

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

有限公司所持有的天津泰达股权协议转让事宜的管理有限公司

20%股权项目所涉及天津泰达股权投资基金管理

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



第一章 关于评估说明使用范围的声明

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



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

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

的财务状况和经营成果。评估范围包括天津泰达股权投资基金管理有限公司的全部资产



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2019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

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，

于二零一五年七月二十一日开始进行现场核实工作。该核实工作的主要内容如下：

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"。此表是企业资产清查结果的汇总表,也是评估人员现场核实资产的重要依据。



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



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

权证编号为津房权证津字第 000003604 号的《中华人民共和国房屋所有权证》和权证



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

三、评估技术说明

一、流动资产的评估

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

3、评估整理与相关资料，资料并取回资料进行公允价值资料

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。



(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。

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、



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；



金额单位：人民币万元

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. A vertical margin line is present on the left side, creating a narrow left margin. The paper appears to be from a notebook or a standard ruled document. There are some faint smudges and marks along the edges, particularly on the left side where it might have been part of a bound volume.

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）。



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

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机构如下：

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

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)



(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一核实后，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

《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 可比实例应具备下列条件 包括



经评估人员现场勘察委估对象的实际情况 调查周围同一出让范围内的其他

可能影响土地市场价格的因素 并参照近期类似土地交易案例

- 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



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
	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，	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，	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，	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，



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 2 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
	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

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
	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



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。

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

4、评估案例

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



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

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

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

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：