

成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率、增值税规定，计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

建（构）筑物评估价值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，根据建筑物建筑安装工程价格指数进行调整，并综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估价值。

（1）重置全价

建（构）筑物重置全价=不含税建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣的前期工程费；

建（构）筑物前期费中可抵扣增值税=含税建安工程造价×（工程监理费率+环境评价费率+可行性研究费率+勘察设计费率+招投标代理费率）/1.06×6%。

1) 建安造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘委估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程施工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定委估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。本次评估采用决算调整法确定建安造价。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物作为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际

情况，确定其建安工程综合造价。

2) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及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。根据《中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 31 号》文件，下表中除建设单位管理费外，前期费用取价依据均已废止，最新法规建设项目专业服务价格实行市场调节价。对于房屋建筑物本次评估参考下表中的资料对前期工程费进行测算。

前期及其它费用取费表

序号	费用名称	费用标准	计算公式	参考依据
1	建设单位管理费	1.27%	建安工程费×计费费率	财建字[2016]504 号
2	工程监理费	2.54%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670 号
3	环境影响评价费	0.09%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究费	0.67%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.83%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	0.05%	建安工程费×计费费率	计价格(2002)1980 号
7	城市基础设施配套费	40.00	建筑面积×计费标准	冀财税[2017]16 号
	合计	7.45%		
	前期费可抵扣费率	6.18%		

3) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。2021 年 3 月中国人民银行公布的 LPR 一年期贷款市场报价利率为 3.85%，具体标准情况如下：

期限	贷款市场报价利率(%)	说明
一年期	3.85	注：适用于建设期小于等于 5 年
五年期以上	4.65	注：适用于建设期大于 5 年

资金成本=（含税工程建安造价+前期及其他费用）×建设工期×贷款利息×50%

(2) 成新率

本次评估建（构）筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率 5:5 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建（构）筑物的实地勘察，对建（构）筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率：根据《资产评估常用方法和参数手册》确定建（构）筑物经济寿命年限。

理论成新率 N2：根据经济使用年限（土地使用权剩余使用年限）和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N2 = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$ 。

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = \text{勘察成新率 } N1 \times 50\% + \text{理论成新率 } N2 \times 50\%$

（3）评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 成新率

6、典型案例

案例一：110KV 变电站（房屋建筑物评估明细表 4-6-1 第 1 项）

（1）评估对象概况

110KV 变电站：建筑面积 3,175.06 平方米，该建筑物为钢混结构 3 层楼房钢筋混凝土桩基及带形基础，标准砖砌筑墙体，钢筋混凝土梁、柱及楼面板。站房整体外立面层贴瓷砖，内墙抹灰刷白，入室防盗门入户成品木门，瓷砖地面，塑钢窗，轻钢龙骨 PVC 板吊顶，轻质砼板隔断及全玻璃隔断。房屋配备给排水工程、强弱电工程及消防工程等。

（2）重置全价的确定

1) 建筑安装工程造价的确定

评估人员根据产权持有单位工作人员提供的工程决算资料及工程图纸等资料，本次评估采用决算调整法进行评估，套用《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》（2012 年）、《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》（2012 年）、《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》（2012 年）

及《河北省工程造价信息》(2021 年第一期), 计算工程建安综合造价, 具体详见下表:

表一: 建筑工程及装饰造价计算表

序号	项目名称	计算基础	费率	费用金额 (元)
一	直接费	人工费+材料费+机械费+未计价材料费		7,823,755.69
1	人工费	人工费+组价措施项目人工费		1,255,061.96
2	材料费	材料费+组价措施项目材料费		5,328,134.39
3	机械费	机械费+组价措施项目机械费		465,766.89
4	未计价材料费	主材费+组价措施项目主材费		774,792.45
5	设备费	设备费+组价措施项目设备费		-
二	企业管理费	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费 -记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	16.5	283,936.76
三	规费	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费 -记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	21	361,374.06
四	利润	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费 -记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	10	172,082.89
五	价款调整	人材机价差+独立费		2,070,403.15
1	人材机价差	人材机价差		2,070,403.15
2	独立费	独立费		-
六	安全生产、文明施工费	安全生产、文明施工费		590,401.01
七	税前工程造价	直接费+设备费+企业管理费+规费+利润+价款调整+安全生产、文明施工费		11,301,953.56
1	其中: 进项税额	进项税额		801,200.01
八	销项税额	税前工程造价-甲供材料市场价合计+甲供材料采保费合计-其中: 进项税额	9	945,067.82
九	增值税应纳税额	销项税额-其中: 进项税额		143,867.81
十	附加税费	增值税应纳税额	11	15,825.46
十一	税金	增值税应纳税额+附加税费		159,693.27
十二	工程造价	税前工程造价+税金		11,461,646.83

表二: 建筑工程及装饰工程材差调整表

序号	名称及型号规格	单位	数量	预算价 (元)	市场价 (元)	价差	价差合计 (元)
1	综合用工一类	工日	5,395.14	70.00	96.00	26.00	140,273.64
2	综合用工二类	工日	13,899.52	60.00	83.00	23.00	319,688.96
3	综合用工三类	工日	1,775.11	47.00	64.00	17.00	30,176.87

唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站
工程相关资产涉及的单项资产价值资产评估说明

序号	名称及型号规格	单位	数 量	预算价 (元)	市场价 (元)	价差	价差合计 (元)
4	钢筋 φ10 以内	t	104.85	4,290.00	5,170.00	880.00	92,268.00
5	钢筋 φ20 以内	t	286.69	4,500.00	5,075.00	575.00	164,846.75
6	钢筋 φ20 以外	t	177.11	4,450.00	5,100.00	650.00	115,121.50
7	钢板	t	19.29	4,475.00	5,000.00	525.00	10,127.25
8	圆钢	t	0.42	4,290.00	4,830.00	540.00	226.80
9	角钢	kg	283.98	4.45	5.18	0.73	207.31
10	镀锌	t	2.32	5,630.00	5,000.00	-630.00	-1,461.60
11	钢材	t	3.18	4,400.00	4,970.00	570.00	1,812.60
12	铝合金型材	kg	483.97	22.00	21.44	-0.56	-271.02
13	型钢	t	7.87	4,450.00	4,870.00	420.00	3,305.40
14	钢丝绳	kg	19.35	12.15	15.83	3.68	71.21
15	二等方木	m3	3.40	2,100.00	2,442.00	342.00	1,162.80
16	二等圆木	m3	0.80	1,800.00	2,442.00	642.00	513.60
17	二等板方材	m3	5.86	2,100.00	2,442.00	342.00	2,004.12
18	方木垫	m3	1.00	2,000.00	2,442.00	442.00	442.00
19	水泥 32.5	t	337.39	360.00	314.20	-45.80	-15,452.46
20	水泥 42.5	t	407.07	390.00	485.90	95.90	39,038.01
21	白水泥	kg	147.00	0.66	0.60	-0.06	-8.82
22	生石灰	t	24.50	290.00	285.00	-5.00	-122.50
23	白石子	t	0.70	165.00	238.00	73.00	51.10
24	碎石 10~20mm	m3	1.58	61.00	80.00	19.00	30.02
25	豆石	t	0.78	56.00	114.00	58.00	45.24
26	碎石	t	2,259.42	42.00	80.00	38.00	85,857.96
27	中砂	t	1,778.43	30.00	73.00	43.00	76,472.49
28	标准砖 240×115×53	千块	152.15	380.00	428.00	48.00	7,303.20
29	水泥花砖	m2	113.42	27.00	30.00	3.00	340.26
30	加气混凝土砌块	m3	631.67	170.00	238.00	68.00	42,953.56
31	大理石板 1000×1000	m2	106.90	130.00	274.40	144.40	15,436.36
32	人造大理石板 500×500	m2	57.12	150.00	265.00	115.00	6,568.80
33	大理石板(综合)	m2	119.81	120.00	176.40	56.40	6,757.28
34	大理石板拼花(成品)	m2	133.72	360.00	1,715.00	1,355.00	181,190.60
35	墙面砖 95×95	m2	2,308.89	41.00	37.30	-3.70	-8,542.89
36	陶瓷锦砖	m2	13.30	22.30	138.00	115.70	1,538.81
37	陶瓷地面砖 300×300	m2	13.73	40.00	157.00	117.00	1,606.41
38	陶瓷地面砖 800×800	m2	476.17	50.00	446.00	396.00	188,563.32
39	白色瓷砖 152×152	m2	131.87	28.50	157.00	128.50	16,945.30
40	平板玻璃 6mm	m2	38.50	22.00	102.00	80.00	3,080.00
41	钢化玻璃 12mm	m2	69.03	95.00	100.00	5.00	345.15
42	聚苯乙烯泡沫塑料板	m3	9.14	330.00	444.00	114.00	1,041.96
43	轻集料混凝土	m3	55.77	500.00	475.00	-25.00	-1,394.25

**唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站
工程相关资产涉及的单项资产价值资产评估说明**

序号	名称及型号规格	单位	数 量	预算价 (元)	市场价 (元)	价差	价差合计 (元)
44	低碳钢电焊条	kg	2.63	15.85	4.54	-11.31	-29.75
45	电焊条 结 422	kg	6,274.78	4.14	6.00	1.86	11,671.09
46	不锈钢焊丝	kg	20.66	40.00	36.48	-3.52	-72.72
47	清油 Y00-1	kg	0.20	17.00	16.57	-0.43	-0.09
48	聚丁胶粘合剂	kg	484.98	15.00	14.61	-0.39	-189.14
49	BX-12 乙组分 880mL	瓶	239.66	9.20	14.61	5.41	1,296.56
50	聚合物粘结砂浆	kg	4,149.42	1.50	1.50	-	-
51	环氧富锌底漆	kg	10.53	27.90	22.41	-5.49	-57.81
52	环氧富锌底漆稀释剂	kg	0.84	13.30	19.44	6.14	5.16
53	防锈漆	kg	190.58	13.70	7.20	-6.50	-1,238.77
54	滑石粉	kg	337.67	0.50	0.16	-0.34	-114.81
55	丙酮	kg	0.85	12.60	9.99	-2.61	-2.22
56	煤油	kg	1.52	11.90	7.51	-4.39	-6.67
57	草酸	kg	0.38	6.00	4.46	-1.54	-0.59
58	环氧树脂	kg	7.26	27.00	15.39	-11.61	-84.29
59	甲苯	kg	0.67	8.90	5.67	-3.23	-2.16
60	甲基硅酸钠	kg	418.17	5.50	5.36	-0.14	-58.54
61	六偏磷酸钠	kg	17.56	9.40	9.15	-0.25	-4.39
62	氯气	m3	41.13	16.00	15.58	-0.42	-17.27
63	乙二胺	kg	0.07	17.40	16.44	-0.96	-0.07
64	乙炔气	m3	75.71	42.00	19.78	-22.22	-1,682.28
65	乙酸乙酯	kg	37.50	9.50	9.25	-0.25	-9.38
66	硬白蜡 50#	kg	1.01	6.50	6.33	-0.17	-0.17
67	软填料	kg	44.21	10.00	9.74	-0.26	-11.49
68	二氧化碳	m3	16.97	7.60	7.40	-0.20	-3.39
69	TG 胶	kg	3,916.58	2.50	2.50	-	-
70	大理石胶	kg	31.99	30.00	19.48	-10.52	-336.53
71	干粉型粘结剂	kg	11,498.08	2.00	1.16	-0.84	-9,658.39
72	BX12 粘结剂	kg	337.44	35.00	21.36	-13.64	-4,602.68
73	粘结剂	kg	406.45	18.00	1.50	-16.50	-6,706.43
74	密封胶	支	193.19	10.00	25.00	15.00	2,897.85
75	密封胶	kg	0.34	12.00	40.00	28.00	9.52
76	石油沥青 10#	t	0.25	4,600.00	3,150.00	-1,450.00	-362.50
77	石油沥青 30#	t	0.18	4,900.00	2,950.00	-1,950.00	-351.00
78	石油沥青油毡 350g/m2	m2	442.92	4.00	8.00	4.00	1,771.68
79	SBS 改性沥青防水卷材 3mm	m2	1,325.87	12.00	25.00	13.00	17,236.31
80	氯化聚乙烯橡胶共混卷材	m2	929.31	29.00	32.45	3.45	3,206.12
81	氯丁胶乳沥青	kg	149.97	10.00	5.83	-4.17	-625.37
82	CSPE 嵌缝油膏 330mL	支	221.47	3.85	3.90	0.05	11.07
83	塑料软管	kg	336.56	13.70	9.12	-4.58	-1,541.44

**唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站
工程相关资产涉及的单项资产价值资产评估说明**

序号	名称及型号规格	单位	数 量	预算价 (元)	市场价 (元)	价差	价差合计 (元)
84	橡胶止水带	m	29.40	56.00	56.54	0.54	15.88
85	橡胶条	m	102.79	6.10	4.83	-1.27	-130.54
86	矿棉板	m2	420.11	5.50	64.00	58.50	24,576.44
87	低合金钢焊条 E43 系列	kg	12.28	5.40	5.27	-0.13	-1.60
88	金属结构铁件	kg	28.38	5.31	5.18	-0.13	-3.69
89	焊丝 $\phi 1.6$	kg	28.49	6.00	15.35	9.35	266.38
90	吊装夹具	套	0.12	120.00	117.00	-3.00	-0.36
91	彩钢堵头	只	17.05	2.00	1.94	-0.06	-1.02
92	不锈钢角钢	kg	9.91	4.00	16.00	12.00	118.92
93	玻璃胶	支	8.12	10.00	9.74	-0.26	-2.11
94	炉渣	m3	131.74	90.00	86.00	-4.00	-526.96
95	石油液化气	kg	55.95	7.84	7.64	-0.20	-11.19
96	螺栓	kg	78.98	6.80	6.06	-0.74	-58.45
97	螺栓 M16 $\times$ 70 带螺母	kg	26.58	4.60	5.52	0.92	24.45
98	机螺丝	kg	5.60	5.00	4.59	-0.41	-2.30
99	膨胀螺栓	套	1,285.15	0.60	0.66	0.06	77.11
100	螺母	百个	6.00	4.00	9.00	5.00	30.00
101	螺栓(带帽)	kg	27.94	6.30	5.70	-0.60	-16.76
102	钢钉	kg	0.80	5.30	5.01	-0.29	-0.23
103	螺钉	百个	16.71	3.90	3.58	-0.32	-5.35
104	自攻螺钉 30	百个	31.20	4.20	4.59	0.39	12.17
105	垫圈	百个	3.00	5.10	5.00	-0.10	-0.30
106	铁钉	kg	128.21	5.50	5.01	-0.49	-62.82
107	地弹簧	副	6.93	120.00	117.00	-3.00	-20.79
108	密封毛条	m	221.67	0.20	0.19	-0.01	-2.22
109	密封胶条	m	235.39	1.00	2.05	1.05	247.16
110	不锈钢扶手(弧形) $\phi 75$	m	52.49	95.00	82.81	-12.19	-639.85
111	高档门拉手(不锈钢 $\phi 50 \times 25$)	套	6.93	125.00	159.00	34.00	235.62
112	滑轮 TM2-K-42-24	个	45.82	4.00	4.87	0.87	39.86
113	合金钢钻头	个	5.27	7.00	8.50	1.50	7.91
114	合金钢钻头 $\phi 10$	个	13.25	8.50	8.50	-	-
115	铁件	kg	305.58	7.00	6.63	-0.37	-113.06
116	吊筋	kg	126.83	4.45	4.34	-0.11	-13.95
117	金刚石 200 $\times$ 75 $\times$ 50	块	7.60	9.00	10.00	1.00	7.60
118	钨钨棒	kg	3.32	380.00	370.00	-10.00	-33.20
119	镀锌拧花铁丝网	m2	98.75	8.50	22.95	14.45	1,426.94
120	镀锌铁丝 8#	kg	99.59	5.00	5.83	0.83	82.66
121	镀锌铁丝 14#	kg	16.02	6.20	4.61	-1.59	-25.47
122	镀锌铁丝 22#	kg	1,918.19	6.70	4.89	-1.81	-3,471.92
123	聚丙烯	kg	14.44	12.00	11.68	-0.32	-4.62

**唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站
工程相关资产涉及的单项资产评估说明**

序号	名称及型号规格	单位	数 量	预算价 (元)	市场价 (元)	价差	价差合计 (元)
124	塑钢固定窗(三玻两中空)	m2	174.04	360.00	576.87	216.87	37,744.05
125	铝质防静电地板 500×500	m2	861.70	220.00	283.00	63.00	54,287.10
126	钢防火门(成品)	m2	47.30	420.00	241.74	-178.26	-8,431.70
127	防盗门(成品)	m2	43.80	510.00	777.00	267.00	11,694.60
128	不锈钢防盗窗	m2	61.40	360.00	160.00	-200.00	-12,280.00
129	铝合金边龙骨 H35	m	258.46	2.40	88.00	85.60	22,124.18
130	铝合金龙骨主接件	个	232.06	0.60	0.59	-0.01	-2.32
131	铝合金龙骨次接件	个	112.03	0.45	0.44	-0.01	-1.12
132	铝合金大龙骨垂直吊挂件	个	608.15	0.60	0.59	-0.01	-6.08
133	铝合金压条 16×1.5	m	363.15	1.60	11.63	10.03	3,642.39
134	铝合金槽铝	m	412.73	2.30	2.08	-0.22	-90.80
135	铝合金角铝	m	362.18	3.00	3.16	0.16	57.95
136	钢管	t	1.43	4,470.00	4,175.00	-295.00	-421.85
137	不锈钢管 φ32×1.5	m	275.54	16.05	57.50	41.45	11,421.13
138	玻璃钢水斗 110 带罩	个	11.11	16.57	14.61	-1.96	-21.78
139	不锈钢法兰盘 φ59	只	279.32	7.41	6.67	-0.74	-206.70
140	硬泡沫塑料板	m3	29.88	330.00	444.00	114.00	3,406.32
141	排气管 D100(镀锌钢管 成品)	个	122.40	40.00	11.45	-28.55	-3,494.52
142	带框玻璃门	m2	11.00	650.00	534.66	-115.34	-1,268.74
143	铝合金大龙骨 H45	m	534.77	5.28	14.00	8.72	4,663.19
144	铝合金中龙骨 H35	m	757.67	4.27	88.00	83.73	63,439.71
145	铝合金小龙骨 H22	m	728.22	3.00	15.00	12.00	8,738.64
146	膨胀螺栓 φ8	个	2,684.07	0.85	0.76	-0.09	-241.57
147	金属防火窗	m2	29.90	565.00	294.29	-270.71	-8,094.23
148	陶瓷地砖踢脚线	m2	65.48	25.00	640.00	615.00	40,270.20
149	厚型金属防火涂料	kg	2,049.30	3.00	7.00	4.00	8,197.20
150	钛金不锈钢板地板	m2	251.78	265.00	212.00	-53.00	-13,344.34
151	焦炭	kg	174.84	0.30	0.28	-0.02	-3.50
152	棉纱头	kg	45.59	5.83	5.82	-0.01	-0.46
153	金属周转材料摊销	kg	280.04	9.86	11.55	1.69	473.27
154	胶纸	m2	45.43	3.00	2.93	-0.07	-3.18
155	铝棚	m	5,302.62	10.00	14.61	4.61	24,445.08
156	导管	kg	48.64	2.50	2.44	-0.06	-2.92
157	沥青胶泥嵌缝	kg	10.18	10.00	6.78	-3.22	-32.78
158	玻璃胶 300mL	支	41.24	10.00	9.74	-0.26	-10.72
159	天然石材板 500×500×80~100	m2	13.49	115.00	332.64	217.64	2,935.96
160	大理石板 800×150	m2	29.89	120.00	245.00	125.00	3,736.25
161	大理石板	m2	48.86	120.00	176.40	56.40	2,755.70
162	自攻螺丝	百个	3.07	4.50	4.59	0.09	0.28
163	铝合金板	m2	63.95	60.00	75.98	15.98	1,021.92

**唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站
工程相关资产涉及的单项资产价值资产评估说明**

序号	名称及型号规格	单位	数 量	预算价 (元)	市场价 (元)	价差	价差合计 (元)
164	防火卷帘门	m2	15.00	700.00	231.23	-468.77	-7,031.55
165	聚氨酯发泡胶 750mL	支	11.60	21.50	20.20	-1.30	-15.08
166	预拌混凝土 C20	m3	3,003.18	240.00	320.00	80.00	240,254.40
167	预拌混凝土 C25	m3	330.63	250.00	330.00	80.00	26,450.40
168	预拌混凝土 C30	m3	96.98	260.00	340.00	80.00	7,758.40
169	干混砌筑砂浆 DMM5	t	66.63	260.00	275.00	15.00	999.45
170	干混砌筑砂浆 DMM10	t	101.39	270.00	295.00	25.00	2,534.75
171	干混抹灰砂浆 DPM10	t	0.76	270.00	295.00	25.00	19.00
172	干混抹灰砂浆 DPM15	t	55.65	280.00	305.00	25.00	1,391.25
173	干混抹灰砂浆 DPM20	t	1.38	290.00	315.00	25.00	34.50
174	灰浆搅拌机 200L	台班	57.20	103.45	105.85	2.40	137.28
175	抛光机	台班	0.73	21.34	19.85	-1.49	-1.09
176	剪断机(综合)	台班	0.99	205.26	200.00	-5.26	-5.21
177	二氧化碳气体保护焊机 500A	台班	2.19	300.00	292.00	-8.00	-17.52
178	汽油	kg	3.38	10.00	7.82	-2.18	-7.37
179	柴油	kg	10,583.58	9.80	6.31	-3.49	-36,936.69
180	电	kWh	70,951.68	1.00	1.20	0.20	14,190.34
181	干混砂浆储料罐(带搅拌机)	台班	18.22	115.16	172.00	56.84	1,035.62
	合计						2,070,403.15

表三：安装工程造价计算表

序号	项目名称	计算基础	费率	费用金额(元)
一	直接费	人工费+材料费+机械费+未计价材料费		1,125,591.63
1	人工费	人工费+组价措施项目人工费		534,725.74
2	材料费	材料费+组价措施项目材料费		86,123.83
3	机械费	机械费+组价措施项目机械费		54,934.13
4	未计价材料费	主材费+组价措施项目主材费		449,807.93
5	设备费	设备费+组价措施项目设备费		166,200.00
二	企业管理费	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费-记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	15	88,448.98
三	规费	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费-记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	23.5	138,570.07
四	利润	预算人工费+组价措施预算人工费+预算机械费+组价措施预算机械费-记取安全文明和税金预算人工费-记取安全文明和税金预算机械费	10	58,965.99
五	价款调整	人材机价差+独立费		208,981.53
1	人材机价差	人材机价差		208,981.53

序号	项目名称	计算基础	费率	费用金额(元)
2	独立费	独立费		-
六	安全生产、文明施工费	安全生产、文明施工费		76,845.34
七	税前工程造价	直接费+设备费+企业管理费+规费+利润+价款调整+安全生产、文明施工费		1,863,603.54
1	其中：进项税额	进项税额		90,798.67
八	销项税额	税前工程造价-甲供材料市场价合计+甲供材料采保费合计-其中：进项税额	9	159,552.44
九	增值税应纳税额	销项税额-其中：进项税额		68,753.77
十	附加税费	增值税应纳税额	11	7,562.91
十一	税金	增值税应纳税额+附加税费		76,316.68
十二	工程造价	税前工程造价+税金		1,939,920.22

表四：安装工材差调整计算表

序号	名称及型号规格	单位	数量	预算价(元)	市场价(元)	价差(元)	价差合计(元)
1	综合用工二类	工日	8,912.10	60.00	83.00	23.00	204,978.30
2	镀锌圆钢 Φ10~14	kg	9.90	5.40	5.04	-0.36	-3.56
3	普通钢板 δ2.0~2.5	kg	21.60	4.54	6.36	1.82	39.31
4	镀锌钢板 δ2.5	m2	0.04	112.66	141.41	28.75	1.15
5	镀锌钢板 δ2.5	m2	0.62	109.34	45.82	-63.52	-39.38
6	镀锌扁钢 —25×4	kg	3.00	5.40	5.16	-0.24	-0.72
7	镀锌扁钢 <—59	kg	0.31	5.40	5.16	-0.24	-0.07
8	木材(一级红白松)	m3	0.02	2,300.00	2,442.00	142.00	2.84
9	普通胶合板 δ3	m2	2.33	8.40	8.39	-0.01	-0.02
10	水泥 32.5	kg	1,283.70	0.36	0.64	0.28	359.44
11	砂子	m3	4.03	34.00	160.00	126.00	507.78
12	标准砖 240×115×53 甲级	块	64.00	0.38	0.43	0.05	3.20
13	塑料布	m2	20.00	0.60	5.00	4.40	88.00
14	塑料胶布带 20mm×50m	卷	263.56	12.00	11.66	-0.34	-89.61
15	自黏性塑料带 20mm×20m	卷	0.95	15.00	14.44	-0.56	-0.53
16	电焊条 结 422 Φ3.2	kg	19.10	4.85	4.54	-0.31	-5.92
17	铜焊条 铜 107 Φ3.2	kg	24.00	68.00	80.85	12.85	308.40
18	铜焊粉 气剂 301 瓶装	kg	2.40	45.00	46.27	1.27	3.05
19	焊锡	kg	33.95	70.00	4.54	-65.46	-2,222.37
20	焊锡丝	kg	0.30	55.00	53.57	-1.43	-0.43
21	稀释剂	kg	39.92	8.10	7.89	-0.21	-8.38
22	汽油	kg	64.45	8.30	7.82	-0.48	-30.94
23	滑石粉	kg	0.44	0.50	0.16	-0.34	-0.15
24	防火涂料 A60-1	kg	6.59	6.20	7.00	0.80	5.27

**唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站
工程相关资产涉及的单项资产价值资产评估说明**

序号	名称及型号规格	单位	数量	预算价 (元)	市场价 (元)	价差 (元)	价差合计 (元)
25	YJ-III型胶	kg	0.42	16.00	15.58	-0.42	-0.18
26	聚四氟乙烯生料带 宽 20	m	4,799.26	1.60	1.56	-0.04	-191.97
27	黏接剂	kg	0.02	18.00	8.67	-9.33	-0.19
28	塑料软管	kg	0.60	13.70	9.12	-4.58	-2.75
29	塑料软管 Φ10	m	26.18	4.60	5.96	1.36	35.60
30	石棉橡胶板 53	kg	4.00	18.00	26.09	8.09	32.36
31	石棉橡胶板 低中压 50.8~6	kg	0.17	21.00	17.88	-3.12	-0.53
32	半圆头镀锌螺栓 M6~12×22~80	套	293.76	0.70	0.62	-0.08	-23.50
33	半圆头镀锌螺栓 M6~12×22~80	10 套	0.20	7.00	6.24	-0.76	-0.15
34	镀锌滚花膨胀螺栓 M8	套	172.00	0.82	0.80	-0.02	-3.44
35	镀锌精制带帽螺栓 M10×100 以内 2 平 1 弹垫	10 套	10.82	8.00	7.22	-0.78	-8.44
36	镀锌精制带帽螺栓 M8×100 以内 2 平 1 弹垫	10 套	58.29	4.00	3.56	-0.44	-25.65
37	精制六角带帽螺栓镀锌 带 2 个垫圈 M8×80~120	套	184.50	5.30	4.72	-0.58	-107.01
38	精制螺栓 M10×20~50	套	316.00	0.32	0.29	-0.03	-9.48
39	精制螺栓 M12×20~100	套	20.00	0.80	0.71	-0.09	-1.80
40	螺栓 M5	套	12.24	0.20	0.18	-0.02	-0.24
41	螺栓绝缘外套	个	30.00	0.50	0.49	-0.01	-0.30
42	膨胀螺栓 M12	套	8.16	1.29	1.15	-0.14	-1.14
43	膨胀螺栓 M6~12×50~120	套	16.56	1.00	0.92	-0.08	-1.32
44	伞形螺栓 M6~8×150	套	357.00	0.90	0.80	-0.10	-35.70
45	膨胀螺栓 M8~10×120~150	套	1,146.63	0.80	0.71	-0.09	-103.20
46	膨胀螺栓 M8×40	套	16.48	0.80	0.71	-0.09	-1.48
47	木螺钉 M6×100	10 个	0.44	0.70	0.68	-0.02	-0.01
48	木螺钉 Φ2~4×6~65	10 个	564.29	0.20	0.97	0.77	434.50
49	木螺钉 Φ4.5~6×15~100	10 个	2,914.29	0.20	1.00	0.80	2,331.43
50	木螺钉 Φ4×60	个	30.00	0.70	0.68	-0.02	-0.60
51	合金钢钻头 Φ8	个	1.00	4.00	8.50	4.50	4.50
52	冲击钻头 Φ10~20	个	1.95	5.00	5.84	0.84	1.64
53	冲击钻头 Φ10	个	3.64	5.50	5.36	-0.14	-0.51
54	冲击钻头 Φ6~8	个	4.74	4.80	4.90	0.10	0.47
55	垫铁	kg	5.00	4.00	3.82	-0.18	-0.90
56	镀锌铁丝 16#~18#	kg	0.20	6.00	4.61	-1.39	-0.28
57	镀锌铁丝 18#~22#	kg	1.51	7.20	4.89	-2.31	-3.49
58	镀锌铁丝 8#~12#	kg	133.03	6.00	5.83	-0.17	-22.62
59	镀锌铁丝 13#~17#	kg	8.57	7.00	4.61	-2.39	-20.48
60	镀铬钢管 Φ10	m	0.80	20.00	22.31	2.31	1.85
61	聚丙烯管件 Φ16(室内)	个	204.63	1.42	1.36	-0.06	-12.28
62	聚丙烯管件 Φ75(室内)	个	25.61	38.10	36.41	-1.69	-43.28

唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站
工程相关资产涉及的单项资产价值资产评估说明

序号	名称及型号规格	单位	数量	预算价 (元)	市场价 (元)	价差 (元)	价差合计 (元)
63	橡皮垫 82	m2	0.02	32.32	30.93	-1.39	-0.03
64	焊接钢管接头零件 DN100 室内	个	437.50	23.06	17.83	-5.23	-2,288.13
65	室内镀锌钢管接头零件 DN20	个	3,340.80	1.57	1.69	0.12	400.90
66	室内镀锌钢管接头零件 DN25	个	699.27	2.45	1.63	-0.82	-573.40
67	室内镀锌钢管接头零件 DN40	个	25.06	4.33	4.66	0.33	8.27
68	镀锌钢管接头零件(消防) DN25	个	773.61	2.72	2.69	-0.03	-23.21
69	镀锌钢管接头零件(消防) DN70	个	209.39	14.45	18.53	4.08	854.31
70	塑料管箍 DN50	个	2.02	3.50	2.00	-1.50	-3.03
71	塑料管夹 Φ16	个	312.50	0.50	0.49	-0.01	-3.13
72	自闭式冲洗阀 DN25	个	4.04	167.70	100.00	-67.70	-273.51
73	角式截止阀 DN15	个	4.04	26.00	623.28	597.28	2,413.01
74	排水栓(带排水管)	套	6.06	26.00	27.00	1.00	6.06
75	便器接头	个	4.04	16.94	16.94	-	-
76	罩盖(铜镀铬)	个	2.12	4.30	4.11	-0.19	-0.40
77	管卡子(单立管) DN25	个	687.99	0.50	2.46	1.96	1,348.46
78	钢板垫板	kg	0.60	3.14	4.15	1.01	0.61
79	大便器胶皮碗	个	4.40	0.83	0.97	0.14	0.62
80	塑料绝缘导线 BV-2.5mm2	m	301.30	1.95	1.74	-0.21	-63.27
81	电缆卡子(综合)	个	1,212.00	1.76	1.67	-0.09	-109.08
82	阻燃聚氯乙烯导线 BV-1.0mm2	m	459.60	0.55	0.67	0.12	55.15
83	镀锌电缆卡子 2×35	套	445.77	1.17	1.12	-0.05	-22.29
84	电池	节	40.00	2.80	2.44	-0.36	-14.40
85	接地线 5.5~16mm2	m	70.60	10.88	9.68	-1.20	-84.72
86	瓷灯头	个	144.00	1.10	0.97	-0.13	-18.72
87	红色灯泡 220V 35W	个	144.00	1.65	1.60	-0.05	-7.20
88	直瓷管 Φ9~15×305	根	1,982.75	0.27	0.26	-0.01	-19.83
89	标志牌	个	141.60	10.88	10.60	-0.28	-39.65
90	瓜子灯链 大号	m	530.25	0.68	2.05	1.37	726.44
91	圆木台 63~138×22	块	688.95	1.36	0.97	-0.39	-268.69
92	圆木台 150~250	块	111.30	5.44	3.90	-1.54	-171.40
93	吊盒	个	357.00	9.38	9.14	-0.24	-85.68
94	电缆挂钩 25	个	404.00	0.08	4.77	4.69	1,894.76
95	电	kW·h	8,025.48	1.00	1.20	0.20	1,605.10
96	麻绳 Φ12	m	5.50	6.00	4.66	-1.34	-7.37
97	白布	m	30.77	2.00	1.94	-0.06	-1.85
98	棉纱头	kg	10.51	5.40	5.82	0.42	4.41
99	砂轮机 Φ400	片	57.39	35.00	31.42	-3.58	-205.46
100	尼龙扎带	根	0.96	0.70	0.68	-0.02	-0.02
101	打印纸 132-1	箱	0.12	90.45	87.88	-2.57	-0.31
102	工业酒精 99.5%	kg	11.99	2.10	4.38	2.28	27.34

唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站
工程相关资产涉及的单项资产评估说明

序号	名称及型号规格	单位	数量	预算价 (元)	市场价 (元)	价差 (元)	价差合计 (元)
103	花线 2×23/0.15	m	267.23	0.53	0.48	-0.05	-13.36
104	清洁剂	kg	1.50	6.03	3.31	-2.72	-4.08
105	清油 C01-1	kg	51.09	17.00	15.00	-2.00	-102.18
106	绕线电阻 300Ω 15W	个	144.00	2.01	1.95	-0.06	-8.64
107	软橡胶板	m ²	4.00	84.42	83.11	-1.31	-5.24
108	碳钢电焊条 结 422 Φ3.2	kg	0.17	4.00	4.54	0.54	0.09
109	位号牌	个	5.00	1.20	1.15	-0.05	-0.25
110	细白布 宽 0.9m	m	10.55	2.71	2.94	0.23	2.43
111	异型塑料管 Φ5	m	84.89	24.42	1.98	-22.44	-1,904.93
112	乙炔气	kg	24.60	30.00	18.00	-12.00	-295.20
113	真丝绸布 0.9m 宽	m	1.00	18.99	17.93	-1.06	-1.06
114	绞形软线 RVS-0.5mm ²	m	1,589.18	0.85	1.20	0.35	556.21
115	管子托钩 DN20	个	379.90	0.80	0.78	-0.02	-7.60
116	管子托钩 DN25	个	82.94	1.00	0.97	-0.03	-2.49
117	打印纸 132 行(381-1)	包	0.08	30.00	116.58	86.58	6.93
118	绘图纸 A3	包	0.50	26.00	16.52	-9.48	-4.74
119	热熔焊接机	台班	1.48	16.38	15.96	-0.42	-0.62
120	汽油	kg	541.20	10.00	7.82	-2.18	-1,179.82
121	柴油	kg	150.21	9.80	6.31	-3.49	-524.23
122	电	kWh	6,686.53	1.00	1.20	0.20	1,337.31
123	便携式计算机	台班	60.50	26.68	25.99	-0.69	-41.75
	合计						208,981.53

含税建安工程总造价=含税建筑装饰工程造价+含税安装工程造价

=11,461,646.83+1,939,920.22

=13,402,000.00 元（取整）

不含税建安工程总造价=不含税建筑装饰工程造价+不含税安装工程造价

=11,301,953.56 +1,863,603.54

=13,166,000.00 元

2) 前期及其他费用的确定

序号	费用名称	费用标准	计算公式	参考依据
1	建设单位管理费	1.27%	建安工程费×计费费率	财建字[2016]504 号
2	工程监理费	2.54%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670 号
3	环境影响评价费	0.09%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究报告费	0.67%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.83%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	0.05%	建安工程费×计费费率	计价格(2002)1980 号
7	城市基础设施配套费	40.00	建筑面积×计费标准	冀财税[2017]16 号

	合计	7.45%		
	前期费可抵扣费率	6.18%		

前期费及其他费=含税建安工程总价×7.45%+建筑面积×40.00 元/平方米

$$=13,402,000.00 \times 7.45\% + 3,175.06 \times 40.00$$

$$=1,125,000.00 \text{ 元}$$

前期费及其他费可抵扣=含税建安工程总价×6.18%/1.06×6%

$$=13,402,000.00 \times 6.18\% / 1.06 \times 6\%$$

$$=47,000.00 \text{ 元}$$

3) 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，本次评估设定合理工期为 1.5 年，并按均匀投入考虑。2021 年 3 月中国人民银行公布的一年期 LPR 贷款市场报价利率为 3.85%，具体标准情况如下：

期限	贷款市场报价利率(%)	说明
一年期	3.85	注：适用于建设期小于等于 5 年
五年期以上	4.65	注：适用于建设期大于 5 年

资金成本=（含税建筑工程费+前期及其它费用）×利率×工期×50%

$$= (13,402,000.00 + 1,125,000.00) \times 3.85\% \times 1.5 \times 50\%$$

$$= 419,000.00 \text{ 元}$$

4) 重置全价的确定

重置全价=不含税建筑工程费+前期及其它费用+资金成本-应扣除的增值税

$$=13,166,000.00 + 1,125,000.00 + 419,000.00 - 47,000.00$$

$$=14,663,000.00 \text{ 元（取整）}$$

（3）成新率的确定

建筑物的成新率采用理论成新率和现场勘察成新率的加权平均值，计算公式：

成新率=理论成新率×50%+现场勘察成新率×50%

1) 理论成新率

理论成新率：该建筑物为 2015 年 3 月建成，评估基准日为 2021 年 3 月 31 日，距评估基准日已经使用 6.00 年，根据《资产评估常用方法和参数手册》，该房屋经济寿命年限为 50.00 年，房屋剩余使用年限为 44.00 年；房屋建筑物所在国北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层 电话：010-51667811 传真：82253743 21

有土地出让年限截止日期为 2058 年 7 月 27 日，土地剩余使用年限为 37.32 年。根据建筑物的剩余使用年限与土地剩余年限孰短原则，确定房屋的尚可使用年限为 37.32 年，则：

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

$$= 37.32 / (37.32 + 6.00) \times 100\% = 86\%$$

2) 现场勘查成新率

按照原城乡建设环境保护部关于测算建筑物成新率的标准结合建筑物的实际损耗情况，进行现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备安装三部分进行打分，并依据权重系数计算出建筑物的勘察成新率，详见下表。

