

天津松江股份有限公司

第七届董事会第三十六次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏, 并对内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

天津松江股份有限公司(以下简称“公司”)第七届董事会第三十六次会议由董事长张锦珠女士召集, 并于2012年7月27日上午10:00以通讯方式召开, 应出席董事9人, 实际出席董事9人。会议由董事长张锦珠女士主持, 本次会议的召集、召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。与会董事经充分讨论, 审议并通过了如下议案:

一、审议并通过了《关于公司持有的天津鑫汇松江投资有限公司51%股权转让的议案》。

公司拟通过在天津产权交易中心挂牌方式将持有的天津鑫汇松江投资有限公司(以下简称“鑫汇松江”)51%的股权公开转让, 鑫汇松江51%股权评估价格为5123.07万元, 挂牌价格不低于此部分股权评估价格。

鑫汇松江于2010年10月18日成立, 住所为天津市武清区徐官屯街江源道南侧4号, 公司类型为有限责任公司, 法定代表人为孙卫华, 注册资本为壹亿元人民币, 经营范围: 以自有资金对房地产业、工业商业基础设施、园林绿化业进行投资, 房地产开发与经营, 房屋建筑工程、道路桥梁工程施工, 建筑安装, 室内外装饰装修, 市政工程施工及技术咨询, 房地产信息咨询, 工程项目管理, 商品房销售代理, 自有房屋租赁。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件, 在有效期内经营, 国家有专项专营规定的按规定办理)

鑫汇松江股东情况如下表所示:

序号	股东名称	实收资本(元)	股权比例(%)
1	天津松江股份有限公司	51,000,000.00	51%
2	通辽希望(集团)房地产开发有限公司	39,000,000.00	39%
3	希望金汇投资管理有限公司	10,000,000.00	10%
	合计	100,000,000.00	100%

根据五洲松德联合会计师事务所出具的审计报告，截至2012年3月31日，鑫汇松江资产总额人民币514,594,017.63元，负债总额为424,138,872.96元，所有者权益总额为90,455,144.67元。2012年1-3月无营业收入，净利润为-1,985,083.13元。

根据天津华夏金信资产评估有限公司出具的评估报告，本次评估主要采用资产基础法进行评估，截止2012年3月31日鑫汇松江评估前账面资产总额计人民币51,459.40万元，负债总额计人民币42,413.89万元，净资产总额计人民币9,045.51万元。评估后资产总额计人民币52,459.13万元，负债总额计人民币42,413.89万元，净资产计人民币10,045.24万元。净资产评估值与原账面值比较增值计人民币999.73万元。增值率为11.05%。

表决结果：赞成票 9 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，审议并通过了本议案。

特此公告。

天津松江股份有限公司

董 事 会

2012年7月27日

天津松江股份有限公司
拟进行股权转让项目所涉及的
天津鑫汇松江投资有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

华夏金信评报字 (2012) 123号

评估机构名称：天津华夏金信资产评估有限公司

报告提交日期：二〇一二年七月六日

目 录

内 容	页 码
注册评估师声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托方、被评估单位和约定书约定的其他评估报告使用者概况	6
二、评估目的	11
三、关于评估对象和评估范围的说明	12
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	21
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	25
附件:	26

注册评估师声明

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。

天津松江股份有限公司拟股权转让事宜所涉及的 天津鑫汇松江投资有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2012]123号

华夏金信资产评估有限公司接受天津松江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,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对天津松江股份有限公司拟股权转让事宜所涉及的天津鑫汇松江投资有限公司股东全部权益价值进行评估。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2012年3月31日所表现的市场价值做出了公允反映。

一、评估目的:为天津松江股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的天津鑫汇松江投资有限公司股东全部权益价值提供参考依据。

二、评估对象和评估范围:评估对象为天津鑫汇松江投资有限公司的股东全部权益价值。评估范围为天津鑫汇松江投资有限公司的全部资产及负债。

三、价值类型及其定义:本次评估所采用的价值类型为市场价值。

四、评估基准日:2012年3月31日。

五、评估方法:本次评估方法采用资产基础法进行评估。

六、评估结论:

资产基础法评估结果

截止2012年3月31日天津鑫汇松江投资有限公司评估前账面资产总额计人民币51,459.4万元,负债总额计人民币42,413.89万元,净资产总额计人民币9,045.51万元。评估后资产总额计人民币**错误!未找到引用源。**万元,负债总额计人民币**错误!未找到引用源。**万元,净资产计人民币10,045.24万元。净资产评估值与原账面值比较增值计人民币999.73万元。增值率为11.05%。资产基础法评估结果详见下表:

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	C	D=C-B	E= (C-B) /B*100%
流动资产	1	50,792.18	51,781.29	989.11	1.95
非流动资产	2	667.22	677.84	10.62	1.59
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	70.19	79.17	8.98	12.79
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	10.94	12.58	1.64	14.99
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	586.09	586.09	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	51,459.40	52,459.13	999.73	1.94
流动负债	21	42,413.89	42,413.89	-	-
非流动负债	22	-	-	-	
负债总计	23	42,413.89	42,413.89	-	-
净资产(所有者权益)	24	9,045.51	10,045.24	999.73	11.05

七、特别事项说明：

（一）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。

（二）本次评估，委估电子设备、车辆重置价值均为含增值税价。

本评估报告评估结论使用有效期限为一年，自 2012 年 3 月 31 日至 2013 年 3 月 30 日止。

本报告专为委托方及本报告所列明的评估目的使用。除依据法律需要公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。

本报告提出日期为 2012 年 7 月 6 日

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

天津松江股份有限公司拟股权转让事宜所涉及的 天津鑫汇松江投资有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

华夏金信评报字[2012]123号

天津松江股份有限公司：

华夏金信资产评估有限公司接受天津松江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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对天津松江股份有限公司拟股权转让事宜所涉及的天津鑫汇松江投资有限公司股东全部权益价值进行评估。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2012年3月31日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、被评估单位和约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方与被评估单位概况

本次评估的委托方为天津松江股份有限公司

注册号：120000000002179

住所：天津华苑产业区海泰发展六道6号海泰绿色产业基地A座4-061室

法定代表人：张锦珠

注册资本：陆亿贰仟陆佰肆拾万零壹仟柒佰零柒元人民币

实收资本：陆亿贰仟陆佰肆拾万零壹仟柒佰零柒元人民币

经济性质：股份有限公司(上市)

经营范围：以自有资金对房地产、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文化体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业、证券业、城市基础设施进行投资；房屋租赁、房地产开发、商品房销售（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）

成立日期：二00一年十二月二十一日

营业期限：二00一年十二月二十一日至二0五一年十二月二十日

（二）被评估单位概况

1、本次评估的被评估单位为天津鑫汇松江投资有限公司

注册号：120222000077027

住所：天津市武清区徐官屯街江原道南侧4号

公司类型：有限责任公司

法定代表人：孙卫华

注册资本：壹亿元人民币

实收资本：壹亿元人民币

经营范围：以自有资金对房地产业、工业商业基础设施、园林绿化业进行投资，房地产开发与经营，房屋建筑工程、道路桥梁工程施工，建筑安装，室内外装饰装修，市政工程施工及技术咨询，房地产信息咨询，工程项目管理，商品房销售代理，自有房屋租赁。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）

成立日期：二〇一〇年十月十八日

经营期限：二〇一〇年十月十八日至二〇四〇年十月十七日

2、历史沿革

天津鑫汇松江投资有限公司于2010年10月8日由天津松江股份有限公司出资51,000,000.00元人民币，占注册资本的51%，通辽希望（集团）房地产开发有限公司出资39,000,000.00元人民币，占注册资本的39%，希望金汇投资管理有限公司出资10,000,000.00元人民币，占注册资本的10%共同组建。以上出资已经天津市正泰有限责任会计师事务所验资并出具津正泰验字（2010）A第00454号验资报告。详见下表：

序号	股东名称	实收资本（元）	股权比例（%）
1	天津松江股份有限公司	51,000,000.00	51%
2	通辽希望（集团）房地产开发有限公司	39,000,000.00	39%
3	希望金汇投资管理有限公司	10,000,000.00	10%
合计		100,000,000.00	100%

天津鑫汇松江投资有限公司于2011年5月4日取得了天津市城乡建设和交通委员会颁发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，证书编号：津建房证[2011]第S1917号，证书的有效期限至二零一三年二月二十八日。

3、企业主要产品或服务

天津鑫汇松江投资有限公司主要从事房地产开发项目。目前企业正在建设的项目为泽信·金汇湾项目工程。

该工程位于天津武清区京津公路北岚公园东侧、运通广场北侧、京杭大运河南侧，向北可揽千年运河水景、向西可赏公园风景，良好的自然环境傲视整个武清。北侧紧邻的千年古运河，项目总占地面积为13.1万平米（其中南地块规划面积为6.3万平米，北地块规划面积为6.8万）总建筑面积约24万平米。分为南、北两个地块。

泽信金汇湾的沙盘图如下：



天津鑫汇松江投资有限公司已于2011年3月9日以支付土地出让金的形式获得座落于武清区新城京津公路东侧、北侧运河、南侧津武（挂）2011-004号土地，宗地面积为68,226.8平方米。宗地用途为城镇住宅，使用权出让年期为70年。出让金共计人民币贰亿零伍佰万元整。

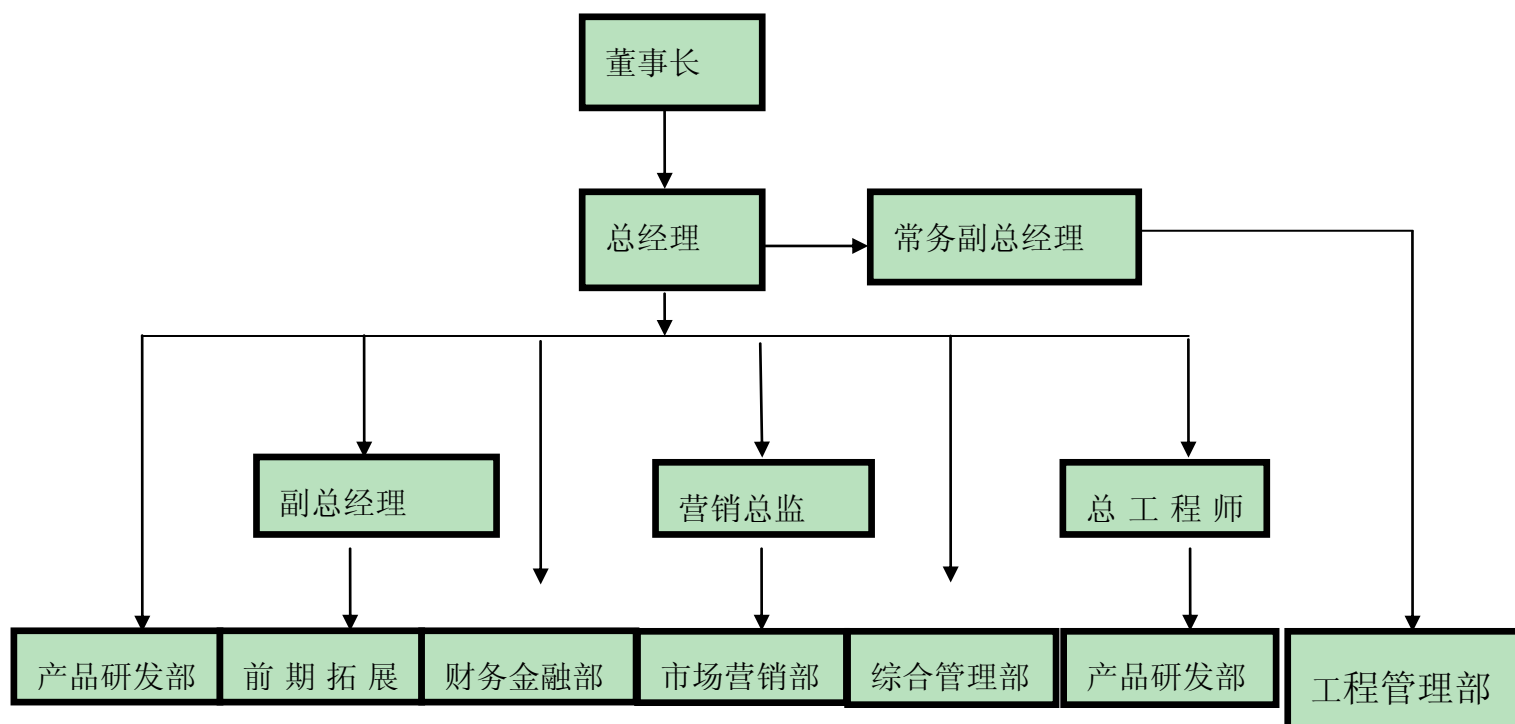
2011年8月8日，天津鑫汇松江投资有限公司取得了建设用地规划许可证，用地项目名称为儒香园，用地位置为：武清区新城京津公路东侧、北侧云河南侧，东至：规划六路，南至：规划七路，西至：京津公路，北至：规划五路，用地性质为居住用地，用地面积为68,226.80平方米。2011年9月21日，天津鑫汇松江投资有限公司取得了津字第122051101002号房地证。

项目规划最先开发北地块, 建筑面积 12.5 万平, 共 21 栋楼。截至 2012 年 4 月 11 日评估工作进场日企业取得了建筑工程施工许可证, 编号为 12222021201201004 号, 工程名称: 儒香园一期 1-9 号楼及地库工程。截至评估基准日儒香园一期 1-9 号楼及地下车库的地下部分主体结构基本全部完成、2、3、6、7、9 号楼一层钢筋混凝土墙、顶板混凝土浇筑完成, 模板拆除, 1-9 号楼及地下车库地下部分水、暖、电气结构预埋预留工作基本完成和 2、3、6、7、9 号楼顶板电气配管工作基本完成。截止评估工作现场勘查日儒香园一期 1-9 号楼的主体工程正在施工中。

截至评估基准日, 天津鑫汇松江投资有限公司已于 2011 年 3 月 9 日以支付土地出让金的形式获得座落于武清区新城京津公路东侧津武(挂) 2011-003 号土地, 宗地面积为 62,870.1 平方米。宗地用途为城镇住宅, 使用权出让年期为 70 年。出让金共计人民币壹亿玖仟伍佰万元整, 。2011 年 7 月 18 日, 天津鑫汇松江投资有限公司取得了津字第 122051100792 号房地证。该块用地尚未动工。

4、企业组织及管理状况:

天津鑫汇松江投资有限公司共有在职人员 44 名, 其中管理人员 11 人, 专业技术人员 13 人, 其他人员 17 人, 临时工 3 人。本科及以上学历人员占在职人员的 60%, 专科人员占在职人员的 32%, 中专及以下人员占在职人员的 8%。组织机构图如下:



5、项目的分布状况及特点

(1) 项目的分布

项目位于天津市武清区杨村镇，京津发展轴（103国道）以东，运河以南，机场道以北，杨崔路以西。项目位于松江运河城整体规划范围内，项目北面有60米宽的运河（运河两侧为25米宽的景观绿化带，绿化带外侧为12米宽规划滨河路）；东面为还迁住宅项目，正处于施工阶段，南面为规划住宅项目。

(2) 项目的优势

泽信金汇湾区位优势明显。无论是从项目的交通配套、周边的生活配套、医疗配套、教育配套、休闲娱乐配套还是金融配套都一应俱全，属于武清繁华地段。项目周边环境优越，西北侧被京杭古运河环抱并与苗圃公园毗邻；交通条件得天独厚，距离北京市中心80公里，依傍103国道，扼守京津塘高速，距京津城际武清唯一经停站武清站驾车仅需十分钟，而30分钟便能直达天津市中心。坐拥武清城区核心，高端商业群聚集；紧邻天鹅湖度假村、京津时尚广场、友谊商厦、中信名都等商业配套。项目周边配套成熟项目，周边教育资源丰富，雍阳中学、杨村第一小学等学校环绕周边，教育氛围浓厚。

(3) 项目的发展前景

项目在独享运河最佳景观资源的同时将潮流商业一网打尽。天鹅湖度假村、运通广场、京津时尚广场、友谊商厦、中信名都、华润万家超市、君利商厦等商业配套都位于项目附近，医疗、娱乐、银行、餐饮一应俱全，完全满足业主日常生活需求的同时，带来与众不同的时尚体验。可以说，进则繁华、退则宁静。项目周边教育资源异常丰富，杨村第一小学，第二小学，第四小学，杨村一中，二中，三中，雍阳中学，英华中学，徐官屯中学环绕周边，濡染学府气韵，感受浓厚教育氛围。

(4) 对周边环境的作用

泽信金汇湾项目的落成将为武清城市建设添姿加彩，为提升城市住宅品位和价值作出贡献，并带动周边的商业群、度假场所的经济长期快速发展。

6、企业主要资产状况

天津鑫汇松江投资有限公司评估基准日账面反映主要包括有货币资金、预付账款、其他应收款、存货、固定资产、无形资产、长期待摊费用以及应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

其中：存货-开发成本包括企业支付的座落于武清区新城京津公路东侧津武（挂）2011-003号土地和座落于武清区新城京津公路东侧、北侧云河南侧津武（挂）2011-004号土地的土地出让金、契税、1-9号楼儒香园工程项目的桩基础和地下室工程的工程费以及为土地开发、1-9号楼儒香园工程项目支付的前期费、开发间接费等。

固定资产包括电子设备 61 项 63 台（套）和运输设备 3 辆，全部处于正常使用中。
无形资产为企业为建设工程计价软件、图形软件、安装算量软件等。

7、企业财务状况

天津鑫汇松江投资有限公司成立于2010年10月，2011年、2012年（1-3月）近年审计后及评估基准日审计后的资产、负债、所有者权益、业务收入和净利润。如下表：

单位：人民币万元

项 目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 3 月 31 日
资产总计	10,044.16	35,719.43	51,459.40
负债合计	118.10	26,940.93	42,413.89
净 资 产	9,926.06	8,778.50	9,045.51
项 目	2010 年度	2011 年度	2012 年度（1-3 月）
主营业务收入			
利润总额	-73.94	-1,147.56	-198.51
净利润	-73.94	-1,147.56	-198.51

利安达会计师事务所有限公司对天津鑫汇松江投资有限公司2010年12月31日财务报表进行了审计并于2011年4月8日出具了利安达审字[2010]第1073-5号标准无保留意见的审计报告；上表中2011年财务数据来自五洲松德联合会计师事务所五洲松德审字[2012]1-1187号标准无保留意见审计报告得年初数；为配合本次资产评估五洲松德联合会计师事务所对2012年3月31日的资产负债表进行了专项审计并出具了五洲松德审字[2012]1-1187号标准无保留意见审计报告。

8、主要会计政策：

天津鑫汇松江投资有限公司会计核算执行财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则》的规定。

（三）约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和为实现本次评估目的所涉及的相关单位使用，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

1、本次资产评估目的为为天津松江股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的天津鑫汇松江投资有限公司股东全部权益价值提供参考依据。

2、该经济行为已经天津松江股份有限公司2012年6月27日总经理办公会审议通过。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象为天津鑫汇松江投资有限公司股东全部权益价值。

本次评估资产的范围为天津鑫汇松江投资有限公司 2012 年 3 月 31 日的全部资产和负债。具体如下表：

资 产 负 债 表	
项目	2012 年 3 月 31 日
货币资金	9,483,309.32
预付账款	4,568,334.00
其他应收款	3,011,914.55
存货-开发成本	490,858,230.74
流动资产合计：	507,921,788.61
固定资产	701,924.49
无形资产	109,390.24
长期待摊费用	5,860,914.29
资产总额	514,594,017.63
应付帐款	30,264,364.60
应付职工薪酬	548,792.04
应交税费	23,934.30
其他应付款	393,301,782.02
流动负债	424,138,872.96
负债总额	424,138,872.96
所有者权益总额	90,455,144.67

五洲松德联合会计师事务所配合本次资产评估对 2012 年 3 月 31 日的资产负债表进行了专项审计，并于 2012 年 5 月 29 日出具了五洲松德审字[2012]1-1187 号标准无保留意见审计报告。天津鑫汇松江投资有限公司以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致

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 2012 年 3 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。

六、评估依据

（一）经济行为依据：

天津松江股份有限公司总经理办公会决议（2012 年 6 月 27 日）。

（二）法律、法规依据：

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国合同法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、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》；
- 6、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》；
- 7、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》；
- 8、国务院令第 192 号《企业国有资产产权登记管理办法》；
- 9、国务院令第 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 10、国资发产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 11、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）
- 12、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《市企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 13、国资产权[2009]941 号《国务院国资委“关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知”》；
- 14、财政部 2006 年颁布的《会计准则—基本准则》
- 15、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 16、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 17、《中华人民共和国土地管理法》。
- 18、《天津市土地管理条例》。

19、《天津市国有土地有偿使用办法》。

(三) 评估准则依据

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》；

3、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)》；

4、中国资产评估协会中评协[2007]189号

(1)《资产评估准则——评估报告》；

(2)《资产评估准则——评估程序》；

(3)《资产评估准则——业务约定书》；

(4)《资产评估准则——工作底稿》；

(5)《资产评估准则——不动产》；

(6)《资产评估准则——机器设备》；

(7)《资产评估价值类型指导意见》。

5、中国资产评估协会中评协[2008]217号《资产评估准则——无形资产》；

6、中国资产评估协会中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》。

(四) 权属依据

1、委托方及被评估单位企业法人营业执照；

2、被评估单位提供的中华人民共和国机动车行驶证；

3、《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》；

4、中华人民共和国建设工程规划许可证。

5、建筑工程施工许可证，编号为12222021201201004号；

6、天津市房地产权证(编号：房地证津字第122051101002号、房地证津字第122051100792号)；

7、重大资产购置发票、交易合同；

8、其他有关资产产权归属的说明。

(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2011年《机电产品报价手册》；

- 4、向生产厂家询价记录；
- 5、互联网网上报价；
- 6、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
- 7、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国标准 GB/T18508-2001)；
- 8、2008年《天津市建筑工程预算基价》。
- 9、2008年《天津市装饰装修工程预算基价》。
- 10、2008年《天津市安装工程预算基价》。
- 11、天津市建设工程计价办法《DBD 29- 001- 2008》。
- 12、2012年3月份《天津市工程造价信息》。

(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。

收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法。

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累积求和，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

收益法计算公式

$$P = \sum_{i=1}^5 Ri(1+r)^{-i} + (R6/r)(1+r)^{-5}$$

P-----企业的经营性资产收益现值

RI (i=1—5) -----企业未来五年的年收益

R6-----企业第六年开始到未来永续的年收益

r-----折现率和本金化率

(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和选取依据。

（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

（四）评估方法的选择

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。

天津鑫汇松江投资有限公司成立于2010年10月，主要从事房地产开发经营，该企业于2011年6月取得坐落在天津市武清区京津公路东侧两宗土地使用权共计131,096.90平方米，其中：北地块68,226.80平方米，规划建设住宅商品房21栋，截至评估基准日（2012年3月31日），儒香园一期1-9号楼及地下车库的地下部分主体结构基本全部完成、2、3、6、7、9号楼一层钢筋混凝土墙、顶板混凝土浇筑完成，模板拆除，1-9号楼及地下车库地下部分水、暖、电气结构预埋预留工作基本完成和2、3、6、7、9号楼顶板电气配管工作基本完成，10-21号楼尚未开工建设。南地块紧邻北地块，土地使用面积为62,870.10平方米，尚未开工建设。

2012年1月29日取得津国土房售许字[2012]第0034-001号、津国土房售许字[2012]第0034-002号、津国土房售许字[2012]第0034-003号项目编号2211099的天津市商品房销售许可证。截至评估基准日，该项目楼盘尚未开盘销售，企业无售房定价等相关资料。

自2010年中央出台了一系列房地产调控政策，经济手段和行政手段并用，对未来的商品房的销售情况和销售价格无法进行合理预测，企业在生产、经营、销售诸方面与企业未来收益额之间的比例关系尚不能确定，对企业规模效益及未来盈利状况预测缺乏依据。因此本次评估不适合采用收益现值法。

综上所述，本次评估方法采用资产基础法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 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2012年4月11日正式进入企业，开始评估工作，2012年5月20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。

资产基础法评估过程

（1）货币资金，本次评估的货币资金包括现金、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，对大额的银行存款进行函证，以核实无误后的账面值作为评估值。

（2）预付账款，评估人员首先对申报的预付账款与有关总账、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。在与企业财务人员共同对预付账款收回实物的可能性或存在的权利进行分析判断，认为预付账款均可按预付目的实现。故以核实后账面值确定评估值。

(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、业务往来和企业对其他应收款的管理情况，并对余额较大的债务单位进行函证。在核实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。

(4) 存货

天津鑫汇松江投资有限公司申报评估的存货为在产品——开发成本，包括土地使用权、契税，儒香园在建商品房（1-9号楼、地库工程）及该项目开发前期费等，评估基准日账面金额为 490,858,230.74 元。详见下表：

序号	明细项目名称	账面余额（元）	备注
1	土地使用权	402,400,000.00	土地使用权面积共计 131,096.90 平方米
2	1-9 号楼在建	52,070,470.64	1-9 号楼基础、地下室工程、2#3#6#7#9#首层
3	其他（前期费）	36,387,760.10	契税、城市配套费、设计费、临时用电、用水、人工费及其他管理费等。
合计		490,858,230.74	

(1) 土地使用权的评估：

纳入本次评估范围土地使用权共计 131,096.90 平方米，为位于天津市武清新城京津公路东侧的两宗土地使用权，基本情况如下表：

项目	宗土地 I（北地块）	宗土地 II
天津市房地产权证	房地证津字第 122051100792 号	房地证津字第 122051101002 号
土地受让人	天津鑫汇松江投资有限公司	天津鑫汇松江投资有限公司
土地坐落位置	武清区新城京津公路东侧、北运河南侧	武清区新城京津公路东侧
地号	1201140250131110001	1201140250131120001
图号	4360-505-III-3	4360-505-III-13
宗地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地
四至范围	西临京津公路，北临规划五路（北运河），东临天津武清区土地整理中心，南临规划七路。	西临京津公路、武清区土地整理中心，北临规划七路，东临规划六路，南临规划八路
使用权面积	68,226.8 平方米	62,870.1 平方米
土地级别	二级城镇住宅用地	一级城镇居住用地
土地开发程度	七通一平	七通一平
宗地开发建设状况	1-9 号楼及地下车库的地下部分主体结构基本全部完成、2、3、6、7、9 号楼一层钢筋混凝土墙、顶板混凝土浇筑完成，模板拆除，1-9 号楼及地下车库地下部分水、暖、电气结构预埋预留工作基本完成和 2、3、6、7、9 号楼顶板电气配管工作基本完成。	尚未开始建设
权属性质	国有	国有
土地使用权类型	出让	出让
土地使用权年期	终止日期 2081 年 6 月 9 日	终止日期 2081 年 6 月 9 日

根据本次评估目的，考虑委估土地的具体情况，结合当地地产市场发育程度及评估师收集的有关资料，本次评估采用市场比较法法进行评估。

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日土地价格的一种方法。

- 1、 市场比较法的计算公式为：
- 2、 $PD = PB \times A \times B \times D \times E$
- 3、 式中：
- 4、 PD——待估宗地价格；
- 5、 PB——比较案例宗地价格；
- 6、 A=交易情况修正指数
- 7、 B=期日因素修正指数
- 8、 D=区域条件修正指数
- 9、 E=个别条件修正指数

存货——土地使用权以市场比较法的评估结果确定评估值为405,181,799.00元。

(2) 在建土建工程的评估：

开发成本——在建土建工程评估基准日待估物工程形象进度如下表：

序号	2011年10月至2012年3月工程完成部位情况说明
1	一. 土建部分
2	钻孔灌注混凝土桩打桩工程完成
3	现场基坑土方开挖、人工清槽、基坑维护完成
4	所有地下反梁、电梯基坑、集水坑的人工挖土、土方外运完成
5	所有塔吊桩及塔吊基础完成
6	排水降水及基坑支护完成
8	1-9号楼及地下车库的地下部分主体结构基本全部完成
9	1-9号楼及地下车库的地下底板防水和1-3号楼地下室外墙防水完成
10	1-3楼外墙保温外围部分完成
11	1-9号楼挖运回填工程完成
12	2、3、6、7、9号楼首层墙、顶板钢筋混凝土浇筑完成，模板拆除。
13	二. 水暖、电气结构部分：
14	1-9号楼及地下车库地下部分水暖结构、电气结构预留预埋工程基本完成
15	2、3、6、7、9号楼顶板配管完成

评估基准日，尚在进行施工的儒香园一期1-9号楼地库工程和2、3、6、7、9号楼一层主体工程已经完成，已经有工程费用发生，由于评估基准日部分楼号取得商品房销售许可证，商品房尚未有销售，所以评估采用成本法进行评估，即估算出在评估基准日按工程实际完成部位所投入的全部建设费用。

开发成本——在建土建工程采用成本法的评估结果确定评估值为56,779,790.00元。

(3) 契税、项目开发前期费用及开发间接费的评估:

评估基准日账面金额 38,787,760.14 元,系企业开发建设儒香园项目发生的契税、城市配套费、设计费、临时用电、用水、人工费及其他管理费等。儒香园项目占地共计 131,096.90 平方米,包括北地块、南地块两宗土地,分四期建设。截至评估基准日,一期工程(1-9 号楼)基础工程已完工,主体刚刚开始建设,四期工程进度不一致,且差别较大,企业实际支付的前期费用难以均摊至房屋建筑物成本。评估人员根据项目实际情况,经核实相关账务资料,以审定后的账面值确定评估值。

存货——相关契税、项目开发前期费及开发间接费等,经核实相关账务资料,以审定后的账面值确定评估值为 38,787,760.14 元;

存货的评估值为人民币 500,749,349.14 元。

(5) 固定资产的评估

本次资产评估固定资产为车辆和电子设备。电子设备共计61项63台(套),主要为笔记本电脑、复印机、空调、摄像头、终端等。本次评估的车辆共3辆。

① 重置全价确定

评估人员根据该公司资产情况,查阅有关设备购置合同发票等资料,收集整理各种信息,查阅有关资产取费的文件,然后进行整理,最后确定重置全价。电子设备:以评估基准日委估资产网上报价与市场价格比较确定重置全价。

A、车辆:以评估基准日互联网公布的汽车销售市场的价格考虑购置附加税费等作为重置全价。

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(含税价格)为基础,加上运输费、安装调试费等必要费用确定重置全价,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值。

② 成新率的确定:

成新率的评定根据不同类型设备,在现场进行逐项查勘的同时向有关设备管理人员、操作人员了解设备的使用、维修、保养、利用等情况,综合考虑设备的工作环境条件等多方面因素情况下进行现场技术分析,写出具体鉴定报告确定技术鉴定成新率,然后根据设备的耐用年限和使用年限等因素确定耐用年限法成新率,最后按如下公式确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{技术鉴定成新率} \times 60\% + \text{耐用年限法成新率} \times 40\%$$

对计算机及其外设类设备根据其特殊属性是直接理论成新率替代其综合成新率。

③ 评估值

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(6) 无形资产的评估

本次评估的无形资产主要为工程测算软件，全部为企业购买取得，评估人员查阅了软件购买合同、发票，通过调查了解软件自购置后未进行升级和维护，其账面价值为使用摊销后的余额，经与系统操作人员座谈了解软件的使用状况良好，运行稳定，且购置时间较短，市场价格无较大变化，外购的全部工程软件能够满足企业目前项目建设的需要，本次评估按市场价值确定其评估值。

(7) 长期待摊费用的评估

本次评估的长期待摊费用，是公司建造售楼处及样板间预付的工程款、设计费、装修费等，截至评估基准日企业尚未正式经营，本次评估依据审计后的账面原值予以确定评估值。

(8) 各项负债的评估

负债具体包括短期借款、应交税费、其他应付款，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，评估人员根据评估基准日企业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：本评估报告为履行详细的现场调查或无法履行现场勘查、采用了未经调查确认或无法调查确认的资料，对其状态、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但没有进行验证，本公司对这些信息资料的真实性不做任何保证。

3、除在评估报告中已有揭示以外，假定天津鑫汇松江投资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鑫汇松江投资有限公司于 2012 年 3 月 31 日已有的财务结构做出的。

6、假定天津鑫汇松江投资有限公司负责任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 2012 年 3 月 31 日本地货币购买力做出的。

10、假设天津鑫汇松江投资有限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

资产基础法评估结果：

截止2012年3月31日天津鑫汇松江投资有限公司评估前账面资产总额计人民币**错误！未找到引用源。**万元，负债总额计人民币**错误！未找到引用源。**万元，净资产总额计人民币**错误！未找到引用源。**万元；资产基础法评估后资产总额计人民币52,459.13万元，负债总额计人民币**错误！未找到引用源。**万元，净资产计人民币10,045.24万元。净资产评估值与原账面值比较增值人民币**错误！未找到引用源。**万元，增值率为**错误！未找到引用源。**%。详见下表：

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	C	D=C-B	E= (C-B) /B×100%
流动资产	1	50,792.18	51,781.29	989.11	1.95
非流动资产	2	667.22	677.84	10.62	1.59
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	-	-	-	
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	70.19	79.17	8.98	12.79
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	10.94	12.58	1.64	14.99
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	586.09	586.09	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	51,459.40	52,459.13	999.73	1.94
流动负债	21	42,413.89	42,413.89	-	-
非流动负债	22	-	-	-	
负债总计	23	42,413.89	42,413.89		-
净资产(所有者权益)	24	9,045.51	10,045.24	999.73	11.05

(评估结论详细情况见评估明细表)

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:

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使用,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2011年12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、委托评估的资产在评估基准日不存在被诉讼、抵押、担保事宜。

5、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。

6、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。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。

7、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。

8、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,对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验,但不不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、本次评估，委估电子设备、车辆重置价值均为含增值税价。

以上事项提请报告使用者予以注意。

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、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，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 2012 年 3 月 31 日至 2013 年 3 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 2012 年 7 月 6 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

中国 天津

中国注册资产评估师

附件：

- 1、天津松江股份有限公司总经理办公会决议（2012年6月27日）；
- 2、委托方天津松江股份有限公司企业法人营业执照副本；
- 3、委托方天津松江股份有限公司评估基准日资产负债及利润表；
- 4、委托方天津松江股份有限公司国有资产产权登记证；
- 5、天津鑫汇松江投资有限公司法人营业执照副本；
- 6、《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》；
- 7、《天津市商品房销售许可证》；
- 8、天津市房地产权证（编号：房地证津字第 122051101002 号、房地证津字第 122051100792 号）；
- 9、天津市规划局行政审批事项“修建性详细规划审定通知书”（编号：2011 武清规案申字 0036 号、2011 武清规案申字 0037 号）；
- 10、中华人民共和国建设用地规划许可证；
- 11、中华人民共和国建设工程规划许可证；
- 12、中华人民共和国建设工程施工许可证；
- 13、被评估单位评估基准日的审计报告；
- 14、中华人民共和国机动车行驶证；
- 15、资产评估委托方和被评估单位承诺函；
- 16、签字注册资产评估师承诺函；
- 17、天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资格证书；
- 18、天津华夏金信资产评估有限公司营业执照副本；
- 19、签字中国注册资产评估师资格证书；
- 20、资产评估业务约定书。