

共壹册 第壹册

廊坊天海高压容器有限公司
拟转让其拥有的
房屋建筑物及土地使用权项目
资产评估报告书

中同华评报字（2017）第 345 号



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2017 年 5 月 26 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

廊坊天海高压容器有限公司
拟转让其拥有的房屋建筑物及土地使用权项目
资产评估报告书目录

资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书	4
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据	7
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论	12
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日	16
资产评估报告书附件.....	17

廊坊天海高压容器有限公司

拟转让其拥有的房屋建筑物及土地使用权项目

资产评估师声明

廊坊天海高压容器有限公司：

受贵公司委托，我们对廊坊天海高压容器有限公司（以下简称“廊坊天海”）于评估基准日2017年3月31日的拟转让的房屋建筑物及土地使用权市场价值进行评估，并作如下声明：

1.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。

2.评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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。

3.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。

4.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。

5.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。

廊坊天海高压容器有限公司

拟转让其拥有的房屋建筑物及土地使用权项目

资产评估报告书摘要

中同华评报字（2017）第 345 号

廊坊天海高压容器有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，按照必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用成本法、收益法，对廊坊天海高压容器有限公司拟转让资产行为涉及的廊坊天海拥有的房屋建筑物及土地使用权在评估基准日2017年3月31日，在符合使用管制要求前提下的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为廊坊天海拟转让的房屋建筑物及土地使用权市场价值，评估范围是廊坊天海申报的房屋建筑物及土地使用权，评估基准日为2017年3月31日，价值类型为市场价值。

本次评估选择成本法评估结果作为纳入评估范围的房屋建筑物和土地使用权在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1				
非流动资产	2	12,825.96	17,512.30	4,686.34	36.54
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	11,125.57	13,886.30	2,760.73	24.81
在建工程	6				
无形资产	7	1,700.39	3,626.00	1,925.61	113.25
其中：土地使用权	8	1,700.39	3,626.00	1,925.61	113.25
其他非流动资产	9				

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
资产总计	10	12,825.96	17,512.30	4,686.34	36.54

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

本次评估市场价值为含税价值。

本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑上述资产尚未支付的相关负债以及相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由廊坊天海公司承担，与本评估机构无关。

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原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

廊坊天海高压容器有限公司

拟转让其拥有的房屋建筑物及土地使用权项目

资产评估报告书

中同华评报字（2017）第 345 号

廊坊天海高压容器有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，按照必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用成本法、收益法，对廊坊天海高压容器有限公司拟转让资产行为涉及的廊坊天海拥有的房屋建筑物及土地使用权在评估基准日2017年3月31日，在符合使用管制要求前提下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、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方和产权持有单位均为：廊坊天海高压容器有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

（一）委托方暨产权持有单位概况

1. 注册登记情况

名称：廊坊天海高压容器有限公司（以下简称“廊坊天海”）

住所：廊坊经济技术开发区耀华道 18 号

法定代表人：张继恒

注册资本：30,141 万人民币

企业类型：有限责任公司（中外合资）

经营期限：自 2007 年 03 月 27 日至 2027 年 03 月 26 日

经营范围：设计、生产 B1 无缝气瓶（仅限钢质无缝气瓶）和 B3 特种气瓶（仅限汽车用压缩天然气钢瓶、车用压缩天然气钢质内胆环向缠绕气瓶），销售本公司自产产品（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。

2. 历史沿革

廊坊天海高压容器有限公司是由北京天海工业有限公司和韩国公民吴寿宗根

据《中华人民共和国中外合资经营企业法》出资于 2009 年设立，注册资本 18000 万元，其中：北京天海工业有限公司出资 12600 万元，吴寿宗以等值于 5400 万元人民币的美元现金出资。2014 年北京天海工业有限公司进行增资，注册资本增至 30,141 万元，其中北京天海工业有限公司 12,141 万元。

廊坊天海股东占股比例如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
北京天海工业有限公司	12,600.00	70
吴寿宗	5,400.00	30
合计	18,000.00	100

截止评估基准日，廊坊天海股东出资比例如下：

股东	出资额（万元）	出资比例（%）
北京天海工业有限公司	24,741	82.0842
吴寿宗	5400	17.9158
合计	30,141	100

二、评估目的

根据资产评估业务约定书和《廊坊天海高压容器有限公司2017年第二次经理办公会》，本评估报告的评估目的是为廊坊天海高压容器有限公司拟转让资产涉及的其拥有的房屋建筑物及土地使用权提供市场价值参考。本评估报告所涉及的经济行为已经《廊坊天海高压容器有限公司2017年第二次经理办公会》批准。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为廊坊天海拟转让的房屋建筑物及土地使用权市场价值，涉及的范围为廊坊天海申报的于评估基准日所拥有的房屋建筑物及土地使用权，具体资产类型账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
建筑物类	111,255,692.46
土地使用权	17,003,899.60
资产合计	128,259,592.06

上述资产评估基准日账面值未经审计；

廊坊天海申报评估的实物资产主要为房屋建筑物。

廊坊天海申报的建构物共计40项，房屋建筑物总建筑面积45,045.80平方米，房屋建筑物均位于廊坊市经济技术开发区耀华道18号厂区内。建筑物分两期建设，一期建成时间为2008年底及2009年8月，主要有污水处理站、1#主厂房、成品库、空压站、常化液房、循环水泵房、油化库、门卫1#、门卫2#、地磅房、办公楼、食堂、一期道路、

一期外线管网等，其中地磅房至评估基准日时已拆除；二期建成时间为2012年6月，为2#主厂房、二期道路、二期外线管网等。其中，1#主厂房、2#主厂房、成品库、空压站、常化液房的结构为钢结构，办公楼、食堂、污水处理站、循环水泵房、油化库、门卫1#门卫2#、地磅房结构为砖混。建筑物中生产用房为1#厂房、2#厂房，其他均为生产辅助用房。办公楼、厂房水电暖齐全。

4.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等；

本次申报范围内的无形资产为土地使用权。

土地使用权为2007年取得，使用权面积62,946.02平方米，为出让取得。具体见下表：

权证编号	证载土地使用者	土地座落	用途	使用权类型	证载终止日期	取得日期	准用年限	开发程度	面积(m ²)	他项权利	原始入账价值	账面价值
廊开国用(2007)第119号	廊坊天海高压容器有限公司	廊坊开发区华祥路东耀华道北	工业用地	出让	2057/6/20	2007/7/17	50年	七通一平	62,946.02	无	21,166,680.00	17,003,899.60

5.企业申报的表外资产的类型、数量；

企业申报的表外资产为阀门及瓶脖库房、临时机加工用房等临建设施，详细情况如下：

序号	构筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积/长度	他项权利
1	阀门及瓶脖库房	砖混	2012-01	m ²	80	无
2	临时机加工用房	彩钢	2012-01	m ²	264	无
3	缠绕瓶纸箱存放车间	彩钢	2008-06	m ²	49.5	无
4	一期下料车间	砖混	2009-05	m ²	80.5	无
5	车棚	彩钢	2012-06	m ²	300	无
6	围墙	砖混	2008-02	m ²	1139.6	无
7	栅栏(铁)	铁	2008-02	m	500	无
8	岗亭	不锈钢	2012-06	m ²	4	无

6.评估范围仅以产权持有单位提供的评估申报表内容为准。

7.引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

无。

四、价值类型及其定义

本次评估采用符合使用管制要求前提下的市场价值作为选定的价值类型，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。

符合使用管制要求在本报告中是指被评估资产以有关部门依法规定的用途、面积、高度、建筑密度、容积率、年限等技术指标的要求使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2017年3月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2017年3月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1.《廊坊天海高压容器有限公司 2017 年第二次经理办公会》。

（二）法律法规依据

1.《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）；

2.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过）；

3.中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日）；

4.国务院国资委财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日）；

5.国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）；

6.原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日）；

7.财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日）；

8.国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年12月31日）；

9. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；
10. 国务院国有资产监督管理委员会 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，2006 年 12 月 12 日）；
11. 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
12. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
13. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GBT50291-2015）；
14. 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日）；
15. 国土资源部令第 21 号《协议出让国有土地使用权规定》（2003 年 6 月 11 日）；
16. 中华人民共和国国务院令第 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院第 163 次常务会议通过修订，2006 年 12 月 31 日）；
17. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；
18. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权[2013]64 号）；
19. 《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》（京国资发[2012]32 号）；
20. 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于加强企业实物资产转让管理工作的通知》（京国资发[2012]4 号）；
21. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 财政部关于印发《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》的通知（财企[2004]20 号，2004 年 2 月 25 日）；
2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号，2003 年 1 月 28 日）；
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189 号，2007 年 11 月 28 日）；
4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则—独立性》的通知（中评

协（2012）248号）；

5. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218号，2008年11月28日）；

6. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）；

7. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证；

2. 国有土地使用权证；

3. 建筑安装工程施工合同等；

4. 产权持有单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国资产评估委，中国知识出版社2011.8）；

2. 中华人民共和国国务院令第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

3. 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，2002年1月7日)；

4. 中国人民银行现行贷款利率；

5. 国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发[2006]307号，2006年12月23日)；

6. 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，2002年10月15日）；

7. 国家发改委、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（发改价字[2007]670号，2007年3月30日）；

8. 《河北省建设工程量清单编制与计价规程》（2013）；

9. 《河北省建设工程施工费用定额》（2012）；

10. 2017年3月《廊坊市建设工程造价信息》；

11. 《建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法》的通知冀建市[2016]10号；

12. 委估资产的购置合同、协议；

13. 钢材市场其他价格资料；

14. 产权持有单位提供的工程图纸及工程决算等有关资料；
15. 搜集的相关价格信息；
16. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(六) 其他依据

1. 廊坊天海与中同华签订的《资产评估业务约定书》；
2. 产权持有单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
3. 产权持有单位提供的会计报表、会计凭证，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
4. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

评估方法通常有市场比较法、收益还原法、成本法等，评估人员在认真分析研究了所掌握的资料和对邻近地区同类物业调查之后。根据评估对象的特点和实际情况，经过研究，先选取成本法和收益还原法。

被评估对象周边工业厂房交易案例较少，市场不活跃，本次不采用市场法进行评估。

被评估对象周边相同物业状态的租赁市场活跃，可以取得同类工业用地及厂房的租赁价格，本次评估可以采用收益法还原法进行评估。

被评估对象可以假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，本次可以采用成本法进行评估。

因此本次评估确定主要采用成本法和收益法进行评估。

(二) 评估方法简介

1. 收益法

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^{i-1}}$$

式中：V 为收益价值(元)； A_i 为未来第 i 年的净收益(元)；y 为折现率(%)；n 为未来

可获收益的年限(年)，未来可获收益年限采用孰短原则确认。

2.成本法

成本法，是指以分别求取土地和建筑物的市场价值再简单加和汇总得出被评估资产的评估值的评估方法。

(三) 评估结论确定的方法

本次评估选取成本法和收益法对委估对象进行评估，并选取成本法结果作为房屋建筑物和土地使用权的最终评估结论，主要是就本次评估对象特点来讲，廊坊市土地交易市场活跃度较高，成本法估值结果比较直接的反映了委估对象市场价值，所以本次选取成本法作为最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，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，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

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，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评

估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；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；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设产权持有单位的经营业务合法，被评估资产在符合使用管制要求的情况下使用；
4. 产权持有单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
6. 根据委托方和产权持有单位提供的资料，本次评估假设产权持有单位对委估资产在评估基准日拥有完全产权。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和成本法两种方法对房屋建筑物和土地使用权市场价值进行评估。纳入评估范围内的资产账面价值为12,825.96万元。

1. 收益法评估结果

评估价值为11,091.00万元，比账面价值减值1,734.96万元，减值率为13.53%。减值原因为：委估对象对应厂房租赁收益折现低于账面成本导致。

收益法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1				
非流动资产	2	12,825.96			
其中：长期股权投资	3				

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
投资性房地产	4				
固定资产	5	11,125.57			
在建工程	6				
无形资产	7	1,700.39			
其中：土地使用权	8	1,700.39			
其他非流动资产	9				
资产总计	10	12,825.96	11,091.00	-1,734.96	-13.53

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

2.成本法评估结果

采用成本法确定的评估值价值为17,512.30万元，评估增值4,686.34万元，增值率36.54%。增值原因为：①多数房屋建筑物建筑年代较早，评估基准日钢材价格有所降低，但本次评估考虑了一定的房地产开发利润。造成房屋建筑物评估原值增值。②企业的房屋折旧年限40年，均短于评估时确定的房屋建筑物的经济寿命年限，造成房屋建筑物评估净值增值幅度高于原值。③近年来廊坊市开发区土地价格上涨，导致土地评估增值。

成本法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（成本法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1				
非流动资产	2	12,825.96	17,512.30	4,686.34	36.54
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	11,125.57	13,886.30	2,760.73	24.81
在建工程	6				
无形资产	7	1,700.39	3,626.00	1,925.61	113.25
其中：土地使用权	8	1,700.39	3,626.00	1,925.61	113.25
其他非流动资产	9				
资产总计	10	12,825.96	17,512.30	4,686.34	36.54

成本法评估结果详细情况见成本法评估明细表。

3.评估结论

委托评估的资产市场价值采用两种方法得出的评估结果分别为：

成本法的评估值为17,512.30万元；收益法的评估值11,091.00万元，两种方法的评估结果差异6,421.30万元，差异率36.67%。产生差异的主要原因为：

主要是由于收益法的本质是以房地产的预期收益能力为导向求取估价对象的价值，就工业厂房租赁特点来看，首先其未来租赁过程中租金的变化情况存在一定的不确定性，其次廊坊市土地价值近年增值较快，但工业厂房租金水平的增长速度低于土地增长速度，最终导致两者结果差异。

就本次评估对象特点来讲，廊坊市土地交易市场活跃度较高，成本法估值结果比较直接的反映了委估对象市场价值，所以本次选取成本法作为最终评估结论。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本报告的评估结论是反映委估资产在符合使用管制要求前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3. 本次评估市场价值为含税价值。

4. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6. 本次评估不考虑交易过程中发生的相关税费，交易过程中产生的税费最终由当地税务机关认定的税费金额为准。

7. 本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由廊坊天海公司承担，与本评估机构无关。

8. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和

完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

9. 产权瑕疵。

本次评估，产权持有单位申报表外临建设施共计8项，该部分临建设施均为企业辅助生产需要而建设，建成后所发生成本已全部费用化，产权持有单位对此已出具说明，该8项构筑物均为廊坊天海所有，权属无异议，本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用。构筑物面积均为产权持有单位技术人员实地测量得出，面积的最终确认应以相关部门确认为主。临建构筑物详细情况如下：

序号	构筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积/长度	他项权利
1	阀门及瓶颈库房	砖混	2012-01	m ²	80	无
2	临时机加工用房	彩钢	2012-01	m ²	264	无
3	缠绕瓶纸箱存放车间	彩钢	2008-06	m ²	49.5	无
4	二期下料车间	砖混	2009-05	m ²	80.5	无
5	车棚	彩钢	2012-06	m ²	300	无
6	围墙	砖混	2008-02	m ²	1139.6	无
7	栅栏（铁）	铁	2008-02	m	500	无
8	岗亭	不锈钢	2012-06	m ²	4	无

10. 期后事项

评估基准日后，外方股东吴寿宗同意向北京天海工业有限公司无偿转让廊坊天海4.87%股权，该股权转让正在办理中，股权转让完成后，北京天海工业有限公司持有廊坊天海86.9542%股权，吴寿宗持有13.0458%股权。上述股权转让事项已通过廊坊天海高压容器有限公司董事会廊天董（决）[2017]5号《董事会决议》。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得被使用。
3. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）
4. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2017年5月26日。

评估机构法定代表人授权代表：杨 洋

杨洋

资产评估师：李静静

李静静



资产评估师：吕 浩

吕浩



北京中同华资产评估有限公司

二〇一七年五月二十六日



廊坊天海高压容器有限公司
拟转让其拥有的房屋建筑物及土地使用权项目
资产评估报告书附件

目 录

- 附件一：有关经济行为文件复印件
1. 《廊坊天海高压容器有限公司2017年第二次经理办公会》
- 附件二：评估基准日财务报表复印件
- 附件三：委托方、产权持有单位法人营业执照复印件
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用权证；
- 附件五：委托方、产权持有单位承诺函原件
- 附件六：签字资产评估师承诺函原件
- 附件七：评估机构资格证书复印件
- 附件八：证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 附件九：评估机构法人营业执照副本及法人代表授权书复印件
- 附件十：签字资产评估师资格证书复印件
- 附件十一：资产评估业务约定书复印件
- 附件十二：《资产评估明细表》