

唐山港口实业集团有限公司
拟转让 26#27#号泊位等部分资产项目

资产评估报告

天兴评报字（2017）第 0554 号

（共 1 册，第 1 册）



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

二〇一七年五月二十六日

目 录

资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告	6
一、 委托人、产权持有单位及委托合同约定的其他评估报告使用者概况	6
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程和情况	21
九、 评估假设	22
十、 评估结论	23
十一、 特别事项说明	23
十二、 评估报告的使用限制说明	25
十三、 评估报告日	25
评估报告附件	27

资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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，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，评估报告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评估申报表、及相关法律权属等资料由委托人、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人和被评估单位及相关当事方的责任。

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。

四、资产评估师及项目组成员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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。

六、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

唐山港口实业集团有限公司
拟转让 26#27#号泊位等部分资产项目

评估报告摘要

天兴评报字（2017）第 0554 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受唐山港口实业集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对唐山港口实业集团有限公司拟转让的 26#27#号泊位等部分资产，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 3 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：唐山港口实业集团有限公司拟转让 26#27#号泊位等部分资产，该经济行为已于 2017 年 4 月 13 日获得《唐山港口实业集团有限公司二届七次董事会会议决议》通过，本项目是对唐山港口实业集团有限公司拟转让的 26#27#号泊位等部分资产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：本项目评估对象为唐山港口实业集团有限公司拟转让的 26#-27#泊位及相关配套土地及海域等资产。

三、评估范围：本项目评估范围为唐山港口实业集团有限公司拟转让的 26#-27#泊位及相关配套土地及海域等资产。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 3 月 31 日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论：

在评估基准日唐山港口实业集团有限公司拟转让的 26#27#号泊位等部分资产评估值为 129,624.03 万元，资产评估情况见下表。

评估结果汇总表

评估基准日：2017年3月31日

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
1 流动资产	-	-	-	
2 非流动资产	108,377.93	129,624.03	21,246.10	19.60
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	106,885.97	111,363.20	4,477.23	4.19
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	1,491.96	18,260.83	16,768.87	1,123.95
8 无形资产—土地使用权	1,477.60	18,002.10	16,524.50	1,118.33
9 其他	-	-	-	
10 资产总计	108,377.93	129,624.03	21,246.10	19.60

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

1. 纳入评估范围内的土地使用权由委托方委托具有相应资质的唐山兰德资产评估有限公司对同一目的，同一基准日下的土地使用权进行评估。唐山兰德资产评估有限公司出具了唐兰土估[2017]字第054号土地评估报告，土地使用权评估结果为18,002.10万元。评估人员引用了该报告的评估结论。

2. 纳入评估范围内的海域使用权由委托方委托具有相应资质的唐山市地产评估咨询中心对同一目的，同一基准日下的海域使用权进行评估。唐山市地产评估咨询中心出具了唐海估[2017]字第004号海域价格评估报告，海域使用权评估结果合计为258.73万元。评估人员引用了该报告的评估结论。

3. 截至评估基准日，唐山港口实业集团有限公司有8项房屋未办理房屋所有权证，建筑面积共计3611.30平方米，唐山港口实业集团有限公司承诺以上房产均为唐山港口实业集团有限公司所有，产权无异议，如因产权引起的纠纷，由其承担全部责任，目前唐山港口实业集团有限公司正在积极办理房屋产权手续。该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据企业提供的有关测绘结果、

图纸、施工合同、预决算书等资料进行核实验证。本次评估没有考虑办理房屋产权证书产生的相关税费对评估结果的影响。

本次评估没有考虑办理房屋产权证书变更产生的相关税费对评估结果的影响。

本次评估没有考虑资产交易环节产生的相关税费对评估结果的影响。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2017 年 3 月 31 日起，至 2018 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全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

唐山港口实业集团有限公司
拟转让 26#27#号泊位等部分资产项目
评估报告
天兴评报字（2017）第 0554 号

唐山港口实业集团有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用适当的评估方法，对唐山港口实业集团有限公司拟转让的 26#27#号泊位等部分资产，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 3 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有单位及委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一） 委托人暨产权持有单位概况

1. 基本信息

企业名称：唐山港口实业集团有限公司（以下简称“唐山港集团”）

住 所：唐山市海港开发区

法定代表人：孙文仲

公司类型：有限责任公司(国有独资)

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、招商引资等。

唐山港口实业集团有限公司是唐山市大型重点骨干企业之一，国有独资公司。按照唐山市委、市政府的战略部署，公司经营范围为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、招商引资等。公司注册资本 8.57 亿元。公司先后获得全国五一劳动奖状、河北省先进集体、河北省 AAA 级劳动关系和谐企业、河北省诚信企业、河北省水运工程建设管理先进单位、振兴唐山先进单位、唐山市重点建设先进单位等多项荣誉。

