

北京万通地产股份有限公司

资产收购暨关联交易公告

重要内容提示：

2007年12月11日，本公司与天津泰达股份有限公司（以下简称泰达股份，该公司是深圳证券交易所的上市公司，股票代码000652）签署了《股权转让协议》，本公司拟出资39272.63万元收购泰达股份所持有的天津泰达城市开发有限公司（以下简称泰达城开）47%股权。

本次收购，有利于增强公司主营业务持续发展能力，进一步拓展公司在滨海新区的房地产开发业务，提升公司经营业绩。

一、关联交易概述

鉴于泰达股份副董事长孟群先生担任本公司控股股东北京万通星河实业有限公司（以下简称万通星河）的控股股东北京万通实业股份有限公司董事一职，依据《上海证券交易所股票上市规则》规定，本次交易构成关联交易。

独立董事王兵先生、于际海先生及李延武先生认为本次交易有利于提高公司主营盈利能力，交易价格公允，体现了公开、公平及公正的交易原则，有利于维护全体股东的合法权益。

此次交易尚须获得公司2007年度第四次临时股东大会审议批准，关联方万通星河将在该次临时股东大会上回避对此议案的表决。

本公司第三届董事会于2007年12月11日召开第十次临时会议，会议应到董事9名，实到董事6名，董事长冯仑先生、董事胡加方先生和李斌先生未出席本次会议，分别委托副董事长楼为华先生、董事许立先生、董事张悠金先生代为行使表决权。

本次会议审议通过了该项议案。

二、关联方介绍

1. 泰达股份的基本概况：

(1) 公司名称：天津泰达股份有限公司

(2)注册地点：天津市开发区第三大街 16 号

(3) 公司类型：股份有限（上市）

(4) 法定代表人：刘惠文

(5) 注册资本：105398.13 万元

2. 泰达股份主营业务为：交通、能源、高科技工业投资，建筑工程等，2006 年的净利润为 10342.15 万元，截至 2007 年 9 月 30 日，净资产为 163409.82 万元。

截至本次关联交易止，公司与泰达股份的关联交易额为 39272.63 万元，占本公司 2006 年度经审计净资产的 44.32%。

三、关联交易标的的基本情况

1. 泰达城开的基本情况

(1) 注册资本：34000 万元

(2) 法人代表：李波

(3) 经营范围：房地产开发

(4) 股东结构：天津泰达集团有限公司持股 53%，泰达股份持股 47%。

泰达城开的控股股东为天津泰达集团有限公司（以下简称泰达集团），泰达集团系天津市国资委所属国有企业，主营业务是：工业、商业及房地产业投资。

2. 近三年的业务情况

泰达城开目前的项目处于前期准备阶段，尚未进入销售，故目前暂无销售收入。

2005 年、2006 年及 2007 年 1 至 10 月份的主要指标如下：

（单位：万元）

项目	2005 年	2006 年	2007 年 1-10 月
营业收入	293.40	0.00	0.00
营业利润	52.06	-901.03	-996.28

3. 泰达城开最近五年内未受过行政处罚。

4. 泰达集团承诺放弃优先受让权。

四、本次交易的主要内容及定价政策

依据本公司与泰达股份签署的《股权转让协议》约定，本协议主要条款如下：

1. 交易标的：泰达城开 47%股权
2. 交易金额：39272.63 万元
3. 付款方式：双方股东大会批准后三个工作日内，本公司向泰达股份一次性付清 39272.63 万元款项。
4. 生效条件：
 - (1) 双方授权代表在《股权转让协议》上签字并加盖公章
 - (2) 双方股东大会审议批准

本次交易成交价格确定的依据：根据北京五洲联合会计师事务所和天津华夏松德有限责任会计师事务所出具的审计报告和评估报告，截至 2007 年 10 月 31 日，泰达城开资产总额的账面价值为 233966.90 万元（其中流动资产 222449.32 万元，长期投资 11347.15 万元），负债总额的账面价值为 203869.74 万元（其中保证借款 4.9 亿元，委托贷款 6.6 亿元，长期贷款 2.2 亿元，应付款 1.72 亿元，其他应付款 4.96 亿元），净资产账面价值为 30097.44 万元，资产总额的评估值为 287323.84 万元，负债总额的评估值为 203869.47 万元，净资产评估值为 83454.37 万元。

本公司经与泰达股份协商，双方确认：以泰达城开 2007 年 10 月 31 日净资产评估值 83454.37 万元为基础，47%股权的交易对价为 39272.63 万元。

本次交易成交价格较账面值增值 177.28%，增值幅度较大的原因在于：泰达城开目前拥有 R1、R3 和 R5 地块的开发权，上述三个地块占地约 35 万平方米、建筑面积约 95 万平方米，位于天津市红桥区，土地用途为住宅及商业。随着红桥区市政建设力度的加大，住宅需求呈上升势头，我公司与泰达城开的合作公司天津泰达万通房地产开发有限公司开发的上游国际一期项目紧邻该地块，自今年 6 月开盘销售以来，销售数量和销售价格处于快速增长状态。上述地块具有较高的升值潜力，目前正在开发的项目具有良好的市场前景。

五、本次交易目的和对本公司的影响情况

本次交易的顺利实施，将有利于公司扩大在天津地区土地储备规模，进一步推进公司与泰达集团的战略合作，提升公司可持续发展能力及盈利能力。本次收购所需的资金为公司自有资金。目前，公司财务结构比较稳健，资产负债率较低，各子公司现金流状况比较健康，公司对本次收购在资金方面作了妥善安排，可保证本次交易的顺利完成，本次收购款项的支出不会影响到公司主营业务的正常开展。

本次交易存在的风险因素

1. 目前，泰达城开拥有 R1、R3 地块的临时土地使用证，该使用证已过期，泰达城开在其控股股东泰达集团的配合下积极协调相关部门尽快办理完毕土地使用证的延期手续。

2. 泰达城开拥有的 R5 地块目前尚未取得正式的土地使用证，主要原因在于该地块上的拆迁工作尚未完成，泰达城开目前正在采取多种措施，加快拆迁工作进度，待完成拆迁后，将取得土地使用证。

六、独立董事意见

公司全体独立董事同意将此议案提交董事会审议，对本次交易发表了意见：

本次交易的运作过程及董事会对该议案的审议表决程序合规合法，该议案在股东大会批准后方能正式实施，交易的顺利实施，将有利于提高公司盈利能力，扩大土地储备规模，交易价格确定依据比较充分，体现了公开、公平、公正的交易原则，有利于保护全体股东的合法权益。

特此公告。

北京万通地产股份有限公司
董事会

2007 年 12 月 11 日

附件：

天津泰达城市开发有限公司 股权转让项目 资产评估报告书摘要

华夏松德评报字[2007] I -114 号

天津华夏松德有限责任会计师事务所接受天津泰达股份有限公司的委托，对天津泰达股份有限公司拟转让股权事宜所涉及的天津泰达城市开发有限公司的全部资产及负债进行评估。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全部资产及负债实施了实地查勘、市场调查与询证，计算评估值等工作。对委托评估全部资产及负债在 2007 年 10 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。

本次评估主要采用重置成本法计算评估值。

截止 2007 年 10 月 31 日，天津泰达城市开发有限公司账面资产总额计人民币 233,966.90 万元，负债总额计人民币 203,869.47 万元，净资产计人民币 30,097.44 万元；调整后账面资产总额计人民币 233,966.90 万元，负债总额计人民币 203,869.47 万元，净资产计人民币 30,097.44 万元；经评估资产总额计人民币 287,323.84 万元，负债总额计人民币 203,869.47 万元，净资产计 83,454.37 万元，净资产增值额计人民币 53,356.94 万元，增值率为 177.28%。

（评估结论详细情况见评估明细表）

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%
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	222,449.32	222,449.32	275,916.45	53,467.13	24.04
长期投资	11,347.15	11,347.15	11,236.77	-110.38	-0.97
固定资产	170.44	170.44	170.63	0.19	0.11
其中: 在建工程					
建筑物					
设备	170.44	170.44	170.63	0.19	0.11
无形资产					
其中: 土地使用权					
其它资产					
资产总计	233,966.90	233,966.90	287,323.84	53,356.94	22.81
流动负债	181,869.47	181,869.47	181,869.47		
长期负债	22,000.00	22,000.00	22,000.00		
负债总计	203,869.47	203,869.47	203,869.47		
净 资 产	30,097.44	30,097.44	83,454.37	53,356.94	177.28

本评估报告有效期一年,自2007年10月31日至2008年10月30日止。

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

评估机构法定代表人:方文森

中国注册资产评估师:刘立

中国注册资产评估师:沈芳

天津华夏松德有限责任会计师事务所

评估报告提出日期:2007年12月7日

天津泰达城市开发有限公司 股权转让项目 资产评估报告书

华夏松德评报字[2007] I - 114 号

天津华夏松德有限责任会计师事务所接受天津泰达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，按照公认的资产评估方法，对天津泰达股份有限公司拟转让股权事宜所涉及的天津泰达城市开发有限公司全部资产及负债进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的全部资产及负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估全部资产及负债在 2007 年 10 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方与资产占有方简介

本次评估的委托方：天津泰达股份有限公司

注册号：1200001001114

住所：天津开发区第三大街 16 号

法定代表人姓名：刘惠文

注册资本：拾亿伍仟叁佰玖拾捌万壹仟叁佰贰拾叁元

经济性质：股份公司(上市)

经营范围：交通、能源、高科技工业投资；空气液体净化过滤材料、化纤；医疗卫生洁净用品；服装、纺织品制造及加工；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅助材料的进口业务（国家限制公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）、园林绿化、园艺工具、园林用品零售兼批发、房地产开发及经营。

成立日期：1992 年 12 月 8 日

登记机关：天津市工商行政管理局

本次评估的资产占有方：天津泰达城市开发有限公司

注册号：1200001190859

住所：天津开发区第三大街 16 号泰达中心 26 层

法定代表人：李波

注册资金：叁亿肆仟万元

实收资本：叁亿肆仟万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发及商品房销售；物业管理；房地产信息咨询；以自有资金对城市市政及公用基础设施的建设项目进行投资；会展服务；建筑装饰材料、五交化产品批发、零售；房地产中介经济租赁服务。

天津泰达城市开发有限公司成立于 2003 年。公司由天津泰达集团有限公司、天津泰达股份有限公司共同出资组建，注册资本 340,000,000.00 元。其中天津泰达集团有限公司投资 180,000,000.00 元，占公司注册资本的 53%，天津泰达股份有限公司投资 160,000,000.00 元，占注册资本的 47%，天津泰达城市开发有限公司是在天津市实施海河经济综合开发的大背景下应运而生，定位于专业城市开发商，目前主要致力于海河开发节点之一的泰达城（运河经济文化商贸区）的建设。

截止 2007 年 10 月 31 日，天津泰达城市开发有限公司审计后账面资产总额计人民币 233,966.90 万元，负债总额计人民币 203,869.47 万元，净资产计人民币 30,097.44 万元。

二、评估目的

本次资产评估目的为天津泰达股份有限公司拟转让股权事宜所涉及的天津泰达城市开发有限公司全部资产及负债的价值提供参考依据。该经济行为是依据天津泰达股份有限公司董事会决议予以实施的。

三、评估范围

根据委托方的要求，此次评估资产的范围包括截至 2007 年 10 月 31 日天津泰达城市开发有限公司的全部资产及负债。

具体评估对象见下表：

单位：人民币元

资产类别	账面原值	账面净值
流动资产		2,224,493,184.72
长期投资		113,471,509.39
固定资产	2,339,541.00	1,704,352.43
其中：在 建 工 程		-
建 筑 物		
设 备	2,339,541.00	1,704,352.43
无形资产		
其中：土地使用权		
其他资产		
资产总计		2,339,669,046.54
流动负债		1,818,694,695.51
长期负债		220,000,000.00
负债总计		2,038,694,695.51
净 资 产		300,974,351.03

上述账面价值业经北京五洲联合会计师事务所予以审计，并出具了五洲审字[2007]第 1-103 号《审计报告》。

根据评估委托方及资产占有方提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》，除上述资产及负债外，资产占有单位不存在其他账外资产及无形资产。

纳入此次评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2007 年 10 月 31 日。

该评估基准日系委托方与评估机构根据经济行为的性质经充分协商确定的，主要从两个方面考虑：一是能够取得较完整的会计核算资料；二是取得相关资料比较容易，便于评估操作。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。

五、评估原则

（一）遵循独立性原则。作为独立的社会公证性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托方意图的影响；

（二）遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据；

（三）遵循科学性原则。评估人员根据评估资产类型的不同，选用不同的评估方法，以求评估结果的科学；

(四) 遵循产权利益主体变动原则。即以委估资产的产权利益主体变动为假设前提, 确定其在评估基准日公允价值;

(五) 遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模等情况继续使用或者在有所改变的基础上使用, 确定相应的评估方法、参数和依据;

(六) 遵循替代性原则。评估作价时, 如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种, 则选用较低的一种;

(七) 遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立;

(八) 维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

六、评估依据

(一) 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、财政部 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- 6、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》;
- 7、中注协会协[2003] 18 号关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知;
- 8、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》;
- 9、中评协[2004] 134 号《企业价值评估指导意见(试行)》;
- 10、天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资产权[2007] 第 40 号《天津市企业国有资产评估管理暂行办法》;
- 11、《中华人民共和国土地管理法》;

- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 14、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号);

15、其他法律、法规依据。

(二) 行为依据:

- 1、资产评估委托协议书;
- 2、天津泰达股份有限公司董事会决议。

(三) 产权依据

- 1、资产占有方《企业法人营业执照》;
- 2、中华人民共和国机动车车辆行驶证;
- 3、《国有土地出让合同》;
- 4、《国有土地使用证》;
- 5、资产占有方中华人民共和国企业国有资产产权登记证。

(四) 取价依据及其他参考依据

- 1、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国标准GB/T18508-2001)
- 2、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知(国土资发[2002]195号)
- 3、国土资源部《关于印发试行《土地分类》的通知》(国土资发[2001]255号)
- 4、关于印发《天津市国有土地有偿使用办法》的通知(津政发[2003]51号)
- 5、《天津市城镇土地定级估价成果报告(中心城区)》(2006.4)
- 6、《天津城市地价动态监测系统建设成果报告》(2006.4)
- 7、资产评估常用数据与参考手册;
- 8、中国机械工业信息研究院《2007机电产品报价手册》;
- 9、有关询价资料和参数资料;
- 10、评估人员现场勘察、记录等;

(五) 其他资料

- 1、资产占有方提供的各项资产清查评估明细表;
- 2、资产占有方提供的评估基准日会计报表及审计报告;
- 3、资产占有方2004年、2005年、2006年审计报告;

4、资产占有方提供的与资产评估有关的其他资料。

七、价值类型

此次评估采用现状持续利用前提下的公允价值作为选定的评估价值类型。具体定义如下：

公允价值，在此被定义为，参与本次资产交易的买卖双方能够实现的合理交易价格。买卖双方对委估资产及市场以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

现状利用是指相关资产作为持续经营企业的生产要素，仍按其现时用途及利用状态持续使用下去，并在可预见的未来，不发生重大改变。为此我们在评估该公允价值时假定：有意向的购买者，将按照现时用途及利用状态，作为持续经营企业的生产要素来购买、持有此次被评估的资产。

八、评估方法

依据《企业价值评估指导意见（试行）》及其他资产评估制度的规定，对企业整体资产和负债的评估有收益法、市场法和成本法三种方法。

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。评估人员通过与天津泰达城市开发有限公司有关管理人员进行沟通，对企业收益的历史及现状、企业所处的产业的发展前景进行分析和判断。由于公司的项目处于前期开发阶段至今未取得收入并且未来项目的开发与建设仍在与有关合作方进行协商中。本次评估目的实现后，企业未来收益预测存在很大的不确定性，故本项目不宜采用收益法评估。

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、股东收益、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。由于在市场上不能找到同类企业股权交易案例，本次评估不能采用市场法。

成本法也称资产基础法，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评估思路。结合本次资产评估的范围、评估目的和评估人员所收集的资料，本项目主要采用成本法评估。

重置成本法的基本计算公式为：

评估值=重置价值×成新率

九、评估过程

本所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2007年11月28日正式进驻企业，开始评估工作，2007年12月7日出具评估报告书，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