勘察成新率计分表

勘察成新率				
分项		评定依据	标准分	分数
结构	1 基础(25)	坚固有一定的承载力	25	22
	2 承重构件(25)	坚固有一定的承载力	25	22
	3 墙体(15)	坚固有一定的承载能力	15	12
	4 屋面(20)	不渗漏	20	15
	5 地面(15)	整体面层基本牢固，轻微破损	15	12
	小计：(1+2+3+4+5)×0.6			49.8
装饰	6 门窗(30)	基本无变形，开合较为灵活	30	25
	7 外墙(25)	粘结较为牢固，部分轻微脱落	25	20
	8 内墙(25)	粘结较为牢固，部分轻微脱落	25	20
	9 顶棚(20)	基本无变形	20	15
	小计：(6+7+8+9)×0.2			16
设备	10 电器照明(30)	线路装备基本完好	40	30
	11 通风设备(25)	基本完好	30	20
	12 通讯(20)	完好	30	20
	小计：(10+11+12)×0.2			14
勘察成新率合计%				80

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{现场勘查成新率} \times 50\%$$

$$= 86\% \times 50\% + 80\% \times 50\% = 83\% \text{ (取整)}$$

(4) 评估价值的确定

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

$$= 14,663,000.00 \times 83\%$$

$$= 12,170,000.00 \text{ 元}$$

案例二：110KV 变电站架空线（构筑物及其他辅助设施评估明细表 4-6-2 第 3 项）

（1）评估对象概况

110KV 变电站架空线路：总长度为 9.85KM，本工程由苗庄变电站出两回 110KV 接至京唐港区 26#-27#集装箱泊位 110KV 变电站，电压等级为 110KV。电缆线路采用 YJLW03-1200 型交联聚乙烯绝缘皱纹铝包防水塑料护套电力电缆，导线选用 JL/LB1A-300/40-24/7 型铝包钢芯铝绞线，地线为 JLB40-100 铝包钢绞线，另配 OPGW 光缆。本工程为杆塔混合线路，杆塔基础采用 C25 灌注桩，保护帽为 C10 钢筋混凝土浇制。

（2）重置全价的确定

1) 建安工程造价

评估人员根据产权持有单位工作人员提供的工程决算资料及工程图纸等资料，本次评估采用决算调整法进行评估，套用《电力建设工程预算定额估价表》（2013 年）及《河北省工程造价信息》（2021 年第一期），计算工程建安综合造价，具体详见下表：

工程造价计算表

序号	名称	基数说明	费率%	金额（元）
一、	直接费	直接工程费+措施费		28,142,342.00
(一)	直接工程费	人工费+材料费+装置性材料费+施工机械使用费		26,621,214.52
1	人工费	人工费		10,409,786.37
2	材料费	材料费		4,550,929.38
3	装置性材料费	主材费		2,258,756.00
4	施工机械使用费	机械费		9,401,742.77
(二)	措施费	冬雨季施工增加费+夜间施工增加费+施工工具用具使用费+特殊地区施工增加费+临时设施费+施工机构迁移费+安全文明施工费		2,692,166.81
1	冬雨季施工增加费	人工费	5.27	548,595.74
2	夜间施工增加费	人工费	-	-
3	施工工具用具使用费	人工费	4.98	518,407.36
4	特殊地区施工增加费	人工费	-	-
5	临时设施费	直接工程费	1.90	505,803.08
6	施工机构迁移费	人工费	3.26	339,359.04
7	安全文明施工费	直接工程费	2.93	780,001.59

序号	名称	基数说明	费率%	金额 (元)
二、	间接费	规费+企业管理费+施工企业配合调试费		10,695,215.60
(一)	规费	社会保险费+住房公积金+危险作业意外伤害保险费		5,929,622.52
1	社会保险费	人工费*1.12	36.60	4,267,179.63
2	住房公积金	人工费*1.12	12.00	1,399,075.29
3	危险作业意外伤害保险费	人工费	2.53	263,367.60
(二)	企业管理费	人工费	45.05	4,689,608.76
(三)	施工企业配合调试费	直接费	0.27	75,984.32
三、	利润	直接费+间接费	5.55	2,155,484.45
四、	编制基准期价差	人工费价差+材料价差+机械价差+装置性材料价差		3,278,261.69
1	人工费价差	人工价差		2,779,581.75
2	材料价差	乙供材料不含税价差+甲供材料含税价差		166,485.29
3	机械价差	机械价差		332,194.65
4	装置性材料价差	乙供主材不含税价差+甲供主材含税价差		-
五、	乙供设备不含税价	乙供设备购置不含税价+乙供设备不含税价差		-
六、	税金	直接费+间接费+利润+编制基准期价差+乙供设备不含税价-甲供材料费-甲供材料含税价差-甲供主材费-甲供主材含税价差	9.00	3,984,417.34
七、	安装费	(直接费-装置性材料费)+间接费+利润+(编制基准期价差-装置性材料价差)+乙供设备不含税价+税金+成品构件费+一次性费用-甲供材料费+甲供材料含税价		45,996,965.08
八、	主材费	甲供主材含税市场价+乙供主材不含税市场价		-
九、	安装工程费	安装费+主材费+税金		49,981,000.00
十、	不含税安装工程费			45,997,000.00

材差调整

序号	名称	数量	单位	预算价	市场价	价差合计
1	建筑普通工	129.33	工日	60.00	83.00	2,974.60
2	建筑技术工	299.52	工日	60.00	83.00	6,888.96
3	普通硅酸盐水泥	2,254.15	t	273.50	290.90	39,222.21
4	中砂	5,010.83	m3	54.85	58.34	17,487.80
5	碎石	5,208.88	m3	58.84	62.58	19,481.21
6	混凝土搅拌运输车	98.28	台班	1,222.75	1,300.52	7,643.24
7	混凝土搅拌站	40.47	台班	1,485.83	1,580.33	3,824.42

**唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站
工程相关资产涉及的单项资产价值资产评估说明**

序号	名称	数量	单位	预算价	市场价	价差合计
8	输电普通工	27,219.51	工日	60.00	83.00	626,048.73
9	输电技术工	76,603.40	工日	60.00	83.00	1,761,878.20
10	圆钉	33.31	kg	5.56	5.91	11.66
11	普通磁漆	14.93	kg	8.89	9.45	8.36
12	木桩	775.31	个	2.01	2.14	100.79
13	竹桩	1,483.00	个	0.52	0.55	44.49
14	输电专用载重汽车	479.73	台班	259.01	275.48	7,901.15
15	建筑普通工	12,327.49	工日	60.00	83.00	283,532.27
16	建筑技术工	3,544.10	工日	60.00	83.00	81,514.30
17	圆钢	20,139.74	kg	3.50	3.73	4,632.14
18	圆钢	67,458.65	kg	3.50	3.73	15,515.49
19	电焊条	737.45	kg	4.62	4.91	213.86
20	镀锌铁丝	4,976.79	kg	4.37	4.65	1,393.50
21	钢筋切断机	7.95	台班	37.55	39.94	19.00
22	钢筋弯曲机	46.54	台班	22.06	23.46	65.16
23	交流电焊机	95.27	台班	47.62	50.65	288.67
24	对焊机	6.10	台班	97.28	103.46	37.70
25	预埋铁件	728.66	kg	4.44	4.73	211.31
26	履带式起重机	5.96	台班	1,606.56	1,708.74	608.99
27	汽车式起重机	18.59	台班	765.54	814.23	905.15
28	钢筋调直切断机	6.86	台班	126.13	134.15	55.02
29	汽油焊机	34.24	台班	159.22	169.35	346.85
30	内切割机	34.20	台班	58.55	62.28	127.57
31	高强螺栓	68,607.68	kg	10.43	11.09	45,281.07
32	扒钉	202.76	kg	6.41	6.82	83.13
33	木模板	14.47	m3	1,387.14	1,475.36	1,276.54
34	电动卷扬机(单筒慢速)	310.79	台班	100.34	106.72	1,982.84
35	滚筒式混凝土搅拌机	78.99	台班	83.62	88.94	420.23
36	混凝土振捣器(插入式)	774.96	台班	12.65	13.46	627.72
37	污水泵	92.94	台班	116.38	123.78	687.76
38	机动绞磨	2,885.50	台班	117.51	124.98	21,554.69
39	加工铁件	2,828.03	kg	4.96	5.27	876.69
40	板材红白松	9.27	m3	1,545.17	1,643.44	910.96
41	板材红白松	14.11	m3	1,387.14	1,475.36	1,244.78
42	草绳	2,323.71	kg	1.10	1.17	162.66
43	履带式柴油打桩机	308.66	台班	1,039.86	1,105.99	20,411.69
44	轨道式柴油打桩机	342.91	台班	866.46	921.57	18,897.77
45	黄铜丝	6.37	kg	51.28	54.54	20.77
46	钢筋混凝土	14.00	m3	525.24	558.65	467.74
47	铜芯聚氯乙烯绝缘电线	136.50	m	100.00	106.36	868.14
48	铜接线端子	98.44	个	17.01	18.09	106.32

唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站
工程相关资产涉及的单项资产价值资产评估说明

序号	名称	数量	单位	预算价	市场价	价差合计
49	塑料带相色带	54.90	卷	1.58	1.68	5.49
50	醇酸磁漆	4.70	kg	12.31	13.09	3.67
51	方材红白松	15.02	m3	1,387.14	1,475.36	1,325.06
52	汽车式起重机	43.98	台班	965.50	1,026.91	2,700.81
53	汽车式起重机	184.87	台班	2,878.22	3,061.27	33,840.45
54	汽车式起重机	50.27	台班	5,621.07	5,978.57	17,971.53
55	输电专用载重汽车	2,210.45	台班	295.27	314.05	41,512.25
56	履带式起重机	0.04	台班	10,496.06	11,163.60	26.70
57	吊装机械(综合)	15.18	台班	523.71	557.02	505.65
58	汽车式起重机	107.00	台班	17,526.42	18,641.10	119,270.76
59	手扶机动绞磨	34.52	台班	158.46	168.54	347.96
60	镀锌钢绞线	4,592.68	kg	6.33	6.73	1,837.07
61	导线补修管	216.53	个	25.13	26.73	346.45
62	铝包带	697.79	kg	18.80	20.00	837.35
63	汽油	1,221.68	kg	6.33	6.73	488.67
64	导电脂	1,132.60	kg	8.72	9.27	622.93
65	防锈漆	148.41	kg	8.55	9.09	80.14
66	钢锯条	7,209.00	根	1.28	1.36	576.72
67	砂布	552.00	张	0.67	0.71	22.08
68	白布	373.70	m2	3.51	3.74	85.95
69	棉纱头	1,105.26	kg	5.93	6.31	420.00
70	麻绳	1,017.93	kg	9.68	10.29	620.94
71	麻袋片	32,397.54	m	2.01	2.14	4,211.68
72	机动液压压接机	1,327.45	台班	69.02	73.41	5,827.51
73	导线补修管	325.78	个	16.50	17.55	342.07
74	导线补修管	151.39	个	14.96	15.91	143.82
75	镀锌钢绞线	910.71	kg	5.98	6.36	346.07
76	导线补修管	208.79	个	11.80	12.55	156.59
77	导线补修管	213.80	个	10.26	10.91	138.97
78	导线补修管	258.90	个	18.12	19.27	297.74
79	普通橡胶管	13.01	m	11.50	12.23	9.50
80	白棕绳	10.61	kg	9.58	10.19	6.47
81	输电专用汽车式起重机	28.01	台班	537.84	572.04	957.94
82	输电专用载重汽车	7.44	台班	435.89	463.62	206.31
83	牵引机组	10.37	台班	1,024.92	1,090.11	676.02
84	张力机组	10.38	台班	870.49	925.85	574.64
85	导线补修管	8.31	个	7.69	8.18	4.07
86	橡胶板	1.63	kg	5.53	5.88	0.57
87	苇席	22.03	张	6.02	6.41	8.59
88	机动液压压接机	26.50	台班	57.21	60.85	96.46
89	草袋	23.00	个	1.64	1.75	2.53

**唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站
工程相关资产涉及的单项资产价值资产评估说明**

序号	名称	数量	单位	预算价	市场价	价差合计
90	φ2 迪尼玛绳	6,331.00	m	0.86	0.91	316.55
91	钢丝绳	747.30	kg	5.81	6.18	276.50
92	蚕丝绝缘绳	135.02	kg	170.94	181.81	1,467.67
93	木脚手杆杉原木	22.75	根	23.70	25.21	34.35
94	钢管脚手架	2,107.15	kg	4.26	4.53	568.93
95	安全网	68.18	m2	2.63	2.80	11.59
96	防护钢柱	34.54	kg	4.03	4.29	8.98
97	毛竹	14.14	根	13.17	14.01	11.88
98	机动船舶	15.98	台班	73.64	78.32	74.79
99	镀锌铁丝	2,124.19	kg	4.07	4.33	552.29
100	安装普通工	139.00	工日	60.00	83.00	3,197.00
101	安装技术工	589.03	工日	60.00	83.00	13,547.69
102	汽车式起重机	7.94	台班	489.58	520.72	247.25
103	载重汽车	21.11	台班	264.18	280.98	354.65
104	牵引机组机械	8.94	台班	1,288.89	1,370.86	732.81
105	张力机组机械	8.94	台班	1,076.83	1,145.31	612.21
106	塑料标识牌	337.50	个	0.35	0.37	6.75
107	黄蜡	5.11	kg	3.08	3.27	0.97
108	乙醇(酒精)医用	34.21	kg	4.27	4.55	9.58
109	汽车式起重机	3.30	台班	334.65	355.93	70.22
110	热缩管	345.91	m	1.71	1.82	38.05
111	光纤用除油剂	10.99	瓶	44.44	47.27	31.10
112	无纺布	23.34	m2	5.48	5.83	8.17
113	压缩空气标准瓶装	7.51	瓶	18.26	19.42	8.71
114	光纤熔接仪	15.70	台班	258.57	275.02	258.27
115	光纤电话	13.23	台班	27.10	28.82	22.76
116	光时域反射仪	17.18	台班	354.54	377.09	387.41
117	光频谱分析仪	1.49	台班	239.25	254.46	22.66
118	光纤色散测试仪	1.48	台班	1,580.93	1,681.48	148.81
119	履带式推土机	53.04	台班	678.77	721.94	2,289.74
120	履带式单斗挖掘机	53.04	台班	880.49	936.49	2,970.24
121	自卸汽车	346.06	台班	585.67	622.91	12,887.27
122	槽钢	10.70	kg	3.50	3.73	2.46
123	钢丝绳	1.26	kg	5.98	6.36	0.48
124	平板拖车组	2.60	台班	722.25	768.18	119.42
125	履带式推土机	0.67	台班	556.95	592.37	23.73
126	强夯机械	0.67	台班	1,215.80	1,293.12	51.80
127	隔离剂	49.58	kg	1.90	2.02	5.95
128	毛石	43.60	m3	60.49	64.33	167.42
129	对拉螺栓	74.41	kg	5.03	5.35	23.81
130	聚氯乙烯塑料薄膜	138.75	m2	0.57	0.61	5.55

序号	名称	数量	单位	预算价	市场价	价差合计
131	水	2,418.91	t	1.77	1.88	266.08
132	通用钢模板	365.41	kg	4.26	4.53	98.66
	合计					3,278,261.69

通过上述测算不含税总价为 45,997,000.00 元，含税总价为 49,981,000.00 元。

2) 前期费及其他费

序号	费用名称	费用标准	计算公式	参考依据
1	建设单位管理费	1.27%	建安工程费×计费费率	财建字[2016]504 号
2	工程监理费	2.54%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670 号
3	环境影响评价费	0.09%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究费	0.67%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.83%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	0.05%	建安工程费×计费费率	计价格(2002)1980 号
	合计	7.45%		
	前期费可抵扣费率	6.18%		

前期工程费=含税建安综合造价×7.45%

=49,981,000.00×7.45%

=3,724,000.00 元

前期工程费可抵扣值=含税建安综合造价×6.18%/1.06×6%

=49,981,000.00×6.18%/1.06×6%

=175,000.00 元

3) 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，本次评估设定合理工期为 1.5 年，并按均匀投入考虑。2021 年 3 月中国人民银行公布的一年期 LPR 贷款市场报价利率为 3.85%，具体标准情况如下：

期限	贷款市场报价利率(%)	说明
一年期	3.85	注：适用于建设期小于等于 5 年
五年期以上	4.65	注：适用于建设期大于 5 年

资金成本=（含税建筑工程费+前期及其它费用）×利率×工期×50%

=（49,981,000.00+3,724,000.00）×3.85%×1.50×50%=1,551,000.00 元

4) 重置全价的确定

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{不含税建筑工程费} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本} - \text{应扣除的增值税} \\ &= 45,997,000.00 + 3,724,000.00 + 1,551,000.00 - 175,000.00 \\ &= 51,097,000.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

（3）综合成新率的确定

本次成新率采用理论成新率和现场勘察成新率的加权平均值，计算公式：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{现场勘察成新率} \times 50\%$$

1) 理论成新率

委估工程建成于 2015 年 3 月，评估基准日为 2021 年 3 月 31 日，距评估基准日已经使用 6.00 年，根据《资产评估常用方法和参数手册》，委估工程经济寿命年限为 20 年，则剩余使用年限为 14.00 年，则：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 14.00 / (14.00 + 6.00) \times 100\% \\ &= 70\% \end{aligned}$$

2) 现场勘查成新率

评估人员进行现场勘察后，对该工程情况进行了勘察打分，并依此计算出建筑物的勘察成新率，详见下表。

勘察成新率计分表

勘察成新率				
分项		评定依据	标准分	分数
结构	1 基础(30)	坚固有一定的承载力	30	20
	2 杆塔主体(30)	坚固，存在风化锈蚀情况	30	20
	3 输电线缆(30)	完好，无裸露开裂的情况	20	15
	4 输电附件(10)	完好，无缺失待修理情况	20	15
勘察成新率%				70

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{理论成新率} \times 50\% + \text{现场勘查成新率} \times 50\% \\ &= 70\% \times 50\% + 70\% \times 50\% = 70\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

（4）评估价值的确定

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

$$= 51,097,000.00 \times 70\% = 35,767,900.00 \text{ 元}$$

7、评估结果及评估增减值原因的分析

（1）评估结果

房屋建筑物类资产评估原值 66,754,000.00 元，评估净值 48,673,400.00 元，评估原值增值 9,891,963.90 元，增值率 17.40%，评估净值增值 7,118,178.68 元，增值率 17.13%。评估情况详见“固定资产评估汇总表”、“房屋建筑物评估明细表”。

(2) 房屋建筑物类减值原因分析

房屋建筑物类资产评估增值，主要是由于近几年人工材料及机械台班费用上涨因此出现评估增值的情况。

(二) 设备类固定资产

1、评估范围

本次评估范围为唐山港口实业集团有限公司 110KV 变电站所包含的机器设备，共 26 项，账面原值为 45,177,272.51 元，账面净值 19,185,361.16 元，具体情况如下：

设备类资产账面价值

科目名称	数量（项）	账面原值（元）	账面净值（元）
固定资产-机器设备	26	45,177,272.51	19,185,361.16
设备类合计	26	45,177,272.51	19,185,361.16

2、设备概况

唐山港口实业集团有限公司 110KV 变电站设备，主要由变配电设备、传输设备、自动化控制设备和辅助设备组成。均为国产设备，主要分布在变电站变配电室内。

3、相关会计政策

(1) 账面原值构成

设备的账面原值主要由设备购置价、运杂费、安装调试费以及其他费等构成。依据增值税转型改革条例，对符合条件的增值税进项税额进行了抵扣，账面原值为不含税价值。

(2) 折旧方法

产权持有单位现有设备类资产为非在建资产，采用(年限平均法)计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定设备类资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
机器设备	10	3.00	9.70	平均年限法

4、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报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；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；调查并了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法等相关会计政策与规定。

(5) 清查核实结果：通过以上资产清查核实程序，评估人员认为，唐山港口实业集团有限公司委估的各项资产产权清晰。清查核实过程中未受干扰，企业申报资料满足了“表实相符”的评估要求。

