

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津大西洋焊接材料有限责任公司拟
部分土地使用权公开挂牌转让所涉及的
天津大西洋焊接材料有限责任公司的部分土地使用
权市场价值资产评估报告

信资评报字[2021]第 020022 号



上海立信资产评估有限公司

2021 年 4 月 6 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： 3131020006202100332

资产评估报告名称： 天津大西洋焊接材料有限责任公司拟部分土地使用权公开挂牌转让所涉及的天津大西洋焊接材料有限责任公司的部分土地使用权市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 信资评报字（2021）第020022号

资产评估机构名称： 上海立信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张雯(资产评估师)、陈启萌(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	- 3 -
资产评估报告正文	- 5 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、评估目的	- 6 -
三、评估对象和评估范围	- 6 -
四、价值类型	- 7 -
五、评估基准日	- 7 -
六、评估依据	- 8 -
七、评估方法	- 10 -
八、评估程序实施过程和情况	- 11 -
九、评估假设	- 13 -
十、评估结论	- 14 -
十一、特别事项说明	- 14 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 17 -
十三、资产评估报告日	- 18 -
附 件	- 20 -

声 明

(一) 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判

断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析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。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十二）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

天津大西洋焊接材料有限责任公司拟部分土地使用权公开挂牌 转让所涉及的天津大西洋焊接材料有限责任公司的部分土地使 用权市场价值资产评估报告

摘要

信资评报字[2021]第 020022 号

以下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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受天津大西洋焊接材料有限责任公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和基准地价修正法，按照必要的评估程序，对天津大西洋焊接材料有限责任公司拟实施部分土地使用权公开挂牌转让而涉及的天津大西洋焊接材料有限责任公司（以下简称：“天津大西洋焊材”）的部分土地使用权在 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：

评估对象：天津大西洋焊材的部分土地使用权市场价值。

评估范围：天津大西洋焊材的部分土地使用权。根据天津大西洋焊材在 2021 年 3 月 31 日的资产负债表，委估部分土地使用权账面原值 35,129,455.64 元，账面净值 26,013,560.35 元，系企业所有的位于天津市宁河区宁河现代产业园安捷西路 6 号的一宗工业用地使用权，宗地面积 86,891.0 平方米（该面积系天津市勘察设计院集团有限公司于 2021 年 1 月 26 日出具的测绘报告面积）。

评估基准日：2021 年 3 月 31 日

评估目的：部分土地使用权公开挂牌转让

价值类型：市场价值

评估方法：市场法和基准地价修正法，最终选取市场法的结果。

评估结论：经评估，天津大西洋焊材在评估基准日的部分土地使用权市场价值为人民币 3,380.00 万元，大写人民币叁仟叁佰捌拾万元。

评估结果汇总表

评估基准日：2021年3月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
无形资产—土地使用权	2,601.36	3,380.00	778.64	29.93

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自**2021年3月31日**至**2022年3月30日**有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

1、天津大西洋焊接材料有限责任公司拥有位于天津市宁河现代产业园区安捷西路6号的一宗工业用地使用权，权证编号：津(2017)宁河区不动产权第1002561号，宗地面积165,130平方米，因产业发展规划的变化等原因，拟将该宗地中暂未开发的86,891.0平方米用地（测绘报告面积）进行转让，本次评估未考虑该项转让行为可能存在的法律风险。

2、本项评估中采用的宗地面积86,891.0平方米系天津市勘察设计院集团有限公司于2021年1月26日出具的测绘报告面积，公开挂牌转让的宗地面积应以天津市不动产权证面积为准，提请报告使用者注意。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

天津大西洋焊接材料有限责任公司拟部分土地使用权公开挂牌

转让所涉及的天津大西洋焊接材料有限责任公司的

部分土地使用权市场价值资产评估报告

正文

信资评报字[2021]第 020022 号

天津大西洋焊接材料有限责任公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和基准地价修正法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施部分土地使用权公开挂牌转让而涉及的天津大西洋焊接材料有限责任公司（以下简称：“天津大西洋焊材”）的部分土地使用权在 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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人（暨产权持有单位）

企业名称：天津大西洋焊接材料有限责任公司

企业类型：有限责任公司

注册地址：天津市宁河现代产业区安捷西路 6 号

法定代表人：李欣雨

注册资本：人民币 5000.000000 万元

统一社会信用代码：91120221069863859M

营业期限：2013 年 05 月 30 日至 2063 年 05 月 29 日

经营范围：焊条研发、生产、销售；焊接材料、钢材、塑料制品（不可降解超薄塑料袋及一次性发泡餐具除外）、纸包装制品、焊条辅料、焊接设备、有色金属、黑色金属批发、零售。（以上范围易燃易爆易制毒化

学危险品除外);自有房屋租赁;货物进出口(国家法律法规禁止的除外)。
(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)

(二) 其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是部分土地使用权公开挂牌转让。

根据天津大西洋焊接材料有限责任公司《第一届董事会第六次会议决议》,天津大西洋焊接材料有限责任公司拟公开挂牌转让其持有的部分土地使用权,由天津大西洋焊接材料有限责任公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的部分土地使用权的市场价值进行评估,为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件:

天津大西洋焊接材料有限责任公司《第一届董事会第六次会议决议》。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为天津大西洋焊材的部分土地使用权市场价值。评估范围为天津大西洋焊材的部分土地使用权。根据天津大西洋焊材在 2021 年 3 月 31 日的资产负债表,委估部分土地使用权账面原值 35,129,455.64 元,账面净值 26,013,560.35 元,系企业所有的位于天津市宁河区宁河现代产业园安捷西路 6 号的一宗工业用地使用权,宗地面积 86,891.0 平方米(该面积系天津市勘察设计院集团有限公司于 2021 年 1 月 26 日出具的测绘报告面积)。具体情况如下:

- 1、土地使用权人：天津大西洋焊接材料有限责任公司
- 2、坐落：宁河区宁河现代产业园安捷西路 6 号
- 3、使用权来源：出让
- 4、用途：工业
- 5、使用期限：至 2065 年 1 月 15 日
- 6、宗地四至：北至腾捷路，东至畅通道，南至天津大西洋焊接材料有限责任公司，西至富民道。
- 7、利用情况：空地
- 8、他项权利：无

截至评估基准日企业土地使用证分宗进行中。

除上述纳入评估范围的资产外，天津大西洋焊材承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

的国资办发[1992]36号);

11. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号);

12. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);

13. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号);

15. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

16. 其他有关法规和规定。

(二) 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——资产评估方法》(中评协[2019]35号);

8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

13. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);

14. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）经济行为依据

天津大西洋焊接材料有限责任公司《第一届董事会第六次会议决议》。

（四）权属依据

1. 营业执照；
2. 测绘报告；
3. 其他产权证明资料。

（五）取价依据

1. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；
2. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
3. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
4. 评估人员现场勘察记录；
5. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

无形资产—土地使用权的评估

评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。无形资产—土地使用权的评估方法有市场法、基准地价修正法、收益还原法、剩余法、成本逼近法。根据委估土地使用权的特点和具备的评估条件选择最恰当的评估方法。委估对象为工业用地，近期同类用地交易市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例，故可采用市场法。委估对象位于天津市公布的基准地价范围内，故可采用基准地价修正法。故本次评估采用市场法及基准地价修正法。

1、市场法

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易

日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。计算公式为：

土地使用权价值=交易实例地价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正

2、基准地价修正法

基准地价修正法是指根据替代原理，利用城市基准地价、基准地价修正系数表等成果，就估价对象土地的区域条件和个别条件等与其所处基准地价区域的平均条件相比较，并按照基准地价修正系数表选取相应的修正系数进行修正，从而求取估价对象土地在估价期日价格的方法。基本公式如下：

$$P = P_0 \times R_y \times R_d \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_e) \times R_p \times S$$

式中：P—待估宗地价值

P_0 —待估宗地所在级别区域基准地价

R_y —年期修正系数

R_d —期日修正系数

R_a —区域修正系数和

R_e —个别因素修正系数和

R_p —容积率修正系数

S—土地面积

待估宗地价值=基准地价×年期修正系数×期日修正系数×区域因素修正×个别因素修正×容积率修正×土地面积

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

- (1) 准备培训材料及拟定评估方案；
- (2) 组建评估队伍及工作组织方案；
- (3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（被评估单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 持续经营假设

即假定天津大西洋焊材委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势,所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化;
2. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响;
3. 利率、汇率保持为目前的水平,无重大变化;
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求,认定这些假设在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化,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

(一) 评估结论

经市场法评估,委估土地使用权市场价值为人民币 3,380.00 万元。

评估结果汇总表

评估基准日: 2021 年 3 月 31 日

金额单位: 人民币万元

项 目	账面金额	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
无形资产—土地使用权	2,601.36	3,380.00	778.64	29.93

评估增值的主要原因是近年来天津市工业用地价格上涨。

(二) 评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整,资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等

不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估师通过现场调查未发现担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它

不可抗力对资产价值的影响。

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

4. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6. 在评估基准日以后的评估结论有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7. 天津大西洋焊接材料有限责任公司拥有位于天津市宁河现代产业园区安捷西路 6 号的一宗工业用地使用权，权证编号：津（2017）宁河区

不动产权第 1002561 号，宗地面积 165,130 平方米，因产业发展规划的变化等原因，拟将该宗地中暂未开发的 86,891.0 平方米用地(测绘报告面积)进行转让，本次评估未考虑该项转让行为可能存在的法律风险。

8. 本项评估中采用的宗地面积 86,891.0 平方米，系天津市勘察设计院集团有限公司于 2021 年 1 月 26 日出具的测绘报告面积，公开挂牌转让的宗地面积应以天津市不动产权证面积为准，提请报告使用者注意。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。
2. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。
3. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。
4. 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。
5. 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。
6. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2021 年 4 月 6 日。

(本页系信资评报字[2021]第 020022 号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦

资产评估师：张雯



资产评估师：陈启萌



2021 年 4 月 6 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn