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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

声　　明

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

[redacted]

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

天津中联资产评估有限责任公司
TIANJIN ZHONGLIAN ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

[redacted]

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

由于上述投资历史原因，本次评估未能获取天津北辰基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北苏路577号404室、304室、301室、地下1层01

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

[redacted]

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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 2013-4-24 至清偿日止的逾期利息，另前开款项中上海嘉定法

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协调网签户，但因法院及区政府相关领导职务调动等原因而

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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,并由嘉定区法院实施处置,处置款合计 4,060.2

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

[redacted]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

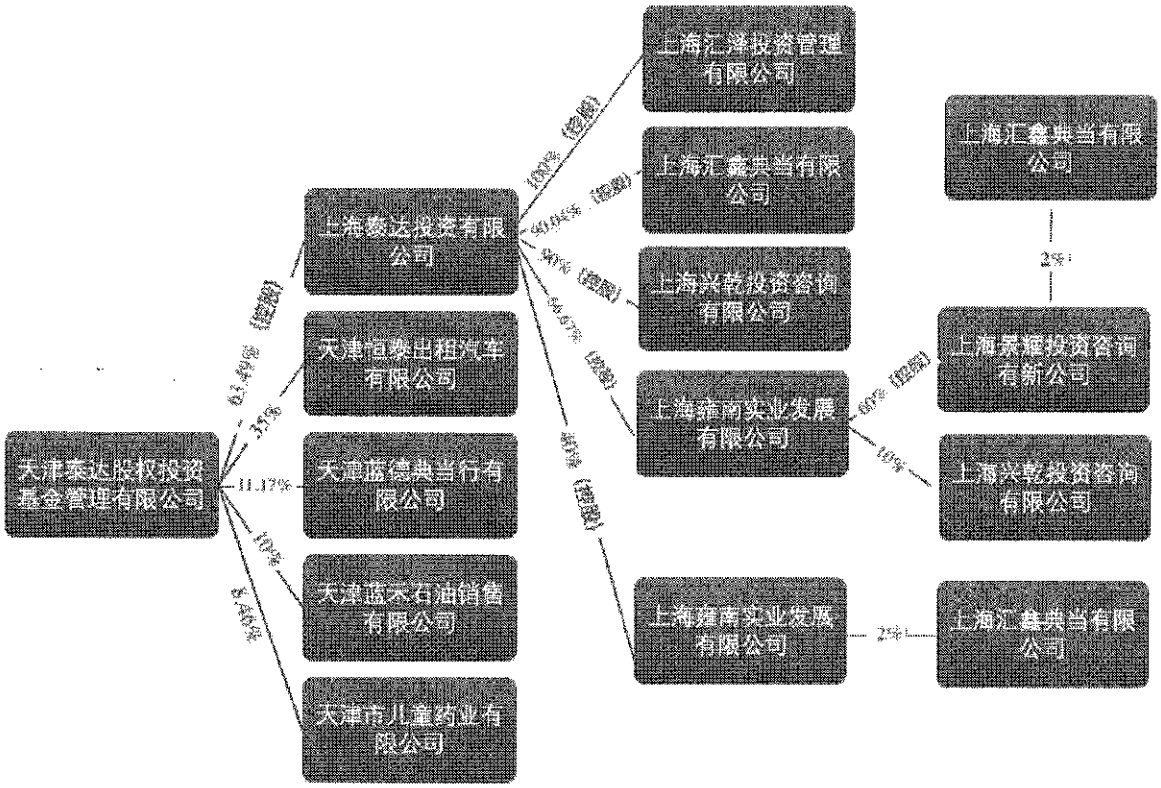
序号	投资者名称	投资金额	所占比例
1	天津泰达资产运营管理有限公司	16,000.00	80.00%
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

[redacted]

长期股权投资	[illegible]

[redacted]

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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);

[redacted]

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

[2006]274 号);

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；

[redacted]

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

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

[redacted]

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

[redacted]

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

[redacted]

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

[redacted]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

[redacted]

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

[redacted]

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

[redacted]

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

（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前用

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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+27%，借款用途上海市嘉定区江桥镇 1 号配套商品房二街坊开

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

[redacted]

