

本报告依据中国资产评估准则编制

天津市建筑材料集团（控股）有限公司
拟资产转让事宜涉及其持有的部分债权资产

资产评估报告

中铭评报字[2024]第 19097 号

（共二册 第一册）



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Beijing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二四年八月十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020166202401033
合同编号:	中铭评合字[2024]第19068号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中铭评报字[2024]第19097号
报告名称:	天津市建筑材料集团(控股)有限公司拟资产转让事宜涉及其持有的部分债权资产
评估结论:	688,730,420.00元
评估报告日:	2024年08月19日
评估机构名称:	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
签名人员:	王翰 (资产评估师) 会员编号: 61230064 丁一 (资产评估师) 会员编号: 61230027
 (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。

备案回执生成日期: 2024年08月20日

总 目 录

- 第一册 天津市建筑材料集团（控股）有限公司拟资产转让事宜涉及其持有的部分
债权资产·资产评估报告（含资产评估报告附件、资产评估明细表）
- 第二册 天津市建筑材料集团（控股）有限公司拟资产转让事宜涉及其持有的部分
债权资产·资产评估说明

本册目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、产权持有人和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、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告附件	19

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。

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的债权资产清单由委托人暨债权人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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资

产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

天津市建筑材料集团（控股）有限公司
拟资产转让事宜涉及其持有的部分债权资产
资产评估报告摘要

中铭评报字[2024]第 19097 号

天津市建筑材料集团（控股）有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“天津建材”）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，对天津建材拟资产转让事宜涉及的部分债权资产在 2024 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据《北京金隅集团股份有限公司关于天津市建筑材料集团（控股）有限公司优化股权、债权实施方案的批复》（金隅集团发（2024）258 号）文件显示，天津建材拟转让其持有的部分债权资产，因此委托本公司对涉及的部分债权资产进行评估。

二、评估目的：确定天津建材部分债权资产评估基准日的市场价值，为天津建材拟资产转让事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：为天津建材申报的部分债权资产。

四、评估范围：为天津建材持有的应收天津市北辰区土地整理中心（以下简称“北辰土整中心”）债权，分类为其他应收款，评估基准日账面余额合计 688,730,420.00 元，计提坏账准备 8,237,120.00 元，账面净额合计 680,493,300.00 元。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2024 年 4 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：成本法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估债权资产账面价值 680,493,300.00 元，评估价值 688,730,420.00 元，评估价值较账面价值评估增值 8,237,120.00 元，增值率为 1.21%。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实

可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据天津建材的承诺，确定纳入评估范围的债权资产不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据天津建材的承诺，确定纳入评估范围的债权资产不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重大期后事项

根据天津建材的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估所涉及的账面价值由天津建材聘请中喜会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中喜特审 2024Z00970 号《关于天津市建筑材料集团（控股）有限公司与天津市北辰区土地整理中心债权情况的专项审计报告》。截至 2024 年 4 月 30 日，经审计，天津建材应收北辰土整中心 688,730,420.00 元。

本次评估利用了上述审计报告的审计数据，评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入评估范围的全部资产进行了清查、核实、分析、判断。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估没有因诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致非实物资产的清查评估程序受到限制。

（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

根据天津建材的承诺，确定纳入评估范围的债权资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）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。

根据天津建材的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）鉴于债权资产形成的复杂性、多样性以及评估过程中的一些不确定性因素，债权资产价值评估结论无法考虑影响债权资产价值的所有因素，评估结论与处置债权资产时最终实现价格可能出现一定差距。

（九）因债权人无法控制债务人、债务责任关联方，可能存在无法提供债务人、

债务责任关联方相关资料的情况，本次债权资产价值评估过程，评估专业人员基于债权人所掌握的材料，通过尽职调查获取的资料信息仅限于自身能力所及范围，不包括从特殊途径所能获得的资料信息。

（十）本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。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；评估专业人员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。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2024 年 4 月 30 日起至 2025 年 4 月 29 日的期限内有效。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，天津建材应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2024 年 8 月 19 日，为评估结论形成的日期。

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。

天津市建筑材料集团（控股）有限公司
拟资产转让事宜涉及其持有的部分债权资产
资产评估报告正文

中铭评报字[2024]第 19097 号

天津市建筑材料集团（控股）有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“天津建材”）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，对天津建材拟资产转让事宜涉及的部分债权资产在 2024 年 4 月 30 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人暨产权持有人为天津建材，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人暨产权持有人概况

名称：天津市建筑材料集团（控股）有限公司

统一社会信用代码：91120000103067793U

类型：有限责任公司（外商投资企业投资）

住所：天津市南开区红旗南路 508 号

经营场所：天津市南开区红旗南路 508 号

法定代表人：安志强

注册资本：伍拾亿零捌仟贰佰贰拾贰万叁仟肆佰柒拾贰元人民币

经营期限：1994 年 12 月 21 日至长期

经营范围：一般项目：建筑材料销售；轻质建筑材料销售；非金属矿及制品销售；建筑装饰材料销售；煤炭及制品销售；金属矿石销售；金属材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；会议及展览服务；非居住房地产租赁；住房租赁；货物进出口；物业管理。新型建筑材料制造（不含危险化学品）【分支机构经营】；轻质建筑材料制造【分支机构经营】；建筑防水卷材产品制造【分支机构经营】；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）债务人概况

名称：天津市北辰区土地整理中心（以下简称“北辰土整中心”）

统一社会信用代码：12120113744024646D

类型：事业单位

住所：天津市北辰区北辰大厦 C 座 23 层

经营场所：天津市北辰区北辰大厦 C 座 23 层

法定代表人：白璠

开办资金：23041 万元

经费来源：财政补助

举办单位：天津市北辰区人民政府

登记管理机关：天津市北辰区事业单位登记管理办公室

经营期限：自 2021 年 02 月 02 日 至 2026 年 02 月 02 日

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供土地整理技术服务、土地储备、整理；土地整理评估与咨询。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的规定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一单位。

二、评估目的

确定天津建材部分债权资产评估基准日的市场价值，为天津建材拟资产转让事宜提供价值参考意见。

该经济行为已经《北京金隅集团股份有限公司关于天津市建筑材料集团（控股）有限公司优化股权、债权实施方案的批复》（金隅集团发〔2024〕258号）文件同意。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为天津建材持有的在基准日应收北辰土整中心债权价值；评估范围为天津建材持有的应收北辰土整中心债权，为持有的资产被征收补偿取得，分类为其他应收款，评估基准日账面余额合计 688,730,420.00 元，计提坏账准备 8,237,120.00 元，账面净额合计 680,493,300.00 元。

具体的债权资产项目内容以天津建材根据经审计的全部债权资产数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过天津建材确认的债权资产项目均在本次评估范围内。

（二）债权情况

截至评估基准日，本次纳入评估范围内的债权如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	债权金额（元）	备注
1	天津市建筑材料集团（控股）有限公司水泥厂总厂（54.42 亩）	39,096,020.00	土地收储补偿款
2	天津市建筑材料集团（控股）有限公司钢窗厂（56.29 亩）	128,341,200.00	土地收储补偿款
3	天津市建筑材料集团（控股）有限公司河北建材地块（274.69 亩；其中一期地块 77.00 亩；二期地块 197.69 亩）	521,293,200.00	土地收储补偿款
	合计	688,730,420.00	

1. 水泥厂总厂地块项目

北辰土整中心与天津建材于 2020 年 11 月 5 日，就北辰区朝阳路东侧（原水泥实业公司总厂）地块计划范围内的土地，签订了《土地整理储备补偿合同》。合同金额 124,077,600.00 元，合同约定最后付款时间 2021 年 12 月 31 日。天津建材于 2021 年 1 月 25 日将该地块交付北辰土整中心。

该地块于 2021 年 5 月挂牌出让，共计回款二次，明细如下：

- （1）2023 年 3 月 28 日回款 3,498.158 万元；
- （2）2023 年 9 月 26 日回款 5,000.00 万元。

截至 2024 年 4 月 30 日，就该地块土地整理款，天津建材应收北辰土整中心 39,096,020.00 元。

2. 钢窗厂地块项目

北辰土整中心与天津建材于 2020 年 11 月 5 日，就北辰区朝阳路东侧（原天津钢窗厂）土地，签订了《土地整理储备补偿合同》。合同金额 128,341,200.00 元，合同约定最后付款时间 2021 年 12 月 31 日。天津建材于 2021 年 4 月 7 日将该地块交付北辰土整中心。

截至 2024 年 4 月 30 日，该地块尚未挂牌出让，未收到回款。

截至 2024 年 4 月 30 日，就该地块土地整理款，天津建材应收北辰土整中心 128,341,200.00 元。

3. 河北建材地块项目

北辰土整中心与天津建材就对北辰区朝阳路（建材集团）地块，签订了《土地整理储备补偿合同》。合同金额 571,293,200.00 元，合同约定最后付款时间 2023 年 12 月 31 日。天津建材于 2022 年 1 月 25 日将该项目一期地块交付北辰土整中心，于 2022 年 7 月 31 日将该项目二期地块交付北辰土整中心。

截至 2024 年 4 月 30 日，该地块尚未挂牌出让，共计回款一次，明细如下：

（1）2024 年 2 月 6 日回款 5,000.00 万元。

截至 2024 年 4 月 30 日，就该地块土地整理款，天津建材应收北辰土整中心 521,293,200.00 元。

以上数据业经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中喜特审 2024Z00970 号《关于天津市建筑材料集团（控股）有限公司与天津市北辰区土地整理中心债权情况的专项审计报告》。

（三）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、评估值。

引用其他机构出具报告结论的情况详见特别事项说明第（四）点重要的利用专家工作及报告情况说明。

委托人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中喜特审 2024Z00970 号《关于天津市建筑材料集团（控股）有限公司与天津市北辰区土地整理中心债权情况的专项审计报告》。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

（二）价值类型定义

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。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易

双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2024 年 4 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是天津市建筑材料集团（控股）有限公司根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

六、评估依据

（一）行为依据

《北京金隅集团股份有限公司关于天津市建筑材料集团（控股）有限公司优化股权、债权实施方案的批复》（金隅集团发〔2024〕258 号）。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2. 《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）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

5. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号公布，根据 2020 年 11 月 29 日〈国务院关于修改和废止部分行政法规的决定〉修订）；

6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，[2001]）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

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会第五次会议通过）；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，[2005]）；

10. 《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）；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941号）；
12. 《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）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）；
14. 《关于印发〈北京市企业国有资产评估管理暂行办法〉的通知》（京国资发[2008]5号）；
15. 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于印发〈北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定〉的通知》（京国资发（2012）32号）；
16. 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发（2019）2号）；
17. 《市国资委关于进一步深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发（2020）9号）；
18. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

13. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）。

（四）权属依据

1. 委托人提供的明细账、会计凭证等财务资料；
2. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 天津建材提供的有关协议等财务资料；
2. 债权债务记账凭证；
3. 评估人员收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；
2. 委托人提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
3. 天津建材与本公司签订的《资产评估委托合同》。
4. 天津建材相关人员访谈记录；
5. 委托人承诺函；
6. 委托人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
8. 委托人提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：成本法。评估方法选择理由如下：

1. 选取成本法评估的理由：成本法是在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新资产所需花费的全部费用，减去评估对象已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为评估对象价值的评估方法。债权人提供了债务形成的历史资料，能够对债权的业务内容、账面金额、

发生日期、形成原因、债权人确认依据以及其他约定的条件等进行调查、核实，满足成本法的适用条件，因此本次评估适用成本法。

2. 未选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。委估债权资产不具备单独盈利的能力，不具备采用收益法评估的条件，故本次评估不适用收益法。

3. 未选取市场法评估的理由：市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于评估对象为债权资产，是按照合同的约定在当事人之间产生的一种权利和义务关系，不存在可比的参照物，因此本次评估不适用市场法。

因此，本次评估选用成本法进行评估。

（二）评估方法的介绍

评估中对债权的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、债权人确认依据以及其约定的条件等进行调查、核实；在充分考虑债务人应履行债务义务的真实性前提下，以经核实后的账面余额作为评估值。

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，主要评估过程如下：

（一）接受委托

与委托人洽谈，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，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；指导债权人清查资产、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

1. 调阅债权资产形成的相关协议、会计资料等档案资料；
2. 分析债权形成的原因、时间、类型，权属的合法性、有效性，债权资产的历史催收、处理情况、涉诉情况，判断债权资产的可回收性；
3. 了解债务人的资产情况、企业性质、目前经营状况、历史信用情况、所处区

域经济状况。

4. 从机关赋码和事业单位登记管理平台查询债务人登记情况、存续状态是否正常；从最高人民法院网站查询债务人是否涉及诉讼事项。

（三）评定估算阶段

评估人员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。

根据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。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

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；与天津建材或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向天津建材或者委托人许可的相关当事方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（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的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 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，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）一般假设

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. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对债权人的待估债权资产造成重大不利影响。

（三）针对性假设

1. 资料真实假设：是假定债权人提供的债权资料真实、合法、完整，能反映债权资产的实际状况。

2. 无瑕疵假设：是假定纳入分析范围的债权资产无权属瑕疵，或存在的权属瑕疵的事项已全部进行了揭示。

3. 证据有效假设：是假定债权人提供的债权资产的证据合法、真实、有效。

4. 假设债务人完全遵守所有相关的法律法规，其管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

当出现与前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

经实施评估程序后，于评估基准日，委估债权资产账面价值 680,493,300.00 元，评估价值 688,730,420.00 元，评估价值较账面价值评估增值 8,237,120.00 元，增值率为 1.21%。

评估结论详细情况详见成本法评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据天津建材的承诺，确定纳入评估范围的债权资产不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据天津建材的承诺，确定纳入评估范围的债权资产不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重大期后事项

根据天津建材的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估

前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估所涉及的账面价值由天津建材聘请中喜会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中喜特审 2024Z00970 号《关于天津市建筑材料集团（控股）有限公司与天津市北辰区土地整理中心债权情况的专项审计报告》，截至 2024 年 4 月 30 日，经审计，天津建材应收北辰土整中心 688,730,420.00 元。

本次评估利用了上述审计报告的审计数据，评估专业人员根据评估准则之规定，对纳入评估范围的全部资产进行了清查、核实、分析、判断。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估没有因诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物债权资产的清查评估程序受到限制。

（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

根据天津建材的承诺，确定纳入评估范围的债权资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）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。

根据天津建材的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）鉴于债权资产形成的复杂性、多样性以及评估过程中的一些不确定性因素，债权资产价值评估结论无法考虑影响债权资产价值的所有因素，评估结论与处置债权资产时最终实现价格可能出现一定差距。

（九）因债权人无法控制债务人、债务责任关联方，可能存在无法提供债务人、债务责任关联方相关资料的情况，本次债权资产价值评估过程，评估专业人员基于债权人所掌握的材料，通过尽职调查获取的资料信息仅限于自身能力所及范围，不包括从特殊途径所能获得的资料信息。

（十）本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。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；评估专业人员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。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对

该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（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。

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，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。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用，并经天津建材的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

（七）本评估结论是在以 2024 年 4 月 30 日为评估基准日时，对天津建材申报的债权资产市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2024年4月30日起至2025年4月29日的期限内有效。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，天津市建筑材料集团（控股）有限公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2024年8月19日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：丁一

资产评估师：