(上接 C60 版)

（3）根据天津市市政工程局下发的《对〈关于滨海公司变更投资主体增加资本金的请示〉的批复》（市政局财[1998]797 号），“按照公司的运作要求，同意滨海公司变更投资主体，即由原来的建设公司、开发公司变为市政工程局。滨海公司成为天津市市政工程局直属的国有独资企业，并增加资本至 5,000 万元。”

（4）根据国家国有资产管理局下发的《中华人民共和国国有资产产权登记证（境内企业）》（编号为 212010733363060），同意天津市滨海市政建设发展有限公司依法占有、使用国有资产，并负有国有资产保值增值责任。

（5）根据天津吉威会计师事务所于 1999 年 4 月 28 日出具的《验资报告》（津吉会验字（1999）063 号），截至 1999 年 3 月 31 日，天津市滨海市政建设发展有限公司变更后的注册资本为人民币 5,000 万元，投入资本总额为 50,605,320.16 元，其中实收资本 50,000,000 元，未分配利润 605,320.16 元。

（6）根据《中共天津市委、天津市人民政府关于天津市市政工程局改制为天津市市政总公司的通知》（津党[2000]34 号），同意天津市市政工程局改制为天津市市政工程总公司。天津市市政工程总公司为国有独资公司，对天津市政府授权范围内国有的资产行使出资者的权利，并承担保值增值的责任。原天津市市政工程局的政府职能逐步转由天津市建设管理委员会承担。根据天津市市政工程总公司下发的《关于对滨海公司增加注册资本和变更企业名称的批复》（市政总经[2004]9 号）及天津市滨海市政建设发展有限公司 2004 年 12 月 6 日的董事会决议，同意天津市滨海市政建设发展有限公司增加注册资本 1 亿元人民币，增资后天津市滨海市政建设发展有限公司的注册资本为 15,000 万元人民币；同意天津市滨海市政建设发展有限公司将企业名称变更为“天津滨海发展投资控股有限公司”；同意在经营范围中增加对外投资项目。

（7）根据岳华会计师事务所有限责任公司天津分所于 2004 年 12 月 13 日出具的《验资报告》（岳津验内更（2004）第 039 号），截至 2004 年 12 月 13 日，滨海控股已收到天津市市政工程总公司缴纳的新增注册资本合计人民币 10,000 万元，变更后的累计注册资本实收金额为人民币 15,000 万元。

（8）根据天津市市政工程总公司下发的《关于对天津滨海发展投资控股有限公司增资的批复》（市政总经[2005]12 号）及天津滨海发展投资控股有限公司 2005 年 3 月 25 日的董事会决议，同意滨海控股增加注册资本陆亿壹仟万元人民币，由壹亿伍仟万元人民币增资为柒亿陆仟万元人民币。

（二）基本财务状况

滨海控股资产总额、负债总额、所有者权益、主营业务收入和净利润（经亚太中汇审计）如下表所示：

单位：元

项目	2007年 12 月 31 日 /2007 年度	2006年 12 月 31 日 /2006 年度	2005年 12 月 31 日 /2005 年度
资产总额	10,987,543,599.68	10,262,000,125.73	6,695,253,917.08
负债总额	9,515,016,002.03	8,883,395,434.03	5,396,733,639.78
所有者权益	1,271,076,438.36	1,167,041,466.10	1,112,012,996.38
主营业务收入	2,990,933,671.46	671,577,598.36	1,113,570,873.11
净利润	136,109,833.73	14,087,943.39	68,379,660.33

（三）最近一年简要财务报表

根据亚太中汇出具的《审计报告》（亚太审字[2008]A–A–21 号），滨海控股最近一年（2007 年）经审计的简要财务报表如下：

滨海控股 2007 年资产负债表

单位：元

流动资产：		流动负债：	
货币资金	1,253,231,410.41	短期借款	1,862,000,000.00
短期投资	28,286,252.93	应付票据	298,500,000.00
应收票据	400,000.00	应付账款	1,057,816,205.27
应收股利	–	预收账款	1,774,799,832.82
应收利息	–	应付工资	2,208,428.00
应收账款	278,880,529.14	应付福利费	1,549,975.55
其他应收款	1,352,700,108.02	应付股利	10,247,338.53
预付账款	512,548,679.60	应交税金	114,336,721.13
应收补贴款	–	其他应交款	–1,767,322.33
存货	6,029,184,933.54	其他应付款	1,313,435,772.50
待摊费用	155,987.88	预提费用	14,262,350.56
一年内到期的长期债权投资	–	预计负债	–
其他流动资产	–	一年内到期的长期负债	569,000,000.00
流动资产合计	9,455,387,901.52	其他流动负债	–
长期投资：	–	流动负债合计	7,016,389,302.03
长期股权投资	525,382,130.87		
长期债权投资	–	长期负债	
合并价差	456,403,187.25	长期借款	1,888,576,700.00
长期投资合计	981,785,318.12	应付债券	–
固定资产	–	长期应付款	610,000,000.00
固定资产原价	460,128,956.81	专项应付款	50,000.00
减：累计折旧	63,027,231.63	其他长期负债	–
固定资产净值	397,101,725.18	长期负债合计	2,498,626,700.00
减：固定资产减值准备	–	递延税项	–
固定资产净额	397,101,725.18	递延税款贷项	–
工程物资	–	负 债 合 计	9,515,016,002.03
在建工程	24,677,668.44		
固定资产清理	–	少数股东权益	201,451,159.29
固定资产合计	421,779,393.62	所有者权益	–
无形资产及其他资产	–	实收资本	760,000,000.00
无形资产	124,998,811.11	减：已归还投资	–
长期待摊费用	3,592,175.31	实收资本净额	760,000,000.00
其他长期资产	–	资本公积	271,409,862.50
无形及其他资产合计	128,590,986.42	盈余公积	62,057,609.09
递延税项	–	未分配利润	177,608,966.77
递延税款借项	–	所有者权益合计	1,271,076,438.36
资 产 总 计	10,987,543,599.68	负债和所有者权益总计	10,987,543,599.68

滨海控股 2007 年利润及利润分配表

单位：元

一、主营业务收入	2,990,933,671.46
减：主营业务成本	2,399,627,125.13
主营业务税金及附加	219,369,408.89
二、主营业务利润	371,937,137.44
加：其他业务利润	12,261,162.53
减：营业费用	24,210,961.79
管理费用	165,885,575.41
财务费用	64,986,138.86
三、营业利润	129,115,623.91
加：投资收益	103,222,022.32
补贴收入	3,677,817.05
营业外收入	90,977.66
减：营业外支出	4,688,343.09
四、利润总额	231,418,097.85
减：所得税	81,784,993.01
少数股东本期损益	13,523,271.11
加：未确认的投资损失（以“+”号填列）	–
五、净利润	136,109,833.73
加：年初未分配利润	61,808,994.74
其他转入	–
六、可供分配的利润	197,918,828.47
减：提取法定盈余公积	20,309,861.70
提取法定公益金	–
提取职工奖励及福利基金	–
提取储备基金	–
提取企业发展基金	–
利润归还投资	–
七、可供投资者分配的利润	177,608,966.77
减：应付优先股股利	–
提取任意盈余公积	–
应付普通股股利（应付利润）	–
转作资本（股本）的普通股股利	–
八、未分配利润	177,608,966.77

2007 年现金流量表

单位：元

一、经营活动产生的现金流量	
销售商品、提供劳务收到的现金	1,749,809,029.50
收到的税费返还	362,000.00
收到的其他与经营活动有关的现金	3,440,471,809.70
现金流入小计	5,190,642,839.20
购买商品、接受劳务支付的现金	2,280,888,491.53
支付给职工以及为职工支付的现金	67,791,114.00
支付的各项税费	210,845,083.24
支付的其他与经营活动有关的现金	3,110,381,488.82
现金流出小计	5,669,906,177.59
经营活动产生的现金流量净额	–479,263,338.39
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	99,796,261.67
取得投资收益所收到的现金	1,277,398.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	134,526.74
收到的其他与投资活动有关的现金	–
现金流入小计	101,208,186.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	20,565,504.11
投资所支付的现金	106,500,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	3,829,539.76
现金流出小计	130,895,043.87
投资活动产生的现金流量净额	–29,686,857.30
三、筹资活动产生的现金流量	
吸收投资所收到现金	–
借款所收到的现金	4,028,050,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	–
现金流入小计	4,028,050,000.00
偿还债务所支付的现金	3,310,556,625.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	270,603,415.55
支付的其他与筹资活动有关的现金	452,395.00
现金流出小计	3,581,612,435.55
筹资活动产生的现金流量净额	446,437,564.45
四、汇率变动对现金的影响额	
五、现金及现金等价物净增加额	–62,512,631.24

现金流量表补充材料

单位：元

1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润：	136,109,833.73
加：少数股东损益（亏损以“–”填列）	13,523,271.11
减：未确认投资损失	–
加：计提的资产减值准备	23,345,322.37
固定资产折旧	22,746,004.42
无形资产摊销	3,663,115.22
长期待摊费用摊销	1,593,463.33
待摊费用的减少（减：增加）	–95,502.01
预提费用的增加（减：减少）	6,394,562.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	358,053.48
固定资产报废损失（减：收益）	341,642.80
财务费用	66,585,342.82
投资损失（减：收益）	–103,222,022.32
递延税款贷项（减：借项）	–
存货的减少（减：增加）	–446,654,234.67
经营性应收项目的减少（减：增加）	686,494,886.18
经营性应付项目的增加（减：减少）	–890,447,077.06
经营活动产生的现金流量净额	–479,263,338.39
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物净增加情况	
现金的期末余额	1,253,231,410.41
减：现金的期初余额	1,315,744,041.65
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	–62,512,631.24

（四）控股股东情况

名 称：天津市政建设集团有限公司

企业性质：国有独资公司

注册地址：天津市东丽区东丽湖度假区北金钟河南 318 室

法定代表人：李爱国（经中共天津市政建设集团有限公司委员会市政建设党【2008】22 号文，任命吴义祥为天津市政建设集团董事长，工商登记正在变更中）

注册资本：1,626,780,517 元

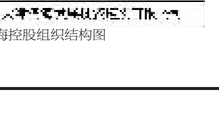
经营范围：城市道路、桥梁、排水、地铁、公路、污水处理、中水回用、垃圾处理、城市基础设施建设、开发、经营管理；商品房销售及房屋租赁；对建筑业、设计监理咨询业、房地产业、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材业、文教体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业进行投资；工程招标代理，工程设计及咨询；建筑智能化工程、系统集成；技术开发、咨询、服务、转让（电子与信息、新材料的技术及产品）；设备租赁；资产管理（金融资产除外）。

市政集团是根据中共天津市委津党[2007]2 号文件《关于组建天津市政建设集团有限公司的通知》，于 2007 年 1 月 26 日正式成立的国有独资企业。根据天津市国有资产监督管理委员会津国资产权[2008]6 号批复，天津滨海发展投资控股有限公司、天津市市政建设开发有限责任公司和天津市政建设发展有限公司三家企业产权无偿划转至天津市政建设集团有限公司。

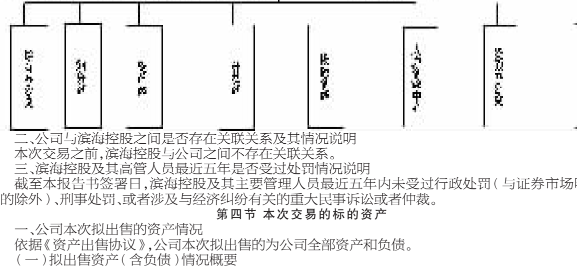
滨海控股是市政集团的全资子公司，天津市国有资产监督管理委员会享有市政集团 100％的权益。

（五）股权结构及组织结构

1、股权结构图



2、滨海控股组织结构图



二、公司与滨海控股之间是否存在关联关系及其情况说明

本次交易之前，滨海控股与公司之间不存在关联关系。

三、滨海控股及其高管人员最近五年是否受过处罚情况说明

截至本报告书签署日，滨海控股及其主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

第四节 本次交易的标的资产

一、公司本次拟出售的资产情况

依据《资产出售协议》，公司本次拟出售的为公司全部资产和负债。

（一）拟出售资产（含负债）情况概要

公司向华通置业出售公司的全部资产，作为对价，华通置业承接公司全部负债、或有负债。

中铭对公司拟出售的全部资产和负债进行了评估，并出具了评估报告（中铭评报字（2008）0003 号）。经评估，至 2008 年 6 月 30 日，在持续经营前提下，拟出售资产账面值 46,780.85 万元，清查调整后账面值 46,780.85 万元，评估值 49,992.09 万元，评估增值 3,211.24 万元，增值率 6.86%；负债账面值 64,388.22 万元，清查调整后账面值 64,388.22 万元，评估值 64,388.22 万元；净资产账面值 –17,607.37 万元，清查调整后账面值 –17,607.37 万元，评估值 –14,396.13 万元，评估增值 3,211.24 万元，增值率为 18.24%。

（二）拟出售资产（含负债）评估简表（评估基准日：2008 年 6 月 30 日）

单位：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=D/B×100%
流动资产	1	34,342.45	34,342.45	32,330.22	–2,012.23	–5.86
非流动资产	2	12,438.40	12,438.40	17,661.87	5,223.47	41.99
其中：可供出售金融资产	3	–	–	–	–	
持有至到期投资	4	–	–	–	–	
长期股权投资	5	9,406.57	9,406.57	12,843.25	3,436.68	36.53
投资性房地产	6	–	–	–	–	
固定资产	7	1,331.88	1,331.88	1,107.01	–224.87	–16.88
无形资产	8	1,699.21	1,699.21	3,711.18	2,011.97	118.41
商誉	9	–	–	–	–	
长期待摊费用	10	0.30	0.30	–	–0.30	–100.00
递延所得税资产	11	–	–	–	–	
资产总计	12	46,780.85	46,780.85	49,992.09	3,211.24	6.86
流动负债	13	51,157.96	51,157.96	51,157.96	–	–
非流动负债	14	13,230.26	13,230.26	13,230.26	–	–
负债总计	15	64,388.22	64,388.22	64,388.22	–	–
净 资 产	16	–17,607.37	–17,607.37	–14,396.13	3,211.24	18.24

