

**天津津滨发展股份有限公司**

**资产转让项目**

**部分资产价值**

**资产评估报告**

**华夏金信评报字[2012] 009号**

**评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司**

**提出报告日期：二〇一二年五月七日**

# 目 录

内 容	页 码
注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
一、委托方、被评估单位和约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	4
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	6
七、评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程和情况 .....	8
九、评估假设 .....	10
十、评估结论 .....	11
十一、特别事项说明 .....	12
十二、评估报告使用限制说明 .....	13
十三、评估报告日 .....	14
附件: .....	15

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，本评估报告中陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见；本公司及参加评估工作的全体人员与被评估单位及有关当事人无任何利害关系。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求；但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告是在恪守独立、客观和公正原则及资产评估准则基础上形成的，仅在评估假设和限定条件下成立；评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件限制，评估报告使用者应当充分考虑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，我们提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制。

六、我们执行本项资产评估业务的目的是对被评估企业相关资产价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请委托方和相关报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估资产在市场上可实现价格的保证。恰当使用评估结论是相关报告使用者的责任。

七、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告使用者应完整使用评估报告，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

# 天津津滨发展股份有限公司 资产转让项目 部分资产价值 资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2012]009 号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津津滨发展股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对天津津滨发展股份有限公司拟进行资产转让所涉及的部分资产进行评估。评估人员依据国家有关资产评估的各项规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，计算评估值等工作。对委托评估的资产在 2012 年 3 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。

本次评估主要采用市场法、成本法进行评估。

经评估，截止 2012 年 3 月 31 日，天津津滨发展股份有限公司委托评估资产账面价值计人民币 5,281.78 万元，评估值计人民币 5,952.58 万元，增值额计人民币 670.80 万元，增值率为 12.70%。（评估结论详细情况见评估明细表）

## 资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	流动资产				
2	非流动资产	5,281.78	5,952.58	670.80	4.73
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	4,841.42	5,952.58	1,111.16	22.95
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				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	440.36	-	-440.36	-100.00
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	<b>资产总计</b>	<b>5,281.78</b>	<b>5,952.58</b>	<b>670.80</b>	<b>12.70</b>

本评估报告评估结论使用有效期限为一年,自2012年3月31日至2013年3月30日止。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应阅读评估报告正文。

# 天津津滨发展股份有限公司 资产转让项目 部分资产价值 资产评估报告

华夏金信评报字[2012]009号

天津津滨发展股份有限公司：

天津华夏金信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行资产转让所涉及的部分资产进行评估。评估人员依据国家有关资产评估的各项规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，计算评估值等工作。对委托评估资产在2012年3月31日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和约定书约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托方及被评估单位

本次评估的委托方及被评估单位均为天津津滨发展股份有限公司

注册号：120000000005860

住所：天津开发区黄海路98号二区B座一门501室

法定代表人：许立凡

注册资本：161727.2234万元人民币

实收资本：161727.2234万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：各类物资、商品的批发、零售；建筑模具、机具及自有设备的租赁与经营；高新技术产品包括：稀土材料、电子产品（通讯设备除外）的研制、开发、销售；技术服务及咨询；新型建筑材料开发与生产销售；基础设施（包括：开发区内的水、电、气、热、道路、绿化、管网、工业厂房）开发、建设、经营；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公

司经营或禁止进出口的商品及技术除外)；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；房地产开发及商品房销售；危险化学品批发（许可证经营范围以津安经（乙）字[2005]001401号危险化学品经营许可证为准）（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

成立日期：1998年12月31日

营业期限：1998年12月31日至2050年1月1日

## （二）约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和资产受让方为实现评估目的时使用，不存在未经委托方允许和与评估目的无关的其他报告使用者。

## 二、评估目的

本次资产评估目的为天津津滨发展股份有限公司拟进行资产转让所涉及的部分资产提供价值参考依据。

该经济行为批准文件为2012年4月25日天津津滨发展股份有限公司《关于出售津滨杰座商务中心公司办公楼的请示》。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为天津津滨发展股份有限公司部分资产价值。

本次资产评估范围为天津津滨发展股份有限公司部分资产，具体包括房地产建筑面积6191.95平方米，办公家具1594件套及长期待摊费用—杰座办公楼装修费用，具体账面价值情况见下表：

单位：人民币元

资产类别	账面价值
流动资产合计	
非流动资产合计	52,817,795.37
其中：固定资产	48,414,158.77
长期待摊费用	4,403,636.60
在建工程	
无形资产	
<b>资产总计</b>	<b>52,817,795.37</b>

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、价值类型及其定义

考虑本次业务的评估目的、市场条件和评估对象等，对市场条件和评估对象的使用并无特别限制和要求，本次评估选用市场价值作为评估价值类型，具体定义如下：

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

本项目资产评估基准日为 2012 年 3 月 31 日。该评估基准日系委托方根据经济行为的性质确定的，主要从三个方面考虑：一是选择与评估目的实现日较接近的时点；二是能够取得较完整的会计核算资料；三是取得相关资料比较容易，便于评估操作。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据：

1、2012 年 4 月 25 日天津津滨发展股份有限公司《关于出售津滨杰座商务中心公司办公楼的请示》。

##### （二）法律、法规依据：

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国合同法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、中华人民共和国国务院(1991)第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 6、原国家国有资产管理局 (1992)36 号文件《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 7、2005 年国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 8、国务院令第 192 号《企业国有资产产权登记管理办法》；
- 9、国务院令第 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 10、国资发产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 11、国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 12、天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资产权〔2007〕第 40 号《天津市企业国有资产评估管理暂行办法》；

13、国资产权[2009]941号《国务院国资委“关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知”》；

14、财政部2006年2月15以后颁布《企业会计准则》；

15、《中华人民共和国土地管理法》；

16、《中华人民共和国土地管理法实施细则》；

17、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

18、《房地产估价规范》；

19、其他相关法律、法规依据。

#### （三）评估准则依据

1、财政部财企（2004）20号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》；

2、中国注册会计师协会会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

3、中国资产评估协会中评协[2007]189号

（1）《资产评估准则——评估报告》；

（2）《资产评估准则——评估程序》；

（3）《资产评估准则——业务约定书》；

（4）《资产评估准则——工作底稿》；

（5）《资产评估准则——不动产》；

（6）《资产评估价值类型指导意见》。

4、中国资产评估协会中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》。

5、中国资产评估协会中评协[2010]214号《评估机构业务质量控制指南》。

#### （四）权属依据

1、委托方及被评估单位企业法人营业执照；

2、有关财务会计资料；

3、天津市房地产权证。

#### （五）取价依据：

1、评估人员现场勘察、记录等；

2、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

3、其他有关询价资料和参数资料以及评估人员了解和搜集的其他有关资料。

#### （六）其他资料

- 1、被评估单位提供的各项资产清查评估明细表；
- 2、被评估单位提供的与资产评估有关的其他资料。

### 七、评估方法

结合本次资产评估的范围、评估目的和评估人员所收集的资料，本项目对房地产采用市场法计算评估值，对办公家具采用成本法计算评估值。

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

成本法，是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，扣减被评估资产已经发生的各项损耗或贬值来确定被评估资产价格的一种资产评估的方法。成本法的基本计算公式为：评估值＝重置价值×成新率

### 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目小组，于2012年4月26日正式进驻企业，开始评估工作，2012年5月7日出具评估报告。具体过程如下：

#### （一）明确评估业务基本事项

了解委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者的基本情况，明确评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等重要事项。根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

#### （二）签订业务约定书

接受项目委托，与委托方签署资产评估业务约定书。

#### （三）编制评估计划

选派项目负责人，组成评估项目组，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等评估重点工作，编制评估计划。

#### （四）现场调查

根据评估业务具体情况对评估资产进行适当的现场调查，指导被评估单位清查申报资产，验证评估申报资料，检查核实资产、了解资产的法律权属状况、经济状况，资产的技术状况、使用情况、质量和损耗程度，形成勘查记录。

### （五）收集评估资料

注册资产评估师要求委托方和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对委托方和被评估单位所提供的资料进行审核验证；通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位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等。

### （六）评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

#### 评估过程

##### 1、对房屋建筑物（含土地使用权）的评估

对房屋建筑物（含土地所有权）的评估，评估人员首先将房屋建筑物清查评估明细表与被评估单位总账、明细账核对，向被评估单位索取房地产权证核实被评估房产的权属状况，其次我公司指派专业评估人员对房屋建筑物进行了实地勘查，查阅有关资料，向被评估单位有关人员询问工程概况；对房屋建筑物的建成年月、结构、装修情况、使用维护状况、周边环境、交通、周围繁华程度等等情况作详细了解和记录；同时在公开市场寻找近期有过交易的类似房地产，根据评估对象和这些房地产的各因素比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格。

##### 2、对长期待摊费用的评估

长期待摊费用为评估范围中房屋建筑物的装修费用，评估值在房屋建筑物中一并考虑。

##### 3、对办公家具的评估

评估人员根据该公司资产情况，查阅有关办公家具购置合同发票等资料，收集整理各种信息，通过市场询价以同类型资产的现行市场价格确定重置全价。

通过对办公家具进行现场勘察、根据办公家具的使用状况，实际使用年限和维修保养情况，仅以年限法计算确定成新率。

年限法成新率=【尚可使用年限÷经济寿命年限】×100%

评估值=重置全价×综合成新率

#### （七）编制和提交评估报告

注册资产评估师根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，评估机构依据法律、法规和资产评估准则及内部质量控制制度对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。