唐山港口实业集团有限公司以服务腹地经济发展为己任，推动唐山港快速发展、和谐发展、科学发展，在京唐港区建设了 33 个 1.5-25 万吨级各种功能码头

泊位，特别是 25 万吨级矿石码头泊位和 20 万吨级航道建设与投产运营，显著提高了京唐港区发展能力。京唐港区成为全国第一个在粉砂质海岸建设的港口，第一个采用挖入式港池设计的港口，第一个使用地连墙码头结构的港口，世界第一个采用地连墙加深水遮帘桩结构建设 10 万吨级泊位的港口，全国从建港起步到吞吐量突破 1 亿吨时间最短的港口。唐山港口实业集团有限公司业务覆盖港口建设、码头经营、铁路运输、水路运输、港口疏浚、港口物流、资本运营、供水工程等多领域。公司控股的唐山港集团股份有限公司是一家上市港口企业。2010 年 7 月 5 日，在上证所成功上市发行股票，成为河北省第一家上市港口企业。

（二）委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告仅供委托人使用，无其他报告使用者。

二、评估目的

唐山港口实业集团有限公司拟转让 26#27#号泊位等部分资产，该经济行为已于 2017 年 4 月 13 日获得《唐山港口实业集团有限公司二届七次董事会会议决议》通过，本项目是对唐山港口实业集团有限公司拟转让的 26#27#号泊位等部分资产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，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拟转让的 26#-27#泊位及相关配套土地及海域等资产。

（二）评估范围

评估范围为唐山港口实业集团有限公司拟转让的 26#-27#泊位及相关配套土地及海域等资产，资产总计账面价值 108,377.93 万元，其中：固定资产账面价值 106,885.97 万元，土地使用权账面价值 1,477.60 万元，海域使用权账面价值 14.36 万元。纳入评估范围内的土地使用权由委托人委托具有相应资质的唐山兰德资产评估有限公司对同一目的，同一基准日下的土地使用权进行评估。纳入评估范围内的海域使用权由委托人委托具有相应资质的唐山市地产评估咨询中心对同一目的，同一基准日下的海域使用权进行评估。

各类资产的账面价值如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
		A
1	流动资产	-
2	非流动资产	108,377.93
3	其中：长期股权投资	-
4	投资性房地产	-
5	固定资产	106,885.97
6	在建工程	-
7	无形资产	1,491.96
8	无形资产—土地使用权	1,477.60
9	其他	-
10	资产总计	108,377.93

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

纳入评估范围的 26#27#号泊位、房屋建筑物、堆场、设备等资产、于 2014 年-2015 年建成，使用状况良好，不存在经济性贬值。

纳入评估范围的土地使用权、海域使用权及其他资产权属清晰，均为被评估单位的所有，没有设定抵押等他项权利。

(二) 引用其他机构出具报告结论的情形

纳入评估范围内的土地使用权由委托人委托具有相应资质的唐山兰德资产评估有限公司对同一目的，同一基准日下的土地使用权进行评估。唐山兰德资产评估有限公司出具了唐兰土估[2017]字第 054 号土地评估报告，土地使用权评估结果为 18,002.10 万元。评估人员引用了该报告的评估结论。

纳入评估范围内的海域使用权由委托人委托具有相应资质的唐山市地产评估咨询中心对同一目的，同一基准日下的海域使用权进行评估。唐山市地产评估咨询中心出具了唐海估[2017]字第 004 号海域价格评估报告，海域使用权评估结果合计为 258.73 万元。评估人员引用了该报告的评估结论。

所引用报告评估目的、价值类型、评估基准日、评估结论使用有效期、评估假设与本报告一致，资产评估引用结果与所引用报告披露的结果一致，所引用报

告披露的相关事项说明与本资产评估报告一致。资产评估师对所引用唐兰土估[2017]字第 054 号《土地估价报告》、唐海估[2017]字第 004 号《海域价格评估报告》进行了必要的专业判断，并了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。

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

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

评估基准日是 2017 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的。

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

1. 2017 年 4 月 13 日唐山港口实业集团有限公司《关于向津唐国际集装箱码头有限公司转让唐山港国际集装箱码头有限公司股权和 26#-27#泊位及相关配套等资产的议案》；

2. 2017 年 4 月 13 日《唐山港口实业集团有限公司二届七次董事会会议决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》；
4. 《中华人民共和国物权法》；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部 32 号令）；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
12. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（财企[2001]802 号）；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
17. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
20. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日)；
21. 《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 72 号，2007 年 8 月 30 日)；
22. 《中华人民共和国公司登记管理条例》；
23. 《中华人民共和国海域使用管理法》；
24. 《中华人民共和国海洋环境保护法》；
25. 《海域使用权管理规定》；
26. 《海域使用权登记办法》；