5、评估方法

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

设备评估的成本法是通过估算全新设备的更新重置成本。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

1) 不需要安装的设备：

对价值量较小、不需要安装以及运输费用较低的一般设备重置价值，参照现行市场购置价格或非标设备现行价格确定。

2) 需要安装的国产设备：

对价值量较大需要安装的国产设备重置价值，主要由不含增值税的设备购置价、运杂费、安装调试费、配套辅助配件及基础费、其他费用和资金成本等构成。

重置价值计算公式：

重置全价=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+基础费（不含增值税）+其他费用（不含增值税）+资金成本

①设备购置价的确定：设备购置价主要通过向生产厂家和代理商询价确定，或参考近期同类设备的合同价格确定。不能从市场询到价格的设备，通过查阅 2021 年机电产品价格信息、网上询价或通过核实财务账目和合同并确认无误后，利用国家统计局发布的各专项设备价格指数调整确定。

②设备运杂费的确定：运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，根据最新《资产评估常用数据及参数手册》规定计取。如供货条件约定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），则不计运杂费。

③设备安装调试费的确定：依据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》、《资产评估常用方法与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装调试费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④前期及其他费用的确定：前期及其他费主要参考单位管理费（根据财政部财建[2016]504 号确定）、工程建设监理费（参考国家发改委发改价格[2007]670 号文确定）、工程勘察设计费（参考国家计委、建设部计价格[2002]10 号文确定）、招标代理费（参考国家计委计价格[2002]1980 号确定）等费用。详见下表：

前期及其他费用参数表

序号	费用名称	含税费用标准	不含税标准	计算公式	参考依据
1	建设单位管理费	1.27%	1.27%	建安工程费×计费费率	财建字[2016]504 号
2	工程监理费	2.54%	2.40%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670 号
3	环境影响评价费	0.09%	0.08%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格(2002)125 号

4	项目建议书费及可行性研究费	0.67%	0.63%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.83%	2.67%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	0.05%	0.05%	建安工程费×计费费率	计价格(2002)1980 号
	合计	7.45%	7.10%		

⑤基础费的确定：对于大型生产用设备，购买后安装时的设备基础费用，依照设备的特点，以含税设备购置价为基础，依据《资产评估常用方法与参数手册》（2011 版）的规定结合设备安装现场情况计取。本次评估设备基础费包含在房产建筑物中，不再重复计取。

⑥资金成本的确定：正常工程周期超过半年的考虑资金成本：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费）×不同年期的贷款利率×合理工期×1/2

（2）成新率的确定

1) 对于大型关键设备，通过对设备的运行状况、负荷状况、维护状况、故障率所进行的现场勘察，再结合理论成新率综合确定其成新率，现场勘察成新率权重为 50%，理论成新率权重 50%。

公式为：

年限成新率=（1—实际已使用年限 / 经济使用年限） 100%；

综合成新率=理论成新率×50%+现场勘查成新率×50%。

2) 对于一般小型设备主要依据设备使用年限确定其成新率。

6、典型案例

案例：110kv 变压器（固定资产-机器设备评估明细表：序号 2）

（1）设备概况

设备名称：110kv 变压器

规格型号：SZ11-40000/110

生产厂家：西门子变压器（武汉）有限公司

购置日期：2015 年 3 月 31 日

启用日期：2015 年 3 月 31 日

账面原值：10,004,655.00 元

账面净值：4,182,805.97 元

数量：2 台

主要参数:

额定容量: 40MVA;

额定频率: 50Hz;

额定电流: 350A;

相数: 3 相;

变压器冷却方式: 油浸自冷;

变压器调压方式: 有载调压;

总重 (带散热器): 73T。

变压器是变电站用主要设备, 是利用电磁感应的原理来改变交流电压的装置, 主要由初级线圈、次级线圈和铁芯 (磁芯) 组成。

(2) 重置全价的确定

该设备重置全价由不含增值税的设备购置价、运杂费、安装费、基础费、其他费用及资金成本等构成。

重置全价=设备购置价 (不含增值税)+运杂费 (不含增值税)+安装调试费 (不含增值税)+基础费 (不含增值税)+其他费用 (不含增值税)+资金成本, 该套设备重置全价计算过程如下表:

设备重置全价计算表

代码	项目	计费费率	计算公式	计算结果 (元)
A	设备购置价格 (含税)			3,430,000.00
B	设备购置价格 (不含税)			3,035,398.23
C	运杂费	0.00%	A×费率	包含在设备购置价格中
D	安装调试费 (含税)	8.00%	A×费率	274,400.00
E	安装调试费 (不含税)	9%	D/(1+费率)	251,743.12
F	其他费 (含税)	7.45%	(A+C+D)×费率	275,977.80
G	其他费 (不含税)	7.10%	(A+C+D)×费率	263,012.40
H	合理工期	1.5		
I	费率	3.85%		
J	资金成本		(A+C+D+F) × 费率 × H × 1/2	114,933.41
	重置全价 (取整) (不含税)		B+E+G+J	3,665,090.00

确定设备重置全价为 3,665,090.00 元。

(3) 成新率的确定

1) 年限成新率

通过查询《资产评估常用方法与参数手册》，结合委估资产的使用状况，确定该设备经济使用寿命为 20 年，至基准日已使用 6.00 年，尚可使用年限为 14.00 年。则：

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 14.00 / (6.00 + 14.00) \times 100\% \\ &= 70\% (\text{取整})\end{aligned}$$

2) 勘察成新率

变压器主要由初级线圈、次级线圈和铁芯（磁芯）组成。评估人员和设备管理人员在现场对各组成部分进行了勘察评定。根据各组成部分的价值或功能确定评定分。其评定结果见下表：

主变压器现场勘察成新率

序号	设备部位	勘察技术状况	权重(%)	打分(%)	评估分(%)
1	高低压线圈	线圈绝缘无老化断裂及损坏、变形，绝缘垫铁无变形、松动现象，接地良好	20	70	14
2	铁芯	无机械损伤、锈蚀、过热现象、漆膜良好	20	70	14
3	各部端子引出线	各部引线无断损，绝缘良好，固定牢固无松动现象	15	70	10.5
4	绝缘支持物	绝缘支持物及绝缘板、筒良好，无破裂、断损剥离现象	5	70	3.5
5	油循环系统	油箱：无机械损伤，内部漆膜完好，无锈蚀无水分杂物。集油室导向管无锈蚀、无水分、杂物等连管畅通	10	70	7
6	附属装置	冷却装置、油箱、油枕等无渗漏现象	10	70	7
7	套管组装	正常，无异常	10	70	7
8	各部密封状况	胶垫位置正确，密封良好受力均匀、弹性良好	10	70	7
	合计		100		70

勘察成新率为 70%。

3) 综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{勘察成新率} \times 50\% + \text{年限成新率} \times 50\% \\ &= 70\% \times 50\% + 70\% \times 50\% \\ &= 70\%\end{aligned}$$

(4) 评估价值

评估价值=重置全价×数量×综合成新率

$$=3,665,090.00 \times 2 \times 70\%$$

$$= 5,131,126.00 \text{ 元（取整）}$$

7、评估结果

科目	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-机器设备	45,177,272.51	19,185,361.16	38,520,240.00	22,968,047.00	-14.74	19.72
设备类资产合计	45,177,272.51	19,185,361.16	38,520,240.00	22,968,047.00	-14.74	19.72

8、增减值原因分析

机器设备评估原值出现减值，主要原因是近几年电力生产设备价格降低导致；评估净值出现增值，主要原因为企业折旧年限与评估经济寿命年限存在差异导致。

（三）无形资产-土地使用权

本次评估范围内的无形资产为一宗仓储用地土地使用权，账面价值为 60,223.75 元。

1、土地概况

本次评估范围内的土地使用权共 1 项，宗地面积 2,683.64 平方米，为 110KV 变电站占用“京唐港件杂仓储区工程土地”的部分土地。不动产权证书编号为“冀（2018）海港经济开发区不动产权第 0000314 号”，权利人为唐山港口实业集团有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地用途为仓储用地，土地取得日期为 2008 年 7 月 28 日，土地终止日期为 2058 年 7 月 27 日，证载宗地面积为 332,319.37 平方米。本次评估涉及的土地面积为 2,683.64 平方米，土地面积以唐山兰德测绘工程有限公司于 2021 年 3 月 15 日出具的《宗地图》为依据。宗地编号：/0604。地籍图号：4340.00-40412.00。宗地四至：东至唐山港口实业集团有限公司用地，南至空地，西至唐山港口实业集团有限公司用地，北至唐山港口实业集团有限公司用地。

2、评估过程

根据委托人的要求，本次评估范围内的土地使用权价值由委托人委托唐山华夏地产估价有限公司基于同一基准日进行评估。唐山华夏地产估价有限公司于 2021 年 5 月 7 日出具了“（唐山）华夏（2021）（估）字第 0501L 号”《土地估价报告》，报告采用基准地价系数修正法和成本逼近法对土地使用权进行评估。评估

人员在对上述《土地估价报告》的地价定义、评估假设前提、原则、方法、依据、程序进行核实的基础上，对评估方法和过程予以核实确认，并引用了该报告的数据。具体如下：

(1) 地价定义：

待估宗地权利人为唐山港口实业集团有限公司，《不动产权证书》证书号为冀(2018)海港经济开发区不动产权第 0000314 号，土地登记用途及实际用途均为仓储用地，本次评估设定用途为仓储用地，参照工业用地评估。依据《唐山海港经济开发区工业用地土地级别与基准地价图》，土地级别为海港经济开发区工业一级。权利类型为国有建设用地使用权，土地使用权权利性质为出让，本次评估设定土地使用权性质为国有出让土地。国有建设用地使用权使用期限至 2058 年 7 月 27 日止，剩余使用年限为 37.32 年，本次评估设定使用年限为 37.32 年。截至估价时点，待估宗地地上建有一幢三层钢筋混凝土结构的仓储用房，建筑面积为 3175.06 平方米，房屋保养状况良好，门窗启闭灵活，水电讯设施齐全，均能满足的正常使用要求。估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整），为避免资产价格的重复计算，本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内场地平整状况，即：宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）和宗地红线内场地平整。

