

吉林亚泰(集团)股份有限公司拟转让所持
兰海泉洲水城（天津）发展有限公司
全部股权项目资产评估报告

共二册 第一册

中科华评报字(2016)第 182 号



北京中科华资产评估有限公司

二〇一六年十月十三日

目 录

资产评估报告声明	2
资产评估报告书摘要	3
资产评估报告书正文	6
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程	17
九、评估假设和限制条件	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告法律效力	23
资产评估报告书附件	24

资产评估报告声明

1、 我们在执行本评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，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，评估报告陈述的内容是客观的，我们的分析、判断和推论以及出具的评估报告符合资产评估相关规范要求，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、 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；提供必要的资料并保证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。

3、 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。

4、 资产评估师本人或其业务助理人员对评估对象进行了现场查看。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做任何形式的保证。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方的责任。

5、 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。注册资产评估师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及其对评估结论的影响。

吉林亚泰(集团)股份有限公司拟转让所持 兰海泉洲水城（天津）发展有限公司 全部股权项目资产评估报告摘要

中科华评报字(2016)第 182 号

吉林亚泰(集团)股份有限公司：

北京中科华资产评估有限公司接受吉林亚泰(集团)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，运用法定或公认的评估方法及程序，以股权转让为目的，对所涉及的兰海泉洲水城（天津）发展有限公司的股东全部权益进行了评估。委托方和资产占有方对所提供的财务资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，我们的责任是对该委托评估的资产在 2016 年 6 月 30 日这一评估基准日的价值进行评估，并发表专业意见。本公司在对委托方指定的资产进行评估的过程中，依据国家有关的法律法规及规范化要求，严格遵循资产评估独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则及资产持续经营、替代性、公开市场等经济原则，强调评估程序的科学性，取价标准的公正性、资产状态确认的现实性。公正、客观、科学地对评估对象在评估基准日之公允价值进行评定估算。现将资产评估的有关情况及评估结果报告如下：

一、评估目的：为吉林亚泰(集团)股份有限公司拟转让所持兰海泉洲水城（天津）发展有限公司全部股权提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：

本次资产评估的对象为兰海泉洲水城（天津）发展有限公司的股东全部权益价值。

本次资产评估的范围是经中准会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的兰海泉洲水城（天津）发展有限公司评估基准日资产负债表上所列示的全部资产及负债。具体范围包括流动资产、固定资产等各项资产及负债。

三、价值类型及其定义：本次资产评估价值类型为市场价值。

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。

四、评估基准日：2016年6月30日。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法及收益法评估。

六、评估结论：经实施资产评估程序和方法，兰海泉洲水城（天津）发展有限公司的股东全部权益评估结果如下：

1) 资产基础法评估结论

兰海泉洲水城（天津）发展有限公司在资产基础法下评估结果：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2016年6月30日

被评估单位：兰海泉洲水城
（天津）发展有限公司

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%
流动资产	411,102.48	411,102.48	-	-
非流动资产	554.91	949.90	394.99	71.18
固定资产	189.52	584.52	395.00	208.42
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	125.86	125.86	-	-
递延所得税资产	239.53	239.53	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	411,657.39	412,052.38	394.99	0.10
流动负债	384,133.08	384,133.08	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	384,133.08	384,133.08	-	-
净资产（所有者权益）	27,524.31	27,919.30	394.99	1.44

2) 收益法评估结论

我们采用收益法对兰海泉洲水城（天津）发展有限公司的股东权益进行了评估，收益法评估结论为105,609.69万元，评估增值78,085.38万元，评估增值率为283.70%。

3) 评估结论的分析及评估结果的选择

采用资产基础法评估的结果为27,919.30万元，增值394.99万元，增值率1.44%；

采用收益法评估的结果为105,609.69万元，评估增值78,085.38万元，评估增值率为283.70%。

两种评估方法的评估结果差异 77,690.39万元。差异原因为采用收益法评估待估企业权益价值，即通过估测待估企业未来预期收益，将其通过适当的折现率折算为现值，以此来确定待估企业权益市场价值。

兰海泉洲水城（天津）发展有限公司，具有土地一级开发资质，是一家对房地产业、园林绿化业、基础设施、酒店、休闲体育产业项目进行投资，同时具备房屋建筑工程、道路桥梁工程施工、建筑安装、市政工程施工、工程项目管理等资质的大型投资公司。我们认为成本法反映的只是土地开发的成本，而土地出让需要国土部门进行审批，收益是体现在未来年度，所以收益法更能体现待估企业的全部价值，故我们选择收益法的评估结果作为此次评估结果。

兰海泉洲水城（天津）发展有限公司全部股东权益评估价值105,609.69万元。该评估结果未考虑少数股权折价及多数股权溢价对评估结果的影响。也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

特别事项说明：

流动资产-其他流动资产：土地一级开发科目账面价值39.54亿元。

根据海南亚泰兰海投资集团有限公司（原名：海南兰海集团投资控股有限公司）与天津市武清区土地整理中心签订的《天津市武清区黄庄片区土地一级开发整理协议书》及《补充协议》，是兰海泉洲水城（天津）发展有限公司支付的天津泉洲水城项目土地整理支出。

本评估结论是在一定条件下得出的，特提请报告使用者：欲了解全面情况，请阅读评估报告全文，并特别注意评估假设条件及特别事项说明。

吉林亚泰(集团)股份有限公司拟转让所持 兰海泉洲水城（天津）发展有限公司 全部股权项目资产评估报告

中科华评报字(2016)第 182 号

吉林亚泰(集团)股份有限公司：

北京中科华资产评估有限公司接受吉林亚泰(集团)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，运用法定或公认的评估方法及程序，对所涉及的兰海泉洲水城（天津）发展有限公司的股东全部权益的价值进行了评估。委托方和资产占有方对所提供的财务资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，我们的责任是对委估资产在 2016 年 6 月 30 日这一评估基准日的价值进行评估，并发表专业意见。在评估过程中，本公司的评估人员按照必要的评估程序，对评估范围内的资产进行了必要的查看核实，对资产占有方提供的财务资料、法律权属资料等进行了必要的审查与关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估的有关情况及评估结果报告如下：

一、委托方、资产占有方及报告使用者

本次评估委托方为吉林亚泰(集团)股份有限公司，其基本情况简介如下：

社会统一信用代码：91220000123961012F

注册住所：长春市吉林大路 1801 号

法定代表人：宋尚龙

注册资本：贰拾伍亿玖仟玖佰玖拾肆万伍仟柒佰叁拾柒元整

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1993 年 11 月 09 日

经营期限：2009 年 6 月 29 日至 2025 年 9 月 26 日

经营范围：建材、房地产开发、煤炭批发经营、药品生产及经营（以上各项由取得经营资格的集团公司下属企业经营）、国家允许的进出口业务（依法须经批准项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本次评估资产占有方为兰海泉洲水城（天津）发展有限公司，其基本情况简介如下：

1、公司基本情况：

公司名称：兰海泉洲水城（天津）发展有限公司（简称“兰海泉洲水城”）

注册地址：天津市武清开发区福源道北侧

社会统一信用代码：911202225503948330

法定代表人：陈继忠

注册资本：贰亿元人民币

登记机关：天津市武清区市场和质量监督管理局

公司类型：有限责任公司

营业期限：2010年3月23日至长期

经营范围：以自有资金对房地产业、园林绿化业、基础设施、酒店、休闲体育项目进行投资，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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、公司最近三年财务状况如下：

单位：万元

项 目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	评估基准日
流动资产	364,491.86	392,503.88	388,872.11	411,102.48
固定资产	598.94	395.10	227.10	189.52
无形资产	0.72	0.39	0.05	0.00
资产总额	365,440.00	393,207.69	389,437.33	411,657.39
负债总额	343,743.00	365,544.50	361,704.00	384,133.08
所有者权益	21,697.00	27,663.19	27,733.33	27,524.31

兰海泉洲水城负债总额中，其他应付款-吉林亚泰（集团）股份有限公司（最终控制人）金额为374,922.99万元，占公司总负债的97.60%。

3、公司最近三年经营业绩如下：

单位：万元

项 目	2013年	2014年	2015年	评估基准日
主营业务收入	6,562.26	7,349.01	861.70	
主营业务成本				

主营业务税金及附加			367.25	
销售费用				
管理费用	4,357.89			
财务费用	14.41			
营业利润	2,917.07	7,288.23	48.45	-277.10
营业外收入		500.00	51.73	6.30
利润总额	-582.93	7,788.23	95.18	-278.30
所得税	559.51	1,822.06	25.05	-69.28
净利润	-1,142.44	5,966.17	70.14	-209.02

4、公司股权结构情况：

股东名称	出资比例%	出资额（万元）
海南亚泰兰海投资集团有限公司	58%	11600
北京东方鸿盛置业有限公司	10%	2000
天津富昌荣商贸有限公司	32%	6400
	100%	20000

以上财务数据来自兰海泉洲水城（天津）发展有限公司提供的审计报告，其中 2013 年度、2014 年度审计报告经吉林新元会计师事务所有限责任公司审计，2015 年度及 2016 年基准日都是经中准会计师事务所(特殊普通合伙)审计，均出具了标准无保留意见的审计报告。

评估报告使用者：根据资产评估业务约定书中的约定，本报告的使用者为委托方及家法律、法规明确的评估报告使用者。

5、公司基准日资产状态及近年生产经营情况

海南亚泰兰海投资集团有限公司（原名：海南兰海集团投资控股有限公司）与天津市武清区土地整理中心签订的《天津市武清区黄庄片区土地一级开发整理协议书》及《补充协议》约定，就天津市武清区黄庄片区土地一级开发整理委托开发事宜协商达成协议，公司可出让土地（含生态湿地公园配套用地）面积约为 6000 亩（实际面积以整理完成后实际测为准）作为双方共同利益分配区域。截止至基准日，土地一级开发工作已经基本完成，测得实际面积 5602.15 亩，已出让土地 2403.59 亩，未出让土地 3198.56 亩。

6、公司执行的主要会计政策

A：折旧政策：

固定资产以取得时的实际成本入账，采用年限平均法提取折旧。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	25-45	4-5	2.11-3.84
机器设备	5-18	4-5	5.28-19.20
非生产设备	5-18	4-5	5.28-19.20
运输设备	5-12	4-5	7.92-19.20
融资租入固定资产：			
其中：房屋及建筑物	25-45	4-5	2.11-3.84
机器设备	5-18	4-5	5.28-19.20
非生产设备	5-18	4-5	5.28-19.20
运输设备	5-12	4-5	7.92-19.20

B：税率政策：

主要税种及税率

税 种	税 率
企业所得税	25%

7、产权材料瑕疵事项

兰海泉洲水城申报的截止基准日 2016 年 6 月 30 日公司账面固定资产车辆共 22 辆，公司九月份已将其中 5 辆车进行处置，分别是津 GLH325、津 GQZ323、京 NT3179、津 KLH357 和奥迪型号 7301，所以未取得车辆行驶证。

评估报告使用者：根据资产评估业务约定书中的约定，本报告的使用者为委托方及国家法律、法规明确的评估报告使用者。

二、评估目的：

为吉林亚泰(集团)股份有限公司拟转让所持兰海泉洲水城（天津）发展有限公司全部股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：

本次资产评估的对象为兰海泉州水城（天津）发展有限公司股东全部权益价值。

本次资产评估的范围为经中准会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的兰海泉州水城（天津）发展有限公司评估基准日资产负债表上所列示的资产及负债。

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致，并已经中准会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告(中准审字[2016]1961号)。具体资产和负债类型及账面价值列表如下：

单位：元

资 产	2016 年 6 月 30 日	负债及所有者权益	2016 年 6 月 30 日
流动资产		流动负债	
货币资金	58,334,367.45	短期借款	-
应收利息	-	应付职工薪酬	468,776.61
应收股利	-	应交税费	39,434,585.02
其他应收款	98,824,000.00	应付利息	-
存货	-	应付股利	-
划分为持有待售的资产	-	其他应付款	3,801,427,419.17
其他流动资产	3,953,866,405.69	一年内到期的非流动负债	-
		其他流动负债	-
流动资产合计	4,111,024,773.14	流动负债合计	3,841,330,780.80
非流动资产		非流动负债	
固定资产	1,895,177.29	递延收益	-
生产性生物资产	-	负债合计	3,841,330,780.80
油气资产	-	所有者权益	
无形资产	-	实收资本	200,000,000.00
长期待摊费用	1,258,644.91	其他综合收益	-
递延所得税资产	2,395,250.00	专项储备	-
其他非流动资产	-	盈余公积	8,736,910.80

		未分配利润	66,506,153.74
非流动资产合计	5,549,072.20	所有者权益合计	275,243,064.54
资产总计	4,116,573,845.34	负债和所有者权益总计	4,116,573,845.34

四、价值类型及其定义：

本次资产评估价值类型为市场价值。

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：

评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况，所以根据股权转让的要求，考虑此次评估的目的，本着保证评估结果有效的服务于评估目的的原则，评估机构根据经济行为的性质与委托方协商确定 2016 年 6 月 30 日作为本次评估的评估基准日，既能全面反映评估范围内资产的现实整体状况，又有利于本次评估目的的实现。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均已该日之企业财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本次资产评估中所采用计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据：

评估人员在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）法规依据：

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）；

- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资令第12号）；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003年）；
- 6、财政部颁布的《企业会计准则》、《企业会计制度》；
- 7、《中华人民共和国公司法》；
- 8、财政部、中国人民银行总行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规；

（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》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——机器设备》及《资产评估价值类型指导意见》；
- 3、中国资产评估协会中评协（2008）218 号《企业国有评估报告指南》、《资产评估准则——无形资产》；
- 4、中国资产评估协会中评协[2011]227 号《资产评估准则——企业价值》；
- 5、中评协〔2012〕244 号《资产评估准则——利用专家工作》；
- 6、中评协〔2012〕248 号《资产评估职业道德准则——独立性》；
- 7、中注协会协[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 8、财政部财会[2006]3 号《企业会计准则第 20 号——企业合并》。

（三）权属依据：

- 1、兰海泉洲水城（天津）发展有限公司《企业法人营业执照》；
- 2、兰海泉洲水城（天津）发展有限公司委估机动车辆行驶证；

- 3、兰海泉洲水城（天津）发展有限公司提供的《资产清查评估申报明细表》；
- 4、《天津市武清区黄庄片区土地一级开发整理协议书》及《补充协议》、《关于合作整理土地出让后收益分配的补充协议》；
- 5、其他与资产的取得及使用有关的文件。

(四)取价依据：

- 1、同花顺资讯系统；
- 2、《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、《新浪汽车网》、《中国机电数据网》；
- 4、天津车辆购置收费标准；
- 5、评估人员收集的有关市场价格调查资料及其他取价资料；
- 6、公司提供的有关设备订货合同、发票；
- 7、受托方掌握的有关资料和估价人员实地查看、调查所获取的相关资料；
- 8、有关部门发布的统计资料和技术标准资料以及价格信息资料和参数资料、本评估机构现场查看记录；
- 9、公司的基准日财务会计经营方面的资料、资产评估清查申报明细表以及有关会计凭证等财务资料。

(五)行为依据：

- 1、吉林亚泰(集团)股份有限公司和北京中科华资产评估有限公司签订的《资产评估业务委托协议书》。

(六)参考资料及其他：

- 1、评估基准日审计报告；
- 2、关于调整汽车报废标准若干规定的通知(国经贸资源〔2000〕1202号)；
- 3、《最新资产评估常用数据及参数手册》；

七、评估方法：

根据国家国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对兰海泉洲水城（天津）发展有限公司的评估范围内资产进行了必要的核查，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的程序。

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。进行整体资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

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。

资产基础法也称成本法，是从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据。

因市场上无法收集到与兰海泉洲水城（天津）发展有限公司相同或相似的交易案例进行比较；故无法采用市场法对兰海泉洲水城（天津）发展有限公司股权价值进行评估。

综合以上因素的影响，我们采用资产基础法及收益法对委托评估的兰海泉洲水城（天津）发展有限公司股权价值进行评估。

（一）流动资产的评估方法

委估流动资产主要包括货币资金、债权、其他流动资产。

1、货币资金

对评估基准日现金、银行存款、其他货币资金以企业申报为基础，核对了账面价值、银行对账单和银行存款余额调节表及银行询证函，并对现金进行盘点的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

2、债权性资产

主要为其他应收款。对于债权类资产，根据企业提供的债权评估明细表，通过查阅其账簿，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，分析大额债权的可收回性，对部分单位进行了发函询证及对账工作；对发函未回函款项执行替代性程序，在此基础上确认债权性资产评估价值。

3、其他流动资产

流动资产-其他流动资产：土地一级开发科目账面价值39.54亿元。

根据海南亚泰兰海投资集团有限公司（原名：海南兰海集团投资控股有限公司）与天津市武清区土地整理中心签订的《天津市武清区黄庄片区土地一级开发整理协议书》及《补充协议》，该资产为兰海泉洲水城（天津）发展有限公司支付的天津泉洲水城项目土地整理支出。

（二）固定资产的评估方法

电子设备、运输车辆的评估

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

对电子设备，查询评估基准日近期的公允市场交易价格，或直接向制造商、供应商询价，同时收集和参考近期同类设备的合同价等有关资料确定现行购置价；对无法直接询价或通过其他手段查询到价格的设备，参考类似设备的购置价格确定现行价格。

车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。

具体公式为：车辆重置全价=购置价+车辆购置附加税+牌照费用

（2）成新率的确定

对于电子设备，通过对设备使用状况的现场考察，向有关工程技术人员、操作人员查询该设备的技术状况，并根据《最新资产评估常用数据及参数手册》确定各类设备的使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素。成新率的确定采用理论成新率。

理论成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对于车辆的成新率，先分别计算已行驶里程成新率和使用年限成新率，取孰低者作为理论成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

（三）长期待摊费用的评估

长期待摊费用是办公室装修费用摊销余额。评估人员核对了账簿记录、原始凭证，对发生日期、账面价值、预计摊销月数、尚存摊销月数进行了验证。以账面价值确认评估值。

（四）递延所得税资产的评估

递延所得税资产是指资产减值准备。评估人员核对了相关合同、原始凭证，审核合理性，以成本法确认评估值。

（五）负债的评估

负债为流动负债，包括其他应付款、应交税费、应付职工薪酬等。评估人员主要通过核对清单、财务记录、了解债务内容金额，查看原始凭证、查阅相关合同和账簿记录、对金额较大债权人进行函证并收集核对相关票据合同等程序对各项负债进行发生及存在，以及正确账务反映和债务的延续有效性等方面的核实验证。

（六）收益法的评估

采用收益法评估是以今后若干年的净收益作为未来收益，采用适当的折现率折现出营业性资产价值，然后再加上溢余资产的价值、非经营性资产的价值以及企业的终值的折现值，最后得出该全部股东权益的价值。

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业正常生产经营所需的多余资产。主要包括溢余现金及其它收益法评估未包括的资产。溢余资产的价值一般采用资产基础法评估。

非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。非经营性资产的

价值一般采用资产基础法评估。

评估模型：以今后若干年为预测期，对预测期内的各年净收益进行逐年预测，对于若干年后的净收益按预测期最后一年的数额确定，然后按照一定的折现率折成现值。

评估结果：评估值=未来无限收益期收益的现值之和。即此次评估采用以下评估模型：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + R_{n+1} \div r \times (1+r)^{-n}$$

其中：P----股东权益价值

r----折现率

t----预测年度

R_t----第 t 年预期净收益额

R_{n+1}----从第 n+1 年开始永续等额净收益

本次评估对该公司评估的收益模式采用收益法分段预测模式。

八、评估程序实施过程和情况：

按照委托方的要求，我所根据资产占有单位的实际情况，组织评估人员（包括工程技术人员、固定资产评估人员）组成各评估小组，选派资产评估先遣人员进点，配合资产占有方进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻委估资产现场，对委估资产进行现场查看，开展资产评估工作。

本次评估经过前期准备工作、现场实地查看和评估作价汇总等各阶段工作，具体实施过程如下：

（一）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：

1、明确评估目的、评估对象和范围；

2、明确评估基准日为 2016 年 6 月 30 日；

3、根据资产评估工作的要求，提出初步评估工作计划，确定评估项目负责人和评估人员；

4、初步确定主要资产评估方法，与委托方共同确定评估方案，向企业布置资产评估申报表，协助企业进行资产申报工作；

5、根据资产评估工作的实际需要收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划；

6、与委托方就评估方案进行详细讨论和适当修改，在双方取得一致意见的基础上，签署资产评估委托协议。

(二)现场评估阶段

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产权界定，指导资产占有方财务等部门的配合人员进行资产清查，填写我公司提供的资产清查评估明细表，按我公司提供的资料清单准备评估所需资料，协助我公司评估人员到社会相关部门取得评估资料。

根据资产评估的有关原则和规定，我们对委估资产进行了产权核实和评估，具体步骤如下：

1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；

2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理及维护状况；

4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

5、查阅委估资产的产权证明文件，以及有关往来账目、发票等财务资料；

6、开展市场调研、询价工作，走访有关管理单位；

7、对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（三）评定估算阶段

根据对资产占有方的了解，制定评估工作计划，组成现场评估工作组，同时根据每天的实际工作进展情况修改评估计划。

委托方及资产占有方指定了专人配合我公司评估人员进行现场查看，核实数量填写现场查看记录，进行现场检测与鉴定，了解当地市场信息。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。对评估结果进行整体分析，撰写评估报告及评估说明。审核工作底稿，并对评估报告及评估说明进行三级复核。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草股东全部权益评估报告，向委托方提交股东全部权益评估报告初稿，与委托方交换意见，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设：

根据本次进行资产评估的目的以及评估对象的特点，评估中使用了以下评估假设：

（一）评估对象能够持续经营；

（二）被评估资产按现行状态和用途继续使用；

（三）评估时所在的政治、经济、社会环境稳定以及涉及的物价、税赋、产业政策等未发生较大变化；

（四）被评估的资产的产权清晰、明确，委托方对被评估资产的产权负责；

（五）委托方以及资产占有方提供的资料真实、合法、完整。

（六）假设企业在未来两年能够取得土地出让审批文件成功出让土地。

十、评估结论：

经实施资产评估程序和方法，兰海泉洲水城（天津）发展有限公司的股东全部权益评估结果如下：

1) 资产基础法评估结论

兰海泉洲水城（天津）发展有限公司在资产基础法下评估结果：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2016年6月30日

被评估单位：兰海泉洲水城
（天津）发展有限公司

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%
流动资产	411,102.48	411,102.48	-	-
非流动资产	554.91	949.90	394.99	71.18
固定资产	189.52	584.52	395.00	208.42
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	125.86	125.86	-	-
递延所得税资产	239.53	239.53	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	411,657.39	412,052.38	394.99	0.10
流动负债	384,133.08	384,133.08	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	384,133.08	384,133.08	-	-
净资产（所有者权益）	27,524.31	27,919.30	394.99	1.44

2) 收益法评估结论

我们采用收益法对兰海泉洲水城（天津）发展有限公司的股东权益进行了评估，收益法评估评估结论为105,609.69万元，评估增值78,085.38万元，评估增值率为283.70%。

3) 评估结论的分析及评估结果的选择

采用资产基础法评估的结果为27,919.30万元，增值394.99万元，增值率1.44%；

采用收益法评估的结果为105,609.69万元，评估增值78,085.38万元，评估增值率为283.70%。

两种评估方法的评估结果差异 77,690.39万元。差异原因为采用收益法评估待估企业权益价值，即通过估测待估企业未来预期收益，将其通过适当的折现率折算为现值，以此来确定待估企业权益市场价值。

兰海泉洲水城（天津）发展有限公司，具有土地一级开发资质，是一家对房地产业、园林绿化业、基础设施、酒店、休闲体育产业项目进行投资，同时具备房屋建筑工程、道路桥梁工程施工、建筑安装、市政工程施工、工程项目管理等资质的大型投资公司。我们认为成本法反映的只是土地开发的成本，而土地出让需要国土部门进行审批，收益是体现在未来年度，所以收益法更能体现待估企业的全部价值，故我们选择收益法的评估结果作为此次评估结果。

兰海泉洲水城（天津）发展有限公司全部股东权益评估价值105,609.69万元。该评估结果未考虑少数股权折价及多数股权溢价对评估结果的影响。也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日实际状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）评估基准日期后事项

评估基准日的期后事项将影响评估结论，因此若发生评估基准日的期后事项，不能直接使用评估结论。

1、根据委托方提供的情况，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

2、在评估基准日后评估有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量和资产范围发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调

整；

(2) 当资产价格标准发生变化、并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估价；

(3) 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，资产占有方在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整，不能直接使用评估结论。

(三) 本次评估过程中，评估工作人员对有关资产虽查阅了兰海泉洲水城（天津）发展有限公司提供的资料，实施了现场调查程序，但没有使用仪器、仪表进行进一步的鉴定，评估结论也是在此基础上得出的。

(四) 在评估中，由于有关参数和资料的获得及选择的数量的有限性和时间的局限性，评估价值具有相对性。

(五) 兰海泉洲水城（天津）发展有限公司 2013 年度、2014 年度审计报告经吉林新元会计师事务所有限责任公司审计，2015 年度、2016 年基准日审计报告经中准会计师事务所(特殊普通合伙)审计，均出具了标准无保留意见的审计报告。

(六) 产权材料瑕疵事项

1、截止基准日 2016 年 6 月 30 日公司账面固定资产车辆共 22 辆，公司九月份已将其其中 5 辆车进行处置，分别是津 GLH325、津 GQZ323、京 NT3179、津 KLH357 和奥迪型号 7301，所以未取得车辆行驶证。

本报告含有若干备查文件，备查文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。

本所提醒评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明：

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，本评估报告的内容不得被摘抄、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；

（四）评估报告的使用有效期

本报告评估结论有效期限为一年，即自评估基准日 2016 年 6 月 30 日起至 2017 年 6 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为交易价格参考依据，超过一年需重新进行评估。

十三、评估报告的法律效力：

（一）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，评估工作中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的假设和限定条件、持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效，评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本报告之评估结论，系评估专业人员依据国家法律法规的有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

（三）本评估报告评估结论是在以产权清晰、权属明确、持续经营为前提条件由专业评估机构和评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：



北京中科华资产评估有限公司

评估报告的提出日期：二〇一六年十月十三日

资产评估报告附件

- 1、委托方及资产占有方企业法人营业执照副本
- 2、兰海泉洲水城（天津）发展有限公司委估车辆行驶证
- 3、评估基准日审计报告(中准审字[2016] 1961 号)
- 4、海南亚泰兰海投资集团有限公司（原名：海南兰海集团投资控股有限公司）与天津市武清区土地整理中心签订的《天津市武清区黄庄片区土地一级开发整理协议书》及《补充协议》、《关于合作整理土地出让后收益分配的补充协议》
- 5、委托方、资产占有方的承诺函
- 6、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 7、资产评估机构资格证书复印件
- 8、评估机构营业执照复印件
- 9、参加本评估项目的人员资格证书复印件

吉林亚泰(集团)股份有限公司拟转让所持
兰海泉洲水城(天津)发展有限公司
全部股权项目资产评估明细表

中科华评报字(2016)第 182 号



北京中科华资产评估有限公司

二〇一六年十月十三日

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2016年6月30日

表1

被评估单位: 兰海泉州水城(天津)发展有限公司

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	411,102.48	411,102.48	-	-
2	非流动资产	554.91	949.90	394.99	71.18
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	189.52	584.52	395.00	208.42
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	125.86	125.86	-	-
18	递延所得税资产	239.53	239.53	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	411,657.39	412,052.38	394.99	0.10
21	流动负债	384,133.08	384,133.08	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	384,133.08	384,133.08	-	-
24	净资产(所有者权益)	27,524.31	27,919.30	394.99	1.44

评估机构: 北京中科华资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年6月30日

被评估单位：兰海泉洲水城（天津）发展有限公司

表2
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	一、流动资产合计	4,111,024,773.14	4,111,024,773.14	-	-
2	货币资金	58,334,367.45	58,334,367.45	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	98,824,000.00	98,824,000.00	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	3,953,866,405.69	3,953,866,405.69	-	-
13	二、非流动资产合计	5,549,072.20	9,499,044.91	3,949,972.71	71.18
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	1,895,177.29	5,845,150.00	3,949,972.71	208.42
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	1,258,644.91	1,258,644.91	-	-
29	递延所得税资产	2,395,250.00	2,395,250.00	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	4,116,573,845.34	4,120,523,818.05	3,949,972.71	0.10

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年6月30日

被评估单位：兰海泉洲水城（天津）发展有限公司

表2
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	四、流动负债合计	3,841,330,780.80	3,841,330,780.80	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	468,776.61	468,776.61	-	-
39	应交税费	39,434,585.02	39,434,585.02	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	3,801,427,419.17	3,801,427,419.17	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
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	六、负债总计	3,841,330,780.80	3,841,330,780.80	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	275,243,064.54	279,193,037.25	3,949,972.71	1.44

评估机构：北京中科华资产评估有限公司

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

共1页，第1页

表3-11

被评估单位：兰海泉州水城（天津）发展有限公司

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	备注
一	土地整理中心	2015/12/31	开发成本	开发成本	155,543,270.35	155,543,270.35	
二	开发成本	2015/12/31	开发成本	开发成本	5,131,601,467.74	5,131,601,467.74	
1	土地征用及拆迁补偿费	2015/12/31	开发成本	开发成本	2,341,967,140.51	2,341,967,140.51	
2	前期工程费	2015/12/31	开发成本	开发成本	98,168,708.51	98,168,708.51	
3	基础设施费	2015/12/31	开发成本	开发成本	419,931,054.54	419,931,054.54	
4	建筑安装工程费	2015/12/31	开发成本	开发成本	1,028,027,421.25	1,028,027,421.25	
5	公共配套设施费	2015/12/31	开发成本	开发成本	175,808,072.71	175,808,072.71	
6	保险保证费	2015/12/31	开发成本	开发成本	170,692,000.00	170,692,000.00	
7	各税费	2015/12/31	开发成本	开发成本	119,042,659.99	119,042,659.99	
8	其他支出	2015/12/31	开发成本	开发成本	720,464,441.73	720,464,441.73	
9	建设管理费	2015/12/31	开发成本	开发成本	-5,973,722.55	-5,973,722.55	
	其中：销售费用	2015/12/31	开发成本	开发成本	23,861,664.62	23,861,664.62	
	管理费用	2015/12/31	开发成本	开发成本	35,627,784.95	35,627,784.95	
	财务费用	2015/12/31	开发成本	开发成本	-463,151.34	-463,151.34	
10	工程押金	2015/12/31	开发成本	开发成本	121,660.00	121,660.00	
11	代缴款（京城公司）	2015/12/31	开发成本	开发成本	63,352,031.05	63,352,031.05	
三	开发间接费	2015/12/31	开发成本	开发成本	1,804,426,377.60	1,804,426,377.60	
	其中：工程款	2015/12/31	开发成本	开发成本	32,205,497.00	32,205,497.00	
	利息支出	2015/12/31	开发成本	开发成本	1,702,208,509.43	1,702,208,509.43	
	其他（亚泰服务费）	2015/12/31	开发成本	开发成本	69,995,121.17	69,995,121.17	
	土地中心承担部分	2015/12/31	开发成本	开发成本	17,250.00	17,250.00	
四	出售回款冲减开发成本	2015/12/31	开发成本	开发成本	-3,137,704,710.00	-3,137,704,710.00	
合 计				-	3,953,866,405.69	3,953,866,405.69	

被评估单位填表人：林伟峰

评估人员：王兰、曹宇

填表日期：2016年9月29日

非流动资产评估汇总表

共1页，第1页

评估基准日：2016年6月30日

表4

被评估单位：兰海泉洲水城（天津）发展有限公司

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	-	-		
4-5-1	投资性房地产--房产	-	-		
4-5-2	投资性房地产--地产	-	-		
4-6	固定资产	1,895,177.29	5,845,150.00	3,949,972.71	208.42
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	1,258,644.91	1,258,644.91	-	-
4-16	递延所得税资产	2,395,250.00	2,395,250.00	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-		
	合 计	5,549,072.20	9,499,044.91	3,949,972.71	71.18

评估人员：王兰、曹宇

固定资产评估汇总表

评估基准日：2016年6月30日

共1页，第1页
表4-6

被评估单位：兰海泉洲水城（天津）发展有限公司

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	10,706,764.00	1,895,177.29	9,097,690.00	5,845,150.00	-1,609,074.00	3,949,972.71	-15.03	208.42
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-				
4-6-5	固定资产-车辆	9,937,936.00	1,794,714.22	8,779,500.00	5,650,000.00	-1,158,436.00	3,855,285.78	-11.66	214.81
4-6-6	固定资产-电子设备	768,828.00	100,463.07	318,190.00	195,150.00	-450,638.00	94,686.93	-58.61	94.25
4-6-7	固定资产—土地	-	-	-	-				
	固定资产合计	10,706,764.00	1,895,177.29	9,097,690.00	5,845,150.00	-1,609,074.00	3,949,972.71	-15.03	208.42
	减：固定资产减值准备		-		-				
	固定资产合计	10,706,764.00	1,895,177.29	9,097,690.00	5,845,150.00	-1,609,074.00	3,949,972.71	-15.03	208.42

评估人员：王兰、曹宇

固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

表4-6-5 第1页

被评估单位：兰海泉洲水城（天津）发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)	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	京N3L739	奥迪车（京N2L329）739	一汽奥迪公司	一汽奥迪公司	辆	1	2010/3/30	2010/3/30	230,656.00	517,266.00	25,863.30	423,600.00	54	228,200.00	782%	
2	京N3L758	奥迪车（京N2L328）758	一汽奥迪公司	一汽奥迪公司	辆	1	2010/3/30	2010/3/30	229,358.00	517,266.00	25,863.30	423,600.00	54	229,300.00	787%	
3	京N3L737	奥迪车（京N2L327）737	一汽奥迪公司	一汽奥迪公司	辆	1	2010/3/30	2010/3/30	196,798.00	517,266.00	25,863.30	423,600.00	58	246,900.00	855%	
4	京N3L756	奥迪车（京N2L326）756	一汽奥迪公司	一汽奥迪公司	辆	1	2010/3/30	2010/3/30	230,690.00	787,657.00	39,382.85	756,900.00	54	407,700.00	935%	
5	京NT6357	凯美瑞（京NT6357）	丰田公司	丰田公司	辆	1	2010/4/29	2010/4/29	130,735.00	239,186.00	11,959.30	208,700.00	59	122,800.00	927%	
6	京NT6351	凯美瑞（京NT6351）	丰田公司	丰田公司	辆	1	2010/4/29	2010/4/29	148,061.00	239,186.00	11,959.30	208,700.00	59	122,800.00	927%	
7	京NT6353	凯美瑞（京NT6355）	丰田公司	丰田公司	辆	1	2010/4/29	2010/4/29	119,543.00	239,186.00	11,959.30	208,700.00	59	122,800.00	927%	
8	津GLH311	朗逸（津GLH311）	上汽大众公司	上汽大众公司	辆	1	2010/4/21	2010/4/21	95,880.00	163,076.00	8,153.80	130,100.00	59	76,300.00	836%	
9	津GLH325	朗逸（津GLH325）	上汽大众公司	上汽大众公司	辆	1	2010/4/21	2010/4/21	94,778.00	163,076.00	8,153.80	130,100.00	59	76,300.00	836%	处理
10	津GQZ323	森林人（津GQZ323）	富士重工集团,	富士重工集团,	辆	1	2010/4/27	2010/4/27	98,737.00	314,869.00	15,743.45	291,000.00	59	171,100.00	987%	处理
11	津GQZ325	森林人（津GQZ325）	富士重工集团,	富士重工集团,	辆	1	2010/4/27	2010/4/27	96,846.00	314,869.00	15,743.45	291,000.00	59	171,100.00	987%	
12	京NT3179	奥迪（京NT3179）	一汽奥迪公司	一汽奥迪公司	辆	1	2010/4/28	2010/4/28	233,765.00	517,066.00	25,853.30	423,600.00	53	225,600.00	773%	处理
13	京NT6352	奥迪（京NT6352）	一汽奥迪公司	一汽奥迪公司	辆	1	2010/4/28	2010/4/28	240,008.00	517,066.00	25,853.30	423,600.00	52	220,300.00	752%	
14	京NT6335	奔驰商务车	奔驰公司	奔驰公司	辆	1	2010/6/25	2010/6/25	138,877.00	432,248.00	21,612.40	363,600.00	60	217,700.00	907%	
15	津KLH328	兰德酷路泽	丰田公司	丰田公司	辆	1	2010/12/24	2010/12/24	131,152.00	905,800.00	45,290.00	833,900.00	63	527,000.00	1064%	
16	津KLH357	斯巴鲁	富士重工集团,	富士重工集团,	辆	1	2011/4/25	2011/4/25	117,673.00	292,859.00	14,642.95	271,400.00	65	177,600.00	1113%	处理
17	津GLH756	扬子轻型载货汽车	扬子公司	扬子公司	辆	1	2011/5/31	2011/5/31	154,225.00	69,252.00	35,871.39	65,400.00	66	43,200.00	20%	
18	津GLH757	扬子轻型载货汽车	扬子公司	扬子公司	辆	1	2011/5/31	2011/5/31	143,801.00	69,252.00	35,871.39	65,400.00	66	43,200.00	20%	
19	津AS6853	双层巴士	亚星公司	亚星公司	辆	1	2013/12/31	2013/12/31	32,700.00	974,040.00	512,345.10	899,300.00	83	749,500.00	46%	
20	津AS7689	双层巴士	亚星公司	亚星公司	辆	1	2013/12/31	2013/12/31	33,051.00	711,228.00	374,106.00	648,300.00	83	540,300.00	44%	
21	津AS7776	双层巴士	亚星公司	亚星公司	辆	1	2013/12/31	2013/12/31	35,042.00	711,228.00	374,106.00	648,300.00	83	540,300.00	44%	
22		AUDIFV7301	一汽奥迪公司	一汽奥迪公司	辆	1	2014/12/22	2014/12/22	195,657.00	724,994.00	128,517.24	640,700.00	61	390,000.00	203%	处理
		合 计				22				9,937,936.00	1,794,714.22	8,779,500.00		5,650,000.00	214.81	
		减：车辆减值准备														
		合 计								9,937,936.00	1,794,714.22	8,779,500.00		5,650,000.00	214.81	

被评估单位填表人：林伟峰

评估人员：王兰、曹宇

填表日期：2016年9月29日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

共4页，第1页表4-6-6
金额单位：人民币元

被评估单位：兰海泉州水城（天津）发展有限公司

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	净值		
1	00023	扫描仪	HPG4050	惠普公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	2,450.00	122.5			200.00		
2	00024	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
3	00025	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
4	00026	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
5	00027	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
6	00028	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
7	00029	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
8	00030	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
9	00031	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
10	00032	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
11	00033	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
12	00034	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
13	00035	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
14	00036	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
15	00037	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
16	00038	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
17	00039	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
18	00040	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
19	00041	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
20	00042	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
21	00043	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
22	00044	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.06.13	2010.06.13	5,150.00	257.5			200.00		
23	00045	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.09.09	2010.09.09	5,150.00	257.5			200.00		
24	00046	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.09.09	2010.09.09	5,150.00	257.5			200.00		
25	00047	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.09.09	2010.09.09	5,150.00	257.5			200.00		
26	00048	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.09.09	2010.09.09	5,150.00	257.5			200.00		
27	00049	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.11.01	2010.11.01	5,150.00	257.5			200.00		
28	00050	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.11.01	2010.11.01	5,150.00	257.5			200.00		
29	00051	联想电脑	扬天A6000R	联想集团	台	1	2010.11.01	2010.11.01	5,150.00	257.5			200.00		
30	00052	苹果笔记本电脑	MC375	苹果公司	台	1	2010.12.31	2010.12.31	11,450.00	572.5			800.00		
31	00053	联想电脑	启天7360	联想集团	台	1	2011.04.28	2011.04.28	5,150.00	257.5			300.00		
32	00054	空调	EFR-50LWE	格力公司	台	1	2010.12.31	2010.12.31	4,500.00	225	3,380.00	31	1,050.00		

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

共4页，第2页表4-6-6

金额单位：人民币元

被评估单位：兰海泉洲水城（天津）发展有限公司

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	净值		
33	00055	格力空调	EFR-50LWE	格力公司	台	1	2011.07.29	2011.07.29	4,190.00	283.5	3,140.00	18	570.00		
34	00056	复印机	MPC2030	理光公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	28,500.00	1,425.00	21,380.00	15	3,210.00		
35	00057	复印机	C2030	惠普公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	16,000.00	800	12,000.00	15	1,800.00		
36	00058	NIKON相机	D700	尼康公司	台	1	2010.05.31	2010.05.31	24,500.00	1,225.00	18,380.00	24	4,410.00		
37	00059	冰柜	LC-160WBP	海尔集团	台	1	2010.04.01	2010.04.01	3,910.00	195.5	2,930.00	22	640.00		
38	00060	海尔洗衣机	XQS60-T9238	海尔集团	台	1	2010.12.31	2010.12.31	2,480.00	124	1,860.00	31	580.00		
39	00061	海尔洗衣机	XQS60-T9238	海尔集团	台	1	2010.12.31	2010.12.31	2,480.00	124	1,860.00	31	580.00		
40	00062	服务器	X3400 M3	IBM公司	台	1	2011.03.09	2011.03.09	14,400.00	720	7,200.00	34	2,450.00		
41	00063	治安岗亭	6平方米	自建	台	1	2011.09.23	2011.09.23	9,000.00	893.7	6,750.00	40	2,700.00		
42	00064	治安岗亭	6平方米	自建	台	1	2011.09.23	2011.09.23	9,000.00	893.7	6,750.00	40	2,700.00		
43	00065	治安岗亭	6平方米	自建	台	1	2011.09.23	2011.09.23	9,000.00	893.7	6,750.00	40	2,700.00		
44	00066	治安岗亭	6平方米	自建	台	1	2011.09.23	2011.09.23	9,000.00	893.7	6,750.00	40	2,700.00		
45	00067	SONY摄像机	HDR-XR350E	索尼公司	台	1	2010.05.31	2010.05.31	7,500.00	375	4,880.00	24	1,170.00		
46	00068	投影仪	EBD326	OPTAMA公司	台	1	2010.05.31	2010.05.31	5,850.00	292.5	4,390.00	24	1,050.00		
47	00069	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
48	00070	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
49	00071	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
50	00072	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
51	00073	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
52	00074	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
53	00075	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
54	00076	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
55	00077	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
56	00078	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
57	00079	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
58	00080	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
59	00081	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
60	00082	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
61	00083	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
62	00084	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
63	00085	戴尔笔记本电脑	PP39L	戴尔公司	台	1	2010.06.13	2010.06.13	8,300.00	415			500.00		
64	00086	IBM笔记本电脑	IBM X201362AAZ3	IBM公司	台	1	2010.08.26	2010.08.26	14,850.00	742.5			800.00		

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

共4页, 第3页表4-6-6

金额单位：人民币元

被评估单位：兰海泉洲水城（天津）发展有限公司

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	净值		
65	00087	IBM笔记本电脑	IBM X2013626AZ3	IBM公司	台	1	2010.08.26	2010.08.26	14,850.00	742.5			800.00		
66	00088	IBM笔记本电脑	IBM X2013626AZ1	IBM公司	台	1	2011.03.08	2011.03.08	10,500.00	525			800.00		
67	00089	IBM笔记本电脑	IBM X2013626AZ1	IBM公司	台	1	2011.07.11	2011.07.11	11,500.00	777.8			800.00		
68	00090	IBM笔记本电脑	IBM X2013626AZ1	IBM公司	台	1	2011.07.11	2011.07.11	11,500.00	777.8			800.00		
69	00091	IBM笔记本电脑	IBM X2013626AZ1	IBM公司	台	1	2011.07.11	2011.07.11	11,500.00	777.8			800.00		
70	00092	IBM笔记本电脑	IBM X2013626AZ1	IBM公司	台	1	2011.07.11	2011.07.11	11,500.00	777.8			800.00		
71	00093	IBM笔记本电脑	IBM X2013626AZ1	IBM公司	台	1	2011.07.11	2011.07.11	11,500.00	777.8			800.00		
72	00094	C5225N	HP CP5225N	惠普公司	台	1	2013.04.30	2013.04.30	14,355.00	5,736.22	14,360.00	47	6,750.00		
73	00095	笔记本电脑	Thinkpadx220	惠普公司	台	1	2013.11.14	2013.11.14	6,850.00	1,243.96	6,850.00	56	3,840.00		
74	00096	空调一批	KFR-51LW/DY-IB; KFR-23W/DY-IA	美的公司	台	1	2013.11.25	2013.11.25	46,360.00	8,419.10	46,360.00	68	31,520.00		
75	00097	空调一批	KFR-32W/DY-IAR	美的公司	台	1	2013.11.25	2013.11.25	16,640.00	3,021.70	16,640.00	68	11,320.00		
76	00098	电视一批	创维42E7BRE132E5CHR	创维公司	台	1	2013.11.25	2013.11.25	21,192.00	3,848.43	21,190.00	68	14,410.00		
77	00099	空调	美的KFR-32W/DY-IAR	美的公司	台	1	2013.12.31	2013.12.31	8,320.00	1,730.50	8,320.00	69	5,740.00		
78	00100	冰箱	海尔BCD-226TX	海尔集团	台	1	2013.12.31	2013.12.31	3,400.00	707.2	3,400.00	69	2,350.00		
79	00104	台式电脑	戴尔	戴尔公司	台	1	2014.06.30	2014.06.30	3,550.00	2,203.84	3,550.00	67	2,380.00		
80	00105	工作站	服务器	组装	台	1	2014.06.30	2014.06.30	17,000.00	10,553.60	17,000.00	75	12,750.00		
81	00106	电视8台	创维42E7BRE132E5CHR	创维公司	台	8	2014.06.30	2014.06.30	11,992.00	4,393.84	9,590.00	75	7,190.00		
82	00107	洗衣机	XQB60-S936N	三洋公司	台	1	2014.06.30	2014.06.30	1,350.00	494.64	1,150.00	75	860.00		
83	00108	海尔冰箱	BCD-226TX	海尔公司	台	1	2014.06.30	2014.06.30	2,050.00	751.12	1,740.00	75	1,310.00		
84	00109	空调24台	KFR-23W/DY-IA,KFR-32W/DY-IAR	美的公司	台	24	2014.06.30	2014.06.30	43,080.00	15,784.56	43,080.00	75	32,310.00		
85	00110	笔记本电脑	惠普X210	惠普公司	台	1	2014.06.30	2014.06.30	8,550.00	5,307.84	6,840.00	67	4,580.00		
86	00111	松下全自动洗衣机	XQB65-T6121	松下公司	台	1	2014.07.31	2014.07.31	1,500.00	589.2	1,200.00	76	910.00		
87	00112	海尔普通冰箱	BCD-192KT-JX	海尔集团	台	1	2014.07.31	2014.07.31	1,500.00	589.2	1,500.00	76	1,140.00		
88	00113	康佳-32寸LED	康佳-32寸LED	康佳公司	台	1	2014.12.17	2014.12.17	1,599.00	839.22	1,280.00	81	1,040.00		
89	00114	美的空调-1P挂机	1P挂机	美的公司	台	1	2014.12.17	2014.12.17	1,700.00	892.16	1,360.00	81	1,100.00		
90	00115	美的空调-1P挂机	1P挂机	美的公司	台	1	2014.12.17	2014.12.17	1,700.00	892.16	1,360.00	81	1,100.00		
91	00116	美的空调-1P挂机	1P挂机	美的公司	台	1	2014.12.17	2014.12.17	1,700.00	892.16	1,360.00	81	1,100.00		
92	00117	美的空调-1.5P挂机	1.5P挂机	美的公司	台	1	2014.12.17	2014.12.17	2,080.00	1,091.62	1,660.00	81	1,340.00		
合 计						122			768,828.00	100,463.07	318,190.00		195,150.00	94.25	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

共4页，第4页表4-6-6
金额单位：人民币元

被评估单位：兰海泉洲水城（天津）发展有限公司

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	净值		
减：电子设备减值准备															
合 计									768,828.00	100,463.07	318,190.00		195,150.00	94.25	

被评估单位填表人：林伟峰
填表日期：2016年9月29日

评估人员：王兰、曹宇

评估基准日：2016年6月30日

表5

人民币元

编号	科目名称	
----	------	--

增值率 0%

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-		
5-2	交易性金融负债	-	-		
5-3	应付票据	-	-		
5-4	应付账款	-	-		
5-5	预收款项	-	-		
5-6	应付职工薪酬	468,776.61	468,776.61	-	-
5-7	应交税费	39,434,585.02	39,434,585.02	-	-
5-8	应付利息	-	-		
5-9	应付股利（应付利润）	-	-		
5-10	其他应付款	3,801,427,419.17	3,801,427,419.17	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-		
5-12	其他流动负债	-	-		
流动负债合计		3,841,330,780.80	3,841,330,780.80	-	-

应交税费评估明细表

评估基准日：2016年6月30日

共1页, 第1页

表5-7

被评估单位：兰海泉洲水城（天津）发展有限公司

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	武清区地方税务局	2015/12/31	企业所得税	39,378,931.39	39,378,931.39	
2	武清区地方税务局	2015/12/31	营业税			
3	武清区地方税务局	2015/12/31	应交城市维护建设税			
4	武清区地方税务局	2015/12/31	应交个人所得税	55,653.63	55,653.63	
5	武清区地方税务局	2015/12/31	应交教育附加			
6	武清区地方税务局	2015/12/31	地方教育附加			
7	武清区地方税务局	2015/12/31	应交防洪费			
合 计				39,434,585.02	39,434,585.02	

被评估单位填表人：林伟峰

评估人员：王兰、曹宇

填表日期: 2016年9月29日

