

唐山兰德资产评估有限公司
关于唐山港集团股份有限公司
发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易
预案的审核意见回复函

上海证券交易所：

根据贵单位《关于对唐山港集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案信息披露的问询函》（上证公函【2016】0132号）的要求，唐山兰德资产评估有限公司（以下简称“兰德资产评估”）作为唐山港集团股份有限公司本次重组的土地评估机构，针对有关问题进行了核查。现将有关事项回复如下：

问询函 4：

预案披露，对唐港实业下属 6 宗土地使用权分别采用市场比较法和成本逼近法进行了预估，并采用两种方法的简单算术平均值作为最终估价结果。同时，预案披露，上述六宗土地取得时间较早、土地取得成本较低，周边土地成交价格大幅上升，导致 6 宗土地价值涨幅较大。请补充披露：（1）采用市场比较法时，选取的类似宗地、交易价格，以及将其作为可比交易的依据；（2）采用成本逼近法时，参与评估的土地取得成本、开发费用、利息费用、以及利润等，并详细说明计算过程；（3）对两种方法做简单算术平均的依据和合理性；（4）6 宗土地的取得时间、取得成本、周边土地成交价格、成交量情况和变动趋势。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

（1）采用市场比较法时，选取的类似宗地、交易价格，以及将其作为可比交易的依据

土地估价师调查、收集待估宗地所在区域的近期已经发生交易的土地市场

交易实例，与待估宗地估价期日接近，用途相同或相近，土地条件基本一致，并且属同一供需圈内的三宗实例，以它们的价格作比较，并结合影响工矿仓储用地、码头用地、铁路用地地价的因素，进行因素修正。

实例 A：河北宁富石油设备安装工程有限公司用地

该实例是河北宁富石油设备安装工程有限公司所使用的位于唐山海港开发区海靖路以东、海强路以西、港盛街以北的土地，用途为工业用地，用地面积 100,001.75 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权年限为 50 年，交通条件为西临海靖路、东临海强路、南临港盛街，对外交通便利，宗地形状规则、有利于宗地利用，宗地地质条件良好，目前规划无限制。成交日期为 2014 年 10 月 13 日，基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内“地面平整”的土地使用权交易总价为 2,196.0385 万元，地面单价为 219.6 元/平方米。

实例 B：唐山海港鑫兴模板制造有限公司用地

该实例是唐山海港鑫兴模板制造有限公司所使用的位于唐山海港开发区港盛街以北、海华路以东的土地，用途为工业用地，用地面积 13,870.01 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权年限为 50 年，交通条件为南临港盛街、西临海华路，对外交通便利，宗地形状规则、有利于宗地利用，宗地地质条件良好，目前规划无限制。成交日期为 2014 年 10 月 13 日，基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内“地面平整”的土地使用权交易总价为 301.6728 万元，地面单价为 217.5 元/平方米。

实例 C：唐山东风重工实业集团有限公司用地

该实例是唐山东风重工实业集团有限公司所使用的位于唐山海港开发区海宁路以东、港福街以南的土地，工业用地，用地面积 28,196.75 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权年限为 50 年，交通条件为西临海宁路、北临港福街，对外交通便利，宗地形状规则、有利于宗地利用，宗地地质条件良好，目前规划无限制。成交日期为 2014 年 11 月 13 日，基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内“地面平整”的土地使