

中通誠（天津）房地產土地資產評估有限公司

Zhongtongcheng (Tianjin) Real Estate & Land & Assets evaluate CO., LTD



誠信求實
人和發展

報告書

REPORT

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1212040003202200151
合同编号:	中通(津)合同字(2022)1079号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中通(津)评报字(2022)1093号
报告名称:	天津港(集团)有限公司拟进行资产转让事宜涉及的天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地及南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产项目
评估结论:	54,559,229.06元
评估机构名称:	中通诚(天津)房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	刘艳 (资产评估师) 会员编号: 12180010 刘姝含 (资产评估师) 会员编号: 12210037
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年11月10日

本报告依据中国资产评估准则编制

天津港(集团)有限公司拟进行资产转让事宜
涉及的天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路
装卸车线用地及南疆东部港区南侧铁路车场
地基处理工程资产项目

资产评估报告

中通（津）评报字〔2022〕1093号

共一册 第一册
声明、摘要、正文及附件

中通诚（天津）房地产土地资产评估有限公司
二〇二二年十月十七日

目录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声明.....	1
摘要.....	2
正文	
一、 委托人、被评估单位及 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况.....	6
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型.....	8
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	11
八、 评估程序实施过程和情况.....	12
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.....	15
十三、 资产评估报告日.....	16
附 件.....	17

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、行政法规规定及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未按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和使用评估结论，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坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，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及其他相关资料由委托人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师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、资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。

摘要

一、本次评估对应的经济行为

根据天津港(集团)有限公司提供的《关于集团公司 2022 年第五次总裁办公会的纪要》津港纪综办〔2022〕118 号,天津港(集团)有限公司拟转让天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地及南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产,该经济行为已经天津港(集团)有限公司 2022 年第五次总裁办公会审议通过。

二、评估目的

为天津港(集团)有限公司拟进行资产转让事宜涉及的天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地及南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

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。

评估对象为天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地及南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产市场价值。

评估范围为天津港(集团)有限公司投资建设的天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地及南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产,在在建工程科目进行核算,账面价值共计 53,353,361.35 元。

单位:人民币元

序号	项目	账面价值
1	在建工程:	53,353,361.35
2	其中:天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地地基处理工程资产	46,198,996.86
3	天津港南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产	7,154,364.49

天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地地基处理工程位于南疆港区远航南货场以南,30 万吨输油管廊以北。根据被评估单位提供的《建设项目合同段交工验收表》等工程资料显示,地基加固总面积 206011.9 m²,工程于 2011 年 11 月开工,2012 年 7 月竣工。项目于 2014 年 1 月 16 日经中国建设银行股份有限公司天津市分行工程咨询中心进行了工程结算审核,并出具了《天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地地基加固工程结算审

查报告》〔编号：2014（120670）-0026（SJ）-00138（JSSC）〕。根据天津市测绘院有限公司滨海院出具的《情况说明》，本次评估范围涉及面积为其中的 87635.90m²。

天津港南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程位于南疆中部散货堆场以南，南港中路以北区域。根据被评估单位提供的《建设项目合同段交工验收表》等工程资料显示，地基加固总面积 788611 m²，工程于 2012 年 3 月开工，2013 年 5 月竣工。项目由中国建设银行股份有限公司天津市分行工程咨询中心进行了工程结算审核，分别于 2013 年 7 月 5 日和 2013 年 11 月 25 日出具了《天津港南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程一标段结算审查报告》〔编号：2013（120670）-0219（SJ）-00948（JSSC）〕和《天津港南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程二标段结算审查报告》〔编号：2013（120670）-0413（SJ）-02003（JSSC）〕。根据天津市测绘院有限公司滨海院出具的《情况说明》，本次评估范围涉及面积为其中的 15805.50m²。

天津港远航散货码头有限公司已于 2022 年 3 月取得两处地基处理工程占用的土地使用权。现场勘察时，两处地基处理工程资产处于正常使用状态，已被利用于远航新建铁路项目中。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2022 年 5 月 31 日。

六、评估方法

成本法。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日 2022 年 5 月 31 日，委托评估的天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地及南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产，评估前委估资产账面价值合计 5,335.34 万元，经评估后，委估资产的评估价值为 5,455.92 万元，资产评估价值比账面价值增值 120.59 万元，增值率 2.26%。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 5 月 31 日起，至 2023 年 5 月 30 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作及相关报告情况;

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;

未发现。

(三)评估程序受到限制的情形;

未发现。

(四)评估资料不完整的情形;

未发现。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

未发现。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系;

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,未考虑委估资产可能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,均由被评估单位承担,与本评估机构无关。

(七)重大期后事项;

未发现。

(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;

未发现。

(九)其他需要说明的事项。

1.本次评估范围内地基处理工程面积均根据天津市测绘院有限公司滨海院出具的《情况说明》中地基处理面积而来。

2.由于地基处理工程为隐蔽工程,评估人员以被评估单位提供的申报资料为基础,结合其提供的前期资料、施工图纸、工程结算审核报告、工程决算、发票、合同等资料,并向相关技术人员调查、了解委估资产相关情况,作为确定评估值的基础。

3.至评估基准日,天津港远航散货码头有限公司已取得地基处理工程占用

土地使用权, 本评估结论不包含地基处理工程占用土地使用权的价值。

4. 本次委估的资产价值未考虑欠付工程款对评估值的影响
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. 本评估结论为不包含增值税评估值。

以上内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

天津港(集团)有限公司拟进行资产转让事宜
涉及的天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路
装卸车线用地及南疆东部港区南侧铁路车场
地基处理工程资产项目
资产评估报告

中通(津)评报字〔2022〕1093号

天津港(集团)有限公司:

中通诚(天津)房地产土地资产评估有限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,采用成本法,按照必要的评估程序,对天津港(集团)有限公司拟进行资产转让事宜涉及的天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地及南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产在2022年5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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人及被评估单位概况

本次评估的委托人及被评估单位均为天津港(集团)有限公司,其概况如下:

名称:天津港(集团)有限公司

类型:有限责任公司(国有独资)

统一信用代码:9112011800012701XA

法定住所:天津市滨海新区塘沽新港二号路35号

法定代表人:褚斌

注册资本:397093.596659万元人民币

营业期限:1996年07月26日至无固定期限

主要经营范围:以自有资金对港口业投资;港区土地开发;装卸搬运;仓储(危险品除外);货物中转联运、分拨;港口理货;客货运输服务;驳运;船舶引领及相关服务;港口设施、设备及港口机械的租赁、维修;商品

包装加工；工属具制造；物资供销；以下限分支机构经营：船、货代理及船舶供油、供水；房屋租赁；航道和港池疏浚。（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）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

