

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[2010]021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：二零一零年一月二十七日

# 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、被评估单位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.....	10
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、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，本评估报告中陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见；本公司及参加评估工作的全体人员与被评估单位及有关当事人无任何利害关系。

四、我们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；我们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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求；但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告是在恪守独立、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；评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，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。

六、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。

七、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。

# 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[2010]021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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公允的资产评估方法，按照必要的评估程序，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 25%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 2009 年 11 月 30 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 2009 年 11 月 30 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 53,593.35 万元，负债总额计人民币 8,543.65 万元，净资产总额计人民币 45,049.70 万元；评估后资产总额计人民币 94,710.57 万元，负债总额计人民币 13,356.38 万元，净资产计人民币 81,354.19 万元。净资产评估增值计人民币 36,304.48 万元，增值率为 80.59%。（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	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	52,591.61	93,688.37	41,096.76	78.14
长期投资				
固定资产	110.80	133.24	22.45	20.26
其中：在建工程				
建筑物				
设备	110.80	133.24	22.45	20.26
无形资产				
其中：土地使用权				
其他资产	890.95	888.95	-2.00	-0.22
<b>资产总计</b>	<b>53,593.35</b>	<b>94,710.57</b>	<b>41,117.21</b>	<b>76.72</b>
流动负债	8,543.65	13,356.38	4,812.73	56.33
长期负债				
<b>负债总计</b>	<b>8,543.65</b>	<b>13,356.38</b>	<b>4,812.73</b>	<b>56.33</b>
<b>净资产</b>	<b>45,049.70</b>	<b>81,354.19</b>	<b>36,304.48</b>	<b>80.59</b>

本评估报告评估结论使用有效期限为一年,自 2009 年 11 月 30 日至 2010 年 11 月 29 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[2010]021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,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用公允的资产评估方法,按照必要的评估程序,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 25%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,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 2009 年 11 月 30 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、被评估单位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:120000000006354

住所:天津开发区第三大街 16 号

法定代表人姓名:刘惠文

注册资本:壹拾肆亿柒仟伍佰伍拾柒万叁仟捌佰伍拾贰元人民币

经济性质:股份有限公司(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;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、园林工具、园林用品、建筑材料零售兼批发;房地产开发与经营;投资咨询服务;房屋建筑工程;限分支机构经营:自有房屋租赁(以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理)。

成立日期:1981年8月20日

登记机关:天津市工商行政管理局

## （二）被评估单位

被评估单位：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：伍亿壹仟万人民币

实收资本：伍亿壹仟万人民币

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设施项目、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，新增加的注册资本由新股东天津信托投资有限公司以货币资金投入。2008年12月，天津泰达股份有限公司将持有的天津天马国际俱乐部有限公司的20.88%的股权转让给天津中和石化有限公司，截止评估基准日，天津泰达股份有限公司持股比例为25%，天津泰达担保有限公司持股比例为5.10%，天津信托投资有限公司持股比例为49.02%，天津中和石化有限公司持股比例为20.88%。

财务状况

天津天马国际俱乐部有限公司近三年审计后的资产、负债、所有者权益、业务收入和净利润如下：

单位：人民币万元

项目	2007年	2008年	2009年11月
资产总额	36,088.02	7,662,83.19	53,593.35
负债总额	12,730.18	30,376.36	8,543.65
所有者权益总额	23,357.84	46,251.96	45,049.71
主营业务收入			1,951.74
净利润	-632.03	-2,105.88	-1,202.26
净现金流量	1,172.76	7,388.70	-8,464.55

五洲松德联合会计师事务所对2009年11月30日的资产负债表进行了审计并出具了五洲松德审字（2010）0091号审计报告。

### （三）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方为实现评估目的时使用，不存在未经委托方允许和与评估目的无关的其他报告使用者。

## 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 25%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	525,916,067.72	525,916,067.72
长期投资		
固定资产	2,235,770.10	1,107,951.68
无形资产		
其他资产	8,909,525.62	8,909,525.62
<b>资产总计</b>	<b>537,061,363.44</b>	<b>535,933,545.02</b>
流动负债	85,436,492.34	85,436,492.34
长期负债		
<b>负债总计</b>	<b>85,436,492.34</b>	<b>85,436,492.34</b>
<b>净资产</b>		<b>450,497,052.68</b>

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[2010]0091号《审计报告》。

根据委托方和被评估单位申报提供其拥有的所有有形资产、无形资产以及应承担的负债，我公司评估人员对被评估单位申报评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在应予申报而未申报，本公司又无能力发现的资产和负债，本评估结论将不能直接使用。

#### 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2009年11月30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。

#### 六、评估依据

(一) 法律、法规依据：

1、《中华人民共和国公司法》

- 2、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》;
- 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、天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资产权〔2007〕第 40 号《天津市企业国有资产评估管理暂行办法》;
- 6、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》;
- 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、财政部文件财企〔2008〕343 号《财政部关于实行资产评估准则有关制度衔接问题的通知》含《企业国有资产评估报告指南》及附件 1 和附件 2
- 4、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》;
- 5、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》
- 6、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)》;
- 7、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、委托方及被评估单位企业法人营业执照;
- 2、中华人民共和国国有土地使用证;
- 3、天津市商品房销售许可证;
- 4、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数手册》(第二版)；
- 3、中国机械工业信息研究院 2009 年《机电产品报价手册》；
- 4、2008 年天津市城乡建设委员会《天津市建筑工程预算基价》、《天津市建筑安装工程预算基价》；《天津市装修装饰工程预算基价》；《天津市市政工程预算基价》；
- 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管理协会发布的 2009 年 11 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、被评估单位提供的各项资产清查评估明细表；
- 2、被评估单位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：

$$\text{评估值} = \text{各单项资产评估值之和} - \text{负债评估值之和}$$

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。截至评估时点公司开发了东区林里一期、二期项目,开发项目用地占东区用地面积不足 50%,占东、

西区总用地面积不足 25%，开发规模很小，东区三期、四期项目以及西区岭上项目尚待开发，预计开发周期较长。由于未来收益的预测受企业开发项目的实施计划影响较大，投资计划、销售计划的不确定性会对其年度现金流产生很大的影响，对公司的未来收益产生较大的不确定性并且企业也无法对未来的盈利作出预测，鉴于以上情况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 2010 年 1 月 6 日正式进驻企业，开始评估工作，2010 年 1 月 27 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、被评估单位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，指导被评估单位清查申报资产，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被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对委托方或者被评估单位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、被评估单位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。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。

（2）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在存货-开发产品、开发成本科目中进行了评估，相应的资产或权益已在工程项目中有所反映，故本次预付款评估值为零。

（3）其他应收款，评估人员首先对申报的其他应收款与有关总账、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。

（4）存货，本次评估的存货为开发产品、开发成本。

评估人员根据被评估单位提供的清查评估申报表，核实开发产品、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，经现场勘查该项目一期、二期已经完工，其中：一期已取得了天津市建设工程竣工验收备案书，二期竣

工验收资料已上报相关部门，截至现场勘查日，该项目已售和已签订认购书的共计 40 套。其中：7 套别墅已经办理交房手续。本次评估对已经售出的房屋按照合同价格或认购价格确认销售价格并扣除销售费用、税金等确定评估值；对尚未出售的房屋，考虑近期该项目房屋售价、周边市场同类型项目的售价以及目前房地产市场的现状，结合开发规模综合确定销售价格并扣除销售费用、税金及部分利润综合确定评估值。

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，根据被评估单位提供的《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 34.09 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，根据被评估单位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进行评估并扣减一、二期房屋所占用的土地后确定评估值。

## 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 60 台/套，主要为电脑、打印机等。

评估人员根据被评估单位提供评估设备清单，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。

评估人员根据被评估单位提供运输设备清单，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。

## 3、递延所得税资产

本次评估的递延所得税资产，评估人员在了解其合法性、合理性、真实性、准确的基础上，根据其尚存的资产和权利确定评估值。

#### 4、流动负债的评估

流动负债包括应付账款、预收账款、其他应付款、应交税金，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账面值，根据评估目的实现后的被评估单位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2009年11月30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2009年11月30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。

16、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 2009 年 11 月 30 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 53,593.35 万元，负债总额计人民币 8,543.65 万元，净资产总额计人民币 45,049.70 万元；评估后资产总额计人民币 94,710.57 万元，负债总额计人民币 13,356.38 万元，净资产计人民币 81,354.19 万元。净资产评估增值计人民币 36,304.48 万元，增值率为 80.59%。（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	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	52,591.61	93,688.37	41,096.76	78.14
长期投资				
固定资产	110.80	133.24	22.45	20.26
其中：在建工程				
建筑物				
设备	110.80	133.24	22.45	20.26
无形资产				
其中：土地使用权				
其他资产	890.95	888.95	-2.00	-0.22
<b>资产总计</b>	<b>53,593.35</b>	<b>94,710.57</b>	<b>41,117.21</b>	<b>76.72</b>
流动负债	8,543.65	13,356.38	4,812.73	56.33
长期负债				
<b>负债总计</b>	<b>8,543.65</b>	<b>13,356.38</b>	<b>4,812.73</b>	<b>56.33</b>
<b>净资产</b>	<b>45,049.70</b>	<b>81,354.19</b>	<b>36,304.48</b>	<b>80.59</b>

## 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被评估单位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被评估单位负责；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 2009 年 11 月 30 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。

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，被评估单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，评估中以被评估单位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、本次评估的土地开发程度设定为“五通一平”（宗地红线外给水、排水、电力、电讯、道路及红线内场地平整）。

10、本次评估的土地以被评估单位提供的规划条件为依据，如具体规定有变化，应重新对评估结果进行调整。

11、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。

12、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。

13、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。

14、本报告是在被评估单位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、合法性和有效性由被评估单位负责。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。

15、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、1 部对讲机损坏。

16、2009 年 12 月公司股东天津中和石化有限公司已与天津正信滨海投资发展有限公司签订协议，股东天津中和石化有限公司将其持有 20.88%股权转让给天津正信滨海投资发展有限公司，相关股东名称变更手续正在办理中。

**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 2009 年 11 月 30 日至 2010 年 11 月 29 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 2010 年 1 月 27 日。

天津华夏金信资产评估有限公司

评估机构法定代表人

中国注册资产评估师

评估报告日：2010 年 1 月 27 日

中国注册资产评估师

**附件：**

- 1、天津泰达股份有限公司董事会决议；
- 2、被评估单位评估基准日专项审计报告；
- 3、委托方和被评估单位企业法人营业执照；
- 4、中华人民共和国国有土地使用证；
- 5、天津市建设工程竣工验收备案书（林里一期）；
- 6、天津市商品房预售许可证（林里二期）；
- 7、中华人民共和国机动车行驶证
- 8、资产评估委托方承诺函和被评估单位承诺函
- 9、签字注册资产评估师承诺函
- 10、天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资格证书
- 11、天津华夏金信资产评估有限公司营业执照副本
- 12、签字中国注册资产评估师资格证书
- 13、资产评估委托协议书

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2009 年 11 月 30 日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	52,591.61	93,688.37	41,096.76	78.14
2 非流动资产	1,001.75	1,022.20	20.45	2.04
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 投资性房地产				
8 固定资产	110.80	133.24	22.45	20.26
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	890.95	888.95	-2.00	-0.22
19 其他非流动资产				
20 资产总计	53,593.35	94,710.57	41,117.21	76.72
21 流动负债	8,543.65	13,356.38	4,812.73	56.33
22 非流动负债				
23 负债合计	8,543.65	13,356.38	4,812.73	56.33
24 净资产（所有者权益）	45,049.70	81,354.19	36,304.48	80.59

评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2009 年 11 月 30 日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

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	<b>一、流动资产合计</b>	<b>525,916,067.72</b>	<b>936,883,704.91</b>	<b>410,967,637.19</b>	<b>78.14</b>
2	货币资金	4,677,336.69	4,677,336.69	-	-
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	4,629,643.13	-	-4,629,643.13	-100.00
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	1,519,304.32	1,599,267.71	79,963.39	5.26
10	存货	515,089,783.58	930,607,100.51	415,517,316.93	80.67
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>10,017,477.30</b>	<b>10,221,977.77</b>	<b>204,500.47</b>	<b>2.04</b>
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产	1,107,951.68	1,332,443.00	224,491.32	20.26
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产	8,909,525.62	8,889,534.77	-19,990.85	-0.22
30	其他非流动资产				
31	<b>三、资产总计</b>	<b>535,933,545.02</b>	<b>947,105,682.68</b>	<b>411,172,137.66</b>	<b>76.72</b>

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2009 年 11 月 30 日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

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	<b>四、流动负债合计</b>	<b>85,436,492.34</b>	<b>133,563,839.79</b>	<b>48,127,347.45</b>	<b>56.33</b>
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	16,662,235.86	64,789,583.31		
37	预收款项	68,880,953.26	68,880,953.26	-	-
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	-8,228,831.57	-8,228,831.57	-	-
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款	8,122,134.79	8,122,134.79	-	-
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	<b>五、非流动负债合计</b>				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	<b>六、负债总计</b>	<b>85,436,492.34</b>	<b>133,563,839.79</b>	<b>48,127,347.45</b>	<b>56.33</b>
54	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>450,497,052.68</b>	<b>813,541,842.89</b>	<b>363,044,790.21</b>	<b>80.59</b>

评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司





# 货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2009 年 11 月 30 日

表3-1-1

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门(单位)	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	财务部	人民币			404.13	404.13			
合 计			-		404.13	404.13	-	-	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王晶

评估人员：张妍、王士晨

填表日期：2010 年 1月6日

# 货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2009 年 11 月 30 日

表3-1-2

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国银行杨柳青支行	13074208093001	人民币			442,503.12	442,503.12			
2	工行中山路支行	0302030309300057262	人民币			892.31	892.31			
3	工行新村支行	0302080519300098121	人民币			123,416.45	123,416.45			
4	工行佟楼支行	00008601001 ( 13286018-1 )	人民币			6,799.51	6,799.51			
5	建行开发分行	12001835100052505166	人民币			1,899.01	1,899.01			
6	中信鞍山西道支行	7232910182600001202	人民币			4,101,422.16	4,101,422.16			
合 计				-		4,676,932.56	4,676,932.56	-	-	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王晶  
填表日期：2010年1月6日

评估人员：张妍、王士晨

# 交易性金融资产—股票投资评估明细表

评估基准日： 年 月 日

表3-2-1

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	股票名称	投资日期	持股数量	成本	账面价值	基准日收盘价/股	评估价值	增减值	增值率%	备注
合 计											

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

# 交易性金融资产—债券投资评估明细表

评估基准日： 年 月 日

表3-2-2

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	债券名称	发行日期	投资日期	票面利率%	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
合 计											

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日



# 应收票据评估明细表

评估基准日：     年     月     日

表3-3

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	出票日期	到期日期	票面利率%	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
合 计									
减：应收票据坏账准备									
合 计									

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期：     年     月     日

## 应收账款评估明细表

评估基准日：2009 年 11 月 30 日

表3-4

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
合 计									
减：应收账款坏账准备									
合 计					-				

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日



# 应收利息评估明细表

评估基准日： 年 月 日

表3-6

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	发生日期	本金	利息所属期间	利息率%	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
合 计										

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日



## 其他应收款评估明细表

评估基准日：2009 年 11 月 30 日

表3-8

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	张伟	借款		1-2年	2,000.00	2,000.00			
2	毛航宇	借款		1年以内	6,000.00	6,000.00			
3	许凤军	借款		1-2年	2,000.00	2,000.00			
4	闻颖	借款		1-2年	4,000.00	4,000.00			
5	职工	借款		一年以内	8,000.00	8,000.00			
6	图纸押金	押金		一至两年	18,967.00	18,967.00			
7	契税	契税		一年以内	312,309.60	312,309.60			
8	维修基金	维修基金		一年以内	180,906.00	180,906.00			
9	产权登记费	产权登记费		一年以内	1,650.00	1,650.00			
10	房屋转让手续费	房屋转让手续费		一年以内	6,236.83	6,236.83			
11	天津二建建筑工程有限公司	代垫水电费		一至两年	444,165.00	444,165.00			
12	北京恒有源环境系统设备安装工程有限公	代垫水电费		一至两年	2,350.00	2,350.00			
13	浙江宝业建设集团有限公司	代垫水电费		一至两年	465,307.00	465,307.00			
14	印花税	印花税		一年以内	8,309.90	8,309.90			
15	抵押登记费	抵押登记费		一年以内	550.00	550.00			
16	职工	社险及公积金		一年以内	21,529.02	21,529.02			
17	天津市墙体材料革新和建筑节能管理中心	墙体基金		一年以内	83,627.16	83,627.16			
18	天津市发展散装水泥管理中心	散装水泥基金		一年以内	31,360.19	31,360.19			
19	物业公司			一年以内	0.01	0.01			
合 计					1,599,267.71	1,599,267.71	-	-	
减：其他应收款坏账准备					79,963.39				
合 计					1,519,304.32	1,599,267.71	79,963.39	5.26	

被评估单位填表人：王晶

评估人员：王士晨

填表日期：2010年1月6日



# 存货—材料采购（在途物资）评估明细表

评估基准日：      年    月    日

表3-9-1

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
			数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
合 计											

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

填表日期：      年    月    日

评估人员：

## 存货—原材料评估明细表

评估基准日：     年   月   日

表3-9-2

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	存放地点	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
合计												

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期：     年   月   日

# 存货—在库周转材料评估明细表

评估基准日： 年 月 日

表3-9-3

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	存放地点	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
合计												

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：  
填表日期： 年 月 日

评估人员：

# 存货—委托加工物资评估明细表

评估基准日：     年    月    日

表3-9-4

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	加工单位名称	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
合    计												

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期：     年    月    日

# 存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2009 年 11 月 30 日

表3-9-5

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值				评估价值				增减值	增值率%	备注	
				数量	外币单价	人民币单价	金额	实际数量	外币单价	人民币单价	汇率				金额
1	林里一期			35.00			109,029,258.80	35.00				97,321,714.99	-11,707,543.81	-10.74	
合计							109,029,258.80					97,321,714.99	-11,707,543.81	-10.74	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王晶  
填表日期：2010年1月6日

评估人员：刘长利、张妍、苏佳

# 存货—开发成本评估明细表

评估基准日：2009 年 11 月 30 日

表3-9-6

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	备注	
			单价	金额	实际数量	评估单价				金额
1	林里二期项目	套		111,074,275.71			206,156,405.36	95,082,129.65	85.60	
2	林里三期项目			2,258,240.00			2,258,240.00	-	-	
3	岭上一期			484,999.00			484,999.00	-	-	
4	土地使用权	平米		260,000,000.00			619,620,662.16	359,620,662.16	138.32	
5	开发间接费用			22,329,576.19			-	-22,329,576.19	-100.00	
6	会所及销售中心			9,913,433.88			4,765,079.00	-5,148,354.88	-51.93	
合 计				406,060,524.78			833,285,385.52	427,224,860.74	105.21	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王晶

评估人员：刘长利、张妍、苏佳

填表日期：2010年1月6日

# 存货—发出商品评估明细表

评估基准日： 年 月 日

表3-9-7

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	商品名称	对方单位名称	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
合 计												

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

# 存货—在用周转材料评估明细表

评估基准日： 年 月 日

表3-9-8

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	启用日期	原始入账价值	账面价值（摊余价值）		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	金额		评估原价	成新率%	金额			
合 计												

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

## 一年内到期的非流动资产评估明细表

评估基准日： 年 月 日

表3-10

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
	合 计							

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：  
填表日期： 年 月 日

评估人员：

## 其他流动资产评估明细表

评估基准日： 年 月 日

表3-11

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
合 计									

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2009年11月30日

表4

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

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	投资性房地产				
4-6	固定资产	1,107,951.68	1,332,443.00	224,491.32	20.26
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产	8,909,525.62	8,889,534.77	-19,990.85	-0.22
4-17	其他非流动资产				
合 计		10,017,477.30	10,221,977.77	204,500.47	2.04

评估人员：于家珊

# 可供出售金融资产评估汇总表

评估基准日： 年 月 日

表4-1

被评估单位（或者产权持有单位）：

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%
4-1-1	可供出售金融资产-股票投资				
4-1-2	可供出售金融资产-债券投资				
4-1-3	可供出售金融资产-其他投资				
合 计					

评估人员：



# 可供出售金融资产—债券投资评估明细表

评估基准日：      年    月    日

表4-1-2

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	债券种类	发行日期	到期日	票面利率%	成本（面值）	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
	合   计										
	减：减值准备										
	合   计										

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期：      年    月    日

## 可供出售金融资产—其他投资评估明细表

评估基准日：    年    月    日

表4-1-3

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	金融资产名称	投资日期	持有数量	基准日市价	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
	合    计										
	减：减值准备										
	合    计										

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：  
填表日期：    年    月    日

评估人员：





# 长期股权投资评估明细表

评估基准日：    年    月    日

表4-4

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例（%）	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
	合    计									
	减：长期股权投资减值准备									
	合    计									

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期：    年    月    日

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日： 年 月 日

表4-5

被评估单位 (或者产权持有单位) :

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源 (外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值			
合 计																
减：投资性房地产减值准备																
合 计																

被评估单位 (或者产权持有单位) 填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

# 投资性房地产——房屋评估明细表

(采用公允价值模式计量)

评估基准日： 年 月 日

表4-5

被评估单位(或者产权持有单位)：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/m <sup>2</sup> )	原始入帐价值(转入日公允价值)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
合 计														

被评估单位(或者产权持有单位)填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

# 投资性房地产——土地使用权评估明细表

（采用成本模式计量）

评估基准日：      年    月    日

表4-5

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
合 计																
减：投资性房地产减值准备																
合 计																

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期：      年    月    日

# 投资性房地产——土地使用权评估明细表

（采用公允价值模式计量）

评估基准日：     年   月   日

表4-5

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值（转入日公允价值）	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
合		计														

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期：     年   月   日

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2009年11月30日

表4-6

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计	2,235,770.10	1,107,951.68	1,966,960.00	1,332,443.00	-268,810.10	224,491.32	-12.02	20.26
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆	1,388,890.00	720,356.55	1,429,100.00	1,011,545.00	40,210.00	291,188.45	2.90	40.42
4-6-6	固定资产-电子设备	846,880.10	387,595.13	537,860.00	320,898.00	-309,020.10	-66,697.13	-36.49	-17.21
4-6-7	固定资产—土地								
	固定资产合计	2,235,770.10	1,107,951.68	1,966,960.00	1,332,443.00	-268,810.10	224,491.32	-12.02	20.26
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	2,235,770.10	1,107,951.68	1,966,960.00	1,332,443.00	-268,810.10	224,491.32	-12.02	20.26

评估人员：于家珊

# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2009 年 11 月 30 日

表4-6-1

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积 体积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			增值 率%	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
								原值	净值	原值	成新 率%	净值			
合 计															
减：房屋建筑物减值准备															
合 计															

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

## 固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日： 2009 年 11 月 30 日

表4-6-2

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成 年月	长度 (m)	宽度 (m)	计量 单位	面积体积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
合 计															
减：构筑物及其他辅助设施减值准备															
合 计															

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

# 固定资产—管道和沟槽评估明细表

评估基准日：    年    月    日

表4-6-3

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	名称	长度 (m)	槽深 (m)	沟宽*沟厚(mm*mm) 管径*壁厚(mm*mm)	材质	绝缘 方式	建成 年月	账面价值		评估价值			增值 率%	备注
								原值	净值	原值	成新 率%	净值		
合 计														
减：管道和沟槽减值准备														
合 计														

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期：    年    月    日

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2009 年 11 月 30 日

表4-6-4

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
合 计															
减：机器设备减值准备															
合 计															

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：  
填表日期： 年 月 日

评估人员：



# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日： 2009 年 11 月 30 日

表4-6-6

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1		微机	扬天M6000C	北京联想集团公司	1	台	2005年10月	2005年10月	7,200.00	1,614.00			-	-100.00	无实物
2		微机	扬天M6000C	北京联想集团公司	1	台	2005年11月	2005年11月	7,200.00	1,728.00			-	-100.00	无实物
3		微机	扬天M4800C	北京联想集团公司	3	台	2005年10月	2005年10月	19,500.00	4,371.25	9,900.00	35	3,465.00	-20.73	
4		微机	扬天M4800C	北京联想集团公司	5	台	2005年11月	2005年11月	32,500.00	7,800.00	16,500.00	35	5,775.00	-25.96	
5		微机	扬天M4800C	北京联想集团公司	2	台	2005年12月	2005年12月	13,000.00	3,325.83	6,600.00	35	2,310.00	-30.54	
6		微机	扬天M4800C	北京联想集团公司	2	台	2006年3月	2006年3月	13,400.00	4,064.67	6,600.00	40	2,640.00	-35.05	
7		微机	扬天M3100C	北京联想集团公司	4	台	2006年6月	2006年6月	21,600.00	7,578.00	16,000.00	45	7,200.00	-4.99	
8		微机	扬天M3101C	北京联想集团公司	1	台	2006年8月	2006年8月	5,100.00	1,950.75	3,800.00	45	1,710.00	-12.34	
9		笔记本电脑	R52 14 "	美国IBM公司	1	台	2005年12月	2005年12月	15,400.00	3,939.83	7,000.00	35	2,450.00	-37.81	
10		笔记本电脑	R52 14 "	美国IBM公司	2	台	2006年1月	2006年1月	30,800.00	8,367.34	14,000.00	35	4,900.00	-41.44	
11		笔记本电脑	R52 256M 80G	美国IBM公司	1	台	2006年6月	2006年6月	13,100.00	4,595.92	7,000.00	35	2,450.00	-46.69	
12		传真机	KX-FP343CN	松下（中国）公司	1	台	2005年10月	2005年10月	1,150.00	257.79	800.00	35	280.00	8.62	
13		传真机	F813A	飞利浦（中国）公司	1	台	2006年4月	2006年4月	968.00	308.96	800.00	40	320.00	3.57	
14		彩色电视机	SF2987DV	四川长虹电器公司	1	台	2005年12月	2005年12月	1,399.00	357.91	1,300.00	60	780.00	117.93	
15		激光打印机	HP1022N	惠普（中国）公司	1	台	2005年11月	2005年11月	2,980.00	715.20	2,200.00	35	770.00	7.66	
16		激光打印机	HP1022N	惠普（中国）公司	1	台	2005年12月	2005年12月	2,580.00	660.05	2,200.00	35	770.00	16.66	
17		打印机	1406LQ7297A	惠普（中国）公司	1	台	2006年4月	2006年4月	649.00	207.14	400.00	5	20.00	-90.34	已坏
18		彩色打印机	HP9800	惠普（中国）公司	1	台	2006年5月	2006年5月	2,150.00	720.25	1,280.00	35	448.00	-37.80	
19		投影机	TD310	北京联想集团公司	1	台	2006年6月	2006年6月	14,300.00	5,016.92	6,500.00	45	2,925.00	-41.70	
20		复印机	IR2016J	佳能（中国）公司	1	台	2006年6月	2006年6月	9,500.00	3,332.92	6,000.00	45	2,700.00	-18.99	
21		服务器等		北京联想集团公司	1	套	2006年6月	2006年6月	29,520.00	10,356.60	13,000.00	45	5,850.00	-43.51	
22		对讲机	GP88S	摩托罗拉（中国）公司	5	部	2005年12月	2005年12月	12,480.00	3,192.80			-	-100.00	已坏
23		数码像机	P880	柯达（中国）公司	1	台	2006年2月	2006年2月	6,350.00	1,825.62	4,000.00	40	1,600.00	-12.36	
24		电动车	8人	天地益达电动车公司	1	台	2006年7月	2006年7月	38,000.00	13,933.33	36,500.00	65	23,725.00	70.28	
25		草坪机	STIHL	德国	1	台	2006年7月	2006年7月	3,000.00	1,100.00	2,800.00	75	2,100.00	90.91	
26		电动车	12人	天地益达电动车公司	1	台	2006年7月	2006年7月	40,000.00	14,666.67	39,000.00	65	25,350.00	72.84	
27		微机	扬天M3100C	北京联想集团公司	1	台	2006年7月	2006年7月	5,100.00	1,870.00	4,000.00	45	1,800.00	-3.74	

# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2009年11月30日

表4-6-6

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
28		电话会议机	OLYCOM7003	宝利通（中国）公司	1	台	2006年10月	2006年10月	4,600.00	1,905.16	4,000.00	60	2,400.00	25.97	
29		传真机	KX-FP343CN	松下（中国）公司	1	台	2006年10月	2006年10月	930.00	385.18	800.00	50	400.00	3.85	
30		打印机	NP2900	佳能（中国）公司	1	台	2006年10月	2006年10月	1,450.00	600.54	800.00	50	400.00	-33.39	
31		微机	扬天3100C	北京联想集团公司	2	台	2006年10月	2006年10月	10,200.00	4,224.50	8,000.00	50	4,000.00	-5.31	
32		（会所）家俱	沙发 餐椅等	北京昌达肯特家具	1	套	2006年10月	2006年10月	172,648.00	71,505.04	120,000.00	60	72,000.00	0.69	
33		微机	扬天M3101C	北京联想集团公司	1	台	2006年12月	2006年12月	6,300.00	2,808.75	3,800.00	50	1,900.00	-32.35	
34		割灌机	5.5KW	日本本田	1	台	2006年7月	2006年7月	3,200.00	1,173.33	3,000.00	75	2,250.00	91.76	
35		微机	扬天M3101C	北京联想集团公司	1	台	2007年4月	2007年4月	5,300.00	2,698.55	3,800.00	55	2,090.00	-22.55	
36		笔记本电脑	12" PCG-6Q1T	索尼（中国）公司	1	台	2007年4月	2007年4月	13,200.00	6,721.00	7,900.00	55	4,345.00	-35.35	
37		笔记本电脑	Q520-4B 14"	DELL（中国）公司	1	台	2007年6月	2007年6月	10,486.71	5,671.55	6,000.00	60	3,600.00	-36.53	
38		笔记本电脑	Q520-4B 14"	DELL（中国）公司	2	台	2007年6月	2007年6月	20,573.28	11,126.82	12,000.00	60	7,200.00	-35.29	
39		对讲机	GP88S	摩托罗拉（中国）公司	6	台	2007年8月	2007年8月	7,200.00	4,122.00	7,200.00	60	4,320.00	4.80	
40		电脑及显示器	扬天E3360	北京联想集团公司	1	台	2007年9月	2007年9月	15,838.00	9,317.98	5,300.00	65	3,445.00	-63.03	
41		电脑	扬天M3120V	北京联想集团公司	1	台	2007年9月	2007年9月	4,300.00	2,529.92	3,800.00	65	2,470.00	-2.37	
42		打印机	HPK850	惠普（中国）公司	1	台	2007年10月	2007年10月	2,600.00	1,570.75	2,000.00	65	1,300.00	-17.24	
43		电脑	扬天M3120V	北京联想集团公司	1	台	2007年11月	2007年11月	4,300.00	2,666.08	3,800.00	65	2,470.00	-7.35	
44		复印机	IR2016J	佳能（中国）公司	1	台	2007年11月	2007年11月	9,450.00	5,859.00	6,000.00	65	3,900.00	-33.44	
45		打印机	LBP-2900	佳能（中国）公司	1	台	2007年11月	2007年11月			800.00	65	520.00	#DIV/0!	
46		电脑	扬天M3120V	北京联想集团公司	1	台	2007年11月	2007年11月	4,800.00	2,976.00	3,800.00	65	2,470.00	-17.00	
47		液晶电视	52寸	飞利浦（中国）公司	2	台	2007年12月	2007年12月	54,800.00	34,843.59	29,000.00	80	23,200.00	-33.42	
48		电脑	扬天M3120V	北京联想集团公司	1	台	2007年12月	2007年12月	4,700.00	2,988.34	3,800.00	65	2,470.00	-17.35	
49		电脑	扬天M3120V	北京联想集团公司	1	台	2008年1月	2008年1月	4,300.00	2,802.24	3,800.00	70	2,660.00	-5.08	
50		电脑	开天M4700	北京联想集团公司	1	台	2008年1月	2008年1月	5,800.00	3,779.74	4,000.00	70	2,800.00	-25.92	
51		笔记本电脑	V1500	DELL（中国）公司	1	台	2008年1月	2008年1月	6,298.11	4,104.27	5,300.00	70	3,710.00	-9.61	
52		办公家具	板台、座椅		1	套	2008年3月	2008年3月	4,910.00	3,355.20	4,600.00	70	3,220.00	-4.03	
53		笔记本电脑	D830	DELL（中国）公司	1	台	2008年3月	2008年3月	11,700.00	7,995.00	8,000.00	70	5,600.00	-29.96	
54		电脑	扬天T4900V	北京联想集团公司	2	台	2008年6月	2008年6月	11,300.00	8,258.36	8,000.00	75	6,000.00	-27.35	

# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日： 2009 年 11 月 30 日

表4-6-6

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
55		对讲机	GP3688	摩托罗拉（中国）公司	8	台	2008年6月	2008年6月	14,680.00	10,728.69	13,600.00	75	10,200.00	-4.93	
56		打印机	LBP-2900	佳能（中国）公司	1	台	2008年7月	2008年7月	1,100.00	821.28	800.00	75	600.00	-26.94	
57		冰柜	136A	青岛海尔集团公司	1	台	2008年7月	2008年7月	3,990.00	2,979.28	3,280.00	75	2,460.00	-17.43	
58		服务器	3650	美国IBM公司	1	套	2008年8月	2008年8月	64,000.00	48,800.05	32,000.00	80	25,600.00	-47.54	含软件
59		电脑	扬天T4901V	北京联想集团公司	2	台	2008年10月	2008年10月	10,000.00	7,941.69	8,000.00	80	6,400.00	-19.41	
60		电脑					2008年12月	2008年12月	3,000.00	2,477.50	2,700.00	80	2,160.00	-12.82	
													-		
													-		
合 计									846,880.10	387,595.13	537,860.00		320,898.00	-17.21	
减：电子设备减值准备															
合 计									846,880.10	387,595.13	537,860.00		320,898.00	-17.21	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王晶

评估人员：于家珊

填表日期：2010年1月6日











# 在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日： 年 月 日

表4-7-1

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
合 计												
减：在建土建工程减值准备												
合 计												

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

# 在建工程—设备安装工程评估明细表

评估基准日：     年     月     日

表4-7-2

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	规格型号	数量	计量单位	开工日期	预计完工日期	账面价值				评估价值				增减值	增值率%	备注
							设备费	资金成本	安装费及其他	合计	设备费	资金成本	安装费及其他	合计			
合 计																	
减：在建设安装工程减值准备																	
合 计																	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期：     年     月     日

# 工程物资评估明细表

评估基准日：    年    月    日

表4-8

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	名称	工程项目	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率 %	备注
				数量	单价	金额	实际数量	单价	金额			
合    计												
减：工程物资减值准备												
合    计												

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期：    年    月    日







# 无形资产评估汇总表

评估基准日：     年   月   日

表4-12

被评估单位（或者产权持有单位）：

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%
4-12-1	无形资产-土地使用权				
4-12-2	无形资产-矿业权				
4-12-3	无形资产-其他无形资产				
合 计					
减：无形资产减值准备					
合 计					

评估人员：

## 无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日： 年 月 日

表4-12-1

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
合 计															

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

# 无形资产—矿业权评估明细表

评估基准日： 年 月 日

表4-12-2

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	名称、种类（探矿权/采矿权）	勘查（采矿）许可证编号	取得方式	取得日期	剩余有效年限	勘查开发阶段	核定（批准）生产规模	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
合 计													

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

## 无形资产—其他无形资产评估明细表

评估基准日：     年   月   日

表4-12-3

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值	尚可使用年限	评估价值	增减值	增值率%	备注
合 计										

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期：     年   月   日



# 商誉评估明细表

评估基准日： 年 月 日

表4-14

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
合 计							
减：商誉减值准备							
合 计							

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

# 长期待摊费用评估明细表

评估基准日： 年 月 日

表4-15

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊 销月数	账面价值	尚存受 益月数	评估价值	增减值	增值率%	备注
	合 计									

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

## 递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2009 年 11 月 30 日

表4-16

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	递延所得税资产	2009年11月30日	8,909,525.62	8,889,534.77	
合 计			8,909,525.62	8,889,534.77	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王晶

评估人员：刘长利、张妍

填表日期：2010年1月6日





# 短期借款评估明细表

评估基准日：2009 年 11 月 30 日

表5-1

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	放款银行（或机构）名称	发生日期	到期日	月利率%	币种	外币金额	账面价值	外币基准日汇率	评估价值	备注
合 计										

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日





## 应付账款评估明细表

评估基准日： 2009 年 11 月 30 日

表5-4

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
	天津市津港海狮厨业有限公司	2009年	工程款	1,300.00	1,300.00	
	天津隆源电器有限公司	2009年	工程款	80,770.00	80,770.00	
	河南腾飞建筑有限公司	2009年	工程款	45,000.00	45,000.00	
	天津星智业广告传媒邮箱公司	2009年	工程款	44,000.00	44,000.00	
	天津大地燃气技术开发有限公司	2009年	工程款	11,808.00	11,808.00	
	天津市奥斯特冷暖设备工程有限公司	2009年	工程款	642.40	642.40	
	天津天程广告传媒有限公司	2009年	工程款	10,000.00	10,000.00	
	天津世纪鸿发石材有限公司	2009年	工程款	12,020.00	12,020.00	
	天津市南洋基建设备安装工程公司	2009年	工程款	64,000.00	64,000.00	
	天津市武清区建福水利机施队	2009年	工程款	22,500.00	22,500.00	
	中国联合网络通信有限公司天津市分公司	2009年	工程款	406,282.00	406,282.00	
	北京仁光坤德广告有限公司	2009年	工程款	13,500.00	13,500.00	
	北京昌达肯特家具有限公司	2009年	工程款	2,000.00	2,000.00	
	北京圣居嘉业装饰有限公司	2007年	工程款	2,000.00	2,000.00	
	北京恒有源环境系统设备安装工程有限公司	2009年	工程款	700,000.00	700,000.00	
	易道上海咨询有限公司	2009年	工程款	50,000.00	50,000.00	
	江苏南通二建集团有限公司	2009年	工程款	985,960.00	985,960.00	
	辽宁东展窗业有限公司	2009年	工程款	42,850.00	42,850.00	
	天津市通辉建筑工程有限公司	2009年	工程款	100,000.00	100,000.00	
	深圳市洪涛装饰股份有限公司	2009年	货款	145,000.00	145,000.00	
	暂估一期工程款	2009年	工程款	13,922,603.46	13,922,603.46	
	暂估二期工程款	2009年	工程款		48,127,347.45	
	合 计			16,662,235.86	64,789,583.31	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王晶

评估人员：刘长利、张妍

填表日期：2010年1月6日

# 预收账款评估明细表

评估基准日： 2009 年 11 月 30 日

表5-5

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	林里一期					
2	渤海财产保险股份有限公司	2008年	房款	4,020,161.00	4,020,161.00	
3	渤海财产保险股份有限公司	2008年	房款	3,382,608.00	3,382,608.00	
4	渤海财产保险股份有限公司	2008年	房款	4,246,337.00	4,246,337.00	
5	孟凤翔	2008年	房款	4,498,665.00	4,498,665.00	
6	李鼎	2009年	房款	50,000.00	50,000.00	
7	郭娜	2009年	房款	6,209,471.00	6,209,471.00	
8	渤海财产保险股份有限公司	2009年	房款	3,172,649.00	3,172,649.00	
9	渤海财产保险股份有限公司	2009年	房款	3,197,828.00	3,197,828.00	
10	陈胜锋	2007年	房款	3,854,516.00	3,854,516.00	
11	渤海财产保险股份有限公司	2008年	房款	3,892,819.00	3,892,819.00	
12	渤海财产保险股份有限公司	2008年	房款	3,892,819.00	3,892,819.00	
13	刘珂	2009年	房款	2,730,000.00	2,730,000.00	
14	渤海财产保险股份有限公司	2008年	房款	4,472,711.00	4,472,711.00	
15	渤海财产保险股份有限公司	2008年	房款	3,467,173.00	3,467,173.00	
16	卢云慧	2008年	房款	3,220,180.26	3,220,180.26	
17	李文玉	2008年	房款	350,000.00	350,000.00	
18	杨琼	2009年	房款	1,760,000.00	1,760,000.00	
19	张俊成	2008年	房款	3,484,706.00	3,484,706.00	
20	林里二期					
21	刘贵成	2009年	房款	380,000.00	380,000.00	
22	王思予	2009年	房款	2,550,000.00	2,550,000.00	
23	毕堃	2009年	房款	1,720,320.00	1,720,320.00	
24	李馨，熙川	2009年	房款	2,077,990.00	2,077,990.00	
25	林盛	2009年	房款	2,250,000.00	2,250,000.00	
合 计				68,880,953.26	68,880,953.26	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王晶

评估人员：刘长利、张妍

填表日期：2010年1月6日

# 应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2009 年 11 月 30 日

表5-6

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴				
2	职工福利费				
3	医疗保险费				
4	基本养老保险费				
5	年金缴费				
6	失业保险费				
7	工伤保险费				
8	生育保险费				
9	住房公积金				
10	工会经费				
11	职工教育经费				
12	非货币性福利				
13	辞退福利				
14	股份支付				
15	其他				
合 计					

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

# 应交税费评估明细表

评估基准日：2009 年 11 月 30 日

表5-7

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	天津市地方税务局青光分局	2009年6月	营业税	-3,145,031.62	-3,145,031.62	
2	天津市地方税务局青光分局	2009年6月	城建税	-220,152.23	-220,152.23	
3	天津市地方税务局青光分局	2009年6月	土地增值税	-629,006.33	-629,006.33	
4	北辰区国税局	2009年6月	企业所得税	-4,117,014.31	-4,117,014.31	
5	天津市地方税务局青光分局	2009年6月	教育费附加	-94,350.95	-94,350.95	
6	天津市地方税务局青光分局	2009年6月	防洪费	-31,450.34	-31,450.34	
7	天津市地方税务局青光分局	2009年6月	个调税	8,174.21	8,174.21	
合 计				-8,228,831.57	-8,228,831.57	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王晶

评估人员：刘长利、张妍

填表日期：2010年1月6日

## 应付利息评估明细表

评估基准日：      年    月    日

表5-8

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	本金	利息所属期间	利息率%	账面价值	评估价值	备注
合    计								

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期：      年    月    日

# 应付股利（应付利润）评估明细表

评估基准日： 年 月 日

表5-9

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	投资单位名称（股东）	发生日期	利润所属期间	账面价值	评估价值	备注
合 计						

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日

## 其他应付款评估明细表

评估基准日： 2009 年 11 月 30 日

表5-10

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	契税	2009-12-1	代收行政费用	622,733.47	622,733.47	
2	维修基金	2009-12-2	代收行政费用	207,576.00	207,576.00	
3	产权登记费	2009-12-3	代收行政费用	2,750.00	2,750.00	
4	房屋转让手续费	2009-12-4	代收行政费用	7,263.32	7,263.32	
5	印花税	2009-12-5	代收行政费用	10,378.90	10,378.90	
6	抵押登记费	2009-12-6	代收行政费用	2,200.00	2,200.00	
7	泰达股份	2009-12-7	往来款	7,000,000.00	7,000,000.00	
8	泰达集团	2009-12-8	往来款	79.30	79.30	
9	中国连通有限公司天津分公司	2009-12-9	往来款	3,000.00	3,000.00	
10	其他	2009-12-10	往来款	243,740.00	243,740.00	
11	南安市乐普艺术陶瓷有限公司	2009-12-11	投标保证金	10,000.00	10,000.00	
12	天津市政设施配套建设公司	2009-12-12	投标保证金	1,000.00	1,000.00	
13	天津二建建筑工程有限公司	2009-12-13	投标资料费	400.00	400.00	
14	众诚尚郡	2009-12-14	投标资料费	200.00	200.00	
15	天津相滨建筑工程有限公司	2009-12-15	投标资料费	400.00	400.00	
16	天津渔阳建工集团有限公司	2009-12-16	投标资料费	400.00	400.00	
17	天津市亨瑞系统控制工程有限公司	2009-12-17	投标资料费	500.00	500.00	
18	天津信息港智能社区科技有限公司	2009-12-18	投标资料费	500.00	500.00	
19	清华同方	2009-12-19	投标资料费	500.00	500.00	
20	北京国安电气总公司上海分公司	2009-12-20	投标资料费	500.00	500.00	
21	江苏南通二建集团有限公司	2009-12-21	投标资料费	400.00	400.00	
22	浙江宝业建设集团有限公司	2009-12-22	投标资料费	400.00	400.00	
23	天津永盛方圆科技发展有限公司	2009-12-23	投标资料费	500.00	500.00	
24	宜兴凯华陶瓷有限公司	2009-12-24	投标资料费	200.00	200.00	
25	天津市瑞志建材销售有限公司	2009-12-25	投标资料费	200.00	200.00	

# 其他应付款评估明细表

评估基准日： 2009 年 11 月 30 日

表5-10

被评估单位（或者产权持有单位）：天津天马国际俱乐部有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
26	南安市乐普艺术陶瓷有限公司	2009-12-26	投标资料费	200.00	200.00	
27	于洪	2009-12-27	各类保险	6,113.80	6,113.80	
	合 计			8,122,134.79	8,122,134.79	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：王晶

评估人员：刘长利、张妍

填表日期：2010年1月6日





# 非流动负债评估汇总表

评估基准日：      年    月    日

表6

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
6-1	长期借款				
6-2	应付债券				
6-3	长期应付款				
6-4	专项应付款				
6-5	预计负债				
6-6	递延所得税负债				
6-7	其他非流动负债				
非流动负债合计					

评估人员：



# 应付债券评估明细表

评估基准日： 年 月 日

表6-2

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	债券发行单位	债券种类	发生日期	到期日	票面利率%	账面价值	评估价值	备注
合 计								

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期： 年 月 日



## 专项应付款评估明细表

评估基准日：    年    月    日

表6-4

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	户名（或结算对象）	款项内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
合    计						

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期：    年    月    日





