

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津环球磁卡股份有限公司被征用西青单国
用（2003 更 2）第 074 号土地使用权及全部地
上物补偿项目
资产评估报告

中企华评报字(2018)第 4103 号
(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一八年九月三日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型.....	8
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	11
八、 评估程序实施过程和情况.....	14
九、 评估假设.....	16
十、 评估结论.....	17
十一、 特别事项说明.....	17
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、 资产评估报告日.....	19
资产评估报告附件.....	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、产权持有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，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。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

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。

天津环球磁卡股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对天津环球磁卡股份有限公司拟被征用的西青单国用（2003 更 2）第 074 号土地使用权及全部地上物补偿事宜涉及的拟补偿资产在 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为拟被征用的西青单国用（2003 更 2）第 074 号土地使用权及全部地上物提供补偿价值参考。

评估对象：根据评估目的，评估对象是天津环球磁卡股份有限公司所持被征用的西青单国用（2003 更 2）第 074 号土地使用权及全部地上物市场价值。

评估范围：评估范围是天津环球磁卡股份有限公司被征用的西青单国用（2003 更 2）第 074 号土地使用权及房屋建（构）筑物共计 8 项，绿化树木 3 项 29 株。评估基准日，评估范围内土地使用权原始取得价值 7,273,929.92 元，摊余价值 5,061,169.25 元；其他委估资产为账外资产无账面价值。

评估基准日：2018 年 7 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法评估；地上物采用成本法评估，绿化植物采用市场法。

评估结论：截至评估基准日，天津环球磁卡股份有限公司评估范围内资产账面值 506.12 万元，评估值 7,796.69 万元，增值额 7,290.57 万元，增值率 1,440.48 %。具体见下表：

评估结果汇总表

评估基准日 2018 年 7 月 31 日

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/A×100%
房屋建筑物	1		962.48	962.48	
构筑物	2		66.15	66.15	
绿化树木	3		10.04	10.04	
土地使用权	4	506.12	6,758.02	6,251.90	1,235.26
总计	5	506.12	7,796.69	7,290.57	1,440.48

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

天津环球磁卡股份有限公司被征用西青单国用（2003 更 2）第 074 号 土地使用权及全部地上物补偿项目

资产评估报告正文

天津环球磁卡股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对天津环球磁卡股份有限公司拟被征用的西青单国用（2003 更 2）第 074 号土地使用权及全部地上物补偿事宜涉及的拟补偿资产在 2018 年 7 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人、产权持有单位均为天津环球磁卡股份有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人、产权持有单位简介

公司名称：天津环球磁卡股份有限公司

营业场所：天津空港物流加工区外环北路 1 号 2-A001 室

负责人：郭锴

注册资本：61127 万元

经济性质：股份有限公司（上市）

成立日期：1979 年 5 月 30 日

经营范围：软件系统设计、网络集成技术及高科技产品的开发；数据卡及其专用读写机具、银行机具的开发与制造；出版物印刷、包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷；水性荧光墨的制造、加工和销售；纸、纸制品及相关产品的制造、加工和销售；林木及相关产品研究、种植、开发和销

售;造纸网及其他过滤用网和线材相关产品的制造、开发和销售;日用电子器具制造;税控收款机产品的开发、设计、制造或生产、销售和服务;数据卡的技术咨询、服务;经营本企业自产产品及技术出口业务;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;承办中外合资经营、合作生产及开展“三来一补”业务;房地产开发及商品房销售;自有房屋的租赁业务;开展对外经济技术合作业务[以(1999)外经贸政审函字第 1563 号为准];汽车货运(危险品运输除外);承包境外数据卡行业工程境内国际招标工程;上述境外工程所需的设备、材料出口;对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。(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)

企业简介: 天津环球磁卡股份有限公司, 始建于 1938 年, 前身为天津人民印刷厂, 注册资本金 6.1127 亿元, 主要以数据卡、印刷品、智能卡应用系统及配套机具三大类产品为主业, 是智能卡产品相关系统集成与整体解决方案的提供商和服务商, 开创了中国的数据卡制造业先河, 是中国制卡业和印刷业的先行者、城市一卡通公共交通智能终端和系统集成的行业领军者。

1993 年 12 月公司完成股份制改造, 在上海证券交易所成功上市, 股票代码为 SH600800, 股票名称为“天津磁卡”, 成为天津市首家上市公司和中国制卡行业首家上市公司, 曾被权威部门评为最具发展潜力的上市公司。

