

天津市北辰区土地整理中心拟收储天津泵业机械
集团有限公司土地使用权及相关资产项目
评估报告

中企华评咨字(2014)第 3006 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一四年一月四日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
评估报告正文.....	4
一、 委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
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	11
八、 评估程序实施过程 and 情况	14
九、 评估假设	16
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明.....	17
十二、 评估报告使用限制说明.....	18
十三、 评估报告日.....	19
评估报告附件.....	20

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，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清单由委托方、产权持有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。

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。

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。

摘 要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受天津泵业机械集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对依据天津市北辰区土地整理中心《关于对天津泵业机械集团有限公司实施拆迁的通知》（辰土整字[2011]12号）、天津市国资委《关于同意将天津泵业机械集团有限公司厂址交由天津市北辰区土地整理中心实施收购的批复》（津国资企改[2011]135号）确定的拟拆迁的土地使用权及相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

经济行为：北辰土地整理中心收储天津泵业机械集团有限公司所持北辰单国用(2004)第 095 号土地使用权。

评估目的：为北辰土地整理中心收储天津泵业机械集团有限公司所持北辰单国用(2004)第 095 号土地使用权及相关资产提供市场价值参考。

评估对象：天津泵业机械集团有限公司所持北辰单国用(2004)第 095 号土地使用权及相关资产市场价值（包括：北辰单国用(2004)第 095 号土地使用权、该宗土地上不动产的市场价值，该宗土地上生产设备的拆运、再安装费用的市场价值、不可迁移设备市场价值以及搬迁期的经营损失）。

评估范围：天津泵业机械集团有限公司申报的：坐落在天津市北辰区果园南道“北辰单国用(2004)第 095 号”划拨取得的 59181.3 平方米土地使用权；拆迁范围内全部地上、地下建构筑物、绿化树木、不可搬迁的设备。其中：不可搬迁机器设备资产 269 台（套），房屋建（构）筑物 95 项。共计原值 5517.03 万元，净值 2,500.01 万元，已计提减值准备 0 万元，净额 2,500.01 万元；可搬迁设备的搬迁费用评

估共计 240 台（套）（设备的可搬迁、不可搬迁由产权持有单位划分并申报）；天津泵业机械集团有限公司搬迁期经营损失估算。

评估基准日：2013 年 11 月 30 日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：截止评估基准日，不可搬迁资产账面原值 5517.03 万元，账面净额为 2,500.01 万元；不可搬迁资产评估价值为 7,228.15 万元，增值额为 4,728.14 万元，增值率为 189.12%；搬迁费用评估价值为 1,278.68 万元，搬迁期经营损失评估价值为 1,758.96 万元；评估价值合计为 10,265.79 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2013 年 11 月 30 日起一年有效。

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。

天津市北辰区土地整理中心拟收储天津泵业机械集团有限公司土地使用权及相关资产项目

评估报告正文

天津泵业机械集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对天津泵业机械集团有限公司土地使用权拟被收储事宜涉及的北辰单国用(2004)第 095 号土地使用权及相关资产在 2013 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、 委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者

本次评估的委托方为：天津泵业机械集团有限公司。

(一) 委托方简介

1、公司名称：天津泵业机械集团有限公司（以下简称：泵业集团）

2、营业场所：北辰区果园南道 10 号

3、法定代表人：尚志文

4、注册资本：捌仟壹佰叁拾柒万玖仟叁佰壹拾陆元人民币

5、实收资本：捌仟壹佰叁拾柒万玖仟叁佰壹拾陆元人民币

6、经济性质：有限责任公司

7、成立日期：一九八一年八月十四日

8、经营范围：经营本企业自产机电产品、成套设备及相关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务（国家实行核定公司经营的 14 种进口商品除外）；开展本企业中外合资经营、合作生产及“三来一补”业务；泵制造；汽车货运；金属材料、五金、交电、水暖器材的批发、零售；限分支机构经营；化工产品销售（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

9、历史沿革

1) 设立情况

泵业集团公司为始建于 1956 年的国有企业，1997 年 4 月根据原天津市机电工业控股集团公司（现更名为天津百利机电控股集团有限公司）津机总管字[1997]25 号转发市经委津经调（1997）14 号《关于组建天津泵业机械集团的批复》的通知，改组为国有独资有限公司。是专业从事单螺杆泵、双螺杆泵、三螺杆泵、船（陆）用离心泵等通用机械产品的制造、销售和企业的企业。注册商标为“CTP”。