27. 《海域使用金使用管理暂行办法》；
28. 财政部、国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知（财综[2007]10号）；
29. 国家海洋局关于印发《海洋功能区划管理规定》的通知（国海发[2007]18号）；
30. 国家海洋局关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》全面落实海域物权制度的通知（国海管字[2007]208号）；
31. 《河北省海域使用管理条例》；
32. 河北省海洋局关于进一步规范海域使用管理有关工作的通知（冀海函[2008]53号）；
33. 河北省海洋局关于加强海域使用金征收管理的意见（冀海发[2012]9号）；
34. 其它相关的法律法规文件。

（三） 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
13. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
14. 《海域评估技术指引》；
15. 《海域使用分类》（HY/T 123-2009）。

(四) 资产权属依据

1. 有关协议、合同等资料；
2. 土地使用权证、海域使用权证、房屋所有权证书；
3. 其他权属文件。

(五) 评估取价依据

1. 《沿海港口水工建筑工程定额》（2004年）；
2. 《沿海港口水工建筑及装卸机械设备安装工程定额工、料、机基价单价》（2004年）；
3. 《沿海港口装卸机械设备安装工程定额》（2004年）；
4. 《沿海港口水工建筑工程参考定额》（2004年）；
5. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》冀建市[2012]406号；
6. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》冀建市[2012]406号；
7. 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》冀建市[2012]406号；
8. 《全国统一市政工程预算定额河北省消耗量定额》冀建市[2012]406号；
9. 《河北省建设工程施工机械台班单价》冀建市[2012]406号；
10. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费率》冀建市[2012]406号
11. 《唐山工程造价信息》2017年3月；
12. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
13. 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）；
14. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》GB/T 21010—2007；
15. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
16. 《中华人民共和国海域使用管理法》；
17. 《中华人民共和国海洋环境保护法》；
18. 《海域使用权管理规定》；
19. 《海域使用权登记办法》；
20. 《海域使用金使用管理暂行办法》；
21. 财政部、国家海洋局关于加强海域使用金征收管理的通知（财综[2007]10

号)；

22. 国家海洋局关于印发《海洋功能区划管理规定》的通知（国海发[2007]18号）；

23. 国家海洋局关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》全面落实海域物权制度的通知（国海管字[2007]208号）；

24. 《河北省海域使用管理条例》；

25. 河北省海洋局关于进一步规范海域使用管理有关工作的通知（冀海函[2008]53号）；

26. 河北省海洋局关于加强海域使用金征收管理的意见（冀海发[2012]9号）

27. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；

28. 关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2016]504号

29. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知. 计价格(2002)10号

30. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格（2007）670号

31. 国家发展计划委员会 2000 年第 3 号令、招标代理服务收费管理暂行办法（计价格[2002]1980号）；

32. 国家发展改革委员会办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知（发改办价格[2003]857号）；

33. 《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计价格[1999]1283）；

34. 《国家计委国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125号；

35. 《河北省新型墙体材料专项基金征收使用管理实施办法》冀财综[2008]22号；

36. 《唐山城市配套设施费收取办法》唐价经费字 [2003] 44 号；

37. 国家财政部、税务总局颁发《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；

38. 《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）；

39. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

单项资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。

单项资产评估中的成本法，是指通过估算全新资产的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定资产评估价值的方法。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、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。

单项资产评估中的收益法，是指将资产带来的预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从资产获利能力的角度衡量资产的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

单项资产评估中的市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

成本法是从资产重置的角度确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，产权持有单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足重置成本法所需的资料，可以对产权持有单位资产展开全面的清查和评估，因此本次评估适用成本法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，资产的价值在于它未来能够为企业所产生的收益。从收益法适用条件来看，由于委估资产不具有独立的获利能力，因此本次评估不适用收益法；

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资产交易市场，可比交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，因此本次评估未采用市场法。理由二：由于本次

评估与委估资产可比的交易案例难搜集，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用成本法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

1. 建（构）筑物

对建（构）筑物主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

（1）房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

根据产权持有单位建（构）筑物具体情况，在各种结构中选出典型工程，收集典型工程的施工图纸、工程决算书等资料，核实工程量，对（预）决算书中工程量套用相关工程定额等计算出工程的实际建安工程造价。人工费单价均按当地有关规定进行调整，主材调差执行《唐山工程造价信息》2017年第3期发布的建设工程材料价格进行材差调整。确定其在评估基准日的建筑及安装工程定额直接费用，然后依据建筑工程造价取费程序计算合理计算措施项目费用及间接费，最后得出评估对象的土建工程造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

工程前期及其他费用包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。包括的主要内容为建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，取费标准见下表：

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价	0.43%	关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2016]504号
2	勘察设计的费	建安造价	2.20%	参考国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计价格(2002)10号
3	工程监理费	建安造价	0.99%	参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号