（三）拟出售资产债务转移情况

1、本次重大资产重组所涉及债务处理的相关约定

公司与华通置业、滨海控股签订了《资产出售协议》，根据该协议，公司同意向华通置业出售且华通置业同意受让公司全部资产，华通置业承接或最终承接公司全部负债、或有负债；为推动本次重大资产重组，滨海控股代华通置业承接公司债权人不认可华通置业或华鑫通承接公司对金融机构的债务及对金融机构提供的担保。滨海控股只代华通置业承接公司债权人不认可华通置业或华鑫通承接的公司对金融机构的债务或公司对金融机构提供的担保，滨海控股承担担保责任或履行对金融机构债务后，华通置业应全额偿还滨海控股因承担担保责任或履行对金融机构债务所发生的实际支付。在资产交割日之后，对于未取得债权人同意函的拟转移非金融机构债务，若债权人要求公司履行债务的，华通置业应立即负责解决，华通置业不能解决而需要公司偿还的，华通置业应在七个工作日内向公司支付偿还债务所需要的款项。

2、债务的处理

（1）金融机构债务的处理

根据立信闽都出具的闽信审字（2008）A025 号《审计报告》，截至 2008 年 6 月 30 日，公司银行债务 333,996,345.97 元、或有债务（担保）257,775,043 元。公司对银行的债务和或有债务中，截至本报告签署日，正在办理转移函手续的 148,921,318 元，分行同意上报总行审批的 155,100,723 元，尚余 287,749,347.97 元没有达成一致意见。详细情况如下表：

公司银行债务处理进展情况汇总表

单位：元

债权人	本金余额	正在办理手续	分行已经上报总行批准	未达成一致意见的	具体方案
工商银行五一支行	75,460,000.00			75,460,000.00	重组方案：欠息以及到 2009 年底的利息全免，首期归还 2,746 万元，剩余债务转移给华通置业，滨海控股提供担保。
中国银行福建分行	53,000,000.00		53,000,000	–	重组方案：欠息以及 3 年还款期间利息全免，首期归还 1,100 万元，剩余债务转移给华通置业，三农和滨海控股提供担保，省行已经同意上报总行。
农行镜洋营业所	69,000,000.00		69,000,000	–	重组方案：欠息以及 3 年还款期间利息全免，首期归还 1,400 万元，剩余债务转移给华通置业，滨海控股提供担保。
建行福清市支行	25,000,000.00	25,000,000		–	已经在法院作笔录归还 2,760 万本息其余欠息全免
上海浦发虹口支行	48,499,885.97			48,499,885.97	重组方案：首付 1,550 万元，解除天香园土地查封，剩余债务转移给华通置业，滨海控股提供担保，欠息全免。
上海华夏银行杨浦支行	8,000,000.00	8,000,000		–	该债务 3 月初划入长城资产管理公司，本金打 4 折，支付 200 万元的财务顾问费。
上海农业银行浦东分行	25,036,460.00			25,036,460.00	重组方案：欠息以及 3 年还款期间利息全免，首期归还 304 万元，剩余债务转移给华通置业，滨海控股提供担保。
上海广发银行外滩支行（粤财）	30,000,000.00	30,000,000		–	该债务 2006 年划入资产经营公司，本金打 4.5 折，方案已经获批，9 月 24 日手续已办理完成。
合计	333,996,345.97	63,000,000	122,000,000	148,996,345.97	

公司或有债务（担保）处理进展情况汇总表

单位：元

债权人	本金余额	正在办理手续	分行已经上报总行批准	未达成一致意见的	方案
天津信托投资有限责任公司	17,930,000			17,930,000	变更担保方，首付 20%，到 2009 年 6 月的欠息全免，方案已经获得总公司初步同意。
上海工业投资（集团）	34,000,000			34,000,000	银行要求第一次至少要归还 2,000 万元以上，其余在第二个月归还。
上海浦东发展银行虹口支行	6,669,505			6,669,505	全额一次性偿还，欠息全免。
中国农业银行上海市长宁支行	9,462,674			9,462,674	变更担保方，首付 20%到 2009 年 6 月的欠息全免，方案正在协商中。
交通银行福州交通路支行	28,387,723		28,387,723	–	变更担保方，首付 20%欠息以及 3 年还款期间的利息全免，方案已报总行审核中。
中信实业银行成都分行	4,713,000		4,713,000	–	全额一次性偿还，欠息全免。
上海银行外滩支行	15,650,000			15,650,000	变更担保方，首付 20%欠息以及 2 年还款期间的利息全免。
上海银行浦江支行	3,000,000	3,000,000		–	2008年 8 月已经全额归还
国家开发银行	7,500,000	7,500,000		–	一次性归还
华夏银行总行营业部	38,000,000	38,000,000		–	变更担保方，相关手续已完成。
华夏银行总行营业部	37,421,318	37,421,318		–	变更担保方，相关手续已完成。
建设银行	7,872,960			7,872,960	互保暂时保留
工商银行	35,200,000			35,200,000	
兴业银行	11,967,863			11,967,863	
合计	257,775,043	85,921,318	33,100,723	138,753,002	

（2）非金融机构债务的处理

截至 2008 年 6 月 30 日，公司对非金融机构负债合计 82,942,466.34 元。截至本报告书签署日，已取得债权人同意转移函有 37,992,217.17 元，未取得同意转移函的有 44,950,149.17 元，详表如下：

单位：元

科目名称	帐面价值	同意债务转移	备注
应付帐款	2,957,121.72		发生时间较长、金额比较小
预收帐款	2,863,762.80		发生时间较长、金额比较小
应付职工薪酬	612,921.40		正常经营支付的款项
应交税费	356,224.33		正常经营支付的款项
一年内到期的长期负债－福清市轻工业局	16,400,000.00		正在与福州市国有资产管理公司协商
长期应付款	653,709.43		政府补贴款
其它应付款	59,098,726.66	37,992,217.17	
合计	82,942,466.34	37,992,217.17	