2) 历次重大变动情况

泵业集团公司截至 2007 年的注册资本为人民币 6776.50 万元，由天津百利机电控股集团有限公司出资 4780.20 万元，占注册资本的 70.54%；天津市津能投资公司出资 1996.30 万元，占注册资本的 29.46%。

2009 年 7 月，泵业集团公司根据天津市国有资产监督管理委员会“津国资规划[2009]74 号”及天津百利机电控股集团有限公司“津百利机控规[2009]4 号”《关于同意天津泵业机械集团有限公司增资扩股的批复》及 2009 年 7 月 23 日通过的公司章程修正案规定：公司增资扩股，注册资本变更为 8137.93 万元人民币，其中：天津百利机电控股集团有限公司出资 4780.20 万元，占注册资本的 58.74%，天津市津能投资公司出资 1996.30 万元，占注册资本的 24.53%，胡刚等 45 名自然人股东出资 1361.43 万元，占注册资本的 16.73%。

2009 年 7 月，公司收到胡刚等 45 名自然人股东第一期入股资金人民币 1254 万元，其中 820.79 万元作为实收资本，433.21 万元作为资本公积。

2010 年 1 月，公司收到胡刚等 45 名自然人股东第二期入股资金人民币 826 万元，其中 540.65 万元作为实收资本，285.35 元作为资本公积。本次入股业经天津中鼎会计师事务所审验，并于 2010 年 01 月 25 日出具中鼎验字(2010)-010 号验资报告。

截止 2010 年 1 月 31 日，公司注册资本 8137.93 万元，实收资本 8137.93 万元。

根据 2010 年 4 月 1 日临时股东会决议和修改后的章程规定，公司申请减少注册资本人民币 540.65 万元，其中胡刚等 45 名自然人股东减少出资人民币 540.65 万元。公司注册资本为 7597.28 万元，实收资本为 7597.28 万元。其中：津百利机电控股集团公司出资 4780.20 万元，占注册资本的 62.92%，天津市津能投资公司出资 1996.30 万元，占注册资本的 26.28%，胡刚等 45 名自然人股东出资 820.78 万元，占注册资本的 10.80%。

根据天津市国资委批准的（津国资产权[2010]47 号）股权转让协议，股东天津百利机电控股集团有限公司将所持的本公司 4.18%股权转让给胡刚等自然人股东，将所持的本公司 58.74%股权转让给天津百利特精电气股份有限公司，天津市津能投资公司将所持的本公司 1.75%的股权转让给胡刚等自然人股东。

根据 2010 年 11 月 1 日临时股东会决议和公司章程规定，公司以资本公积 540.65 万元同比例转增资本。

截止 2010 年 12 月 31 日，公司实收资本为 8137.93 万元人民币，其中：天津百利特精电气股份有限公司出资 4780.20 万元，占注册资本的 58.74%，天津市津能投资公司出资 1996.30 万元，占注册资本的 24.53%，胡刚等 45 个自然人出资 1361.43 万元，占注册资本的 16.73%。

上述实收资本变更事项，经天津广信有限责任会计师事务所验证，并出具了津广信验内（2011）第 054 号验资报告。截止 2011 年 3 月 21 日，上述股权变更手续已办理完毕。

2013 年天津市津能投资公司将其持有的 24.53%股权转让给天津百利机电控股集团有限公司，截止评估基准日股权转让事项已办理完毕工商变更手续。

3) 评估基准日股权情况

至评估基准日，泵业集团公司实收资本为 8137.93 万元人民币，其中：天津百利特精电气股份有限公司出资 4780.20 万元，占注册资本的 58.74%，天津百利机电控股集团有限公司出资 1996.30 万元，占注册资本的 24.53%，胡刚等 45 个自然人出资 1361.43 万元，占注册资

本的 16.73%。

4) 企业主要产品或服务;