4	工程招投标代理服务费	建安造价	0.19%	参考国家发展计划委员会2000年第3号令、招标代理服务收费管理暂行办法(计价格[2002]1980号)、国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知(发改办价格[2003]857号)
5	技术经济咨询服务费	建安造价	0.60%	参考可行性研究费收费暂行规定,计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	建安造价	0.02%	参考《国家计委国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125号
7	施工图审查费	设计费	6.50%	冀价经费字[2002]27号、发改价格[2011]534号
8	工程预决算编审费	建安造价	0.20%	唐建价字(2006)36号
	其他费用	建安造价	0.50%	据实际发生测算
9	新型墙体材料专项基金	建筑面积	10元/M ²	《河北省新型墙体材料专项基金征收使用管理实施办法》冀财综[2008]22号
10	城市基础设施配套费	建筑面积	10元/M ²	《唐山城市配套设施费收取办法》唐价经费字[2003]44号

(2) 综合成新率的确定

①对于价值大、重要的建(构)筑物采用调查成新率和年限成新率综合确定,其计算公式为:

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

其中:

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

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

②对于单价值小、结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率,计算公式:

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

2. 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备两大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 机器设备的评估

① 重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税。

A. 设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格，设备购置价为含税价格。

B. 运杂费

对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

C. 设备基础费

对于设备的基础费，参考《资产评估常用数据与参数手册》计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

D. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率

计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

E. 前期及其他费用

工程前期及其他费用包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。包括的主要内容为建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，计算基础为设备购置费，运杂费、安调费、基础费等，取费标准见下表：

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价	0.43%	关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2016]504号
2	勘察设计费	建安造价	2.20%	参考国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计价格(2002)10号
3	工程监理费	建安造价	0.99%	参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务费	建安造价	0.19%	参考国家发展计划委员会2000年第3号令、招标代理服务收费管理暂行办法(计价格[2002]1980号)、国家发展改革委员会办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知(发改办价格[2003]857号)
5	技术经济咨询服务费	建安造价	0.60%	参考可行性研究费收费暂行规定,计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	建安造价	0.02%	参考《国家计委国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125号
7	工程预决算编审费	建安造价	0.20%	唐建价字(2006)36号
8	其他费用	建安造价	0.50%	据实际发生测算

F. 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2。

贷款利率应按照合理工期长短来确定对应的利率，评估基准日执行的贷款利率为：

项目名称	年利率
一年以内（含一年）	4.35%
一至五年	4.75%
五年以上	4.90%

② 综合成新率的确定

A. 对主要设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

a) 勘察成新率

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

b) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

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

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

③ 评估值的计算

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

2) 电子及办公设备的评估

① 重置全价的确定

电子及办公设备由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价或比准价确定。

②成新率的确定

对于电子及办公设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

3. 土地使用权

列入评估范围的土地使用权 2 项，位于唐山市海港开发区。宗地面积合计 596,077.39 平方米，账面价值 1,477.60 万元，开发程度为五通一平，土地用途分别为仓储用地和港口码头用地。土地使用权性质为出让，未设定抵押担保等他项权利。

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

本次估价采用市场比较法和成本逼近法进行评估。唐山兰德资产评估有限公司出具了唐兰土估[2017]字第 054 号土地评估报告，土地使用权评估结果为 18,002.10 万元。评估人员引用了该报告的评估结论。

根据唐山兰德资产评估有限公司的土地估价报告，待估宗地的评估价格是指在现状利用条件下，满足设定用途、开发程度等条件，于评估基准日 2017 年 3 月 31 日正常条件下剩余年期的出让土地使用权的市场价格。

3. 海域使用权

对于唐山港口实业集团有限公司海域使用权，委托人特别委托具有相应资质的唐山市地产评估咨询中心对同一目的，同一基准日下的海域使用权进行评估。

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

唐山市地产评估咨询中心出具了唐海估[2017]字第 004 号海域价格评估报

告，海域使用权评估结果合计为 258.73 万元。评估人员引用了该报告的评估结论。

根据唐山市地产评估咨询中心的海域估价报告，待估海域的评估价格是指在现状利用条件下，满足设定用途、开发程度等条件，于评估基准日 2017 年 3 月 31 日正常条件下剩余年期的海域使用权的市场价格。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1. 北京天健兴业资产评估有限公司于 2017 年 4 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

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

3. 评估方案的设计

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

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

（二）现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据产权持有单位提供的申报明细，评估人员针对实物资产进行查证，以确

认资产真实准确。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查建筑物、机器设备、土地使用权、海域使用权等资产。评估人员查阅了相关工程合同资料、土地出让合同、土地权证、勘察设计合同等资料，从而确定资产的真实性和完整性。

2. 资产实际状态的调查

资产实际状态的调查采用重点和一般相结合的原则。在产权持有单位设备管理单位的配合下现场实地观察资产的状态等方式进行。在调查的基础上完善重要资产调查表。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据产权持有单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性，缴费凭证等。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程资料。

(三) 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的资料开始评估估算工作。

(四) 评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

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

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

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

3. 工作底稿的整理归档

九、评估假设

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在

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

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

十、评估结论

在评估基准日唐山港口实业集团有限公司拟转让的 26#27#号泊位等部分资产评估值为 129,624.03 万元，资产评估情况见下表。

评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 3 月 31 日

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
1 流动资产	-	-	-	
2 非流动资产	108,377.93	129,624.03	21,246.10	19.60
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	106,885.97	111,363.20	4,477.23	4.19
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	1,491.96	18,260.83	16,768.87	1,123.95
8 无形资产—土地使用权	1,477.60	18,002.10	16,524.50	1,118.33
9 其他	-	-	-	
10 资产总计	108,377.93	129,624.03	21,246.10	19.60

十一、特别事项说明

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目

的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

(三) 纳入评估范围内的土地使用权由委托人委托具有相应资质的唐山兰德资产评估有限公司进行评估并出具了唐兰土估[2017]字第054号《土地估价报告》。所引用报告评估目的、价值类型、评估基准日、评估结论使用有效期、评估假设与本报告一致，资产评估引用结果与所引用报告披露的结果一致，所引用报告披露的相关事项说明与本资产评估报告一致。资产评估师对所引用唐兰土估[2017]字第054号《土地估价报告》进行了必要的专业判断，并了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。唐兰土估[2017]字第054号《土地估价报告》已取得相关部门备案，备案号为1311616DA0456号。

纳入评估范围内的海域使用权由委托人委托具有相应资质的唐山市地产评估咨询中心进行评估并出具了唐海估[2017]字第004号海域价格评估报告，评估人员引用了该报告的评估结论。所引用报告评估目的、价值类型、评估基准日、评估结论使用有效期、评估假设与本报告一致，资产评估引用结果与所引用报告披露的结果一致，所引用报告披露的相关事项说明与本资产评估报告一致。资产评估师对所引用的唐海估[2017]字第004号《海域价格评估报告》进行了必要的专业判断，并了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。

(四) 截至评估基准日，唐山港口实业集团有限公司有8项房屋未办理房屋所有权证，建筑面积共计3611.30平方米，唐山港口实业集团有限公司承诺以上房产均为唐山港口实业集团有限公司所有，产权无异议，如因产权引起的纠纷，由其承担全部责任，目前唐山港口实业集团有限公司正在积极办理房屋产权手续。该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料进行核实验证。本次评估没有考虑办理房屋产权证书变更以及交易环节产生的相关税费对评估结果的影响。

(五) 在评估基准日后，至2018年3月30日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(六) 评估程序受到限制的情形:

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

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项:

2017年4月1日起执行新的唐山市城市基础设施配套费收费标准,本次评估没有考虑河北省财政厅关于唐山市城市基础设施配套费收费标准的批复(冀财税〔2017〕16号)对评估结论的影响。

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

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

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

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

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年,即评估基准日2017年3月31日至2018年3月30日止。当评估目的在有效期内实现时,要以评估结论作为价值的参考依据(还需结合评估基准日的期后事项的调整)。超过一年,需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为2017年5月26日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

石英敏



资产评估师：

王兴杰



二〇一七年五月二十六日

评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 委托人和产权持有单位法人营业执照副本
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、 委托人和产权持有单位承诺函
- 五、 签字资产评估师承诺函
- 六、 评估机构资格证书
- 七、 评估机构法人营业执照副本
- 八、 签字资产评估师资格证书

关于《资产评估报告附件》使用范围的声明

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

一、与评估目的相对应的经济行为文件

关于向津唐国际集装箱码头有限公司转让 唐山港国际集装箱码头有限公司股权和 26#-27#泊位 及相关配套等资产的议案

各位董事、各位监事：

为深入贯彻京津冀协同发展战略，抢抓“一带一路”建设重大机遇，充分发挥津冀港口的协同效应，共同促进唐山港、天津港加快发展，唐山港集团股份有限公司与天津港（集团）有限公司合资成立了津唐国际集装箱码头有限公司（以下简称合资公司），该公司已于 2016 年 12 月 19 日完成工商注册登记，目前已经正式开始运行。