其中，其它应付款详细债务情况如下表：

单位：元

债权人	业务内容	帐面价值	同意债务转移
福州天香贸易有限公司	往来款	2,342,830.65	
福建证券委		2,125.00	
福清市粮食局		1,930.50	
福清检察院		37,300.00	
高山镇人民政府	股利等	261,200.00	
南京医科大学		300,000.00	
福建省新世纪经贸发展有限公司	押金	1,000,000.00	
林旭媛	收款	187,802.80	
林彬	收款	31,200.00	
陈锋	收款	71,200.00	
翁峻龙	收款	21,600.00	
翁其荣	收款	2,600.00	
丁丽萍	收款	26,058.00	
高扬瑜	未付的董事津贴	16,800.00	
许火平（房租押金）	押金	100.00	
吴亮灿	还款，暂挂	2,106,800.00	
姜东溟	未付的董事津贴	33,600.00	
代扣个人所得税		18,923.51	
高山油厂暂收结算款		6,720.00	
待核实利润分配		75,126.98	
待结算平价生油款		115,668.38	
河南新乡农产品经销公司押金	押金	5,000.00	
河南扶沟中心粮库押金	押金	5,000.00	
待处理暂扣款		36,708.00	
职工风险押金	押金	12,164.60	
内部职工法人股	应付内部职工法人股分红	302,826.00	
职工保安服押金	押金	200.00	
现金长款	03年现金总账与日记帐不符，差额暂挂	127,400.00	
北京天香园置业发展有限公司	往来款	2,843,927.48	2,843,927.48
厦门天香置业有限公司	往来款	26,295,808.67	26,295,808.67
厦门华商贸易有限公司	往来款	8,852,481.02	8,852,481.02
厦门联合信托投资公司	往来款	525,694.38	
福建华通置业有限公司	往来款	382,354.37	
闽发证券有限责任公司福州五一中路证券营业部	短期投资款	150,000.00	
环宇塑料制品有限公司		10,000.00	
天香油脂厂（新世纪）	往来款	65,000.00	
个人交纳养老金（福清）		388.50	
其他		14,223.47	
厦门中润实业集团有限公司	应付股利	6,147,692.80	
黄浩	未付的监事津贴	15,000.00	
黄镜华	未付的报销款	20,480.70	
辛鸿丰	未付的报销款	5,134.00	
应付股利－法人股－个人持有	股利	136,518.10	
应付股利－法人股	股利	1,884,613.00	
应付股利－福清技术开发公司	股利	1,275.00	
闽南办事处	风险金	4,800.00	
南平办事处	风险金	14,744.00	
风险金	风险金	17,308.20	
刘羡军		9,255.00	
保安服装押金	押金	320.00	
养老保险金		4,435.00	
福州贸易公司		250,000.00	
王鹄顺		1,500.00	
员工工作服押金	押金	500.00	
王代伟	生育补助款	36.00	
苏州洪升油脂化工机械有限公司	自建固定资产	76,909.18	
武汉友谊食品工程有限公司		354,000.00	
三山蓄牧场		8,033.40	
苏州德邦玻璃钢有限公司		6,200.00	
莆田天香贸易公司		10,000.00	
郑文铨		2,800.00	
林秋泉		1,600.00	
房租押金－魏水珍	押金	650.00	
北京景枫立嘉科技发展有限公司	往来	156,941.58	
浙江黄岩凌马塑料机械公司	设备款	4,700.00	
华通置业	代处理报废存货款	29,189.50	
工资临时户	当月工资转入等待次月发放	18,516.36	
租户押金	租户支付的租房押金	44,835.00	
市排污收费监理所	应付未付的排污费	345,759.00	
市工行国际部	由市轻工局担保技改贷款	3,000,000.00	
市轻工局	离休干部费	1,533.00	
职工风险金	结余	934.40	
天香商厦	往来	171,471.93	
林义平	个人欠款	100.00	
福州饲料公司	往来款	55,000.00	
员工风险金	职工风险金	2,100.00	
薛港轮胎厂	鱼款	20.00	
陈时平	个人欠款	5,431.20	
个人养老保险	职工养老金	–372.00	
合计		59,098,726.66	37,992,217.17

3、未取得债权人同意转移的负债的处理

为推动本次重大资产重组，滨海控股代华通置业承接公司债权人不认可华通置业或华鑫通承接公司对金融机构的债务及对金融机构提供的担保。

在资产交割日之后，对于未取得债权人同意函的拟转移非金融机构债务，若债权人要求公司履行债务的，华通置业应立即负责解决，华通置业不能解决而需要公司偿还的，华通置业应在七个工作日内向公司支付偿还债务所需要的款项。

华通置业同意对因公司未向滨海控股披露《资产出售协议》生效日前发生的事项而导致滨海控股、本次重大资产重组后公司承担的责任或义务的事项承担责任，该等事项包括但不限于债务、或有债务、赔偿、补偿、处罚等。华通置业同意若由该等事项给滨海控股、本次重大资产重组后公司造成损失的，华通置业承担赔偿责任。

4、公司是否存在偿债风险和其它或有风险

滨海控股代华通置业承接公司债权人不认可华通置业或华鑫通承接公司对金融机构的债务及对金融机构提供的担保，这可以有效的保证公司的对金融机构的负债和或有负债的顺利的剥离出公司。在资产交割日之后，对于未取得债权人同意函的拟转移非金融机构债务，若债权人要求公司履行债务的，华通置业应立即负责解决，华通置业不能解决而需要公司偿还的，华通置业应在七个工作日内向公司支付偿还债务所需要的款项。上述债务处理的若约定得以实施，即本次交易完成，公司的债务将全部剥离，公司将不存在偿债风险和其它或有风险，但公司债务转移需取得相关债权人的同意。

二、本次拟购买资产的情况

（一）本次拟购买资产的范围

1、滨海控股的控股子公司松江集团的 85.13％股权

中企华对松江集团的全部资产和负债进行了评估，在评估基准日 2008 年 6 月 30 日持续使用前提下，评估前松江集团账面资产总额为 396,315.45 万元，负债总额 335,407.00 万元，净资产为 60,908.45 万元(账面值业经亚太中汇审计)；清查调整后，资产总额为 396,315.45 万元，负债总额 335,407.00 万元，净资产为 60908.45 万元；评估后资产总额为 486380.91 万元，负债总额为 335,230.06 万元，净资产为 150,819.83 万元，评估增值为 89,911.37 万元，增值率为 147.62％。滨海控股持股权比例为 85.13%，股权价值为 128,392.92 万元。

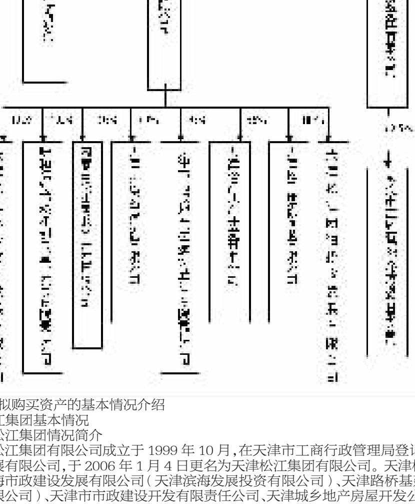
2、滨海控股的控股子公司深圳梅江南的 66.67％股权

中企华对深圳梅江南的全部资产和负债进行了评估，在评估基准日 2008 年 6 月 30 日持续使用前提下，评估前深圳梅江南账面资产总额为 18,193.54 万元，负债总额 10,631.79 万元，净资产为 7,561.75 万元(账面值业经亚太中汇审计)；清查调整后：资产总额为 18,193.54 万元，负债总额 10,631.79 万元，净资产为 7,561.75 万元；评估后资产总额为 18,794.35 万元，负债总额为 10,628.09 万元，净资产为 8,166.26 万元，评估增值为 604.51 万元，增值率为 7.99%。滨海控股所持股权比例为 66.67%，股权价值为 5,444.45 万元。

