

天津天马国际俱乐部有限公司
股权转让项目
资产评估报告

华夏金信评报字[2008]087号

评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司

提出报告日期：二零零八年十二月十二日

目 录

内 容	页 码
一、声 明	1
二、资产评估报告摘要	2
三、资产评估报告正文	
1、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	4
2、评估目的.....	6
3、评估对象和评估范围.....	6
4、价值类型及其定义.....	7
5、评估基准日.....	7
6、评估依据.....	7
7、评估方法.....	9
8、评估程序实施过程和情况.....	9
9、评估假设.....	13
10、评估结论.....	15
11、特别事项说明.....	15
12、评估报告使用限制说明.....	17
13、评估报告日.....	17
四、附 件：	19

声 明

一、我们恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任；

二、我们提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制；

三、我们在本评估报告中陈述的事项是真实的、客观的；

四、对评估所依据的信息来源进行了验证，并确信其是可靠和适当的；

五、我们执行本项资产评估业务的目的是对被评估企业相关资产价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请委托方和相关报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估资产在市场上可实现价格的保证。恰当使用评估结论是相关报告使用者的责任；

六、本项目评估机构及注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

七、本公司及参加评估工作的全体人员与被评估资产及有关当事人无任何特殊利害关系；

八、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则及资产评估准则基础上形成的，仅在评估假设和限定条件下成立；

九、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告使用者应完整使用评估报告，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关；

十、本评估报告由出具评估报告的评估机构负责解释。

注册资产评估师：金石林

注册资产评估师：李春茂

天津天马国际俱乐部有限公司 股权转让项目 资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2008]087号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津泰达股份有限公司的委托，对天津泰达股份有限公司拟转让所持有的天津天马国际俱乐部有限公司 45.88%的股权事宜所涉及的天津天马国际俱乐部有限公司的全部资产及负债进行评估。评估人员依据国家有关资产评估的各项规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法对委托评估的全部资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，计算评估值等工作。对委托评估全部资产和负债在 2008 年 10 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。

本次评估方法主要采用成本法进行评估。

经评估，截止 2008 年 10 月 31 日天津天马国际俱乐部有限公司评估前账面资产总额计人民币 78,656.15 万元，负债总额计人民币 32,330.63 万元，净资产总额计人民币 46,326.62 万元；调整后账面值资产总额计人民币 78,656.15 万元，负债总额计人民币 32,330.63 万元，净资产总额计人民币 46,326.62 万元；评估后资产总额计人民币 119,772.23 万元，负债总额计人民币 32,331.90 万元，净资产计人民币 87,440.33 万元。净资产评估增值计人民币 41,113.71 万元，增值率为 88.75%。（评估结论详细情况见评估明细表）

成本法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	78,505.00	78,505.00	119,612.21	41,107.21	52.36
长期投资					
固定资产	151.85	151.85	160.02	8.17	5.38
其中:在建工程					
建筑物					
设 备	151.85	151.85	160.02	8.17	5.38
无形资产					
其中:土地使用权					
其他无形资产					
资产总计	78,656.85	78,656.85	119,772.23	41,115.38	52.27
流动负债	32,330.23	32,330.23	32,331.90	1.67	0.01
长期负债					
负债总计	32,330.23	32,330.23	32,331.90	1.67	0.01
净 资 产	46,326.62	46,326.62	87,440.33	41,113.71	88.75

本评估报告评估结论使用有效期限为一年,自2008年10月31日至2008年10月30日止。

以上内容摘自资产评估报告,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告全文。

天津华夏金信资产评估有限公司

评估机构法定代表人 施耘清

中国注册资产评估师 金石林

评估报告日:2008年12月12日

中国注册资产评估师 李春茂

天津天马国际俱乐部有限公司 股权转让项目 资产评估报告

华夏金信评报字[2008]087号

天津华夏金信资产评估有限公司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定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对天津泰达股份有限公司拟转让所持有的天津天马国际俱乐部有限公司 45.88%的股权事宜所涉及的天津天马国际俱乐部有限公司的全部资产及负债进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的全部资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估全部资产和负债在 2008 年 10 月 31 日让所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

本次评估的委托方：天津泰达股份有限公司

注册号：1200001001114

住所：天津市何东区十一经路 81 号天星河畔广场 15 层

法定代表人姓名：刘惠文

注册资本：拾亿伍仟叁佰玖拾贰万壹仟叁佰贰拾叁元

经济性质：股份公司(上市)

经营范围：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。

成立日期：1992 年 12 月 8 日

登记机关：天津市工商行政管理局

（二）产权持有者

产权持有者：天津天马国际俱乐部有限公司

注册号：120113000044802

住所：北辰区双口镇老镇政府院内（原新星焊割工具厂办公楼）

法定代表人姓名：吴树桐

注册资本：伍亿壹仟万

实收资本：伍亿壹仟万

公司类型：有限责任公司

经营范围：旅游设施开发、经营及相关服务、以自有资金对城市基础建设项目、环保项目、科技项目、民用航空项目、房地产开发项目、土地开发项目、能源开发项目投资及经营管理；物业管理；会议服务；房屋租赁；酒店管理；房地产开发与商品房销售。

企业历史状况：

天津天马国际俱乐部有限公司是经天津市河西区对外经济贸易委员会以津西外（2002）4号文件批准，由天津市天马企业集团工业总公司和台湾启强企业集团光正股份有限公司共同出资设立，原申请设立的注册资本为美元490万元。2004年4月28日，根据公司股东会决议和章程规定，并经天津市对外经济贸易委员会以津外经贸自管（2004）136号文件批准，公司变更股东、注册资本和企业类型，由天津泰达股份有限公司与天津市天马企业集团有限公司出资，注册资本变更为16000万元。其中：天津泰达股份有限公司以货币出资8000万元；天津市天马企业集团有限公司以土地使用权作价8000万元出资。双方各占50%的股权。2004年6月天津市天马企业集团有限公司将持有的40%的股权转让给天津泰达股份有限公司；2005年3月天津市天马企业集团有限公司将持有的10%的股权转让给天津泰达担保有限公司。2008年8月天津天马国际俱乐部有限公司申请增加注册资本10000万元，新增资本由资本公积转增，2008年10月公司申请增加注册资本25000万元，变更后注册资本为51000万元，新增加的注册注册资本由新股东天津信托投资有限公司以货币资金投入。

（三） 委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其它评估报告使用者为涉及此次股权转让的相关当事方以及工商行政管理部门。

二、 评估目的

本次资产评估目的为天津泰达股份有限公司拟转让所持有的天津天马国际俱乐部有限公司 45.88%的股权事宜所涉及的天津天马国际俱乐部有限公司的全部资产及负债的价值提供参考依据。

该经济行为已经天津泰达股份有限公司董事会决议批准。

三、 评估对象和评估范围

根据委托方的要求，本次评估对象为天津天马国际俱乐部有限公司股东全部权益价值。

本次评估资产的范围为天津天马国际俱乐部有限公司申报的全部资产及负债，具体范围见下表：

单位：人民币元

资产类别	账面原值	账面净值
流动资产		785,050,032.91
长期投资		
固定资产	2,232,770.10	1,518,515.73
无形资产		
其他资产		
资产总计	2,232,770.10	786,568,548.64
流动负债		323,302,315.06
长期负债		
负债总计	-	323,302,315.06
净资产		463,266,233.58

根据委托方和产权持有者提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》，产权持有者除上述资产和负债以外，不存在账外资产和负债。

上述资产和负债价值业经五洲松德联合会计师事务所予以审计，并出具了五

洲松德审字[2008] 0790 号《审计报告》。

纳入本次评估范围内的全部资产和负债与委托评估的资产和负债范围一致。

四、价值类型及其定义

考虑本次业务的评估目的、市场条件和评估对象等，对市场条件和评估对象的使用并无特别限制和要求，本次评估选用市场价值作为评估价值类型，具体定义如下：

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

本项目资产评估基准日为 2008 年 10 月 31 日。该评估基准日系委托方根据经济行为的性质确定的。主要从三个方面考虑：一是选择与经济行为实现日较接近的时点；二是能够取得较完整的会计核算资料；三是取得相关资料比较容易，便于评估操作。本次评估的一切取价标准均为评估基准日的有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法律、法规依据：

- 1、中华人民共和国国务院(1991)第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、财政部财评(1999)91 号文件《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》；
- 3、原国家国有资产管理局(1992)36 号文件《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 4、原国家国有资产管理局国资办发(1996)23 号文件《资产评估操作规范意见(试行)》；
- 5、2005 年国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 6、天津市国有资产监督管理委员会津国资产权[2007]40 号《天津市企业国有资产评估管理暂行办法》；

7、《企业会计准则》和《企业会计制度》；

8、其他法律、法规依据。

(二) 准则依据

1、财政部财企(2004)20号《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》；

2、中国资产评估协会中评协[2007]189号《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》；

3、中国资产评估协会中评协[2007]189号《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》；

4、中国注册会计师协会会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》

5、中国资产评估协会中评协[2004]134号《企业价值评估指导意见(试行)》；

6、中国资产评估协会中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》。

(三) 行为依据：

1、资产评估委托协议书；

2、天津泰达股份有限公司董事会决议

(四) 权属依据

1、委托方及产权持有者企业法人营业执照；

2、中华人民共和国国有土地使用证；

4、天津市商品房销售许可证；

5、中华人民共和国机动车行驶证；

(五) 取价依据：

1、评估人员现场勘察、记录等；

2、《资产评估常用数据与参考手册》(第二版)；

3、中国机械工业信息研究院2008年《机电产品报价手册》；

4、2004年天津市城乡建设委员会《天津市建筑安装工程基价》、《天津市建筑安装工程费用定额》；

5、天津市建设工程定额管理研究站和天津市建设工程造价信息中心发布的 2008 年 10 月《天津市工程造价信息》；

6、《城镇土地估价规程》

7、《天津市城镇土地估价成果报告》

8、有关询价资料和参数资料。

(六) 其他资料

1、产权持有者提供的各项资产清查评估明细表；

2、产权持有者提供的与资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

依据现行资产评估制度的有关规定,注册资产评估师执行企业价值评估业务可采用收益法、市场法和成本法三种方法。

(一) 收益法简介

企业价值评估中的收益法,是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

(二) 市场法简介

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

(三) 成本法简介

企业价值评估中的成本法也称资产基础法,是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其基本计算公式为:

评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值之和

由于在市场上不能找到与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例,故本次评估不宜采用市场法。由于产权持有者目前正在开发的项目尚未竣工交付使用,尚无经营收入,且未对未来收益进行预测以及目前金融危机对国家宏观经济和房地产市场的较大影响均对公司的未来收益产生较大的不确定性,故本次评估不宜采用收益法。

结合本次资产评估的范围、评估目的和评估人员所收集的资料,本项目

主要采用成本法计算评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目小组，于 2008 年 11 月 26 日正式进驻企业，开始评估工作，2008 年 12 月 9 日出具评估报告。具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

了解委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者的基本情况，明确评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等重要事项。根据评估业务具体情况，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，并由评估机构决定承接评估业务。

（二）签订业务约定书

接受项目委托，与委托方签署资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

选派项目负责人，组成评估项目组，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等评估重点工作，编制评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况对评估资产进行适当的现场调查，指导产权持有者清查申报资产，验证评估申报资料，检查核实资产、了解资产的法律权属状况、经济状况，资产的技术状况、使用情况、质量和损耗程度，形成勘查记录。

（五）收集评估资料；

注册资产评估师要求委托方或者产权持有者提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对委托方或者产权持有者所提供的资料进行审核验证；通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有者等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料等。

（六）评定估算

根据评估业务具体情况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，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；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，形成初步评估结论；对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

成本法评估过程

1、流动资产的评估

(1) 货币资金，本次评估的货币资金包括现金和银行存款、其它货币资金。对现金的评估，评估人员将现金日记账余额与总账余额核对，经实地监盘，编制库存现金盘点表，以核实无误后的账面值确定评估值；对银行存款的评估，评估人员首先将银行存款日记账余额与总账、对账单核对，复核企业编制的银行存款余额调节表并对大额银行存款进行函证，以核实无误后的账面值作为评估值。对其它货币资金的评估，其他货币资金为银行保函，评估人员在核实相关账册的基础上进行函证，以核实无误后的账面值作为评估值。

(2) 应收款项，本次评估的应收款项包括应收票据和其他应收款。评估人员首先对申报的应收款项与有关总账、明细账进行核实，然后具体了解和分析每笔业务发生的时间、业务内容、款项数额、业务往来和企业对应收款项的管理情况，并对余额较大的债务单位进行函证。在核实调整后账面值无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对计提的坏账准备根据资产评估操作规范的要求评估值确定为零。

(3) 预付账款，本次评估的预付账款为预付工程款、预付货款等，评估人员首先对申报的预付款项与有关总账、明细账进行核实，具体了解和分析每笔业务发生的时间、业务内容、款项数额、业务往来。根据了解预付账款全部为已经支付的工程款、只是由于尚未取得发票而未进行账务处理。由于预付款项已经全部用于工程项目并且本次已对在建工程项目进行了评估，相应的资产或权益已在工程项目中有所反映，故本次预付货款评估值为零。

(4) 存货，本次评估的存货为开发成本（包括：林里一期、林里二期项目、开发间接费等）。

评估人员根据产权持有者提供的清查评估申报表，核实各项开发成本的账面值，对于一期、二期项目进行实地勘察，与相关人员座谈了解工程项目的实际情况并确定工程项目的形象进度，经现场查勘该项目一期基本完工、二期主体封顶。同时了解到林里一期已经有 19 套别墅售出，另有部分别墅已签订认购书。本次评估根据已经售出房屋的价格，考虑到目前房地产市场的现状，结合开发规模确定销售价格并扣除销售费用、全部税金及部分利润并结合项目形象进度综合确定评估值。

本次评估的土地使用权面积 701,167.40 平方米，位于天津市北辰区京福公路西，根据产权持有者提供的《国有土地使用证》登记用途为旅游、会议、文体、娱乐用地，现状用途为公寓式酒店别墅、度假村用地。土地使用者为天津天马国际俱乐部有限公司，土地性质为国有，使用权类型为出让，土地终止日期为 2044 年 1 月 3 日，于估价基准日土地剩余年限为 35.18 年。根据国土资源部《关于印发试行《土地分类》的通知》（国土资发[2001]255 号）属于商业用地，故本次估价设定用途为商业用地。

评估人员在了解用地性质的基础上，结合各宗地所处的地理位置，根据产权持有者提供的资料和评估人员调查、搜集的有关资料，经综合分析比较后，最终采用假设开发法和成本逼近法进行评估。

2、固定资产的评估

本次资产评估固定资产为电子设备、车辆。

（1）本次评估的电子设备共计 92 台/套，主要为电脑、打印机等。

评估人员根据产权持有者提供评估设备清单，通过市场询价以同类型设备的现行市场价格为基础确定重置全价，通过对各项设备进行现场勘察、鉴定，根据设备的技术性能，实际使用年限和设备维修保养情况，确定成新率并计算出各项设备的评估净值。

（2）本次评估的车辆共计 9 辆，包括现代伊兰特、宝来、别克等轿车。

评估人员根据产权持有者提供运输设备清单，通过对市场上相同品牌、规格、型号的车辆进行询价、加上合理的车辆购置税和其他费用等，确定重置全价，并通过对这些车辆的现场勘察、鉴定，根据其性能、行驶里程、保养、大修等情况、确定成新率并计算评估净值。

4、流动负债的评估

流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、应交税金、应付利息，评估人员首先对申报的各项负债与有关总账、明细账进行核实，本次评估以核实后的调整后账面值，根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目金额确定评估值。

（七）编制和提交评估报告

注册资产评估师根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，评估机构依据法律、法规和资产评估准则及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。

提交正式评估报告前，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通。

完成上述评估程序后，由注册资产评估师所在评估机构出具评估报告并按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

九、评估假设

（一）交易假设：本评估报告假设所有待估资产已处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设：本评估报告假设所有待估资产拟进入的市场为充分发达与完善的市场。

（三）持续使用假设：本评估报告假设所有待估资产正处于使用状态并将继续使用下去。

（四）真实性假设：本评估报告假设所有委托方提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

（五）评估程序的假设：本评估报告采用的资料真实性的假设如下：

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其

他各方提供的信息资料，本公司假定其为可信的。本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证。

3、除在评估报告中已有揭示以外，假定天津天马国际俱乐部有限公司已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其它相关的法律、法规。

4、本公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

5、本评估报告中对价值的估算是依据天津天马国际俱乐部有限公司于2008年10月31日已有的财务结构做出的。

6、假定天津天马国际俱乐部有限公司公司负责的履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。

7、除非在此之前委托方与本公司已达成有关协议，我公司、任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯。

8、本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得本公司书面同意前不得传播给任何第三方。

9、我们对价值的估算是根据2008年10月31日本地货币购买力做出的。

10、假设天津天马国际俱乐部有限公司公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

11、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。

12、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。

13、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化。

14、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

15、本评估报告中估算涉及的现行税法将不发生重大变化，应付税款的

税率将保持不变，所有适用的法规、条例都将得到遵循。

67、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

十、评估结论

综上所述，截止 2008 年 10 月 31 日天津天马国际俱乐部有限公司评估前账面资产总额计人民币 78,656.15 万元，负债总额计人民币 32,330.63 万元，净资产总额计人民币 46,326.62 万元；调整后账面值资产总额计人民币 78,656.15 万元，负债总额计人民币 32,330.63 万元，净资产总额计人民币 46,326.62 万元；评估后资产总额计人民币 119,772.23 万元，负债总额计人民币 32,331.90 万元，净资产计人民币 87,440.33 万元。净资产评估增值计人民币 41,113.71 万元，增值率为 88.75%。（评估结论详细情况见评估明细表）