企业主导产品为单、双、三螺杆泵, 船用离心泵和齿轮泵。1986 年引进德国阿尔维勒公司三螺杆泵制造技术, 1993 年引进德国鲍曼公司的单、双螺杆泵制造技术, 1995 年引进日本大晃公司船用离心泵和齿轮泵制造技术, 通过不断的引进消化吸收再创新, 使公司产品技术水平达到国内领先水平, 公司也成为国内生产螺杆泵规模最大、品种最全、加工手段最先进、质量检测手段最完备的专业生产厂家。MW 型汽液集输双螺杆泵、ESC 型二次开发大晃船用泵、HW 型汽液集输泵撬装系统、船用高温智能输送系等多项产品曾获国家重点新产品和天津市技术创新奖, 公司拥有 57 项技术专利, 具有完全自主知识产权。产品广泛用于船舶、石油、化工、电力、润滑、机械、环保及国防军工等领域。

10、委估资产状况

根据天津市北辰区土地整理中心 2011 年 3 月 4 日下发的《关于对天津泵业机械集团有限公司实施拆迁的通知》(辰土整字[2011]12 号)、天津市国资委 2011 年 6 月 14 日下发的《关于同意将天津泵业机械集团有限公司厂址交由天津市北辰区土地整理中心实施收购的批复》(津国资企改[2011]135 号)天津市北辰区土地整理中心拟对泵业集团公司位于果园南道的地上(下)建(构)筑物进行拆迁收储。

本次委估资产为天津泵业机械集团有限公司申报的坐落在天津市北辰区果园南道“北辰单国用(2004)第 095 号”划拨取得的 59181.3 平方米土地使用权; 拆迁范围内全部地上、地下建构筑物、绿化树木、不可移动的设备; 可移动设备等固定资产搬迁费用市场价值。其中: 机器设备资产 509 台(套), 房屋建(构)筑物 95 项, 资产构建于 1960 年至 2013 年。

截至基准日委估资产存于原场地在运营, 目前厂方已着手拆除招标前的资产清点、检定等前期工作。

11、委估方即产权持有者。

(二) 业务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使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

根据天津市北辰区土地整理中心《关于对天津泵业机械集团有限公司实施拆迁的通知》(辰土整字[2011]12号)、天津市国资委《关于同意将天津泵业机械集团有限公司厂址交由天津市北辰区土地整理中心实施收购的批复》(津国资企改[2011]135号)文，为北辰土地整理中心收储天津泵业机械集团有限公司所持北辰单国用(2004)第095号土地使用权及所涉资产提供市场价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

天津泵业机械集团有限公司所持北辰单国用(2004)第095号土地使用权及相关资产市场价值(包括：北辰单国用(2004)第095号土地使用权、该宗土地上不动产的市场价值，该宗土地上生产设备的拆运、再安装费用的市场价值、不可迁移设备市场价值以及搬迁期的经营损失)。

(二) 评估范围

天津泵业机械集团有限公司申报的：坐落在天津市北辰区果园南道“北辰单国用(2004)第095号”划拨取得的59181.3平方米土地使用权；拆迁范围内全部地上、地下建构筑物、绿化树木、不可搬迁的设备。其中：不可搬迁机器设备资产269台(套)，房屋建(构)筑物95项。共计原值5517.03万元，净值2,500.01万元，已计提减值准备0万元，净额2,500.01万元；可搬迁设备的搬迁费用评估共计240台(套)(设备的可搬迁、不可搬迁由产权持有单位划分并申报)；天津泵业机械集团有限公司搬迁期经营损失估算。

委托评估对象和评估范围与本次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

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

本项目评估基准日是 2013 年 11 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1. 《关于对天津泵业机械集团有限公司实施拆迁的通知》(辰土整字[2011]12 号)；

2. 《关于同意将天津泵业机械集团有限公司厂址交由天津市北辰区土地整理中心实施收购的批复》(津国资企改[2011]135 号)。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号)；

4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号)；

5. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号)；

6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)；

7. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号)；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号)；

9. 《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);
10. 《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);
11. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
12. 《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50号);
13. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。
14. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(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. 《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);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
10. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
11. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)。

(四) 取价依据

1. 《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号);
2. 《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. 《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);
4. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);

5. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);

6. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);

7. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);

8. 房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额(应具体);

9. 房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准(应具体);

10. 国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准(应具体);

11. 行业及地方工程造价信息(应具体);

12. 《机电产品报价手册》(2013年);