3、滨海控股拟开发的百合春天三期项目土地使用权

该宗地为位于天津市东丽区卫国道南侧的住宅用地 1 宗，面积为 23,450.6 平方米；基准日账面值 2,773.82 万元，调整后账面值为 2,773.82 万元，评估价值为 6,809.39 万元，评估增值 4,035.57 万元，增值率 145.49％。

本次拟购买资产的范围：



（二）拟购买资产的基本情况介绍

1、松江集团基本情况

（1）松江集团情况简介

天津松江集团有限公司成立于 1999 年 10 月，在天津市工商行政管理局登记注册。其前身为天津松江置业发展有限公司，于 2006 年 1 月 4 日更名为天津松江集团有限公司。天津松江置业发展有限公司由天津市滨海市政建设发展有限公司（天津滨海发展投资有限公司）、天津路桥基建投资有限公司（天津市政投资有限公司）、天津市市政建设开发有限责任公司、天津城乡地产房屋开发公司于 1999 年 10 月共同投资组建，注册资本 2,000 万元。天津市滨海市政建设发展有限公司、天津路桥基建投资有限公司、天津市市政建设开发有限责任公司、天津城乡地产房屋开发公司分别持有 40％、30％、20％、10％的股份。

2005 年 12 月 19 日滨海控股向天津松江置业发展有限公司增加投资 18104.21 万元，持有增资后天津松江置业发展有限公司 74.28％的股份；2006 年 1 月 4 日天津松江置业发展有限公司更名为天津松江集团有限公司；2006 年 8 月 3 日滨海控股向天津松江集团有限公司增加投资 24,553.07 万元，增资后天津松江集团有限公司注册资本变更为 50,000 万元，滨海控股出资额为 42,564.37 万元、持有 85.13％的股份，天津市政投资有限公司、天津市市政建设开发有限责任公司、天津城乡地产房屋开发公司出资额分别为 3,717.81 万元、2,478.55 万元、12,39.27 万元，分别持有 7.43％、4.96％、2.48％的股份。

注册号：1200001191653

法定代表人：曹立明

注册地址：天津市西青经济开发区七支路 8 号

经营范围：以自有资金对房地产业、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文教体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业进行投资；道路、桥梁开发、建设；沿线附属设施开发、建设、经营、管理；房地产开发；商品房销售；房屋租赁；电子与信息、机电一体化技术开发；工程咨询（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

（2）天津松江集团有限公司历史沿革

①依照天津市市政工程局下发的编号为市政局办（1999）467 号的《对〈关于组建天津松江置业发展有限公司的请示〉的批复》，天津松江置业发展有限公司由天津市滨海市政建设发展有限公司（天津滨海发展投资控股有限公司）、天津路桥基建投资有限公司（天津市政投资有限公司）、天津市市政建设开发有限责任公司、天津市城乡地产房屋开发公司共投资组建，于 1999 年 10 月 9 日经工商登记注册正式成立。

②根据天津吉威会计师事务所出具的津吉会验字（1999）第 81 号《验资报告》，截至 1999 年 9 月 16 日，天津松江置业发展有限公司已收到其股东投入的资本人民币贰仟万元整，均为实收资本。与上述投入资本相关的资产总额为 2,000 万元，均为货币资金。

③天津松江置业发展有限公司于 2005 年 10 月 26 日召开股东会审议通过了增资方案，即先以未分配利润转增注册资本，再由滨海控股以其持有的天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司 40%的股权和梅江南 11 号地的土地使用权以缴出资，最后以资本公积转增注册资本，增资后注册资本变更为 25,446.93 万元。根据天津市市政工程总公司于 2005 年 11 月 9 日下发的《关于松江置业等公司资产重组的批复》（市政总经[2005]29 号），同意滨海控股对天津松江置业发展有限公司进行增资，增资来源包括以所持有的天津市市政地产房屋综合开发有限公司股权、梅江南 11 号地的土地使用权以及天津松江置业发展有限公司未分配利润和所形成资本公积金，增资后天津松江置业发展有限公司总股本为 25,446.93 万元。

④根据天津中企华有限责任会计师事务所出具的中企华验内字[2005]第 22 号《验资报告》，截至 2005 年 12 月 19 日，以土地使用权出资的滨海控股已与天津松江置业发展有限公司办妥土地使用权过户手续；变更后的累计注册资本实收金额为人民币 25,446.93 万元。

⑤2006 年 1 月 4 日，经天津市工商行政管理局核准，天津松江置业发展有限公司名称变更为天津松江集团有限公司。

⑥根据天津市市政工程总公司于 2006 年 8 月 2 日下发的《关于对松江集团增资的批复》（市政总经[2006]26 号），同意滨海控股向松江集团增资 24,553.07 万元，其中：以梅江南 6 号地增资 16,842 万元（最终数据以评估报告为准），现金出资 7,711.07 万元。松江集团于 2006 年 8 月 3 日召开股东会审议通过了增资方案，增资后注册资本变更为 50,000 万元。根据天津市中大会计师事务所有限责任公司出具的中大会评报字（2006）第 034 号《资产评估报告书》，梅江南 6 号地于 2006 年 6 月 30 日的资产评估值为人民币 22,903.35 万元。

⑦根据天津市中大会计师事务所有限责任公司出具的中大会验内字[2006]第 031 号，新增注册资本、实收资本由滨海控股以梅江南 6 号地土地使用权和货币出资，以及由资本公积转增注册资本。截至 2006 年 8 月 3 日，松江集团已收到滨海控股投入的土地使用权 22,903 万元及货币 1,650.07 万元，合计人民币 24,553.07 万元。变更后的注册资本合计为人民币 50,000 万元；累计实收资本金额为人民币 50,000 万元，占注册资本比例为 100％。

（3）松江集团控股子公司情况

①天津松江体育文化产业有限公司

2008 年 4 月注册成立，注册地址：天津市西青经济开发区龙府花园 3 号楼；注册资本：人民币贰仟万元(实际缴付出资肆佰万元)。其中松江集团出资比例为 65%，天津市今晚传媒集团控股有限公司出资比例为 20%，自然人郝海东出资比例为 15%；法定代表人：曹立明；企业类型：有限责任公司。

经营范围：以自有资金对体育行业、房地产业、高科技产业进行投资并提供相关资讯服务；为体育比赛、文艺演出、电视转播提供服务；文化交流服务与推广；健身、旅游项目开发；游戏软件设计；体育器材销售、租赁；体育文化用品开发、销售、展示；从事广告业务；会议服务；体育经纪；房地产经纪。

②呼和浩特市松江创展置业发展有限责任公司

注册资本 300 万元，松江集团的全资子公司。2006 年 12 月注册成立，注册地：呼和浩特市新城区（爱民路）人民政府西配楼 216–217；法人代表：孙卫华；企业类型：有限责任公司。

经营范围：广告设计、营销策划、咨询服务；工程项目管理。

③内蒙古松江房地产开发有限公司

注册资本 5,000 万元，松江集团的全资子公司。2006 年 4 月注册成立，注册地：呼和浩特市新城区（爱民路）人民政府西配楼 216–217；法人代表：孙卫华；企业类型：有限责任公司；注册资本 300 万。2007 年 6 月，经内蒙古松江房地产开发有限公司股东会决议，内蒙古松江房地产开发有限公司注册资本由 300 万增资至 1,000 万元，2007 年 10 月，经内蒙古松江房地产开发有限公司股东会决议，内蒙古松江房地产开发有限公司注册资本由 1,000 万元增资至 5,000 万元。

经营范围：房地产项目投资；广告设计；营销策划；咨询服务；建材销售；房地产开发；工程项目管理。

④天津凯运安居建设有限公司

注册资本 1,000 万元，松江集团出资 950 万元，出资比例 95%；2006 年 2 月注册成立，注册地：天津市南开区广开新街 10 号 408–1；法人代表：王勉忠；企业类型：有限责任公司。

经营范围：道路、桥梁工程建筑、市政工程施工及技术咨询、房地产信息咨询、物业管理、商品房销售；房屋买卖、房屋租赁、工程项目管理。

⑤天津松江建设发展有限公司

注册资本 1,000 万元，其中松江集团出资 950 万元，出资比例 95%；2006 年 3 月注册成立，注册地：天津市西青经济开发区龙府花园 3 号楼；法人代表：王勉忠；企业类型：有限责任公司。

经营范围：道路、桥梁工程建筑；以自有资金对房地产业、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、能源、建材、建筑行业、文教体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业进行投资；市政工程施工及技术咨询；房地产信息咨询；物业管理；自有房屋租赁；工程项目管理；商品房销售。

⑥天津松江地产开发有限公司

注册资本 1,000 万元，松江集团出资 950 万元，出资比例 95%；2006 年 2 月注册成立，注册地：天津市南开区广开新街 10 号 408–1；法人代表：曹立明；企业类型：有限责任公司。

经营范围：以自有资金对房地产投资、商品房销售；市政、公路、土木工程项目的建设。

⑦天津市市政地产房屋综合开发有限责任公司

注册资本 1,500 万元，其中松江集团出资 1,050 万元，出资比例为 70%；2002 年 4 月注册成立，注册地：天津市和平区衡阳路 4 号 101；法人代表：王勉忠；企业类型：有限责任公司。

经营范围：房地产开发、商品房销售；房地产咨询、市政工程咨询服务；市政工程施工、室内外装饰。

⑧天津松江团泊投资发展有限公司

2008 年 3 月注册成立，注册地：天津市静海县团泊湖风景区团泊湖高尔夫球场会馆；注册资本：1,000 万元人民币；法定代表人：曹立明；企业类型：有限责任公司。

经营范围：以自有资金对房地产业、高新技术产业、建筑行业、园林绿化业进行投资；市政工程施工及技术咨询；房地产信息咨询；工程项目管理；商品房销售；自有房屋租赁；道路、桥梁工程建筑；房地产开发（国家有专营专项规定的按专营专项规定办理）。

天津松江团泊投资发展有限公司注册资本于 2008 年 7 月 25 日增至 1.5 亿元人民币。

（4）近三年一期的财务状况

资产负债表主要数据

单位：元

项目	2008.6.30	2007.12.31	2006.12.31	2005.12.31
资产总计	4,028,750,501.29	3,151,598,804.06	2,453,538,688.25	1,742,985,765.64
负债总计	3,426,803,732.36	2,548,990,876.05	1,893,236,223.07	1,437,432,441.46
归属母公司所有者权益	596,941,564.70	597,425,692.55	554,458,487.85	302,000,650.16
少数股东权益	5,005,204.23	5,182,235.46	5,843,977.33	3,552,674.02
股东权益合计	601,946,768.93	602,607,928.01	560,302,465.18	305,553,324.18
负债和所有者权益合计	4,028,750,501.29	3,151,598,804.06	2,453,538,688.25	1,742,985,765.64

利润表主要数据

单位：元

项目	2008年 1—6 月	2007年度	2006年度	2005年度
营业收入	–54,221,299.26	567,200,402.32	373,795,964.62	762,001,413.95
营业利润	10,025,378.84	116,504,677.92	25,188,235.67	69,909,364.34
利润总额	7,617,328.84	115,572,143.48	24,083,745.35	75,902,260.05
净利润	–2,061,159.08	83,411,542.81	13,117,606.02	47,245,450.42
归属于母公司利润	–484,127.85	84,473,284.68	10,476,302.71	48,909,051.65
少数股东损益	–1,577,031.23	–1,061,741.87	2,641,303.31	–1,663,601.23

现金流量表主要数据

单位：元

项目	2008年 1—6 月	2007年度	2006年度	2005年度
经营活动产生的现金流量净额	–76,231,386.03	–491,630,438.12	–171,104,347.25	60,830,816.97
投资活动产生的现金流量净额	–139,119.89	–1,304,746.00	–23,510,328.26	–25,601,229.51
筹资活动产生的现金流量净额	–19,316,840.33	794,323,986.77	308,098,790.28	–72,055,817.21
现金及现金等价物净增加额	–95,687,346.25	301,388,802.65	113,484,114.77	–36,826,229.75
期末现金及现金等价物余额	332,441,628.87	428,128,975.12	126,740,172.47	13,256,057.70

2、深圳市梅江南投资发展有限公司基本情况

（1）深圳梅江南情况简介及历史沿革

天津市市政工程局于 2004 年 4 月 7 日下发了《关于对滨海公司投资成立深圳市梅江南投资发展有限公司的批复》（市政局经[2004]243 号），同意滨海控股投资 1,000 万元（占注册资本的 66.67%）成立深圳市梅江南投资发展有限公司。深圳市梅江南投资发展有限公司成立于 2004 年 4 月，根据深圳市工商行政管理局核发的注册号为 4403011139684《企业法人营业执照》，注册资本 1,500 万元，滨海控股出资 1,000 万元、持有 66.67%的股权，自然人王艳妮出资 500 万元、持有 33.33％股权。王艳妮，身份证号：410702740125252，住所：河南省新乡市红旗区北干道 336 号 6 楼 2 单元 11 号。深圳梅江南法定代表人：张锦珠；注册地址：深圳市福田区新闻路侨福大厦 9A；经营范围：投资房地产业（具体项目另行申报），国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。

