

天津长荣印刷设备股份有限公司拟收购
天津名轩置业有限公司房屋建筑物及土地使用权项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 BJV1023 号
（共一册，第一册）

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.

二〇一五年四月二十日

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告书	3
一、 委托方、产权持有者及其他评估报告使用者	3
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	6
五、 评估基准日	7
六、 评估原则	7
七、 评估依据	7
八、 评估方法	9
九、 评估程序实施过程和情况	11
十、 评估假设	12
十一、 评估结论	13
十二、 特别事项说明	13
十三、 评估报告使用限制说明	15
十四、 评估报告日	16
资产评估报告书附件	18

注册资产评估师声明

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搜集到的资料，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清单由委托方、产权持有者申报并经其盖章确认；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。

天津长荣印刷设备股份有限公司拟收购
天津名轩置业有限公司房屋建筑物及土地使用权项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 BJV1023 号

摘 要

天津长荣印刷设备股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，采用成本法，按照必要的评估程序，对天津长荣印刷设备股份有限公司拟收购天津名轩置业有限公司房屋建筑物及土地使用权，在评估基准日 2015 年 3 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日，资产按原用途持续使用前提下采用成本法的评估结果为：

天津名轩置业有限公司本次申报评估的全部资产账面原值为 14,550.19 万元，账面净值 14,550.19 万元，评估原值为 15,445.87 万元，评估净值 15,254.47 万元，增值额 895.68 万元，增值率 4.84%，明细分别如下：

金额单位：人民币万元

	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	增值额	增值率
房屋建筑物	12,266.43	12,266.43	13,179.10	12,987.70	912.67	5.88
土地使用权	2,283.76	2,283.76	2,266.77	2,266.77	-16.99	-0.74
合计	14,550.19	14,550.19	15,445.87	15,254.47	895.68	4.84

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

天津长荣印刷设备股份有限公司拟收购
天津名轩置业有限公司房屋建筑物及土地使用权项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 BJV1023 号

天津长荣印刷设备股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，采用成本法，按照必要的评估程序，对天津长荣印刷设备股份有限公司拟收购天津名轩置业有限公司房屋建筑物及土地使用权，在评估基准日 2015 年 3 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、委托方、产权持有人及其他评估报告使用者

（一）委托方简介

名称：天津长荣印刷设备股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：天津新技术产业园区北辰科技工业园

法定代表人：李莉

注册资本：壹亿柒仟壹佰壹拾捌万陆仟壹佰捌拾玖元人民币

成立日期：一九九五年九月十三日

营业期限：1995年09月13日至长期

经营范围：印刷设备、包装设备、检测设备、精密模具的研制、生产、销售及租赁；本企业生产产品的技术转让、技术咨询、技术服务；计算机软件技术开发、销售及相关技术服务；货物及技术的进出口（法律、行政法规另有规定的除外）（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）

（二） 产权持有者简介

名称：天津名轩置业有限公司

类型：有限责任公司

住所：天津市北辰区北辰经济开发区双川道20号（长荣印刷设备股份公司办公楼二楼）

法定代表人：李莉

注册资本：伍仟万元人民币

成立日期：二〇一三年八月二十一日

营业期限：2013年08月21日至2063年08月20日

经营范围：房地产开发与经营；商务信息咨询；物业服务；自有房屋租赁；绿化工程施工；酒店管理；旅游项目开发；旅游信息咨询服务。（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）

（三） 委托方与产权持有者的关系

委托方与产权持有者股东为同一法定代表人。

（四） 其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

天津长荣印刷设备股份有限公司拟进行资产收购事宜，需要对天津名轩置业有限公司的房屋建筑物及土地使用权进行评估，以确定其在评估基准日 2015 年 3 月 31 日的市场价值，为天津长荣印刷设备股份有限公司资产收购事宜提供资产市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是天津名轩置业有限公司拥有的位于北辰区天津风电产业园长荣健豪云印刷科技项目的房屋建筑物及土地使用权。

以上评估范围与委托评估的范围及产权持有者申报评估的资产范围一致。

评估对象房屋建筑物为天津名轩置业有限公司自建，建成日期为 2014 年 8 月，为框架结构、单层钢结构厂房、生产辅助用房以及园区内构筑物辅助设施、管道沟槽等，尚未办理《房屋所有权证》；土地使用权为 2015 年 1 月出让取得，用途为工业用地，已办理并持有《国有土地使用证》，具体情况如下：

1、土地权益状况

评估对象土地使用权人为天津名轩置业有限公司，已办理编号为【房地证津字第 113051500345 号】的《天津市房地产权证》，途为工业用地，土地使用面积为 125121.7 平方米，土地使用权终止年期为 2065 年 1 月 13 日，根据本次评估基准日，剩余土地使用年期为 49.82 年，至评估基准日无抵押他项权利；

本次纳入评估范围的长荣健豪云印刷科技项目土地使用权为【房地证

津字第 113051500345 号】土地使用权中的 59,595.95 平米，至评估基准日尚未办理分割后的天津市房地产权证。

2、房屋权益状况

本次纳入评估范围的长荣健豪云印刷科技项目房屋建筑物，尚未办理天津市房地产权证，本次申报评估建筑面积以企业提供工程结算书中为准，至评估基准日尚未办理天津市房地产权证。

4、房地产现状以及使用状况

待估房屋建筑物框架结构厂房，采用独立柱基础，现浇楼板及屋面板，矩形砼柱，加气混凝土砌块墙体，塑钢窗，内墙涂刷乳胶漆，外墙为玻璃幕墙；

待估房屋建筑物钢结构厂房，采用独立柱基础，主结构采用 Q345B 钢，层高 8.3 米，地面铺设环氧树脂材料，外墙体在 1.2 米以下为 240mm 砖墙，1.2 米以上为复合金属夹芯板墙体，塑钢推拉窗，铝合金卷帘门，石膏板吊顶，卫生间品牌洁具。

地基设计等级丙级，建筑结构基准期 50 年，耐久性 50 年，建筑结构安全等级二级，抗震设防烈度 7 度，抗震设防类别为丙类，经评估人员现场勘察，房屋建筑物维护状况良好，可以满足生产需要。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论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

本报告的评估基准日是 2015 年 3 月 31 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循资产持续使用原则、替代原则和公开市场原则。

七、评估依据

法律法规依据：

- (一) 中华人民共和国公司法（根据 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通过）；
- (二) 中华人民共和国物权法（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- (三) 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修订通过）；
- (四) 中华人民共和国城市房地产管理法（2007 年 8 月 30 日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通过）；
- (五) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2007 年 10 月 28 日）；
- (六) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

(国务院令 第 55 号, 1990 年 5 月 19 日);

(七) 国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》(国土资发[2003]383 号);

(五) 国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知(国土资发[2007]112 号);

准则依据:

(一) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);

(二) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);

(三) 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号);

(四) 《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);

(五) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

(六) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);

(七) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);

(八) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230 号);

(九) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189 号);

(十) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

(十一) 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);

(十二) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

(十三) 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999;

(十四) 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244 号)。

(十五) 《企业会计准则》;

产权依据:

- (一) 天津名轩置业有限公司《天津市房地产权证》;
- (二) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 《天津市建设工程计价办法》(津建筑[2012]1142号);
- (二) 《天津市建筑工程清单计价规范》(2012年);
- (三) 《天津市装饰装修工程清单计价规范》(2012年);
- (四) 《天津市安装工程清单计价规范》(2012年);
- (五) 《天津市工程造价信息》和“天津市工程造价信息网”公布的评估基准日建设工程材料价格及当地工程造价管理部门发布的有关规定;
- (六) 天津名轩置业有限公司提供的工程结算书、房屋整体情况说明等有关资料;
- (七) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;
- (八) 评估人员收集的土地市场交易情况资料;
- (九) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据

- (一) 被评估企业评估基准日专项审计报告;
- (二) 资产评估业务约定书。

八、评估方法

根据《资产评估准则-不动产》、《房地产估价规范》以及待估资产的具体条件、性质及评估目的,结合评估人员收集的有关资料,选择评估方法。

根据估价对象用途及评估人员勘查、调查收集的有关资料,经综合分析比较后本次评估选用成本法进行评估。

具体的评估方法如下:

1. 房屋建筑物

评估方法根据被评估房屋建筑物的用途及特点加以确定。对需通过自建模式取得的房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

1) 重置成本法

被评估房屋建筑物的评估结果按以下公式计算：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

① 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

其中：

建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用。

建筑安装工程综合造价 = 建筑工程造价 + 装饰工程造价 + 安装工程造价

评估人员根据所搜集的反映其工程量的设计、预决算及合同等资料，利用房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及工程造价信息，确定其在评估基准日的建筑安装工程综合造价。

前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的费用。分别根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

② 综合成新率的确定

综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定：

综合成新率 = 打分法确定的成新率 × 60% + 年限法确定的理论成新率 × 40%

其中：

年限法成新率=房屋建筑物尚可使用年限÷(房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限)×100%

尚可使用年限,根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限,结合其使用维护状况加以确定。

打分法成新率,根据房屋建筑物成新率评分标准,结合对被评估房屋建筑物结构、装饰、设备(设施)现场勘查情况加以确定。

打分法成新率=结构部分成新得分×G+装修部分成新得分×S+设备(设施)部分成新得分×B

G、S、B,分别是结构、装修和设备(设施)部分的造价权重。

被评估房屋建筑物成新率的评分标准,根据国家和地方颁布的房屋完损等级、新旧程度评定标准,结合相关房屋建筑物的设计、使用要求确定。

2. 土地使用权

评估方法根据被评估土地的权利形态、用途、区位和利用条件,按照《城镇土地估价规程》的要求等加以确定。对当地类似土地使用权交易比较活跃的采用市场比较法进行评估。

被评估土地使用权价值=比较案例土地使用权的价格×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

九、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

本公司接受委托前,与天津长荣印刷设备股份有限公司的有关人员进行了会谈,详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上,本公司遵照国家有关法规与天津长荣印刷设备股份有限公司签署了《资产评估业务约定书》,并拟定了相应的评估计划。

(二) 资产清查

根据天津名轩置业有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2015年4月14日对申报的全部资产进行了必要的现场调查、核实。听取天津名轩置业有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 房屋建筑物的清查

对企业申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表进行必要的勘查，深入现场，逐项勘查实物，核实建筑面积，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

2. 土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核对了与土地使用权有关的相关权证、出让合同、缴款凭证等资料，并向有关人员了解情况、对委估宗地的四至及利用现状进行了调查。

（三）评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产选用适当的评估方法进行评估测算，从而确定产权持有者的相关资产价值。

（四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则—评估报告》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、评估假设

1、假设产权人提供的房地产产权、面积，施工合同、凭证等基础资料真实、合法、有效。

2、根据估价时点原则，处在不断变化中影响价格的各因素，假设在估价时点是静止不变的。假设：

- (1)在此期间估价对象价值将保持稳定；
- (2)该估价对象可以在公开市场上自由转让；
- (3)有一段合理的洽谈交易时间，可通盘考虑市场形势。

3、本次评估未考虑如城市规划、房地产政策的重大调整等不可预见的特殊因素发生时对估价对象价值的影响，并以这些因素在未来的可预见期间内不会发生为假设前提。

4、假设估价对象于评估基准日的用途在未来得以持续。

5、委托方提供的估价资料真实、完整、合法、有效。

6、任何有关待估房地产、设备资产的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十一、评估结论

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日，资产按原用途持续使用前提下采用成本法的评估结果为：

天津名轩置业有限公司本次申报评估的全部资产账面原值为 14,550.19 万元，账面净值 14,550.19 万元，评估原值为 15,445.87 万元，评估净值 15,254.47 万元，增值额 895.68 万元，增值率 4.84%，明细分别如下：

金额单位：人民币万元

	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	增值额	增值率
房屋建筑物	12,266.43	12,266.43	13,179.10	12,987.70	912.67	5.88
土地使用权	2,283.76	2,283.76	2,266.77	2,266.77	-16.99	-0.74
合计	14,550.19	14,550.19	15,445.87	15,254.47	895.68	4.84

十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

1. 信用中和会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所对产权持有者申报的资产进行了财务决算审核，并出具报告编号为“XYZH/2014TJA”财务决算审核报告。

2. 本次申报评估的房屋建筑物，共计面积 36619.01 平方米，截至评估基准日尚未办理天津市房地产权证，评估人员结合设计图纸及现场勘查情况对申报面积进行确认。评估结果中未包含办理房产证涉及的相关费用。

3. 本次申报评估的土地使用权，为《房地证津字第 113051500345 号》土地使用权中的 59,595.95 平方米，截至评估基准日尚未办理天津市房地产权证分割手续。

4. 本次评估的是委估房屋建筑物及土地使用权的市场价值，评估结论中未考虑扣除可能存在的未付土建工程款项。

5. 在评估基准日后，且评估结果使用有效期内，如被评估资产的数量、状态及作价标准发生变化，并对本报告资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。若仅属资产数量发生变化、调整方法简单并易于操作时，可根据本报告已采用的评估方法测算对本报告评估结论产生的影响。

6. 本公司对天津名轩置业有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。在评估过程中，天津名轩置业有限公司提供了委估房屋土地权属证明文件的复

印件，我们以委托方提供的权属证明文件复印件为依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

7. 产权持有者提供的产权依据、财务数据等与本次评估相关的所有资料是编制本报告的基础，产权持有者应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。若产权持有者有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，产权持有者应承担由此而产生的法律后果。

8. 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备，也未考虑已经存在的抵押事项，或可能存在的其他担保、或有负债、未决诉讼等情况可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，以及国家宏观经济政策发生变化和不可抗力对资产价格的影响。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、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以按原用途持续使用为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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的除外。
5. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2016 年 3 月 30 日使用本评估结果无效。

6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期：二〇一五年四月二十日。

(本页无正文)

法定代表授权人：王青华

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人：赵广庆

二〇一五年四月二十日

注册资产评估师

评估报告复核人：王青华

资产评估报告书附件

- 附件一、资产评估结果汇总表和明细表；
- 附件二、委托方营业执照复印件；
- 附件三、产权持有者营业执照复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托方承诺函；
- 附件六、产权持有者承诺函；
- 附件七、签字注册资产评估师承诺函；
- 附件八、中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件九、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 附件十、签字注册资产评估师资格证书复印件；
- 附件十一、法定代表人授权书。