13. 企业提供的相关工程预决算资料;

14. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;

15. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

16. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;

17. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

18. 与此次资产评估有关的其他资料。

(五) 其他参考资料

1. 委估企业提供的资产清单和评估申报表;

2. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、 评估方法

根据本次评估目的和评估对象的特点,以及评估方法的适用条件选择资产基础法进行评估。

1、关于机器设备的评估

◆不可搬迁机器设备的评估

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

设备重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+前期费及其他费用(如建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费等)+资金成本

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

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

2) 成新率的确定

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

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) × 100%

◆可搬迁机器设备搬迁费的评估

评估值=设备搬迁费

设备搬迁费=设备拆除费+运杂费+安装调试费+基础费+前期费及其他费用(如建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费等)

2、关于房屋建筑物的评估,主要采用成本法进行评估。

(1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其它费用+资金成本

A、综合造价的确定

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用清单计价定额和当地评估基准日相关建筑材料的市场价格分析测算其建安综合造价。建(构)筑物:根据典型房屋和构筑物实物工程量,按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资,确定其综合造价;计算出典型工程综合造价后,再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析,找出其与典型房屋和构筑物的差异因素,进行增减调整,从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

B、前期费用及其它费用确定

对于建(构)筑物,根据地方政府的规定确定该类建(构)筑物的前期费用及其它费用的费用率。

C、合理的资金成本：为评估对象在正常建设工期内占用资金(包括综合造价、前期费用及其他费用)的筹资成本，即利息。根据合理的建设工期，按照评估基准日执行的银行贷款利率，分别测算出各房屋建筑物合理的资金成本。

资金成本 = (建安总造价 + 前期及其他费用) × 合理工期 ÷ 2 × 利率

(2) 综合成新率的确定

A、勘察成新率修正系数的确定

建筑物：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，逐一确定这些建筑物的勘察成新率修正系数。

构筑物：调查了解构筑物的维修、使用情况，并结合现场勘查，分别对构筑物基础、主体、照明设备等部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一确定各构筑物的勘察成新率修正系数。

B、理论成新率的确定

房屋建(构)筑物根据耐用年限和已使用年限确定理论成新率。

C、综合成新率的确定

综合成新率的确定是根据理论成新率与现场勘察成新率的权重确定的。综合成新率=理论成新率+现场勘察成新率修正系数

(3) 评估值的计算

评估值=重置全价 × 综合成新率

3、土地使用权的评估

本次土地评估采用市场法和基准地价修正法。

1) 市场比较法：将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似地产进行比较，对这些类似地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

2) 基准地价修正法：就是利用政府已经确定公布的基准地价，依据替代原理，通过交易日期、区域因素和个别因素(包括土地使用权年限)的比较修正，由基准地价调整得出估价对象宗地价格的估价

方法。计算公式如下：

宗地地价=基准地价×(1+区域因素修正系数)×年期修正系数×期日修正系数×容积率修正系数×行业因素修正系数+土地开发程度修正

4、经营损失价值评估方法

搬迁经营损失价值=搬迁期(年)×(企业近三年平均净利润+企业近三年平均员工薪酬+企业近三年平均固定资产折旧)

搬迁期按常规选 0.25 年，同时考虑计算搬迁时点与评估基准日实际差异所产生的时间价值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于 2013 年 12 月 4 日(即接受委托日期)至 2014 年 1 月 4 日(即评估报告日)对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2013 年 12 月 4 日，我公司与委托方就评估目的、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、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

2. 组建评估团队

3. 实施项目培训

(1) 对产权持有单位人员培训

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

(2) 对评估人员培训

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

(三) 现场调查

评估人员于 2013 年 12 月 6 日至 2013 年 12 月 15 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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

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

3. 现场实地勘查

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

4. 补充、修改和完善资产评估申报表

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

(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，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

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

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、 评估假设

(一) 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,无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

(二) 假设委估资产在不遇政府土地收储事项件发生的情况下,其自身具备持续使用的条件,并在合理的尚存使用年限内能够在企业的生产经营活动作出其相应的价值贡献,企业获取正常的经营收益;

(三) 假设评估基准日后影响资产价格的有关的利率、税率、政策性征收费用等无重大变化;