（2）深圳梅江南控股子公司情况

东莞市左庭右院实业投资有限公司，成立于 2006 年 10 月，注册地址为广东省东莞市东城区温塘文塔路 117 号，注册资本人民币壹仟捌佰万元，法定代表人潘军，经营范围：实业投资、房地产投资。深圳梅江南持有东莞市左庭右院实业投资有限公司的股权比例为 62.5%。

（3）近三年一期的财务状况

资产负债表主要数据

单位：元

项目	2008.6.30	2007.12.31	2006.12.31	2005.12.31
资产总计	243,910,460.09	245,959,555.64	471,566,318.35	314,572,877.53
负债总计	162,805,590.63	160,444,624.19	402,523,449.13	302,029,597.07
归属母公司所有者权益	75,586,604.37	82,545,058.01	65,292,869.22	12,543,280.46
少数股东权益	5,518,265.09	2,969,873.44	3,750,000.00	
股东权益合计	81,104,869.46	85,514,931.45	69,042,869.22	12,543,280.46
负债和所有者权益合计	243,910,460.09	245,959,555.64	471,566,318.35	314,572,877.53

利润表主要数据

单位：元

项目	2008年 1—6 月	2007年度	2006年度	2005年度
营业收入		75,465,531.00	343,978,285.00	59,710,067.00
营业利润	–7,240,061.99	23,324,094.19	61,534,578.58	4,438,077.55
利润总额	–7,410,061.99	23,324,094.19	61,977,845.37	4,437,777.55
净利润	–7,410,061.99	16,472,062.23	52,749,588.76	3,838,971.91
归属于母公司利润	–6,958,453.64	17,252,188.79	52,749,588.76	3,838,971.91
少数股东损益	–451,608.35	–780,126.56		

现金流量表主要数据

单位：元

项目	2008年 1—6 月	2007年度	2006年度	2005年度
经营活动产生的现金流量净额	16,734,384.29	–74,944,695.98	90,321,687.46	–26,531,859.18
投资活动产生的现金流量净额	–3,312.00	48,082,514.60	–105,030.50	–580,963.00
筹资活动产生的现金流量净额	–503,254.81	–119,740,704.58	–7,054,678.51	87,405,160.62
现金及现金等价物净增加额	16,227,817.48	–146,602,885.96	83,161,978.45	60,292,338.44
期末现金及现金等价物余额	20,849,417.68	4,621,600.20	151,224,486.16	68,062,507.71

3、百合春天三期项目基本情况

百合春天项目位于天津市东丽区卫国道与雪莲路交口南侧，用地界限为：东至规划程发路，西至规划程卫路，南至规划崂山道，北至卫国道。

项目规划总用地面积 15.91 公顷，总建筑面积约 22 万平方米。分三期开发，其中一期于 2006 年 2 月份开工，2007 年 8 月入住；二期已于 2006 年 10 月份开工。

公司本次拟购买的为百合春天三期项目资产，百合春天三期占地面积 2.34 万平方米，计划建筑面积约 4.74 万平方米，包括住宅和中心商业，计划 2009 年 3 月开工，2010 年 1 月完工。

（三）拟购买资产的资金占用、对外担保及主要负债

1、拟购买资产的资金占用、对外担保

亚太中汇出具拟购买资产的控股股东及其它关联方资金占用和对外担保的专项说明（亚太审核字（2008）A–B–14 号）显示，公司拟购买资产不存在控股股东及其它关联方资金非经营占用和对外担保情况。

2、拟购买资产的主要负债

截至 2008 年 6 月 30 日，拟购买资产的主要负债情况如下：

单位：元

项目	2008年 6 月 30 日
短期借款	510,000,000.00
应付票据	205,300,000.00
应付账款	468,298,810.70
预收款项	412,734,142.06
应付职工薪酬	2,414,631.41
应交税费	52,938,632.87
应付股利	6,830,238.63
其它应付款	719,794,251.07
一年内到期的非流动负债	300,000,000.00
其它流动负债	3,298,616.25
非流动负债	908,000,000.00
负债合计	3,589,609,322.99

（四）拟购买资产的原股东承诺放弃优先购买权的说明

1、天津市政投资有限公司、天津市市政建设开发有限责任公司、天津市城乡地产房屋开发公司就公司购买松江集团 85.13％的股权作出如下声明：作为松江集团的股东，天津市政投资有限公司、天津市市政建设开发有限责任公司、天津市城乡地产房屋开发公司同意华通天香集团股份有限公司购买松江集团 85.13％的股权，并放弃该等股权的优先购买权。

2、王艳妮就公司购买深圳梅江南 66.67％的股权作出如下声明：作为深圳梅江南的股东，王艳妮同意华通天香集团股份有限公司购买深圳梅江南 66.67％的股权，并放弃该等股权的优先购买权。

（五）拟购买资产的评估变动情况说明

中企华对公司拟购买资产进行了评估，在评估基准日 2008 年 6 月 30 日持续使用前提下，评估前拟购买资产账面价值为 59,666.61 万元（账面值业经亚太中汇审计）；清查调整后，拟购买资产账面价值为 59,666.61 万元；评估后，拟购买资产总价值为 140,646.76 万元，评估增值为 80,980.15 万元，增值率为 135.72%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项　目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
存货	2,773.82	2,773.82	6,809.39	4,035.57	145.49
长期股权投资	56,892.79	56,892.79	133,837.37	76,944.58	135.24
合　计	59,666.61	59,666.61	140,646.76	80,980.15	135.72

1、松江集团 85.13％股权评估变动情况说明

（1）松江集团资产及负债评估结果

评估基准日松江集团股权结构如下表：

持有人	出资额(万元)	持股比例(%)
天津滨海发展投资控股有限公司	42,564.37	85.13
天津市政投资有限公司	3,717.81	7.43
天津市市政建设开发有限责任公司	2,478.55	4.96
天津市城乡地产房屋开发公司	1,239.27	2.48
合　计	50,000.00	100.00

中企华对松江集团采用资产基础法整体评估后，净资产为 150,819.83 万元，滨海控股所持股权比例为 85.13%，该长期投资的评估结果为 128,392.93 万元，增值率为 147.62%，其变动情况如下表。

松江集团资产评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增加率%
一、流动资产	1	373481.01	373481.01	450455.67	76974.66	20.61
二、非流动资产合计	2	22834.45	22834.45	35594.22	12759.77	55.88
长期投资	3	14175.27	14175.27	16706.23	2530.96	17.85
固定资产	4	8659.18	8659.18	18887.99	10228.81	118.13
其中：建 筑 物	5	4495.72	4495.72	9135.26	4639.54	103.20
设　备	6	615.45	615.45	720.43	104.98	17.06
在建工程	7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其它资产	10	3548.01	3548.01	9032.31	5484.30	154.57
三、资产总计	11	396315.45	396315.45	486049.89	89734.44	22.64
四、流动负债	12	244607.00	244607.00	244430.06	–176.94	–0.07
五、非流动负债	13	90800.00	90800.00	90800.00	0.00	0.00
六、负债总计	14	335407.00	335407.00	335230.06	–176.94	–0.05
七、净资产	15	60908.45	60908.45	150819.83	89911.37	147.62

