

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
资产评估报告书

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

内 容	页 次
第一部分 声明	3
第二部分 资产评估报告书摘要	5
第三部分 资产评估报告书正文	13
一、委托人、被评估单位、其他评估报告使用者	13
二、评估目的	19
三、评估对象和评估范围	19
四、价值类型及其定义	20
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程和情况	31
九、评估假设	32
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	34
十二、评估报告使用限制说明	41
十三、评估报告日	42
第四部分 附件目录	43

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受天津泰达资产运营管理有限公司与天津泰达股份有限公司的委托，就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% 股权之经济行为，所涉及的天津泰达股权投资基金管理有限公司的资产负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，现声明如下：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人（被评估单位）申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

电话：（022） 23733333
传真：（022） 23718888
地址：天津市南开区宾水西道
333 号万豪大厦 10 层

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

资产评估报告书摘要

中联评报字(2019)A-0053 号

天津中联资产评估有限责任公司接受天津泰达资产运营管理有限公司与天津泰达股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，就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%股权之经济行为，所涉及的天津泰达股权投资基金管理有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，评估基准日为二〇一九年六月三十日。

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，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对天津泰达股权投资基金管理有限公司进行整体评估，得出最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出天津泰达股权投资基金管理有限公司股东全部权益在评估基准日二〇一九年六月三十日的评估结论如下：

在持续经营前提下，评估后的资产总计为人民币 33,928.40 万元、负债总计为人民币 6,040.93 万元、净资产为人民币 27,887.47 万元。详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

提请相关当事方关注以下事项，恰当使用评估结论：

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。

3. 天津泰达股权投资基金管理有限公司孙公司上海汇鑫典当有限公司之申航项目，系上海汇鑫典当有限公司向上海申能航空房地产有限公司提供的 2,500 万元典当项目借款，借款本金余额 2,500 万元，借款期间为 2013 年 7 月 25 日至 2014 年 1 月 24 日，展期至 2014 年 5 月 16 日，展期期间正常支付利息和月综合费，月利率为 0.35%，月综合费率为 1.30%。2014 年 5 月 16 日起借款人违约。上海汇鑫典当有限公司采取了诉讼措施，并已申请强制执行，执行案号：（2017）沪 0105 执 1987 号。

该借款抵押物为位于上海市龙茗路 577 号 101 室、201 室、301 室、地下 1 层 01 非机动车库等合计 3,111.78 平米的房地产，上海汇鑫典当有限公司为第一顺位抵押权人。目前，执行法院根据公司申请已启动抵押物拍卖程序，抵押物司法评估价值 7,197 万元（沪科东房估字 2017FC 第 0925 号），但法院尚未启动第一次拍卖，按照现行司法拍卖规则，第一次拍卖价格最低为评估价格的 80%，即 5,757.6 万元，若流拍，则启动第二次拍卖，二拍最低拍卖价格为一拍流拍价格的 70%，即 4,030.32 万元，若二拍流拍，则启动抵债程序。拍卖价格均不含税，相关税费均由买家或抵债方自行缴纳。

由于抵押物尚处于租赁被占用的状态以及诸多非常规因素的影响，何时启动拍卖程序以及最终拍卖成交价格和拍卖成功的时间均具有很大不确定性，基于谨慎性原则，上海汇鑫典当有限公司未考虑除 2500 万元本金以外逾期期间对应的利息、综合费、违约金。

4. 天津泰达股权投资基金管理有限公司孙公司上海汇泽投资管理有限公司之金丽华项目，企业 2010 年与上海金丽华房地产发展有限公司签订了 3 份委托贷款合同，金额分别为 1400 万元、4500 万元以及 3500 万元，借款期限均为 1 年。其中 1400 万

元借款 2011 年到期还本付息；4500 万元借款逾期，于 2013-8-19 还款并支付了逾期罚息。3500 万元借款贷款期限 2010-12-15~2011-12-14，固定年利率 22%，逾期罚息率在年利率基础上+37%，借款用途上海市嘉定区江桥镇 1 号配套商品房三街坊开发建设，借款抵押物为上海市嘉定区江桥镇华庄村（299-1 宗）上的在建工程及其相应的土地使用权。2015-8-17 上海泰达将嘉定区江桥镇政府提议代偿金丽华项目 80%本金并解除地下人防工程外的全部抵押物，汇泽公司将还款提议上报至股权基金，股权基金以津泰股权基金报[2015]2 号上报至泰达控股，于 2015-8-21 泰达控股审批通过 80%还款方案。汇泽公司于 2015-9-24 收到上海江桥城市建设投资有限公司中国农业银行本票 11,804,000.35 元，截止至期末金丽华公司尚欠 2,951,000.09 元。2016-1-15 上海浦东新区人民法院民事调解书（2015）浦民六（商）初字第 4595 号：（1）金丽华应于 2016-4-15 前偿还本金 2,951,000.09 元，以及逾期利息；（2）履行则逾期利息按照 8%计算（包括以 14,755,000.44 元为基数按年利率 8%计算自 2013-9-11 至 2015-9-24 的逾期利息，以 2,951,000.09 元为基数按年利率 8%计算自 2015-9-24 至实际还款日止的逾期利息），未履行则逾期利息按照 19.2%计算；（3）可与被告协商抵押物拍卖。目前现状：解除部分抵押物后最终抵押物为还迁房地下人防车库（难以评估价值），虽然企业上升为第一顺位抵押人，但抵押物难以强制执行，另外金丽华公司不具备偿债能力。

5. 天津泰达股权投资基金管理有限公司孙公司上海汇泽投资管理有限公司之悦合置业项目，企业作为委托人与上海悦合置业有限公司签订委托贷款协议，借款用途上海市真新新村街道 0003 街坊 51/1 丘的开发建设，借款期限 2011-8-26~2013-8-25，2011 年 8 月 30 日企业对借款人放款 3100 万元，抵押物上海市真新新村街道 0003 街坊 51/1 丘的在建工程及相应的土地使用权，抵押物建设工程造价为 1,652,000,000 元，抵押物建设工程所占相应土地使用权价值为 402,000,000 元。案件判决情况：2016-1-15

上海浦东新区人民法院民事调解书（2015）浦民六（商）初字第 7950 号：悦合置业未能于 2016-4-15 日前全部清偿本息的，未偿还的本金按照年利率 19.2% 计算自 2013-1-21 至清偿日止的逾期利息；目前正在洽谈中。目前，抵押物已由上海嘉定法院启动处置程序，经与执行法官陆琦电话沟通得知：

（1）抵押物为在建工程，且存在大量网签，为方便后续资产处置，法院已向嘉定区政府相关部门申请约谈网签户，但因法院及区政府相关领导职务调动等原因而暂缓；（2）抵押物评估总价 33.83 亿元，如果只认可已办理预告登记网签房产（约 100 套）法律效力，则抵押物剩余价值 33 亿元；如果按照一个身份证保障一套网签房的原则处理（约 300 套），则抵押物剩余价值 24.3 亿元。（3）法院倾向于按照一个身份证保障一套网签房的原则处理，即抵押物剩余价值 24.3 亿元。

在先债权确认：

总包隆盛工程款：工程进度款 316,018,237 元，逾期付款利息 26,326,050.75 元，各项费用 10,520,703 元，合计 352,864,990.75 元，详见 2013 嘉民三初字第 1319 号、1320 号《民事判决书》；

幕墙工程款：工程进度款 38,966,760 元，工程措施费 1,776,167.6 元，利息 5,945,280.71 元，案件受理费 284,825 元，合计 46,973,033.31 元，详见 2014 嘉民三初字第 845 号《民事判决书》；

浦发银行闵行支行债权：本金余额 373,013,638 元，逾期利息 151,873,363.2 元（计算至 2019 年 6 月，按年利率 9% 预估），各项费用 984,334.09 元，合计 525,871,335.29 元。详见 2013 闵民四初字第 305 号、306 号《民事调解书》；

建行上海分行委贷债权：本金余额 137,430,930 元，利息 114,490,798 元（计算至 2019 年 6 月，合同年利率部分 12%，部分 18%），合计 252,004,986.3 元。该笔债权本息数据由借款人财务提供，我司将在后续核实并取得贷款合同等相关材料。

综上抵押物评估价值减去在先债权后，尚有余值 12.52 亿元，足以覆盖公司债权本金 3,100 万元。

另按照相关法律规定，不办理预告登记的网签不能对抗抵押权，法院按照一个身份证保障一套网签房的原则处理是考虑了社会稳定，若影响公司债权回收，公司可对此提出异议。

另，公司从借款人处获悉，浦发银行债权已被长城资产收购。

6. 天津泰达股权投资基金管理有限公司孙公司上海兴乾投资咨询有限公司之宁佰项目，公司委托贷款项目系委托渤海银行股份有限公司上海分行向上海宁佰投资管理有限公司提供贷款，贷款金额为 1,300 万元，年利率 22%，贷款期限自 2011 年 5 月 31 日至 2012 年 5 月 30 日。贷款方式为抵押担保方式，抵押人为上海金丽华房地产发展有限公司，抵押物位于上海市嘉定区爱特路 185 弄 18 幢 50-81 号房地产。2012 年 5 月 25 日签订展期协议，年利率为 24%，展期至 2013 年 5 月 30 日。2013 年度上海宁佰投资管理有限公司归还本金 17,348.89 元，且付息至 2013 年 6 月 30 日。2014 年 10 月 13 日，上海市浦东新区人民法院出具民事调解书（【2014】浦民【商】初字第 9710 号），上海宁佰投资管理有限公司应予 2014 年 11 月 20 日偿还借款本金 12,982,651.11 元，2013 年 6 月 21 日起至实际清偿日的逾期利息（年利率 24%），如若未如期偿还，将担保合同中的抵押资产进行折价或拍卖。2015 年 7 月 6 日，上海市浦东新区人民法院出具执行裁定书（【2015】浦执字第 11670 号），查明被执行人暂无其他财产可供执行，故终结本次执行程序。宁佰典当项目厂房拍卖款的分配中，公司分配 2,149,935.70 元，剩余本金余额为 10,832,715.41 元。

委托贷款本金余额 10,832,715.41 元，目前已调解结案，《民事调解书》编号：2014 浦民六（商）初字第 9710 号，已向上海浦东新区法院申请强制执行，浦东新区法院

已出具编号为“2015 浦执字第 11670 号”《执行裁定书》:查明被执行人暂无可供执行财产, 裁定执行终结。

抵押物为坐落于上海市嘉定区爱特路 185 弄 50-81 号合计 16 套 3,451.3 平米的商铺, 公司为第二顺位抵押权人。

抵押物经第一顺位抵押权人申请, 并由嘉定区法院完成处置, 处置款合计 4,960.2 万元, 嘉定区法院执行庭承办法官陆琦称: 处置款扣除相关费用后, 优先用于支付工程欠款, 余款尚不够第一顺位抵押债权本金, 公司作为抵押物第二顺位抵押债权人, 无余款可供分配。法官同意将详细分配方案后续以书面形式寄送公司。

另公司已于 2016-2017 年陆续查封了被执行人(含担保人)名下的若干房产和股权, 但这些财产都有抵押债权或者在先查封, 公司无执行权, 不属于可供执行财产。

截至 2019 年 6 月 30 日, 公司未发现对方存在能够可以执行偿还上述款项的资产。

7. 根据国有资产评估管理的相关规定, 资产评估报告须经备案(或核准)后使用, 经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年, 自评估基准日二〇一九年六月三十日至二〇二〇年六月二十九日有效。超过一年, 需重新进行评估。

注: 以上内容摘自资产评估报告书, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当认真阅读评估报告正文全文。

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 资产评估报告书

中联评报字(2019)A-0053号

天津泰达资产运营管理有限公司、天津泰达股份有限公司：

天津中联资产评估有限责任公司接受双方委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对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%股权之经济行为，所涉及的天津泰达股权投资基金管理有限公司股权全部权益在二〇一九年六月三十日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托人

本项目委托人为天津泰达资产运营管理有限公司与天津泰达股份有限公司，基本情况如下：

1. 天津泰达资产运营管理有限公司

天津泰达资产运营管理有限公司成立于 2016 年 8 月 11 日，企业类型为有限责任公司(法人独资)；其住所位于天津经济技术开发区第二大街 9 号 201，注册资本为 100000 万元人民币；《营业执照》统一社会信用代码 91120116MA05KNXL5Q；法定代表人为崔雪松。

经营范围为以自有资金对工业、农业、基础设施开发建设、金融、保险、证券业、房地产业、交通运输业、建筑业、仓储业、租赁服务业的投资;资产管理服务;商务信息咨询服务;自有房屋租赁;房地产销售;物业管理。(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 2016 年 8 月 11 日 至 2046 年 8 月 10 日。

2. 天津泰达股份有限公司

天津泰达股份有限公司成立于 1981 年 8 月 20 日,企业类型为股份有限公司(上市);其住所位于天津开发区第三大街 16 号,注册资本为 147557.3852 万元人民币;《营业执照》统一社会信用代码 91120000103069967Y;法定代表人为胡军。

经营范围为以自有资金对建筑业、房地产业、纺织业、化学纤维制造业、批发零售业、交通运输、仓储业、电力生产和供应业、环境和公共设施管理业、住宿和餐饮业、科学研究和技术服务业、教育业、文化、体育和娱乐业等行业投资;资产管理(金融资产除外);投资咨询服务;自有房屋租赁及管理服务。(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 1981 年 8 月 20 日至无固定期限。

(二) 其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为与经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外,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。

(三) 被评估单位

1. 基本情况

本项目被评估单位为天津泰达股权投资基金管理有限公司，基本情况如下：

该公司成立于2002年4月5日，企业类型为有限责任公司；其住所位于天津开发区新城西路52号滨海金融街6号楼三层AL319室，注册资本为20000万元人民币；实收资本为20000万元人民币；《营业执照》统一社会信用代码91120116735478662B；法定代表人为周志远。

2. 历史沿革

天津泰达股权投资基金管理有限公司原名天津泰达担保有限公司，是经天津市经济委员会于2002年3月22日以津经中小企[2002]6号文件批准成立，由天津泰达投资控股有限公司、天津经济技术开发区建设集团有限公司、天津泰达集团有限公司、天津泰达股份有限公司共同组建，注册资本2亿元人民币。成立时天津泰达担保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	天津泰达投资控股有限公司	8,000.00	40.00%
2	天津经济技术开发区建设集团有限公司	4,000.00	20.00%
3	天津泰达集团有限公司	4,000.00	20.00%
4	天津泰达股份有限公司	4,000.00	20.00%
合计		20,000.00	100.00%

2003年12月，天津泰达担保有限公司股东天津经济技术开发区建设集团有限公司经天津市工商行政管理局登记备案，名称变更为天津泰达建设集团有限公司。

2012年12月，天津泰达担保有限公司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。

2015年5月，天津泰达集团有限公司与天津泰达投资控股有限公司签订《股权无偿划转协议》，天津泰达集团有限公司将其持有的天津泰达股权投资基金管理有限

公司 20% 股权无偿划转给天津泰达投资控股有限公司，转让后天津泰达股权投资基金管理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	天津泰达投资控股有限公司	12,000.00	60.00%
2	天津泰达建设集团有限公司	4,000.00	20.00%
3	天津泰达股份有限公司	4,000.00	20.00%
合 计		20,000.00	100.00%

2017 年 11 月，天津泰达建设集团有限公司与天津泰达投资控股有限公司签订《股权转让协议》，将其持有的天津泰达股权投资基金管理有限公司 20% 股权转让给天津泰达投资控股有限公司，转让后天津泰达股权投资基金管理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	天津泰达投资控股有限公司	16,000.00	80.00%
2	天津泰达股份有限公司	4,000.00	20.00%
合 计		20,000.00	100.00%

2018 年 9 月，天津泰达投资控股有限公司与天津泰达资产运营管理有限公司签订《股权无偿划转协议》，将其持有的天津泰达股权投资基金管理有限公司 80% 股权转让给天津泰达资产运营管理有限公司，转让后天津泰达股权投资基金管理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	天津泰达资产运营管理有限公司	16,000.00	80.00%
2	天津泰达股份有限公司	4,000.00	20.00%
合 计		20,000.00	100.00%

3. 公司股东及持股比例

截至评估基准日，天津泰达股权投资基金管理有限公司实收资本为 20,000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

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	天津泰达资产运营管理有限公司	16,000.00	80.00%
2	天津泰达股份有限公司	4,000.00	20.00%
合计		20,000.00	100.00%

4. 经营业务范围

经营范围为受托管理股权投资企业，从事投资管理及相关咨询服务。(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 2002 年 4 月 5 日至 2032 年 4 月 4 日。

5. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 6 月 30 日，天津泰达股权投资基金管理有限公司资产总额为 19,524.97 万元，负债总额 6,040.93 万元，净资产额为 13,484.04 万元，2019 年 1-6 月实现营业收入 9.47 万元，净利润 1,260.89 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

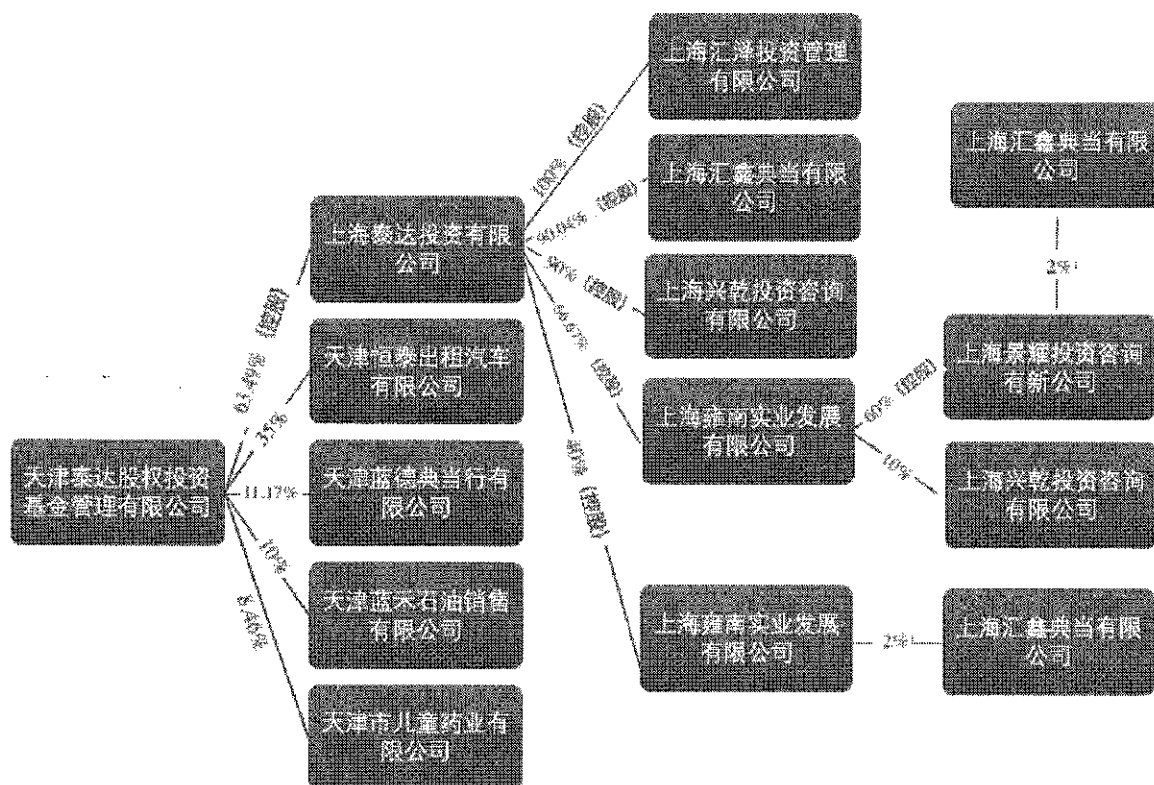
项目	2019.6.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
总资产	19,524.97	18,127.85	20,624.01	22,598.62
负债	6,040.93	5,904.70	6,195.11	5,375.83
净资产	13,484.04	12,223.15	14,428.90	17,222.79
年度	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	9.47	-	-	-
利润总额	1,260.89	-1,838.25	-2,459.89	-8,046.08
净利润	1,260.89	-1,838.25	-2,459.89	-6,968.28

该公司近三年及评估基准日的会计报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所审计，并出具了瑞华津专审字[2019]第 12050192 号审计报告，认为天津泰达

股权投资基金管理有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则中与企业个别财务报表相关的规定编制，公允反映了股权基金公司作为一个单独法人主体于2019年6月30日、2018年12月31日、2017年12月31日、2016年12月31日的财务状况以及2019年1-6月、2018年度、2017年度、2016年度的经营成果和现金流量。

6. 公司持有股权情况

于评估基准日，天津泰达股权投资基金管理有限公司持有股权投资情况如下图：



7. 公司执行的主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。简易征收按照3%税率征收。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人天津泰达资产运营管理有限公司和天津泰达股份有限公司为天津泰达股权投资基金管理有限公司股东，分别持有天津泰达股权投资基金管理有限公司80%和20%的股权。

二、评估目的

根据《中共天津泰达资产运营管理有限公司党总支委员会会议纪要》（2019第14期），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。

本次评估的目的是反映天津泰达股权投资基金管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托人上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

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。

（二）评估范围

根据《资产评估委托合同》和被评估单位填报的资产、负债清查评估明细申报表，本次评估范围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资产和负债，上述申报资产和负债所涉及的资产负债表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所审计，并于二〇一九年八月十九日出具瑞华津专审字[2019]第12050192号《审计报告》。经审计的账面情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	99,983,700.18
货币资金	9,291,603.41
以公允价值计量其变动计入当期损益的金融资产	73,024,000.00

科目名称	账面价值
其他应收款	11,712,550.23
其它流动资产	5,955,546.54
二、非流动资产合计	95,266,023.59
可供出售金融资产	23,550,393.17
长期股权投资	69,943,192.60
固定资产	1,772,437.82
三、资产总计	195,249,723.77
四、流动负债合计	60,409,307.36
应交税费	68,012.91
其他应付款	60,341,294.45
五、非流动负债合计	-
六、负债合计	60,409,307.36
七、净资产（所有者权益）	134,840,416.41

天津泰达股权投资基金管理有限公司承诺不存在上述资产和负债以外的其它资产和负债。

本项目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。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

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。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和投资价值（或特定投资者价值）。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

本项目评估基准日为二〇一九年六月三十日，是委托人基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

1. 该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
2. 该基准日为天津泰达股权投资基金管理有限公司的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估委托合同》中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

1. 《中共天津泰达资产运营管理有限公司党总支委员会会议纪要》（2019 第 14 期）

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国公司法》(根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
4. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过) 及其实施条例;
6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号,1991);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 国务院令第 588 号修改);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年版、国务院令第 691 号);
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号);
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号, 2001);
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》; (11.国务院国有资产监督管理委员会令 2005 年第 12 号令);
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令, 2016 年 6 月 24 日);
13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号);
14. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税【2018】32 号)

15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);
17. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号);
18. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015);
19. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

(四) 权属依据

1. 天津泰达股权投资基金管理有限公司申报的评估明细表；
2. 天津泰达股权投资基金管理有限公司会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
3. 天津泰达股权投资基金管理有限公司《中华人民共和国国有土地使用证》[和单国用 2005 第 007 号]；
4. 天津泰达股权投资基金管理有限公司《中华人民共和国房屋所有权证》[房权证津房字第 000003604 号]；
5. 天津泰达股权投资基金管理有限公司提供的其它有关说明资料。

(五) 取价依据

1. 天津泰达股权投资基金管理有限公司资产评估申报资料，有关原始凭证及情况说明等；
2. 天津泰达股权投资基金管理有限公司会计报表、合同及发票等财务资料；
3. 天津泰达股权投资基金管理有限公司财务会计经营方面的资料；
4. 市场询价资料等；

(六) 其他依据

1. 天津泰达股权投资基金管理有限公司《营业执照》（统一社会信用代码 91120116735478662B）；
2. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所出具的瑞华津专审字[2019]第 12050192 号《审计报告》；
3. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
4. 《资产评估委托合同》；
5. 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

结合本次为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% 股权之经济行为提供价值参考的评估目的，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为该经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次适宜采用资产基础法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，市场公开资料较缺乏，在选取参照物（案例）方面具有极大难度，故本次评估不采纳市场法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。由于天津泰达股权投资基金管理有限公司目前无股权基金投资项目，其未来收益无法客观预测，故本次评估不宜采用收益法。

综上，综合考虑评估方法的适用前提、评估目的和被评估单位经营现状，本次选用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

纳入本次评估范围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和其他应收款。分述如下：

(1) 货币资金

本项目货币资金包括库存现金和银行存款。

对库存现金，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；对于人民币存款账户均以申报账面值确定评估值。

(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为股票投资，评估人员查阅了评估基准日二级证券交易市场账户对账单，并对天津泰达股权投资基金管理有限公司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。经复算公允价值计量无误，按账面值确定评估值。

(3) 其他应收款

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，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。对于其他未发现确凿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。

(4) 其他流动资产

其他流动资产为企业预缴 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。

(二) 非流动资产的评估

本项目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。

1、可供出售金融资产

可供出售金融资产为股权投资。评估人员了解了可供出售金融资产形成的原因、对账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程、验资和有关会计记录等，以确定可供出售金融资产的真实性和完整性。

对纳入可供出售金融资产的被投资企业，根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，本次评估按照评估基准日被评估公司享有被投资企业的份额确定评估值。

对于未能获取相关工商与财务信息的被投资公司，本次评估以审计审定的账面净值予以列示。

2、长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，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。

对纳入本次评估范围的被投资企业，根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，需对其进行整体评估，然后根据对被投资企业持股比例分别计算各长期投资企业评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

3、固定资产

本项目固定资产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。

(1) 房屋建筑物

①建筑物概况

房屋建筑物具体为被评估企业持有的写字楼，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。

②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格，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格。

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格。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。

③市场法的运用过程

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：

经评估人员现场察勘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。

(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

(三) 负债

负债均为流动负债，包括应交税费和其他应付款。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于二〇一九年八月二十二日出具资产评估报告书。

（一）接受委托阶段

1、我公司接受委托，对天津泰达股权投资基金管理有限公司全部股东权益进行价值评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托人签订了《资产评估委托合同》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，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驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营资料，对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做

出调整；同时对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态等情况的文件资料进行收集。

3、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查，以确认做到权属清晰。

（四）评估汇总阶段

1、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果，在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

2、对评估结果进行综合分析、调整、修改和完善；确定评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上编制初步资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（三）持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（四）企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、询证、评定估算等评估程序，得出被评估单位股东全部权益在评估基准日的评估结论如下：

（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%。详见下表：

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

十一、特别事项说明

(一) 实物类资产的评估结果为包含增值税价值。

(二) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(三) 本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

(四) 资产评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估结论的成立是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、产权证明文件及其他相关资料真实、完整为前提的。

(五) 对被评估单位和资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司已实施的评估程序中不能获悉的情况下，对本次评估结论的影响，本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

(六) 本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，所采用数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

(七) 本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值，报告使用者应根据基准日后资产状况和市场状况变化，合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托人应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(九) 本评估结论未考虑流动性的影响。

(十) 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。

(十一) 天津泰达股权投资基金管理有限公司现经营办公地点位于天津市河西区解放南路256号泰达大厦7层EF座，出租方为天津开发区泰达大厦房地产开发有限公司，物业管理公司为泰达（天津）商业管理有限公司，租赁面积226.9平方米，租赁期为2019年2月1日至2025年1月31日，年租金（含物业费）为45万元整。

(十二) 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制。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。

(十三) 天津泰达股权投资基金管理有限公司孙公司上海汇鑫典当有限公司之申航项目，系上海汇鑫典当有限公司向上海申能航空房地产有限公司提供的 2,500 万元典当项目借款，借款本金余额 2,500 万元，借款期间为 2013 年 7 月 25 日至 2014 年 1 月 24 日，展期至 2014 年 5 月 16 日，展期期间正常支付利息和月综合费，月利率为 0.35%，月综合费率为 1.30%。2014 年 5 月 16 日起借款人违约。上海汇鑫典当有限公司采取了诉讼措施，并已申请强制执行，执行案号：(2017)沪 0105 执 1987 号。

该借款抵押物为位于上海市龙茗路 577 号 101 室、201 室、301 室、地下 1 层 01 非机动车库等合计 3,111.78 平米的房地产，上海汇鑫典当有限公司为第一顺位抵押权人。目前，执行法院根据公司申请已启动抵押物拍卖程序，抵押物司法评估价值 7,197 万元（沪科东房估字 2017FC 第 0925 号），但法院尚未启动第一次拍卖，按照现行司法拍卖规则，第一次拍卖价格最低为评估价格的 80%，即 5,757.6 万元，若流拍，则启动第二次拍卖，二拍最低拍卖价格为一拍流拍价格的 70%，即 4,030.32 万元，若二拍流拍，则启动抵债程序。拍卖价格均不含税，相关税费均由买家或抵债方自行缴纳。

由于抵押物尚处于租赁被占用的状态以及诸多非常规因素的影响，何时启动拍卖程序以及最终拍卖成交价格和拍卖成功的时间均具有很大不确定性，基于谨慎性原则，上海汇鑫典当有限公司未考虑除 2500 万元本金以外逾期期间对应的利息、综合费、违约金。

(十四) 天津泰达股权投资基金管理有限公司孙公司上海汇泽投资管理有限公司之金丽华项目，企业 2010 年与上海金丽华房地产发展有限公司签订了 3 份委托贷款合同，金额分别为 1400 万元、4500 万元以及 3500 万元，借款期限均为 1 年。其中

1400 万元借款 2011 年到期还本付息；4500 万元借款逾期，于 2013-8-19 还款并支付了逾期罚息。3500 万元借款贷款期限 2010-12-15~2011-12-14，固定年利率 22%，逾期罚息率在年利率基础上+37%，借款用途上海市嘉定区江桥镇 1 号配套商品房三街坊开发建设，借款抵押物为上海市嘉定区江桥镇华庄村（299-1 宗）上的在建工程及其相应的土地使用权。2015-8-17 上海泰达将嘉定区江桥镇政府提议代偿金丽华项目 80% 本金并解除除地下人防工程外的全部抵押物，汇泽公司将还款提议上报至股权基金，股权基金以津泰股权基金报[2015]2 号上报至泰达控股，于 2015-8-21 泰达控股审批通过 80% 还款方案。汇泽公司于 2015-9-24 收到上海江桥城市建设投资有限公司中国农业银行本票 11,804,000.35 元，截止至期末金丽华公司尚欠 2,951,000.09 元。2016-1-15 上海浦东新区人民法院民事调解书（2015）浦民六（商）初字第 4595 号：（1）金丽华应于 2016-4-15 前偿还本金 2,951,000.09 元，以及逾期利息；（2）履行则逾期利息按照 8% 计算（包括以 14,755,000.44 元为基数按年利率 8% 计算自 2013-9-11 至 2015-9-24 的逾期利息，以 2,951,000.09 元为基数按年利率 8% 计算自 2015-9-24 至实际还款日止的逾期利息），未履行则逾期利息按照 19.2% 计算；（3）可与被告协商抵押物拍卖。目前现状：解除部分抵押物后最终抵押物为还迁房地下人防车库（难以评估价值），虽然企业上升为第一顺位抵押人，但抵押物难以强制执行，另外金丽华公司不具备偿债能力。本次评估以零确定评估值。

（十五）天津泰达股权投资基金管理有限公司孙公司上海汇泽投资管理有限公司之悦合置业项目，企业作为委托人与上海悦合置业有限公司签订委托贷款协议，借款用途上海市真新新村街道 0003 街坊 51/1 丘的开发建设，借款期限 2011-8-26~2013-8-25，2011 年 8 月 30 日企业对借款人放款 3100 万元，抵押物上海市真新新村街道 0003 街坊 51/1 丘的在建工程及相应的土地使用权，抵押物建设工程造价为 1,652,000,000 元，抵押物建设工程所占相应土地使用权价值为 402,000,000 元。案件

判决情况：2016-1-15 上海浦东新区人民法院民事调解书（2015）浦民六（商）初字第7950号：悦合置业未能于2016-4-15日前全部清偿本息的，未偿还的本金按照年利率19.2%计算自2013-1-21至清偿日止的逾期利息；目前正在洽谈中。目前，抵押物已由上海嘉定法院启动处置程序，经与执行法官陆琦电话沟通得知：

（1）抵押物为在建工程，且存在大量网签，为方便后续资产处置，法院已向嘉定区政府相关部门申请约谈网签户，但因法院及区政府相关领导职务调动等原因而暂缓；（2）抵押物评估总价33.83亿元，如果只认可已办理预告登记网签房产（约100套）法律效力，则抵押物剩余价值33亿元；如果按照一个身份证保障一套网签房的原则处理（约300套），则抵押物剩余价值24.3亿元。（3）法院倾向于按照一个身份证保障一套网签房的原则处理，即抵押物剩余价值24.3亿元。

在先债权确认：

总包隆盛工程款：工程进度款316,018,237元，逾期付款利息26,326,050.75元，各项费用10,520,703元，合计352,864,990.75元，详见2013嘉民三初字第1319号、1320号《民事判决书》；

幕墙工程款：工程进度款38,966,760元，工程措施费1,776,167.6元，利息5,945,280.71元，案件受理费284,825元，合计46,973,033.31元，详见2014嘉民三初字第845号《民事判决书》；

浦发银行闵行支行债权：本金余额373,013,638元，逾期利息151,873,363.2元（计算至2019年6月，按年利率9%预估），各项费用984,334.09元，合计525,871,335.29元。详见2013闵民四初字第305号、306号《民事调解书》；

建行上海分行委贷债权：本金余额137,430,930元，利息114,490,798元（计算至2019年6月，合同年利率部分12%，部分18%），合计252,004,986.3元。该笔债权本息数据由借款人财务提供，我司将在后续核实并取得贷款合同等相关材料。

综上抵押物评估价值减去在先债权后，尚有余值 12.52 亿元，足以覆盖公司债权本金 3,100 万元。

另按照相关法律规定，不办理预告登记的网签不能对抗抵押权，法院按照一个身份证保障一套网签房的原则处理是考虑了社会稳定，若影响公司债权回收，公司可对此提出异议。

另，公司从借款人处获悉，浦发银行债权已被长城资产收购。

(十六) 天津泰达股权投资基金管理有限公司孙公司上海兴乾投资咨询有限公司之宁佰项目，公司委托贷款项目系委托渤海银行股份有限公司上海分行向上海宁佰投资管理有限公司提供贷款，贷款金额为 1,300 万元，年利率 22%，贷款期限自 2011 年 5 月 31 日至 2012 年 5 月 30 日。贷款方式为抵押担保方式，抵押人为上海金丽华房地产发展有限公司，抵押物位于上海市嘉定区爱特路 185 弄 18 幢 50-81 号房地产。2012 年 5 月 25 日签订展期协议，年利率为 24%，展期至 2013 年 5 月 30 日。2013 年度上海宁佰投资管理有限公司归还本金 17,348.89 元，且付息至 2013 年 6 月 30 日。2014 年 10 月 13 日，上海市浦东新区人民法院出具民事调解书（【2014】浦民【商】初字第 9710 号），上海宁佰投资管理有限公司应予 2014 年 11 月 20 日偿还借款本金 12,982,651.11 元，2013 年 6 月 21 日起至实际清偿日的逾期利息（年利率 24%），如若未如期偿还，将担保合同中的抵押资产进行折价或拍卖。2015 年 7 月 6 日，上海市浦东新区人民法院出具执行裁定书（【2015】浦执字第 11670 号），查明被执行人暂无其他财产可供执行，故终结本次执行程序。宁佰典当项目厂房拍卖款的分配中，公司分配 2,149,935.70 元，剩余本金余额为 10,832,715.41 元。

委托贷款本金余额 10,832,715.41 元，目前已调解结案，《民事调解书》编号：2014 浦民六（商）初字第 9710 号，已向上海浦东新区法院申请强制执行，浦东新区法院

已出具编号为“2015 浦执字第 11670 号”《执行裁定书》:查明被执行人暂无可供执行财产, 裁定执行终结。

抵押物为坐落于上海市嘉定区爱特路 185 弄 50-81 号合计 16 套 3,451.3 平米的商铺, 公司为第二顺位抵押权人。

抵押物经第一顺位抵押权人申请, 并由嘉定区法院完成处置, 处置款合计 4,960.2 万元, 嘉定区法院执行庭承办法官陆琦称: 处置款扣除相关费用后, 优先用于支付工程欠款, 余款尚不够第一顺位抵押债权本金, 公司作为抵押物第二顺位抵押债权人, 无余款可供分配。法官同意将详细分配方案后续以书面形式寄送公司。

另公司已于 2016-2017 年陆续查封了被执行人(含担保人)名下的若干房产和股权, 但这些财产都有抵押债权或者在先查封, 公司无执行权, 不属于可供执行财产。

截至 2019 年 6 月 30 日, 公司未发现对方存在能够可以执行偿还上述款项的资产。本次评估以零确定评估值。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围的限制

1、资产评估报告的使用人为委托人以及与本次经济行为相关的政府管理部门。资产评估报告仅供与评估机构签订的委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、资产评估报告的仅用于资产评估委托合同所载明的评估目的所对应的经济行为。

3、根据国有资产评估管理的相关规定, 资产评估报告须经备案(或核准)后使用, 经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年, 即自评估基准日二〇一九年六月三十日至二〇二〇年六月二十九日有效。超过一年, 需重新进行评估。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得资产评估师及其所在评估机构同意，本评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

十五、评估报告日

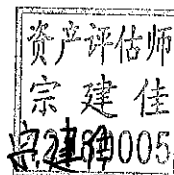
二〇一九年八月二十二日。

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

资产评估师：



资产评估师：



附件目录

（一）经济行为文件

1、《中共天津泰达资产运营管理有限公司党总支委员会会议纪要》（2019年第14期）；

（二）委托人提供的资料

- 1、天津泰达资产运营管理有限公司《营业执照》（统一社会信用代码91120116MA05KNXL5Q）；
- 2、天津泰达资产运营管理有限公司《企业产权登记表》；
- 3、天津泰达资产运营管理有限公司《资产评估委托人承诺函》；
- 4、天津泰达股份有限公司《营业执照》（统一社会信用代码91120000103069967Y）
- 5、天津泰达股份有限公司《企业产权登记表》；
- 6、天津泰达股份有限公司《资产评估委托人承诺函》。

（三）被评估单位提供的资料

- 1、天津泰达股权投资基金管理有限公司《营业执照》（统一社会信用代码91120116MA05KNXL5Q）；
- 2、天津泰达股权投资基金管理有限公司《关于未办理企业产权登记表》的说明；
- 3、天津泰达股权投资基金管理有限公司《中华人民共和国国有土地使用证》[和单国用2005第007号]；
- 4、天津泰达股权投资基金管理有限公司《中华人民共和国房屋所有权证》[房权证津房字第000003604号]；
- 5、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所出具的瑞华津专审字[2019]第12050192号《审计报告》；

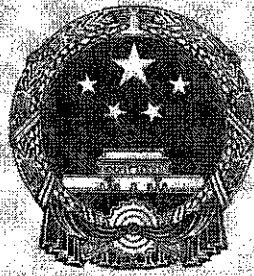
6、资产评估被评估单位承诺函。

(四) 评估机构资料

- 1、资产评估师承诺函；
- 2、资产评估机构资格证书复印件；
- 3、资产评估机构营业执照复印件；
- 4、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

(五) 天津泰达股权投资基金管理有限公司资产评估明细表。

(六) 《资产评估委托合同》复印件。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911201140673724396E

名称 天津中联资产评估有限责任公司
 类型 有限责任公司
 住所 天津开发区新城西路19号22号楼2F

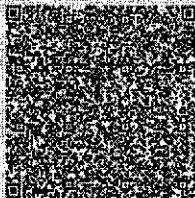
法定代表人 龚波

注册资本 贰佰万元人民币

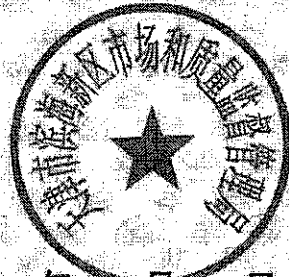
成立日期 二00八年四月十八日

营业期限 2008年04月18日至 2028年04月17日

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估、项目评估、信息咨询、劳动服务。(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)



登记机关



2018年03月27日

每年1月1日至6月30日,应登录公示系统报送年度报告,逾期列入经营异常名录

天津市财政局

备案公告

公函编号：津评备 2018015

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，天津中联资产评估有限责任公司已交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现予以备案公告。

该机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告

仅限用于公告使用



资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位：天津泰达股权投资基金管理有限公司

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	C			
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	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	6,994.32	20,585.03	13,590.71	194.31
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	177.24	959.96	782.72	441.62
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	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	19,524.97	33,928.40	14,403.43	73.77
流动负债	21	6,040.93	6,040.93	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	6,040.93	6,040.93	-	-
净资产(所有者权益)	24	13,484.04	27,887.47	14,403.43	106.82

评估机构：天津中联资产评估有限责任公司

项目负责人：宗建佳

法定代表人：龚波

签字资产评估师：宗建佳、张继才

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位：天津泰达股权投资基金管理有限公司

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	99,983,700.18	100,283,700.18	300,000.00	0.30
2	货币资金	9,291,603.41	9,291,603.41	-	-
3	以公允价值计量其变动计入当期损益的金融资产	73,024,000.00	73,024,000.00	-	-
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	11,712,550.23	12,012,550.23	300,000.00	2.56
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其它流动资产	5,955,546.54	5,955,546.54	-	-
13					
14	二、非流动资产合计	95,266,023.59	239,000,306.31	143,734,282.72	150.88
15	可供出售金融资产	23,550,393.17	23,550,393.17	-	-
16	持有至到期投资	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-
18	长期股权投资	69,943,192.60	205,850,315.14	135,907,122.54	194.31
19	投资性房地产	-	-	-	-
20	固定资产	1,772,437.82	9,599,598.00	7,827,160.18	441.60
21	在建工程	-	-	-	-
22	工程物资	-	-	-	-
23	固定资产清理	-	-	-	-
24	生产性生物资产	-	-	-	-
25	油气资产	-	-	-	-
26	无形资产	-	-	-	-
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	-	-	-	-
31	其它非流动资产	-	-	-	-
32	三、资产总计	195,249,723.77	339,284,006.49	144,034,282.72	73.77

金额单位：人民币元

资产评估结果分类汇总表

表2
共2页第2页

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位：天津泰达股权投资基金管理有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
33	四、流动负债合计	60,409,307.36	60,409,307.36	-	-
34	短期借款	-	-	-	-
35	交易性金融负债	-	-	-	-
36	应付票据	-	-	-	-
37	应付账款	-	-	-	-
38	预收款项	-	-	-	-
39	应付职工薪酬	-	-	-	-
40	应交税费	68,012.91	68,012.91	-	-
41	应付利息	-	-	-	-
42	应付股利	-	-	-	-
43	其他应付款	60,341,294.45	60,341,294.45	-	-
44	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
45	其它流动负债	-	-	-	-
46					
47	五、非流动负债合计	-	-	-	-
48	长期借款	-	-	-	-
49	应付债券	-	-	-	-
50	长期应付款	-	-	-	-
51	专项应付款	-	-	-	-
52	预计负债	-	-	-	-
53	递延所得税负债	-	-	-	-
54	其他非流动负债	-	-	-	-
55					
56	六、负债合计	60,409,307.36	60,409,307.36	-	-
57					
58	七、净资产（所有者权益）	134,840,416.41	278,874,699.13	144,034,282.72	106.82

评估机构：天津中联资产评估有限责任公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位：天津泰达股权投资基金管理有限公司

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%
3-1	货币资金	9,291,603.41	9,291,603.41	-	-
3-2	交易性金融资产	73,024,000.00	73,024,000.00	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-
3-8	其他应收款	11,712,550.23	12,012,550.23	300,000.00	2.56
3-9	存货	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其它流动资产	5,955,546.54	5,955,546.54	-	-
3	流动资产合计	99,983,700.18	100,283,700.18	300,000.00	0.30

被评估单位填表人：沈纛

填表日期：2019年7月29日

评估人员：宗建佳

以公允价值计量其变动计入当期损益的金融资产评估明细表

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位：天津泰达股权投资基金管理有限公司

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
1	证券投资-华茂股份	华茂股份	2011年5月	16,300,000	108,107,110.00	73,024,000.00	4.48	73,024,000.00	-	-	
	本页小计					73,024,000.00		73,024,000.00	-	-	
	合计					73,024,000.00		73,024,000.00	-	-	

评估人员：宗建佳

被评估单位填表人：沈婴

填表日期：2019年7月29日

其他应收款评估明细表

评估基准日: 2019年6月30日

被评估单位: 天津泰达股权投资基金管理有限公司

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	天津泰达足球俱乐部有限公司	往来借款	2007年12月	3年以上	3,000,000.00	3,000,000.00	-	-	
2	天津泰达投资控股有限公司	往来借款	2018年7月	1年以内	8,908,383.56	8,908,383.56	-	-	
3	天津开发区泰达大厦房地产开发有限公司	房租	2019年6月	1年以内	104,166.67	104,166.67	-	-	
4	住房公积金	住房公积金	2015年以前	3年以上	11,100.00	-	-11,100.00	-100.00	预计无法收回
5	中国科技证券有限责任公司	证券结算户余额	2015年以前	3年以上	715.80	-	-715.80	-100.00	预计无法收回
	本页小计				12,024,366.03	12,012,550.23	-11,815.80	-0.10	
	合计				12,024,366.03	12,012,550.23	-11,815.80	-0.10	
	减: 其他应收款坏账准备				311,815.80				
	合计				11,712,550.23	12,012,550.23	300,000.00	2.56	

评估人员: 宗建佳

被评估单位填表人: 沈纛

填表日期: 2019年7月29日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位：天津泰达股权投资基金管理有限公司

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	23,550,393.17	23,550,393.17	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	69,943,192.60	205,850,315.14	135,907,122.54	194.31
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-6	固定资产	1,772,437.82	9,599,598.00	7,827,160.18	441.60
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	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
4	非流动资产合计	95,266,023.59	239,000,306.31	143,734,282.72	150.88

评估人员：宗建佳

被评估单位填表人：沈纛

填表日期：2019年7月29日

长期股权投资评估明细表

评估基准日: 2019年6月30日

被评估单位: 天津泰达股权投资基金管理有限公司

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
1	上海泰达投资有限公司	2003-10-28	无	63.49%	69,840,000.00	69,840,000.00	205,746,347.01	135,906,347.01	194.60	
2	天津恒泰出租汽车有限公司	2004-11-10	无	35.00%	1,134,000.00	103,192.60	103,968.13	775.53	0.75	
	本页小计				70,974,000.00	69,943,192.60	205,850,315.14	135,907,122.54	194.31	
	合计				70,974,000.00	69,943,192.60	205,850,315.14	135,907,122.54	194.31	
	减: 长期股权投资减值准备									
	合计				70,974,000.00	69,943,192.60	205,850,315.14	135,907,122.54	194.31	

评估人员: 宗建佳

被评估单位填表人: 沈纓
填表日期: 2019年7月29日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位：天津泰达股权投资基金管理有限公司

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	3,099,285.33	1,743,110.87	9,556,284.00	9,556,284.00	6,456,998.67	7,813,173.13	208.34	448.23
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	3,099,285.33	1,743,110.87	9,556,284.00	9,556,284.00	6,456,998.67	7,813,173.13	208.34	448.23
4-6-2	固定资产-构筑物及其它辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	251,821.00	29,326.95	138,344.00	43,314.00	-113,477.00	13,987.05	-45.06	47.69
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	251,821.00	29,326.95	138,344.00	43,314.00	-113,477.00	13,987.05	-45.06	47.69
4-6-7	固定资产-土地								
	固定资产合计	3,351,106.33	1,772,437.82	9,694,628.00	9,599,598.00	6,343,521.67	7,827,160.18	189.30	441.60
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	3,351,106.33	1,772,437.82	9,694,628.00	9,599,598.00	6,343,521.67	7,827,160.18	189.30	441.60

评估人员：宗建佳

被评估单位填表人：沈婴

填表日期：2019年7月29日

固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日:2019年6月30日

被评估单位:天津泰达股权投资基金管理有限公司

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	数量	计量单位	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	040013	打印机	MF4350D	佳能	1	台	2012-1-1	2012-1-1	2,200.00	110.00	200		200	81.82	
2	040014	打印机	MF4350D	佳能	1	台	2012-6-1	2012-6-1	2,150.00	107.50	200		200	86.05	
3	040016	照相机	EOS7D L15-86KI	佳能	1	台	2011-12-1	2011-12-1	17,378.00	868.90	500		500	-42.46	
4	040017	空气净化器	101076CH	安利	1	台	2012-12-1	2012-12-1	1,880.00	94.00	100		100	6.38	
5	040018	电脑	启天M4350	联想	6	台	2012-12-1	2012-12-1	37,680.00	1,884.00	600		600	-68.15	
6	040019	打印机	MF4450	佳能	1	台	2012-12-1	2012-12-1	2,960.00	148.00	200		200	35.14	
7	040020	打印一体机	MF4452	佳能	3	台	2012-12-1	2012-12-1	7,440.00	372.00	600		600	61.29	
8	040022	会议桌	樱桃色2400	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	6,300.00	315.00	6,733.44	20%	1,347	327.62	
9	040024	五节柜	灰钢400	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	1,066.00	53.30	1,139.34	20%	228	327.77	
10	040025	前台	1000	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	6,500.00	325.00	6,947.20	20%	1,389	327.38	
11	040026	三角桌	1000	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	3,200.00	160.00	3,420.16	20%	684	327.50	
12	040027	椅子	黑色低背	无铭牌	3	台	2013-1-1	2013-1-1	3,240.00	162.00	3,462.91	20%	693	327.78	
13	040028	更衣柜	灰钢420 三门	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	1,200.00	60.00	1,282.56	20%	257	328.33	
14	040030	文件柜	樱桃色3600四节	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	12,600.00	630.00	13,466.88	20%	2,693	327.46	
15	040031	班椅	白皮高背	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	2,500.00	125.00	2,672.00	20%	534	327.20	
16	040032	班前椅	白皮中背	无铭牌	2	台	2013-1-1	2013-1-1	2,160.00	108.00	2,308.61	20%	462	327.78	
17	040033	沙发	布1+1+3	无铭牌	1	套	2013-1-1	2013-1-1	11,600.00	580.00	12,398.08	20%	2,480	327.59	
18	040034	长茶几	樱桃色1200	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	1,800.00	90.00	1,923.84	20%	385	327.78	
19	040035	班台	樱桃色3200	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	7,670.00	383.50	8,197.70	20%	1,640	327.64	
20	040036	文件柜	樱桃色2700三节	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	7,250.00	362.50	7,748.80	20%	1,550	327.59	
21	040037	主管椅	白皮高背	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	2,500.00	125.00	2,672.00	20%	534	327.20	
22	040038	谈话椅	白钢低背	无铭牌	2	台	2013-1-1	2013-1-1	2,160.00	108.00	2,308.61	20%	462	327.78	
23	040039	沙发	布3	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	5,800.00	290.00	6,199.04	20%	1,240	327.59	
24	040040	长茶几	樱桃色1200	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	1,800.00	90.00	1,923.84	20%	385	327.78	
25	040041	主管桌	樱桃色2000	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	8,300.00	415.00	8,871.04	20%	1,774	327.47	
26	040042	文件柜	樱桃色1800	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	5,070.00	253.50	5,418.82	20%	1,084	327.61	

固定资产---电子设备评估明细表

评估基准日: 2019年6月30日

被评估单位: 天津泰达股权投资基金管理有限公司

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	数量	计量单位	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			
27	040043	主管椅	白皮高背	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	2,600.00	125.00	2,672.00	20%	534	327.20		
28	040044	谈话椅	白钢低背	无铭牌	2	台	2013-1-1	2013-1-1	2,160.00	108.00	2,308.61	20%	462	327.78		
29	040045	沙发	布3	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	5,800.00	290.00	6,199.04	20%	1,240	327.59		
30	040046	长茶几	樱桃色1200	无铭牌	1	台	2013-1-1	2013-1-1	1,800.00	90.00	1,923.84	20%	385	327.78		
31	040047	笔记本电脑	Z830-C18S	东芝	1	台	2013-3-1	2013-3-1	6,999.00	349.95	200		200	-42.85		
32	040048	笔记本电脑	Z830-C18S	东芝	1	台	2013-5-1	2013-5-1	6,299.00	314.95	200		200	-36.50		
33	040049	笔记本电脑	Z830-C18S	东芝	1	台	2013-5-1	2013-5-1	6,299.00	314.95	200		200	-36.50		
34	040050	空气净化器	F-VXG35C	松下	5	台	2013-5-1	2013-5-1	15,900.00	795.00	1,000		1,000	25.79		
35	040051	保险柜	400*400*300	多吉	2	台	2013-6-2	2013-6-2	1,780.00	89.00	200		200	124.72		
36	040052	录音笔	ICD-PX333M	索尼	1	台	2013-6-2	2013-6-2	1,280.00	64.00	50		50	-21.88		
37	040053	投影机	EPSON 740X	爱普生	1	台	2013-6-2	2013-6-2	12,800.00	640.00	500		500	-21.88		
38	040054	联想电脑	YOGA-710	联想	1	台	2018-1-31	2018-1-31	7,800.00	5,700.50	7,499	73%	5,474	-3.97		
39	040055	联想电脑	V330-15.6	联想	1	台	2018-1-31	2018-1-31	6,400.00	4,677.40	5,499	73%	4,014	-14.18		
40	040056	联想电脑	扬天M6201C	联想	1	台	2018-1-31	2018-1-31	4,800.00	3,508.00	4,199	73%	3,065	-12.63		
41	040057	电脑	扬天T4900d	联想	1	台	2018-8-31	2018-8-31	4,800.00	4,040.00	4,199	85%	3,569	-11.66		
合计									251,821.00	29,326.95	138,344		43,314	47.69		
减: 机器设备减值准备																
合计									251,821.00	29,326.95	138,344		43,314	47.69		

评估人员: 宗建生

被评估单位填表人: 沈雯

填表日期: 2019年7月29日

流动负债评估汇总表

评估基准日: 2019年6月30日

被评估单位: 天津泰达股权投资基金管理有限公司

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%
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	预收账款	-	-	-	-
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	-
5-7	应交税费	68,012.91	68,012.91	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-
5-9	应付股利(应付利润)	-	-	-	-
5-10	其他应付款	60,341,294.45	60,341,294.45	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
5-12	其它流动负债	-	-	-	-
5	流动负债合计	60,409,307.36	60,409,307.36	-	-

评估人员: 宗建佳

被评估单位填表人: 沈纓

填表日期: 2019年7月29日

应交税费评估明细表

评估基准日：2019年6月30日

被评估单位：天津泰达股权投资基金管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	税务机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	天津市国税局	2019-6-25	应交增值税	52,947.97	52,947.97	
2	天津市国税局	2019-6-25	个人所得税	15,064.94	15,064.94	
	本页小计			68,012.91	68,012.91	
	合计			68,012.91	68,012.91	

评估人员：宗建佳

被评估单位填表人：沈纓

填表日期：2019年7月29日

