

证券代码：000652 证券简称：泰达股份 公告编号：2007-34

## **天津泰达股份有限公司**

### **资产转让项目**

### **资产评估报告书**

华夏松德评 I 字 [2007] 25 号

**天津华夏松德有限责任会计师事务所**

二〇〇七年三月三十一日

# 资产评估报告书

## 目 录

摘要	2
<b>资产评估报告书正文部分</b>	
首部及绪言:	4
一、委托方与资产占有方简介	4
二、评估目的	5
三、评估范围和对象	5
四、评估基准日	6
五、评估原则	6
六、评估依据	7
七、价值类型	9
八、评估方法	9
九、评估过程	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、评估基准日期后重大事项	13
十三、评估报告法律效力	13
十四、评估报告提出日期	13
尾部:评估机构法定代表人、项目负责人签名盖章及评估机构盖章	14
<b>备查文件</b>	
资产评估汇总表及明细表	
有关经济行为文件	
资产占有方营业执照复印件	
土地使用证复印件	
委托方的承诺函及评估机构的承诺函	
资产评估机构资格证书复印件及营业执照复印件	
评估人员名单及注册评估师资格证书复印件	
评估业务约定书	

# 天津泰达股份有限公司

## 资产转让项目

### 资产评估报告书摘要

华夏松德评 I 字 [2007] 25 号

天津华夏松德有限责任会计师事务所接受天津泰达股份有限公司的委托, 根据国家有关资产评估的规范要求, 本着客观、独立、公正、科学的原则, 采用收益现值法, 对天津泰达股份有限公司拟转让的部分资产进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序, 对委托资产进行了实地查勘、市场调查、资料分析及评估测算, 对拟转让资产在 2006 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映, 资产价值评估结果为 77,950.50 万元 (大写: 柒亿柒仟玖佰伍拾万伍仟元整)。其中:

1. 滨海大桥经营权评估结果为 33,938.22 万元 (大写: 叁亿叁仟玖佰叁拾捌万贰仟贰佰元整);

2. 绿地资产 (含土地使用权) 评估结果为 44,012.28 万元 (大写: 肆亿肆仟零壹拾贰万贰仟捌佰元整);

资产评估情况详见下表:

(金额单位: 人民币万元)

		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率 (%)
		A	B	C	D=C-B	E= (C-B) / B * 100%
一	滨海大桥经营权	28,859.66	28,859.66	33,938.22	5,078.56	17.60
二	绿地资产	49,751.37	49,751.37	44,012.28	-5,739.09	-11.54
1	绿地设施	19,571.43	19,571.43	——	——	——
2	土地使用权	30,179.94	30,179.94	——	——	——
三	合计	78,611.03	78,611.03	77,950.50	-660.53	-0.84

评估结论适用于此评估目的, 并且自评估基准日起有效期一年。如果有效期内委估对象和评估前提发生变化, 需要重新进行评估。

本摘要摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

评估机构法定代表人：方文森

评估项目负责人：刘立

评估报告复核人：沈芳

资产评估机构盖章

2007年3月31日

# 天津泰达股份有限公司

## 资产转让项目

### 资产评估报告书摘要

华夏松德评 I 字 [2007] 25 号

天津华夏松德有限责任会计师事务所接受天津泰达股份有限公司的委托, 根据国家有关资产评估的规范要求, 本着客观、独立、公正、科学的原则, 采用收益现值法, 对天津泰达股份有限公司拟转让部分资产事宜进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序, 对委托评估资产进行了实地查勘、市场调查、资料分析及评估测算, 对拟转让资产在 2006 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映, 现将资产评估情况及评估结果报告如下:

#### 一、委托方与资产占有方简介

评估委托方: 天津泰达股份有限公司

资产占有方: 天津泰达股份有限公司

注册地址: 天津开发区第三大街 16 号

注册资本: 1053981323 元

法定代表人: 刘惠文

公司类型: 股份有限公司 (上市)

股票代码: 000652

天津泰达股份有限公司前身是天津美纶化纤厂, 1992 年 7 月 20 日经天津市经济体制改革委员会津体改委字 (1992) 38 号文件批准, 实行股份制试点, 通过定向募集股份设立天津美纶股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监管字 (1996) 349 号文件审核通过及深圳证券交易所深证管字 (1996) 年第 436 号文审核批准, 公司股票于 1996 年 11 月 28 日在深圳证券交易所挂牌交易, 公司正式成为上市公司。1997

年 8 月 12 日经天津市人民政府以津政函(1997)63 号文件批复, 同意将天津市人民政府授权给天津市纺织工业总公司经营管理的天津美纶股份有限公司全部国有股份无偿划归天津泰达集团有限公司经营管理, 天津美纶股份有限公司于 1997 年 9 月 24 日经天津市工商行政管理局批准成为天津泰达集团有限公司控股的子公司, 并更名为天津泰达股份有限公司。根据公司 2003 年度股东大会决议, 公司利润分配采用送红股方式和资本公积转增股本方式, 变更注册资本到人民币 1,053,981,323 元, 公司于 2004 年 10 月 13 日换发了企业法人营业执照。并于 2005 年 11 月 28 日本公司召开股东大会, 会议通过了本公司的股权分置改革方案, 具体的股权分置改革方案为流通股股东每持有 10 股公司股票获送 3 股股票对价。股权分置改革方案已经由天津市人民政府国有资产监督管理委员会以津国资产权(2005)85 号批复同意。

公司经营范围包括交通、能源、高科技工业投资; 空气液体净化过滤材料、化纤; 医疗卫生洁净用品; 服装、纺织品制造及加工; 经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅助材料的进口业务(国家限制公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)、园林绿化、园艺工具、园林用品零售兼批发、房地产开发及经营。目前公司除经营天津开发区滨海大桥和天津开发区绿地外, 主要工业品有纺织原材料、化纤材料和空气液体过滤材料及生态棉系列产品。

## 二、评估目的

为委托方拟转让部分资产事宜提供资产转让价值参考依据。

资产转让行为业已通过天津泰达股份有限公司董事会决议, 会议召开日期 2007 年 3 月 28 日。

## 三、评估范围和对象

根据委托方委托, 本次评估范围为天津泰达股份有限公司所属滨

海大桥经营权和绿地资产（含土地使用权）。截止 2006 年 12 月 31 日企业会计报表反映的资产情况如下表：

（金额单位：元）

	项目	数量(平方米)	原始入帐价值	帐面价值
一	滨海大桥经营权	——	400,000,000.00	288,596,634.28
二	绿地资产	——	577,082,949.05	497,513,760.83
1	绿地设施	——	243,451,137.00	195,714,347.47
2	土地使用权	1,910,780.97	333,631,812.05	301,799,413.36
三	合计	——	977,082,949.05	786,110,395.11

评估的具体范围以委托方提供的各类资产评估申报表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。纳入本次评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

#### 四、 评估基准日

本项目评估基准日为 2006 年 12 月 31 日，一切取价标准均为该评估基准日的市场价格标准。

评估基准日的选择是根据其经济行为、委托方委托事项与委托方共同商定的，主要从两个方面考虑：一是根据拟转让时间确定评估基准日，便于委托方对报告的使用；二是选择年末会计报表日，会计数据已经审计，数据较真实可靠，并且取得相关资料比较容易，以便于评估操作。

#### 五、 评估原则

根据国家资产评估规范的要求，本次评估中我们主要遵循以下评估原则：

（一）遵循独立性原则。作为独立的社会中介机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托方意图的影响；

（二）遵循客观性原则。评估人员从实际出发通过现场勘察，在掌

握详实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据；

（三）遵循科学性原则。评估人员根据评估资产类型的不同，选用不同的评估方法，以求评估结果的科学；

（四）遵循产权利益主体变动原则。即以委估资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日公允价值；

（五）遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模等情况继续使用或者在稍有改变的基础上使用，确定相应的评估方法、参数和依据；

（六）遵循替代性原则。评估作价时，如果某种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格标准有多种，则选用一种比较实际可行的价格作为评价标准；

（七）遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或能够成立的原则；

（八）维护资产占有者及公允者合法权益的原则。

## 六、评估依据

### （一）经济行为批准文件

天津泰达股份有限公司董事会决议。

### （二）主要法规文件

1. 中华人民共和国国务院《国有资产评估管理办法》（〔1991〕第91号令）；

2. 原国家国有资产管理局《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；

3. 中国资产评估协会《资产评估操作规范意见》（试行）（中评协〔1996〕03号）；

4. 财政部《关于印发〈资产评估报告基本内容与格式的暂行规定〉

的通知》(财评字〔1999〕第 91 号);

5. 中华人民共和国财政部《国有资产评估管理若干问题的规定》(〔2001〕第 14 号令);

6. 中华人民共和国财政部《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》(财企〔2004〕第 20 号);

7. 中国资产评估协会《关于印发〈企业价值评估指导意见(试行)〉的通知》(中评协〔2004〕第 134 号);

8. 国务院国有资产监督管理委员会《企业国有资产评估管理暂行办法》(第 12 号令);

9. 财政部发布的《企业会计准则》和《企业会计制度》。

### (三) 产权证明文件及相关资料

1. 委托方企业法人营业执照;
2. 委托方国有资产产权登记证;
3. 资产占有单位评估基准日资产负债表;
4. 国有土地使用证;
5. 资产占有方提供的资产转让协议书。

### (四) 采用的取价标准

1. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版) 1998 年版北京科学技术出版社;

2. 国务院国资委统计评价局制定的《企业绩效评价标准值》(2006);

3. 滨海大桥使用费支付合同;
4. 绿化服务协议书;
5. 委托方历年财务统计数据;
6. 国家税务总局公布的税收制度和税费标准;

7. 评估人员调查了解分析资料。

#### **(五) 其他参考资料**

1. 委托方订立的相关合同；
2. 委托方提供的资产评估明细表；
3. 评估人员现场勘察资料；
4. 资产评估委托方承诺函；
5. 资产评估业务约定书；
6. 本所掌握的信息资料等。

#### **七、价值类型**

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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额。

#### **八、评估方法**

本次评估主要采用收益法，评估方法的采用是根据评估目的和资产状况特点进行选用的。

选用收益现值法评估原因：

1. 由于资产本身属收益性资产，委托方与天津市开发区管委会签署资产使用补偿协议，可取得稳定和确指收益，易采用收益现值法进行评估。

2. 由于被评估资产属公共基础设施，其投资成本和市场可转让价值存在背离，不易采用成本法进行评估。

3. 由于被评估资产存在特殊性和个别性，可比因素复杂，本身又属于公共配套设施建设，市场可比案例较少，不易采用市场比较法进行评估。

4. 绿地资产含绿化植被、防护林和公园设施，资产数量大，种类繁多，园艺设计各具特色，并且绿化用地带有用途限定性，采用成本

法和市场法缺乏评估可操作性。

综上所述，采用收益现值法评估资产价值是最为可行的评估方法，采用此方法可以更好的体现资产收益能力和资产可转让价值。

运用收益现值法对资产进行评估，是把资产作为一个独立的获利整体，通过估算其在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出资产价值的一种资产评估方法。其基本计算公式为：

其中：p—评估值    Ri—未来第 I 各收益期的预期收益额

$$p = \sum_{i=1}^n \frac{Ri}{(1+r)^i}$$

n—收益年限    r—折现率

## 九、评估过程

本次评估于 2007 年 3 月 19 日接受委托，2007 年 3 月 31 日出具报告。整个评估工作分四个阶段进行。

### （一）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是根据资产评估工作的需要，布置资产评估申报表，收集资产评估所需文件资料，制定资产评估工作计划，并签署资产评估业务约定书。

### （二）现场评估阶段

本阶段的主要工作是根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和鉴定，具体步骤如下：

1. 听取有关人员对企业情况以及待评估资产历史和现状的介绍；
2. 对企业提供的资产评估明细表进行复核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实。评估人员在资产占有方的陪同下，对委估资产进行了资产清查、现场查勘、评定。
3. 对被评估对象进行有关资料的搜集、验证及市场调查。
4. 根据被评估企业历年运营情况，测算收益水平和税、费成本。

