
天津泰达资产运营管理有限公司拟协议受让天津泰达股份
有限公司所持天津泰达股权投资基金管理有限公司
20%股权项目所涉及天津泰达股权投资基金管理
有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

中联评报字(2019)A-0053 号

(共一册, 第一册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一九年八月二十二日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层



目 录

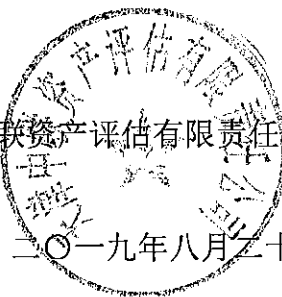
序 号	内 容	页 码
1	第一章 关于评估说明使用范围的声明	003-003
2	第二章 企业关于进行资产评估有关事项的说明	004-004
3	第三章 资产评估说明	005-033
4	一、评估对象与评估范围说明	005-006
5	二、资产核实情况总体说明	006-010
6	三、评估技术说明	011-031
7	一、流动资产的评估	011-014
8	二、非流动资产的评估	014-030
9	三、负债的评估	030-031
10	四、评估结论及分析	032-033
11	（一）评估结论	032-032
12	（二）评估结论与账面值比较变动情况及原因	033-033
13	企业关于进行资产评估有关事项的说明	034-

第一章 关于评估说明使用范围的声明

评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

本资产评估说明不可单独使用，与资产评估报告书同时使用方为有效。

天津中联资产评估有限责任公司



二〇一九年八月二十二日



第二章 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位负责人和被评估单位负责人签字盖章，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三章 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

本项目评估对象为天津泰达股权投资基金管理有限公司二〇一九年六月三十日的股东全部权益价值。评估范围为天津泰达股权投资基金管理有限公司的全部资产和负债，账面资产总额为 195,249,723.77 元，负债为 60,409,307.36 元，净资产为 134,840,416.41 元。具体包括：

1、流动资产

评估基准日账面金额为人民币 99,983,700.18 元，包括货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、其他应收款和其它流动资产。

2、非流动资产

评估基准日账面金额为人民币 95,266,023.59 元，包括可供出售金融资产、长期股权投资和固定资产。其中：

- (1) 可供出售金融资产账面金额为人民币 23,550,393.17 元。
- (2) 长期股权投资账面金额为人民币 69,943,192.60 元。
- (3) 固定资产账面金额为人民币 1,772,437.82 元，包括房屋建筑物和电子设备。

3、流动负债

评估基准日账面金额为人民币 60,409,307.36 元，包括应交税费和其他应付款。其中：

- (1) 应交税费账面金额为人民币 68,012.91 元。
- (2) 其他应付款账面金额为人民币 60,341,294.45 元。

上述资产与负债数据均摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所审计的二〇一九年六月三十日的天津泰达股权投资基金管理有限公司资产负债表，评估是在被评估单位经过审计后的基础上进行的。

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。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 177.24 万元，占评估范围内总资产的 0.91%，主要为房屋建筑物和电子设备。这些资产分布使用情况如下：

1、天津泰达股权投资基金管理有限公司房屋建筑物位于天津市和平区南京路 129 号世贸广场 B 座 15 层，建筑面积共计 813.37 平方米，目前处于出租状态，年租金 25 万元。

2、天津泰达股权投资基金管理有限公司的电子设备主要为通用办公设备，多数设备利用率及损耗程度基本一致，部分设备使用年限较长，已提足折旧，使用状态一般。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

天津泰达股权投资基金管理有限公司不存在账面记录或者未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

天津泰达股权投资基金管理有限公司不存在表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本评估报告未引用其他机构出具的报告。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

我公司接受委托人的委托，在明确了评估目的和评估范围之后，与委托人签订了《资产评估委托合同》，我所据此拟订了评估方案，确定评估人员，组成评估小组，于二零一九年七月三十日开始进行现场核查工作。清查核实的主要步骤如下：

首先,辅导企业进行资产的清查，在此基础上,填报“评估申报明细表”和“资产调查表”,收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态等情况的资料。

其次,评估人员根据天津泰达股权投资基金管理有限公司提供的资产、负债申报评估明细表与其提供的会计报表、会计账簿及审计报告逐项逐笔进行核对，依据核实的资产申报评估明细表，对各项资产采取不同的查勘方法进行现场核实、鉴定及记录，然后根据清查结果,由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表,使“表”、“实”相符。

再次,在清查核实“表”、“实”相符的基础上,对企业提供的评估资料，特别是产权资料进行了核查。核查中,重点查验了产权权属资料中所记载的产权持有人以及其他事项,对产权持有人与资产占有使用方不一致以及缺乏产权权属资料的情况,给予高度关注,并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

于评估基准日，天津泰达股权投资基金管理有限公司财务账面存在对天津市儿童药业有限公司 8.46%的股权投资，为被评估单位根据 2015 年 6 月 16 日天津泰达投资控股有限公司（2015）第 11 次党委会批准进行投资，投资款共计 3492 万元。（以每股 3.6 元的价格购买 970 万股股权）。

2015 年 7 月 2 日，被评估单位与天津市儿童药厂（天津儿童药业邮箱公司曾用名）签订《引进战略投资者配售协议书》。协议书中明确：天津市儿童药厂为拟挂牌新三板主体；天津泰达股权投资基金管理有限公司以每股 3.6 元的价格申购 970 万

股天津市儿童药厂股份；天津市儿童药厂承诺自收到股份认购款之日，天津泰达股权投资基金管理有限公司即成为该公司股东，按照所持股份比例享有股东权利。

2015年7月13日，被评估单位将投资款3492万元汇至天津市儿童药厂。2015年7月初，天津市儿童药厂变更为天津儿童药业股份有限公司；2015年8月25日，天津儿童药业股份有限公司变更为天津儿童药业有限公司，公司类型为有限责任公司。2015年10月8日，天津儿童药业有限公司注册资本由9000万元变更为11470万元。天津泰达股权投资基金管理有限公司登记为天津儿童药业有限公司股东。

2018年4月11日，天津泰达股权投资基金管理有限公司向天津市第二中级人民法院提起诉讼，以合同欺诈为由，请求撤销被评估单位与天津儿童药业有限公司签订的《引进战略投资者配售协议书》，请求返还投资款3492万元及利息损失等。天津市第二中级人民法院于2018年11月8日作出（2018）津02民初400号《民事判决书》，以资本恒定为由驳回被评估单位全部诉讼请求。

2018年12月7日，天津泰达股权投资基金管理有限公司以不服一审判决为由向天津市高级人民法院提起上诉。天津市高级人民法院于2019年5月15日作出（2019）津民终105号《民事判决书》，以一审判决认定事实基本正确，处理结果无误为由，驳回上诉。该判决为终审判决。

由于上述投资历史原因，本次评估未能获取天津儿童药业有限公司于评估基准日最新的工商和会计报表等资料，因此以审计审定的账面净值予以列示。

（三）核实结论

在资产清查过程中，资产评估人员坚持了客观、独立、公正、科学的原则，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

经过清查核实，至评估基准日：

1、天津泰达股权投资基金管理有限公司拥有一处位于天津市和平区南京路 129 号世贸广场 B 座 15 层的不动产，建筑面积共计 813.37 平方米，已于 2005 年办理了权证编号为房权证津房字第 000003604 号的《中华人民共和国房屋所有权证》和权证编号为和单国用 2005 第 007 号的《中华人民共和国国有土地使用证》。两证证载权利人均为天津泰达担保有限公司，天津泰达担保有限公司已于 2012 年 12 月经天津市滨海新区工商行政管理局开发区分局登记备案，名称变更为天津泰达股权投资基金管理有限公司，权证未办理变更。

2、天津泰达股权投资基金管理有限公司财务账面存在对天津市儿童药业有限公司 8.46%的股权投资，为被评估单位根据 2015 年 6 月 16 日天津泰达投资控股有限公司（2015）第 11 次党委会批准进行投资，投资款共计 3492 万元。（以每股 3.6 元的价格购买 970 万股股权）。

2015 年 7 月 2 日，被评估单位与天津市儿童药厂（天津儿童药业邮箱公司曾用名）签订《引进战略投资者配售协议书》。协议书中明确：天津市儿童药厂为拟挂牌新三板主体；天津泰达股权投资基金管理有限公司以每股 3.6 元的价格申购 970 万股天津市儿童药厂股份；天津市儿童药厂承诺自收到股份认购款之日，天津泰达股权投资基金管理有限公司即成为该公司股东，按照所持股份比例享有股东权利。

2015 年 7 月 13 日，被评估单位将投资款 3492 万元汇至天津市儿童药厂。2015 年 7 月初，天津市儿童药厂变更为天津儿童药业股份有限公司；2015 年 8 月 25 日，天津儿童药业股份有限公司变更为天津儿童药业有限公司，公司类型为有限责任公司。2015 年 10 月 8 日，天津儿童药业有限公司注册资本由 9000 万元变更为 11470 万元。天津泰达股权投资基金管理有限公司登记为天津儿童药业有限公司股东。

2018 年 4 月 11 日，天津泰达股权投资基金管理有限公司向天津市第二中级人民法院提起诉讼，以合同欺诈为由，请求撤销被评估单位与天津儿童药业有限公司签



订的《引进战略投资者配售协议书》，请求返还投资款 3492 万元及利息损失等。天津市第二中级人民法院于 2018 年 11 月 8 日作出（2018）津 02 民初 400 号《民事判决书》，以资本恒定为由驳回被评估单位全部诉讼请求。

2018 年 12 月 7 日，天津泰达股权投资基金管理有限公司以不服一审判决为由向天津市高级人民法院提起上诉。天津市高级人民法院于 2019 年 5 月 15 日作出（2019）津民终 105 号《民事判决书》，以一审判决认定事实基本正确，处理结果无误为由，驳回上诉。该判决为终审判决。

由于上述投资历史原因，本次评估未能获取天津儿童药业有限公司于评估基准日最新的工商和会计报表等资料，因此以审计审定的账面净值予以列示。

评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明：

- 1、非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。
- 2、实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通，权属状况基本清晰。

三、评估技术说明

一、流动资产的评估

（一）评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、其他应收款和其他流动资产。

（二）评估程序

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验。
- 3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

（三）评估方法

1、流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，在核实评估基准日实际持有数量的基础上，以实际持有量乘以市价得出评估值；对其他应收类债权资产，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对其他流动资产为预缴所得税费用，以核对无误的账面值确定评估值。

2、各项流动资产的评估

(1) 货币资金

申报账面值为人民币 9,291,603.41 元，包括库存现金和银行存款。具体如下：

①库存现金

申报账面值为人民币 16,262.82 元，全部为人民币，存放在天津泰达股权投资基金管理有限公司财务部门保险柜内，由现金出纳人员进行日常管理。

在评估过程中，评估人员根据货币资金—现金清查评估明细表与会计报表、现金日记账和总账进行核对，在企业出纳人员的配合下实地监盘现金。核对现金日记账、总账余额与实存现金相符。根据现金盘点结果依据盘点日至评估基准日现金收支业务的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，在与企业账面金额核对无误后，以申报账面值确定评估值。

现金的评估值为人民币 16,262.82 元。

②银行存款

申报账面值为人民币 9,275,340.59 元，共计 8 个账户，均为人民币账户，其中人民币存款账户 6 个，人民币证券账户 2 个。

在评估过程中，评估人员根据货币资金—银行存款清查评估明细表与会计报表、银行存款日记账和总账进行核对。

根据本次评估的要求，天津泰达股权投资基金管理有限公司已按照评估基准日的银行对账单编制了银行存款余额调节表，评估人员经核实银行存款日记账、对账单以及银行存款余额调节表，对未达账项按银行存款余额调节表进行了核对，对银行存款账户于评估基准日的存款余额进行函证。

评估人员经核对无误后，以核实无误的账面值确定评估值。

银行存款的评估值为人民币 9,275,340.59 元。

货币资金的评估值合计为人民币 9,291,603.41 元。

(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产账面价值为 73,024,000.00 元，为股票投资。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产评估基准日账面价值为 73,024,000.00 元，共 1 项，为购买的安徽华茂纺织股份有限公司（证券代码 000850）股票，截止评估基准日，股票的持有量为 16,300,000 股。评估人员查看了被评估单位评估基准日二级证券交易市场账户对账单，并对其于基准日所持有的股票名称、种类及持股数量进行了函证确认。评估人员通过 wind 系统查询了 2019 年 6 月 30 日该只股票的收盘价格，以收盘价乘以股份持有数量复算公允价值计量无误，按账面值确定评估值。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产评估值 73,024,000.00 元。

(3) 其他应收款

其他应收款账面余额 12,024,366.03 元，已计提坏账准备金 311,815.80 元，账面净额 11,712,550.23 元。主要为关联方借款、房租和以前年度遗留款项等。

评估人员按照资产清查评估明细表，在与资产负债表、相关总账及明细账核对一致的基础上，对每笔款项的产生原因及时间进行了核实，并向相关人员了解情况，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集。其中住房公积金和中国科技证券有限责任公司的证券结算户余额，为以前年度遗留问题，预计无法收回，本次评估为零。对于其他未发现确有证据表明存在无法收回的款项，以核实后的账面值确定评估结果。账面坏账准备评估为零。

其他应收款的评估值为人民币 12,012,550.23 元。

(4) 其他流动资产

其他流动资产账面值 5,955,546.54 元，为预缴 2019 年度所得税。评估人员核对明细账与总账、报表余额、企业所得税纳税申报材料等。按核实无误的账面值确定其评估结果。

其他流动资产评估值为 5,955,546.54 元。

流动资产评估值合计为人民币 100,283,700.18 元。

二、非流动资产的评估

申报的非流动资产包括可供出售的金融资产、长期投资和固定资产。

（一）可供出售金融资产

1、评估范围

纳入本次评估范围的可供出售金融资产账面价值为 63,920,000.00 元，减值准备为 40,369,606.83 元，账面净值为 23,550,393.17 元，为 3 项股权投资。各被投资单位概况如下：

（1）天津蓝德典当行有限公司

天津蓝德典当行有限公司成立于 2003 年 1 月 29 日，企业类型为有限责任公司；其住所位于天津经济技术开发区第三大街 16 号泰达中心酒店 1 楼西侧大厅，注册资本为 17900 万元人民币；《营业执照》统一社会信用代码 91120116746664065B；法定代表人为周志远。

经营范围为动产质押典当业务;财产权利质押典当业务;房地产(外省、自治区、直辖市的房地产或者未取得商品房预售许可证的在建工程除外)抵押典当业务;限额内绝当物品的变卖;鉴定评估及咨询服务;商务部依法批准的其他典当业务;房屋租赁代理;自有房屋租赁。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理。

经营期限自 2003 年 1 月 29 日 至 2023 年 1 月 28 日

于评估基准日天津蓝德典当行有限公司股权机构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者名称	投资金额	所占比例
1	天津泰达投资控股有限公司	13,000.00	72.63%
2	天津泰达股份有限公司	2,800.00	15.64%
3	天津泰达股权投资基金管理有限公司	2,000.00	11.17%
4	天津市房产总公司	100.00	0.56%
合 计		17,900.00	100.00%

(2) 天津蓝禾石油销售有限公司

天津蓝禾石油销售有限公司成立于 2003 年 07 月 10 日，企业类型为有限责任公司；其住所位于天津港保税区海滨五路 31 号 2-222 室，注册资本为 9000 万元人民币；《营业执照》统一社会信用代码 911201167522054986；法定代表人为王锁庄。

经营范围为汽油、煤油、柴油批发;危险化学品批发(以中华人民共和国危险化学品经营许可证核定的内容为准);自营和代理货物及技术的进出口(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)。

经营期限自 2003 年 07 月 10 日至 2033 年 7 月 9 日。

于评估基准日天津蓝禾石油销售有限公司股权机构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者名称	投资金额	所占比例
1	天津蓝天国际拍卖行有限责任公司	2,250.00	25.00%
2	天津市泰达文物有限公司	1,400.00	15.56%
3	天津蓝岛建筑装饰工程有限公司	1,350.00	15.00%
4	天津蓝德典当行有限公司	1,350.00	15.00%
5	天津泰达股权投资基金管理有限公司	900.00	10.00%
6	天津亿达投资有限公司	900.00	10.00%
7	天津市蓝天艺术广告展示有限公司	450.00	5.00%
8	天津泰信资产管理有限责任公司	400.00	4.44%
合计		9,000.00	100.00%

(3) 天津儿童药业有限公司

天津市儿童药业有限公司为被评估单位根据 2015 年 6 月 16 日天津泰达投资控股有限公司（2015）第 11 次党委会批准进行投资，投资款共计 3492 万元（以每股 3.6 元的价格购买 970 万股股权）。

2015 年 7 月 2 日，被评估单位与天津市儿童药厂（天津儿童药业邮箱公司曾用名）签订《引进战略投资者配售协议书》。协议书中明确：天津市儿童药厂为拟挂牌新三板主体；天津泰达股权投资基金管理有限公司以每股 3.6 元的价格申购 970 万股天津市儿童药厂股份；天津市儿童药厂承诺自收到股份认购款之日，天津泰达股权投资基金管理有限公司即成为该公司股东，按照所持股份比例享有股东权利。

2015 年 7 月 13 日，被评估单位将投资款 3492 万元汇至天津市儿童药厂。2015 年 7 月初，天津市儿童药厂变更为天津儿童药业股份有限公司；2015 年 8 月 25 日，天津儿童药业股份有限公司变更为天津儿童药业有限公司，公司类型为有限责任公司。2015 年 10 月 8 日，天津儿童药业有限公司注册资本由 9000 万元变更为 11470 万元。天津泰达股权投资基金管理有限公司登记为天津儿童药业有限公司股东。

2018 年 4 月 11 日，天津泰达股权投资基金管理有限公司向天津市第二中级人民法院提起诉讼，以合同欺诈为由，请求撤销被评估单位与天津儿童药业有限公司签订的《引进战略投资者配售协议书》，请求返还投资款 3492 万元及利息损失等。天津市第二中级人民法院于 2018 年 11 月 8 日作出（2018）津 02 民初 400 号《民事判决书》，以资本恒定为由驳回被评估单位全部诉讼请求。

2018 年 12 月 7 日，天津泰达股权投资基金管理有限公司以不服一审判决为由向天津市高级人民法院提起上诉。天津市高级人民法院于 2019 年 5 月 15 日作出（2019）津民终 105 号《民事判决书》，以一审判决认定事实基本正确，处理结果无误为由，驳回上诉。该判决为终审判决。

由于上述原因，本次评估未能获取天津儿童药业有限公司于评估基准日最新营业执照、章程、验资报告等工商信息相关资料，经网上相关公示系统查询信息如下：

天津儿童药业有限公司成立于 1988 年 11 月 21 日，企业类型为有限责任公司；其住所位于天津市滨海新区大港石化产业园区金汇路 948 号，注册资本为 11470 万元人民币；《营业执照》统一社会信用代码 9112011610380444X2；法定代表人为韩永峰。

经营范围为颗粒剂（含青霉素类、头孢菌素类）、片剂（含头孢菌素类）、糖浆剂、合剂制造、加工；瘦之牌减肥胶囊、沛缇牌蔻丹沁妍片、沛缇牌紫玉芷归片的受委托生产；食品、卫生用品、医疗器械研发、生产、销售；中药饮片加工；中成药生产、销售。（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）。

经营期限自 1988 年 11 月 21 日至无固定期限。

于查询日，公示系统中天津儿童药业有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者名称	投资金额	所占比例
1	成长动力(中国)股份有限公司	9,000	78.47%
2	长城嘉信资产管理有限公司	1500	13.08%
5	天津泰达股权投资基金管理有限公司	970	8.46%
合计		11,470	100.00%

2、评估过程及方法

评估人员首先对可供出售金额资产形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定可供出售金融资产的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

鉴于被投资单位对天津蓝德典当行有限公司和天津蓝禾石油销售有限公司持股比例较小，被评估单位仅可获取被投资单位会计报表或年度审计报告，无法获取财务账簿凭证等资料，因此本次评估以评估基准日被投资单位的账面净资产乘以持股比例确定评估值。

对于天津市儿童药业有限公司，由于历史形成原因，被评估单位无法获取该公司于评估基准日最新的工商和会计报表等资料，本次评估以审计审定的账面净值予以列示。

3、评估结果

按照上述方法，可供出售金融资产评估值为 23,550,393.17 元，无评估增减值。

(二) 长期投资评估

1、评估范围

纳入本次评估范围的长期投资均为长期股权投资，账面值合计金额为 69,943,192.60 元，共有 2 项。各被投资单位概况如下：

(1) 上海泰达投资有限公司

上海泰达投资有限公司成立于 2003 年 10 月 28 日，企业类型为其他有限责任公司；其住所位于上海市虹口区四川北路 1851 号 341-I 室，注册资本为 11000 万元人民币；《营业执照》统一社会信用代码 91310109755728454F；法定代表人为周志远。

经营范围为实业投资,投资管理,投资咨询,资产委托管理与咨询。(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)

经营期限自 2003 年 10 月 28 日至 2023 年 10 月 27 日

于评估基准日上海泰达投资有限公司股权机构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者名称	投资金额	所占比例
1	天津泰达股权投资基金管理有限公司	6,984	63.49%
2	天津泰达股份有限公司	4,016	36.51%
合 计		11,000	100.00%

(2) 天津恒泰出租汽车有限公司

天津恒泰出租汽车有限公司成立于 1993 年 12 月 10 日，企业类型为有限责任公司；其住所位于河西区宾友道向荣里 20 号，注册资本为 50 万元人民币；《营业执照》统一社会信用代码 911201031031871626；法定代表人为王军。

经营范围为客运出租。(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)

经营期限自 1993 年 12 月 10 日至无固定期限。

于评估基准日天津恒泰出租汽车有限公司股权机构如下：

金额单位：人民币万元

序号	投资者名称	投资金额	所占比例
1	天津泰达股份有限公司	32.5	65%
2	天津泰达股权投资基金管理有限公司	17.5	35%
合 计		50	100.00%

2、评估过程及方法

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

本次评估对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后以被投资单位评估基准日净资产评估值乘以持股比例确定评估值，即：

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

3、评估结果

按照上述方法，长期股权投资评估值 205,850,315.14 元，较账面 69,943,192.60 元，评估增值 135,907,122.54 元，增值率 194.31 %。

各长期股权投资评估结果的详细情况见各被投资单位的《资产评估明细表》和相关长期投资《资产评估说明》。



（三）固定资产

申报固定资产账面原值合计 3,351,106.33 元、账面净值合计 1,772,437.82 元，包括建筑物类和设备类，其中：建筑物类为房屋建筑物；设备类为电子设备。评估人员经对委估资产逐项核实后，根据资产的不同状况及特点分别采用成本法和市场法予以评估。

1、房屋建筑物

（1）建筑物概况

房屋建筑物为被评估单位于 2005 年经天津产权交易市场竞拍取得，产权交易编号为津产权鉴字[2005]第 29 号，共计一项，位于天津市和平区南京路 129 号世贸广场 B 座 15 层，该房屋建筑物构建于 2003 年，建筑结构为框架结构，建筑面积共计 813.37 平方米，建筑共计 19 层，南北向。地基及基础：钢筋混凝土承台基础。主体及围护结构：现浇钢筋混凝土柱、梁、板结构，围护墙及隔墙均为加气混凝土砌块。屋面为卷材防水。外墙节能保温层聚苯板砂浆面层，喷塑铝合金外窗，内檐为实木门，内檐进行了二次装修：室内：矿棉板吊顶隔栅灯，地砖地面，墙面抹灰刷涂料。楼内配套有上下水、中水管网、电梯、通讯网络系统等。该委估房屋建筑物目前处于对外出租状态，年租金 25 万元。

（2）产权状况

本次委估房产为天津泰达股权投资基金管理有限公司所有，位于天津市和平区南京路 129 号世贸广场 B 座 15 层的不动产 1 处，具体房号为 1501 至 1508 号，建筑面积共计 813.37 平方米，已于 2005 年办理了权证编号为房权证津房字第 000003604 号的《中华人民共和国房屋所有权证》和权证编号为和单国用 2005 第 007 号的《中华人民共和国国有土地使用证》，且均无他项权利。土地证载用途为写字楼，使用权类型为出让，使用权面积为 71.4 平方米，终止日期为 2045 年 1 月 26 日。

《中华人民共和国房屋所有权证》与《中华人民共和国国有土地使用证》证载权利人均均为天津泰达担保有限公司，天津泰达担保有限公司于 2012 年 12 月经天津市滨海新区工商行政管理局开发区分局登记备案，名称变更为天津泰达股权投资基金管理有限公司，权证未办理变更。

(3) 评估方法的选择及理由

根据评估对象的实际情况，考虑到建筑物装修情况，位置及周围类似房产的租金收益情况，有效的收益资料不能完整取得，用租金计算出房地产价格较低，不能客观反映房地产市场价值，故不选用收益法求取房地产价值。

评估对象为的建筑物建造的成本费用资料难以取得，用成本法也不能客观反映评估对象房地产市场价值。

评估对象房地产为现房，也不适用于假设开发法测算客观市场价值。委估房产周围类似房地产交易案例较多，故可采用市场法进行评估。

市场比较法以替代原理为理论基础。市场比较法适用于在同一供求范围内存在着较多的类似房地产的交易。在市场比较法中，应选用符合一定条件的交易实例，即可比实例，可比实例应符合下列要求：可比实例是评估对象的类似房地产，包括在区位、权益和实物三方面应相同或相似；交易类型与评估目的吻合；交易日期与评估时点接近；交易价格是正常价格或可修正为正常价格。

市场比较法的计算公式为：其估算公式为：

委估房产的评估价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×
房地产状况调整修正系数

具体过程如下：

A、搜集交易案例，选取可比实例：

经评估人员现场勘察委估对象的实际情况，调查周围同一供给范围内的多处同等用途房地产的租售情况。在此基础上，本着交易时间与估价时点接近，处于同一供给范围内，属于正常交易，用途相同的原则，选择了近期的三个案例作为可比实例。

B、建立价格可比基础：

将可比实例的交易价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

C、进行各种因素的比较：

将委估对象和可比实例进行各种因素的比较，具体情况详见《市场比较法因素条件说明表》。

D、进行各种因素的修正：

主要包括以下几方面的情况修正：

i、进行交易情况修正

ii、进行交易日期修正

iii、进行房地产状况调整，包括 a. 区位状况调整； b. 实物状况调整； c. 权益状况调整。

E、求得比准价格，确定被评估房地产的评估值。

（4）评估依据

- ① 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ② 《中华人民共和国物权法》；
- ③ 《房地产评估规范》（国标 GB/T 50291-2015）；



- ④ 《城镇土地评估规程》（国标 GB/T18508-2014）；
- ⑤ 《中华人民共和国房屋所有权证》
- ⑥ 《中华人民共和国国有土地使用证》
- ⑦ 评估人员实地勘测调查获得的实况和资料及被评估单位提供的其它法律性文件、相关资料；

（5）评估案例：

评估案例一 世贸 15 层写字楼

（固定资产-房屋建筑物评估明细表 1#）

（一）区域因素分析

万科世贸广场座落在天津商务活动中心区域—南京路中心地段，由天津万科兴业（集团）有限公司开发，总建筑面积 3 万平米，集甲级写字楼、商务公寓、全套房迷你商务酒店于一体。周边交通便捷，并配有银行、航空服务、商务中心等服务。

（二）市场背景分析

南京路是天津市和平区内环线的一条主要干道，也是天津最重要的交通动脉；与卫津路、滨江道、营口道、曲阜道等主要干道相交，并串联起海光寺、滨江道、小白楼等商区，大型商场、高级酒店、顶级写字楼林立。随着和平区推进南京路智慧商圈建设，提升改造传统商业，发展电子商务、跨境电商、体验式消费等新模式，让南京路商圈与时俱进，一直是天津各大企业办公择址的首选区域。

（三）最高最佳使用分析

委估对象位于万科世贸广场，委估房产作为办公使用写字楼，充分的发挥了房地产使用价值。

（四）选择可比实例

针对待估房地产具体情况，经过从房地产市场调查搜集的类似房地产交易实例中选取三个与待估物类似办公用途房地产交易案例，进行对比修正，求取待估物评估时点的比准价值。本次评估选择的三个交易实例是：1、世贸广场写字楼房产 2、港湾中心写字楼房产 3、港湾中心写字楼房产。

评估对象与交易案例情况对照表

比较因素		委估房产	世贸广场	港湾中心	港湾中心
交易价格（总价）		待估	1,840,000	1,980,000.00	2,730,000.00
交易时间		2019/6/30	2019/6/14	2019/6/14	2019/7/2
区位状况	商业繁华程度	位于天津市和平区南京路商圈，周围为企业办公区，附近有超市、银行、宾馆、酒店等，物业周围商业繁华度优。	位于天津市和平区南京路商圈，周围为企业办公区，附近有超市、银行、宾馆、酒店等，物业周围商业繁华度优。	位于天津市和平区和平路商圈，周围为企业办公区，附近有超市、银行、宾馆、酒店等，物业周围商业繁华度优。	位于天津市和平区和平路商圈，周围为企业办公区，附近有超市、银行、宾馆、酒店等，物业周围商业繁华度优。
	交通条件	交通通达状况	位于南京路世贸广场，距离地铁三号线营口道站约 400 米	位于和平路港湾中心，距离地铁三号线津湾广场站约 400 米	位于和平路港湾中心，距离地铁三号线津湾广场站约 400 米
		通行公交车	公共交通：3 路;600 路;606 路;606 区间;631 路;632 路;641 路;643 路;657 路;659 路;673 路;840 路;842 路;847 路;867 路;906 路;954 路;观光 2 路等;交通通达度优。	公共交通：3 路;600 路;606 路;606 区间;631 路;632 路;641 路;643 路;657 路;659 路;673 路;840 路;842 路;847 路;867 路;906 路;954 路;观光 2 路等;交通通达度优。	公共交通：35 路;92 路;185 路;186 路快线;621 路;635 路;639 东线;651 路;676 路;806 路;827 路;828 路;836 路;845 路;868 路;905 路等;交通通达度良。
	环境质量		空气污染少、轻微噪音、绿化程度一般	空气污染少、轻微噪音、绿化程度一般	空气污染少、轻微噪音、绿化程度一般
	公共设施配套完备程度		周边学校、医院、银行、邮局、商店、餐饮、娱乐等服务设施齐全	周边商店、超市、餐饮、学校、医院、银行、邮局等社会配套服务设施齐全	周边商店、超市、餐饮、学校、医院、银行、邮局等社会配套服务设施齐全
	城市规划限制		无规划限制	无规划限制	无规划限制
	实物状况		设计用途	非居住	非居住
实物状况	建筑结构		钢混	钢混	钢混
	建筑功能		办公	办公	办公
	楼层		高区（共 19 楼）	低区（共 28 楼）	中区（共 28 楼）
	建筑面积		813.37	160	248

比较因素		委估房产	世贸广场	港湾中心	港湾中心
	外观	一般	一般	一般	一般
	设备设施	给排水、电、采暖、电梯齐全	给排水、电、采暖、电梯齐全	给排水、电、采暖、电梯齐全	给排水、电、采暖、电梯齐全
	装修情况	简装修	简装修	精装修	简装修
	现房、期房	现房	现房	现房	现房
	房屋成新程度	2003 年	2003 年	2006 年	2006 年
	停车情况	车位充足	车位充足	车位充足	车位充足
	物业等级	乙级	乙级	乙级	乙级
权益状况	权利的设立和行使	完全权利	完全权利	完全权利	完全权利
	房地产使用管制	非居住（办公）	非居住（办公）	非居住（办公）	非居住（办公）
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

（五）进行各种因素修正

1、交通修正：一般分为交通条件优、良、一般和差四类，本次评估按每相差一级价格减少或增加 2%，综合考虑待估房屋与比较实例的条件指数分别为 100、100、98、98。

2、楼层修正：高层一般楼层高比楼层低贵，估价对象所在层数为高层区，与可比案例均为高层建筑，因此将所在项目的整体楼层分为低层区、中层区、高层区，以估价对象为 100，每个级别相应修正 2%。因此本次评估综合考虑案例一、二、三的修正系数为 100、96、98。

3、面积修正：委估房屋的面积较大，案例一、二、三面积较小，根据市场销售情况，面积越小单价相对较高，每差 200 米修正 1%，综合考虑案例一、二、三的修正系数为 97、97、97。

4、装修修正：委估对象为简装修，比较实例 2 为精装，考虑到装修成本，本次将装修分为毛坯、简装修、精装修和高档装修四类，本次评估按每相差一级价格减少或增加 2%，综合考虑案例一、二、三的修正系数为 100、102、100。

5、新旧修正：委估房产建于 2003 年，案例二、三建造较晚，经观察，现场查勘楼宇主体维护较好，以评估对象为 100，每增加 3 年，相应修正 1%。因此综合考虑可比案例一、二、三的修正系数为 100、101、101。

经分析，评估对象与案例其他因素基本相近，故本次计算不做修正。

房地产比较因素修正表

比较因素			待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（单价）				11,500.00	11,000.00	11,000.00
交易双方情况及交易目的			100	100	100	100
交易时间			100	100	100	100
区位状况	商业繁华度		100	100	100	100
	交通条件	交通通达状况	100	100	100	100
		通行公交车	100	100	98	98
	环境质量		100	100	100	100
	公共设施配套完备程度		100	100	100	100
	城市规划限制		100	100	100	100
实物状况	设计用途		100	100	100	100
	建筑结构		100	100	100	100
	建筑功能		100	100	100	100
	楼层		100	100	96	98
	建筑面积		100	97	97	97
	外观		100	100	100	100
	设备设施		100	100	100	100
	装修情况		100	100	102	100
	现房、期房		100	100	100	100
	房屋成新程度		100	100	101	101
	停车情况		100	100	100	100
	物业管理		100	100	100	100
权益状况	权利的设立和行使		100	100	100	100
	房地产使用管制		100	100	100	100
	权属清晰情况		100	100	100	100

根据比较因素指数计算比较因素修整系数

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

评估对象价格修正计算表

比较因素			待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格				11,500.00	11,000.00	11,000.00
交易双方情况及交易目的			(100)/100	1	1	1
交易时间			(100)/100	1	1	1
区位状况	商业繁华度		(100)/100	1	1	1
	交通条件	交通通达状况	(100)/100	1	1	1
		通行公交车	(100)/100	1.0000	1.0204	1.0204
	环境质量		(100)/100	1	1	1
	公共设施配套完备程度		(100)/100	1	1	1
	城市规划限制		(100)/100	1	1	1
实物状况	设计用途		(100)/100	1	1	1
	建筑结构		(100)/100	1	1	1
	建筑功能		(100)/100	1	1	1
	楼层		(100)/100	1.0000	1.0417	1.0204
	建筑面积		(100)/100	1.0309	1.0309	1.0309
	外观		(100)/100	1	1	1
	设备设施		(100)/100	1	1	1
	装修情况		(100)/100	1.0000	0.9804	1.0000
	现房、期房		(100)/100	1	1	1
	房屋成新程度		(100)/100	1.0000	0.9901	0.9901
	停车情况		(100)/100	1	1	1
	物业管理		(100)/100	1	1	1
权益状况	权利的设立和行使		(100)/100	1	1	1
	房地产使用管制		(100)/100	1	1	1
	权属清晰情况		(100)/100	1	1	1
比准价格			(100)/100	11,855.67	11,700.44	11,690.89

评估单价= (11,855.67+11,700.44+11,690.89) /3= 11,749.00 (取整)

待估房地产评估值总价=11,749.00×813.37= 9,556,284.00

(六) 评估结果及增减值分析

经过评估, 固定资产房屋建筑物在 2019 年 6 月 30 日的评估值为 9,556,284.00 元, 比账面净值 1,743,110.87 元增值 7,813,173 元, 增值幅度为 448.23 %。

与账面净值比较增值原因为：被评估资产购置时间较早，购置日至评估基准日之间房地产市场交易活跃，房价攀升迅速，故造成房产增值。

2、电子设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率。

对于待报废和闲置的设备，根据设备实际情况，以其可变现净值或者二手设备价格作为其评估值。

A、重置成本的确定

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

重置成本=设备购置价

经向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

B、对成新率的确定

鉴于本次评估范围内电子设备均构造简单、价值量较低，因此对其成新率的评估采用年限法：

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

C、评估值=重置价值×成新率

3、评估结果及增减值分析



设备资产的评估净值为 43,314 元，比账面净值 29,326.95 元，评估增值 13,987.05 元，增值率为 47.69 %。

评估值增值的主要原因是：电子设备中办公家具的经济耐用年限较其折旧年限长，因此形成评估增值。

4、评估案例

评估案例一 联想电脑

(固定资产—电子设备评估明细表 39*)

(1) 设备简介

设备名称：联想电脑（序号 39#）

生产厂家：联想

规格型号：V330-15.6

购置日期：2018 年 1 月

启用日期：2018 年 2 月

账面价值：6,400.00 元

账面净值：4,677.40 元

技术参数

屏幕尺寸：15.6 寸

CPU 系列：英特尔 酷睿 i7 系列

内存容量：8GB

硬盘容量：1TB

(2) 重置价值的确定

经中关村网上询价，该设备售价为 5499 元，即重置价值为 5499 元。由于被评估单位为简易征收计税方式，本次评估未扣除可抵扣增值税。

(3) 成新率的确定

委估设备为电脑，其经济使用寿命为 5 年，该电脑于 2018 年 1 月投入使用，截至评估基准日已正常使用 16 个月。

$$\begin{aligned} 1. \text{年限法成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 16/60) \times 100\% \\ &= 73\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \\ &= 5499 \times 73\% \\ &= 4,014 \text{ 元} (\text{取整}) \end{aligned}$$

三、负债的评估

评估范围内的负债为流动负债，包括应交税费和其他应付款。

1、应交税费

应交税费账面值为 68,012.91 元，主要为增值税和个人所得税，通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实账面税额计算的正确性，评估值以核实后账面值确认。

应交税费评估值为 68,012.91 元。

2、其他应付款

其他应付款账面值为 60,341,294.45 元，主要为应付股东股利、关联方借款和房租等费用。经核查天津泰达股权投资基金管理有限公司以前年度董事会决议，核实应分配的股利总额以及已经支付的股利，确认基准日应付股利账面余额相符，以核实无误账面值作为评估值。对于关联方借款，经核实借款协议，核实借款金额、利率

等信息，重新计算借款利息，以核实无误的账面值作为评估值。对于剩余其他应付款，经核实先关协议，以核实后账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 60,341,294.45 元。

资产的评估值合计为人民币 339,284,006.49 元；

负债的评估值为合计为人民币 60,409,307.36 元；

资产基础法净资产评估值为人民币 278,874,699.13 元。

四、评估结论及分析

(一) 评估结论

评估人员认真遵循资产评估有关法规和国家规定的评估方法及计价原则，经过资产的账面清查、产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，据以得出委托人委托评估的资产和负债在评估基准日所表现的公允价值，委估资产和负债的账面价值和采用资产基础法得出的评估值分别如下：

(1) 资产账面价值 19,524.97 万元，评估值 33,928.40 万元，评估增值 14,403.43 万元，增值率 73.77%。

(2) 负债账面价值 6,040.93 万元，评估值 6,040.93 万元，无评估增减值。

(3) 净资产账面价值 13,484.04 万元，评估值 27,887.47 万元，评估增值 14,403.43 万元，增值率 106.82 %。

账面价值、评估价值、增减值及增值率的详细情况见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

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	C	D=C-B	E= (C-B) /B×100%
流动资产	1	9,998.37	10,028.37	30.00	0.30
非流动资产	2	9,526.60	23,900.03	14,373.43	150.88
其中：可供出售金融资产	3	2,355.04	2,355.04	-	-
长期股权投资	4	6,994.32	20,585.03	13,590.71	194.31
固定资产	5	177.24	959.96	782.72	441.62
资 产 总 计	6	19,524.97	33,928.40	14,403.43	73.77
流动负债	7	6,040.93	6,040.93	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负 债 总 计	9	6,040.93	6,040.93	-	-
净资产(所有者权益)	10	13,484.04	27,887.47	14,403.43	106.82

评估结论详细情况见清查评估明细表。

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

净资产在评估基准日二〇一九年六月三十日的评估结果为人民币 27,887.47 万元，较其账面值 13,484.04 万元，增值 14,403.43 万元，增值率为 106.82%，主要为长期股权投资增值，具体分析如下：

1、其他应收款评估增值 30 万元，具体原因为本次评估对于应收款项类资产按照实际可收回金额确定评估值，坏账准备评估为零，因此形成评估增值。

2、长期股权投资评估增值 13,590.71 万元，主要为被投资公司—上海泰达投资有限公司评估增值，由于该公司为被评估单位控股子公司，账面金额为历史投资成本，本次评估对其采用整体评估，并按照整体评估后的净资产乘持股比例确定评估值，从而形成评估增值。

3、固定资产评估增值 782.72 万元。其中：房屋建筑物增值 781.32 万元，主要原因为房地产市场价格比购置日期的价格有了大幅度的增长；设备类资产评估增值 1.40 万元，主要原因是电子设备中办公家具的经济耐用年限较其折旧年限长，因此形成评估增值。