本次评估的地价是指在公开市场条件下、于估价期日为 2021 年 3 月 31 日、现状利用条件下、设定土地开发程度为“五通一平”、土地用途为仓储用地、土地使用年限为 37.32 年的出让土地使用权价格。

(2) 估价方法：

由于待估宗地位于土地级别及基准地价图覆盖范围内，但可参照土地定级分类工业一级用地设定评估，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估；

由于估价对象为仓储用地，所在区域有近年来的征地案例和征地标准可参考，因此可以选择成本逼近法。

综上所述，结合估价对象的用地特点和评估目的，选用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估，然后根据这两种方法测算结果综合确定估价对象最终估价结果

(3) 估价结果:

经估价人员现场勘察和对当地土地市场的分析、计算,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择合适的估价方法,评估得到待估宗地在公开市场条件下、于估价日期为 2021 年 3 月 31 日、现状利用条件下、设定土地开发程度为“五通一平”、土地用途为仓储用地、土地使用年限为 37.32 年的出让土地使用权价格为 293.32 元/平方米。评估土地总面积: 2683.64 平方米,总地价为 78.72 万元。

3、评估结论

本次评估通过引用“(唐山)华夏(2021)(估)字第 0501L 号”《土地估价报告》的估价结果,得出本次申报的土地使用权评估价值为 787,200.00 元。

4、增减值原因分析

委估土地使用权取得时间较早,海港经济开发区内土地价格多年来累计增长较大,因此出现土地评估增值。

四、评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序,对唐山港口实业集团有限公司申报的单项资产进行了评估。本次评估结论根据以上评估工作得出,其评估结果如下:

(一) 评估结论

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日,委估的单项资产账面价值为 6,080.08 万元,评估价值为 7,242.86 万元,评估增值 1,162.78 万元,增值率为 19.12%。本次评估结论为不含增值税价值。详见下表:

评估结果汇总表

金额单位: 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	6,074.06	7,164.14	1,090.08	17.95
无形资产	2	6.02	78.72	72.70	1,207.13
资产总计	3	6,080.08	7,242.86	1,162.78	19.12

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结果与账面价值比较变动情况

评估结果与账面价值比较,增值 1,162.78 万元,增值率为 19.12%。其中:

(1) 房屋建筑物：评估价值为 4,867.34 万元，与账面价值比较增值 711.82 万元，增值率为 17.13%。

(2) 机器设备：评估价值为 2,296.80 万元，与账面价值比较增值 378.27 万元，增值率为 19.72%。

(3) 无形资产-土地使用权：评估价值为 78.72 万元，与账面价值比较增值 72.70 万元，增值率为 1,207.13%。

2、评估结果分析

评估结果与委估资产的账面价值比较，增减值主要表现在以下几个方面：

(1) 房屋建筑物：房屋建筑物类资产评估增值，主要是由于近几年人工材料及机械台班费用上涨因此出现评估增值的情况。

(2) 机器设备：机器设备评估原值出现减值，主要原因是近几年电力生产设备价格降低导致；评估净值出现增值，主要原因为企业折旧年限与评估经济寿命年限存在差异导致。

(3) 土地使用权：委估土地使用权取得时间较早，海港经济开发区内土地价格多年来累计增长较大，因此出现土地评估增值。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人和产权持有单位

本项目的委托人和产权持有单位均为唐山港口实业集团有限公司。

（一）注册登记情况

名 称：唐山港口实业集团有限公司

法定代表人：宣国宝

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：陆拾亿元整

营业期限：2000 年 7 月 3 日至 2050 年 6 月 30 日

统一社会信用代码：91130294601030168C

营业场所：唐山海港开发区

经营范围：国有资产产权经营和资本运营；港口、铁路设施及临港相关产业开发建设；港口设施、设备和港口机械的租赁服务；经营方式采用自营、资产出租、控股参股、兼并、收购、转让、合资合作、服务；建筑材料（原木、木材、石灰除外）批发零售；土地租赁经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展开展经营活动）。

（二）公司简介

唐山港口实业集团有限公司（下称“实业公司”）前身是唐山港口投资有限公司，于 2000 年 7 月在京唐港务局基础上改制成立，2009 年 10 月更名注册唐山港口实业集团有限公司。公司是市国资委直管的国有全资公司，是六家市属重点企业之一，四家市属国有资本投资、运营公司改革试点单位之一，注册资本 60 亿元，坐落于唐山海港经济开发区境内。负责对京唐港区进行统一规划、统一建设管理、统一调度指挥，代表市政府统一承担京唐港区航道、防波堤等公用基础设施建设、管理职能。业务范围涵盖港口、航运、水务、投资等多个领域。

二、关于经济行为的说明

唐山港口实业集团有限公司拟转让京唐港区 110kv 变电站工程相关资产，本次评估是对该经济行为所涉及的单项资产于评估基准日 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象和范围的说明

本次评估对象为唐山港口实业集团有限公司申报的单项资产价值。

评估范围为唐山港口实业集团有限公司申报的京唐港区 110kv 变电站工程相关资产，包括房屋建（构）筑物、机器设备及土地使用权。具体明细详见“资产评估申报明细表”。

评估范围内的主要资产状况如下：

1、房屋建（构）筑物共 4 项，包括唐山港京唐港区 26#-27#集装箱泊位-110kv 变电站、变电站室外场坪、变电站室外围墙和 110KV 变电站架空线路，均位于海港开发区港区内。其中，110kv 变电站已取得编号为“冀（2018）海港经济开发区不动产权第 0000314 号”的不动产权证书，建筑面积为 3,175.06 平方米；变电站室外场坪、变电站室外围墙和 110KV 变电站架空线路均为构筑物。截至评估基准日，房屋建（构）筑物类资产均正常使用。

2、机器设备共 26 项，主要包括变压器、高压开关柜、变电站控制综合自动化系统等，均位于海港开发区港区内。截至评估基准日，设备类资产均可正常使用。

3、土地使用权共 1 项，宗地面积 2,683.64 平方米，为 110KV 变电站占用“京唐港件杂仓储区工程土地”的部分土地（京唐港件杂仓储区工程土地对应的不动产权证书编号为“冀（2018）海港经济开发区不动产权第 0000314 号”，证载宗地总面积为 332,319.37 平方米。权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地用途为仓储用地，土地取得日期为 2008 年 7 月 28 日，土地终止日期为 2058 年 7 月 27 日）。本次涉及的土地面积为 2,683.64 平方米，土地面积以唐山兰德测绘工程有限公司于 2021 年 3 月 15 日出具的《宗地图》为依据。宗地编号：/0604。地籍图号：4340.00-40412.00。宗地四至：东至唐山港口实业集团有限公司用地，南至空地，西至唐山港口实业集团有限公司用地，北至唐山港口实业集团有限公司用地。

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。

四、关于评估基准日的说明

（一）本项目评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，委托人与资产评估机构共同协商确定评估基准日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

纳入本次评估范围的土地使用权共 1 项，宗地面积 2,683.64 平方米，为 110KV 变电站占用“京唐港件杂仓储区工程土地”的部分土地（京唐港件杂仓储区工程土地对应的不动产权证书编号为“冀（2018）海港经济开发区不动产权第 0000314 号”，证载宗地总面积为 332,319.37 平方米）。本次评估涉及的土地面积为 2,683.64 平方米，土地面积以唐山兰德测绘工程有限公司于 2021 年 3 月 15 日出具的《宗地图》为依据。宗地编号：/0604。地籍图号：4340.00-40412.00。宗地四至：东至唐山港口实业集团有限公司用地，南至空地，西至唐山港口实业集团有限公司用地，北至唐山港口实业集团有限公司用地。

六、资产清查情况的说明

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

（一）列入清查范围的资产情况

列入本次清查范围的资产是唐山港口实业集团有限公司申报的京唐港区 110kv 变电站工程相关资产，包括房屋建（构）筑物、机器设备和土地使用权。

（二）主要资产概况

1、房屋建筑物、构筑物共 4 项，包括唐山港京唐港区 26#-27#集装箱泊位-110kv 变电站、变电站室外场坪、变电站室外围墙和 110KV 变电站架空线路，均位于海港开发区港区内。其中，110kv 变电站已取得编号为“冀（2018）海港经济开发区不动产权第 0000314 号”的不动产权证书，建筑面积为 3,175.06 平方米；变电站室外场坪、变电站室外围墙和 110KV 变电站架空线路均为构筑物。

2、机器设备共 26 项，主要包括变压器、高压开关柜、变电站控制综合自动

化系统设备等，均位于海港开发区港区内。

3、土地使用权共 1 项，宗地面积 2,683.64 平方米，为 110KV 变电站占用“京唐港件杂仓储区工程土地”的部分土地（京唐港件杂仓储区工程土地对应的不动产权证书编号为“冀（2018）海港经济开发区不动产权第 0000314 号”，证载宗地总面积为 332,319.37 平方米。权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地用途为仓储用地，土地取得日期为 2008 年 7 月 28 日，土地终止日期为 2058 年 7 月 27 日）。本次评估涉及的土地面积为 2,683.64 平方米，土地面积以唐山兰德测绘工程有限公司于 2021 年 3 月 15 日出具的《宗地图》为依据。

（三）清查工作的组织情况

为配合本次资产评估而进行的资产清查工作于 2021 年 5 月 10 日开始，公司为此成立了资产清查领导小组，资产清查工作于 2021 年 5 月 12 日结束。

（四）清查核实采取的措施

1、房屋建（构）筑物类资产的清查：现场勘查，采用全面盘点核实，对资产不符的情况查明原因作好记录。

2、对于设备类资产，主要收集其购置合同及相关发票，并进行全面盘点核实，发现有不符的情况查清问题所在，做好记录。

（五）清查结论

通过以上资产清查核实程序，各项资产产权清晰，没有发现异常现象。

七、资料清单

（一）资产评估申报明细表；

（二）资产权属证明文件；

（三）其他资料。

(此页无正文，为企业进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

委托人及产权持有单位：唐山港口实业集团有限公司

法定代表人：



2021 年 5 月 20 日