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6、资产评估被评估单位承诺函。

（四）评估机构资料

[redacted]

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。

[redacted]

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

表1
共1页第1页

币万元

00%
0.30
150.88
-
194.31
441.62
73.77
-
-
106.82

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估结果分类汇总表

表2
共2页第1页

评估基准日：2019年6月30日

汉投资基金管理有限公司

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	99,983,700.18	100,283,700.18	300,000.00	0.30
	9,291,603.41	9,291,603.41	-	-
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	-	-
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
款	11,712,550.23	12,012,550.23	300,000.00	2.56
	-	-	-	
期的非流动资产	-	-	-	
资产	5,955,546.54	5,955,546.54	-	-
计	95,266,023.59	239,000,306.31	143,734,282.72	150.88
金融资产	23,550,393.17	23,550,393.17	-	-
期投资	-	-	-	
款	-	-	-	
投资	69,943,192.60	205,850,315.14	135,907,122.54	194.31
地产			-	
	1,772,437.82	9,599,598.00	7,827,160.18	441.60
	-	-	-	
	-	-	-	
清理	-	-	-	
物资产	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
费用	-	-	-	
税资产	-	-	-	
动资产	-	-	-	
	195,249,723.77	339,284,006.49	144,034,282.72	73.77

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

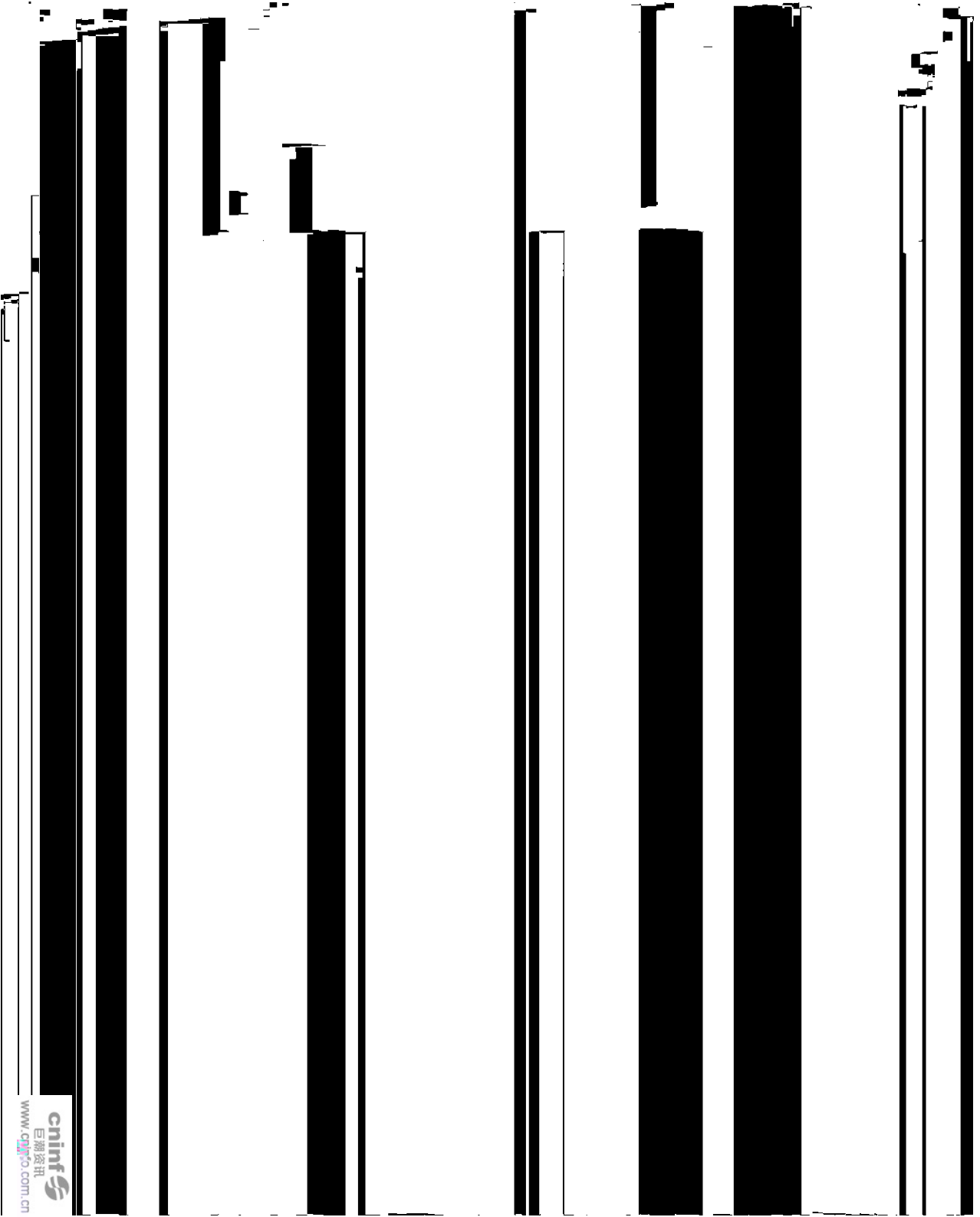
分类汇总表

019年6月30日

金额单位：人民币元

	评估价值	增减值	增值率%
9,307.36	60,409,307.36	-	-
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
8,012.91	68,012.91	-	-
-	-	-	
-	-	-	
1,294.45	60,341,294.45	-	-
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
9,307.36	60,409,307.36	-	-
0,416.41	278,874,699.13	144,034,282.72	106.82

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



表

金额单位：人民币元

	增值额	增值率%
9,291,603.41	-	-
3,024,000.00	-	-
-	-	
-	-	
-	-	
-	-	
-	-	
2,012,550.23	300,000.00	2.56
-	-	
-	-	
6,955,546.54	-	-
0,283,700.18	300,000.00	0.30

评估人员：宗建佳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

表3-1
第1页，

人民币元

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

货币资金---现金评估明细表

评估基准日：2019年6月30日

[redacted]津泰达股权投资基金管理有限公司

金额单位：人民币元

存放部门（单位）	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
	人民币			16,262.82	16,262.82	-	-	
本页小计		-		16,262.82	16,262.82	-	-	
合　计		-		16,262.82	16,262.82	-	-	

[redacted]表人：沈缨　　评估人员：宗建佳

[redacted]3年7月29日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金额单位：人民币元

价值	增减值	增值率%	备注
85,374.16	-	-	
21,768.51	-	-	
72,735.84			
13,424.95			
60,709.53			
93,057.68			
25,392.65			
02,877.27			
75,340.59	-	-	
75,340.59	-	-	

：宗建佳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

表3-2-1
共1页,第1页

金融资产评估明细表

金额单位：人民币元

基准日收盘价/股	评估价值	增减值	增值率%	备注
4.48	73,024,000.00	-	-	
	73,024,000.00	-	-	
	73,024,000.00	-	-	

评估人员：宗建佳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他应收款评估明细表

评估基准日：2019年6月30日

理有限公司

金额单位：人民币元

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
	往来借款	2007年12月	3年以上	3,000,000.00	3,000,000.00	-	-	
	往来借款	2018年7月	1年以内	8,908,383.56	8,908,383.56	-	-	
发有限公司	房租	2019年6月	1年以内	104,166.67	104,166.67	-	-	
	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
	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
				12,024,366.03	12,012,550.23	-11,815.80	-0.10	
				12,024,366.03	12,012,550.23	-11,815.80	-0.10	
				311,815.80				
				11,712,550.23	12,012,550.23	300,000.00	2.56	

评估人员：宗建佳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他流动资产评估明细表

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	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	预缴所得税	2019年6月	所得税	5,955,546.54	5,955,546.54	-	-	
本页小计				5,955,546.54	5,955,546.54	-	-	
合　　计				5,955,546.54	5,955,546.54	-	-	

被评估单位填表人：沈缨

评估人员：宗建佳

填表日期：2019年7月29日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年6月30日

金管理有限公司

金额单位：人民币元

称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	23,550,393.17	23,550,393.17	-	-
	-	-	-	
	-	-	-	
	69,943,192.60	205,850,315.14	135,907,122.54	194.31
			-	
	1,772,437.82	9,599,598.00	7,827,160.18	441.60
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
合计	95,266,023.59	239,000,306.31	143,734,282.72	150.88