1. 了解委托方及评估对象的基本情况，分析评估风险，接受项目委托，签署资产评估业务委托协议；

2. 明确评估目的、评估对象和范围，根据评估所涉及的经济行为性质，合理确定评估基准日；

3. 选派项目负责人，组成评估项目组，确定评估重点，拟定评估方案；

4. 指导委托方清查资产，搜集准备有关评估资料；

5. 检查核实资产，验证评估申报资料；

6. 对被评估资产进行现场勘查，了解资产的产权状况，检测鉴定资产的技术状况、使用情况、质量和损耗程度，形成鉴定记录；

7. 调查分析资产价格影响因素，选择相应评估方法；

8. 查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，针对具体对象进行评定估算；

各项资产评估过程如下：

（一）流动资产的评估

（1）货币资金，本次评估的货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对现金的评估，评估人员将现金日记账余额与总账余额核对，经实地监盘，编制库存现金盘点表，以核实无误后的账面值确定评估值；对银行存款及其他货币资金（保证金）的评估，评估人员首先将银行存款日记账余额与总账及银行存款对账单进行核对，复核企业编制的银行存款余额调节表，对大额存款发询证函，以核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收及预付款项，本次评估的其他应收款主要为往来款、押金及借款；预付账款为预付设备款。评估人员首先对申报的应收及预付款项与有关总账、明细账进行核实；然后具体了解和分析每笔业务发生的时间、业务内容、款项数额、业务往来和企业

对应收及预付款项的管理情况，并对余额较大的债务单位进行函证。考虑应收及预付款项的性质及内容，本次评估按其可能收回的数额确定评估值。

(3) 存货，本次评估的存货为在产品。

公司在产品核算内容为土地（含出让金、拆迁补偿费、大配套费）、思源广场及博物馆项目、易买得超市项目、展示中心、堤岸等。评估人员根据资产占有方提供的清查评估明细表，核实各项目账面值，同时进行现场勘察了解各工程项目的实际情况并取得土地出让合同、土地使用权证、天津市市政公用基础设施大配套工程收费合同、委托拆迁协议及补充协议、工程项目预算书、工程承包合同等。本次土地的评估根据用地性质不同分别采用成本逼近法及假设开发法进行评估，工程项目以经审核后的账面值确定评估值。

(4) 待摊费用，本次评估的待摊费用核算内容为律师服务费。评估人员首先对费用支出的真实性、合理性和准确性进行核实，以评估目的实现后资产占有者尚存的资产和权利的价值确定评估值。

(二) 长期投资的评估

本次评估长期投资共 6 项，其中：控股公司 3 家，参股公司 3 家。

控股公司分别为天津泰达东和房地产开发有限公司、天津达成置业有限公司、天津泰达恒生房地产开发有限公司。其中：泰达东和房地产开发有限公司成立于 2007 年 10 月，本次评估以其投资额确认评估值。天津达成置业有限公司与天津泰达恒生房地产开发有限公司成立于 2006 年 4 月，评估人员取得了评估基准日两家公司的审计报告并与资产评估清查明细表进行分析后发现，上述两家公司成立时间较短，自成立至今无营业收入，净资产变化不大并且无任何实物资产，本次对上述两家公司以经审计后确认的净资产乘以股权比例确认评估值。

参股公司为天津泰达万通房地产开发有限公司、天津泰达广洋置业有限公司、天津泰达创业工程项目管理有限公司。评估人员索取并核实资产占有单位提供的被投资单位验资报告、营业执照、评估基准日财务报表等资料，对天津泰达万通房地产开发有限公司以被投资单位评估基准日账面净资产和资产占有单位占被投资企业的股权比例确定长期投资的评估值。对天津泰达广洋置业有限公司会计报表中“资本公积”项目 299,878,120 元，经评估人员了解分析后发现，该款项应为负债，故本次将以天津泰达广洋置业有限公司截止评估基准日的财务报表中“资本公积”项目 299,878,120 元从所有者权益中剔除后，再按相应的股权比例确定评估值。对天津泰达创业工程项目管理有

限公司由于未取得该公司评估基准日会计报表，且资产占有方占被投资单位持股比例较小（1.25%），故以账面值确定评估值。

（三）固定资产的评估

本次评估的固定资产主要为机器设备（办公家具）、电子设备和车辆。

（1）机器设备、电子设备的评估

本次评估机器设备（办公家具）共 96 件/套；电子设备共 115 台，主要为电脑、打印机等。

评估人员根据资产占有方提供设备清查评估明细表，通过市场询价以同类型设备的现行市场价格为基础，加上运输费、安装调试费等必要费用确定重置全价，对无法询到市场价的设备，按市场价格变动指数调整确定重置全价。通过对各项设备进行现场勘察、鉴定，根据设备的技术性能，实际使用年限和设备维修保养情况，确定成新率并计算出各项设备的评估值。

（2）车辆的评估

本次评估的车辆共 7 辆，评估人员根据资产占有方提供车辆清单，通过对市场上相同品牌、规格、型号的车辆进行询价，在此基础上加上合理的车辆购置税和其他费用等，确定重置全价，并通过对这些车辆的现场勘察、鉴定，根据其性能、使用年限、行驶里程、保养、大修等情况，确定成新率并计算评估值。

（四）负债的评估

本次评估的负债为流动负债、长期负债。

流动负债包括短期借款、应付账款、其他应付款、应付工资、应付福利费及应交税金；长期负债为长期借款。此次评估以经核实调整后账面值为基础，根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目金额确定评估值。

9. 确定各项资产的具体评估结果，并对评估结果进行汇总，形成评估结论；
10. 对评估结论进行分析，相应调整、修改和完善评估结果；
11. 撰写评估说明，汇总编写资产评估报告；
12. 评估机构对评估结果和评估报告进行内部复核，汇集整理资产评估工作底稿；
13. 向委托方和资产占有方提交资产评估报告书初稿，在与委托方和资产占有方充分交换意见后，对评估报告进行必要的修改；
14. 最后向委托方提交正式的资产评估报告书。

十、评估结论

截止 2007 年 10 月 31 日, 天津泰达城市开发有限公司账面资产总额计人民币 233,966.90 万元, 负债总额计人民币 203,869.47 万元, 净资产计人民币 30,097.44 万元; 调整后账面资产总额计人民币 233,966.90 万元, 负债总额计人民币 203,869.47 万元, 净资产计人民币 30,097.44 万元; 经评估资产总额计人民币 287,323.84 万元, 负债总额计人民币 203,869.47 万元, 净资产计 83,454.37 万元, 净资产增值额计人民币 53,356.94 万元, 增值率为 177.28%。(评估结论详细情况见评估明细表)

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%
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	222,449.32	222,449.32	275,916.45	53,467.13	24.04
长期投资	11,347.15	11,347.15	11,236.77	-110.38	-0.97
固定资产	170.44	170.44	170.63	0.19	0.11
其中: 在建工程					
建筑物					
设 备	170.44	170.44	170.63	0.19	0.11
无形资产					
其中: 土地使用权					
其它资产					
资产总计	233,966.90	233,966.90	287,323.84	53,356.94	22.81
流动负债	181,869.47	181,869.47	181,869.47		
长期负债	22,000.00	22,000.00	22,000.00		
负债总计	203,869.47	203,869.47	203,869.47		
净 资 产	30,097.44	30,097.44	83,454.37	53,356.94	177.28

十一、特别事项说明

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, 为本报告书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资产占有方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资产占有方负责; 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、完整的基础上作出的, 若这些信息资料的误差或虚假导致评估结论偏差, 本所将不担任

何责任;本报告评估结论是对 2007 年 10 月 31 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映,本所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、科学的原则下作出的,评估结论由本所出具,受具体参加本次项目的评估人员的职业水平和能力的影响。本所及参加评估工作的全体人员与资产投资各方之间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、根据资产占有方提供的《国有土地使用证》,1 号地块土地性质为国有出让土地,根据记事中记载:“该地为出让用地,未经批准,不得转让、出租、抵押。有效期两年。”登记日期为 2005 年 6 月 15 日,于评估基准日,该土地证已失效。本次评估该土地使用权在完全权益状况下的公开市场价值。如因土地证有效期给交易行为带来影响应重新进行评估。

5、本次评估中 3 号地块根据资产占有方提供的《国有土地使用证》,土地性质为国有出让土地,根据记事中记载:“该地为出让用地,未经批准,不得转让、出租、抵押。有效期两年。”登记日期为 2005 年 10 月 18 日,于评估基准日,该土地证已失效。本次评估该土地使用权是在完全权益状况下的公开市场价值。如因土地证有效期给交易行为带来影响应重新进行评估。

6、本次评估中 5 号地块尚未取得《国有土地使用证》,评估面积以资产占有方提供的《天津市国有土地使用出让合同》中第二条:“5 号地块土地面积为 134,253.1 平方米”为准进行评估计算,如与该地块《国有土地使用证》中记载土地面积不符,应以《国有土地使用证》中记载的土地面积为准,并对本评估报告及其评估结果进行调整或重新评估。

7、根据《天津市国有土地使用出让合同》的相关条款 5 号地块规划用途为住宅用地,土地使用权出让年限为 70 年,合同签订日期为 2004 年 8 月 27 日,本次评估以此为准。由此推算,土地剩余使用年限为 66.82 年。如该地块已办理《国有土地使用证》,应以《国有土地使用证》中记载的终止日期为准推算土地剩余使用年限,并对本评估报告及其评估结果进行调整或重新评估。

8、公司 2006 年 6 月 21 日与中国农业银行塘沽区支行签定 12101200600002371 号借款合同及 12902200600008763 号抵押合同,合同载明天津泰达城市开发有限公司以 13,124 平米土地作为抵押物贷款 6,000 万元,借款期限为 2006 年 6 月 21 日至 2012 年 6 月 20 日。

9、根据《天津市国有土地使用出让合同》后附土地使用条件第六条泰达城（关下地区）的土地出让附加条件，其中包括：子牙河堤岸（西青道延长线至三岔口）处理 2200 万元。思源公园与近代工业博物馆作为公益性项目，由泰达公司代为建设后受市政府委托由市海河建设发展投资有限公司实施回购，具体回购方式另行约定。思源公园与近代工业博物馆项目占用土地为划拨用地，而上述两个项目建成后由市海河建设发展投资有限公司实施回购，故对该划拨用地未予评估。

10、公司已与天津泰达易买得超市有限公司签定了预租合同并已收取 500 万元的定金，预租合同约定租期为 20 年。

11、根据公司与天津市红桥区建设管理委员会签定的委托拆迁补充协议中规定公司在拆迁范围内的 R1 地块，按照 2,850 元/平米的楼面地价给天津市红桥区建设管理委员会解决 50,000 平米房屋的开发权利，土地及开发费用由天津市红桥区建设管理委员会自行承担。

12、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。

13、本评估结论仅供委托方就报告书所述之目的使用，不得用于其他用途。由于报告书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。

14、委托方及资产占有方在收到评估报告后，应及时到上级主管单位和有关审批部门办理备案及审核手续，并按照国家有关法规和制度办理相关手续。

15、本报告是在资产占有方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、合法性和有效性由资产占有方负责。本项目评估机构及注册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。

16、天津华夏松德有限责任会计师事务所是由天津华夏有限责任资产评估事务所与天津中环松德有限责任会计师事务所新设合并而成立的会计师事务所，根据天津市财政局津财会协（2001）7 号文件《关于同意设立天津华夏松德有限责任会计师事务所的批复》，原天津华夏有限责任资产评估事务所、天津中环松德有限责任会计师事务所经中国证监会批准的证券业评估资格延续转入新设立的天津华夏松德有限责任会计师事务所。本报告备查文件所附《天津华夏会计师事务所从事证券业务资产评估许可证》未作变更。

上述情况提请报告使用人注意。

十二、评估报告评估基准日期后重大事项

- 1、期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。
- 2、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。
- 3、评估基准日后有效期以内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为成本法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。
- 4、自评估基准日至资产评估报告出具日，评估人员未发现影响资产评估结果的重大期后事项。

十三、评估报告法律效力

1、评估报告成立的前提和假设。本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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。

2、本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

3、评估结论的有效使用期限。根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2007 年 10 月 31 日起计算，至 2008 年 10 月 30 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。

4、资产评估报告的使用范围。本评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我所不会随意向他人公开。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2007 年 12 月 7 日。

评估机构法定代表人:方文森

中国注册资产评估师:刘立

中国注册资产评估师:沈芳:

评估机构:天津华夏松德有限责任会计师事务所

备查文件

1. 资产评估专业人员名单
2. 资产评估汇总表及明细表
3. 资产评估委托协议书
4. 天津泰达股份有限公司董事会决议
5. 委托方及资产占有方企业法人营业执照复印件
6. 资产占有方中华人民共和国企业国有资产产权登记证
7. 《国有土地出让合同》
8. 《国有土地使用证》
9. 中华人民共和国机动车车辆行驶证
10. 资产占有方评估基准日会计报表及审计报告
11. 资产评估资产委托方及资产占有方承诺函
12. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
13. 中国注册资产评估师资格证书复印件
14. 天津华夏松德有限责任会计师事务所资产评估资格证书复印件
15. 天津华夏会计师事务所从事证券业务资产评估许可证复印件
16. 天津市财政局津财会协（2001）7号《关于同意设立天津华夏松德有限责任会计师事务所的批复》复印件
17. 天津华夏松德有限责任会计师事务所营业执照复印件