

天津海泰科技发展股份有限公司

关于控股子公司转出及新摘土地使用权的关联交易公告

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

- 交易风险：该交易须经股东大会审议通过，股东大会召开时间另行通知。
- 交易完成后对上市公司的影响：作为天津市 20 个重大服务业项目之一、滨海高新区“一号工程”的“国家软件及服务外包产业基地核心区项目(以下简称“BPO 基地”))”是目前公司建设运营的重点项目之一，本次交易的实施有利于公司“BPO 基地”建设成片开发，提升产业聚集效应，有利于该项目的长远发展。
- 独立董事意见：公司全体独立董事认为上述交易符合相关法律、法规的规定；会议的召开、表决程序合法；价格公允，没有损害公司和其他股东的利益，对中、小股东是公平的。鉴于依据高新区产业发展招商布局变化需求，09-04 地块已不适用于软件产业招商，上述交易的实施促进公司在华苑产业区内土地储备的整合，进一步提高公司软件服务外包基地开发运营规模效益和产业聚集效应，有利于公司工业地产的长远发展。

一、关联交易情况概述

鉴于滨海高新区华苑科技园产业发展招商布局变化调整，公司控股子公司海泰方圆投资有限公司（以下简称“海泰方圆”）名下的 09-04 地块已不在适用公司正在着力打造软件产业专业园的开发规划。为进一步扩大公司目前开发的 BPO 基地的整体开发规模，提升该项目的产业聚集效应和规模效应，根据滨海高新区管委会有关文件要求，公司进行了土地储备整合，制定了控股子公司转出及新摘土地使用权的整体交易方案，即将控股子公司海泰方圆名下的 09-04 地块回售给天津海泰控股集团有限公司（以下简称“海泰控股集团”）；同时以竞买方式取得天津土地交易中心挂牌的，与 BPO 基地临近的 05-03 地块的土地使用权。

本次交易分为两个步骤：

1、海泰方圆向海泰控股集团回售土地。

海泰方圆与海泰控股集团签订收回土地使用权协议，将海泰方圆所持有的位于天津滨海高新区华苑科技园（环外部分）09-04 地块，宗地编号为“园 2007-014”，面积为 119,491.6 平方米的土地以前期支付的受让该宗土地的成本价格 100,372,944 元回售给海泰控股集团。

2、海泰方圆以竞买方式取得天津土地交易中心挂牌土地。

根据公司 2008 年第一次临时股东大会的相关授权，公司参与了天津土地交易中心挂牌的位于天津滨海高新区华苑科技园海泰大道东侧、出让土地面积 101,456.1 平方米、宗地编号为津高新(拍)G2009-26 号的国有建设用地使用权的拍卖，并以 6,850 万元的价格成功竞得上述资产。

海泰控股集团为公司控股股东，故“海泰方圆向海泰控股集团回售土地的交易”

构成关联交易。经公司全体独立董事认可，公司第六届董事会第十四次会议批准了本次关联交易，相关关联董事对本次关联交易事项的表决进行了回避。本次关联交易须经公司股东大会批准，关联人海泰控股集团将在股东大会上对该议案回避表决，本次关联交易不构成《重组办法》规定的重大重组。

二、关联方基本情况

海泰控股集团是公司控股股东。

住所：天津华苑产业区梅苑路 6 号海泰大厦 11-12 层；

法定代表人：宗国英；

注册资本：187,023 万元；

公司类型：有限责任公司（国有独资）；

经营范围：技术开发、咨询、转让及服务（电子与信息、机电一体化、新材料、新能源和节能技术、环境科学和劳动保护、新型建筑材料等技术及产品）；商业、物资供销的批发兼零售（国家有专项规定的除外）；天津新技术产业园区华苑产业区基础配套设施建设、土地开发与转让；房地产开发、房屋租赁；产权交易代理中介服务（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

根据天津津评协通会计师事务所出具的津评协通审内（2009）第 078 号审计报告，截至 2008 年 12 月 31 日，海泰控股集团的净利润为人民币 31,845.40 万元。

截至 2009 年 6 月 30 日，海泰控股集团的总资产为人民币 1,064,744.15 万元，净资产为人民币 497,318.82 万元（以上数据未经审计）。

三、关联交易标的基本情况

1、海泰方圆向海泰控股集团回售土地情况。

（1）交易标的基本情况：公司控股子公司天津海泰方圆投资有限公司名下的位于天津滨海高新区华苑科技园（环外部分）09-04 地块，宗地编号为“园 2007-014”，面积为 119,491.6 平方米的土地

（2）交易标的主要评估数据：经天津华夏金信资产评估有限公司评估，截止 2009 年 2 月 28 日，标的土地账面价值为人民币 10,338.41 万元，评估价值为人民币 9,959.39 万元。

2、海泰方圆以竞买方式取得天津土地交易中心挂牌土地情况。

（1）交易标的基本情况：经天津滨海高新技术产业开发区管理委员会批准，并经天津滨海该新技术产业开发区国土资源和房屋管理局备案，天津土地交易中心负责组织实施拍卖的津高新（拍）G2009-26 号宗地的国有建设用地使用权。该地块坐落于天津滨海高新区华苑科技园海泰大道东侧。

（2）拍卖地块土地使用条件：该地块出让土地总面积 101,456.1 平方米，土地用途为工业，容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。该项目用地土地投资强度 $\geq 5,913$ 万元人民币/公顷。

四、相关协议主要内容

1、海泰方圆向海泰控股集团回售土地情况。

收回土地使用权协议主要内容：

甲方：天津海泰控股集团有限公司

乙方：天津海泰方圆投资有限公司

（1）转让价款及支付方式

甲方同意以乙方前期支付的受让该宗土地的成本价格 100,372,944 元（大写：

壹亿零叁拾柒万贰仟玖佰肆拾肆元整)回购该宗土地。在双方签订协议后五日内,甲方向乙方支付总价款的 50%,即 50,186,472 元。2009 年 5 月 10 日前,甲方向乙方支付总价款的余款,即 50,186,472 元。

(2) 违约责任

本协议正式生效后,各方应积极履行有关义务,任何违反本协议规定及保证条款的行为均构成违约。违约方应赔偿守约方因之造成的全部损失,并向守约方支付本协议项下交易额之 3%的违约金。

上述损失的赔偿及滞纳金、违约金的支付不影响违约方按照本协议的约定继续履行本协议。

2、海泰方圆以竞买方式取得天津土地交易中心挂牌土地情况

8 月 24 日天津土地交易中心出具了拍卖地块成交确认书,确认海泰方圆以总价人民币 6,850 万元竞得位于天津滨海高新区华苑科技园海泰大道东侧、出让土地面积 101,456.1 平方米、宗地编号为津高新(拍)G2009-26 号的国有建设用地使用权。海泰方圆将于 15 日内与天津滨海高新技术产业开发区国土资源和房屋管理局签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》。

五、本次关联交易对公司的影响

1、作为天津市 20 个重大服务业项目之一、滨海高新区“一号工程”的“国家软件及服务外包产业基地核心区项目(以下简称“BPO 基地”))是目前公司建设运营的重点项目之一,本次交易的实施有利于公司“BPO 基地”建设成片开发,提升产业聚集效应,有利于该项目的长远发展。

2、保证了公司土地储备的相对稳定,同时降低了土地开发成本。

六、独立董事意见

公司全体独立董事认为上述交易符合相关法律、法规的规定;会议的召开、表决程序合法;价格公允,没有损害公司和其他股东的利益,对中、小股东是公平的。鉴于依据高新区产业发展招商布局变化需求,09-04 地块已不适用于软件产业招商,上述交易的实施促进公司在华苑产业区内土地储备的整合,进一步提高公司软件服务外包基地开发运营规模效益和产业聚集效应,有利于公司工业地产的长远发展。

七、备查文件目录

- 1、天津海泰科技发展股份有限公司第六届董事会第十四次会议决议
- 2、天津海泰科技发展股份有限公司独立董事对天津海泰方圆投资有限公司转出及新摘土地使用权的关联交易事项的独立意见
- 3、华夏金信评报字[2009]075 号天津海泰方圆投资有限公司拟转让土地使用权项目资产评估报告
- 4、收回土地使用权协议
- 5、天津土地交易中心《拍卖地块成交确认书》

天津海泰科技发展股份有限公司董事会
二〇〇九年八月二十六日

**天津海泰方圆投资有限公司
拟转让土地使用权项目
资产评估报告**

华夏金信评报字[2009]075号

评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司

提出报告日期：二零零九年三月十三日

目 录

内 容	页 码
一、声 明	1
二、资产评估报告摘要	2
三、资产评估报告正文	
1、委托方、产权持有人和委托方以外的其他评估报告使用者.....	4
2、评估目的.....	4
3、评估对象和评估范围.....	5
4、价值类型及其定义.....	5
5、评估基准日	5
6、评估依据.....	5
7、评估方法.....	7
8、评估程序实施过程 and 情况.....	7
9、评估假设.....	8
10、评估结论.....	10
11、特别事项说明	10
12、评估报告使用限制说明.....	12
13、评估报告日	12
四、附 件：	13

声 明

一、我们恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任；

二、我们提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制；

三、我们在本评估报告中陈述的事项是真实的、客观的；

四、对评估所依据的信息来源进行了验证，并确信其是可靠和适当的；

五、我们执行本项资产评估业务的目的是对被评估企业相关资产价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请委托方和相关报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估资产在市场上可实现价格的保证。恰当使用评估结论是相关报告使用者的责任；

六、本项目评估机构及注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

七、本公司及参加评估工作的全体人员与被评估资产及有关当事人无任何特殊利害关系；

八、评估报告的分析 and 结论是在恪守独立、客观和公正原则及资产评估准则基础上形成的，仅在评估假设和限定条件下成立；

九、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告使用者应完整使用评估报告，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关；

十、本评估报告由出具评估报告的评估机构负责解释。

注册资产评估师：刘宇

注册资产评估师：乔峪

天津海泰方圆投资有限公司 拟转让土地使用权项目 资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2009]075 号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津海泰方圆投资有限公司的委托，对天津海泰方圆投资有限公司拟转让土地使用权事宜所涉及的天津海泰方圆投资有限公司部分资产——土地使用权进行评估。评估人员依据国家有关资产评估的各项规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法对委托评估的部分资产——土地使用权实施了实地查勘、调查，计算评估值等工作。对本次委托评估资产在 2009 年 2 月 28 日所表现的市场价值做出了公允反映。

本次评估采用成本逼近法和剩余法进行评估。

经评估，截止 2009 年 2 月 28 日天津海泰方圆投资有限公司委托评估资产，评估前资产账面价值计人民币 10,338.41 万元，评估后资产价值计人民币 9,959.39 万元，评估减值计人民币 379.03 万元，减值率为 3.67 %。（评估结论详细情况见评估明细表）

评估结果见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产					
长期投资					
固定资产					
其中：建筑物					
设 备					
在建工程					
无形资产	10,338.41	10,338.41	9,959.39	-379.03	-3.67
其中：土地使用权	10,338.41	10,338.41	9,959.39	-379.03	-3.67
其他资产					
资产总计	10,338.41	10,338.41	9,959.39	-379.03	-3.67

本评估报告评估结论使用有效期限为一年，自 2009 年 2 月 28 日至 2010 年 2 月 27 日止。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

天津华夏金信资产评估有限公司

评估机构法定代表人：施耘清

中国注册资产评估师：刘宇

评估报告日：2009 年 3 月 13 日

中国注册资产评估师：乔峪

天津海泰方圆投资有限公司 拟转让土地使用权项目 资产评估报告

华夏金信评报字[2009]075 号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津海泰方圆投资有限公司的委托，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，按照公认的资产评估方法，对天津海泰方圆投资有限公司拟转让土地使用权事宜所涉及的天津海泰方圆投资有限公司部分资产——土地使用权进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的部分资产——土地使用权在 2009 年 2 月 28 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有人和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

本次评估的委托方及产权持有人均为天津海泰方圆投资有限公司

住 所：华苑产业区海泰发展六道 6 号海泰绿色产业基地 G 座 11 层东侧

法定代表人：郭凤滨

注册资金：壹仟万元

实收资本：壹仟万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：对高新技术企业进行投资、咨询；经济信息咨询；企业管理咨询。

（经营活动中凡国家有专营专项规定的，按规定执行）

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

根据评估目的的需要，委托方以外的其他报告使用者为拟转让土地使用权的受让方。

二、评估目的

本次资产评估目的为天津海泰方圆投资有限公司拟转让其拥有的土地使用权事宜所涉及的土地使用权的价值提供参考依据。

该经济行为的经济行为文件为 2009 年 3 月 2 日《天津海泰方圆投资有限公司董事会决议》。

三、评估对象和评估范围

根据委托方的要求,本次评估的评估对象为天津海泰方圆投资有限公司部分资产——土地使用权的价值。

本次评估的评估范围为天津海泰方圆投资有限公司部分资产——土地使用权,账面价值为 103,384,132.32 元。

纳入本次评估范围内的资产与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

考虑本次业务的评估目的、市场条件和评估对象等,对市场条件和评估对象的使用并无特别限制和要求,本次评估选用市场价值作为评估价值类型,具体定义如下:

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2009 年 2 月 28 日。该评估基准日系委托方根据经济行为的性质确定的。本次评估的一切取价标准均为评估基准日的有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法律、法规依据:

- 1、中华人民共和国国务院(1991)第 91 号令《国有资产评估管理办法》;
- 2、财政部财评(1999) 91 号文件《关于印发<资产评估报告基本内容与格式的暂行规定>的通知》;
- 3、原国家国有资产管理局 (1992)36 号文件《国有资产评估管理办法施行细则》;
- 4、原国家国有资产管理局国资办发(1996)23 号文件《资产评估操作规范意见(试行)》;
- 5、津国资产权(2007) 40 号《天津市国有资产评估管理暂行办法》;
- 6、2005 年国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;

- 7、《企业会计准则》和《企业会计制度》；
- 8、《中华人民共和国土地管理法》；
- 9、《天津市土地管理条例》；
- 10、其他法律、法规依据。

（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》；
- 3、财政部财会（2001）1051号《资产评估准则——无形资产》；
- 4、中国注册会计师协会会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》
- 5、中国资产评估协会中评协[2004]134号《企业价值评估指导意见（试行）》；
- 6、中国资产评估协会中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》。

（三）行为依据：

- 1、资产评估业务约定书；
- 2、2009年3月2日《天津海泰方圆投资有限公司董事会决议》。

（四）权属依据

- 1、天津海泰方圆投资有限公司提供的《企业法人营业执照》；
- 2、天津海泰方圆投资有限公司提供的《房地产权证》；
- 3、天津海泰方圆投资有限公司提供的《国有土地使用权转让合同》。

（五）取价依据：

- 1、天津市城镇土地定级估价成果报告；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 3、天津海泰方圆投资有限公司提供的资产评估清查明细表及其他评估相关资料；
- 4、评估师现场勘查和市场调查取得的有关评估资料等；

（六）其他资料

- 1、天津海泰方圆投资有限公司提供的资产清查评估明细表；
- 2、天津海泰方圆投资有限公司提供的与资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

由于无法寻找类似土地市场交易案例，本次评估未采取市场法。结合本次评估目的、评估范围和对象、评估基准日的选取，本次评估项目采用成本逼近法和剩余法最终确定评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目小组，于 2009 年 3 月 9 日正式进驻企业，开始评估工作，2009 年 3 月 13 日出具评估报告。具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

了解委托方、产权持有人和委托方以外的其他评估报告使用者的基本情况，明确评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等重要事项。根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

（二）签订业务约定书

接受项目委托，与委托方签署资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

选派项目负责人，组成评估项目组，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等评估重点工作，编制评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况对评估资产进行适当的现场调查，指导产权持有人清查申报资产，验证评估申报资料，检查核实资产、了解资产的法律权属状况、经济状况，资产的技术状况、使用情况、质量和损耗程度，形成勘查记录。

（五）收集评估资料：

注册资产评估师要求委托方或者产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对委托方或者产权持有人所提供的资料进行审核验证；通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料等。

（六）评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰

当选择评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

根据本次评估目的，评估采用成本逼近法和剩余法，求取委估宗地的时点价值。

1、成本逼近法：

土地使用权价值=土地取得费+土地出让金+利息+税费+利润+土地增值收益

2、剩余法：

土地使用权价值=不动产总价值—建筑开发费—专业费—不可预见费—利息—开发合理利润—税金—租售费用

3、评估值的确定

根据两种评估方法结果的合理性和实用性，确定各自权重最终求取评估结果。

评估价值=成本逼近法评估值×权重+剩余法评估值×权重

（七）编制和提交评估报告

注册资产评估师根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，评估机构依据法律、法规和资产评估准则及内部质量控制制度对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。

提交正式评估报告前，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通。

完成上述评估程序后，由注册资产评估师所在评估机构出具评估报告并按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

九、评估假设

（一）交易假设：本评估报告假设所有待估资产已处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设：本评估报告假设所有待估资产拟进入的市场为充分发达与完善的市场。

（三）持续使用假设：本评估报告假设所有待估资产正处于使用状态并将继续使用下去。

（四）真实性假设：本评估报告假设所有委托方提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

（五）评估程序的假设：本评估报告为履行详细的现场调查或无法履行现场勘查、采用了未经调查确认或无法调查确认的资料，对其状态、资料真实性的假设如下：

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司假定其为可信的而没有进行验证。本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证。

3、除在评估报告中已有揭示以外，假定天津海泰方圆投资有限公司已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其它相关的法律、法规。

4、本公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

5、本评估报告中对价值的估算是依据天津海泰方圆投资有限公司于 2009 年 2 月 28 日已有的财务结构做出的。

6、假定天津海泰方圆投资有限公司负责任的履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。

7、除非在此之前委托方与本公司已达成有关协议，我公司、任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯。

8、本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得本公司书面同意前不得传播给任何第三方。

9、我们对价值的估算是根据 2009 年 2 月 28 日本地货币购买力做出的。

10、委托方确认本公司并不是鉴定环境危害和合规性要求对被分析资产产生影响的专家。潜在的危险物质的存在，如石棉、工业废料等，将会影响被评估资产的价值。在此，本评估报告中价值的估算是依据没有任何可能导致价值受损的环境污染危害存在的假设前提下做出的。本公司并不具备所需的工程技术专业知识来识别相关的环境因素，对这些现象亦不承担责任。如果委托方希望获知有关这一方面的进一步信息，则应当另行委聘这一领域的专家。

11、假设天津海泰方圆投资有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

12、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。

13、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。

14、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化。

15、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

16、本评估报告中估算涉及的现行税法将不发生重大变化，应付税款的税率将保持不变，所有适用的法规、条例都将得到遵循。

17、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

十、评估结论

综上所述，截止 2009 年 2 月 28 日天津海泰方圆投资有限公司委托评估资产，评估前资产账面价值计人民币 10,338.41 万元，评估后资产价值计人民币 9,959.39 万元，评估减值计人民币 379.03 万元，减值率为 3.67 %。（评估结论详细情况见评估明细表）

评估结果见下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产					
长期投资					
固定资产					
其中：建筑物					
设 备					
在建工程					
无形资产	10,338.41	10,338.41	9,959.39	-379.03	-3.67
其中：土地使用权	10,338.41	10,338.41	9,959.39	-379.03	-3.67
其他资产					
资产总计	10,338.41	10,338.41	9,959.39	-379.03	-3.67

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、本报告所称“评估值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本评估报告所列明的目的而提出的公允估值意见。

2、本报告是在委托方及产权所有者提供的有关会计信息资料的基础上做出的，这些相关信息的真实性、可靠性和全面性由委托方及产权所有者负责；本报告中使用的有关数据在很大程度上依赖于这些信息资料，本评估结论是在假定上述信息资料真实、完整的基础上做出的，若这些信息资料的误差或虚假导致评估

结论偏差，本公司将不承担任何责任；本报告评估结论是对 2009 年 2 月 28 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不承担责任。

3、本项评估是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，评估结论由本公司出具，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。本公司及参加评估工作的全体人员与被评估资产及有关当事人无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、本评估报告未考虑委托评估的资产在评估基准日被诉讼、抵押、担保事宜对评估结论的影响。

5、本报告含有若干附件，附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。

6、评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

7、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值。

8、本报告是在产权持有者提供的资产权属证明文件真实、合法、有效的基础上做出的，资产权属证明文件的真实性、合法性和有效性由产权持有者负责。本项目评估机构及注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

9、本次评估对评估目的实现后由于评估资产发生增减值变化可能导致企业产生的相关税赋未做考虑。

10、本次评估未考虑土地使用权实际转让可能发生的相关税金及费用。

11、本次评估未对委托评估土地使用权的土地面积进行实际测量，土地面积以天津海泰方圆投资有限公司提供的《天津市房地产权证》所注明的面积为准。

12、评估过程中我们注意到，委托方（产权持有人）提供的《天津市房地产权证》注明：“该宗地建设项目开工时间：2008 年 2 月 12 日；项目竣工时间：2009 年 5 月 12 日；该国有土地使用权证有效期至 2009 年 8 月 12 日止，逾期自行作废。”。评估工作是依据《天津房地产权证》列示的终止日期 2054 年 12 月 29 日计算评估价值的，未考虑上述规定性条件因素。在此提请相关利益方严重关注。

根据《国有土地使用权转让合同》第二十六条规定，“从签订本合同之日算起，乙方必须在 18 个月内竣工。不能按期竣工的，应提前 30 日向天津新技术产业园区相关部门提出延建申请，经同意的可以延建，但延建时间最长不得超过 6 个月，未经同意的甲方有权无偿收回土地。”（合同签订日期为 2007 年 11 月 13 日）。现场勘察过程中，上述宗地并未进行开工建设，在此提请报告使用人严重关注。

13、委托方（产权持有人）提供的《国有土地使用权转让合同》第十四条规定：“未获得天津新技术产业园区相关部门的批准，乙方不得擅自将地上物及土地进行交易，只能用于海泰绿色产业基地创新基地项目的开发建设。”。在此提请报告使用人充分关注。

以上事项提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。由于评估报告使用者使用不当造成的后果，与本项目评估师及其所在的评估机构无关。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、未征得本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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。

4、本报告评估结论使用有效期限为一年，自 2009 年 2 月 28 日至 2010 年 2 月 27 日止。当评估目的在有效期内实现时，应以评估结论作为底价和作价参考依据（还需结合评估基准日期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2009 年 3 月 13 日。

天津华夏金信资产评估有限公司

评估机构法定代表人：施耘清

中国注册资产评估师：刘宇

评估报告日：2008 年 3 月 13 日

中国注册资产评估师：乔峪

附件：

- 1、资产评估专业人员名单
- 2、资产评估汇总表及明细表
- 3、资产评估业务约定书复印件
- 4、委托方提供的 2009 年 3 月 2 日《天津海泰方圆投资有限公司董事会决议》复印件
- 5、委托方提供的《企业法人营业执照》复印件
- 6、委托方提供的《天津市房地产权证》复印件
- 7、资产评估资产委托方承诺函和资产占有方承诺函
- 8、中国注册资产评估师资格证书复印件
- 9、天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资格证书复印件
- 10、天津华夏金信资产评估有限公司营业执照复印件

资产评估专业人员名单

刘 宇 中国注册资产评估师

乔 峪 中国注册资产评估师

张 建 平 注册房地产估价师

注 册 土 地 估 价 师