评估人员：宗建佳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

表4-1-1
，第1页

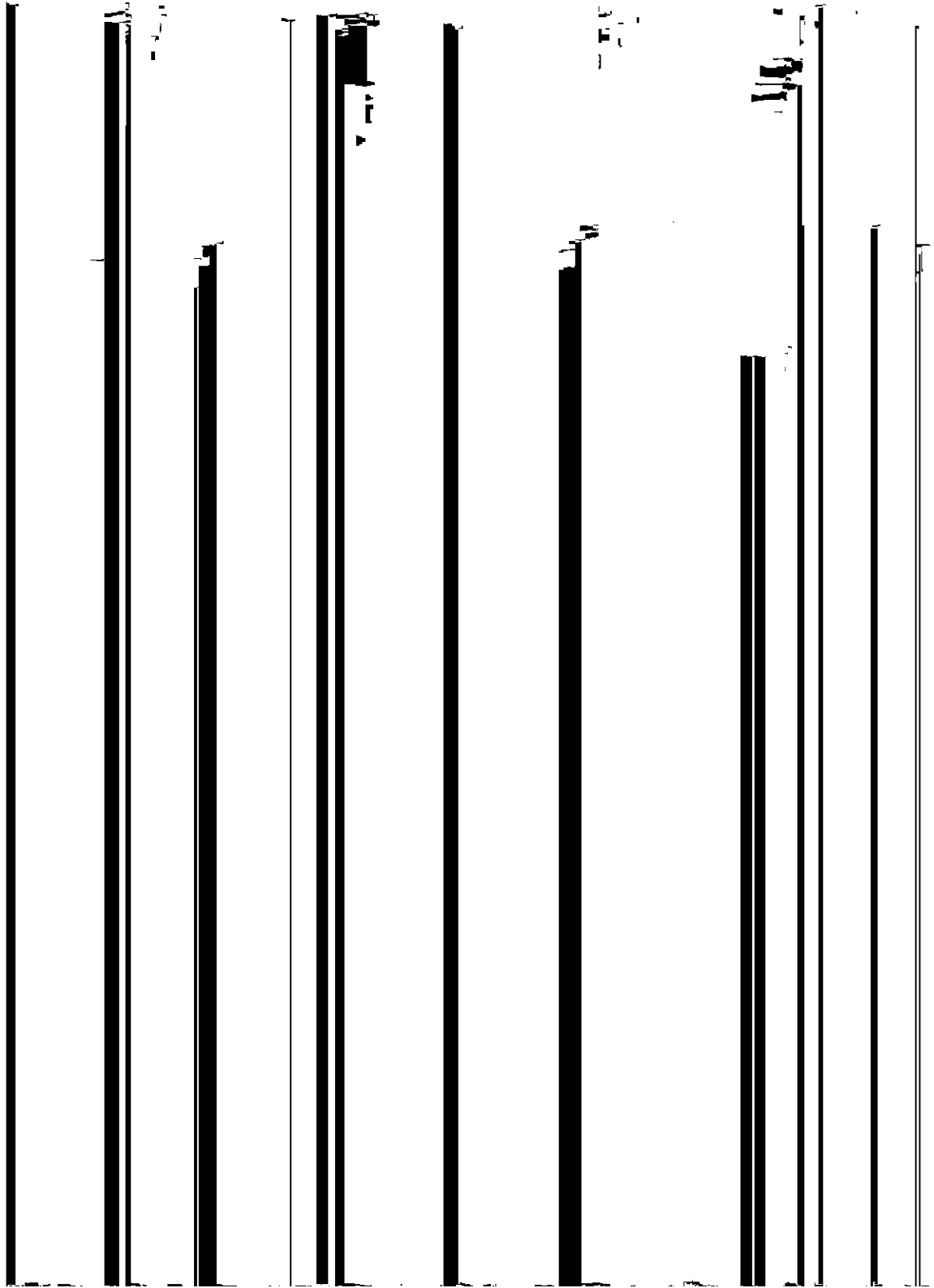
cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