5. 依据委托方与开发区管委会签订的资产使用（补偿）协议，测算未来可获利水平。

### （三）评估计算阶段

本阶段的主要工作是根据资产评估的有关操作程序和步骤，依据掌握的数据和信息，对被估对象采用收益现值法进行评定估算。

1. 根据所收集具体信息、文献及相关资料进行分析和筛选；

2. 了解资产未来收益情况；

3. 根据收集的资料进行分析，将历年企业财务数据建立数学模型，结合企业发展具体情况进行具体分析，判断收集资料的准确性和合理性，根据评估人员的专业知识和国家相关税收制度，确定评估计算参数；

4. 设立假设条件，运用收益现值法对资产进行评估，通过估算其在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出各项资产评估价值。

### （四）送交报告阶段

经所内部三级审核，出具正式报告书文稿，于 2007 年 3 月 31 日将评估报告交于委托方。

## 十、评估结论

受天津泰达股份有限公司的委托，本所对其委托评估的资产以 2006 年 12 月 31 日为评估基准日，采用收益现值法进行评估，并得出评估结果为 77,950.50 万元（大写：柒亿柒仟玖佰伍拾万伍仟元整）。其中：

1. 滨海大桥经营权评估结果为 33,938.22 万元（大写：叁亿叁仟玖佰叁拾捌万贰仟贰佰元整）；

2. 绿地资产（含土地使用权）评估结果为 44,012.28 万元（大写：肆亿肆仟零壹拾贰万贰仟捌佰元整）；

资产评估情况详见下表：

(金额单位：人民币万元)

		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率(%)
		A	B	C	D=C-B	$E = (C-B) / B * 100\%$
一	滨海大桥经营权	28,859.66	28,859.66	33,938.22	5,078.56	17.60
二	绿地资产	49,751.37	49,751.37	44,012.28	-5,739.09	-11.54
1	绿地设施	19,571.43	19,571.43	—	—	—
2	土地使用权	30,179.94	30,179.94	—	—	—
三	合计	78,611.03	78,611.03	77,950.50	-660.53	-0.84

### 十一、特别事项说明

1. 评估报告的出具是根据资产占有方提供的各种有关资料基础上编制的，资产占有方应对其提供的资料真实性、合法性、完整性负责，否则将影响评估结论的准确性。

2. 本次评估报告采用的评估方法，是依据委托方的评估目的而确定的，评估价值的确定，是根据持续经营原则和公开市场原则确定的。

3. 本次评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，评估结论由本所出具，受具体参加本次项目的评估人员的职业水平和能力的影响。本所及参加评估工作的全体人员与资产投资各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4. 本评估结论仅供委托方就报告书所述之目的使用，不得用于其他用途。由于报告书使用不当造成的后果，与本项目评估师及其所在的评估机构无关。

5. 资产占有方接到评估报告后，应及时到上级主管单位和有关审批部门办理备案及审核手续，并在评估目的实现后，才可作为调整账

务的依据，并按照国家有关法规和制度办理相关手续。

6. 报告本报告含若干备查文件，备查文件是构成报告主要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

## 十二、评估结果基准日后的重大事项

评估基准日与报告出具日期间，本所未得知被评估单位资产发生重大损失、资产抵押和担保等事宜，以及资产价值标准重大变化，如税率政策、利率水平、通货膨胀等事项。

评估结果在有效期内如发生数量变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；期间若资产价格标准发生重大变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

## 十三、评估报告的法律效力

按照现行资产评估有关规定，本评估结果自评估基准日开始生效，有效期一年（2006年12月31日至2007年12月30日）。

本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据市场公允价格确定的，没有考虑将来特殊交易方式可能追加（或减少）付出的价格等对评估值的影响；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他不可抗力对资产价格的影响；当前述情况发生变化时，评估结果一般会失效。

本评估结论仅供资产占有方为本次评估目的和送交单位主管及有关审批部门备案使用。评估报告的使用权归委托方所有，本所保证未经委托方同意，不向第三方提供或公开。本所对此报告书具有所有权，委托方在使用本评估报告时不可拆改或违规使用。

## 十四、评估报告提出日期

本项目评估报告提出日期为2007年3月31日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人：方文森

评估项目负责人：刘立

评估报告复核人：沈芳

资产评估机构盖章：天津华夏松德有限责任会计师事务所