成本法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	78,505.00	78,505.00	119,612.21	41,107.21	52.36
长期投资					
固定资产	151.85	151.85	160.02	8.17	5.38
其中：在建工程					
建筑物					
设备	151.85	151.85	160.02	8.17	5.38
无形资产					
其中：土地使用权					
其他无形资产					
资产总计	78,656.85	78,656.85	119,772.23	41,115.38	52.27
流动负债	32,330.23	32,330.23	32,331.90	1.67	0.01
长期负债					
负债总计	32,330.23	32,330.23	32,331.90	1.67	0.01
净 资 产	46,326.62	46,326.62	87,440.33	41,113.71	88.75

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中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估算的有关事项（包括但不限于）：

1、本报告所称“评估值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经

营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本评估报告所列明的目的而提出的公允估值意见。

2、本报告是在委托方及产权持有者提供的有关会计信息资料的基础上做出的，这些相关信息的真实性、可靠性和全面性由委托方及产权持有者负责；本报告中使用的有关数据在很大程度上依赖于这些信息资料，本评估结论是在假定上述信息资料真实、完整的基础上作出的，若这些信息资料的误差或虚假导致评估结论偏差，本公司将不承担任何责任；本报告评估结论是对 2008 年 10 月 31 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不承担责任。

3、本项评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，评估结论由本公司出具，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。本公司及参加评估工作的全体人员与被评估资产及有关当事人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、本评估报告未考虑委托评估的资产在评估基准日被诉讼、抵押、担保事宜对评估结论的影响。

5、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

6、对评估中已经查明的盘亏原因造成的资产价值变化，评估结果中已作增减值处理，产权持有者位应按现行规定程序报批后进行账务调整。

7、本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。本评估报告的特定经济行为需要国有资产管理部门和企业主管部门备案、核准的，在国有资产管理部门和企业主管部门备案、核准方可正式使用本评估报告。

8、产权瑕疵，本次评估的房屋建筑物、待售房屋未提供房屋所有权证，评估中以产权持有者提供的建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证以及商品房销售许可证确认产权归属，如建筑面积与房产管理部门核发的房屋所有权证的建筑面积存在差异，应以房产管理部门核发的房屋所有权证的建筑面积为准并相应调整评估结果。

9、评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

10、评估基准日后有效期以内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

11、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值。

12、本报告是在产权持有者提供的资产权属证明文件真实、合法、有效的基础上做出的，资产权属证明文件的真实性、合法性和有效性由产权持有者负责。本项目评估机构及注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

13、本次评估对评估目的实现后由于评估资产发生增减值变化可能导致企业产生的相关税赋未作考虑。

14、本次评估勘查中发现天津天马国际俱乐部有限公司电子设备中有 2 台微机未见实物、1 台打印机、5 部对讲机损坏。

以上事项提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。由于评估报告使用者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。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、未征得本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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。

4、本报告评估结论使用有效期限为一年，自 2008 年 10 月 31 日至 2009 年 10 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，应以评估结论作为底价和作价参考依据（还需结合评估基准日期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2008 年 12 月 12 日。

(此页无正文)

天津华夏金信资产评估有限公司

评估机构法定代表人 施耘清

中国注册资产评估师 金石林

评估报告日: 2008 年 12 月 12 日

中国注册资产评估师 李春茂

附件：

- 1、资产评估专业人员名单
- 2、资产评估汇总表及明细表
- 3、资产评估委托协议书
- 4、天津泰达股份有限公司董事会决议；
- 5、中华人民共和国国有土地使用证；
- 6、天津市商品房预售许可证；
- 7、中华人民共和国机动车行驶证
- 8、委托方和产权持有者企业法人营业执照复印件
- 9、产权持有者评估基准日审计报告
- 10、资产评估委托方承诺函和产权持有者承诺函
- 11、资产评估机构及注册资产评估师承诺函
- 12、中国注册资产评估师资格证书复印件
- 13、天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资格证书复印件
- 14、天津华夏金信资产评估有限公司营业执照复印件

资产评估专业人员名单

金 石 林 中国注册资产评估师

李 春 茂 中国注册资产评估师

谢 文 发 高 级 工 程 师

于 家 珊 高 级 工 程 师

苏 佳 土 地 估 价 师

李 慧 臣 评 估 助 理