（2）松江集团资产及负债评估结论及评估变动说明

松江集团资产及负债评估结论明细表

单位：元

科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产合计	3734810085.60	3734810085.60	4504556730.25	769746644.65	20.61
应收账款	38385953.00	38385953.00	41349400.00	2963447.00	7.72
其它应收款	1548183154.49	1548183154.49	1549229826.89	1046672.40	0.07
存货	1826739306.27	1826739306.27	2592475831.52	765736525.25	41.92
非流动资产合计	228344454.02	228344454.02	355942191.13	127597737.11	55.88
长期投资	141752687.21	141752687.21	167062312.13	25309624.92	17.85
投资性房地产	35480070.30	35480070.30	90323058.00	54842987.70	154.57
固定资产	51111696.51	51111696.51	98556821.00	47445124.49	92.83
资产总计	3963154539.62	3963154539.62	4860498921.38	897344381.76	22.64
其它应付款	654963455.83	654963455.83	654963455.83	0.00	0.00
净资产	609084548.80	609084548.80	1508198296.14	899113747.34	147.62

资产及负债的评估结果与调整后账面值相比较变动原因分析如下：

应收账款、其它应收款评估增值主要是由于坏账准备评估为零所致；

存货净额评估增值，原因是：松江集团梅江南地块的土地取得较早，近年天津市土地价格上涨较快，且在开发产品和开发成本的评估中体现了部分的利润，从而造成评估增值；

长期股权投资评估增值，是由于单独对松江集团各控股子公司评估增值造成的，主要为内蒙古松江房地产开发有限公司拥有的内蒙古呼和浩特市两宗土地使用权增值；

投资性房地产评估增值，原因是出租房产账面值为成本价值，评估值为现时市场价值而造成的增值；

固定资产评估增值，主要是由于固定资产中的房产账面值系 2004 年和 2005 年购房时点价格，评估值为现时市场价值而造成的增值。

(3)评估增值的主要项目详细说明

①流动资产评估增值

本次评估范围为松江集团按评估基准日经审计的资产负债表所列项目申报的各项流动资产，其在评估基准日账面值、调整后账面值和评估值如下所示：

单位：元

科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	313637318.44	313637318.44	313637318.44	0.00	0.00
应收帐款	41349400.00	41349400.00	41349400.00	0.00	0.00
减：坏帐准备	2963447.00	2963447.00	0.00	–2963447.00	–100.00
应收帐款净额	38385953.00	38385953.00	41349400.00	2963447.00	7.72
预付帐款	7864353.40	7864353.40	7864353.40	0.00	0.00
其它应收款	1549229826.89	1549229826.89	1549229826.89	0.00	0.00
减：坏帐准备	1046672.40	1046672.40	0.00	–1046672.40	–100.00
其它应收款净额	1548183154.49	1548183154.49	1549229826.89	1046672.40	0.07
存货	1826739306.27	1826739306.27	2592475831.52	765736525.25	41.92
流动资产合计	3734810085.60	3734810085.60	4504556730.25	769746644.65	20.61

流动资产评估增值主要是存货净额评估增值，存货具体构成有开发产品、开发成本、在用低值易耗品。

A、存货——开发产品评估增值

开发产品基准日账面值 135,957,625.53 元，调整后账面值 135,957,625.53 元，为天汐园(汐岸国际项目)已开发未出售的 34 套商品房和水岸公馆一期已开发完成但尚未出售的 115 套商品房。

汐岸国际项目位于天津市友谊南路梅江南居住区，项目开工时间 2003 年 1 月，已竣工，总占地面积 102,532 平方米，总建筑面积 89,815 平方米。截至基准日，开发产品中的部分天汐园房产尚未办理房产证。

水岸公馆一期项目位于梅江南 5、6 号地，项目东侧为城市主要规划道路，北侧与梅江南 4 号地相邻，南侧与梅江南 7、8 号地块相邻，开工日期为 2004 年。截至基准日，纳入开发产品的水岸公馆一期商品房合计为 115 套，总面积为 21,279.37 平方米，账面值为 110,420,266.9 元。

B、存货—开发成本评估增值

开发成本包括松江集团正在开发的位于天津市梅江南地块的水岸公馆二期项目、水岸江南项目、0 号土地、4 号土地以及其它一些土地开发费、前期费等。

水岸公馆二期项目对应的为梅江南第 5、6 号地，土地证号为西青单国用 2006 第 041 和西青单国用 2006 第 042 号。本项目由 9 幢高层住宅及 7 幢多层组成，高层主体层数分别为 12 层至 29 层，高度分别为 56.70 米至 91.35 米；7 幢多层主体层数分别为 2 层至 4 层，高度分别为 12.00 米至 19.575 米。

水岸江南项目位于天津梅江南居住区最南端的 11 号地，东面为江胜－天鹅湖住宅区，南侧为外环南路，西面为低层住宅区，北面为水面，并与梅江南零号岛隔水相望，用地面积 95,900 平方米。地下一层为停车库和部分设备间；地上七栋高层均为住宅。南面 1 号楼为 32 层，底下两层为裙房。中间两栋 32 层，分别为 2、3 号楼；东南面两栋 18 层，分别为 4、5 号楼；北侧两栋 18 层，分别为 6、7 号楼。地下一层为停车库，停车位 610 辆。本项目于 2007 年 2 月开工，截至评估基准日，工程进度为：1 号楼完成 28 层结构施工；2 号楼完成 30 层结构施工；3 号楼完成主体，开始二次砌筑工作；4 号楼开始内部抹灰施工；5 号楼完成二次结构工作；6 号楼开始内部抹灰工作；3 号公建开始精装修。其中 1–6 号楼已经办理商品房预售许可证，并开始进行预售。

0 号土地位于天津市西青区友谊南路东梅江南居住区湖心岛，面积：11,0885 平方米；土地使用权终止时间：2073–4–30；用途：别墅用地；使用权类型：出让；土地使用证号：西青单国用(2007)第 039 号，截止评估基准日土地尚未进行开发建设。

4 号地位于天津市友谊南路东梅江南居住区，面积为 72,038.80 平方米；土地使用权终止时间：2073–4–30；用途：住宅；使用权类型：出让；土地使用证号：西青单国用(2008)第 037 号；该地块于 2005 年 2 月转让给天津浩天房地产有限公司并签定了《梅江南居住区 4 号地招商合同》，2008 年 5 月双方解除该协议书，松江集团收回该地块的所有权并办理了西青单国用(2008)第 037 号土地证，截至基准日该土地尚未进行开发建设。

C、存货—在用低值易耗品科目核算的主要是企业在用的、单位价值较小的日常办公家具等低值易耗品。

（下转 C62 版）