(四) 假设不可搬迁资产的处置符合通常惯例:被搬迁企业仅就资产的市场价值要求补偿而不考虑、承担拆除处置费用;

(五) 假设评估基准日至企业搬迁日企业经营平稳经营收益不出现大的起伏、假设企业在计划的搬迁日按搬迁期正常搬迁,不存在主客观因素引起的拖延情况;

(六) 假设土地收储后企业搬迁目的地仍限于天津市北辰区内。

根据资产评估的要求,认定这些假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下:

天津泵业机械集团有限公司截止评估基准日，资产账面原值 5517.03 万元，账面净额为 2,500.01 万元；不可搬迁资产评估价值为 7,228.15 万元，增值额为 4,728.14 万元，增值率为 189.12%；搬迁费用评估价值为 1,278.68 万元，搬迁期经营损失评估价值为 1,758.96 万元；评估价值合计为 10,265.79 万元。

评估结果汇总详见下表：

评估结果汇总表

评估基准日 2013 年 11 月 30 日

单位：人民币万元

项 目	账面净额	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、不可搬迁资产价值	2,500.01	7,228.15	4,728.14	189.12
1、固定资产—房屋建筑物	1,112.66	2,369.62	1,256.96	112.97
2、固定资产—构筑物	67.98	225.67	157.69	231.97
3、固定资产—管道沟槽	-	117.90	117.90	
4、固定资产—绿化花草树木	-	97.07	97.07	
5、固定资产—不可迁移机器设备	738.80	1,150.25	411.45	55.69
6、固定资产—土地	580.57	3,267.64	2,687.07	462.83
二、可搬迁资产搬迁费用价值	-	1,278.68		
可搬迁机器设备—搬迁费用价值	-	1,278.68		
三、搬迁期经营损失价值		1,758.96		
三、合计价值		10,265.79		

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：

(一) 委估房屋建筑物其中 8 项建筑面积 1859.9 平方米，账面原值 2,363,465.82 元，未办理房屋所有权证书。对尚未办理房产证的房屋建筑面积，以企业申报、评估人员与企业有关人员现场共同核实确认的面积为准，我们在评估时没有考虑该产权瑕疵的对评估结论的影响，提请报告使用者注意；

(二) 依据政府通常土地使用权收储程序，拆除被收储土地地上物对土地进行整理由收储方进行，因此，本次评估未考虑土地收储整理过程中不可移动资产的可变现净值；

(三) 本评估价值为不含增值税价值，同时也未考虑土地收储过程中评估增值对委估企业相关税收的影响；

(四) 本评估价值未考虑委估资产可能存在的应付未付款项及评估范围内资产是否存在抵押的影响；

(五) 关于委估机器设备可搬迁与不可搬迁是委估企业根据未来生产实际情况酌定的，评估人员仅进行了核对；实际搬迁时若可搬迁、不可搬迁资产最终范围与本次申报范围不一致，委托方应根据本报告的评估思路对评估结论进行相应的调整；调整幅度较大时，应重新评估而不能直接使用本报告的评估结论。

(六) 评估范围内土地为划拨地，本评估依据津政办发[2007]20号文引用的土地出让金比例 30%为最低标准，具体缴纳比例应根据国土管理部门届时执行文件确定，并据此对评估结论予以修订。

(七) 本评估结论仅为搬迁中涉及固定资产（或搬迁费）和土地使用权的市场价值以及搬迁期的经营损失价值。本次评估我们未考虑企业没有申报的、实际可能获取的其他补偿项目对评估结论的影响。

(八) 本评估关于经营损失的结论是基于评估基准日至企业搬迁日企业经营平稳经营收益不出现大的起伏、企业在计划的搬迁日按搬迁期正常搬迁，不存在主客观因素引起的拖延的基础之上的。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

(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) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，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。

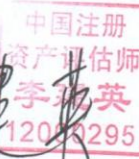
十三、 评估报告日

评估报告提出日期为 2014 年 1 月 4 日。

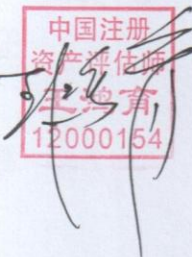
法定代表人：孙月焕



注册资产评估师：李建英



注册资产评估师：王鸿育



北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一四年一月四日