公司在行业内率先通过了 ISO9001、ISO14001、OHSAS18001、ISO / IEC 27001 和 FSC 管理体系认证, 拥有市级技术中心、重点实验室、博士后流动站, 是国家高新技术企业和天津市科技型中小企业, 国家品牌建设试点企业。

公司是中国首家“银联”标识卡生产企业、维萨信用卡国际组织、万事达卡国际组织在中国地区获准的首家制卡供应商、国际制卡商协会中国地区首家会员企业、国际航协的注册供应商, 同时也是中央国家机关、中央直属机关、金融票证和民用航空运输凭证的定点生产单位, 公安部第二代身份证、中国邮政邮资票品、中国环境标志产品认证产品、天津市行政事业单位、天津市国税局发票及国税系统印刷服务定点生产企业。

(二) 委托人即产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位均为天津环球磁卡股份有限公司。

(三)本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《天津市土地整理储备管理办法（津政令[2008]第 8 号）、《天津市红桥区人民政府区长办公会议纪要》（[2018]第 39 次）等文件，为天津市红桥土地房屋征收中心拟征收天津环球磁卡股份有限公司西青单国用（2003 更 2）第 074 号土地使用权及全部地上物（包括前期已拆除建筑物）提供市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据评估目的，评估对象是天津环球磁卡股份有限公司所持被征用的西青单国用（2003 更 2）第 074 号土地使用权及全部地上物市场价值。

（二）评估范围

评估范围是天津环球磁卡股份有限公司被征用的西青单国用（2003 更 2）第 074 号土地使用权及房屋建（构）筑物共计 8 项，绿化树木 3 项 29 株。评估基准日，评估范围内土地使用权原始取得价值 7,273,929.92 元，摊余价值 5,061,169.25 元；其他委估资产为账外资产无账面价值。

企业申报的纳入评估范围的资产包括：房屋建（构）筑物、土地使用权，位于西青区西横堤外玉门路营冰路厂区内。资产的类型及特点如下：

1、房屋建（构）筑物

本次评估范围为天津环球磁卡股份有限公司所属的列入评估范围的房屋建(构)筑物：房屋建筑物 8 项，总建筑面积为 6,473.68 平米，其中有证 4,615.53 平米，无证 1,858.15 平米（包括：加工车间、仓库各一座）；构筑物 3 项（包括：砼路面 4860 平米、砖围墙 638 米、绿化树木 29 株）分布于西青区西横堤外玉门路营冰路厂区内。

委估房产办理了编号为房权证西青字第 110025823 号房屋所有权证和编号为西青单国用（2003 更 2）第 074 号土地使用权证，证载权利人：天津环球磁卡股份有限公司，房屋证载面积 4,615.53 平方米，全部为拆除征用的房屋，其中混合结构 2 项分别为厂房及办公楼（三层）、砖木结构仓

库一座（已拆除）、其他结构厂房一座（已拆除），以上房屋除办公楼外均为单层，以上建筑建于 1984 年 5 月。

无证房屋详见以下明细：

序号	建筑物名称	用途	详细地址	结构	檐高 (米)	层数	建筑面积 (m ²)	建成 年月
1	加工车间	生产	西青区西横 堤外玉门路	砖木	4.5	单	956	1990 年
2	仓库	存储	西青区西横 堤外玉门路	砖木	4.5	单	902.15	1990 年
合计							1858.15	

涉及拆除征用的构筑物主要为征用土地上的围墙、道路。

2、土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权包括：西青区西横堤外玉门路营冰路内一宗，出让取得。详细情况见下表：

土地证编号		西青单国用（2003 更 2）第 074 号
四至 情况	东至	营冰路
	西至	东厂引河
	南至	津霸客运专线
	北至	天津威辰车业有限公司
证载权利人名称		天津环球磁卡股份有限公司
座落		西青区西横堤外玉门路营冰路内
用途		工业
性质		出让
开发程度		七通一平
证载面积		23,848.40
涉及面积(m ²)		23,848.40
证载建筑面积		4,615.53
涉及地上建筑物面积(m ²)		6,473.68

以上房屋土地由于原企业退出经营自 2016 年以来一直闲置。

天津市红桥土地房屋征收中心按照天津市棚户区改造定向安置房及配套基础设施（和苑西区二期）改造项目政策，依据现有《土地使用证》《房屋所有权证》，一次性解决西青单国用（2003 更 2）第 074 号土地及全部地上物（包括前期已拆除的房屋）征收补偿问题。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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

评估基准日是 2018 年 7 月 31 日。

此基准日是距评估经济行为计划实现日较为接近的日期，由委托方根据工作计划确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《天津市土地整理储备管理办法（津政令[2008]第 8 号）；
2. 《天津市红桥区人民政府区长办公会议纪要》（[2018]第 39 次）。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

6. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
7. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员第十四次会议修正）；
8. 《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第五次会议通过）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号,国务院令第 588 号修订）；
10. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
15. 《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）；
16. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第 76 号）；
17. 《修改<中华人民共和国增值税暂行条例>的决定》（国务院令第 691 号）；
18. 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税[2016]36 号）；
19. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订）；
20. 天津市人民政府国有资产监督管理委员会“津国资 [2018]5 号文”《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》。

（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. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
13. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35 号）。

（四）权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 国有土地使用证；
3. 房屋所有权证；
4. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率；
2. 《天津市建筑工程预算基价 2016》，《天津市装饰装修工程预算基价 2016》、《天津市安装工程预算基价 2016》；
3. 《天津工程造价信息》2018 年 7 月份；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504 号）；
6. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号）；
7. 《2016 年天津市城镇基准地价更新结果》；

8.与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
- 2.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 3.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 4.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5.《资产评估常用数据及参数手册》
- 6.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
- 7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估对房屋建（构）筑物采用成本法评估，对绿化树木采用市场法评估，土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

各项资产评估方法选择理由及具体评估方法介绍如下：

（一）房屋建筑物

房产评估的方法有市场法、收益法、成本法。在一般条件下如果房地产市场发育较好，市场交易案例多，则优先采用市场法；收益法一般用于有固定的收益的房产价值评估；对于市场交易案例很少，并且房地产自身情况差异较大的物业则采用成本法评估。

评估范围内房产为生产厂房及附属用房，其通用性、可分割转让性较差，市场整体转让成交的实例较少，可比交易案例难于收集，因此无法采用市场法。评估范围内房产周边同类房产出租案例较少，客观租金收益难于确定，不适用收益法。对评估范围内房地产仅采用成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

1、重置成本的确定

重置成本=建安造价+前期费和其他费用+资金成本

计算按照以下程序进行：

(1)建安造价是以建安直接费为基础组成的：首先收集委估房屋建筑物的图纸、预决算资料及其他相关资料为基础进行相应的计算；其次根据天津市颁发的建筑、装饰、安装工程预算基价、建筑工程计价办法以及人工费调整系数和所有文件内调价为基础计算出建筑物的建安造价。

(2)前期费用和其他费用的计算：

前期费用和其他费用是根据国家有关部委、天津市政府有关部门公布的，在评估基准日仍然持续使用的各项与建筑工程有关的费用为基础计算得出。

前期费用和其他费用

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.19%	工程费用	财建[2016]504 号
二	勘察设计的	4.40%	工程费用	计价格[2002]10 号
三	工程监理费	2.50%	工程费用	发改价格[2007]670 号
四	工程招投标代理服务费	0.35%	工程费用	计价格[2002]1980 号
五	前期工程费			
	1、可行性研究费	0.70%	工程费用	计价格[1999]1283 号
	2、环境影响评价费	0.15%	工程费用	计价格[2002]125 号

(3)资金成本的计算：

资金成本即建设期投入资金的贷款利息。委估建筑物的计息按工程正常建成周期考虑，利率按相应的现行贷款利率计取，并假设建安造价、其他分摊等费用在建设期内均匀投入。即计算公式：资金成本=(建安造价+前期费用)×银行贷款利率×建设工期/2。

基准日贷款利率表

序号	贷款期限	年利率%
1	1 年以内(含 1 年)	4.35
2	1 至 5 年(含)	4.75
3	5 年以上	4.90

2、成新率的确定

评估范围内房屋建成年代较早，中间经过多次改造，本次评估采用勘察成新率确定其成新率，计算公式为：

综合成新率=勘察成新率

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部

分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电等)。通过上述建筑物造价中的 3 类影响因素各占的权重, 确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值, 根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值, 根据此分值确定现场勘察成新率。

3、评估值的确定

将重置成本与成新率相乘, 得出评估值。计算公式如下:

评估值=重置成本×成新率

(二) 绿化植物

评估范围内绿化植物参比天津市园林建设工程植物材料市场价格确定评估值。

(三) 土地使用权

根据《资产评估执业准则——不动产》、评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关情况, 以及评估方法的适用条件, 本次评估选用基准地价系数修正法和成本逼近法对天津环球磁卡股份有限公司被征用西青单国用（2003 更 2）第 074 号土地使用权进行评估。评估方法选择理由如下:

宗地地价的评估方法主要包括成本逼近法、收益还原法、基准地价系数修正法和市场比较法等。评估方法的选择应结合待估宗地的特点和土地市场情况进行选择。

收益还原法适用于未来收益和运营成本能可靠确认, 未来收益须为来源于市场的客观收益, 由于委估宗地自 2016 年起处于闲置状态, 未来收益和运营成本无法确认, 故收益还原法不适用。

市场比较法是指将估价对象与估价时点近期交易的可比案例进行比较, 对可比案例的已知价格作适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。委估宗地为西青区一级工业用地, 所在区域该级别的土地市场交易不活跃, 并且本评估目的为政府征收补偿, 市区工业用地的价格很多情况下本就低于土地的实际取得价格, 故不适用市场比较法。

故采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估, 并且成本法更能贴近评估目的体现的政府征收补偿的价值内涵。

基准地价是由当地政府制定的, 并代表本地区的平均地价水平, 所

谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待估宗地时，根据当地基准地价水平，参照待估宗地相同土地级别的各种修正因素，根据委估土地的使用年限，地块大小，形状，容积率，微观区位条件等确定修正系数，进行区位因素修正，行业因素修正，估价期日修正，出让年限修正。

成本逼近法，就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

土地价格=（土地取得费+土地开发费+投资利息+土地开发利润+增值收益）×年期修正系数×(1+区位因素及个别因素修正系数)

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2018 年 8 月 16 日至 2018 年 9 月 3 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

2018 年 8 月 16 日，我公司与委托人就评估目的、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、义务等达成一致，并与委托人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，确保资产评估申报材料的质量，我公司对产权持有单位相关人员进行培训，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方案，我公司对项目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、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2018 年 8 月 20 日至 2018 年 8 月 23 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“资产评估明细表”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地填报，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明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”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明细表

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“资产评估明细表”，以做到：表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物及土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验。

(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，从委托人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，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

- 1.假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 3.假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
- 4.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响；
- 5.假设评估范围内资产按原用途原地继续使用；
- 6.没有考虑基准日已设定的抵押、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结论的影响；
- 7.对于无证或未办证委估房产面积由企业及资产评估专业人员申报，本次评估假设房产面积与实际相符；
- 8.评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构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：

截至评估基准日，天津环球磁卡股份有限公司评估范围内资产账面值506.12万元，评估值7,796.69万元，增值额7,290.57万元，增值率1,440.48%。具体见下表：

评估结果汇总表

评估基准日 2018 年 7 月 31 日

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/A×100%
房屋建筑物	1		962.48	962.48	
构筑物	2		66.15	66.15	
绿化树木	3		10.04	10.04	
土地使用权	4	506.12	6,758.02	6,251.90	1,235.26
总计	5	506.12	7,796.69	7,290.57	1,440.48

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)对于无证委估房产面积由企业申报、资产评估人员仅进行了目测复核，最终建筑面积应以征收方与本评估委托方确认为准；

(二)天津市红桥土地房屋征收中心按照天津市棚户区改造定向安置房及配套基础设施（和苑西区二期）改造项目政策，依据现有《土地使用证》《房屋所有权证》，一次性解决西青单国用（2003 更 2）第 074 号土地及全部地上物（包括前期已拆除的房屋）征收补偿问题。依据委托方要求评估基准日前已拆除的房屋建筑物以证载面积为准，采用与其他未拆除房屋相同的作价标准进行了作价评估；

(三)由于原使用委估资产企业退出经营以及委估的房屋建（构）筑物均为账外资产，评估过程中未能取得相关资产的建设资料如：设计图纸、预决算、施工合同等资料；

(四)本次资产评估对应的经济行为是政府土地征收补偿，评估所出具的市场价值未必能完全体现政府土地征收这一特殊交易行为的特殊交易对价；

(五)本次评估结论中房产及土地的评估结论对应的评估价值不包含增值税。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：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国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的评估目的有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年有效。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本资产评估报告经资产评估师签名、加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 9 月 3 日。

资产评估师： 李建英

资产评估师： 王鸿育

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年九月三日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、委托人暨产权持有单位营业执照；

附件三、委托人暨产权持有单位产权登记证；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人暨产权持有单位承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书及证书交回说明；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十一、资产评估委托合同。