按照双方签订的合资公司合同的承诺，我公司同意在合资公司正式成立后，将权属为我公司的唐山港国际集装箱码头有限公司 100%股权和我公司所拥有的 26#-27#泊位及配套资产、H986 海关机检系统附属资产及超细粉装箱场等与集装箱业务相关的资产全部注入合资公司。截至今年 2 月末，上述股权及资产的账面净值分别为 3.7（集装箱本部）亿元、10.88 亿元，初步预评估价值分别为 3.93 亿元、13.05 亿元。为规避同业竞争，减少关联交易，我公司拟以 2017 年 3 月 31 日为评估基准日，聘请具有相应资质的评估机构对上述资产进行评估并以经市国资委备案的价值为准，将上述资产转让合资公司。

以上议案，请审议。

唐山港口实业集团有限公司

二届七次董事会会议决议

2017年4月13日，唐山港口实业集团有限公司二届七次董事会在唐山港大厦二楼会议室（和畅厅）召开。会议由公司董事长孙文仲授权董事王首相主持。

参加会议人员：

公司董事：王首相、宣国宝、孟玉梅、李立东。职工董事：吴福利。

列席会议人员：公司监事会监事会主席马博君；监事张立忠；职工代表监事：赵辉、赵运华。

其他列席人员：公司常务副总经理张志辉、常务副总经理韩功千、纪委书记董国兵、副总经理赵坤、副总经理于泳、副总经理刘树叁。

记录人：滑洋、王开涛。

会议应到董事7名，实到6名，孙文仲先生授权王首相先生代行使表决权，符合《公司法》及《公司章程》规定。

会议就提交本次董事会的11项议题逐一进行了审议。会议审议表决情况如下：

一、会议审议通过了《公司总经理工作报告》。同意该报告的内容。

表决情况：同意票6票，反对票0票，弃权票0票。

二、会议审议通过了《公司财务工作报告》。同意该报告的内容。

表决情况：同意票 6 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

三、会议审议通过了《关于 2017 年度财务预算（草案）的议案》。同意该议案内容。

表决情况：同意票 6 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

四、会议审议通过了《关于 2016 年度财务决算的议案》。会议同意该议案。同意 2016 年财务决算。

表决情况：同意票 6 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

五、会议审议通过了《关于向唐山浩淼水务有限公司增资的议案》。同意该议案内容。

表决情况：同意票 6 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

六、会议审议通过了《关于向津唐国际集装箱码头有限公司转让唐山港国际集装箱码头有限公司股权和 26#-27#泊位及相关配套等资产的议案》。同意该议案内容。

表决情况：同意票 6 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

七、会议审议通过了《关于转让京唐港区煤炭中转储运堆场海域使用权的议案》。同意该议案内容。

表决情况：同意票 6 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

八、会议审议通过了《关于转让 23#-25#泊位前期费用及相关资产的议案》。同意该议案内容。

表决情况：同意票 6 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

九、会议审议通过了《关于收购达信水务管理（惠州）有限公司股权的议案》。同意该议案内容。

表决情况：同意票 6 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

十、会议审议通过了《关于开展唐山港京唐港区复式航道工程前期工作的议案》。同意该议案内容。

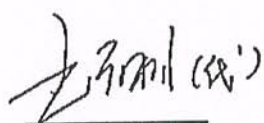
表决情况：同意票 6 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

十一、会议审议通过了《关于京唐港区 25 万吨级航道开工建设的议案》。同意该议案内容。

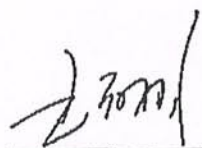
表决情况：同意票 6 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

(本页无正文, 仅为《唐山港口实业集团有限公司二届七次董事会会议决议》的签署页)

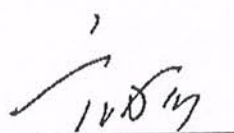
董事签字:



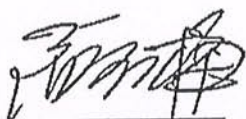
孙文仲



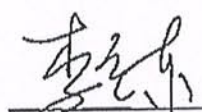
王首相



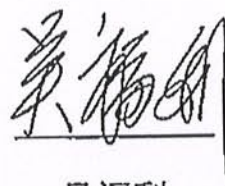
宣国宝



孟玉梅



李立东



吴福利

2017年4月13日

二、委托方和被评估单位法人营业执照副本



营业执照

统一社会信用代码 91130294601030168C

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)

住所 唐山海港开发区

法定代表人 宣国宝

注册资本 捌亿伍仟柒佰万元整

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

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)。



仅用于出具评估报告使用,再复印无效。



2017年6月30日
河北省市场主体信用信息公示系统
唐山海港开发区市场监督管理局

登记机关



2017年6月20日

三、评估对象涉及的主要权属证明资料



中华人民共和国
国家出资企业产权登记证

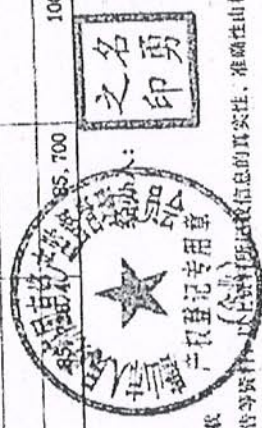


根据《国家出资企业产权登记办法》
的规定，经审定，唐山港口实业集团有限公司
国家资本为 85,726.4 万元。

仅用于出具产权证书若原用再复印无效。



企业名称		唐山港口实业集团有限公司		注册资本	85,700
组织形式		有限责任公司		注册日期	2000-07-03
注册地点		河北省-唐山市-市辖区		实缴资本	85,726.4
序号	出资人名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴资本 (万元)	持股比例 (%)
1	唐山市人民政府国有资产监督管理委员会		85,726.4	85,700	100
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
合计					100



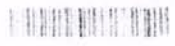
之印

备注:

1. 本证是国家出资企业在发证时点产权状况信息的记载
2. 本证所记载信息来源于企业章程、审计报告等文件，以上文件均经审计信息的真实性，准确性由相关各方负责，不因出具本证而转移相关各方的责任

发证日期: 2013 年 8 月 20 日

唐山 房权证 海港 字第 101002490 号



房屋所有权人		唐山港口实业集团有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		海港开发区地区内		
登记时间		2015年12月31日		
房屋性质				
规划用途		仓储		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
		32964.15		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

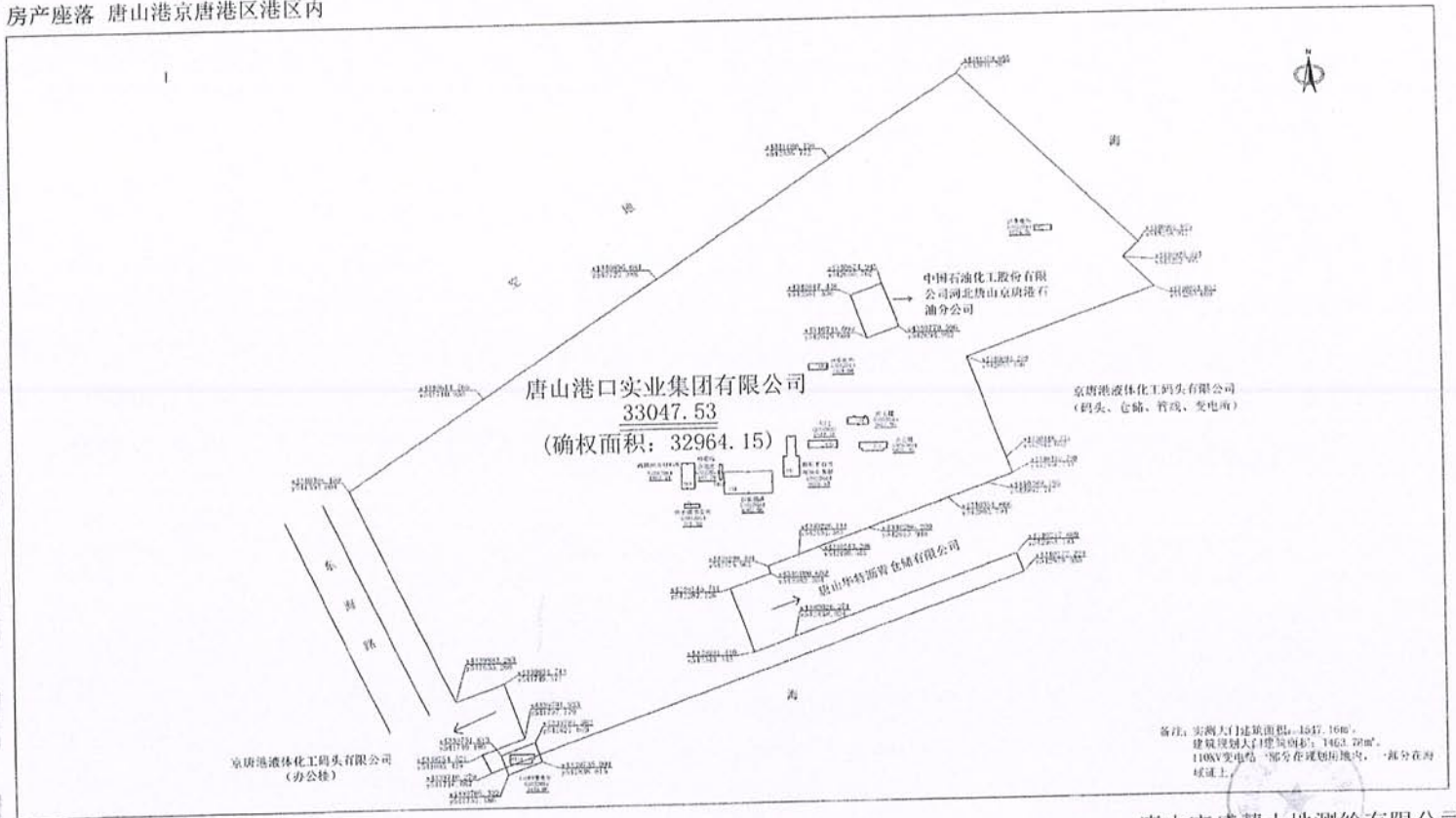
附 记



填发单位 (盖章)

唐山市房产分丘图

房产座落 唐山港京唐港区港区内



2015年11月16日 测图

比例尺 1:9800

唐山市盛慧土地测绘有限公司

测绘人: 赵春雨 校核人: 秦坤

楼盘明细表 — 101002490

2015-12-31

幢名	房名	门号	层号	房号	建筑面积	用途	结构
办公楼	办公楼	1	1	0001	9,625.36	仓储	钢混
小计	户数	1		面积	9,625.36		
侯工楼	侯工楼	1	1	0001	3,942.95	仓储	钢混
小计	户数	1		面积	3,942.95		
大门	大门	1	1	0001	1,463.78	仓储	钢、钢混
小计	户数	1		面积	1,463.78		
检验平台	检验平台	1	1	0001	3,603.53	仓储	钢、钢混
小计	户数	1		面积	3,603.53		
拆装箱库	拆装箱库	1	1	0001	6,002.96	仓储	钢结构
小计	户数	1		面积	6,002.96		
机修间及材料	机修间	1	1	0001	1,861.71	仓储	钢结构
小计	户数	1		面积	1,861.71		
供水调节泵房	供水调节泵房	1	1	0001	311.22	仓储	钢混
小计	户数	1		面积	311.22		
1#变电所	1#变电所	1	1	0001	1,369.04	仓储	钢混
小计	户数	1		面积	1,369.04		
2#变电所	2#变电所	1	1	0001	1,125.76	仓储	钢混
小计	户数	1		面积	1,125.76		
修箱综合用房	修箱综合用房	1	1	0001	482.78	仓储	钢混
小计	户数	1		面积	482.78		
110KV变电站	110KV变电站	1	1	0001	3,175.06	仓储	钢混
小计	户数	1		面积	3,175.06		
合计	户数	11		面积	32,964.15		

四、委托方和被评估单位承诺函

产权持有单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

唐山港口实业集团有限公司拟转让 26#-27#专业化集装箱泊位及相关配套资产，因此需对所涉及的唐山港口实业集团有限公司拟转让的 26#-27#专业化集装箱泊位及相关配套资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项。
5. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
6. 不干预评估工作。
7. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

产权持有单位：唐山港口实业集团有限公司

法定代表人或授权代表：



日期：2017年4月26日

五、签字资产评估师承诺函

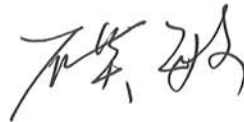
资产评估师承诺函

唐山港口实业集团有限公司：

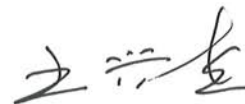
受贵公司委托，因唐山港口实业集团有限公司拟转让 26#27#号泊位等部分资产事宜，我们对所涉及的唐山港口实业集团有限公司拟转让 26#27#号泊位等部分资产以2017年3月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

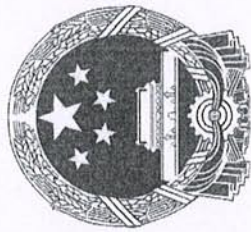


资产评估师：



二〇一七年五月二十六日

六、评估机构资格证书



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: NO. 11020144

批准机关: 北京市财政局

发证日期: 2008年6月25日



机构名称	北京天健兴业资产评估有限公司
办公地址	北京市西城区月坛北街2号月坛大厦23层
首席合伙人 (法定代表人)	孙建民
批准文号	京财企许可[2008]0021号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体资产评估、 市场所需的其他资产评估或者项目评估	

序列号: 00002170

中华人民共和国财政部统一印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准北京

天健兴业资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号

证书编号：0100014005

发证时间： 年 月

序列号：000030

七、评估机构法人营业执照副本



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110102722611233N

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



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年 11月 24日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

八、签字评估师资格证书



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：石英敏

性别：男

登记编号：13060058

单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司

初次登记时间：2005-07-27

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
石英敏
13060058



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2017年2月14日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王兴杰

性别：男

登记编号：62050019

单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司

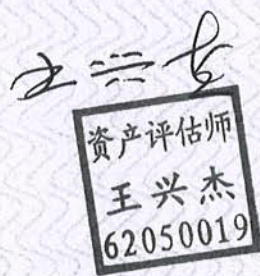
初次登记时间：2005-08-12

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2017年2月10日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.eas.org.cn>