

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

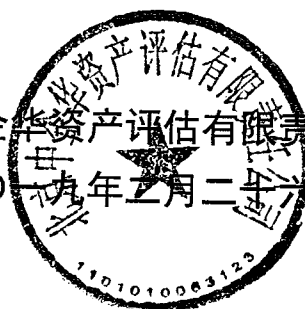
天津津滨发展股份有限公司拟转让深圳津滨
津鹏投资有限公司股权项目所涉及的
深圳津滨津鹏投资有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中企华评报字(2018)第 3906 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一九年十二月二十六日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1211020110120201201900003

资产评估报告名称： 天津津滨发展股份有限公司拟转让所持深圳津滨津鹏投资有限公司股权项目所涉及的深圳津滨津鹏投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 中企华评报字(2018)第3906号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 毛瑜声(资产评估师)、李建英(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程和情况.....	15
九、 评估假设.....	17
十、 评估结论.....	18
十一、 特别事项说明.....	19
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	20
十三、 资产评估报告日.....	21
资产评估报告附件.....	22

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、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；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定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。

本资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

天津津滨发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受天津津滨发展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，按照必要的评估程序，对深圳津滨津鹏投资有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为天津津滨发展股份有限公司拟转让其所持有深圳津滨津鹏投资有限公司股权事宜提供价值参考。

评估对象：深圳津滨津鹏投资有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。资产包括流动资产、长期股权投资等，负债包括流动负债。

评估基准日：2018年5月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

深圳津滨津鹏投资有限公司评估基准日总资产账面价值为9,058.74万元，评估价值为15,413.10万元，增值额为6,354.36万元，增值率为70.15%；总负债账面价值为1,960.00万元，评估价值为1,960.00万元，无评估增减值；净资产账面价值为7,098.74万元，净资产评估价值为13,453.10万元，增值额为6,354.36万元，增值率为89.51%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018年5月31日

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	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,481.40	1,481.40	0.00	0.00
非流动资产	2	7,577.34	13,931.70	6,354.36	83.86
其中：长期股权投资	3	7,577.34	13,931.70	6,354.36	83.86
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	0.00	0.00	0.00	
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	9,058.74	15,413.10	6,354.36	70.15
流动负债	12	1,960.00	1,960.00	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	1,960.00	1,960.00	0.00	0.00
净资产	15	7,098.74	13,453.10	6,354.36	89.51

深圳津滨津鹏投资有限公司的股东全部权益的评估值为13,453.10万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

天津津滨发展股份有限公司拟转让所持深圳津滨津鹏投资有限
公司股权项目所涉及的深圳津滨津鹏投资有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告正文

天津津滨发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对天津津滨发展股份有限公司拟转让深圳津滨津鹏投资有限公司股权事宜涉及的深圳津滨津鹏投资有限公司股东全部权益在 2018 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为天津津滨发展股份有限公司，被评估单位为深圳津滨津鹏投资有限公司，资产评估委托合同未约定的其他资产评估报告使用人。

(一)委托人概况：

1.公司简况

企业名称：天津津滨发展股份有限公司（以下简称：“津滨股份”）

法定住所：天津开发区明园路 2 号 B2 别墅 5 号

法定代表人：华志忠

注册资本：壹拾陆亿壹仟柒佰贰拾柒万贰仟贰佰叁拾肆元人民币

企业性质：股份有限公司（上市）

成立日期：一九九八年十二月三十一日

经营期限：1998年12月31日至长期

经营范围：房地产开发；工业生产用五类2项有机过氧化物、六类1项毒害品、八类3项其他腐蚀品（无存储、租赁仓储及物流行为）、三类1项低闪点液体、三类2项中闪点液体、三类3项高闪点液体、四类1项易燃固体、四类2项自燃物品、五类1项氧化剂、八类1项酸性腐蚀品、八类2项碱性腐蚀品（委托储存）（剧毒、监控、一类易制毒化学品除外）批发。法律、法规、国务院决定禁止的，不得经营；应经审批的，未获批准前不得经营；法律、法规、国务院决定未规定审批的，自主经营（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）。

2.企业简介：

天津津滨发展股份有限公司（以下简称津滨发展）成立于1998年12月31日，是天津滨海新区首家以募集方式创立的国有控股股份公司，于1999年4月22日在深圳证券交易所挂牌交易。注册资本161727.22万元。

津滨发展自成立以来，先后投资兴建津滨高科技园一期、二期、三期，天大科技园、滨海金融街（东区）、滨海发展大厦、津滨汉沽科技创新工业园等重点项目，在区域经济发展和投资环境改善过程中发挥了应有的作用。公司投资开发的津滨雅都天元居、津滨玛歌庄园、津滨雅都天泽园、天润新苑等民用房地产项目以及斥巨资收购的开发区投资服务中心、西青微电子工业区部分厂房、翠亨广场、津滨杰座等商务、工业和公用项目，为津滨发展在工业园区、商业地产和中高端民用房地产等不同的物业形态中树立了较好的品牌形象。

津滨发展经过不断的战略调整和业务转型，于2005年以后，对外投资逐步向民用房地产开发倾斜，确立了以民用住宅开发为主导产业的企业发展战略并明确了“扎根滨海，立足天津、布局全国”的企业发展规划。为适应公司发展需要，2015年底，公司实施了组织机构调整和全员竞聘上岗的改革举措。调整后的津滨发展总部设有一室七中心，即董事会办公室、计划财务中心、投资运营管理中

心、工程管理中心、成本管理中心、审计法务中心、研发中心、综合管理中心。公司拥有市区公司和滨海公司两个区域房地产开发分公司和一家贸易分公司。投资控股企业 15 家，参股企业 3 家。

目前，津滨发展开发建设的项目主要包括津滨发展境界梅江、体北颐贤里项目等，同时，在公司“走出去”战略的指引下，广东惠州心境山水郡项目，福建泉州津汇红树湾项目等已陆续开工建设并对外销售。

津滨发展将致力于打造扎根滨海、立足天津，布局全国的知名地产品牌，不断在全国有增长潜力的区域寻求项目投资开发机会。

津滨发展自成立以来先后连续荣获中国房地产百强企业、全国服务类 500 强、天津服务业企业 60 强等荣誉称号。

(二)被评估单位简介

1.公司简况

名称：深圳津滨津鹏投资有限公司

住所：深圳市福田区深南中路 2010 号东风大厦十楼 1009 房
(仅限办公)

法定代表人：郝波

注册资本：人民币伍仟伍佰叁拾玖万零捌佰元

公司类型：其他有限责任公司（法人独资）

成立日期：2010 年 10 月 20 日

经营范围：投资、兴办实业

2.企业简介及历史沿革：

深圳津滨津鹏投资有限公司是由天津津滨发展股份有限公司于 2010 年 10 月 20 日出资 15000 万元设立，是天津津滨发展股份有限公司的全资子公司，深圳津滨津鹏投资有限公司为天津津滨发展股份有限公司负责珠三角区域投资的旗舰公司。

深圳津滨津鹏投资有限公司自成立起，主要通过入股投资子公司惠州市粤阳房地产开发有限公司，从事房地产开发工作，该公司目前负责开发位于惠州市惠阳区淡水的“迪亚花园”项目。深圳津滨津鹏投资有限公司自身目前并无其他开发项目。公司设董事长、

总经理、会计，分别由股东方津滨发展公司领导及长投单位惠州粤阳公司员工兼职。

2018年3月26日根据深圳津滨津鹏投资有限公司股东会议决议同意进行了减资，减资后注册资本变更为5,539.08万元。

截至评估基准日，深圳津滨津鹏投资有限公司股权结构见下表：

序号	股东名称	出资额（万元）	所持比例%
1	天津津滨发展股份有限公司	5,539.08	100.00
	合计	5,539.08	100.00

3.近三年来企业的财务状况及经营业绩：

前三年及截至基准日的财务状况

金额单位：人民币元

项 目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年5月31日
货币资金	16,918.29	16,221.22	15,568.68	14,026.09
其他应收款	14,309,642.86	138,809,200.00	89,809,200.00	14,800,000.00
流动资产合计	14,309,642.86	138,825,421.22	89,824,768.68	14,814,026.09
长期股权投资	138,386,911.78	101,509,548.72	66,937,443.30	75,773,425.47
非流动资产合计	138,386,911.78	101,509,548.72	66,937,443.30	75,773,425.47
资产总计	152,713,472.93	240,334,969.94	156,762,211.98	90,587,451.56
其他应付款	-	49,000,000.00	-	19,600,000.00
流动负债合计	-	49,000,000.00	-	19,600,000.00
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	-	49,000,000.00	-	19,600,000.00
净资产	152,713,472.93	191,334,969.94	156,762,211.98	70,987,451.56

近三年及截至基准日的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项 目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1-5月
一、营业总收入	-	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-	50.00
销售费用	-	-	-	-

深圳津滨津鹏投资有限公司股权项目资产评估报告

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-5 月
管理费用	4,368.68	-	33.80	1,050.00
财务费用	1,681.63	339.93	618.74	442.59
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动损益	-	-	-	-
投资收益	-7,489,795.66	38,621,836.94	45,297,894.58	8,835,982.17
二、营业利润	-7,495,845.97	38,621,497.01	45,297,242.04	8,834,439.58
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	-7,495,845.97	38,621,497.01	45,297,242.04	8,834,439.58
减：所得税费用	408.52	-	-	-
四、净利润	-7,496,254.49	38,621,497.01	45,297,242.04	8,834,439.58

以上数据为会计报表数据，2015年度会计报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计（瑞华审字[2016]48030079号）；2016年会计报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所审计（众环津审字（2017）0036号）；2017年会计报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所审计（众环津审字（2018）0037号）；评估基准日会计报表经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计（中兴财光华审专字（2019）第303011号），均发表了无保留意见。

4.委托人与被评估单位之间的关系

委托人天津津滨发展股份有限公司持有被评估单位深圳津滨津鹏投资有限公司 100%的股权。

(三)资产评估委托合同未约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据津滨发展党纪字[2017]10号《中共天津津滨发展股份有限公司委员会会议纪要》，天津津滨发展股份有限公司拟转让所持深圳津滨津鹏投资有限公司股权事宜，为此需要对评估基准日时深圳津滨津

鹏投资有限公司股东全部权益价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是深圳津滨津鹏投资有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是深圳津滨津鹏投资有限公司被评估单位的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资等,总资产账面价值为 9,058.74 万元;负债包括流动负债,总负债账面价值为 1,960.00 万元;净资产账面价值 7,098.74 万元。

具体评估对象情况如下表:

评估基准日: 2018 年 5 月 31 日

金额单位: 人民币万元

项目	序号	账面价值
流动资产	1	1,481.40
非流动资产	2	7,577.34
长期股权投资	3	7,577.34
投资性房地产	4	0.00
固定资产	5	0.00
在建工程	6	0.00
油气资产	7	0.00
无形资产	8	0.00
其中: 土地使用权	9	0.00
其他非流动资产	10	0.00
资产总计	11	9,058.74
流动负债	12	1,960.00
非流动负债	13	0.00
负债总计	14	1,960.00
净资产	15	7,098.74

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经中兴财

光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告。

评估范围内主要资产的情况如下：

1.长期股权投资

评估基准日长期股权投资账面余额 75,773,425.47 元，核算内容为对惠州市粤阳房地产开发有限公司的投资。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	是否控股	账面价值
1	惠州市粤阳房地产开发有限公司	2008年1月	49.00%	否	75,773,425.47

2.企业申报的无形资产情况

无。

3.企业申报的表外资产情况

企业申报的资产均为表内资产。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

本报告评估基准日是 2018 年 5 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.津滨发展党纪字[2017]10号《中共天津津滨发展股份有限公司委员会会议纪要》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
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会第五次会议通过);
6. 《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);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号颁布;国务院令第588号修订);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
9. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
15. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

16.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);

17.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);

18.《天津市市属企业国有资产评估项目备案工作指引》(津国资产权〔2016〕18号);

19.《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》(津国资产〔2018〕5号)。

(三)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

7.《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);

8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);

9.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据

1.营业执照;

2.国有资产产权登记表;

3.投资协议;

4.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.评估基准日银行存贷款基准利率;

- 2.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 3.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2.中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库；
- 4.经营场所情况说明。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

考虑到在国内房地产市场中的上市公司中寻找在资产规模、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司的成交案例很困难，难以采用市场法进行评估。

由于被评估单位为深圳津滨津鹏投资有限公司为投资公司，本身无主营业务收入，唯一投资项目为长投公司惠州市粤阳房地产开发有限公司开发项目，公司开发完成的迪亚花园 1-4 期自 2013 年已开始销售，目前仅剩 1 套别墅和 1 套商业尚未销售，而 5 期地块尚无投资计

划。被评估单位未来年度的现金流入流出的时点具有较大的不确定性，不适用收益法评估。

综上所述，本次评估选用资产基础法进行评估，具体方法分述如下：

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金和其他应收款。

(1) 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 其他应收款，评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成原因、客户构成及资信情况、历史年度其他应收账款的回收情况等。对该笔其他应收账款进行函证，并对相应的凭证进行了抽查。其他应收款以核实无误后的账面价值作为评估值。

2. 长期股权投资

根据企业委托评估的长期投资单位的实际情况，对于长期股权投资公司进行了整体评估，评估报告号为中企华评报字(2018)第3906-1号，以整体评估后所确定的净资产价值乘以持股比例确定评估值。

具体如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	账面价值	评估值	评估方法
1	惠州市粤阳房地产开发有限公司	49.00%	75,773,425.47	284,320,395.58	成本法

本次评估未考虑少数股权折价对评估值的影响。

3. 负债

关于负债项目中的其他应付款负债项目的评估，评估人员根据企业提供的明细表认真进行核查，主要通过向企业财务人员了解有关情况，核查财务账簿、凭证等相关会计记录，相关文件等方法对

负债的确认和计量予以审核。以经过审查核实无误的账面价值确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年7月1日至2019年2月26日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2018年7月1日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

2. 组建评估团队

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2018年7月9日至2018年7月12日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;
- (7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托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,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

- 1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,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;
- 2.针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;
- 3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

深圳津滨津鹏投资有限公司评估基准日总资产账面价值为 9,058.74 万元，评估价值为 15,413.10 万元，增值额为 6,354.36 万元，增值率为 70.15%；总负债账面价值为 1,960.00 万元，评估价值为 1,960.00 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 7,098.74 万元，净资产评估价值为 13,453.10 万元，增值额为 6,354.36 万元，增值率为 89.51%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 5 月 31 日

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	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,481.40	1,481.40	0.00	0.00
非流动资产	2	7,577.34	13,931.70	6,354.36	83.86
其中：长期股权投资	3	7,577.34	13,931.70	6,354.36	83.86
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	0.00	0.00	0.00	
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	9,058.74	15,413.10	6,354.36	70.15
流动负债	12	1,960.00	1,960.00	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	1,960.00	1,960.00	0.00	0.00
净资产	15	7,098.74	13,453.10	6,354.36	89.51

深圳津滨津鹏投资有限公司的股东全部权益的评估值为13,453.10万元。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

(二)评估结论仅为本评估目的服务；

(三)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑承担的抵押、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值的影响，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他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发生变化时，评估结论一般会失效；

(四)由委托人与被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础，委托人、被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

(五)本次评估未考虑特殊交易方式对评估结论的影响;

(六)被评估单位无偿使用天津津滨发展股份有限公司的办公场所场所及设备进行办公。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(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专业人员不承担责任;

(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其评估对象可实现价格的保证;

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章,经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用;

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

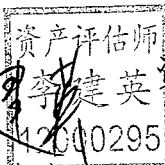
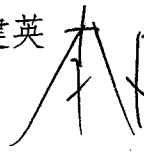
十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 2 月 26 日。

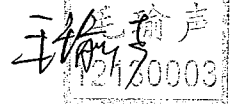
法定代表人：权忠光



资产评估师：李建英



资产评估师：毛瑜声



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一九年二月二十六日