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。

二、评估目的

为天津港(集团)有限公司拟进行资产转让事宜涉及的天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地及南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

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。

评估对象为天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地及南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产市场价值。

评估范围为天津港(集团)有限公司投资建设的天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地及南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产，在在建工程科目进行核算，账面价值共计 53,353,361.35 元。

单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	在建工程：	53,353,361.35
2	其中：天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地地基处理工程资产	46,198,996.86
3	天津港南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产	7,154,364.49

天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地地基处理工程位于南疆港区远航南货场以南，30 万吨输油管廊以北。根据被评估单位提供的《建设项目合同段交工验收表》等工程资料显示，地基加固总面积 206011.9 m²，工程于 2011 年 11 月开工，2012 年 7 月竣工。项目于 2014 年 1 月 16 日经中国建设银行股份有限公司天津市分行工程咨询中心进行了工程结算审核，并出具了《天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地地基加固工程结算审

查报告》〔编号：2014（120670）-0026（SJ）-00138（JSSC）〕。根据天津市测绘院有限公司滨海院出具的《情况说明》，本次评估范围涉及面积为其中的 87635.90m²。

天津港南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程位于南疆中部散货堆场以南，南港中路以北区域。根据被评估单位提供的《建设项目合同段交工验收表》等工程资料显示，地基加固总面积 788611 m²，工程于 2012 年 3 月开工，2013 年 5 月竣工。项目由中国建设银行股份有限公司天津市分行工程咨询中心进行了工程结算审核，分别于 2013 年 7 月 5 日和 2013 年 11 月 25 日出具了《天津港南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程一标段结算审查报告》〔编号：2013（120670）-0219（SJ）-00948（JSSC）〕和《天津港南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程二标段结算审查报告》〔编号：2013（120670）-0413（SJ）-02003（JSSC）〕。根据天津市测绘院有限公司滨海院出具的《情况说明》，本次评估范围涉及面积为其中的 15805.50m²。

天津港远航散货码头有限公司已于 2022 年 3 月取得两处地基处理工程占用的土地使用权。现场勘察时，两处地基处理工程资产处于正常使用状态，已被利用于远航新建铁路项目中。

四、 价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

市场价值是指自愿出租方和自愿承租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

本次评估基准日是 2022 年 5 月 31 日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

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

(一)经济行为依据

1.《关于集团公司2022年第五次总裁办公会的纪要》津港纪综办(2022)118号;

(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);

3.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过,2021年1月1日起施行);

4.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,国务院令第732号最新修改);

5.《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发(1992)36号);

6.《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709号最新修改);

7.《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的意见》(国办发(2001)102号);

8.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);

9.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);

10.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号);

11.《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);

12.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号);

13.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资产权(2006)274号);

14.《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);

15.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第134号发布,国务院令第691号最新修订);

16.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部 国家税务总局令第50号发布,财政部、国家税务总局令第65号最新修订);

17.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

18.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);

19.《天津市市属企业国有资产评估项目备案工作指引》(津国资产权〔2016〕18号);

20.《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》(津国资〔2018〕5号);

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
- 2.《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号);
- 3.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 7.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- 8.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
- 9.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
- 10.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 12.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四)权属依据

- 1.被评估单位《营业执照》复印件;
- 2.被评估单位提供的工程图纸、工程结算资料、施工合同、发票及与本次评估相关的其他资料。

(五) 取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》2011版；
- 2.2020年《天津市市政工程预算基价》；
- 3.《天津工程造价信息》2022年第5期；
- 4.中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年5月20日贷款市场报价利率(LPR)；
- 5.《企业绩效评价标准值·2021》；
- 6.《建筑与市政地基基础通用规范》GB55003-2021；
- 7.评估人员现场勘查和市场调查取得的与估价相关的资料。

(六) 其他参考依据

- 1.委托人提供的《资产评估申报表》；
- 2.资产评估委托合同；
- 3.天津市测绘院有限公司滨海院出具的《情况说明》。

七、 评估方法

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘后，认为：

委估对象为地基处理工程资产，无法独立产生收益，不宜采用收益法，且在同一供求圈内无法找到委估对象可比交易案例，故亦无法使用市场法。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘后，根据委估资产特点，最终确定采用成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的各种贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

①评估值=不含税重置全价×成新率

不含税重置全价=建安综合造价+前期费用和其他费用+资金成本+开发利

润-可抵扣进项税

②成新率:

由于地基处理工程实物位于地下不好勘查,地基处理工程在评估基准日正常使用,故采用计算出的理论成新率作为综合成新率。

理论成新率=(地基处理工程经济使用年限-有效使用年限)÷地基处理工程经济使用年限×100%

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通,了解委估资产基本情况,明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险,确定接受委托,签订资产评估委托合同。针对具体情况,确定评估价值类型,拟定评估工作计划,组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导持有人清查资产、准备评估资料,以此为基础,对评估对象进行了现场调查,收集资产评估业务需要的资料,了解评估对象现状、周边环境。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理,形成评定估算和编制评估报告的依据;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,依据资产评估执业准则选择评估方法。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,分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件,形成测算结果,形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后,编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度,对初步资产评估报告进行内部审核,在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后,出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括:

(一)基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易,从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,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进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后,将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二)具体假设

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. 本次评估的委估资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据;

3. 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;

4. 本次评估是建立在委托人提供的相关资料真实、准确、完整,且除其所提供的资料外不再有会对本次评估结果产生实质影响的诉讼、争议及未决事项的假设基础之上;

5. 本次评估,除特殊说明外,未考虑委托人相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响;

6. 评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准;

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时,本评估报告的评估结论一般会失效。

十、评估结论

在评估基准日 2022 年 5 月 31 日,委托评估的天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地及南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产,评估前委估资产账面价值合计 5,335.34 万元,经评估后,委估资产的评估价值为 5,455.92 万元,资产评估价值比账面价值增值 120.59 万元,增值率 2.26%。

本评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日2022年5月31日起,至2023年5月30日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作及相关报告情况;

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;

未发现。

(三)评估程序受到限制的情形;

未发现。

(四)评估资料不完整的情形;

未发现。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

未发现。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系;

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,未考虑委估资产可能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,均由被评估单位承担,与本评估机构无关。

(七)重大期后事项;

未发现。

(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;

未发现。

(九)其他需要说明的事项。

1.本次评估范围内地基处理工程面积均根据天津市测绘院有限公司滨海院出具的《情况说明》中地基处理面积而来。

2.由于地基处理工程为隐蔽工程,评估人员以被评估单位提供的申报资料为基础,结合其提供的前期资料、施工图纸、工程结算审核报告、工程决算、发票、合同等资料,并向相关技术人员调查、了解委估资产相关情况,作为确定评估值的基础。

3.至评估基准日,天津港远航散货码头有限公司已取得地基处理工程占用土地使用权,本评估结论不包含地基处理工程占用土地使用权的价值。

4.本次委估的资产价值未考虑欠付工程款对评估值的影响

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 本评估结论为不包含增值税评估值。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围:本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;评估报告的全部或者部分内容被摘抄、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;

(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专业人员不承担责任;

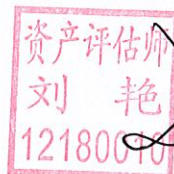
(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等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

评估报告日为2022年10月17日。

资产评估师:



资产评估师:



中通诚(天津)房地产土地资产评估有限公司

2022年10月17日



附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件——《关于集团公司2022年第五次总裁办公会的纪要》津港纪综办〔2022〕118号；
- 二、委托人和被评估单位《营业执照》复印件；
- 三、天津市测绘院有限公司滨海院出具的《情况说明》；
- 四、委托人及被评估单位的承诺函；
- 五、签名资产评估师的承诺函；
- 六、资产评估机构备案公告；
- 七、评估机构法人营业执照副本；
- 八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 九、资产评估委托合同；
- 十、评估对象照片；
- 十一、资产评估汇总表及评估明细表。

会 议 纪 要

津港纪综办〔2022〕118号

2022年5月30日

关于集团公司2022年第五次总裁办公会的纪要

2022年5月20日，集团公司党委副书记、总裁焦广军同志主持召开集团公司2022年第五次总裁办公会，现将有关事项纪要如下：

一、审议通过《关于天津港集团公司转让天津港南疆矿石扩容南侧铁路装卸线用地地基加固工程资产、天津港南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产的议案》

原则同意《关于天津港集团公司转让天津港南疆矿石扩容南侧铁路装卸线用地地基加固工程资产、天津港南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产的议案》的内容，一是要做好集团决策的衔接，本次地基处理工程资产转让已经前期集团公司党委

会研究，本次转让是前期经集团党委会、董事会审议通过的南疆铁路扩容项目的重要组成部分，整体工作方向和思路要与前期集团决策要求保持一致，确保决策落实一以贯之；二是有序推动工作开展，整体工程要积极谋划，科学安排工期，落实好中央生态环境保护督察整改要求，力争早日完工、早日投产、早日盈利；三是远航码头公司要加强与外部股东协商，履行好决策程序；四是计划财务部在转让过程中要及时关注市场反应，做好资产评估有关工作，确保集团公司合法权益最大化和国有资产保值增值。

二、审议通过《关于天津港太平洋公司经纬路（A-F 场部分）改造工程和堆场场地改造二期工程工可研方案的议案》

原则同意《关于天津港太平洋公司经纬路（A-F 场部分）改造工程和堆场场地改造二期工程工可研方案的议案》的内容，一是要做好统筹推进，太平洋国际集装箱码头有限公司经纬路（A-F 场部分）工程、天津港太平洋国际堆场场地改造二期工程两项目是助力太平洋国际集装箱码头自动化改造的必要支撑，也是提升太平洋码头公司装卸效率和服务水平的重要手段，科信设施部要指导太平洋公司做好分析研究和评估论证，高质量推动项目实施；二是要加强过程监督，严格按计划推进各环节任务，项目实施过程中充分统筹好工程建设与安全生产的关系，严格落实好安全生产和防疫各项措施，加强项目施工现场管理力度；三是要加强成本控制，进一步优化项目实施方案，有效控制项目成本，统筹抓好经济性考量各项工作。

三、审议通过《关于第二集装箱公司 C 段智能化集装箱码头

港池疏浚工程工可研方案的议案》

原则同意《关于第二集装箱公司 C 段智能化集装箱码头港池疏浚工程工可研方案的议案》的内容，一是要提高思想认识，C 段智能化集装箱码头港池疏浚工程的实施是天津港 C 段智能化集装箱码头满足 20 万吨级集装箱船满载靠泊的必要措施，也是助力 C 段智能化集装箱码头吞吐量持续增长的重要支撑；二是要统筹谋划，进一步细化测算，科信设施部要统筹安排好正在实施的天津港北航道及相关水域疏浚提升工程总体进度安排，推动项目尽快开工建设；三是要强化项目管理，生产经营中心要立足项目服务保障港口生产的目标，统筹考虑北支航道周边各码头公司安全生产与北航道疏浚提升项目现场施工等相关因素，科学合理安排好船舶作业。

四、审议通过《关于东疆公司天津港东疆港区八号路北侧道路电子警察工程可研方案的议案》

原则同意《关于东疆公司天津港东疆港区八号路北侧道路电子警察工程可研方案的议案》的内容，一是要提高政治站位，该项目的实施既是落实滨海新区政府及东疆管委会对新港八号路以北区域已建成道路尽快开通的要求，也是完善新港八号路以北区域已建成道路智能交通设施、提升东疆港区八号路以北区域交通安全通行的必要措施；二是要进一步加强项目投资管控，加强项目预算管理，强化项目实施的合规性、合理性；三是东疆公司要按照东疆管委会规建局《关于新港八号路以北区域道路电子警察、人才公寓周边道路等项目建设资金专题会议纪要》要求确

定的实施路径和资金来源，推动组织实施天津港东疆港区八号路北侧道路电子警察工程，项目资金从东疆管委会欠返以前年度天津港集团公司税收返还资金中解决；四是要依法合规履行项目决策及建设程序，尽快推动项目开工建设。

五、审议通过《关于东疆公司天津港东疆港区八号路北侧道路电子警察申请预算外调整的议案》

原则同意《关于东疆公司天津港东疆港区八号路北侧道路电子警察申请预算外调整的议案》的内容，一是要及时申请资金返回，科信设施部要根据项目建设情况及时向东疆管委会申请资金返回，业务经营中心和计划财务部做好配合；二是该项目必须纳入集团公司非经营性资产移交清单，项目竣工验收合格后，投资发展部会同东疆公司及时组织完成资产移交东疆管委会，确保建成即移交。

六、审议通过《关于轮驳公司两艘拖轮建造项目的议案》

原则同意《关于轮驳公司两艘拖轮建造项目的议案》的内容，一是要提高政治站位，智慧拖轮建造是落实世界一流绿色、智慧、枢纽港口建设的重要举措，要充分体现安全、经济、效率等船舶运营要素，做到增收节支，降本增效；二是要统筹谋划，轮驳公司要科学研判集团公司航运作业需求和公司港外市场规模，不断优化船队资源配置，保障好进出港船舶安全，做优做强外部市场；三是科信设施部牵头，认真研究确定船舶制造相关的技术参数和要求，加大智慧绿色拖轮设计，同时要落实好集团设备采购的相关要求，公开、公平、公正地履行好招标流程，确保设备招标采购依法合规开展；四是要优化建造，轮驳公司要结合前期智慧拖

轮建造及运营经验，结合实际作业需求进一步优化本项目智能化、绿色化功能配置，以提高设备后期管理及船舶运行的可靠性，实现企业的最大经济效益；五是要加大船舶监造管理力度，抓好监造过程各环节，高质量完成船舶建造、监造系统性工作。

七、审议通过《关于港航工程公司风电安装平台及大型起重船建造项目的议案》

原则同意《关于港航工程公司风电安装平台及大型起重船建造项目的议案》的内容，一是要进一步进行客观实际的市场分析、经济分析、风险分析，用事实和数据作为投资决策的重要依据；二是要明确意义，风电安装平台及大型起重船建造项目是港航工程公司进一步拓展海上风电工程业务范围，开发深远海和大功率风电机组施工市场的重要支撑，也是港航工程公司下一步重要的发展方向；三是港航工程公司要积极研判好未来风电市场发展形势，结合市场实际提早谋划好公司业务发展方向，逐步加大市场开发力度；四是要依法合规，本次项目投资规模较大，科信设施部要督促港航工程公司严格落实集团公司设备采购相关管理要求，公开、公平、公正履行招标流程，确保设备招标采购依法合规开展；五是港航工程公司要做好船舶建造过程管理，优质高效推进项目实施，船舶投用后充分发挥技术及装备优势，不断提升海上风电安装市场核心竞争力。

八、审议通过《关于〈天津港（集团）有限公司企业年金缴费动态调整工作方案〉的议案》

原则同意《关于〈天津港（集团）有限公司企业年金缴费动

态调整工作方案》的议案》的内容，一是要确保决策一致，此事项已经集团公司党委会、企业年金管理委员会、职代会审议通过，确保决策要求落实一以贯之；二是要做好宣贯，组织人力部要持续关注员工情绪与舆情动向，积极组织开展政策宣贯与解释工作，确保集团公司员工思想动态稳定；三是要统筹谋划、多措并举，千方百计提高集团公司及各单位经营效益，积极争取上级政策支持，早日恢复企业年金缴费；四是要加强沟通协调，如果今年集团公司归母净利润转正，组织人力部等相关部门要积极向市国资委申请企业年金恢复交纳。

九、审议通过《关于修订集团公司债务风险预警及管控实施办法的议案》

原则同意《关于修订集团公司债务风险预警及管控实施办法的议案》的内容，一是要强化思想认识，加强债务风险管控，是贯彻落实上级决策部署，做好防范化解债务风险的重要举措，是落实国企改革三年行动，推动国有企业加快实现高质量发展的内在要求；二是要强化监测预警，各部门要不断完善重点债务风险指标监测台账，逐月跟踪分析，充分利用信息化手段加强对各级企业债务风险的动态监测，做到早识别、早预警、早应对；三是要加大协同力度，计划财务部、业务经营部三个中心、合规审计部要强化协同，发挥监管合力，推动债务风险信息共享，共同预警防范集团公司各单位重大债务风险发生；四是要进一步明确责任，进一步完善考核办法，明确各个节点、各个阶段的考核办法，对于违反本办法相关规定致使出现债务风险或风险等级上升的，

主管部门要及时提出问责意见，对企业负责人实施处罚。

十、审议通过《关于天津农商行拟处置房产事宜资产评估备案的议案》

原则同意《关于天津农商行拟处置房产事宜资产评估备案的议案》的内容，一是要确保农商行相关评估资料齐全；二是要收集好农商行资产处置的相关决策依据；三是要督促天津农商行切实按照市国资委相关规定在公开市场进行公开挂牌处置。

十一、审议通过《关于天津港经济技术合作有限公司拟收购常州市南港港口机械有限公司所持天津金岸重工有限公司10%股权事宜涉及的天津金岸重工有限公司股东全部权益价值项目资产评估备案的议案》

原则同意《关于天津港经济技术合作有限公司拟收购常州市南港港口机械有限公司所持天津金岸重工有限公司10%股权事宜涉及的天津金岸重工有限公司股东全部权益价值项目资产评估备案的议案》的内容，一是计划财务部要做好后续资产评估结果公示工作；二是投资发展部要抓紧协调，尽快完成股权收购工作，待股权收购后，及时完成集团公司委托贷款债转增工作，帮助金岸重工公司尽快恢复融资能力；三是合作公司会同金岸重工公司进一步深化今后发展方向，积极拓展港外市场，加快提升经营效益。

十二、审议通过《关于集团公司及相关单位低效闲置房产出售处置事宜的议案》

原则同意《关于集团公司及相关单位低效闲置房产出售处置事宜的议案》的内容，一是要加大土地房产盘活力度，土地房产

盘活工作既是国务院国资委、市国资委今年重点开展的工作事项，也是提升集团公司经营质量的重要抓手，集团公司业务经营部业务经营中心要统筹谋划，加快推动闲置房产出售处置工作；二是要按照房产处置有关制度、流程要求，依法合规做好出售处置工作；三是要积极办理相关权证手续，加大后续房产资源的出售力度；四是要抢抓机遇，充分运用土地房产盘活工作三年行动窗口期，全面、深入开展好盘活工作，进一步提升集团公司土地房产经营水平和经营质量。

出席：焦广军、罗勋杰、许旭波、杨杰敏、安国利、余加、王伟

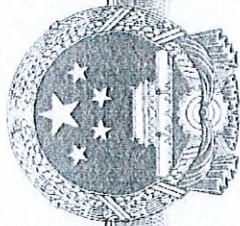
列席：鞠兆欣、王轩、王峥、董明达、孙彬、周朝峰、孟宪文、张炜杰、田浩、王健、郭占鹏、李强、杨荣、付海峰、迟乃旗、孙波、丁文智、罗兆霞、王天开、马珂、李培松

报送：集团公司经理层成员；

分送：与会各单位。

天津港（集团）有限公司综合办公室

2022年5月30日印发



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

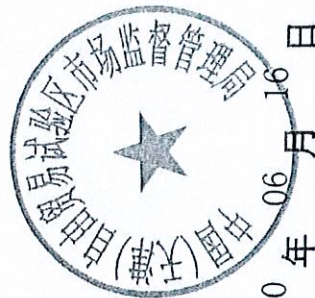
9112011800012701XA



扫描二维码登录
国家企业信用信息公示系统，了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称	天津港(集团)有限公司	注册资本	叁拾玖亿柒仟零玖拾叁万伍仟玖佰陆拾陆元伍角玖分人民币
类型	有限责任公司(国有独资)	成立日期	一九九六年七月二十六日
法定代表人	褚斌	营业期限	1996年07月26日至长期
经营范围	以自有资金对港口业投资；港区土地开发；装卸搬运；仓储（危险品除外）；货物中转联运、分拨；港口理货；客货运输服务；驳运；船舶引泊及相关服务；港口设施、设备及港口机械的租赁、维修；商品包装加工；工属具制造；物资供销；以下限分支机构经营：船、货代理及船舶供油、供水；房屋租赁；航道和港池疏浚。（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）		
住所	天津市滨海新区塘沽新港二号路35号		



登记机关

2020年06月16日

仅供集团内部使用，
资产评估使用，
再行元叙。

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度
报告。

国家市场监督管理总局监制

情况说明

受天津港（集团）有限公司委托，天津市测绘院有限公司滨海院于 2021 年 6 月承接了南疆远航南货场铁路装车线项目核定用地，并出具核定用地图。南疆远航南货场铁路装车线项目分为两宗地，核定用地面积分别为 89776.5 平方米、15805.5 平方米，总面积为 105582.0 平方米。

集团公司提供给我司天津港南疆矿石扩容南侧铁路装卸线用地地基加固工程范围线、天津港南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程范围线，经过我司核实，南疆远航南货场铁路装车线项目占天津港南疆矿石扩容南侧铁路装卸线用地地基加固工程面积为 87635.9 平方米，南疆远航南货场铁路装车线项目占天津港南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程面积为 15805.5 平方米。南疆远航南货场铁路装车线项目占用上述已完成地基加固工程面积为 103441.4 平方米。（上述所有面积均为 2000 天津城市坐标系下面积）。

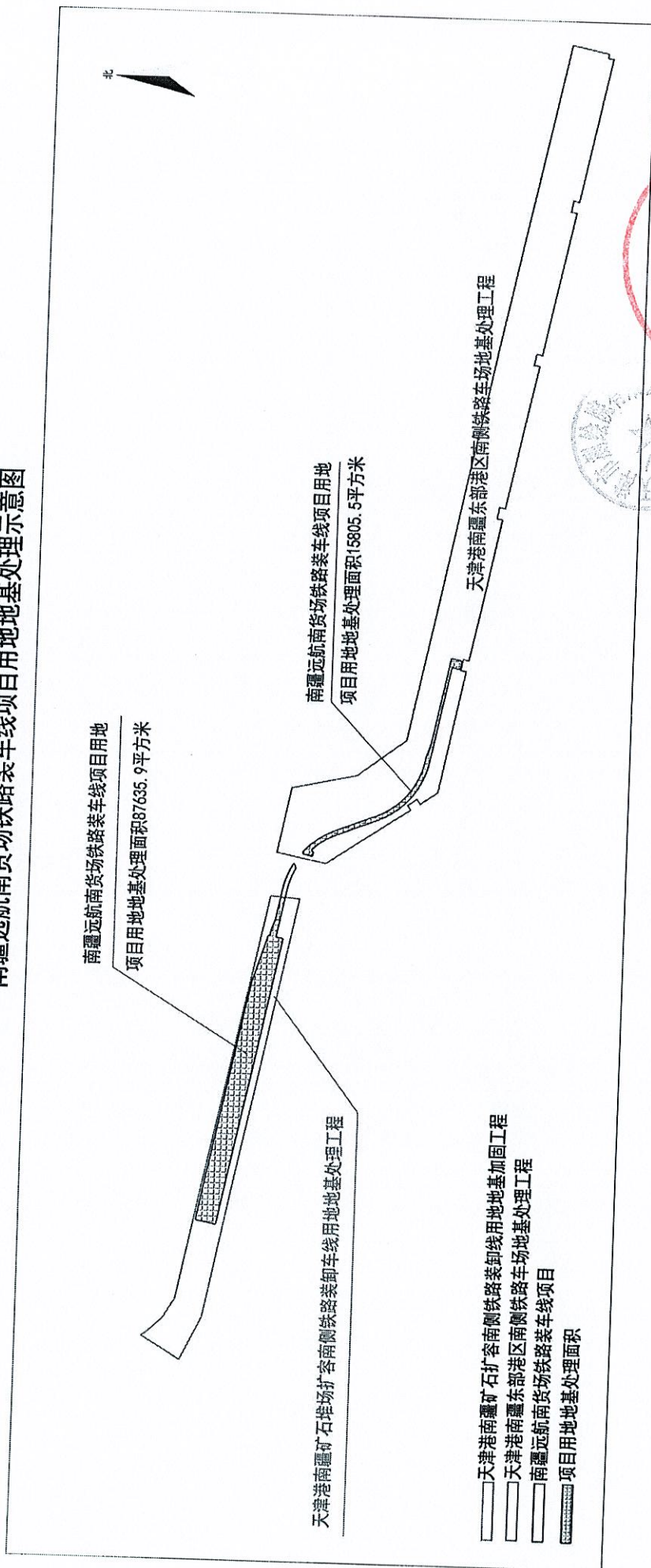
特此说明

天津市测绘院有限公司滨海院

2022 年 7 月 22 日



南疆远航南货场铁路装车线项目用地地基处理示意图



资产评估委托人 及被评估单位承诺函

致中通诚（天津）房地产土地资产评估有限公司：

因天津港(集团)有限公司拟进行资产转让事宜，贵公司对该经济行为所涉及的天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地及南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产（具体以其提供的《资产评估申报表》为准）进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估工作，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、 纳入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；
- 4、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、 不干预评估工作。

法定代表人：



单位公章：



2022 年 10 月 17 日

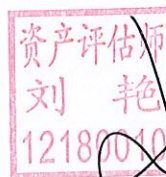
资产评估师承诺函

天津港(集团)有限公司:

受贵公司委托,我们对贵公司拟进行资产转让事宜涉及的天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地及南疆东部港区南侧铁路车场地基处理工程资产,以2022年5月31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、具备相应的职业资格;
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致;
- 三、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实;
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法;
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素;
- 六、评估结论合理;
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名:



A handwritten signature in black ink, appearing to be "刘艳".



A handwritten signature in black ink, appearing to be "刘姝含".

2022年10月17日

天津市财政局

备案公告

公函编号：津评备 2018023

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，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共 23 家，已经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，现依法进行备案公告。名单公告如下：

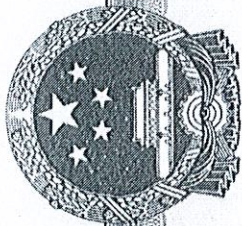
1. 天津中大信诚资产评估有限公司
2. 天津中审资产评估有限公司
3. 天津玉华资产评估有限公司
4. 天津市天审津联资产评估事务所有限公司
5. 天津华益翔资产评估事务所（普通合伙）
6. 天津国财中信资产评估事务所（特殊普通合伙）
7. 中通诚(天津)房地产土地资产评估有限公司
8. 天津阜信资产评估有限公司
9. 天津德林资产评估有限公司
10. 天津华天盛资产评估事务所有限公司

11. 天津中兴财资产评估事务所有限公司
12. 天津华夏金信资产评估有限公司
13. 天津华正资产评估有限公司
14. 天津新华正通资产评估有限责任公司
15. 天津方圆资产评估有限公司
16. 中意（天津）房地产土地资产评估有限公司
17. 天津市博达永信资产评估有限公司
18. 天津中岳华资产评估有限责任公司
19. 北京华信众合资产评估有限公司天津分公司
20. 同致信德（北京）资产评估有限公司天津分公司
21. 中水致远资产评估有限公司天津分公司
22. 北京中同华资产评估有限公司天津分公司
23. 北京中企华资产评估有限责任公司天津分公司

以上 23 家机构的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案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。





营业执照

统一社会信用代码

911201047384761285



扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统
查询、验证、公示、监管信息

(副本)

名称 中通诚(天津)房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 刘向青

经营范围

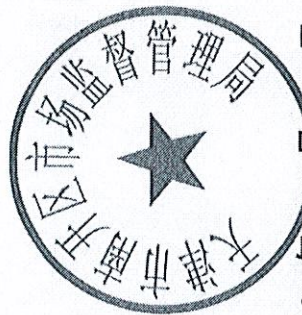
服务：房地产价格评估（以资格等级为准）、地价评估、从事各类资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估业务（国家有专单项目评估、房地产价格信息咨询服务（中介除外）。（国家有专项目评估、房地产价格信息咨询服务（中介除外））

注册资本 贰佰万元人民币

成立日期 二〇〇二年五月二十一日

营业期限 2002年05月21日至长期

住所 天津市南开区黄河道广林园7-5-805室



登记机关

2021年 03月 25 日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘艳

性别：女

登记编号：12180010

单位名称：中通诚(天津)房地产
土地资产评估有限公司



初次执业登记日期：2018-04-28

年检信息：通过(2022-04-25)

(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
刘艳
12180010

本人印鉴：

刘艳

打印日期：2022-05-10



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：刘姝含

性别：女

登记编号：12210037

单位名称：中通诚(天津)房地产
土地资产评估有限公司



初次执业登记日期：2021-08-27

年检信息：通过（2022-04-25）

（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：刘姝含

本人印鉴：



打印日期：2022-08-31

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>

资产评估委托合同
LETTER OF ENGAGEMENT

中通诚（天津）房地产土地资产评估有限公司

China TongCheng(Tianjin)Real Estate Land Assets Appraisal Co.,Ltd



中通诚（天津）房地产土地资产评估有限公司

资产评估委托合同

中通（津）合同字〔2022〕1079号

本资产评估委托合同由下列各方达成并订立：

委托人：天津港（集团）有限公司

地址：天津市滨海新区塘沽新港二号路 35 号

受托人：中通诚（天津）房地产土地资产评估有限公司

地址：天津市和平区南马路 11 号创新大厦 9 层

联系人：杨勇

联系方式：13512002426

鉴于：

本委托合同确认天津港（集团）有限公司（以下简称委托人）委托中通诚（天津）房地产土地资产评估有限公司（简称受托人）就其所委托的资产进行评估，并将有关事项约定如下：

一、评估基本事项

（一）评估目的

因 资产转让 事宜，天津港（集团）有限公司 委托中通诚（天津）房地产土地资产评估有限公司对该经济行为涉及 委估地基处理工程 所形成 资产市场价值 进行评估，为其提供价值参考。

（二）评估对象和评估范围

评估对象为委估地基处理所形成资产。

评估范围为委估的天津港南疆矿石堆场扩容南侧铁路装卸车线用地地基加固工程所形成资产、天津港南疆东部港区南侧铁路车场地地基处理工程所形成资产，具体以提供的《资产评估申报表》为准。

(三) 评估基准日

2022年5月31日

(四) 评估报告使用范围

本资产评估报告使用范围，包括

1. 资产评估报告使用人

(1) 委托人，即：天津港(集团)有限公司。

(2) 委托人以外的其他使用人：委托人上级主管单位、产权持有人及相关当事人。

本报告仅供资产评估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本资产评估报告的使用人。

2. 资产评估报告用途：拟资产转让。

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目的及用途使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定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。

3. 评估结论的使用有效期：评估基准日起一年。

4. 资产评估报告的摘抄、引用或者披露：

未经委托人书面许可，资产评估机构、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。

未征得中通诚（天津）房地产土地资产评估有限公司书面同意，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、双方的权利和义务

（一）受托人的权利和义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

2. 受托人对委托人及其他相关当事人提供的评估资料负有保密责任。未经资料提供者同意，受托人不得将该资料提供给任何第三方。

3. 受托人委派具有丰富经验的资产评估师承办该项业务，以确保工作进度和质量；委托人有权对受托人、资产评估专业人员可能涉及与委托人有利害关系的人提出回避。

4. 受托人在进场后---天内（或按照委托方的项目时间计划）提交评估初稿。在委托方确认评估初稿后---天内提交---份评估报告，报告书以（邮寄/当面提交）等方式提交约定的报告使用人。

5. 受托人报告提交期限受委托人、其他相关当事人提供的工作条件和配合、资料提供等事项的制约，同时还受作为资产评估报告出具前提的其他中介机构报告出具时间，以及资产评估程序、评估工作量、工作难度等因素的影响。若上述事项无法满足资产评估要求，则报告出具期限需要相应顺延。

6. 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(二) 委托人的权利和义务

1. 委托人对评估工作的进展具有充分知情权和建议权；在资产评估过程中，有根据工作进度和成效提出更换或调整资产评估团队成员的权利。

2. 委托人应当为资产评估机构、资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助（包括但不限于协助相关当事人如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料）；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构、资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料（包括但不限于开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料）的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签名、盖章或者法律允许的其他方式。如委托人或其他相关当事人对委托评估的资产不具有法律权属或法律权属不清、存在瑕疵，委托人和其他相关当事人应向受托人提供相应承诺函或说明函予以充分说明。

4. 作为资产评估程序的一部分，委托人及其他相关当事人应提供

一份资产评估的委托承诺书，对有关资产、负债、权益方面的资产评估要求作出必要的说明。

三、资产评估服务费金额及支付方法

(一) 本项资产评估服务费总额为(人民币) ¥86000 元(大写人民币捌万陆仟元整)，其中包含受托人开展资产评估业务所需的差旅费。受托人依法应承担的纳税义务由其自行承担。除本合同规定约定的费用外，委托人无需支付受托人其他费用或款项。

(二) 在资产评估报告书出具后的 5 个工作日内，委托人应将上述评估服务费汇入受托人书面指定帐户。

(三) 因非受托方责任而提前终止资产评估业务或解除资产评估委托合同，且受托方已向委托方提交评估报告初稿的，委托人应当按照上述评估服务费总额的百分之捌拾(80%)支付相应的评估服务费。

四、资产评估委托合同的变更

资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

五、违约责任和争议解决

(一) 因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，受托人无法履行资产评估委托合同，受托人可以单方解除资产评估委托合同，由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(二) 签约各方因不可抗力无法履行本业务资产评估委托合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 法律另有规定的除外。

(三) 委托人与受托人在本资产评估委托合同履行过程中产生争议的应由双方友好协商解决, 如不能协商一致, 提交委托人所在地仲裁机构。

六、本委托合同一式两份, 经双方法定代表人或授权代表签字、双方盖章后生效, 双方各执一份。其他未尽事宜, 由双方协商解决。

(以下无正文, 为签字盖章页)

(本页无正文，为签字盖章页)

委托人:



法定代表人 (或授权代表) 签字:

受托人:



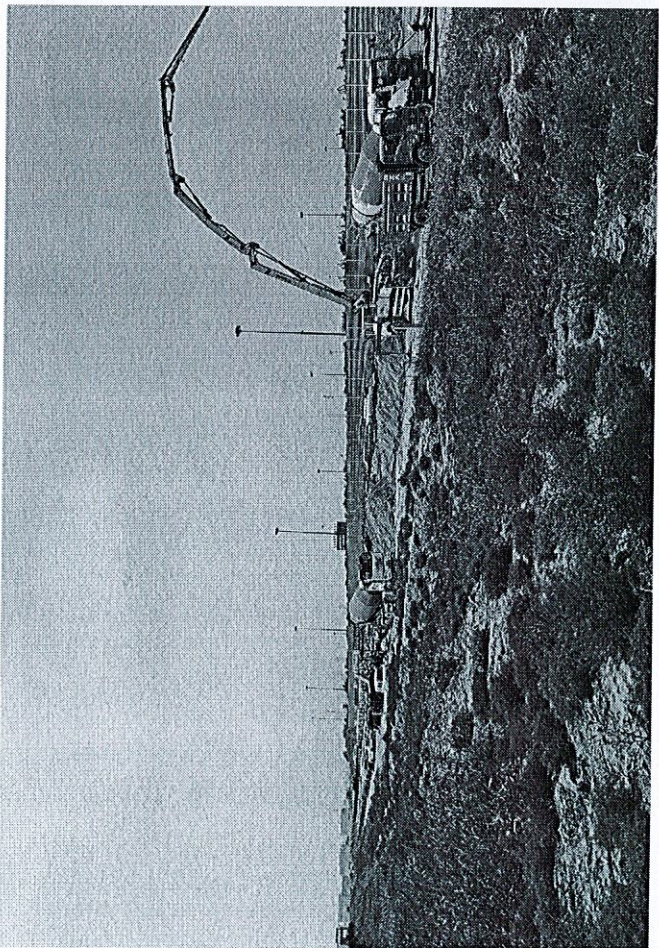
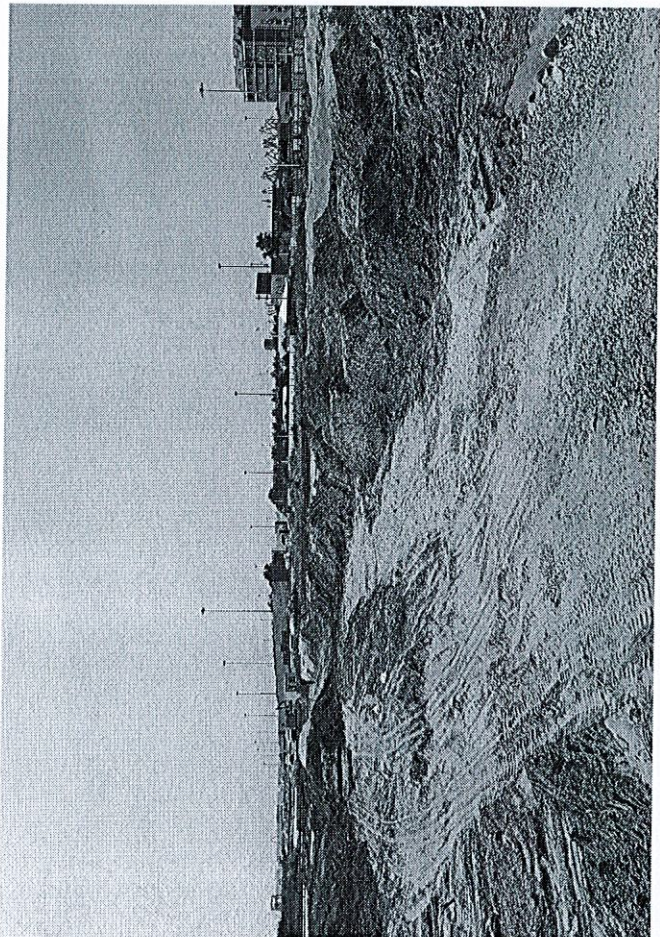
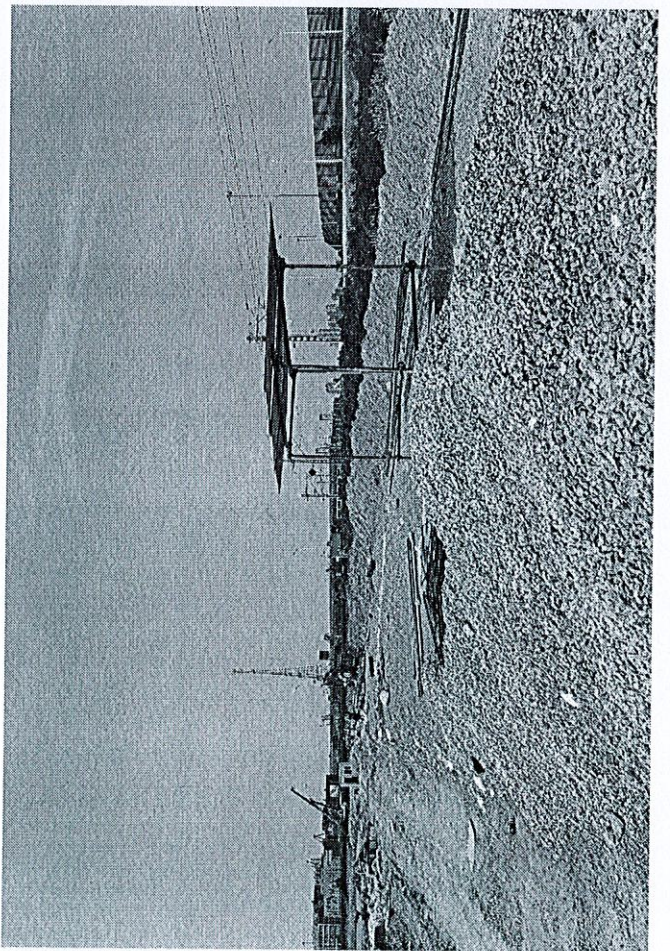
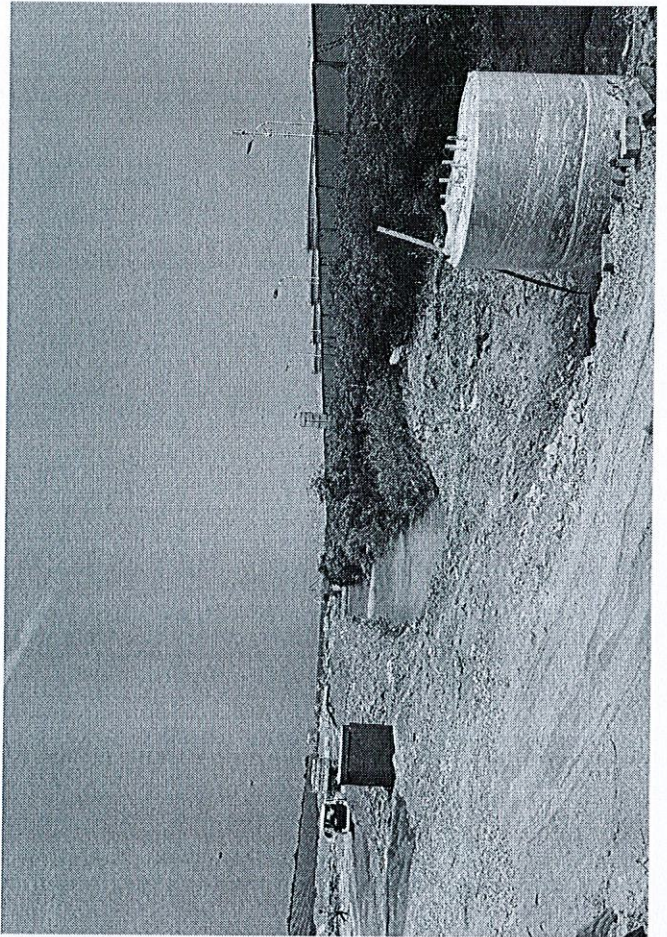
法定代表人 (或授权代表) 签字:

开户行: 天津银行八达支行

账号: 103901201080150589

订立日期: 2022 年 月

订立地点: 天津



资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年5月31日

表1

被评估单位：天津港(集团)有限公司

项目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率 D=C/A×100%
1	流动资产	-	-	-	
2	非流动资产	5,335.34	5,455.92	120.59	2.26%
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	债权投资	-	-	-	
8	其他债权投资	-	-	-	
9	其他权益工具投资	-	-	-	
10	其他非流动金融资产	-	-	-	
11	投资性房地产	-	-	-	
12	固定资产	-	-	-	
13	在建工程	5,335.34	5,455.92	120.59	2.26%
14	工程物资	-	-	-	
15	固定资产清理	-	-	-	
16	生产性生物资产	-	-	-	
17	油气资产	-	-	-	
18	无形资产	-	-	-	
19	使用权资产	-	-	-	
20	开发支出	-	-	-	
21	商誉	-	-	-	
22	长期待摊费用	-	-	-	
23	递延所得税资产	-	-	-	
24	其他非流动资产	-	-	-	
25	资产总计	5,335.34	5,455.92	120.59	2.26%

金额单位：人民币万元

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年5月31日

表2

被评估单位：天津港(集团)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	-	-	-	
2	货币资金	-	-	-	
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	衍生金融资产	-	-	-	
5	应收票据	-	-	-	
6	应收账款	-	-	-	
7	应收款项融资	-	-	-	
8	合同资产	-	-	-	
9	预付款项	-	-	-	
10	应收利息	-	-	-	
11	应收股利(应收利润)	-	-	-	
12	其他应收款	-	-	-	
13	存货	-	-	-	
14	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
15	其他流动资产	-	-	-	
16	持有待售资产	-	-	-	
17	二、非流动资产合计	53,353,361.35	54,559,229.06	1,205,867.71	2.26%
18	可供出售金融资产	-	-	-	
19	持有至到期投资	-	-	-	
20	长期应收款	-	-	-	
21	长期股权投资	-	-	-	
22	债权投资	-	-	-	
23	其他债权投资	-	-	-	
24	其他权益工具投资	-	-	-	
25	其他非流动金融资产	-	-	-	
26	投资性房地产	-	-	-	
27	固定资产	-	-	-	
28	在建工程	53,353,361.35	54,559,229.06	1,205,867.71	2.26%
29	工程物资	-	-	-	
30	固定资产清理	-	-	-	
31	生产性生物资产	-	-	-	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年5月31日

表2

被评估单位：天津港(集团)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
32	油气资产	-	-	-	
33	无形资产	-	-	-	
34	使用权资产	-	-	-	
35	开发支出	-	-	-	
36	商誉	-	-	-	
37	长期待摊费用	-	-	-	
38	递延所得税资产	-	-	-	
39	其他非流动资产	-	-	-	
40	三、资产总计	53,353,361.35	54,559,229.06	1,205,867.71	2.26%

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年5月31日

表4

被评估单位：天津港(集团)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	增减值	增值率
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	债权投资	-	-	-	
4-6	其他债权投资	-	-	-	
4-7	其他权益工具投资	-	-	-	
4-8	其他非流动金融资产投资	-	-	-	
4-9	投资性房地产	-	-	-	
4-10	固定资产	-	-	-	
4-11	在建工程	53,353,361.35	54,559,229.06	1,205,867.71	2.26%
4-12	工程物资	-	-	-	
4-13	固定资产清理	-	-	-	
4-14	生产性生物资产	-	-	-	
4-15	油气资产	-	-	-	
4-16	无形资产	-	-	-	
4-17	使用权资产	-	-	-	
4-18	开发支出	-	-	-	
4-19	商誉	-	-	-	
4-20	长期待摊费用	-	-	-	
4-21	递延所得税资产	-	-	-	
4-22	其他非流动资产	-	-	-	
	合计	53,353,361.35	54,559,229.06	1,205,867.71	2.26%

被评估单位填表人：冯玉刚
填表日期：2022年7月21日
评估人员：刘艳、刘姝含

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2022年5月31日

表4-7-1

被评估单位：天津港(集团)有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：冯玉刚

填表日期: 2022年7月21日

评估人员：刘艳、刘姝含