提交正式评估报告前，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通。

完成上述评估程序后，由注册资产评估师所在评估机构出具评估报告并按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

### 九、评估假设

（一）交易假设：本评估报告假设所有待估资产已处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设：本评估报告假设所有待估资产拟进入的市场为充分发达与完善的市场。

（三）持续使用假设：本评估报告假设所有待估资产正处于使用状态并将继续使用下去。

（四）真实性假设：本评估报告假设所有委托方提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

（五）评估程序的假设：本评估报告为履行详细的现场调查或无法履行现场勘查、采用了未经调查确认或无法调查确认的资料，对其状态、资料真实性的假设如下：

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司假定其为可信的，但本公司对这些信息资料的真实性不做任何保证。

3、除在评估报告中已有揭示以外，假定天津津滨发展股份有限公司已完全

遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其它相关的法律、法规。

4、本公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

5、假定天津津滨发展股份有限公司负责的履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。

6、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化。

7、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

8、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。

#### 十、评估结论

经评估，截止 2012 年 3 月 31 日，天津津滨发展股份有限公司委托评估资产账面价值计人民币 5,281.78 万元，评估值计人民币 5,952.58 万元，增值额计人民币 670.80 万元，增值率为 12.70%。（评估结论详细情况见评估明细表）

## 资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	流动资产				
2	非流动资产	5,281.78	5,952.58	670.80	4.73
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	4,841.42	5,952.58	1,111.16	22.95
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				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	440.36	-	-440.36	-100.00
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	<b>资产总计</b>	<b>5,281.78</b>	<b>5,952.58</b>	<b>670.80</b>	<b>12.70</b>

## 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能力所能评定估算的有关事项:

1、本报告所称“评估值”系指我们对所评估资产在评估基准日之状况和外部经济环境前提下,为本评估报告所列明的目的而提出的公允估值意见。

2、本报告是在委托方和被评估单位提供的有关会计信息资料的基础上做出的,这些相关信息的真实性、可靠性和全面性由委托方和被评估单位负责;本报告中使用的有关数据在很大程度上依赖于这些信息资料,本评估结论是在假定上述信息资料真实、完整的基础上作出的,若这些信息资料的误差或虚假导致评估结论偏差,本公司将不承担任何责任;本报告评估结论是对2012年3月31日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映,本公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不承担责任。

3、本项评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的,评估结论由本公司出具,受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。本公司及

参加评估工作的全体人员与被评估资产及有关当事人无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

5、评估基准日后有效期以内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

6、本评估报告的特定经济行为需要国有资产管理部门和企业主管部门备案、核准的，在国有资产管理部门和企业主管部门备案、核准方可正式使用本评估报告。

7、本报告是在被评估单位提供的资产权属证明文件真实、合法、有效的基础上做出的，资产权属证明文件的真实性、合法性和有效性由被评估单位负责。本项目评估机构及注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对其法律权属作任何形式的保证。

8、本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得本公司书面同意前不得传播给任何第三方。

9、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。

10、除非在此之前委托方与本公司已达成有关协议，我公司、任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯。

11、本次评估对评估目的实现后由于评估资产发生增减值变化可能导致企业产生的相关税赋未作考虑。

**以上事项提请报告使用者注意。**

## 十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。由于评估报告使用者使用不当造成的后果，与本项目评估师及其所在的评估机构无关。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，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。

4、本报告评估结论使用有效期限为一年，自 2012 年 3 月 31 日至 2013 年 3 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，应以评估结论作为底价和作价参考依据（还需结合评估基准日期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2012 年 5 月 7 日。

天津华夏金信资产评估有限公司

评估机构法定代表人

中国注册资产评估师

中国 天津

中国注册资产评估师

**附件：**

- 1、2012年4月25日天津津滨发展股份有限公司《关于出售津滨杰座商务中心公司办公楼的请示》；
- 2、委托方及被评估单位企业法人营业执照复印件；
- 3、委托方及被评估单位国有资产产权登记证；
- 4、天津市房地产权证；
- 5、资产评估委托方及被评估单位承诺函；
- 6、签字注册资产评估师承诺函；
- 7、中国注册资产评估师资格证书复印件；
- 8、天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 9、天津华夏金信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书；
- 10、天津华夏金信资产评估有限公司营业执照复印件；
- 11、资产评估业务约定书。