金额单位：人民币元

价值	增减值	增值率%	备注
,746,347.01	135,906,347.01	194.60	
103,968.13	775.53	0.75	
,850,315.14	135,907,122.54	194.31	
,850,315.14	135,907,122.54	194.31	
,850,315.14	135,907,122.54	194.31	

宗建佳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



金额单位：人民币元

	增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值
284.00	6,456,998.67	7,813,173.13	208.34	448.23
284.00	6,456,998.67	7,813,173.13	208.34	448.23
-	-	-		
-	-	-		
314.00	-113,477.00	13,987.05	-45.06	47.69
-	-	-		
-	-	-		
314.00	-113,477.00	13,987.05	-45.06	47.69
-		-		
598.00	6,343,521.67	7,827,160.18	189.30	441.60
598.00	6,343,521.67	7,827,160.18	189.30	441.60

评估人员：宗建佳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金额单位：人民币元

增值率%	评估单价（元/㎡）	备注
448.23	11,749.00	
448.23		
448.23		
448.23		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

细表

金额单位：人民币元

账面价值		评估价值			增值率%	备注
	净值	原值	成新率	净值		
0.00	110.00	200		200	81.82	
0.00	107.50	200		200	86.05	
8.00	868.90	500		500	-42.46	
0.00	94.00	100		100	6.38	
0.00	1,884.00	600		600	-68.15	
0.00	148.00	200		200	35.14	
0.00	372.00	600		600	61.29	
0.00	315.00	6,733.44	20%	1,347	327.62	
6.00	53.30	1,139.34	20%	228	327.77	
0.00	325.00	6,947.20	20%	1,389	327.38	
0.00	160.00	3,420.16	20%	684	327.50	
0.00	162.00	3,462.91	20%	693	327.78	
0.00	60.00	1,282.56	20%	257	328.33	
0.00	630.00	13,466.88	20%	2,693	327.46	
0.00	125.00	2,672.00	20%	534	327.20	
0.00	108.00	2,308.61	20%	462	327.78	
0.00	580.00	12,398.08	20%	2,480	327.59	
0.00	90.00	1,923.84	20%	385	327.78	
0.00	383.50	8,197.70	20%	1,640	327.64	
0.00	362.50	7,748.80	20%	1,550	327.59	
0.00	125.00	2,672.00	20%	534	327.20	
0.00	108.00	2,308.61	20%	462	327.78	
0.00	290.00	6,199.04	20%	1,240	327.59	
0.00	90.00	1,923.84	20%	385	327.78	
0.00	415.00	8,871.04	20%	1,774	327.47	
0.00	253.50	5,418.82	20%	1,084	327.61	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金额单位：人民币元

	评估价值			增值率%	备注
	原值	成新率	净值		
00	2,672.00	20%	534	327.20	
00	2,308.61	20%	462	327.78	
00	6,199.04	20%	1,240	327.59	
00	1,923.84	20%	385	327.78	
95	200		200	-42.85	
95	200		200	-36.50	
95	200		200	-36.50	
00	1,000		1,000	25.79	
00	200		200	124.72	
00	50		50	-21.88	
00	500		500	-21.88	
50	7,499	73%	5,474	-3.97	
40	5,499	73%	4,014	-14.18	
00	4,199	73%	3,065	-12.63	
00	4,199	85%	3,569	-11.66	
95	138,344		43,314	47.69	
95	138,344		43,314	47.69	

评估人员：宗建佳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金额单位：人民币元

	增值额	增值率%
-	-	
-	-	
-	-	
-	-	
-	-	
-	-	
012.91	-	-
-	-	
-	-	
294.45	-	-
-	-	
-	-	
307.36	-	-

评估人员：宗建佳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应交税费评估明细表

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

金额单位：人民币元

征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
国税局	2019-6-25	应交增值税	52,947.97	52,947.97	
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	

表人：沈缨　　评估人员：宗建佳

19年7月29日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

表5-10
共1页, 第1页

金额单位：人民币元

价值	备注
,102,294.45	
,400,000.00	
,602,000.00	
,000,000.00	
49,500.00	
163,221.67	
24,278.33	
),341,294.45	
),341,294.45	

宗建佳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn