

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津金彩美术印刷有限公司拟转让  
所涉及房地产及其附属设施价值项目  
资产评估报告

中联评报字[2019]A-0057 号

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一九年八月二十八日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

---

## 目 录

声 明	3
资产评估报告摘要	5
资产评估报告	7
一、委托人、被评估单位和委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	1 1
五、评估基准日	1 1
六、评估依据	1 1
七、评估方法	1 4
八、评估程序实施过程和情况	2 0
九、评估假设	2 1
十、评估结论	2 2
十一、特别事项说明	2 2
十二、资产评估报告使用限制说明	2 3
十三、资产评估报告日	2 4
附件目录	2 5

## 声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受天津金彩美术印刷有限公司的委托，对其拟转让所涉及房地产及其附属设施进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，现声明如下：

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、行政法规规定和本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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人（被评估单位）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、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。

六、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。

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。

电话：（022）23733333  
传真：（022）23718888  
地址：天津市南开区滨水西道  
333 号万豪大厦 10 层

## 天津金彩美术印刷有限公司拟转让 所涉及房地产及其附属设施价值项目 资产评估报告摘要

中联评报字[2019]A-0057 号

天津中联资产评估有限责任公司接受天津金彩美术印刷有限公司的委托，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，对贵公司拟转让所涉及房地产及其附属设施的市场价值进行了评估，评估基准日二〇一九年六月三十日。

评估对象为天津金彩美术印刷有限公司拟转让所涉及房地产及其附属设施的价值。评估范围为天津金彩美术印刷有限公司拟转让的房地产。该房地产位于东丽区五经路 23 号，包括建筑物共 6 项，面积合计为 18,031.21 平方米，国有土地使用权一宗，面积为 37,285.00 平方米，附属设施共 26 项。账面原值 69,436,441.33 元，账面净值 55,641,828.46 元。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以资产持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，采用市场法对委估资产进行评估，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出天津金彩美术印刷有限公司拟转让的房地产及其附属设施在评估基准日 2019 年 6 月 30 日的评估结论如下：

在持续使用前提下，委估房地产及附属设施的评估值为 9,103.52 万元。

### 资产评估结果汇总表

金额单位：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/B×100%
非流动资产	1	5,564.18	9,103.52	3,539.34	63.61
固定资产	2	4,953.06	5,718.05	764.99	15.44
无形资产	3	611.12	3,385.48	2,774.36	453.98
<b>资产总计</b>	<b>4</b>	<b>5,564.18</b>	<b>9,103.52</b>	<b>3,539.34</b>	<b>63.61</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日二〇一九年六月三十日至二〇二〇年六月二十九日有效。

**提请相关当事方关注以下事项，恰当使用评估结论：**

- 1、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。
- 2、本次评估委估实物资产重置原值为含税价格。

在此，提请报告使用者予以关注上述事项对评估结论的影响。

**注：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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**

# 天津金彩美术印刷有限公司拟转让 所涉及房地产价值项目 资产评估报告

中联评报字[2019]A-0057号

天津金彩美术印刷有限公司：

天津中联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、客观和公正的原则，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用市场法，按照必要的评估程序，对天津金彩美术印刷有限公司拟转让所涉及房地产及其附属设施在二〇一九年六月三十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、被评估单位和委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人和被评估单位均为天津金彩美术印刷有限公司，具体情况如下：

统一社会信用代码：911201031032931761

名称：天津金彩美术印刷有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：天津市河西区宾西路12号

法定代表人：孙守忠

注册资本：3569.93万人民币

成立日期：1981年07月19日

营业期限自：2005年07月08日至2055年07月08日

经营范围：出版物印刷品印刷、包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷；广告

业务；普通货运。（国家有专项专营规定的按国家规定执行）（涉及行业审批的经营项目有效期限以许可证有效期截止日为准）。

## （二）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，资产评估报告的使用人为委托人及本次经济行为相关部门。

资产评估报告仅供本委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

## 二、评估目的

本次评估的目的是对委托人拟转让所涉及房地产及其附属设施在评估基准日的市场价值进行评估，为委托人拟对外转让提供价值参考。

该评估目的所涉及的经济行为已经以下文件批准：

1、中共天津出版传媒集团有限公司委员会文件津出集党字（2019）66号（2019年8月1日）；

## 三、评估对象和评估范围

根据《资产评估委托合同》和被评估单位填报的明细表，评估对象为天津金彩美术印刷有限公司拟转让所涉及房地产及其附属设施的价值。评估范围为天津金彩美术印刷有限公司拟转让的房地产及其附属设施，该房产在评估基准日处于正常使用状态。该房地产位于东丽区五经路23号，包括建筑物共6项，面积合计为18,031.21平方米，国有土地使用权一宗，面积为37,285.00平方米，附属设施共26项。申报账面原值为69,436,441.33元，申报账面净值为55,641,828.46元。

委托人已获得委估房地产的《天津市房地产权证》（权证编号：房地证津字第11001107704号）。房屋状况：权利人：天津金彩美术印刷有限公司；房屋坐落于东丽区五经路23号，地号为1201100060480202000东丽字530441-，图号为



4325-531-1, 2, 5, 6, 权属性质为国有, 土地用途为工业用地, 土地使用权类型为出让, 终止日期为 2056-11-8, 土地使用权面积为 37285 m<sup>2</sup>, 产别为其他房产, 房屋状况见下表:

幢号	名称	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)
1	门卫室	混合	1	1	59.46
2	车间	钢	1	1	9535.78
3	办公楼	钢混	3	1-3	4858.78
4	库房	混合	1	1	2361.83
5	消防泵房	混合	2	-1-1	121.97
6	危险品库及车库	混合	1	1	1094.16

建筑物分述如下:

#### (1) 门卫室

门卫室为单层到顶混合结构建筑物, 建筑面积为 59.46 m<sup>2</sup>, 檐高为 4.5 米, 混水墙承重, 外檐贴墙砖, 断桥铝门窗, 室内地面铺地砖, 墙面刷涂料, 顶棚为石膏板吊顶, 建筑物内配有上下水、照明电、暖气、消防、监控等设备设施, 整体使用及维护保养状况较好。

#### (2) 车间

车间为单层到顶钢结构建筑物, 建筑面积分别为 9535.78 平方米, 檐高为 6.5 米, 钢梁、钢柱承重, 外檐为混水墙刷涂料, 部分 1.2 米以下为砖混墙, 1.2 米以上为彩钢板, 卷帘门, 塑钢窗。室内均为自流平地面, 顶棚为彩钢板。建筑物内均配有上下水、照明电、动力电、消防、中央空调等设备设施, 整体使用及维护保养状况较好。

#### (3) 办公楼

办公楼为三层到顶钢混结构建筑物，建筑面积为 4858.01 平方米。建筑物外檐为混水墙刷涂料，不锈钢玻璃门，断桥铝窗。室内为地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚为石膏板吊顶；楼梯为大理石踏面，不锈钢护栏、扶手。该建筑物一层净高约 3.7 米，二层净高约 3.5 米，三层净高约 3.5 米。建筑物内配有上下水、照明电、暖气、消防、中央空调、监控等设备设施，整体使用及维护保养状况较好。

#### (4) 库房

库房为单层混合结构建筑物，建筑面积为 2361.83 平方米。檐高为 6.5 米，建筑物外檐：山墙为混水墙刷涂料，两侧外墙 1.2 米以下为混水墙刷涂料，1.2 米以上为彩钢板。卷帘门，塑钢窗，建筑物内地面为自流平地面，墙面刷涂料，顶棚为彩钢板。建筑物内配有上下水、照明电、消防等设备设施，整体使用及维护保养状况较好。

#### (5) 消防泵房

消防泵房为二层混合结构建筑物，-1 层至 1 层，建筑面积为 121.97 平方米。建筑物外檐为混水墙刷涂料，塑钢窗。室内为地面、墙面、顶棚为水泥。该建筑物檐高约 4 米。建筑物内配有上下水、照明电等设备设施。该建筑物整体使用及维护保养状况较好。

#### (6) 危险品库及车库

危险品库及车库为单层混合结构建筑物，建筑面积为 1094.16 平方米。檐高为 4-5 米，建筑物外檐为混水墙刷涂料，卷帘门，塑钢窗，地面为水泥地面，墙面及顶棚刷涂料。建筑物内配有上下水、照明电、消防等设备设施，整体使用及维护保养状况较好。

土地状况：

待估宗地位于东丽区五经路 23 号，四至为东至五经路；南至四纬路；西至无名河；北至新华二印刷有限公司。待估宗地土地形状为规则梯形，地质状况良好，地势平坦。实际开发程度均为为宗地红线外“七通”（通电、通水、排水、通讯、通路、供燃气、供热），宗地红线内“六通”（通电、通水、排水、通讯、通路、供热）及场地平整。

附属设施情况：

附属设施主要为地源热泵机组及其附属设备，目前维护保养状态良好。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的资产范围一致。

#### 四、价值类型

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

本项目评估基准日为二〇一九年六月三十日，是委托人基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

- 1、该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- 2、该基准日为天津金彩美术印刷有限公司的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估委托合同》中确定的评估基准日一致。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、

权属依据、取价依据和其他依据如下：

### （一）经济行为依据

1、中共天津出版传媒集团有限公司委员会文件津出集党字（2019）66号（2019年8月1日）。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 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、国务院 2003 年第 378 号令 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 7、国务院办公厅 国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部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》及财政部相关配套文件；
- 8、市国资委关于印发《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》的通知（津国资（2018）5号）；
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会令财政部第32号）；
- 10、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
- 11、《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）；
- 12、《天津市土地管理条例》（天津市人民代表大会常务委员会公告第86号）

### 13、其他相关法律法规。

#### **(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、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 12、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

#### **(四) 权属依据**

- 1、委托人提供的评估申报明细表；
- 2、委托人提供的《天津市房地产权证》[房地证津字第11001107704号]；
- 4、委托人提供的《企业产权登记表》[编号： 号]
- 5、委托人提供的其它有关说明资料。

#### **(五) 取价依据**

- 1、委托人提供的资产评估申报资料，有关原始凭证及情况说明等；
- 2、天津市土地交易市场收集的相关信息；

- 3、中国地价监测网查询的地价变动信息；
- 4、《天津市建筑工程预算基价》；
- 5、《天津市装饰装修工程预算基价》；
- 6《天津市安装工程预算基价》；
- 7、《天津市建设工程计价办法》；
- 8、2019年6月份《天津市工程造价信息》；
- 9、《天津市城镇基准地价更新成果报告》（东丽区）
- 10、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。
- 11、《天津市建筑安装工程造价估算指标》DBD29-941-2009

## 七、评估方法

在资产持续利用的假设前提下，可以根据实际情况选取成本法、收益法和市场法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

本次估价涉及的建筑物为工业厂房，该地区没有类似工业建筑物整体转让成交案例，不适宜采用市场法评估。收益法要求对收入和费用进行科学、准确的计量，由于现有条件限制很难得出这些数据，因此不适宜选用收益法。评估人员可获取类似房屋的建筑安装成本及相关费用、税费等资料，采用成本法对委估建筑物予以估价。因此，本次将土地使用权和房屋建筑物分开评估，加和得到房地产的市场价值。即对房屋建筑物采用成本法评估，对国有土地使用权采用市场法和基准地价法评估。

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

## （一）建筑物类

### （1）评估方法的选择及理由

房产常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。在估价过程中应根据估价目的、估价对象特点选择合适的估价方法。

通过实地查勘和对周边区域的调查，并分析估价对象的特点和实际情况，获知该地区该类房地产没有交易案例，故不宜采用比较法；估价对象为已建成房地产，以保持现状继续使用为最高最佳使用，不具备再开发的潜力，不宜采用假设开发法；委估的建筑物周边地区无类似用途房地产出租案例，因此不适宜选用收益法；估价人员了解类似房屋的建筑安装成本及相关费用、税费等资料，在此基础上采用成本法对委估建筑物予以估价。

### （2）评估方法运用

成本法系指在现时条件下重新购置或建造一个全新的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，所得差额作为被评估资产的评估值的一种方法。具体公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

#### A、重置成本（单价）的确定

根据现场勘察、评定记录，委托方提供的相关材料，以可比实例年度预算基价为依据转换成以 2016 年的预算基价为基数的造价指数，依据 2016 年《天津市建筑工程预算基价》、《天津市装饰装修工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》和《天津市建设工程计价办法》以及《天津市工程造价信息》（2019 年 6 期）等相关工程造价的资料，计算出建安及装修工程造价。并在此基础上考虑项目相关的前期费用及其他费用和资金成本等内容。基本计算公式如下：

重置成本=工程造价+前期费用和其它费用+资金成本

## B、成新率的确定

本次估价采用综合成新率法确定估价对象的成新率。

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

### a、勘察成新率

勘察成新率的确定主要以房屋建筑物实际情况为主，根据现场勘察房屋建筑物的结构、层高、檐高、门窗、装饰装修状况及附属设施的配置等实际情况，结合建筑物设计、使用、维护、修缮、保养情况，采用观察法分别对房屋建筑物的结构、装修和设备三个分部工程进行打分，再依据各部位在建筑中所占的权重，分别计算出各部位的实际得分，进行加和，确定勘察成新率。

### b、年限成新率

根据房屋建筑物的已使用年限和经济耐用年限，计算年限成新率。

年限成新率=1-(1-残值率)×已用年限/耐用年限

## C、评估结果

评估值=Σ[重置成本×综合成新率]

### (二) 土地使用权

#### (1) 评估方法的选择及理由

委估对象为工业用地，由于该区域类似土地交易案例较多，因此可以选用市场比较法对委估土地使用权予以估价。此外，委估宗地在基准地价覆盖范围内，因此适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

#### (2) 各种方法运用过程

### I、市场法

市场比较法以替代原理为理论基础。其估算公式为：



待估宗地土地单价 = (可比实例土地单价 × 容积率修正系数) × (交易日期修正系数 × 交易情况修正系数 × 交易方式修正系数 × 土地使用年限修正系数 × 土地用途修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数)

具体过程如下:

#### **A、搜集交易案例，选取可比实例：**

经评估师现场查勘委估对象的实际情况，调查周围同一供需范围内的多处同类用地近期交易情况。在此基础上，本着交易时间与价值时点接近，处于同一供需圈内，属于正常交易，用途相同的原则，选择了成交的三个案例作为可比实例。

#### **B、建立价格可比基础**

将可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

#### **C、进行各种因素的比较**

将委估对象和可比实例进行各种因素的比较，具体情况详见《市场比较法因素条件说明表》。

#### **D、进行各种因素的修正：**

主要包括以下几方面的情况修正：

- i、进行容积率修正
- ii、进行交易日期修正
- iii、进行交易情况修正
- iv、进行交易方式修正
- v、进行土地使用年限修正
- vi、进行土地用途修正
- vii、进行区域因素修正

viii、进行个别因素修正

**E、求得比准价格，确定被评估宗地的评估值。**

## **II、基准地价系数修正法**

基准地价系数修正法是利用城镇基准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基准地价的条件相比较，进而通过修正求得待估宗地在估价期日价格的方法。

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楼面地价=适用的级别基准地价×区域因素修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×期日修正系数×其他因素修正系数±开发程度修正

### **(3) 评估值的最终确定**

根据以上评估过程，分别通过基准地价系数修正法和市场比较法计算出待估宗地的土地单价。通过对两种方法估价结果进行比较分析，市场法估价结果能客观地反映市场价值，因此取市场法结果确定土地评估结论。

### **(三) 设备类**

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

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

#### **A、重置成本的确定**

根据资产评估明细表对委估资产进行现场勘查，在有关人员的配合下，对委估资产的使用、保养、维修、运行情况状况进行现场勘察，填写勘察记录。依据现场勘察、评定记录，向设备生产厂家询价资料，计算出委估资产重置成本。并在此基础上根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费确定设备的重置价值。基

本计算公式如下：

重置价值=设备购置费+运杂费+安装调试费

## B、成新率的确定

根据现场勘察及委估资产的具体情况，分别确定综合成新率，基本公式如下：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%。

### i、年限法

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估专业人员的经验，合理确定各类机器设备的经济使用年限。

计算公式：

成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

### ii、观察法

通过实地勘查及听取有关人员的介绍，根据设备的损耗情况、外观等因素，以及使用、维护、保养状况，并综合考虑了设备的管理情况、运行环境等因素，确定该设备的观察法成新率。

### iii、综合法

权重系数根据经验数据及有关资料确定，一般观测法占60%，年限法占40%。

计算公式：

综合成新率=观察法权重×观测法成新率+年限法权重×年限法成新率

## C、评估结果=重置价值×成新率

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场调查、收集整理评估资料和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告。

### （一）接受委托阶段

1、我公司接受委托，委托人拟转让的房地产进行价值评估，在明确了评估目的、评估对象和评估范围之后，接受了委托人委托。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，听取相关人员介绍委估资产情况。

### （二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员开始指导天津金彩美术印刷有限公司进行资产清查，收集准备资产评估所需资料。

### （三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场调查、收集整理评估资料及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、收集资产清单和相关财务资料，指导企业相关的财务与资产管理人員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”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属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进行收集。

2、根据资产评估明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。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情况；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。

3、核实产权证明文件，对纳入评估范围的房地产的产权进行核查，对纳入评估范围的房地产产权状况给予必要的关注。

#### **（四）评估汇总阶段**

1、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，形成测算结果。在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

2、对采用评估方法形成的测算结果进行综合分析、比较，确定评估结论。

#### **（五）提交评估报告阶段**

在上述工作基础上编制初步资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对初步资产评估报告进行内部审核，最后出具正式资产评估报告。

### **九、评估假设**

#### **（一）交易假设**

交易假设是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。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### **（二）公开市场假设**

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得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做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### **（三）持续使用假设**

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。持续使用假设通常细分为在用续用、转用续用、移地续用三种具体情况，此次评估假设委估资产在用续

用。在用续用指处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

## 十、评估结论

评估人员按照法律、行政法规和资产评估准则规定的评估方法及计价原则，经过资产的账面清查、产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，据以得出委托人委估房地产及其附属设施的账面价值为 5,564.18 万元，评估值为 9,103.52 万元，增值额为 3,539.34 万元，增值率为 63.61%。

### 资产评估结果汇总表

金额单位：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/B×100%
非流动资产	1	5,564.18	9,103.52	3,539.34	63.61
固定资产	2	4,953.06	5,718.05	764.99	15.44
无形资产	3	611.12	3,385.48	2,774.36	453.98
<b>资产总计</b>	<b>4</b>	<b>5,564.18</b>	<b>9,103.52</b>	<b>3,539.34</b>	<b>63.61</b>

评估结论详细情况见评估明细表

评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日二〇一九年六月三十日至二〇二〇年六月二十九日有效。

通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

## 十一、特别事项说明

(一) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(二) 本次评估委估实物资产重置原值为含税价格。

(三) 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

(四) 对委估资产和委托人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司已实施的评估过程中不能获悉的情况下，对本次评估结论的影响，本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

(五) 本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一) 使用范围的限制

1、资产评估报告的使用人为委托人。资产评估报告仅供与评估机构签订的委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、资产评估报告的仅用于本委托合同所载明的评估目的所对应的经济行为。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期从二〇一九年六月三十日至二〇二〇年六月二十九日。资产评估报告使用人应在此有效期内合理使用资产评估报告。

(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师不承担责任；

(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

二〇一九年八月二十八日。

天津中联资产评估有限责任公司



二〇一九年八月二十八日

资产评估师:



资产评估师:





## 附件目录

- 1、中共天津出版传媒集团有限公司委员会文件津出集党字（2019）66号（2019年8月1日）
- 2、委托人《营业执照》（统一社会信用代码：911201031032931761）；
- 3、委托人《天津市房地产权证》[房地证津字第11001107704号]；
- 4、资产评估委托人（被评估单位）承诺函；
- 5、资产评估师承诺函；
- 6、资产评估机构备案文件（资格证明）复印件；
- 7、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 8、资产评估师资格证明文件复印件；
- 9、评估对象涉及的资产评估明细表。
- 10、评估值与账面值差异分析

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位（或产权持有单位）：天津金彩美术印刷有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值 C	增减值 D=C-B	增值率 % E= (C-B) /B×100%
	A	0.00			
流动资产	1	0.00	0.00	0.00	--
非流动资产	2	5,564.18	9,103.52	3,539.34	63.61
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	4,953.06	5,718.05	764.99	15.44
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	611.12	3,385.48	2,774.36	453.98
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>5,564.18</b>	<b>9,103.52</b>	<b>3,539.34</b>	<b>63.61</b>

评估机构：天津中联资产评估有限责任公司

项目负责人：石金生

法定代表人：龚波

签字注册资产评估师：石金生 殷长钧

# 资产评估结果分类汇总表

表2  
共2页第1页

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位（或产权持有单位）：天津金彩美术印刷有限公司

金额单位：人民币元

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	0.00	0.00	0.00	--
2	货币资金	0.00	0.00	0.00	--
3	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	--
4	应收票据	0.00	0.00	0.00	--
5	应收账款	0.00	0.00	0.00	--
6	预付款项	0.00	0.00	0.00	--
7	应收利息	0.00	0.00	0.00	--
8	应收股利	0.00	0.00	0.00	--
9	其他应收款	0.00	0.00	0.00	--
10	存货	0.00	0.00	0.00	--
11	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	--
12	其它流动资产	0.00	0.00	0.00	--
13					
14	二、非流动资产合计	55,641,828.46	91,035,239.00	35,393,410.54	63.61
15	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	--
16	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	--
17	长期应收款	0.00	0.00	0.00	--
18	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	--
19	投资性房地产				
20	固定资产	49,530,616.00	57,180,459.00	7,649,843.00	15.44
21	在建工程	0.00	0.00	0.00	--
22	工程物资	0.00	0.00	0.00	--
23	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	--
24	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	--
25	油气资产	0.00	0.00	0.00	--
26	无形资产	6,111,212.46	33,854,780.00	27,743,567.54	453.98
27	开发支出	0.00	0.00	0.00	--
28	商誉	0.00	0.00	0.00	--
29	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	--
30	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	--
31	其它非流动资产	0.00	0.00	0.00	--
32	三、资产总计	55,641,828.46	91,035,239.00	35,393,410.54	63.61

# 资产评估结果分类汇总表

表2  
共2页第2页

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位（或产权持有单位）：天津金彩美术印刷有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
33	四、流动负债合计	0.00	0.00	0.00	--
34	短期借款	0.00	0.00	0.00	--
35	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	--
36	应付票据	0.00	0.00	0.00	--
37	应付账款	0.00	0.00	0.00	--
38	预收款项	0.00	0.00	0.00	--
39	应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00	--
40	应交税费	0.00	0.00	0.00	--
41	应付利息	0.00	0.00	0.00	--
42	应付股利	0.00	0.00	0.00	--
43	其他应付款	0.00	0.00	0.00	--
44	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	--
45	其它流动负债	0.00	0.00	0.00	--
46					
47	五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	--
48	长期借款	0.00	0.00	0.00	--
49	应付债券	0.00	0.00	0.00	--
50	长期应付款	0.00	0.00	0.00	--
51	专项应付款	0.00	0.00	0.00	--
52	预计负债	0.00	0.00	0.00	--
53	递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	--
54	其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	--
55					
56	六、负债合计	0.00	0.00	0.00	--
57					
58	七、净资产（所有者权益）	55,641,828.46	91,035,239.00	35,393,410.54	63.61

评估机构：天津中联资产评估有限责任公司

### 固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位（或产权持有单位）：天津金彩美术印刷有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	55,143,336.43	44,011,276.12	65,588,565	52,688,394	10,445,229	8,677,118	18.94	19.72
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	55,143,336.43	44,011,276.12	65,588,565	52,688,394	10,445,229	8,677,118	18.94	19.72
4-6-2	固定资产-构筑物及其它辅助设施	0.00	0.00	0	0	0	0	--	--
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	0.00	0.00	0	0	0	0	--	--
	设备类合计	6,915,383.68	5,519,339.88	7,127,400	4,492,065	212,016	-1,027,275	3.07	-18.61
4-6-4	固定资产-机器设备	6,915,383.68	5,519,339.88	7,127,400	4,492,065	212,016	-1,027,275	3.07	-18.61
4-6-5	固定资产-车辆	0.00	0.00	0	0	0	0	--	--
4-6-6	固定资产-电子设备	0.00	0.00	0	0	0	0	--	--
4-6-7	固定资产-土地		0.00		0		0		--
	固定资产合计	62,058,720.11	49,530,616.00	72,715,965	57,180,459	10,657,245	7,649,843	17.17	15.44
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	62,058,720.11	49,530,616.00	72,715,965	57,180,459	10,657,245	7,649,843	17.17	15.44

评估人员：石金生 殷长钧



固定资产---机器设备评估明细表

评估基准日:2019年6月30日

被评估单位(或产权持有单位):天津金彩美术印刷有限公司

金额单位:人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	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	原值	成新率%	净值		
1		螺杆式地源热泵机组及配套	WCFXHP-27G	青岛顿汉布什	2	套	2010-3-1	2010-3-3	2,733,604.16	2,181,757.69	2,801,900	69	1,933,311	-11.39	
2		10KV变电室设备			1	套	2010-3-1	2010-3-2	1,857,776.92	1,482,738.27	1,883,200	69	1,299,408	-12.36	
3		水泵	100*80FS2GCA522	青岛顿汉布什	6	套	2010-3-1	2010-3-4	102,460.53	81,776.69	107,700	38	40,926	-49.95	
4		吊顶空调机组	KFPD15C-4R	青岛顿汉布什	4	套	2010-3-1	2010-3-5	62,313.08	49,733.56	65,500	63	41,265	-17.03	
5		吊顶空调机组	KFPD10B-4R	青岛顿汉布什	10	套	2010-3-1	2010-3-6	119,313.15	95,226.69	125,400	63	79,002	-17.04	
6		吊顶空调机组	KFPD07B-4R	青岛顿汉布什	2	套	2010-3-1	2010-3-7	19,870.94	15,859.54	20,900	63	13,167	-16.98	
7		吊顶空调机组	KFPD05-4R	青岛顿汉布什	3	套	2010-3-1	2010-3-8	21,590.35	17,231.52	22,700	63	14,301	-17.01	
8		吊顶空调机组	KFPD03-4R	青岛顿汉布什	5	套	2010-3-1	2010-3-9	25,807.25	20,597.21	27,100	63	17,073	-17.11	
9		吊顶空调机组	KFPD02-4R	青岛顿汉布什	1	套	2010-3-1	2010-3-10	4,709.98	3,759.17	4,900	63	3,087	-17.88	
10		吊顶空调机组	KFPD1.5-4R	青岛顿汉布什	1	套	2010-3-1	2010-3-11	4,318.28	3,446.31	4,500	63	2,835	-17.74	
11		吊顶空调机组	KFPD04-4R	青岛顿汉布什	1	套	2010-3-1	2010-3-12	6,367.49	5,081.66	6,700	63	4,221	-16.94	
12		卧式暗装风机盘管	CRO8HBPD2	青岛顿汉布什	2	套	2010-3-1	2010-3-13	2,561.51	2,044.80	2,700	63	1,701	-16.81	
13		卧式暗装风机盘管	CRO7HBPD2	青岛顿汉布什	10	套	2010-3-1	2010-3-14	11,366.71	9,072.29	11,900	63	7,497	-17.36	
14		卧式暗装风机盘管	CRO6HBPD2	青岛顿汉布什	12	套	2010-3-1	2010-3-15	11,193.81	8,934.21	11,800	63	7,434	-16.79	
15		卧式暗装风机盘管	CRO5HBPD2	青岛顿汉布什	19	套	2010-3-1	2010-3-16	16,304.03	13,012.63	17,100	63	10,773	-17.21	
16		卧式暗装风机盘管	CRO4HBPD2	青岛顿汉布什	5	套	2010-3-1	2010-3-17	3,746.21	2,989.78	3,900	63	2,457	-17.82	









## 评估值与账面值差异分析

在评估基准日二〇一九年六月三十日,委估房屋建筑物的评估结果为人民币 5,268.84 万元,较其账面值 4,401.13 万元,增值 867.71 万元,增值率为 19.72 %。主要是建筑物建造成本上涨导致。委估土地的评估结果为人民币 3,385.48 万元,较其账面值 611.12 万元,增值 2,774.36 万元,增值率为 453.98 %。主要是土地价格取得时价格较低且近期土地市场价格上涨导致。委估设备的评估结果为人民币 449.21 万元,较其账面值 551.93 万元,减值 102.73 万元,增值率为-18.61%。主要是企业设备会计折旧年限长于评估理论使用年限导致减速折旧。

中共天津出版传媒集团有限公司  
委 员 会

文 件

津出集党字〔2019〕66号

## 集团党委会决议

2019年8月1日，天津出版传媒集团有限公司（以下简称集团）召开2019年19次党委常委会，就天津金彩美术印刷有限公司出售东丽区五经路23号土地、厂房进行讨论。经研究，同意天津金彩美术印刷有限公司聘请评估公司对东丽区五经路23号土地、厂房评估，评估后在天津文化产权交易所有限公司公开挂牌转让，并按相关规定办理有关手续。

中共天津出版传媒集团有限公司委员会

2019年8月1日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201031032931761



名称 天津金彩美术印刷有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

住所 天津市河西区宾西路12号

法定代表人 孙守忠

注册资本 叁仟伍佰陆拾柒万玖仟叁佰元人民币

成立日期 一九八一年七月十九日

营业期限 2005年07月08日至 2055年07月08日

经营范围 出版物印刷品印刷、包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷；广告业务；普通货运。（国家有专项专营规定的按国家规定执行）（涉及行业审批的经营项目有效期限以许可证有效期限截止日为准）



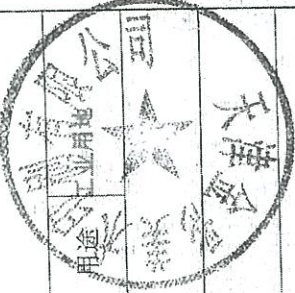
登记机关



2017年 07月 18日

月30日，应登录公示系统报送年度报告，逾期列入经营异常名录

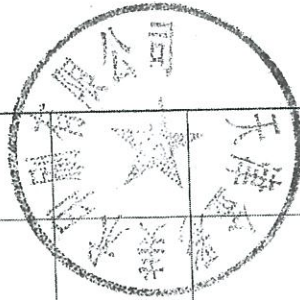
房地证津字第 110011107704 号

权利人	天津金彩美术印刷有限公司		
坐落	东丽区五经路23号		
地号	1201100060480202000 东丽字530441-		
图号	4325-531-1,2,5,6		
土地状况	权属性质	国有	
	使用权类型	出让	
	取得价格		
	终止日期	2056-11-08	
	使用权面积	37285	
	独用面积	37285	M <sup>2</sup>
	分摊面积		M <sup>2</sup>

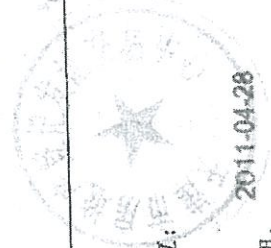
产别	其他房产						
	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	设计用途
房屋状况	1-		混合	1	1	59.46	非居住
	2-1-		钢	1	1	9535.78	非居住
	2-2-		钢混	3	1-3	4858.01	非居住
	3-		混合	1	1	2361.83	非居住
	4-		混合	2	1-1	121.97	非居住
	5-		混合	1	1	1094.16	非居住
共有人		0	人		共有权证号自		至

设定其他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期

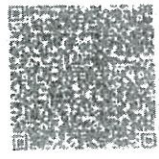


记 事	
-----	--

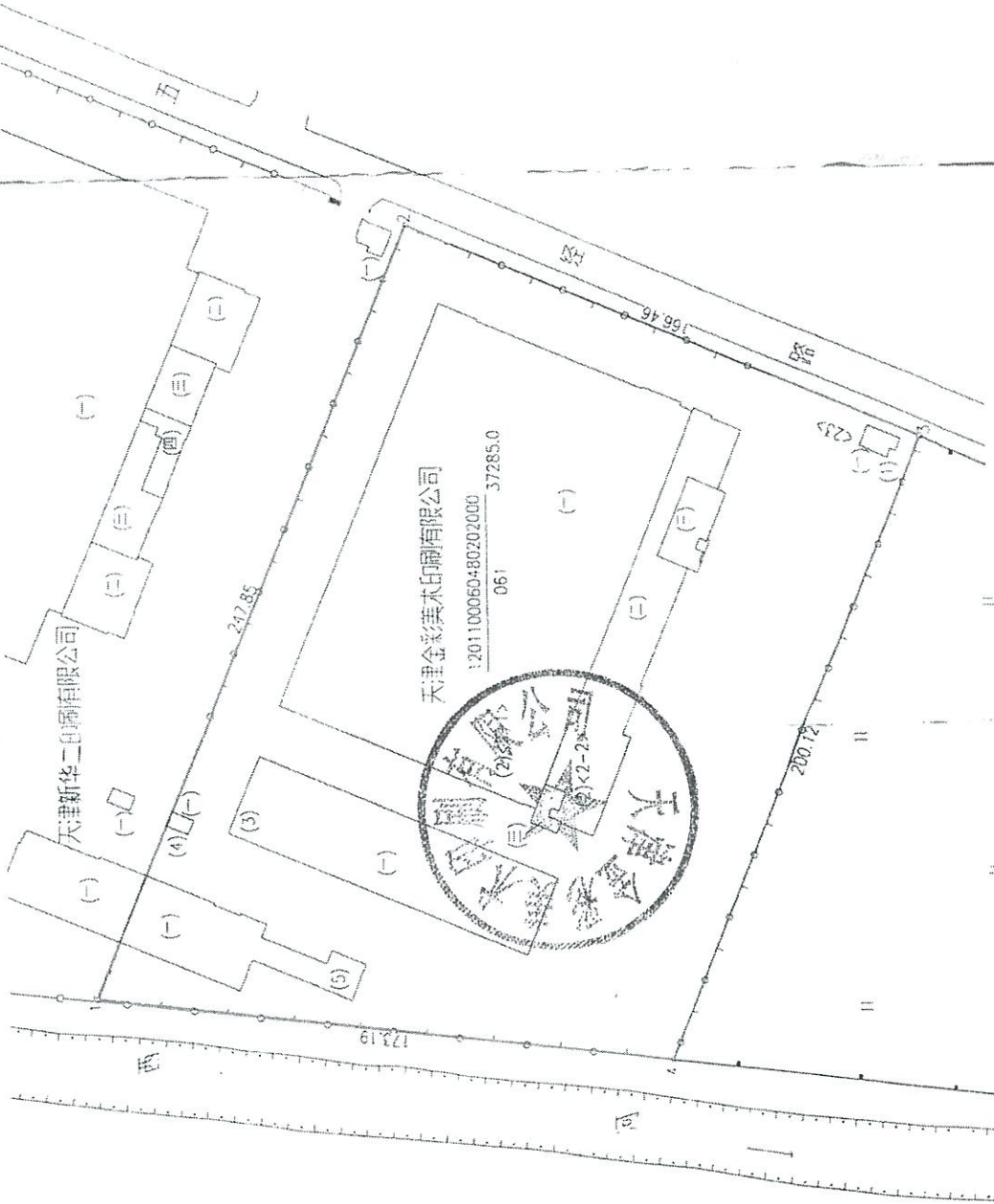


填发单位:

填发日期:



4325-531-5, 6, 9, 10 1201100060480202000



1:2000

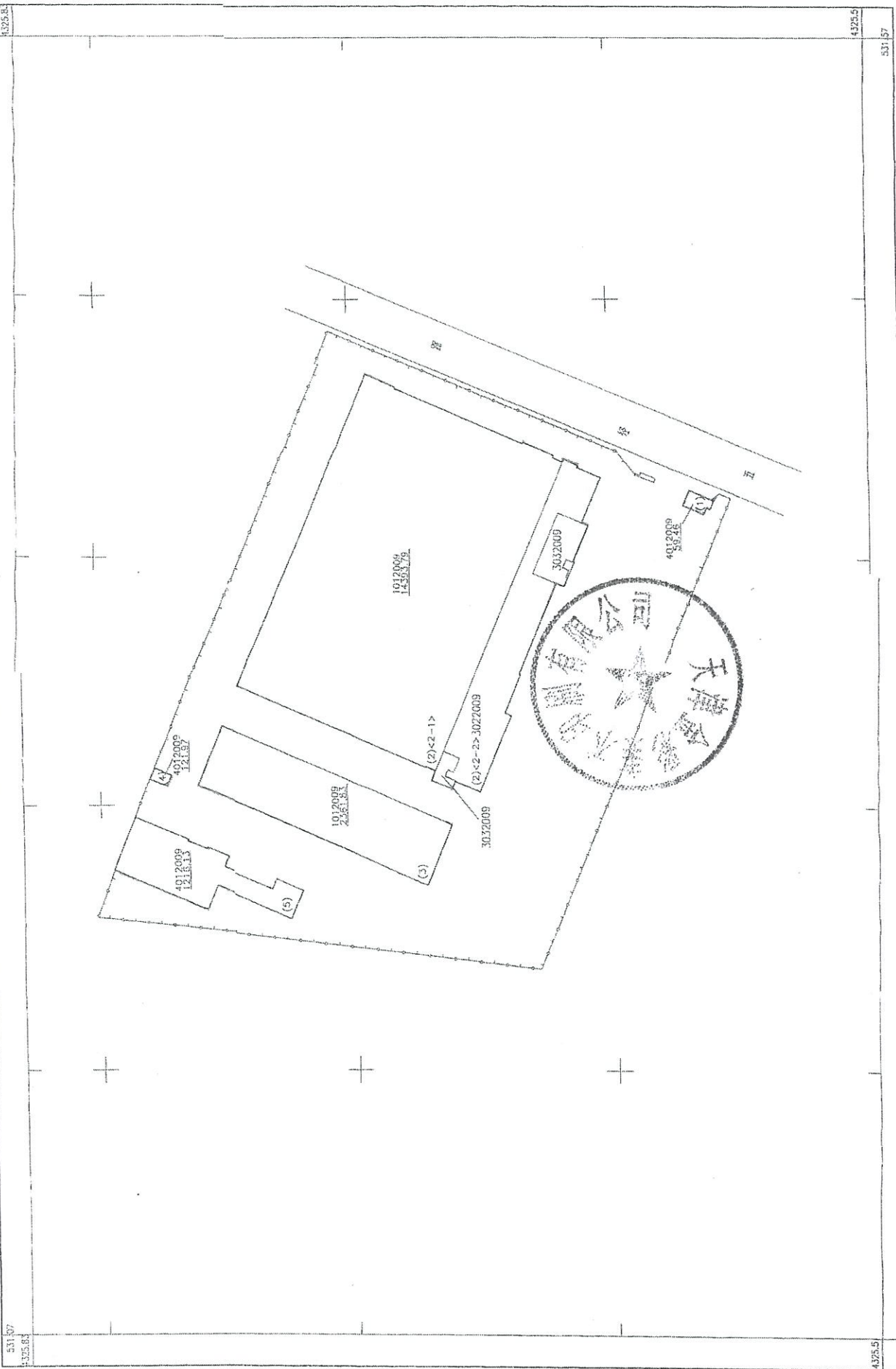




分图

图号: 432-931-1.2.5.0  
房屋地址: 东河区五纬路23号

地号: 530441



531.67  
425.5

425.5  
531.67

天津市国土资源调查和房屋测量中心

1:1000

2011年03月测图  
1980西安坐标系

## 资产评估 委托方承诺函

天津中联资产评估有限责任公司：

因我公司拟进行房地产及附属设施转让事宜，现委托你公司对本次经济行为所涉及的我公司资产进行评估。评估基准日为2019年6月30日。

为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司郑重承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、我方所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、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；
- 4、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；
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至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；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

(此页无正文)

委托方：天津金彩美术印刷有限公司  
(加盖公章)



法定代表人：  
(签字并盖章)



2019年 月 日

# 资产评估师承诺函

天津金彩美术印刷有限公司：

受贵公司的委托，我们拟对贵公司拟转让所涉及房地产及其附属设施价值项目以二〇一九年六月三十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：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 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、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



2019年 月 日

# 天津市财政局

## 备案公告

公函编号：津评备 2018015

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，天津中联资产评估有限责任公司已交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现予以备案公告。

该机构的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

仅限电子出具报告使用





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91120116673724396E

名称 天津中联资产评估有限责任公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 天津开发区新城西路19号22号楼3F

法定代表人 龚波

注册资本 贰佰万元人民币

成立日期 二00八年四月十八日

营业期限 2008年04月18日至 2028年04月17日

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估、项目评估；信息咨询；劳动服务。（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）



登记机关



2018 年 03 月 27 日

每年1月1日至6月30日，应登录公示系统报送年度报告，逾期列入经营异常名录

## 参加评估人员名单

资产评估师：                石金生

资产评估师：                殷长钧

评估助理：                  马  宁



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：殷长钧

性别：男

登记编号：12000042

单位名称：天津中联资产评估有限  
责任公司



初次执业登记日期：2001-09-14

年检信息：通过（2019-03-29）

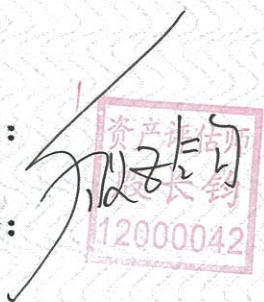
(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会



本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-09-04

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：石金生

性别：男

登记编号：12050009



单位名称：天津中联资产评估有限  
责任公司



初次执业登记日期：2005-08-12

年检信息：通过（2019-03-29）

（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：

资产评估师  
石金生  
12050009

本人印鉴：

打印日期：2019-09-04



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>