

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



天津市房地产发展（集团）股份有限公司  
拟股权转让涉及的  
天津市天蓊房地产开发有限责任公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

华夏金信评报字[2022]059号

天津华夏金信资产评估有限公司

二〇二二年三月二十四日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1212020003202200059
合同编号:	[2021]194号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华夏金信评报字[2022]059号
报告名称:	天津市房地产发展(集团)股份有限公司拟股权转让涉及的天津市天蓟房地产开发有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	498,595,597.80元
评估机构名称:	天津华夏金信资产评估有限公司
签名人员:	张莹 (资产评估师) 会员编号: 12140010 国栋 (资产评估师) 会员编号: 12120015
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年03月24日

## 目 录

声明.....	2
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	8
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程 and 情况.....	23
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	28
十二、资产评估报告使用限制说明.....	32
十三、资产评估报告日.....	33
附件.....	34

## 声明

一、本资产评估报告是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、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，本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和使用评估结论，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。

三、本资产评估机构及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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及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、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查；已经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。

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。

**天津市房地产发展（集团）股份有限公司**  
**拟股权转让涉及的**  
**天津市天蓟房地产开发有限责任公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估报告摘要**

华夏金信评报字[2022]059号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津市房地产发展（集团）股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对天津市天蓟房地产开发有限责任公司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：

一、评估目的：天津市房地产发展（集团）股份有限公司拟转让所持有的天津市天蓟房地产开发有限责任公司股权，需要对该公司的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依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为天津市天蓟房地产开发有限责任公司股东全部权益价值；评估范围为天津市天蓟房地产开发有限责任公司全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021年8月31日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

本次采用资产基础法进行评估，具体评估结论如下：

总资产账面价值为 97,581.28 万元，评估价值为 108,259.73 万元，评估增值 10,678.45 万元，增值率为 10.94%；

总负债账面价值为 58,400.17 万元，评估价值为 58,400.17 万元，评估无增减值；

净资产账面价值为 39,181.11 万元，评估价值为 49,859.56 万元，评估增值 10,678.45 万元，增值率 27.25%。

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	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	96,765.96	106,549.77	9,783.81	10.11
2	非流动资产	815.32	1,709.96	894.63	109.73
3	其中：债权性投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动性金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	815.30	1,709.96	894.66	109.73
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	-	-	-	
15	无形资产	-	-	-	
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	0.03	-	-0.03	-100.00
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	<b>资产总计</b>	<b>97,581.28</b>	<b>108,259.73</b>	<b>10,678.45</b>	10.94
22	流动负债	40,400.17	40,400.17	-	-
23	非流动负债	18,000.00	18,000.00	-	-
24	<b>负债合计</b>	<b>58,400.17</b>	<b>58,400.17</b>	-	-
25	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>39,181.11</b>	<b>49,859.56</b>	<b>10,678.45</b>	27.25

七、评估结论的使用有效期：本评估结论使用期为一年，自评估基准日 2021 年 8 月 31 日至 2022 年 8 月 30 日。

八、在使用本评估结论时，提请其他相关当事人关注以下事项：

(一) 抵押、担保设立情况

截至评估基准日评估对象抵押、担保情况如下：

产证编号	宗地用途	使用权性质	宗地面积(m <sup>2</sup> )	抵押金额	抵押方	抵押期限
津(2016)蓟县不动产权第 1006630 号	城镇住宅用地	出让	127,065.8	54414 万元	天津银行股份有限公司大理道支行	2020-8-3 至 2023-8-2
津(2016)蓟县不动产权第 1006628 号	商务金融用地	出让	18,742.3	10586 万元		

其中住宅用地已完成建设的不动产占用范围内的土地使用权不在抵押范围

内。

本次评估，未考虑该抵押情况对评估结果的影响。

#### (二) 资质证书未完成资质年检情况

天蓊公司持有天津市住房和城乡建设委员会颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(证书编号:津建房证[2010]第 S1792 号),资质等级为肆级,证件颁发日期为 2020 年 09 月 01 日,有效期至 2021 年 08 月 31 日。截至评估报告出具日,公司尚未完成资质年检。

评估人员关注到,根据住房和城乡建设部房地产市场监管司 2021 年 6 月 30 日发布的《关于做好房地产企业资质审批制度改革有关工作的函》(建司局函房[2021]65 号),“一、自 2021 年 7 月 1 日起,各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请。2021 年 7 月 1 日前已受理的,仍按原条件进行审批或备案。二、我部正在修订房地产开发企业资质管理规定。自 2021 年 7 月 1 日至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日止,房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书有效期届满的,有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日,资质证书无需换发。”

综上,本次评估,未考虑该事项对评估结果的影响。提请报告使用者注意。

(三) 截至评估基准日,美域新城三四五期住宅项目尚不具备开展竣工面积测绘工作的条件,但被评估单位提供了前期销售面积测绘报告即《房产测绘成果报告书》。本次评估,对于美域新城三、四、五期住宅项目的评估测算,以前置《房产测绘成果报告书》中的数据为基础。提请报告使用者注意。

#### (四) 经营性公建及地下室账面价值为零

存货-开发产品的账面余额为 52,986,388.02 元,未计提存货跌价准备,存货账面净值为 52,986,388.02 元,核算内容为美域新城项目一、二期未售开发商品,共计 63 项,具体包括 46 项商业、4 项住宅和 13 项地下室。

其中,10 项经营性公建商业已取得中华人民共和国不动产权证书,可按照二手房进行销售,13 项地下室无证,我们关注到,上述房产账面值均为零,因为上述经营性公建未进行成本分摊所致。

本次评估,依据被评估单位提供的中华人民共和国不动产权证书、情况确认表及评估人员现场勘查情况,对于未售开发商品均采用市场法进行评估。

#### (五) 逾期未竣工

根据蓊县国土资源分局与天津市天蓊房地产开发有限责任公司 2010 年 7 月 23 日签订的《天津市国有建设用地使用权出让合同》、2011 年 7 月 21 日签订的《补充合同》、2013 年 4 月 16 日签订的《补充合同》、2016 年 4 月 6 日签订的

《补充合同》、2018年8月1日签订的《补充合同》、2020年9月3日签订的《补充合同》，宗地编号津蓟(拍)2010-010号土地使用权出让金总额为30000万元，总面积为145808.1平方米(其中城镇住宅用地面积为127065.8平方米，容积率不大于2.3，建筑规模不大于292248.35平方米；商务金融业用地面积为18742.3平方米，容积率不大于2.2，建筑规模不大于41233.06平方米)。按《出让合同》及《补充合同》的要求，竣工时间为2021年3月23日。

截止评估报告日，一二期已竣工交房，三四五期及商业广场项目正在进行中，已逾期尚未竣工。截至报告出具日，天蓟公司正在办理第六次延期，故本次评估，未考虑该事项对评估结果的影响。

#### (六) 长期借款未全额放款

2020年8月3日天津市天蓟房地产开发有限责任公司与天津银行股份有限公司大理道支行签订编号为5182020009号房地产业借款合同，合同金额6.5亿元，合同起止日为2020年8月3日至2023年8月2日，担保方式为抵押加保证。按照合同约定2020年8月3日天津银行大理道支行放款2亿元，截至评估基准日2021年8月31日借款账面余额为2亿元。本次评估，未考虑该事项对评估结果的影响。

#### (七) 期后事项

天津市天蓟房地产开发有限责任公司期后存在2项诉讼事项，具体情况如下：

1、天津渊博建筑装饰工程有限公司与天津市兴业龙祥建设工程有限公司、天津市兴业龙祥建设工程有限公司蓟县分公司、天津市天蓟房地产开发有限责任公司建设工程分包合同纠纷案件

根据天津渊博建筑装饰工程有限公司2021年9月13日向天津市蓟州区人民法院提交的《民事起诉状》，就承包美域新城住宅建筑工程所涉及的被告工程欠款267391.92元、利息18390.25元提起诉讼，天津市蓟州区人民法院予以立案，案号(2021)津0119民初11313号，并于2021年9月23日向被评估单位发出传票。

后期，天津渊博建筑装饰工程有限公司撤诉，天津市蓟州区人民法院准许并于2021年10月28日出具民事裁定书。

2、天津军盛鑫建筑装饰工程有限公司与中天建设集团有限公司、天津市天蓟房地产开发有限责任公司建设工程分包合同纠纷案件

根据天津军盛鑫建筑装饰工程有限公司2021年9月13日向天津市蓟州区人民法院提交的《民事起诉状》，就承包美域新城住宅建筑工程所涉及的被告工



程欠款 61970 元、利息 4300 元提起诉讼，天津市蓟州区人民法院予以立案，案号（2021）津 0119 民初 11320 号，并于 2021 年 9 月 23 日向被评估单位发出传票，于 2021 年 10 月 28 日开庭。

截至报告出具日，该诉讼未按时开庭，三方处于沟通解决阶段。本次评估，未考虑该诉讼事项对评估结果的影响。

评估报告使用者应当充分考虑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，应当认真阅读资产评估报告正文。**

**天津市房地产发展（集团）股份有限公司**  
**拟股权转让涉及的**  
**天津市天蓊房地产开发有限责任公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估报告**

华夏金信评报字[2022]059号

天津市房地产发展（集团）股份有限公司：

天津华夏金信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对天津市房地产发展（集团）股份有限公司拟实施股权转让事宜所涉及的天津市天蓊房地产开发有限责任公司股东全部权益在 2021 年 8 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评估报告使用人概况**

本次资产评估的委托人是天津市房地产发展（集团）股份有限公司，被评估单位是天津市天蓊房地产开发有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

**（一）委托人概况**

名称：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：91120000103064779N

类型：股份有限公司（上市）

注册地址：和平区常德道 80 号

法定代表人：郭维成

注册资本：110570 万元人民币

成立日期：1993-02-25

营业期限：1993-02-25 至长期

经营范围：房地产开发及商品房销售、自有房屋租赁、房地产信息咨询、中介服务；商品房代理销售；房屋置换；以下限分支机构经营：物业管理；建筑设计、咨询；金属材料、建筑材料批发；工程项目管理及咨询服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

**（二）被评估单位概况**

## 1、基本情况

名称：天津市天蓟房地产开发有限责任公司（简称：“天蓟公司”）

统一社会信用代码：911202255556546711F

类型：有限责任公司

住所：天津市蓟县许家台镇商务中心二楼东侧 216

法定代表人：彭建人

注册资本：叁亿伍仟万元人民币

成立日期：二〇一〇年七月十六日

营业期限：2010-07-16 至 2030-07-15

经营范围：房地产开发及商品房销售；自有房屋租赁、房地产信息和管理咨询、商品房中介服务；商品房代理销售、房屋置换；物业管理；金属材料、建筑材料（不含砂石料）批发。（国家有专项专营规定的按规定执行；许可经营项目的经营范围和经营期限以许可证为准）

办公地点：天蓟公司的办公地点为天津市蓟州区西环路美域新城售楼处。

## 2、历史沿革

（1）天津市天蓟房地产开发有限责任公司是由天津市蓟州区市场监督管理局核准，于2010年7月16日成立，初始注册资本为5,000万人民币，由天津市房地产发展(集团)股份有限公司和天津万事兴房地产开发集团有限公司出资组建的有限责任公司，已取得由天津津海联合会计师事务所于2010年7月13日出具的津津海验字（2010）第2200640号验资报告。

出资人姓名、出资额、出资方式如下表：

单位：人民币 万元

出资人	认缴注册资本	出资比例	实际出资	出资形式
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	3,000.00	60.00%	3,000.00	货币
天津万事兴房地产开发集团有限公司	2,000.00	40.00%	2,000.00	货币
合计	5,000.00	100.00%	5,000.00	

### （2）股东更名

股东天津万事兴房地产开发集团有限公司于2010年8月17日完成名称变更，变更为“万事兴投资控股集团有限公司”。

（3）2011年8月25日，公司股东以债转股的方式对公司增资30000万元，公司注册资本变为35000万元，各股东持股比例不变。已取得由天津津海联合会计师事务所于2011年8月25日出具的津津海验字（2011）第5801579号验资报告。注

册资本变更后的全部股东出资情况如下:

单位:人民币 万元

股东姓名	认缴注册资本	出资比例	实际出资	出资形式
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	21,000.00	60.00%	21,000.00	货币+债权
万事兴投资控股集团有限公司	14,000.00	40.00%	14,000.00	货币+债权
合计	35,000.00	100.00%	35,000.00	

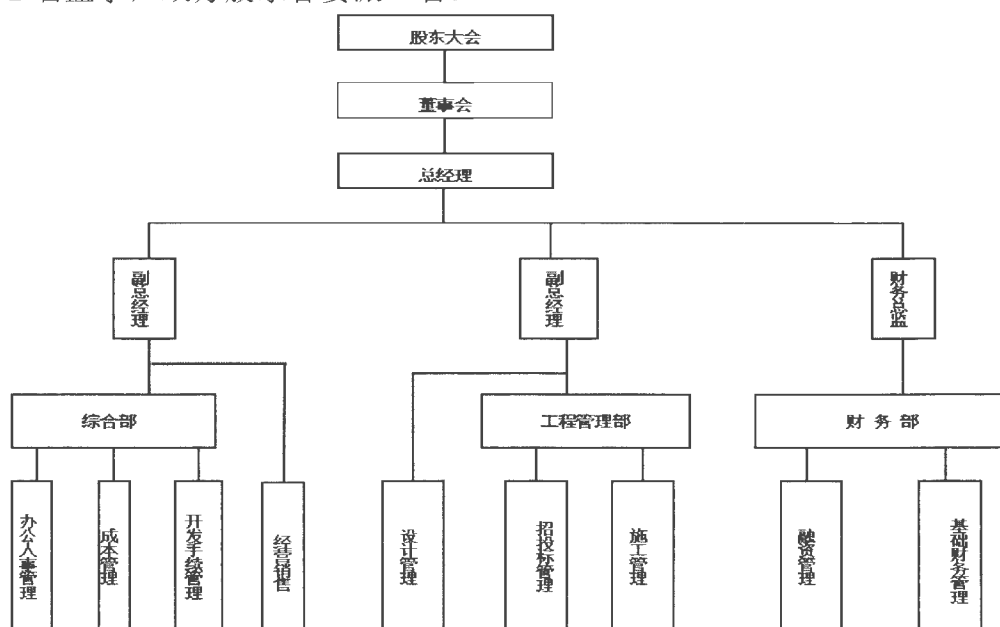
### 3、企业资质证书

天蓊公司持有天津市住房和城乡建设委员会颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(证书编号:津建房证[2010]第S1792号),资质等级为肆级,证件颁发日期为2020年09月01日,有效期至2021年08月31日。

### 4、企业管理状况

#### (1) 组织结构

天蓊公司设有股东会、党委、董事会、总经理和监事。股东会是公司的最高权力机构,由公司全体股东组成;董事会由5名董事组成,具体人选由双方共同委派,其中天津市房地产发展(集团)股份有限公司委派董事2名,万事兴投资控股集团有限公司委派董事1名,职工大会选举产生2名,董事长由天津市房地产发展(集团)股份有限公司委派,董事长为公司法定代表人,副董事长由万事兴投资控股集团有限公司委派;总理由万事兴投资控股集团有限公司委派,财务总监由天津市房地产发展(集团)股份有限公司委派,公司副总经理由天津市房地产发展(集团)股份有限公司和万事兴投资控股集团有限公司各委派一名;公司设2名监事,双方股东各委派一名。



## (2) 人员结构

截至2021年8月31日,公司员工共计21人,其中天房外派人员6人,万事兴外派人员3人。员工年龄结构、学历结构及专业岗位构成如下:

## ①在职员工年龄结构

年龄	员工人数	结构(%)
30(含本数)-39岁	9	42.86%
40(含本数)-49岁	8	38.10%
50(含本数)岁以上	4	19.04%
合计	21	100%

## ②在职员工学历结构

学历	员工人数	结构(%)
本科	12	57.14%
专科及以下	9	42.86%
合计	21	100%

## 5、公司的主要业务及经营情况

天蓟公司主要经营范围为房地产开发经营。

截至评估基准日,天蓟公司主要业务为在蓟州区对美域新城和美域广场项目的开发。

## 6、近三年及评估基准日的财务及经营状况

## 资产负债表

单位:人民币元

项目	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产:</b>				
货币资金	50,222,126.69	9,814,391.09	7,973,194.57	88,208,042.43
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	410,000.00	22,473,961.60	40,010,000.00	410,000.00
其他应收款	382,184,653.80	335,714,295.31	125,975,961.97	28,690,908.76
存货	531,385,955.83	343,263,653.08	343,477,044.21	312,174,356.91
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	3,456,876.08	85,317.14	959,321.49	34,357.01

流动资产合计	967,659,612.40	711,351,618.22	518,395,522.24	429,517,665.11
非流动资产:				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	8,152,955.35	8,301,033.17	5,502,127.68	3,930,023.40
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	269.76	51.01	51.01	2,134.93
其他非流动资产				
非流动资产合计	8,153,225.11	8,301,084.18	5,502,178.69	3,932,158.33
资产总计	975,812,837.51	719,652,702.40	523,897,700.93	433,449,823.44
项目	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	199,838,256.15	7,865,505.88	27,405,044.28	32,297,318.93
预收账款		-	-	736,229.52
合同负债	46,048,842.20	-	1,870,400.95	
应付职工薪酬	59,768.41	-	-	
应交税费	62,499.45	656,873.09	149,815.43	79,510.01
其他应付款	133,847,937.74	101,494,389.46	101,542,554.70	12,697,111.10
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	20,000,000.00		-	

其他流动负债	4,144,395.80			
<b>流动负债合计</b>	<b>404,001,699.75</b>	<b>110,016,768.43</b>	<b>130,967,815.36</b>	<b>45,810,169.56</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	180,000,000.00	200,000,000.00	-	
应付债券				
其中: 优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益		-	-	
递延所得税负债				
其他非流动负债		-	-	
<b>非流动负债合计</b>	<b>180,000,000.00</b>	<b>200,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>584,001,699.75</b>	<b>310,016,768.43</b>	<b>130,967,815.36</b>	<b>45,810,169.56</b>
<b>所有者权益:</b>				
股本	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00
其他权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积		-	-	
减: 库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	13,568,978.97	13,568,978.97	13,568,978.97	13,568,978.97
未分配利润	28,242,158.79	46,066,955.00	29,360,906.60	24,070,674.91
<b>所有者权益合计</b>	<b>391,811,137.76</b>	<b>409,635,933.97</b>	<b>392,929,885.57</b>	<b>387,639,653.88</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>975,812,837.51</b>	<b>719,652,702.40</b>	<b>523,897,700.93</b>	<b>433,449,823.44</b>

## 利润表

单位: 人民币 元

项目	2021年1-8月	2020年度	2019年度	2018年度
<b>一、营业收入</b>	228,571.43	4,780,942.05	3,681,494.26	3,967,889.53
减: 营业成本	92,455.40	2,604,090.87	2,012,706.70	-2,050,623.11
税金及附加	20,295,121.00	-8,955,101.86	539,533.82	2,729,046.46
销售费用	685,854.64	392,075.20	770,091.79	1,031,638.99

管理费用	4,173,115.34	4,396,367.25	4,474,581.51	6,017,868.86
研发费用				
财务费用	-7,260,352.74	-10,966,767.29	-9,434,949.49	-6,119,750.89
其中：利息费用	13,970,000.00	7,645,000.00	-	-
利息收入	21,235,145.74	18,615,296.29	9,442,402.69	6,129,868.22
加：其他收益				
投资收益(损失以“-”号填列)				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)				
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		-	-	
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-875.00	-	8,335.68	-8,317.68
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-		
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-	-	
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>-17,758,497.21</b>	<b>17,310,277.88</b>	<b>5,327,865.61</b>	<b>2,351,391.54</b>
加：营业外收入	32,125.00	-	-	395.69
减：营业外支出	2,211.00	-	35,550.00	16,136.71
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>-17,728,583.21</b>	<b>17,310,277.88</b>	<b>5,292,315.61</b>	<b>2,335,650.52</b>
减：所得税费用	96,213.00	604,229.48	2,083.92	161,135.31
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>-17,824,796.21</b>	<b>16,706,048.40</b>	<b>5,290,231.69</b>	<b>2,174,515.21</b>

上述数据已经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)进行专项审计,并出具了CAC津专字[2022]0184号标准无保留意见审计报告。

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人天津市房地产发展(集团)股份有限公司与被评估单位天津市天蓟房地产开发有限责任公司为产权关系,委托人持有被评估单位60%股权。

### (四) 资产评估委托合同约定的其他报告使用人

资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

## 二、评估目的



本次资产评估目的系为天津市房地产发展(集团)股份有限公司拟转让天津市天蓟房地产开发有限责任公司股权事宜所涉及的天津市天蓟房地产开发有限责任公司股东全部权益价值提供参考依据。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下:

天津市房地产发展(集团)股份有限公司董事会 2022 年 3 月 18 日出具的《十届十八次临时董事会会议决议》。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象为天津市天蓟房地产开发有限责任公司的股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

评估范围为天津市天蓟房地产开发有限责任公司于评估基准日的全部资产及负债。具体范围见下表:

单位:人民币元

项目	账面价值
货币资金	50,222,126.69
预付账款	410,000.00
其他应收款	382,184,653.80
存货	531,385,955.83
其他流动资产	3,456,876.08
<b>流动资产合计</b>	<b>967,659,612.40</b>
固定资产	8,152,955.35
递延所得税资产	269.76
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,153,225.11</b>
<b>资产总计</b>	<b>975,812,837.51</b>
应付账款	199,838,256.15
合同负债	46,048,842.20
应付职工薪酬	59,768.41
应交税费	62,499.45
其他应付款	133,847,937.74
一年内到期的非流动负债	20,000,000.00
其他流动负债	4,144,395.80
<b>流动负债合计</b>	<b>404,001,699.75</b>
长期借款	180,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>180,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>584,001,699.75</b>
<b>净资产</b>	<b>391,811,137.76</b>

上述数据已经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了CAC津专字[2022]0184号标准无保留意见审计报告。

除上述资产和负债外被评估单位无其他无形资产。

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中审华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外,不存在引用其他机构报告内容。

#### 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

本报告评估基准日为2021年8月31日,该评估基准日确定系委托人根据经济行为的日程安排确定的。主要从三个方面考虑:一是选择与经济行为获得批准时间较接近的时点,便于委托人对报告的使用;二是选择与审计报告一致时间,便于基础数据的真实、准确;三是选择月末时点,取得相关资料比较容易,且方便委托人能够取得较完整的会计核算资料,便于评估操作。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下:

##### (一) 经济行为依据

天津市房地产发展(集团)股份有限公司董事会2022年3月18日出具的《十届十八次临时董事会会议决议》。

##### (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》(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);

4. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月29日第二次修正)；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；
8. 《中华人民共和国计量法》(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通过)；
9. 《中华人民共和国计量法实施细则》(2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第三次修订)；
10. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号、财政部令第76号修订)；
11. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号及其后颁布和修订的41项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定)；
12. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订)；
13. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过)；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第691号)；
15. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号)；
16. 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；
17. 《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号令，2016年6月24日)；
18. 《国有资产评估管理办法》(国务院91号令，1991年，经国务院令第732号2020年修订)；
19. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第36号)；
20. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令，2003年，经国务院令第709号2019年修订)；
21. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号)；
22. 国务院国有资产监督管理委员会 第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

23. 《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》(国办发[2015]79号);
24. 《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);
25. 《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);
26. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
27. 《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》(津国资[2018]5号);
28. 《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;
29. 《天津市土地管理条例》(2018年12月14日天津市第十七届人民代表大会常务委员会第七次会议第三次修正);
30. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2019年1月2日,中华人民共和国财政部令第97号);
31. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议通过);
32. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019年3月2日第四次修订)。

### (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-资产评估方法》(中评协[2019]35号)
4. 《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协[2018]36号);
5. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2018]35号);
6. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
7. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2018]37号);
8. 《资产评估执业准则-企业价值》(中评协[2018]38号);
9. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《资产评估执业准则-机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

15. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协(2019)39号);

16. 《资产评估准则术语2020》(中评协(2020)31号)。

#### (四) 权属依据

1. 《中华人民共和国不动产权证书》(津(2016)蓟县不动产权第1006630号、津(2016)蓟县不动产权第1006628号);

2. 《天津市国有建设用地使用权出让合同》及补充合同(合同编号:津蓟(拍)2010-010 112120100028);

3. 《中华人民共和国机动车登记证书》;

4. 《中华人民共和国机动车行驶证》;

5. 重要资产购置合同、发票等会计资料;

6. 被评估单位提供的其它有关说明资料。

#### (五) 取价依据

1. 被评估单位提供的工程预算、工程结算报告、施工图纸、施工合同及其有关资料;

2. 《房产测绘成果报告书》;

3. 被评估房地产周边市场交易案例;

4. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

5. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

6. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

7. 《天津市城镇土地定级估价成果报告》;

8. 天津市土地管理中心公布的近期土地交易案例;

9. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社2011年版);

10. 《机电产品报价手册》(中国机械工业信息研究院2021年);

11. 评估人员向设备生产厂家及销售商询价取得的资料;

12. 被评估单位提供的财务会计及经营方面资料;

13. 被评估单位提供的未来年度经营计划;

14. wind资讯金融终端;

15. 同类上市公司财务指标及风险指标;

16. 评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

#### (六) 其他依据

1. 被评估单位申报的评估明细表;

2. 被评估单位提供的历史年度及评估基准日审计报告;

3. 《资产评估委托合同》;
4. 被评估单位对重要事项的说明;
5. 其他与评估有关的资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

企业价值评估方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法,收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

考虑到企业评估基准日的核心资产为津蓟(拍)2010-010号宗地,具有投资开发或再开发潜力,适宜采用动态假设开发法进行评估,与企业整体收益法较接近,且美域广场商业项目仅取得建设用地规划许可证、工程规划许可证,但目前尚未开发,对未来拟建设的施工计划、建筑规模、经营情况等信息不足,在不明未来开发完成后价值的情况下不适用于收益法,故企业整体评估方法不再采用收益法。

企业价值评估中的市场法,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,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于被评估单位属非上市公司,同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大,且评估基准日近期同一行业与被评估单位在盈利能力、资产规模、企业成长阶段等方面具有可比性企业的交易案例较少,所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得,无法计算适当的价值比率,故本次评估未采用市场法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

本次评估被评估单位评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别,可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估;被评估单位不存在对评估结论有重大影响且难以识别和评估的资产和负债,故本次评估采用资产基础法。

综上,结合此次评估目的和评估对象特点,本次评估采用了资产基础法进行评估,评估结果作为最终评估结果。

### (二) 资产基础法介绍

各类资产及负债的评估方法如下:

#### 1、流动资产

本次评估的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。分述如下:

##### (1) 货币资金

本项目货币资金为银行存款,通过核实银行对账单、银行函证等,以核实后的账面值确定评估值。

##### (2) 预付账款

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等,并对合同进行了抽查。了解评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况,获取部分结算对象开具的发票,以核实后账面值作为评估值。

##### (3) 其他应收款

对其他应收款的评估,评估人员查阅有关账证,并向企业财务人员了解其他应收款形成的原因和对方信誉情况,同时对金额较大的款项寄发了询证函,并抽查相关业务合同,获取部分期后回款银行回单。对于期后已经收回和有充分理由相信能全额收回的,按账面余额确认评估值,坏账准备评估为零。

##### (4) 存货

本项目存货核算内容为天蓟公司在蓟州区开发的美域新城项目和美域广场项目所涉及的开发产品和在建开发成本,项目坐落于天津市蓟州区西环路。

##### ①开发产品

开发产品核算内容为美域新城项目一、二期未售开发商品,共计 63 项,具体包括 46 项商业、4 项住宅和 13 项地下室。

本次评估,依据被评估单位提供的中华人民共和国不动产权证书、情况确认表及评估人员现场勘查情况,评估人员在采用市场法求取评估价值的基础上,将不含税评估值扣减销售费用、维修基金、税金及附加、应缴土地增值税、印花税、所得税和适当数额的利润作为评估价值。

计算公式如下:

评估值=不含税售价-销售费用-维修基金-税金及附加-土地增值税-印花税-所得税-适当数额的净利润。

##### ②在建开发成本

在建开发成本核算内容为对美域新城三、四、五期住宅工程和美域广场商业项目的开发成本,其中,三期基础正负零完成 90%、四期基础正负零完成 50%、五期基础正负零完成 60%、美域广场项目目前尚未开发。

本次评估,美域新城三、四、五期住宅工程项目为在开发建设项目,具有投资开发或再开发潜力,适宜采用假设开发法进行评估。

美域广场商业项目,为待开发土地、大配套费和零星前期费用,由于被评估单位尚未确定建设规划,未来经营模式不能确定,故对美域广场商业项目采用成本法评估。其中对于土地,由于近期与评估对象处于同一供求圈可以找到类似土地成交实例,故可采用市场比较法作为评估对象中土地的评估方法;对于大配套费、其他前期费用采用成本法进行评估。

#### (5) 其他流动资产

核算内容为预缴的增值税、土地增值税等。

评估人员查阅了增值税发票、增值税纳税申报表、企业账簿等,核实账面记录的正确性,以清查核实后的账面值确定评估值。

### 2、房屋建筑物

根据本次评估房屋建筑物的特点及掌握的资料,评估基准日近期可取得类似房地产的市场交易信息,考虑到市场法能客观真实的反映委估房地产在评估基准日的价格水平,因此本次选用市场法进行评估。

#### (1) 市场法

市场法是选取一定数量的可比实例,将它们与评估对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法,适用于在同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产估价。

市场法公式:评估对象房地产价格=可比实例价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×区域状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

具体过程如下:

搜集交易案例;选取可比实例;建立价格可比基础;进行交易情况修正;进行交易日期调整;进行房地产状况调整;求取比准价格。

### 3、设备类资产

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,根据委估设备类资产的具体情况,进行评估。其中,车辆采用市场法进行评估;机器设备、电子设备主要采用重置成本法进行评估,部分设备,按照评估基准日的二手市场价格进行评估。由于公司为增值税一般纳税人,故评估值均为不含税价。

#### (1) 机器设备及电子设备

##### ①重置全价的确定

根据当地市场信息及互联网公布的报价确定评估基准日的价格,依据其含税



购置价扣除可抵扣的增值税后确定重置全价,由于生产厂家提供免费运输及安装调试。评估不再计取设备安装费、运输费以及资金成本等。

### ②成新率的确定

对于正常使用的设备,其成新率仅通过年限法确定:

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%。$$

### ③评估值的确定

计算公式为:

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### (2) 运输车辆

根据评估人员掌握的二手车市场情况,影响二手车市场价格的因素主要包括车况、已使用年限,反映车况的主要因素为行驶里程。因此本次评估选取车辆使用年限及行驶里程作为对二手车市场价格进行修正的主要因素模拟市场对评估对象进行定价。经选取市场成交案例对上述两项主要因素进行比较修正后确定修正后价格,然后根据三项案例修正后价格的平均值确定评估值。

计算公式为:

$$\text{评估价值(万元)} = \Sigma \text{案例(A+B+C)的比准价格} \div 3 + \text{车辆牌照费}$$

其中,案例的比准价格=可比实例成交价格/(年限修正系数\*里程修正系数\*车况修正系数\*交易日修正系数\*车辆交易情况修正系数)

## 4、递延所得税资产

递延所得税资产为计提坏账准备形成的影响所得税的金额。

评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,以证实递延所得税资产的真实性和完整性。本次评估,对于其他应收款期后已经收回和有充分理由相信能全额收回的,按账面余额确认评估值,坏账准备评估为零,故递延所得税资产评估值为零。

## 5、负债

负债均为流动负债和非流动负债,流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其它应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债,非流动负债为长期借款。

评估人员首先对申报的各项负债与有关总账、明细账进行核实,此次评估以核实后的账面值,根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估工作于2021年12月8日开始,至2022年3月24日结束。具体分以下几个阶段:

(一) 明确业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料,进行必要的初步调查,与委托人及被评估单位等共同明确资产评估业务基本事项,分析评估业务风险、评估机构及其资产评估专业人员的专业能力和独立性。

(二) 订立业务委托合同

在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的基础上,评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》,委托合同包括评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、报告使用范围、评估报告提交期限和方式、违约责任和争议解决等内容。

(三) 编制资产评估计划

根据本评估业务的具体情况及时要求,考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等,制定编制资产评估计划。

(四) 进行评估现场调查

1、根据评估对象和评估范围的具体情况拟定收集资料清单,指导被评估单位清查资产、填报资产评估明细表、准备评估资料。

2、评估人员按照资产评估准则的相关规定,通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对纳入评估范围的各项资产进行了现场调查。

①对管理层进行针对性访谈,了解公司业务、资产、财务、人员及经营状况,具体访谈对象包括公司生产经营各环节相关部门负责人及公司主要领导,并形成访谈记录。

②将企业申报的资产评估明细表与其总账、明细账进行核对,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。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对存货、固定资产-房屋建筑物进行全部现场勘查,对重要的机器设备进行逐项勘查,对一般设备进行抽查;对银行存款核对银行对账单并发函证;对往

来款项进行账务核实及发函询证等评估程序,确认其真实性及准确性;对企业申报的其他资产,根据资产性质采用适当的调查方法进行核实,确认申报资产的真实性、准确性和完整性。

④对被评估单位的历史经营情况,包括企业的产品品牌、经营能力、成本核算、内控制度及其执行情况等事项进行了深入了解。对营业收入、营业成本及各项费用及税金的历史水平进行了核实及归集;对被评估单位提供的在建开发成本的假设开发法资料进行了审核,通过分析宏观经济、行业现状、该公司的经营优劣势以及公司规模、所经营业务的市场需求等资料分析其预计销售情况、营业收入和营业成本的合理性,通过分析以前年度各项费用水平来比较确认其预计各项费用的合理性,最终确认其开发年限内的预计经营情况的合理性。

#### (五) 收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料,包括直接从市场等渠道独立获取资料,从委托人等其他相关当事人获取资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估人员要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认;评估人员对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出评估人员专业能力范畴的核查验证事项,评估人员委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### (六) 评定估算形成结论

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,形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析,形成评估结论。对同一评估对象采用多种评估方法时,对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较后,确定评估结论。

#### (七) 编制出具评估报告

在上述工作的基础上,编制初步资产评估报告,按公司评估业务内部质量控制制度和程序对报告进行审核,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。在全面考虑有关意见后,最后按资产评估委托合同规定的时间及方式向委托人提交评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中评估人员遵循了以下评估假设：

### (一) 基本假设

#### 1、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。

#### 2、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。

#### 3、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，按照经营目标和经营管理模式，持续经营至建设开发项目结束。

#### 4、持续使用假设

假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

### (二) 具体假设

1. 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. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

8. 本次评估对象在房地产开发期内的主营业务、产品的结构，收入与成本

的构成以及销售策略和成本控制等,假设均能按照被评估单位提供的《美域新城3-5期竣工预测估算成本表》在计划时间内完成。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益。

9. 假设开发法中现金流折现时间假设按年中折现。

10. 本次评估,除特殊说明外,未考虑被评估单位股东全部权益价值或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估结论的影响。

11. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整;评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准,未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

12. 被评估单位主要技术骨干、营销团队和管理团队相对稳定,不发生重大变化。

13. 被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。

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,本报告评估结论无效。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结果

截止2021年8月31日天津市天蓟房地产开发有限责任公司采用资产基础法进行评估,得出的评估结论如下:

总资产账面价值为97,581.28万元,评估价值为108,259.73万元,评估增值10,678.45万元,增值率为10.94%;

总负债账面价值为58,400.17万元,评估价值为58,400.17万元,评估无增减值;

净资产账面价值为39,181.11万元,评估价值为49,859.56万元,评估增值10,678.45万元,增值率27.25%。

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	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	96,765.96	106,549.77	9,783.81	10.11

2	非流动资产	815.32	1,709.96	894.63	109.73
3	其中：债权性投资	-	-	-	-
4	其他债权投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	其他权益工具投资	-	-	-	-
8	其他非流动性金融资产	-	-	-	-
9	投资性房地产	-	-	-	-
10	固定资产	815.30	1,709.96	894.66	109.73
11	在建工程	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	使用权资产	-	-	-	-
15	无形资产	-	-	-	-
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	0.03	-	-0.03	-100.00
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	<b>资产总计</b>	<b>97,581.28</b>	<b>108,259.73</b>	<b>10,678.45</b>	10.94
22	流动负债	40,400.17	40,400.17	-	-
23	非流动负债	18,000.00	18,000.00	-	-
24	<b>负债合计</b>	<b>58,400.17</b>	<b>58,400.17</b>	-	-
25	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>39,181.11</b>	<b>49,859.56</b>	<b>10,678.45</b>	27.25

天津市天蓟房地产开发有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为49,859.56万元。

### 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能力所能评定估算的有关事项：

#### (一) 抵押、担保设立情况

截至评估基准日评估对象抵押、担保情况如下：

产证编号	宗地用途	使用权性质	宗地面积(m <sup>2</sup> )	抵押金额	抵押方	抵押期限
津(2016)蓟县不动产权第1006630号	城镇住宅用地	出让	127,065.8	54414万元	天津银行股份有限公司大理道支行	2020-8-3至2023-8-2
津(2016)蓟县不动产权第1006628号	商务金融用地	出让	18,742.3	10586万元		

其中住宅用地已完成建设的不动产占用范围内的土地使用权不在抵押范围

内。

本次评估，未考虑该抵押情况对评估结果的影响。

#### (二) 资质证书未完成资质年检情况

天蓟公司持有天津市住房和城乡建设委员会颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(证书编号:津建房证[2010]第 S1792 号),资质等级为肆级,证件颁发日期为 2020 年 09 月 01 日,有效期至 2021 年 08 月 31 日。截至评估报告出具日,公司尚未完成资质年检。

评估人员关注到,根据住房和城乡建设部房地产市场监管司 2021 年 6 月 30 日发布的《关于做好房地产企业资质审批制度改革有关工作的函》(建司局函房[2021]65 号),“一、自 2021 年 7 月 1 日起,各地住房和城乡建设部门停止受理房地产开发企业三级、四级资质的核定申请和暂定资质备案申请。2021 年 7 月 1 日前已受理的,仍按原条件进行审批或备案。二、我部正在修订房地产开发企业资质管理规定。自 2021 年 7 月 1 日至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日止,房地产开发企业三级、四级、暂定资质证书有效期届满的,有效期统一延长至新的房地产开发企业资质管理规定实施之日,资质证书无需换发。”

综上,本次评估,未考虑该事项对评估结果的影响。提请报告使用者注意。

(三) 截至评估基准日,美域新城三四五期住宅项目尚不具备开展竣工面积测绘工作的条件,但被评估单位提供了前期销售面积测绘报告即《房产测绘成果报告书》。本次评估,对于美域新城三、四、五期住宅项目的评估测算,以前置《房产测绘成果报告书》中的数据为基础。提请报告使用者注意。

#### (四) 经营性公建及地下室账面价值为零

存货-开发产品的账面余额为 52,986,388.02 元,未计提存货跌价准备,存货账面净值为 52,986,388.02 元,核算内容为美域新城项目一、二期未售开发商品,共计 63 项,具体包括 46 项商业、4 项住宅和 13 项地下室。

其中,10 项经营性公建商业已取得中华人民共和国不动产权证书,可按照二手房进行销售,13 项地下室无证,我们关注到,上述房产账面值均为零,因为上述经营性公建未进行成本分摊所致。

本次评估,依据被评估单位提供的不动产权证、情况确认表及评估人员现场勘查情况,对于未售开发商品均采用市场法进行评估。

#### (五) 逾期未竣工

根据蓟县国土资源局与天津市天蓟房地产开发有限责任公司 2010 年 7 月 23 日签订的《天津市国有建设用地使用权出让合同》、2011 年 7 月 21 日签订的

《补充合同》、2013年4月16日签订的《补充合同》、2016年4月6日签订的《补充合同》、2018年8月1日签订的《补充合同》、2020年9月3日签订的《补充合同》，宗地编号津蓟(拍)2010-010号土地使用权出让金总额为30000万元，总面积为145808.1平方米(其中城镇住宅用地面积为127065.8平方米，容积率不大于2.3，建筑规模不大于292248.35平方米；商务金融业用地面积为18742.3平方米，容积率不大于2.2，建筑规模不大于41233.06平方米)。按《出让合同》及《补充合同》的要求，竣工时间为2021年3月23日。

截止评估报告日，一二期已竣工交房，三四五期及商业广场项目正在进行中，已逾期尚未竣工。截至报告出具日，天蓟公司正在办理第六次延期，故本次评估，未考虑该事项对评估结果的影响。

#### (六) 长期借款未全额放款

2020年8月3日天津市天蓟房地产开发有限责任公司与天津银行股份有限公司大理道支行签订编号为5182020009号房地产业借款合同，合同金额6.5亿元，合同起止日为2020年8月3日至2023年8月2日，担保方式为抵押加保证。按照合同约定2020年8月3日天津银行大理道支行放款2亿元，截至评估基准日2021年8月31日借款账面余额为2亿元。本次评估，未考虑该事项对评估结果的影响。

#### (七) 期后事项

天津市天蓟房地产开发有限责任公司期后存在2项诉讼事项，具体情况如下：

1、天津渊博建筑装饰工程有限公司与天津市兴业龙祥建设工程有限公司、天津市兴业龙祥建设工程有限公司蓟县分公司、天津市天蓟房地产开发有限责任公司建设工程分包合同纠纷案件

根据天津渊博建筑装饰工程有限公司2021年9月13日向天津市蓟州区人民法院提交的《民事起诉状》，就承包美域新城住宅建筑工程所涉及的被告工程欠款267391.92元、利息18390.25元提起诉讼，天津市蓟州区人民法院予以立案，案号(2021)津0119民初11313号，并于2021年9月23日向被评估单位发出传票。

后期，天津渊博建筑装饰工程有限公司撤诉，天津市蓟州区人民法院准许并于2021年10月28日出具民事裁定书。

2、天津军盛鑫建筑装饰工程有限公司与中天建设集团有限公司、天津市天



## 蓟房地产开发有限责任公司建设工程分包合同纠纷案件

根据天津军盛鑫建筑装饰工程有限公司 2021 年 9 月 13 日向天津市蓟州区人民法院提交的《民事起诉状》，就承包美域新城住宅建筑工程所涉及的被告工程欠款 61970 元、利息 4300 元提起诉讼，天津市蓟州区人民法院予以立案，案号（2021）津 0119 民初 11320 号，并于 2021 年 9 月 23 日向被评估单位发出传票，于 2021 年 10 月 28 日开庭。

截至报告出具日，该诉讼未按时开庭，三方处于沟通解决阶段。本次评估，未考虑该诉讼事项对评估结果的影响。

### （八）其他特别事项

1. 本次评估对评估日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作考虑。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4. 评估机构获得的被评估单位《美域新城 3-5 期竣工预测估算成本表》、销售计划表是本评估报告在建开发成本所涉及的假设开发法的基础。评估师对被评估单位《美域新城 3-5 期竣工预测估算成本表》、销售计划表进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了其中的相关数据。评估机构对被评估单位提供的相关数据的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

5. 评估过程中，评估人员观察所评估存货、房屋建筑物的外观，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

6. 本报告是在委托人及被评估单位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人及被评估单位负责。

7. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供, 被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8. 评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

9. 在评估基准日以后的有效期内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一) 资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、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评估目的及用途使用资产评估报告。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未征得资产评估机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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) 本评估报告的特定经济行为需要国有资产管理部门和企业主管部门备案(核准)的, 在国有资产管理部门和企业主管部门备案(核准)后方可使用本

评估报告。

(六) 本评估结论使用期为一年,自评估基准日 2021 年 8 月 31 日至 2022 年 8 月 30 日。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 3 月 24 日。



天津华夏金信资产评估有限公司

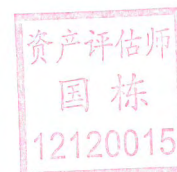
资产评估师:

张莹



资产评估师:

国栋



二〇二二年三月二十四日

## 附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件;
2. 增减值分析说明;
3. 被评估单位专项审计报告;
4. 委托人和被评估单位的营业执照;
5. 委托人和被评估单位的产权登记证;
6. 《中华人民共和国不动产权证书》(津(2016)蓟县不动产权第 1006630 号、津(2016)蓟县不动产权第 1006628 号);
7. 《中华人民共和国不动产权证书》(50 项存货、7 项房屋建筑物);
8. 车辆登记证及行驶证;
9. 委托人和被评估单位的承诺函;
10. 签名资产评估师的承诺函;
11. 天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资质备案公告(编号:津评备 2018023);
12. 天津华夏金信资产评估有限公司证券期货相关业务资产评估资格备案公告;
13. 天津华夏金信资产评估有限公司营业执照副本;
14. 签名资产评估师资格证明文件;
15. 资产评估委托合同。

# 会议纪要

天房发展总经办整理

2021年9月22日

## 公司总经理办公例会纪要（2021·36号）

2021年9月22日上午，在公司三楼会议室，杨宾代理总经理主持召开公司总经理办公例会，建庆副书记、建刚总会、杨杰副总、张亮董秘参加，孙为纪委书记请假，齐颖总监、永东总监、监审部刘英娟、经营部孙迅、财务部张萍、海滨公司丁江浩列席。

拓展部汇报了关于天葑公司、吉利大厦公司审计、评估机构内部比选评审分数汇总及结果，参考项目审计及评估机构内部比选评审分数汇总及结果后，公司选定中审华会计师事务所负责天葑公司、吉利大厦公司股权转让评估前审计工作，选定天津华夏金信资产评估有限公司负责天葑公司、吉利大厦公司股权评估工作。该议案已于9月16日经公司领导班子成员微信群讨论通过，此次办公会进行追记。



（记录人：赵扬）

# 会议纪要

天房发展总经办整理

2022年3月14日

## 公司总经理办公例会纪要（2022·8号）

2022年3月14日，张亮总经理主持召开公司总经理办公例会，建庆副书记、孙为纪委书记、杨宾总工、杨杰副总、峰峰副总、王垚副总、齐颖副总参加，永东总监、拓展部李志强列席。

拓展部汇报了公司拟转让所持天葑公司60%股权资产评估备案的报告及评估报告的内容。办公会讨论通过了公司所持天葑公司60%股权进行公开挂牌转让事宜，并同意向津投资本报送《关于天房发展拟转让所持天葑公司60%股权资产评估备案的报告》。

（记录人：赵扬）

# 天津市房地产发展（集团）股份有限公司

## 十届十八次临时董事会会议决议

（2022年3月18日）

### 一、董事会会议召开情况

天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届十八次临时董事会会议于2022年3月18日以通讯方式召开。会议通知和会议资料已于2022年3月15日以电子邮件形式向全体董事发出。本次会议应出席董事10名，实际出席会议的董事10名。本次会议由董事长郭维成先生主持，公司全体监事及高级管理人员列席了会议，会议的召集、召开符合《公司法》和《公司章程》等相关规定。

### 二、董事会会议审议情况

会议审议并通过如下决议：

（一）关于公开挂牌转让控股子公司天津市天蓟房地产开发有限责任公司60%股权的议案

表决结果：以10票同意、0票反对、0票弃权获得通过。

特此决议。


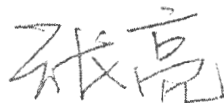
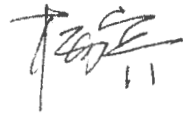




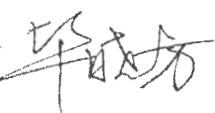

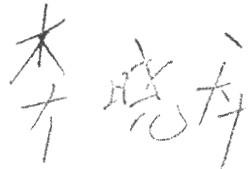
天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董 事 会

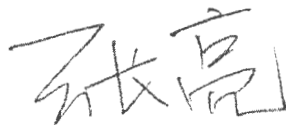
2022年3月18日

[此页无正文。为天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届十八次临时董事  
会会议决议签字页]

董事签字：

郭维成		张亮		杨宾	
杨杰		范永东		雷雨	
崔巍		毕晓方		李文强	
李晓龙					

董事会秘书：张亮





天津市房地产发展（集团）股份有限公司

十届十八次临时董事会会议的通讯表决票

本人，孙明，为公司董事（或受公司董事\_\_\_\_\_委托），已经认真审阅了天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届十八次临时董事会会议文件。

1、对于公司关于公开挂牌转让控股子公司天津市天开房地产开发有限责任公司 60% 股权的议案，本人（或受托董事）的意见是：

本人（或本人代表的董事）同意（同意、反对、弃权或回避）该议案，并对其真实性负责。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事或授权代表（签字）：

孙明

2022年3月18日

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

十届十八次临时董事会会议的通讯表决票

本人，张亮，为公司董事（或受公司董事\_\_\_\_\_委托），已经认真审阅了天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届十八次临时董事会会议文件。

1、对于公司关于公开挂牌转让控股子公司天津育天医药地产开发有限责任公司 60% 股权的议案，本人（或受托董事）的意见是：

本人（或本人代表的董事）同意（同意、反对、弃权或回避）该议案，并对其真实性负责。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事或授权代表（签字）：

张亮

2022年3月18日

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

十届十八次临时董事会会议的通讯表决票

本人，杨滨，为公司董事（或受公司董事        委托），已经认真审阅了天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届十八次临时董事会会议文件。

1、对于公司关于公开挂牌转让控股子公司天津市天菊房地产开发有限责任公司 60% 股权的议案，本人（或受托董事）的意见是：

本人（或本人代表的董事）同意（同意、反对、弃权或回避）该议案，并对其真实性负责。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

天津天菊代表（签字）：杨滨

2024年3月18日

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

十届十八次临时董事会会议的通讯表决票

本人，杨志 为公司董事（或受公司董事\_\_\_\_\_委托），已经认真审阅了天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届十八次临时董事会会议文件。

1、对于公司关于公开挂牌转让控股子公司天津市天药房地产开发有限责任公司 60% 股权的议案，本人（或受托董事）的意见是：

本人（或本人代表的董事）同意（同意、反对、弃权或回避）该议案，并对其真实性负责。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事或授权代表（签字）：杨志

2022 年 3 月 18 日

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

十届十八次临时董事会会议的通讯表决票

本人，崔永新，为公司董事（或受公司董事                    委托），已经认真审阅了天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届十八次临时董事会会议文件。

1、对于公司关于公开挂牌转让控股子公司天津市天蓟房地产开发有限责任公司 60% 股权的议案，本人（或受托董事）的意见是：

本人（或本人代表的董事）同意（同意、反对、弃权或回避）该议案，并对其真实性负责任。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

投票人/受托人（签字）：                    

2022年3月18日

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

十届十八次临时董事会会议的通讯表决票

本人，唐蔚，为公司董事（或受公司董事\_\_\_\_\_委托），已经认真审阅了天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届十八次临时董事会会议文件。

1、对于公司关于公开挂牌转让控股子公司天津市天蓟房地产开发有限责任公司 60% 股权的议案，本人（或受托董事）的意见是：

本人（或本人代表的董事）\_\_\_\_\_（同意、反对、弃权或回避）该议案，并对其真实性负责。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事或授权代表（签字）：唐蔚

2022年3月18日

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

十届十八次临时董事会会议的通讯表决票

本人，李健，为公司董事（或受公司董事                    委托），已经认真审阅了天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届十八次临时董事会会议文件。

1、对于公司关于公开挂牌转让控股子公司天津市天蓟房地产开发有限责任公司 60% 股权的议案，本人（或受托董事）的意见是

本人（或本人代表的董事）李健（同意、反对、弃权或回避）该议案，并对其真实性负责。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事或授权代表（签字）：李健

2022年3月18日

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

十届十八次临时董事会会议的通讯表决票

本人，华威方 为公司董事（或受公司董事\_\_\_\_\_委托），已经认真审阅了天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届十八次临时董事会会议文件。

1、对于公司关于公开挂牌转让控股子公司天津市天蓟房地产开发有限责任公司 60% 股权的议案，本人（或受托董事）的意见是：

本人（或本人代表的董事）同意（同意、反对、弃权或回避）该议案，并对其真实性负责。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事或授权代表（签字）：

华威方

2022年3月18日



天津市房地产发展（集团）股份有限公司

十届十八次临时董事会会议的通讯表决票

本人，李文强 为公司董事（或受公司董事\_\_\_\_\_委托），已经认真审阅了天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届十八次临时董事会会议文件。

1、对于公司关于公开挂牌转让控股子公司天津市天蓟房地产开发有限责任公司 60% 股权的议案，本人（或受托董事）的意见是：

本人（或本人代表的董事）同意（同意、反对、弃权或回避）该议案，并对其真实性负责。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事或授权代表（签字）：

李文强

2022年3月18日

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

十届十八次临时董事会会议的通讯表决票

本人，李曉舟 为公司董事（或受公司董事\_\_\_\_\_委托），已经认真审阅了天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届十八次临时董事会会议文件。

1、对于公司关于公开挂牌转让控股子公司天津市天韵房地产开发有限责任公司 60% 股权的议案，本人（或受托董事）的意见是：

本人（或本人代表的董事）李曉舟 同意（同意、反对、弃权或回避）该议案，并对其真实性负责。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董事或授权代表（签字）：

李曉舟

2022年3月18日

## 增减值分析说明

采用资产基础法对纳入评估范围的资产和负债进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	<b>一、流动资产合计</b>	<b>967,659,612.40</b>	<b>1,065,497,726.56</b>	<b>97,838,114.16</b>	<b>10.11</b>
2	货币资金	50,222,126.69	50,222,126.69	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	-	-	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	410,000.00	410,000.00	-	-
9	其他应收款	382,184,653.80	382,185,732.80	1,079.00	0.00
10	存货	531,385,955.83	629,222,990.99	97,837,035.16	18.41
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	3,456,876.08	3,456,876.08	-	-
13	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>8,153,225.11</b>	<b>17,099,571.00</b>	<b>8,946,345.89</b>	<b>109.73</b>
14	债权性投资	-	-	-	-
15	其他债权投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	其他权益工具投资	-	-	-	-
19	其他非流动性金融资产	-	-	-	-
20	投资性房地产	-	-	-	-
21	固定资产	8,152,955.35	17,099,571.00	8,946,615.65	109.73
22	在建工程	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	使用权资产	-	-	-	-
26	无形资产	-	-	-	-
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	269.76	-	-269.76	-100.00
31	其他非流动资产	-	-	-	-
32	<b>三、资产总计</b>	<b>975,812,837.51</b>	<b>1,082,597,297.56</b>	<b>106,784,460.05</b>	<b>10.94</b>

33	<b>四、流动负债合计</b>	<b>404,001,699.75</b>	<b>404,001,699.75</b>	-	-
34	短期借款	-	-	-	-
35	交易性金融负债	-	-	-	-
36	衍生金融负债	-	-	-	-
37	应付票据	-	-	-	-
38	应付账款	199,838,256.15	199,838,256.15	-	-
39	预收款项	-	-	-	-
40	合同负债	46,048,842.20	46,048,842.20	-	-
41	应付职工薪酬	59,768.41	59,768.41	-	-
42	应交税费	62,499.45	62,499.45	-	-
43	其他应付款	133,847,937.74	133,847,937.74	-	-
44	持有待售负债	-	-	-	-
45	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	20,000,000.00	-	-
46	其他流动负债	4,144,395.80	4,144,395.80	-	-
47	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>180,000,000.00</b>	<b>180,000,000.00</b>	-	-
48	长期借款	180,000,000.00	180,000,000.00	-	-
49	应付债券	-	-	-	-
50	租赁负债	-	-	-	-
51	长期应付款	-	-	-	-
52	预计负债	-	-	-	-
53	递延收益	-	-	-	-
54	递延所得税负债	-	-	-	-
55	其他非流动负债	-	-	-	-
56	<b>六、负债总计</b>	<b>584,001,699.75</b>	<b>584,001,699.75</b>	-	-
57	<b>七、净资产</b>	<b>391,811,137.76</b>	<b>498,595,597.80</b>	<b>106,784,460.05</b>	<b>27.25</b>

### (一) 流动资产

#### 1、其他应收款

账面余额 382,185,732.80 元，坏账准备 1,079.00 元，账面净值 382,184,653.80 元，评估净值 382,185,732.80 元，评估增值 1,079.00 元。减值原因为，对于期后已经收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值，坏账准备评估为零。

#### 2、存货

##### (1) 开发产品

评估基准日开发产品账面余额 52,986,388.02 元，未计提跌价准备，评估值为 93,560,234.41 元，评估增值 40,573,846.39 元。增值原因为，部分房产未摊销成本，账面为零所致。

##### (2) 在建开发成本

账面余额为 478,399,567.81 元，未计提存货跌价准备，存货账面净值为 478,399,567.81 元，核算内容为对美域新城三、四、五期住宅工程和美域广场

商业项目的开发成本。本次评估值 535,662,756.58 元，评估增值 57,263,188.77 元，增值原因如下所示：

①美域新城三、四、五期住宅工程

账面余额为 438,300,042.07 元，未计提存货跌价准备，存货账面净值为 438,300,042.07 元，本次评估值 461,547,200.00 元，评估增值 23,247,157.93 元，评估略有增值原因为，评估对象为在开发建设项目，具有投资开发或再开发潜力，本次评估采用假设开发法进行评估，美域新城项目由于土地取得时间较早，成本较低，多年来项目所在地房价普遍上涨。因此预计开发后将产生一定利润，故按照现在的开发进度进行评估造成增值。

②美域广场商业项目

账面余额为 40,099,525.74 元，未计提存货跌价准备，存货账面净值为 40,099,525.74 元，本次评估值 74,115,556.58 元，评估增值 34,016,030.84 元，增值原因为，土地市场价格上涨。

(二) 非流动资产

1、固定资产

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面净值 7,957,520.90 元，评估净值 16,684,600.00 元，评估增值 8,727,079.10 元。增值原因为，本次评估，房屋建筑物选取市场法进行评估，近年来房地产的市场价值上升。

(2) 机器设备

固定资产机器设备账面净值 1,000.00 元，评估净值 2,858.00 元，评估增值 1,858.00 元。增值原因为，设备更新换代，市场价格降低，评估所采用的经济寿命年限大于企业折旧年限。

(3) 车辆

固定资产车辆账面净值 10,311.10 元，评估净值 188,200.00 元，评估增值 177,888.90 元。增值原因为，评估所采用的经济寿命年限大于企业折旧年限所致。

(4) 电子设备

固定资产电子设备账面净值 184,123.35 元，评估净值 223,913.00 元，评估增值 39,789.65 元。增值原因为，设备更新换代，市场价格降低，评估所采用的经济寿命年限大于企业折旧年限。

2、递延所得税资产

账面净值 269.76 元，评估净值 0.00 元，评估减值 269.76 元。减值原因

为，本次评估，对于其他应收款的坏账准备评估为零，故递延所得税资产评估值为零。

**天津市天蓊房地产开发有限责任公司**  
**三年一期**  
**专项审计报告**

**中审华会计师事务所（特殊普通合伙）**

# 目 录

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	4-6
资产负债表	4
资产负债表（续）	5
利润表	6
三、财务报表附注	7-39



# 天津市2022年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码: 0221201001120220321579923  
报告编号: CAC津专字[2022]0184号  
报告单位: 天津市天蓊房地产开发有限责任公司  
报备日期: 2022-03-21  
报告日期: 2022-03-21  
签字注师: 刘晓轶 刘磊

事务所名称: 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)  
事务所电话: 022-88238268  
事务所传真: 022-23559045  
通讯地址: 天津市和平区解放北路188号信达广场52层  
电子邮件: caccpallp@outlook.com  
事务所网址: <http://www.caccpallp.com>

防伪监制单位: 天津市注册会计师协会  
防伪查询网址: <http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有: 天津市注册会计师协会 津ICP备05002894号



# 审 计 报 告

CAC 津专字[2022]0184 号

天津市天蓊房地产开发有限责任公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了天津市天蓊房地产开发有限责任公司（以下简称“天蓊公司”）财务报表，包括2021年8月31日、2020年12月31日、2019年12月31日、2018年12月31日的资产负债表以及2021年1-8月、2020年度、2019年度、2018年度的利润表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天蓊公司2021年8月31日、2020年12月31日、2019年12月31日、2018年12月31日的财务状况以及2021年1-8月、2020年度、2019年度、2018年度经营成果。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于天蓊公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估天蓊公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算天蓊公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天蓊公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对天蓊公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致天蓊公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

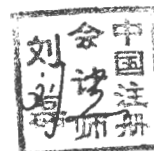
中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 天津

2022年3月21日

## 资产负债表

编制单位：天津市天蓟房地产开发有限责任公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>					
货币资金	五、（一）	50,222,126.69	9,814,391.09	7,973,194.57	88,208,042.43
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款					
预付款项	五、（二）	410,000.00	22,473,961.60	40,010,000.00	410,000.00
其他应收款	五、（三）	382,184,653.80	335,714,295.31	125,975,961.97	28,690,908.76
存货	五、（四）	531,385,955.83	343,263,653.08	343,477,044.21	312,174,356.91
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、（五）	3,456,876.08	85,317.14	959,321.49	34,357.01
<b>流动资产合计</b>		<b>967,659,612.40</b>	<b>711,351,618.22</b>	<b>518,395,522.24</b>	<b>429,517,665.11</b>
<b>非流动资产：</b>					
可供出售金融资产					
其他债权投资					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资					
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产					
固定资产	五、（六）	8,152,955.35	8,301,033.17	5,502,127.68	3,930,023.40
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产	五、（七）	269.76	51.01	51.01	2,134.93
其他非流动资产					
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,153,225.11</b>	<b>8,301,084.18</b>	<b>5,502,178.69</b>	<b>3,932,158.33</b>
<b>资产总计</b>		<b>975,812,837.51</b>	<b>719,652,702.40</b>	<b>523,897,700.93</b>	<b>433,449,823.44</b>

## 资产负债表（续）

编制单位：天津市天蓟房地产开发有限责任公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动负债：</b>					
短期借款					
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	五、（八）	199,838,256.15	7,865,505.88	27,405,044.28	32,297,318.93
预收账款	五、（九）		-	-	736,229.52
合同负债	五、（十）	46,048,842.20	-	1,870,400.95	
应付职工薪酬	五、（十一）	59,768.41	-	-	
应交税费	五、（十二）	62,499.45	656,873.09	149,815.43	79,510.01
其他应付款	五、（十三）	133,847,937.74	101,494,389.46	101,542,554.70	12,697,111.10
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、（十四）	20,000,000.00		-	
其他流动负债		4,144,395.80			
<b>流动负债合计</b>		<b>404,001,699.75</b>	<b>110,016,768.43</b>	<b>130,967,815.36</b>	<b>45,810,169.56</b>
<b>非流动负债：</b>					
长期借款	五、（十五）	180,000,000.00	200,000,000.00	-	
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
专项应付款					
预计负债					
递延收益			-	-	
递延所得税负债					
其他非流动负债			-	-	
<b>非流动负债合计</b>		<b>180,000,000.00</b>	<b>200,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>584,001,699.75</b>	<b>310,016,768.43</b>	<b>130,967,815.36</b>	<b>45,810,169.56</b>
<b>所有者权益：</b>					
股本	五、（十六）	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积			-	-	
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	五、（十七）	13,568,978.97	13,568,978.97	13,568,978.97	13,568,978.97
未分配利润	五、（十八）	28,242,158.79	46,066,955.00	29,360,906.60	24,070,674.91
<b>所有者权益合计</b>		<b>391,811,137.76</b>	<b>409,635,933.97</b>	<b>392,929,885.57</b>	<b>387,639,653.88</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>975,812,837.51</b>	<b>719,652,702.40</b>	<b>523,897,700.93</b>	<b>433,449,823.44</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：彭建人

主管会计工作负责人：任桂有

会计机构负责人：王秋爽

## 利润表

编制单位：天津市天蓟房地产开发有限责任公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年1-8月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	五、（十九）	228,571.43	4,780,942.05	3,681,494.26	3,967,889.53
减：营业成本	五、（十九）	92,455.40	2,604,090.87	2,012,706.70	-2,050,623.11
税金及附加	五、（二十）	20,295,121.00	-8,955,101.86	539,533.82	2,729,046.46
销售费用	五、（二十一）	685,854.64	392,075.20	770,091.79	1,031,638.99
管理费用	五、（二十二）	4,173,115.34	4,396,367.25	4,474,581.51	6,017,868.86
研发费用					
财务费用	五、（二十三）	-7,260,352.74	-10,966,767.29	-9,434,949.49	-6,119,750.89
其中：利息费用		13,970,000.00	7,645,000.00	-	-
利息收入		21,235,145.74	18,615,296.29	9,442,402.69	6,129,868.22
加：其他收益					
投资收益（损失以“-”号填列）					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			-	-	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（二十四）	-875.00	-	8,335.68	-8,317.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-		
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-	-	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-17,758,497.21	17,310,277.88	5,327,865.61	2,351,391.54
加：营业外收入	五、（二十五）	32,125.00	-	-	395.69
减：营业外支出	五、（二十六）	2,211.00	-	35,550.00	16,136.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-17,728,583.21	17,310,277.88	5,292,315.61	2,335,650.52
减：所得税费用	五、（二十七）	96,213.00	604,229.48	2,083.92	161,135.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-17,824,796.21	16,706,048.40	5,290,231.69	2,174,515.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-17,824,796.21	16,706,048.40	5,290,231.69	2,174,515.21
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
五、其他综合收益的税后净额					
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
1.重新计量设定受益计划变动额					
2.权益法下不能转损益的其他综合收益					
3.其他权益工具投资公允价值变动					
4.企业自身信用风险公允价值变动					
（二）将重分类进损益的其他综合收益					
1.权益法下可转损益的其他综合收益					
2.其他债权投资公允价值变动					
3.可供出售金融资产公允价值变动损益					
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
6.其他债权投资信用减值准备					
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）					
8.外币财务报表折算差额					
9.其他					
六、综合收益总额		-17,824,796.21	16,706,048.40	5,290,231.69	2,174,515.21
七、每股收益					
（一）基本每股收益（元/股）					
（二）稀释每股收益（元/股）					

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：彭建人

主管会计工作负责人：任桂有

会计机构负责人：王秋爽

## 天津市天蓟房地产开发有限责任公司

## 三年一期财务报表附注

(金额单位：人民币元)

## 一、公司基本情况

本公司系天津市房地产发展（集团）股份有限公司和万事兴投资控股集团有限公司共同出资组建的有限责任公司，于2010年7月16日取得天津市工商行政管理局蓟县分局91120225556546711F号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币350,000,000.00元；公司法定代表人：彭建人；公司注册地址：天津市蓟县许家台镇商务中心二楼东侧216号。

公司主要经营范围：房地产开发及商品房销售；自有房屋租赁、房地产信息和管理咨询、商品房中介服务；商品房代理销售、房屋置换；物业管理；金属材料、建筑材料（不含砂石料）批发。（国家有专项专营规定的按规定执行；许可经营项目的经营范围和经营期限以许可证为准）

## 二、财务报表编制基础

## （一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》、41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制财务报表。

## （二）持续经营

本公司未发生影响持续经营能力事项。

## 三、重要会计政策及会计估计

## （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

## （二）会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

## （三）营业周期

本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## （四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

## （五）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及



价值变动风险很小的投资。

## （六）外币业务和外币报表折算

### 1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

### 2、外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## （七）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

### 1、金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计

量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

### **(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## **2、金融负债的分类、确认和计量**

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

### **(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

### **(2) 其他金融负债**

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## **3、金融资产转移的确认依据和计量方法**

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- ③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### 4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

##### （八）金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、其他债权投资等。

##### 1、减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

## 2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

## 3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的应收票据、应收账款和其他应收款单独评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

## 4、金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

## 5、各类金融资产信用损失的确定方法

### （1）应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	除已单独计量损失准备的应收账款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备
组合 2	集团关联方范围内主体之间的应收账款

按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法

#### ①采用组合 1 计提预期信用损失准备的计提方法

预期信用损失率

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00
1—2 年	10.00
2—3 年	15.00
3 年以上	30.00

#### ②采用组合 2 计提预期信用损失准备的计提方法

除存在客观证据表明本公司无法按相关合同条款收回款项外，不对合并报表范围内主体之间的应收账款计提预期信用损失准备。

#### (2) 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	除已单独计量损失准备的其他应收款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备
组合 2	集团内关联方之间的其他应收款、贷款押金保证金等款项

按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法

**①采用组合 1 计提预期信用损失准备的计提方法**

预期信用损失率

账龄	其他应收款预期信用损失率（%）
1年以内（含1年）	5.00
1—2年	10.00
2—3年	15.00
3年以上	30.00

**②采用组合 2 计提预期信用损失准备的计提方法**

除存在客观证据表明本公司无法按相关合同及政策条款收回款项外，不对合并报表范围内主体之间的其他应收款、贷款押金保证金等款项计提预期信用损失准备。

**（九）存货****1、存货的分类**

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、周转材料等

**2、发出存货的计价方法**

存货发出时按先进先出法个别认定法计价。

**3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

**4、存货的盘存制度**

采用永续盘存制。

**5、低值易耗品和包装物的摊销方法**

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

**6、开发用土地的核算方法**

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

## 7、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

### (十) 划分为持有待售资产的确认标准

同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

### (十一) 投资性房地产

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权采用与本公司与无形资产相同的摊销政策。

### (十二) 固定资产

#### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、办公设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	15-30	3.00	6.47-3.23
办公设备	年限平均法	5-10	3.00	19.4-9.7
运输设备	年限平均法	6	3.00	19.30
生产设备	年限平均法	8	3.00	12.13

#### 3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

### （十三）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### （十四）借款费用

#### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

#### 2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

#### 3、借款费用暂停资本化期间



符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

### （十五）无形资产

#### 1、无形资产的计价方法

##### （1）取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

##### （2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

#### 2、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

### 3、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

#### (十六) 长期资产的减值测试方法及会计处理方法

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回

金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

### （十七）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

### （十八）职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

#### 1、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### 2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

#### 3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

#### 4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### (十九) 预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

#### (二十) 收入

##### 1、转让、销售土地和商品房

- (1) 商品房竣工验收具备入住交房条件，并具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- (2) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- (3) 成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

##### 2、分期收款方式销售土地和商品房

按合同规定的收款数额，根据应当收取的款项的公允价值确定为实现的营业收入。应收的合同或协议的价款与其公允价值之间的差额，确认为未确认融资收益。在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，作为当期财务费用的抵减，计入当期损益。

##### 3、对接受委托代建房屋或其他工程

(1) 如工程开始与完成在同一会计年度工程竣工验收并办妥交接手续，开具“代建工程价款结算账单”，经委托单位签字认可后，确认为营业收入的实现；

(2) 如工程开始与完成不在同一会计年度，在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，应当根据完工百分比法确认合同收入和费用。

- ① 公司在资产负债表日，应当按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认

收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

② 当期完成的建造合同，应当按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照累计实际发生的合同成本扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

(3) 如工程开始与完成不在同一会计年度，在资产负债表日，建造合同的结果不能够可靠估计的，应当区别以下情况处理：

① 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

② 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认收入。

#### 4、物业出租收入

有承租人认可的租赁合同、协议或者其他结算通知书；履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；成本能够可靠计量，确认为营业收入的实现。

#### 5、物业管理收入

在物业管理服务已提供，对物业管理服务相关的经济利益能够流入公司，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量，确认物业管理收入的实现。

#### 6、提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

#### 7、让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### 8、建造合同收入的确认

##### (1) 建造合同的结果能够可靠估计

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比

例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：

- ① 合同总收入能够可靠地计量；
- ② 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；
- ③ 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ④ 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，确定依据为：

- ① 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；
- ② 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

## (2) 建造合同的结果不能可靠估计

建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：

① 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；

② 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

## (二十一) 政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### 1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助属于与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

### 2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

(2) 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

## (二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## (二十三) 租赁

### 1、经营租赁会计处理

(1) 租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

承租方承担了应由出租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

## 2、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

### (二十四) 重要会计政策、会计估计的变更

#### 1、重要会计政策变更

本报告期本公司重要会计政策未发生变更。

#### 2、重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率(%)
增值税	应纳增值额	5.00、9.00、10.00
城市维护建设税	实缴流转税额	7.00
教育费附加	实缴流转税额	3.00
地方教育费附加	实缴流转税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

### (二) 税收优惠及批文

无

## 五、财务报表主要项目注释

### (一) 货币资金

项目	2021年8月31日	2020年12月31日
库存现金		
银行存款	50,222,126.69	9,814,391.09
合计	50,222,126.69	9,814,391.09
其中：存放在境外的款项总额		



项目	2019年12月31日	2018年12月31日
库存现金	55.54	38.22
银行存款	7,973,139.03	88,208,004.21
合计	7,973,194.57	88,208,042.43
其中：存放在境外的款项总额		

## (二) 预付账款

## 1、 预付账款列示

账龄	2021年8月31日	2020年12月31日
1年以内		
1至2年		22,063,961.60
2至3年		
3年以上	410,000.00	410,000.00
合计	410,000.00	22,473,961.60

账龄	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内	39,600,000.00	
1至2年		
2至3年		
3年以上	410,000.00	410,000.00
合计	40,010,000.00	410,000.00

## 2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	未结算原因
蓟县自来水管理所	水费押金	410,000.00	3年以上	100.00	未到结算期
合计		410,000.00		100.00	

## (三) 其他应收款

款项性质	2021年8月31日	2020年12月31日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	382,184,653.80	335,714,295.31
合计	382,184,653.80	335,714,295.31

款项性质	2019年12月31日	2018年12月31日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	125,975,961.97	28,690,908.76
合计	125,975,961.97	28,690,908.76

## 1、其他应收款分类列示

## (1) 其他应收款按账龄披露

账龄	2021年8月31日
1年以内	231,371,166.83
1至2年	90,000,000.00
2至3年	25,575,485.97
3年以上	35,239,080.00
合计	382,185,732.80

## (2) 按款项性质分类情况

款项性质	2021年8月31日	2020年12月31日
往来款	382,185,052.80	335,713,819.31
押金及保证金	680.00	680.00
其他		
合计	382,185,732.80	335,714,499.31

款项性质	2019年12月31日	2018年12月31日
往来款	125,975,281.97	28,655,021.96
押金及保证金	680.00	680.00
其他		35,206.80
合计	125,975,961.97	28,690,908.76

## (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2020年12月31日	本期变动金额			2021年8月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他一般往来	204.00	875.00			1,079.00
备用金					
合计	204.00	875.00			1,079.00

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	往来款	346,912,152.64	1-4年	90.77
蓟州区财政局	往来款	35,238,400.00	3年以上	9.22
蓟州区国税局	往来款	17,000.16	1年以内	
部门备用金	往来款	15,000.00	1年以内	
银联商务有限公司天津分公司	押金、保证金	620.00	3年以上	
合计		382,183,172.80		99.99

## (四) 存货

项目	2021年8月31日			2020年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	52,986,388.02		52,986,388.02	55,694,649.01		55,694,649.01
开发成本	478,399,567.81		478,399,567.81	287,569,004.07		287,569,004.07
物料用品						
合计	531,385,955.83		531,385,955.83	343,263,653.08		343,263,653.08

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	61,299,017.61		61,299,017.61	65,063,196.48		65,063,196.48
开发成本	282,178,026.60		282,178,026.60	247,111,160.43		247,111,160.43
物料用品						
合计	343,477,044.21		343,477,044.21	312,174,356.91		312,174,356.91

## (五) 其他流动资产

项目	2021年8月31日	2020年12月31日
预交增值税	2,027,289.25	85,317.14
维修基金	872,231.00	
销售代理费	537,007.93	
印花税	20,347.90	
合计	3,456,876.08	85,317.14

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
预交增值税	883,873.64	19,632.40
预交土地增值税	60,091.47	14,724.61
预交企业所得税	15,356.38	
合计	959,321.49	34,357.01

## (六) 固定资产

项目	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
账面原值合计	10,639,844.75	10,609,231.48	7,513,905.14	5,682,557.26
其中：房屋及建筑物	9,507,386.59	9,507,386.59	6,427,243.66	4,629,096.84
生产设备	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
交通运输设备	343,703.42	343,703.42	343,703.42	343,703.42
办公设备	768,754.74	738,141.47	722,958.06	689,757.00
累计折旧合计	2,486,889.40	2,308,198.31	2,011,777.46	1,752,533.86
其中：房屋及建筑物	1,549,865.69	1,360,292.85	1,134,751.49	942,400.68
生产设备	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00
交通运输设备	333,392.32	312,750.28	271,466.44	230,182.60
办公设备	584,631.39	616,155.18	586,559.53	560,950.58
固定资产净值合计	8,152,955.35	8,301,033.17	5,502,127.68	3,930,023.40
其中：房屋及建筑物	7,957,520.90	8,147,093.74	5,292,492.17	3,686,696.16
生产设备	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
交通运输设备	10,311.10	30,953.14	72,236.98	113,520.82
办公设备	184,123.35	121,986.29	136,398.53	128,806.42
固定资产减值合计				
固定资产账面价值	8,152,955.35	8,301,033.17	5,502,127.68	3,930,023.40
其中：房屋及建筑物	7,957,520.90	8,147,093.74	5,292,492.17	3,686,696.16
生产设备	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
交通运输设备	10,311.10	30,953.14	72,236.98	113,520.82
办公设备	184,123.35	121,986.29	136,398.53	128,806.42

## (七) 递延所得税资产/递延所得税负债

项目	2021年8月31日		2020年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,079.00	269.76	204.00	51.01

项目	2021年8月31日		2020年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损				
合计	1,079.00	269.76	204.00	51.01

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	204.00	51.01	8,539.68	2,134.93
可抵扣亏损				
合计	204.00	51.01	8,539.68	2,134.93

## (八) 应付账款

### 1、应付账款按款项性质列示

项目	2021年8月31日	2020年12月31日
工程款	154,413,788.69	4,906,530.11
其他间接费	45,424,467.46	2,958,975.77
合计	199,838,256.15	7,865,505.88

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
工程款	24,442,568.51	28,399,137.33
其他间接费	2,962,475.77	3,898,181.60
合计	27,405,044.28	32,297,318.93

### 2、期末余额账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	2021年8月31日	未结算原因
天津市兴业龙祥建设工程有限公司	14,906,530.11	未到还款期
合计	14,906,530.11	

## (九) 预收款项

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内		736,229.52
1-2年		
合计		736,229.52

## (十) 合同负债

项目	2021年8月31日	2020年12月31日
1年以内	46,048,842.20	
1-2年		
合计	46,048,842.20	

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内	1,134,171.43	
1-2年	736,229.52	
合计	1,870,400.95	

## (十一) 应付职工薪酬

## 1、应付职工薪酬列示

项目	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
一、短期薪酬	59,768.41			
二、离职后福利-设定提存计划				
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	59,768.41			

## 2、短期薪酬列示

项目	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	58,935.92			
二、职工福利费				
三、社会保险费				
其中：医疗保险费				
工伤保险费				
生育保险费				
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费	832.49			
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				

项目	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
八、职工福利及奖励基金				
合计	59,768.41			

## 3、设定提存计划列示

项目	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
1、基本养老保险				
2、失业保险费				
3、企业年金缴费				
合计				

## (十二) 应交税费

项目	2021年8月31日	2020年12月31日
增值税	62,499.45	48,952.38
企业所得税		588,873.10
土地增值税		19,047.61
合计	62,499.45	656,873.09

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税	93,020.00	
企业所得税		79,510.01
土地增值税	56,795.43	
合计	149,815.43	79,510.01

## (十三) 其他应付款

款项性质	2021年8月31日	2020年12月31日
应付利息	3,960,000.00	
应付股利		
其他应付款	129,887,937.74	101,494,389.46
合计	133,847,937.74	101,494,389.46

款项性质	2019年12月31日	2018年12月31日
应付利息		

应付股利		
其他应付款	101,542,554.70	12,697,111.10
合计	101,542,554.70	12,697,111.10

## 1、按款项性质列示

项目	2021年8月31日	2020年12月31日
保证金	96,060,000.00	89,060,000.00
定金意向金	190,000.00	70,000.00
预提土增税	32,368,737.46	12,348,707.15
其他	5,229,200.28	15,682.31
合计	133,847,937.74	101,494,389.46

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
保证金	89,020,000.00	33,000.00
定金意向金	10,000.00	160,000.00
预提土增税	12,496,872.39	12,496,872.39
其他	15,682.31	7,238.71
合计	101,542,554.70	12,697,111.10

## (十四) 一年内到期的非流动负债

项目	2021年8月31日	2020年12月31日
一年内到期的长期借款	20,000,000.00	
合计	20,000,000.00	

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款		
合计		

## 1、期末保证抵押借款情况

贷款机构	金额	借款日期	到期日	保证人、抵押物
天津银行股份有限公司大理道支行	20,000,000.00	2020/8/3	2023/8/2	天房发展、国有建设用地使用权津(2016)蓟县不动产权第1006630号、津(2016)蓟县不动产权第1006628号

## (十五) 长期借款

## 1、长期借款分类



项目	2021年8月31日	2020年12月31日
保证及抵押借款	180,000,000.00	200,000,000.00
合计	180,000,000.00	200,000,000.00

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
保证及抵押借款		
合计		

## 2、保证及抵押借款情况

贷款机构	金额	借款日	到期日	担保单位	抵押物
天津银行股份有限公司大理道支行	180,000,000.00	2020/8/3	2023/8/2	天房发展	国有建设用地使用权 津(2016)蓟县不动产权第1006630号、津(2016)蓟县不动产权第1006628号

## (十六) 实收资本

投资方	2021年8月31日	持股比例%	2020年12月31日	持股比例%
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	210,000,000.00	60.00	210,000,000.00	60.00
万事兴投资控股集团有限公司	140,000,000.00	40.00	140,000,000.00	40.00
合计	350,000,000.00	100.00	350,000,000.00	100.00

投资方	2019年12月31日	持股比例%	2018年12月31日	持股比例%
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	210,000,000.00	60.00	210,000,000.00	60.00
万事兴投资控股集团有限公司	140,000,000.00	40.00	140,000,000.00	40.00
合计	350,000,000.00	100.00	350,000,000.00	100.00

## (十七) 盈余公积

项目	2021年8月31日	2020年12月31日
法定盈余公积	13,568,978.97	13,568,978.97
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
合计	13,568,978.97	13,568,978.97

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
法定盈余公积	13,568,978.97	13,568,978.97
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
合计	13,568,978.97	13,568,978.97

## (十八) 未分配利润

项目	2021年1-8月	2020年
调整前上期末未分配利润	46,066,955.00	29,360,906.60
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	46,066,955.00	29,360,906.60
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-17,824,796.21	16,706,048.40
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
职工福利及奖励基金		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	28,242,158.79	46,066,955.00

项目	2019年	2018年
调整前上期末未分配利润	24,070,674.91	121,918,624.80
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	24,070,674.91	121,918,624.80
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	5,290,231.69	2,174,515.21
减: 提取法定盈余公积		22,465.10
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
职工福利及奖励基金		
应付普通股股利		100,000,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	29,360,906.60	24,070,674.91

## (十九) 营业收入与营业成本

项目	2021年1-8月发生额		2020年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	228,571.43	92,455.40	4,413,258.09	2,524,225.68
其他业务			367,683.96	79,865.19
合计	228,571.43	92,455.40	4,780,942.05	2,604,090.87

项目	2019年发生额		2018年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,899,075.23	1,966,032.06	3,658,289.52	-2,050,623.11
其他业务	782,419.03	46,674.64	309,600.01	
合计	3,681,494.26	2,012,706.70	3,967,889.53	-2,050,623.11

## (二十) 税金及附加

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额
城市维护建设税	37,922.81	10,825.13
教育费附加	16,252.63	4,639.34
地方教育费附加	10,835.10	3,092.90
土地增值税	20,020,030.31	-9,238,289.39
房产税	104,249.43	115,936.20
土地使用税	104,131.52	145,618.66
车船税	1,075.00	1,075.00
印花税	624.20	2,000.30
合计	20,295,121.00	-8,955,101.86

项目	2019年发生额	2018年发生额
城市维护建设税	10,343.44	10,247.98
教育费附加	4,432.89	7,319.17
地方教育费附加	2,955.28	
土地增值税	57,981.50	1,896,078.93
房产税	313,010.71	661,599.47
土地使用税	148,174.99	149,779.97
车船税	1,411.21	750.00

项目	2019 年发生额	2018 年发生额
印花税	1,223.80	1,807.10
防洪费		1,463.84
合计	539,533.82	2,729,046.46

## (二十一) 销售费用

项目	2021 年 1-8 月发生额	2020 年发生额
广告及业务宣传费	583,060.06	14,397.87
维修基金		35,563.00
物业管理费		10,592.20
办公费	13,880.36	7,314.77
空房采暖费		68,325.00
其他	88,914.22	255,882.36
合计	685,854.64	392,075.20

项目	2019 年发生额	2018 年发生额
广告及业务宣传费	287,069.66	235,112.81
维修基金	45,659.00	37,463.00
物业管理费	39,375.73	79,852.46
办公费	10,830.83	6,037.52
空房采暖费	97,988.00	279,688.00
其他	289,168.57	393,485.2
合计	770,091.79	1,031,638.99

## (二十二) 管理费用

项目	2021 年 1-8 月发生额	2020 年发生额
职工薪酬	1,095,247.08	1,259,344.64
办公费	123,993.92	245,322.85
交通费及差旅费	18,539.25	24,768.85
折旧费用及摊销费用	147,184.69	216,555.65
修理费	17,115.05	20,632.29
财产保险费	3,797.97	5,205.16
审计咨询费	212,264.15	207,169.81
其他	2,554,973.23	2,417,368.00

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额
合计	4,173,115.34	4,396,367.25

项目	2019年发生额	2018年发生额
职工薪酬	1,779,544.51	1,357,106.67
办公费	85,468.91	1,977,492.53
交通费及差旅费	52,680.61	64,403.83
折旧费用及摊销费用	212,568.95	241,589.34
修理费	27,862.15	12,864.00
财产保险费	5,778.65	6,719.84
审计咨询费	62,573.73	55,000.00
残疾人保障金	13,598.69	12,666.23
党组织工作经费	8,443.60	
其他	2,226,061.71	2,290,026.42
合计	4,474,581.51	6,017,868.86

## (二十三) 财务费用

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额
利息支出	13,970,000.00	7,645,000.00
减：利息收入	21,235,145.74	18,615,296.29
手续费支出	4,793.00	3,529.00
其他		
合计	-7,260,352.74	-10,966,767.29

项目	2019年发生额	2018年发生额
利息支出		
减：利息收入	9,442,402.69	6,129,868.22
手续费支出	7,453.20	10,117.33
其他		
合计	-9,434,949.49	-6,119,750.89

## (二十四) 信用减值损失

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额
----	--------------	----------

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额
其他应收款坏账损失	-875.00	
合计	-875.00	

项目	2019年发生额	2018年发生额
其他应收款坏账损失	8,335.68	-8,317.68
合计	8,335.68	-8,317.68

## (二十五) 营业外收入

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	计入当期非经常性损益的金额
接受捐赠			
与日常活动无关的政府补助			
违约金			
其他	32,125.00		
合计	32,125.00		

项目	2019年发生额	2018年发生额	计入当期非经常性损益的金额
接受捐赠			
与日常活动无关的政府补助			
违约金			
其他		395.69	
合计		395.69	

## (二十六) 营业外支出

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失			
滞纳金及罚款支出			
其他	2,211.00		
合计	2,211.00		

项目	2019年发生额	2018年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失		1,366.48	

项目	2019年发生额	2018年发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金及罚款支出		14,770.23	
其他	35,550.00		
合计	35,550.00	16,136.71	

## (二十七) 所得税费用

### 1、所得税费用表

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额
当期所得税费用	96,275.50	604,229.48
递延所得税费用	-62.50	
合计	96,213.00	604,229.48

项目	2019年发生额	2018年发生额
当期所得税费用		163,214.74
递延所得税费用	2,083.92	-2,079.43
合计	2,083.92	161,135.31

## 六、关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
天津市房地产发展(集团)股份有限公司	天津市	房地产开发及商品房销售、危房改造、基础设施建设、建筑设计、物业管理、咨询、商业(内贸)、物资供销及仓储业、货物运输、工程项目管理及咨询服务等	1,105,700,000.00	60.00	60.00

### (二) 关联方应收应付款项

#### 1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额
其他应收款	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	346,912,152.64

## 七、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

无。

(二) 或有事项

无。

八、资产负债表日后事项

无。

九、其他重要事项

无。

天津市天蓊房地产开发有限责任公司

二〇二二年三月二十一日

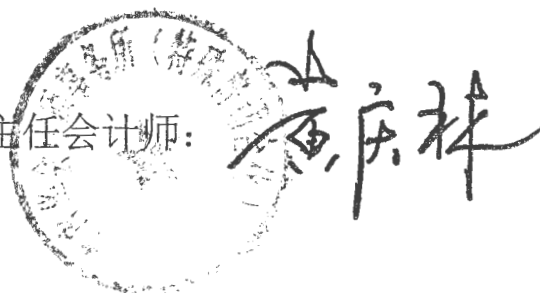


# 授 权 书

No. 01

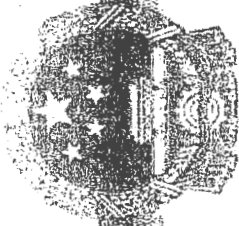
中审华会计师事务所（特殊普通合伙）首席合伙人、主任会计师黄庆林授权合伙人沈芳、方文森、梁雪萍、王桂林、刘维、韩正萍、欧伟胜、王自勇、丁琛、尹明、廉彩桃、姜永彦、李伟、刘昕宁、张玉祥、苏琪、张英伟、吴秋兰、姜金洲、刘晓轶、王宝芹、高树玉、夏元清、张学兵、薛谨、魏占敏在审计、验资报告中签章，该授权有效期自 2022 年 1 月 1 日始至 2022 年 12 月 31 日止。

首席合伙人、主任会计师：



中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

2022 年 1 月 1 日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201166688390414 (10-1)



扫描二维码  
登录国家企业信用信息公示系统  
了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 中审会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

黄庆林; 沈芳; 成志斌; 龙晖; 史世利; 阴兆银; 王建国; 王勤; 成志斌; 刘文静; 梁雪萍; 王桂林

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他经营活动。(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)

成立日期 二〇〇〇年九月十九日

合伙期限 二〇〇〇年〇九月十九日至长期

主要经营场所

天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室(存在多址信息)



登记机关



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91120000103064779N



扫描二维码  
即可查询  
企业信息  
国家企业信用信息公示系统  
扫描二维码  
即可查询  
企业信息

名称 天津市房地产发展(集团)股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

法定代表人 郭维成

经营范围 房地产开发及商品房销售、代理销售、管理、物业管理及咨询服务、(以上经营范围涉及许可经营项目的,应在有效期内经营,国家有专项专营规定的按规定办理);工程管理服务、(以上经营范围涉及许可经营项目的,应在有效期内经营,国家有专项专营规定的按规定办理);自有房屋租赁、房屋置换、金属材料、建筑材料、建筑装饰材料、以下限分支材料批发、房地产信息咨询服务。

住所 和平区常德道80号

注册资本 壹拾壹亿零伍佰柒拾万元人民币

成立日期 一九九三年二月二十五日

营业期限 1993年02月25日至长期



登记机关

2019年 06月 06日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91120225556546711F



扫描二维码  
登录企业信息  
系统,了解更  
多企业信息  
可,监管信息



名称 天津市天蓟房地开发有限责任公司  
 类型 有限责任公司  
 法定代表人 彭建人  
 注册资本 叁亿伍仟万元人民币  
 成立日期 二〇一〇年七月十六日  
 营业期限 2010年07月16日至 2030年07月15日

经营范围 房地产开发及商品房销售;自有房屋租售、金(房地产品信理、管理、咨询、房屋(不含砂石料)批发;许可为商材料、建筑项营范围和经营期限以许可证为准)

住所 天津市蓟县许家台镇商务中心二楼东侧216



登记机关

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

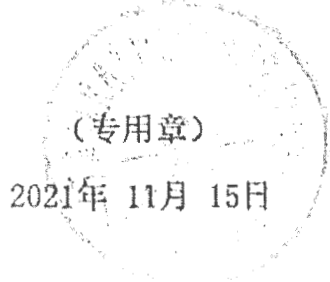
国家市场监督管理总局监制

编号：120000 20211115 00160

### 企业产权登记表

企业名称	天津市房地产发展(集团)股份有限公司			
国家出资企业	天津国有资本投资运营有限公司	企业级次	2级	
注册地点	天津市-和平区	注册日期	1993-02-25	
注册资本(万元)	110,570.000000	组织形式	股份有限公司(上市)	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	其他流通股	77,454.031000	77,454.031000	70.05
2	天津房地产集团有限公司	14,962.245000	14,962.245000	13.53
3	天津国有资本投资运营有限公司	18,153.724000	18,153.724000	16.42
合计	* * * * *	110,570.000000	110,570.000000	100.00

经办人：天津市国资委



(专用章)  
2021年 11月 15日

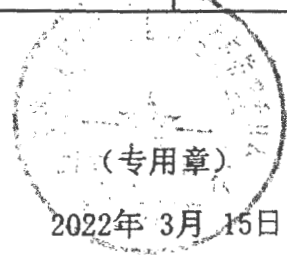
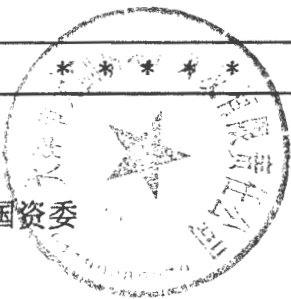
备注：  
1. 本表是出资人在发放时点对所投资企业产权状况信息的记载  
2. 本表所记载信息来源与企业章程、审计报告、验资报告等资料，以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本表而转移相关各方的责任  
3. 企业承诺实缴资本到位前不生产（股）权变动及产（股）权交易行为。

编号：120000 20220315 00041

### 企业产权登记表

企业名称	天津市天蓊房地产开发有限责任公司			
国家出资企业	天津国有资本投资运营有限公司	企业级次	3级	
注册地点	天津市-蓊县	注册日期	2010-07-16	
注册资本(万元)	35,000.000000	组织形式	有限责任公司	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	天津市房地产发展(集团)股份有限公司	21,000.000000	21,000.000000	60.00
2	万事兴投资控股集团有限公司	14,000.000000	14,000.000000	40.00
合计		35,000.000000	35,000.000000	100.00

经办人：天津市国资委



- 备注：
- 1. 本表是出资人在发放时点对所投资企业产权状况信息的记载
  - 2. 本表所记载信息来源与企业章程、审计报告、验资报告等资料，以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本表而转移相关各方的责任
  - 3. 企业承诺实缴资本到位前不产生(股)权变动及产(股)权交易行为。

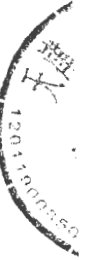
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016

中华人民共和国国土资源部监制

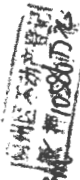
编号 NO D 12000428294



津 ( 2016 ) 蓟县 不动产第 1006628 号

权利人	天津市天蓟房地产开发有限公司						
共有情况	单独所有						
坐落	蓟县人民西大街南侧、西环路西侧						
不动产单元号	120225004013GB00267W000000000						
权利类型	国有建设用地使用权						
权利性质	出让						
用途	商务金融用地						
面积	18742.3平方米						
使用期限	2000年10月27日至2050年10月26日						
权利其他状况							

附 记

宗地代码: 120225004013GB00267	宗地号: 1202251002460510004	天津银行股份有限公司 大理道支行	抵押	18742.3平方米	2020.8.3	2023.8.2
						



4432-530,4433-530-1202251002460510004



蓟县交通局

161.67

109.46

蓟县交通局

天津市天衢房地产开发有限公司

1202251002460510004-18/42.37平方米

053

天津市天衢房地产开发有限公司

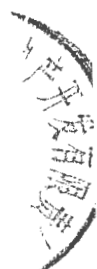
95.44

159.50

天津市天衢房地产开发有限公司

10.39

47.00



根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 12000428293



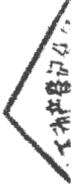
五

津 ( 2016 ) 蓟县 不动产权第1006630 号

附 记

权利人	天津市天蓟房地产开发有限公司						
共有情况	单独所有						
坐落	蓟县人民西大街南侧、西环路西侧						
不动产单元号	1202250040136B00270W000000000						
权利类型	国有建设用地使用权						
权利性质	出让						
用途	城镇住宅用地						
面积	127065.8平方米						
使用期限	2010年10月27日至2080年10月26日						
权利其他状况							

宗地代码: 1202250040136B00270  
宗地号: 1202251002460810003



天津市不动产登记局

1201

房屋专用章

该宗土地上美域新城11.11.0.278栋(见产权证)的房屋及其所占范围内的土地使用权已抵押,抵押权人:中国银行股份有限公司天津蓟县支行  
抵押金额:人民币6404万元整,约定期限:2016年6月23日至2018年10月19日,登记日:2016年6月23日。不动产权证书号:4202515123514号  
天津市蓟县不动产登记事务中心

该宗土地上美域新城11.11.0.278栋(见产权证)的房屋及其所占范围内的土地使用权已抵押,抵押权人:中国银行股份有限公司天津蓟县支行  
抵押金额:人民币3035万元整,约定期限:2015年10月13日至2018年10月19日,登记日:2015年10月19日。不动产权证书号:4202515123514号  
天津市蓟县不动产登记事务中心

该宗土地上美域新城11.11.0.278栋(见产权证)的房屋及其所占范围内的土地使用权已抵押,抵押权人:中国银行股份有限公司天津蓟县支行  
抵押金额:人民币6404万元整,约定期限:2015年10月13日至2018年10月19日,登记日:2015年10月19日。不动产权证书号:4202515123514号  
天津市蓟县不动产登记事务中心

该宗土地上美域新城11.11.0.278栋(见产权证)的房屋及其所占范围内的土地使用权已抵押,抵押权人:中国银行股份有限公司天津蓟县支行  
抵押金额:人民币6404万元整,约定期限:2016年6月23日至2018年10月19日,登记日:2016年6月23日。不动产权证书号:4202515123514号  
天津市蓟县不动产登记事务中心

该宗土地上美域新城11.11.0.278栋(见产权证)的房屋及其所占范围内的土地使用权已抵押,抵押权人:中国银行股份有限公司天津蓟县支行



该宗土地22.2.3.3做抵押登记。  
该宗土地16-1.1.3做抵押登记。

天津银行股份有限公司  
限铜大理道支行  
2020.8.3  
2023.8.2.  
已完成建设的不动产占用范围内的土地使用权不在本次抵押范围内

4432-530,4433-530-1202251002460510003



蓟县交通局

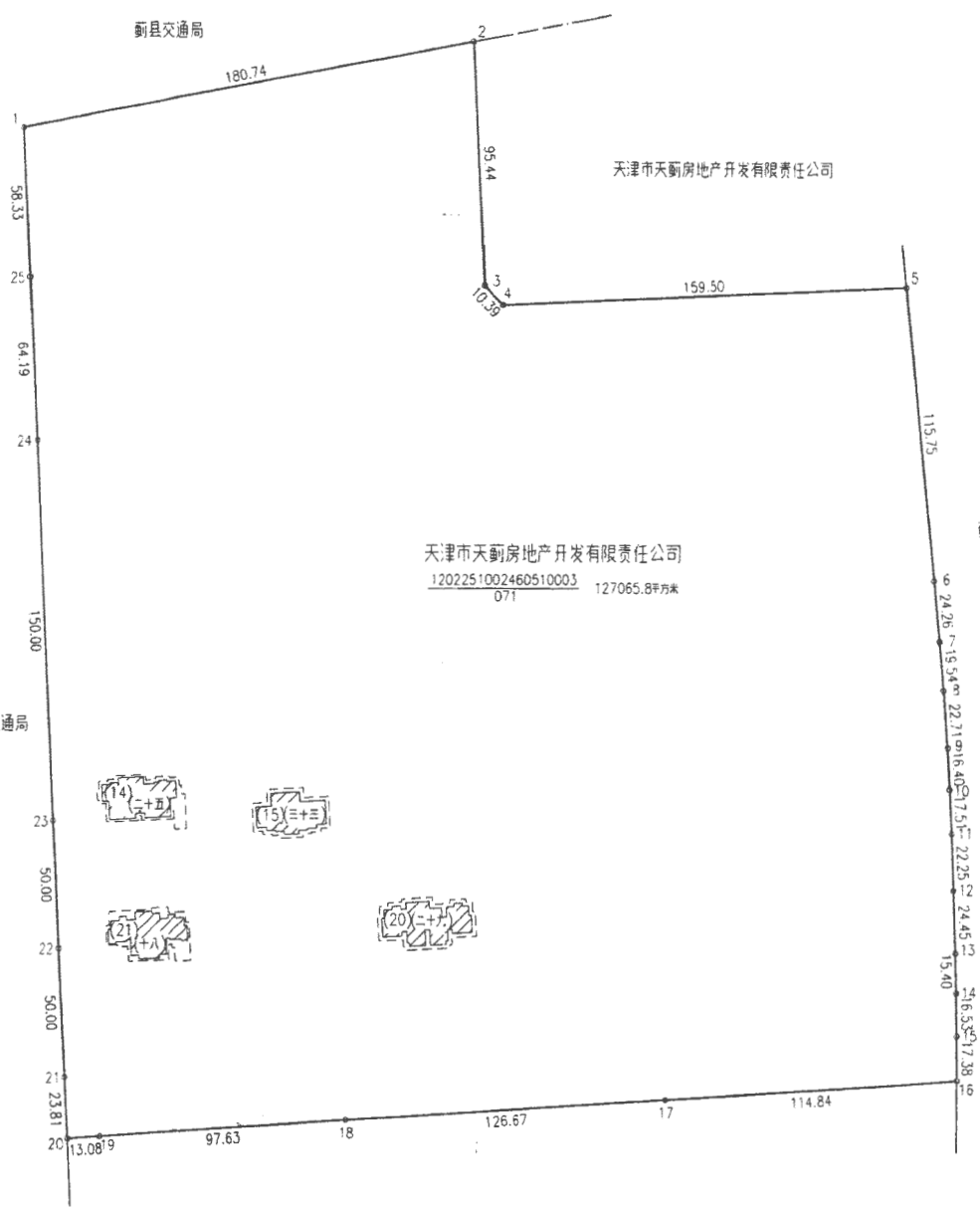
天津市天蓟房地产开发有限责任公司

天津市天蓟房地产开发有限责任公司  
1202251002460510003 127065.8平方米  
071

蓟县交通局

蓟县交通局

天津市蓟县土地整理中心



天津市蓟县地籍管理中心

1980西安坐标系  
2016年4月测图

1:2000

绘图: 刘英辉 复核: 魏立胜 审核: 张兵

## 附件7-《中华人民共和国不动产权证书》

### 1、存货-产成品 50 项

序号	权证编号	房屋名称	来源	计量单位	建筑面积
1	津（2018）蓟州区不动产权第 1004383 号	蓟州街 664 号	自建	平方米	301.73
2	津（2018）蓟州区不动产权第 1004389 号	蓟州街 664 号增 1 号	自建	平方米	308.54
3	津（2018）蓟州区不动产权第 1004386 号	蓟州街 664 号增 2 号	自建	平方米	244.46
4	津（2018）蓟州区不动产权第 1004388 号	蓟州街 664 号增 3 号	自建	平方米	328.51
5	津（2018）蓟州区不动产权第 1004390 号	蓟州街 664 号增 6 号	自建	平方米	286.82
6	津（2018）蓟州区不动产权第 1004359 号	蓟州街 664 号增 7 号	自建	平方米	326.20
7	津（2018）蓟州区不动产权第 1004360 号	蓟州街 664 号增 8 号	自建	平方米	275.50
8	津（2018）蓟州区不动产权第 1004373 号	蓟州街 664 号增 9 号	自建	平方米	259.30
9	津（2018）蓟州区不动产权第 1004361 号	蓟州街 664 号增 10 号	自建	平方米	282.44
10	津（2018）蓟州区不动产权第 1004374 号	蓟州街 664 号增 11 号	自建	平方米	200.28
11	津（2018）蓟州区不动产权第 1004362 号	蓟州街 664 号增 12 号	自建	平方米	245.66
12	津（2018）蓟州区不动产权第 1004363 号	蓟州街 664 号增 13 号	自建	平方米	204.44
13	津（2018）蓟州区不动产权第 1004315 号	蓟州街 664 号增 14 号	自建	平方米	265.82
14	津（2018）蓟州区不动产权第 1004316 号	蓟州街 664 号增 15 号	自建	平方米	332.20
15	津（2018）蓟州区不动产权第 1004314 号	蓟州街 664 号增 16 号	自建	平方米	243.20
16	津（2018）蓟州区不动产权第 1001038 号	蓟州街 664 号增 17 号	自建	平方米	221.55
17	津（2018）蓟州区不动产权第 1004313 号	蓟州街 664 号增 19 号	自建	平方米	282.56
18	津（2017）蓟州区不动产权第 1011617 号	西环路 80 号	自建	平方米	185.62
19	津（2017）蓟州区不动产权第 1011618 号	西环路 82 号	自建	平方米	213.87
20	津（2017）蓟州区不动产权第 1011619 号	西环路 84 号	自建	平方米	181.84
21	津（2017）蓟州区不动产权第 1011620 号	西环路 86 号	自建	平方米	185.62
22	津（2017）蓟州区不动产权第 1011625 号	西环路 92 号	自建	平方米	219.72
23	津（2017）蓟州区不动产权第 1011626 号	西环路 94 号	自建	平方米	196.78
24	津（2017）蓟州区不动产权第 1011628 号	西环路 98 号	自建	平方米	240.96
25	津（2017）蓟州区不动产权第 1011884 号	蓟州街 640 号	自建	平方米	257.48
26	津（2017）蓟州区不动产权第 1011885 号	蓟州街 642 号	自建	平方米	234.08
27	津（2017）蓟州区不动产权第 1011886 号	蓟州街 644 号	自建	平方米	315.80
28	津（2017）蓟州区不动产权第 1011887 号	蓟州街 646 号	自建	平方米	287.90
29	津（2017）蓟州区不动产权第 1011888 号	蓟州街 648 号	自建	平方米	300.60
30	津（2017）蓟州区不动产权第 1011917 号	蓟州街 650 号	自建	平方米	217.88
31	津（2017）蓟州区不动产权第 1011890 号	蓟州街 654 号	自建	平方米	231.78
32	津（2017）蓟州区不动产权第 1011891 号	蓟州街 656 号	自建	平方米	291.32
33	津（2017）蓟州区不动产权第 1011892 号	蓟州街 658 号	自建	平方米	320.46
34	津（2017）蓟州区不动产权第 1011893 号	蓟州街 660 号	自建	平方米	300.87
35	津（2017）蓟州区不动产权第 1011568 号	27-1-304	自建	平方米	164.11
36	津（2017）蓟州区不动产权第 1011572 号	27-1-404	自建	平方米	99.00
37	津（2017）蓟州区不动产权第 1011576 号	27-1-504	自建	平方米	99.00

38	津（2017）蓟州区不动产权第 1011370 号	16-1-1103	自建	平方米	122.53
39	津（2018）蓟州区不动产权第 1004387 号	美域一期 664 号增 4 号	自建	平方米	265.30
40	津（2018）蓟州区不动产权第 1004382 号	美域一期 664 号增 5 号	自建	平方米	255.66
41	津（2017）蓟州区不动产权第 1011859 号	西环路 90 号增 3 号	自建	平方米	94.55
42	津（2017）蓟州区不动产权第 1011622 号	西环路 90 号	自建	平方米	310.06
43	津（2017）蓟州区不动产权第 1011612 号	西环路 100 号	自建	平方米	325.21
44	津（2017）蓟州区不动产权第 1011615 号	西环路 76 号	自建	平方米	278.04
45	津（2017）蓟州区不动产权第 1011613 号	西环路 74 号	自建	平方米	262.40
46	津（2017）蓟州区不动产权第 1011624 号	西环路 90 号增 2 号	自建	平方米	281.48
47	津（2017）蓟州区不动产权第 1011614 号	西环路 74 号增 1 号	自建	平方米	303.27
48	津（2017）蓟州区不动产权第 1011621 号	西环路 88 号	自建	平方米	288.31
49	津（2017）蓟州区不动产权第 1011616 号	西环路 78 号	自建	平方米	190.08
50	津（2017）蓟州区不动产权第 1011623 号	西环路 90 号增 1 号	自建	平方米	46.22

## 2、房屋建筑物-7 项

序号	权证号码	建筑物名称	来源	计量单位	建筑面积 (M <sup>2</sup> )
1	津（2017）蓟州区不动产权第 1012871 号	○ 至道 6-1-201	购买	平方米	105.94
2	津（2017）蓟州区不动产权第 1012882 号	至道 6-1-301	购买	平方米	104.75
3	津（2017）蓟州区不动产权第 1013364 号	至道 6-1-401	购买	平方米	104.75
4	津（2017）蓟州区不动产权第 1013093 号	至道 7-1-401	购买	平方米	128.78
5	津（2017）蓟州区不动产权第 1011883 号	蓟州街 638 号	自建	平方米	257.33
6	津（2017）蓟州区不动产权第 1011894 号	蓟州街 662 号	自建	平方米	309.88
7	津（2017）蓟州区不动产权第 1011627 号	西环路 96 号	自建	平方米	331.48



注册登记摘要信息栏

1. 机动车所有人/身份证明名称/号码	天津市天蓟房地产开发有限责任公司/组织机构代码证书/55654671-1		
2. 登记机关	天津市公安交通管理局	3. 登记日期	2013-05-09
4. 机动车登记编号	津N40877		

转移登记摘要信息栏

II	机动车所有人/身份证明名称/号码		登记机关		登记日期		机动车登记编号	
III	机动车所有人/身份证明名称/号码		登记机关		登记日期		机动车登记编号	
IV	机动车所有人/身份证明名称/号码		登记机关		登记日期		机动车登记编号	
V	机动车所有人/身份证明名称/号码		登记机关		登记日期		机动车登记编号	
VI	机动车所有人/身份证明名称/号码		登记机关		登记日期		机动车登记编号	
VII	机动车所有人/身份证明名称/号码		登记机关		登记日期		机动车登记编号	

注册登记机动车信息栏

5. 车辆类型	小型轿车	6. 车辆品牌	别克牌	
7. 车辆型号	SGM7165MTC	8. 车身颜色	白	
9. 车辆识别代号/车架号	LSGFB54U000255686	10. 国产/进口	国产	
发动机号	131098038	12. 发动机型号	LDE	
13. 燃料种类	汽油	14. 排量/功率	1598 ml/ 89 kw	
15. 制造厂名称	上海通用东岳汽车有限公司	16. 转向形式	方向盘	
17. 轴距	前 1544 后 1558 mm	18. 轮胎数	4	
19. 轮胎规格	205/60R16	20. 钢板弹簧片数	后轴 片	
21. 轴距	2685 mm	22. 轴数	2	
23. 外廓尺寸	长 4671 宽 1815 高 1478 mm	33. 发证机关章		
24. 货厢内部尺寸	长 宽 高 mm			
25. 总质量	kg	26. 核定载质量		kg
27. 核定载客	1790 人	28. 准牵引总质量		kg
29. 驾驶室载客	5 人	30. 使用性质	非营运	
31. 车辆获得方式	购买	32. 车辆出厂日期	2013-04-20	
		34. 发证日期	2013-05-09	



中华人民共和国机械工业部

PHILIPPO MONTI

PHILIPPO MONTI

大平洋

PHILIPPO MONTI

PHILIPPO MONTI

PHILIPPO MONTI

PHILIPPO MONTI

85-05-00

85-05-00

85-05-00

85-05-00

85-05-00

85-05-00



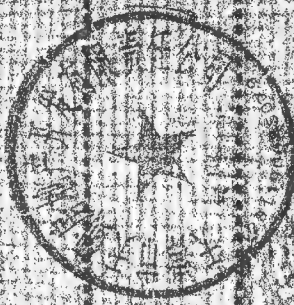
11800000877

Y/500000

1380kg

4071 X 1815 X 100

注



2015

记录



## 注册登记摘要信息栏

1. 机动车所有人/身份证明名称/号码	天津市天蓟房地产开发有限责任公司/统一社会信用代码/91120225556546711F		
2. 登记机关	天津市公安交通管理局	3. 登记日期	2016-05-11
4. 机动车登记编号		津HTJ260	

## 转移登记摘要信息栏

II	机动车所有人/身份证明名称/号码	登记机关	登记日期	机动车登记编号
III	机动车所有人/身份证明名称/号码	登记机关	登记日期	机动车登记编号
IV	机动车所有人/身份证明名称/号码	登记机关	登记日期	机动车登记编号
V	机动车所有人/身份证明名称/号码	登记机关	登记日期	机动车登记编号
VI	机动车所有人/身份证明名称/号码	登记机关	登记日期	机动车登记编号
VII	机动车所有人/身份证明名称/号码	登记机关	登记日期	机动车登记编号

第 1 页

## 注册登记机动车信息栏

5. 车辆类型	小型普通客车	6. 车辆品牌	马自达牌		
7. 车辆型号	CA6490AT5	8. 车身颜色	黑		
9. 车辆识别代号/车架号	LFBME3081FJB00985	10. 国产/进口	国产		
发动机号	70014997	12. 发动机型号	L5		
13. 燃料种类	汽油	14. 排量/功率	2488 ml/ 120 kw		
15. 制造厂名称	中国第一汽车集团公司	16. 转向形式	方向盘		
17. 轴距	前 1610 后 1602 mm	18. 轮胎数	4		
19. 轮胎规格	215/65R16	20. 钢板弹簧片数	后轴 片		
21. 轴距	2950 mm	22. 轴数	2		
23. 外廓尺寸	长 4860 宽 1852 高 1685 mm	33. 发证机关章 天津市公安交通管理局			
24. 货厢内部尺寸	长 宽 高 mm				
25. 总质量	2415 kg			26. 核定载质量	kg
27. 核定载客	人			28. 准牵引总质量	kg
29. 驾驶室载客	人	30. 使用性质	非营运		
31. 车辆获得方式		32. 车辆出厂日期			
		34. 发证日期			

第 1 页

HT 1268

HT 1268

7人

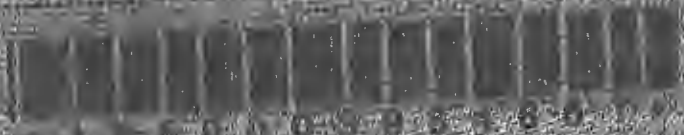
2415kg

1787kg

HT 1268

1860 x 1852 x 1885mm

HT 1268



HT 1268

HT 1268

2010-05-10



# 资产评估委托人承诺函

天津华夏金信资产评估有限公司：

因 股权转让 事宜,我单位 天津市房地产发展(集团)股份有限公司 委托贵公司对该经济行为所涉及的 天津市蓟县房地产开发有限责任公司 的全部资产和负债进行评估。为确保资产评估机构的客观、公正、合理地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任：

- 1、本次资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获恰当的批准；
- 2、我方提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整,有关重大事项如实地揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确,不存在权属争议,出具的资产权属证明文件完整,并合法有效；
- 4、我方提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致,不重复、不遗漏；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项,对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人印章：

委托人法定代表人签字：

2022 年 3 月 23 日



*Handwritten signature of the legal representative.*



## 被评估单位承诺函

天津华夏金信资产评估有限公司：

因 股权转让 事宜，天津市房地产发展(集团)股份有限公司 以 2021年8月31日 为评估基准日委托贵公司对我单位 天津市蓟县房地产开发有限责任公司 本次经济行为所涉及的全部资产和负债进行评估。为确保资产评估机构的客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、我方提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项如实地揭示充分；
- 2、纳入评估范围的资产权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件完整，并合法有效；
- 3、我方提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位：

(加盖公章)

法定代表人：

(签字并盖章)

2022年3月23日



## 资产评估师承诺函

天津市房地产发展（集团）股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟股权转让事宜所涉及的天津市天蓊房地产开发有限责任公司的股东全部权益价值，以2021年8月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

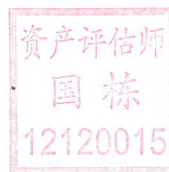
资产评估师签章：

张莹



资产评估师签章：

国栋



2022年3月24日

# 天津市财政局

---

## 备案公告

公函编号：津评备 2018023

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构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共 23 家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 天津中大信诚资产评估有限公司
2. 天津中审资产评估有限公司
3. 天津玉华资产评估有限公司
4. 天津市天审津联资产评估事务所有限公司
5. 天津华益翔资产评估事务所（普通合伙）
6. 天津国财中信资产评估事务所（特殊普通合伙）
7. 中通诚(天津)房地产土地资产评估有限公司
8. 天津阜信资产评估有限公司
9. 天津德林资产评估有限公司
10. 天津华天盛资产评估事务所有限公司



11. 天津中兴财资产评估事务所有限公司
12. 天津华夏金信资产评估有限公司
13. 天津华正资产评估有限公司
14. 天津新华正通资产评估有限责任公司
15. 天津方圆资产评估有限公司
16. 中意（天津）房地产土地资产评估有限公司
17. 天津市博达永信资产评估有限公司
18. 天津中岳华资产评估有限责任公司
19. 北京华信众合资产评估有限公司天津分公司
20. 同致信德（北京）资产评估有限公司天津分公司
21. 中水致远资产评估有限公司天津分公司
22. 北京中同华资产评估有限公司天津分公司
23. 北京中企华资产评估有限责任公司天津分公司

以上 23 家机构的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

天津市财政局

2018 年 12 月 10 日



从事证券期货业务资产评估机构备案名单及基本信息 (截至2021年2月8日)

来源: 财政部 (作者: 发布日期: 2021-02-08)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码
1	万邦资产评估有限公司	913502037200826149
2	万隆(上海)资产评估有限公司	91310113152261800C
3	上海东润资产评估有限公司	91310120132253099K
4	上海众华资产评估有限公司	913101011322083184
5	上海申威资产评估有限公司	913101091325901907
6	上海立信资产评估有限公司	91310104132265431C
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110106735198208U
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113W
10	中和瑞产评估有限公司	91110101100017977P
11	中威立信(北京)资产评估有限公司	91110106726378314T
12	中建银(北京)资产评估有限公司	911101027177068283
13	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T
14	中德兴联资产评估集团有限公司	911101026790113364
15	中威国际评估咨询有限公司	91310101073490815E
16	中德资产评估集团有限公司	911100001900268221
17	中德资产评估有限公司	911101061000124531
18	中德诚信资产评估有限公司	911101051000111129
19	中德国际资产评估(北京)有限责任公司	911101026782046837
20	北京中企协资产评估有限公司	91110101633784423Y
21	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q

20	北京中和资产评估有限公司	911101016742016747
21	北京中天资产评估有限公司	911101027002408171
22	北京中天和资产评估有限公司	911101027209417097
23	北京中大衡平国际资产评估有限公司	911101057141874767
24	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896
25	北京中科华泰资产评估有限公司	911101086792048917
26	北京中锋资产评估有限责任公司	911101086004879593
27	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470
28	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F
29	北京北方资产评估事务所(特殊普通合伙)	911101013004411718
30	北京华普资产评估有限公司	91110101572042537M
31	北京立信资产评估有限公司	911101087161091709
32	北京广安资产评估有限公司	911101015033790215
33	北京国融兴华资产评估有限公司	911101057147159310
34	北京天贯兴资产评估有限公司	911101015720412755
35	北京天晟资产评估有限公司	9111010158662511645
36	北京德棉资产评估有限公司	911101015808696111
37	北京广信资产评估有限公司	911101081264113025
38	北京金成房地产资产评估有限公司	91110102492285714F
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K
40	南京工业大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	91350200155023243R
41	同致信德(北京)资产评估有限公司	911101057220913772
42	嘉兴求真房地产估价有限公司	913301836912920640
43	四川天盟华衡资产评估有限公司	915109002018451779
44	众联资产评估(北京)有限公司	91110100073831812
45	坤元资产评估有限公司	913300001429416867
46	天津中诚资产评估有限公司	911201106740243900
47	天津华夏联合资产评估有限公司	911201106759071993
48	天津中安资产评估有限公司	1120110472901137
49	天津中安资产评估有限公司	1120110472901137
50	天津中安资产评估有限公司	1120110472901137

52	安徽恒信资产评估有限公司	34110106533963215
53	安徽恒信资产评估有限公司	91341002672110667
54	江苏中汇信资产评估有限公司	91340000477129423
55	江苏联信资产评估有限公司	341100001900574488
56	中盛华资产评估有限公司	34110106698671193
57	中盛华资产评估有限公司	914201006978191298
58	常州（上海）资产评估有限公司	913101209410017389
59	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061X
60	江苏中合华天资产评估有限公司	913204021371812771
61	江苏华仁资产评估有限公司	913200004347756370
62	江苏金证通资产评估房地产估价有限公司	91320105671935865E
63	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031
64	浙江中合华资产评估有限公司	913300007125591953
65	浙江中联信资产评估有限公司	91330000739074863F
66	深圳中汇信资产评估有限公司	914403067877281113
67	浙江中合华资产评估有限公司	91330906711100900
68	浙江中合华资产评估有限公司	913303067588731163
69	浙江中合华资产评估有限公司	91330306194101307
70	浙江中合华资产评估有限公司	91330306120711011
71	浙江中合华资产评估有限公司	913301004773711106
72	福建中汇信资产评估有限公司	913500001541784200
73	福建中汇信资产评估有限公司	913501007173080101
74	北京亚洲（北京）资产评估有限公司	91110108677403160F
75	辽宁众华资产评估有限公司	91210202724668923
76	辽宁众华资产评估有限公司	91210204122894216
77	远城资产评估有限公司	91110108100046510F
78	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任 公司	91500103676119220E
79	恒信资产评估有限公司	91310000630269423B
80	浙江中合华资产评估有限公司	91330200715709831F
81	浙江中合华资产评估有限公司	91330200758111011



111	福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司	913500007593851969
112	海南瑞德资产评估土地房地产估价有限公司	91460000676059213C
113	江苏信怡土地房地产资产评估测绘有限公司	9132021475898124T
114	烟台威远资产评估(山东)集团有限公司	91370100MA3B930716
115	吉林省汇吉资产评估事务所(普通合伙)	91220002682597464E
116	北京信立资产评估有限公司	911101060504941277
117	陕西土地房屋资产评估有限公司	911101060934973290
118	江西国际资产评估土地房屋估价咨询有限公司	913600016156258555
119	深圳一联诚德润资产评估有限公司	911101060880704191
120	北京正合资产评估有限公司	91110106088046506E
121	深圳华通资产评估有限公司	91440300066404987M
122	四川大友物产资产评估咨询有限公司	91510107725387089J
123	新乡市万联资产评估事务所	91530153781817107F
124	新赫天合资产评估有限责任公司	91650102697819111L
125	宇威国际资产评估(深圳)有限公司	914403000454942944
126	中泰国际(北京)资产评估有限公司	911101057877537561
127	中国绿地资产评估有限公司	91110101733465390E
128	中联资产评估集团(陕西)有限公司	91610000794134544E
129	中城国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017

注：以上所列企业均持有《资产评估师职业资格证书》，且持有《资产评估师职业资格证书》的人员均持有《资产评估师职业资格证书》。

相关附件

1. 资产评估师职业资格证书

快速导航 | 网站地图 | 联系我们 | 法律声明 | 隐私政策 | 帮助中心 | 联系我们



欢迎关注财政部官方微信公众号



欢迎关注中国资产评估协会官方微信公众平台



京ICP备2020074139号



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91120116675967199J (3-1)



扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统可查询企业基本信息

名称 天津华夏金信资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 施耘清

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；与评估有关的咨询服务。（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）

注册资本 贰佰万元人民币

成立日期 二〇〇八年六月十八日

营业期限 2008年06月18日至2025年06月17日

住所 天津开发区第二大街21号4栋803室（存在多址信息）



登记机关

2020年09月17日

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张莹

性别：女

登记编号：12140010

单位名称：天津华夏金信资产评估  
有限公司



初次执业登记日期：2014-09-29

年检信息：通过（2021-04-12）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张莹

本人印鉴：  
资产评估师  
张莹  
12140010



打印日期：2022-02-28





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：国栋

性别：男

登记编号：12120015

单位名称：天津华夏金信资产评估  
有限公司



初次执业登记日期：2012-06-11

年检信息：通过 (2021-04-12)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：国栋

本人印鉴：  
资产评估师  
国栋  
12120015



打印日期：2022-02-28

# 资产评估委托合同

编号：[2021]111号

天津华夏金信资产评估有限公司

# 资产评估委托合同

**委托人（甲方）：**天津市房地产发展（集团）股份有限公司

**委托人住所：**和平区常德道 80 号

**资产评估机构（乙方）：**天津华夏金信资产评估有限公司

**注册地址：**天津开发区第二大街 21 号 4 栋 803 室

**办公地址：**天津市和平区解放北路 188 号信达广场 35 层

**被评估单位（丙方）：**天津市天蓟房地产开发有限责任公司

**办公地址：**天津市蓟州区美域新城小区配建 6 号楼内

---

甲方根据业务需要，委托乙方对甲方所指定下述评估对象和评估范围进行评估，乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》及其他有关法律法规的规定，甲乙丙三方经友好协商，签订本资产评估委托合同：

## （一） 评估目的：

本次评估目的为天津市房地产发展（集团）股份有限公司拟转让天津市天蓟房地产开发有限责任公司股权事宜所涉及的天津市天蓟房地产开发有限责任公司股东全部权益价值提供参考依据。

## （二） 评估对象和评估范围：

评估对象为天津市天蓟房地产开发有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围为天津市天蓟房地产开发有限责任公司的于评估基准日的全部资产及负债。

## （三） 评估基准日：

2021 年 8 月 31 日

## （四） 评估报告使用范围：

1、依据本评估委托合同出具的评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、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目的及用途使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定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。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评

估报告。

4、乙方及其资产评估专业人员未经委托人书面许可，不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

#### **（五）评估报告提交期限和方式：**

##### **提交时间为：**

甲、乙、丙三方约定，在丙方提供资产评估所需的评估资料后 45 日内，乙方完成初步资产评估报告，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就初步资产评估报告有关内容进行沟通。

甲乙双方对初步资产评估报告结果进行沟通工作结束后 5 日内乙方向甲方提交资产评估报告。

##### **提交方式为：**

- 1、乙方在其办公地点提交甲方；
- 2、乙方将评估报告快递至甲方住所地址或指定地址；
- 3、乙方将评估报告送达至甲方住所地址或指定地址。

#### **（六）评估服务费总额或者支付标准、支付时间及支付方式：**

依据根据实际业务量，通过三方协商，本次评估收费标准及支付情况约定如下：

1、评估委托人应支付资产评估服务费总额人民币 198,000.00 元（含差旅费）。

2、丙方应在本评估委托合同签订 5 日内支付资产评估服务费 50%，提供初步资产评估报告当日支付评估服务费 30%，其余部分在评估工作完成交付评估报告时全部付清。

因甲方或丙方原因并经乙方同意造成评估业务中止时，丙方应按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。

3、评估服务费支付方式为 电汇或支票。

#### **（七）甲方、乙方和丙方的其他权利和义务：**

##### **1、甲丙两方的其他权利与义务：**

（1）甲方、丙方或其他相关当事方应为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助，并根据评估业务需要，指派熟悉情况的有关人员配合工作。甲方应当根据评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与相关当事人之间的协调。

（2）甲方、丙方及其他相关当事人应依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的

真实性、完整性、合法性，并恰当使用资产评估报告；甲方、丙方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；甲方、丙方或其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(3) 甲方、丙方对乙方在资产评估中和资产评估报告中存在的疏漏、遗漏、错误之处有权要求纠正；对提出的问题，有权要求予以解答。

(4) 有关法律、行政法规规定的其他权利与义务。

## **2、乙方的其他权利与义务：**

(1) 乙方应遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

(2) 乙方的评估工作是对评估对象的价值进行估算，并发表专业意见。在进行评估工作中，乙方将依据评估有关规定对甲方和其他相关当事方提供的评估对象产权权属证明文件、资料进行关注和必要的核对，并在评估报告中据实陈述采用的核对程序、过程及结论，但乙方不是法定的产产权属鉴证机构，对委托评估资产的产权鉴证工作超出评估工作的范围，不能对委托评估资产的产权关系的真实性、合法性和完整性提供任何保证。

(3) 对在评估工作中知悉的商业秘密及资产评估的结果保守秘密。

(4) 有关法律、行政法规规定的其他权利与义务。

## **(八) 评估委托合同的中止履行和解除：**

1、甲方或丙方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，丙方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

2、甲方或丙方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。并由甲方按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

3、因甲方、丙方或其他相关当事人原因导致评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以解除资产评估委托合同，并结合已执行评估业务的时间、进度，或已完成的工作量要求丙方支付相应评估服务费。

## **(九) 违约责任和争议解决：**

1、签约各方因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，可部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

2、如因甲方、丙方或其他相关当事人原因致使乙方未能按本评估委托合同的时间和要求完成评估任务，乙方不承担违约责任，应照常收取评估费用；因甲方或相关当事人原因终止履约的，已交费用不退，并支付乙方赔偿金。

3、当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行评估委托合同；相关限制无法排除时，乙方可以解除评估委托合同。但如因乙方原因致使乙方未能按本评估委托合同的时间和要求完成评估任务，乙方应承担违约及赔偿责任。

4、因乙方违约、过失、失密等行为，导致甲方经济蒙受损失的，乙方应承担责任。但如果甲方、丙方或其他相关当事人提供的资料不真实、不齐全、不及时，导致评估结果不真实、不准确的，乙方对此而造成的后果不承担责任。

5、评估委托合同签订后，签约各方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化，签约三方应签订补充合同或者重新签订资产评估委托合同，或以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

6、资产评估委托合同履行过程中产生争议时争议解决的方式和地点：

(1) 争议解决的方式：  诉讼  仲裁

(2) 争议解决地点：  依法确定  甲方所在地  乙方所在地

7、其他违约处理情况： 无

(十) 甲乙丙三方认为应当约定的其他事项：

无

(十一) 签约日期： 2021 年 9 月 23 日

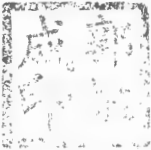
(十二) 签约地点： 天津

(十三) 本评估委托合同一式陆份，经三方签署后生效，三方各执贰份，具有同等法律效力。


(此页后无合同正文，为合同签署页)

(承上页, 为合同签署页)

委托人(甲方): 天津市房地产发展(集团)  
股份有限公司  
(印章)


法定代表人: 

资产评估机构(乙方): 天津华夏金信资产评估有限公司  
(印章)

法定代表人: 

资产评估资格证书编号: 12020003

被评估单位(丙方): 天津市天勤房地产开发  
有限责任公司  
(印章)

法定代表人: 

# 资产评估结果汇总表

表1  
共11页第2页

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限责任公司

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			
1 流动资产	96,765.96	106,549.77	9,783.81		10.11
2 非流动资产	815.32	1,709.96	894.63		109.73
3 其中： 债权性投资	-	-	-		
4 其他债权投资	-	-	-		
5 长期应收款	-	-	-		
6 长期股权投资	-	-	-		
7 其他权益工具投资	-	-	-		
8 其他非流动性金融资产	-	-	-		
9 投资性房地产	-	-	-		
10 固定资产	815.30	1,709.96	894.66		109.73
11 在建工程	-	-	-		
12 生产性生物资产	-	-	-		
13 油气资产	-	-	-		
14 使用权资产	-	-	-		
15 无形资产	-	-	-		
16 开发支出	-	-	-		
17 商誉	-	-	-		
18 长期待摊费用	-	-	-		
19 递延所得税资产	0.03	-	-0.03		-100.00
20 其他非流动资产	-	-	-		
21 资产总计	97,581.28	108,259.73	10,678.45		10.94
22 流动负债	40,400.17	40,400.17	-		-
23 非流动负债	18,000.00	18,000.00	-		-
24 负债合计	58,400.17	58,400.17	-		-
25 净资产（所有者权益）	39,181.11	49,859.56	10,678.45		27.25

评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司



## 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或资产权利持有单位）：天津市天勤房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
<b>一、流动资产合计</b>		<b>967,659,612.40</b>	<b>1,065,497,726.56</b>	<b>97,838,114.16</b>	<b>10.11</b>
1	货币资金	50,222,126.69	50,222,126.69	-	-
2	交易性金融资产	-	-	-	-
3	衍生金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	应收款项融资	-	-	-	-
7	预付款项	410,000.00	410,000.00	-	-
8	其他应收款	382,184,653.80	382,185,732.80	1,079.00	0.00
9	存货	531,385,955.83	629,222,990.99	97,837,035.16	18.41
10	合同资产	-	-	-	-
11	持有待售资产	-	-	-	-
12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
13	其他流动资产	3,456,876.08	3,456,876.08	-	-
<b>二、非流动资产合计</b>		<b>8,153,225.11</b>	<b>17,099,571.00</b>	<b>8,946,345.89</b>	<b>109.73</b>
14	债权性投资	-	-	-	-
15	其他债权投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	其他权益工具投资	-	-	-	-
19	其他非流动性金融资产	-	-	-	-
20	投资性房地产	-	-	-	-
21	固定资产	8,152,955.35	17,099,571.00	8,946,615.65	109.73
22	在建工程	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	使用权资产	-	-	-	-
26	无形资产	-	-	-	-
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	269.76	-	-269.76	-100.00
31	其他非流动资产	-	-	-	-
<b>三、资产总计</b>		<b>975,812,837.51</b>	<b>1,082,597,297.56</b>	<b>106,784,460.05</b>	<b>10.94</b>

评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天韵房地产开发有限责任公司

表2  
评估报告第2页  
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
33	四、流动负债合计	404,001,699.75	404,001,699.75	-	-
34	短期借款	-	-	-	-
35	交易性金融负债	-	-	-	-
36	衍生金融负债	-	-	-	-
37	应付票据	-	-	-	-
38	应付账款	199,838,256.15	199,838,256.15	-	-
39	预收款项	-	-	-	-
40	合同负债	46,048,842.20	46,048,842.20	-	-
41	应付职工薪酬	59,768.41	59,768.41	-	-
42	应交税费	62,499.45	62,499.45	-	-
43	其他应付款	133,847,937.74	133,847,937.74	-	-
44	持有待售负债	-	-	-	-
45	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	20,000,000.00	-	-
46	其他流动负债	4,144,395.80	4,144,395.80	-	-
47	五、非流动负债合计	180,000,000.00	180,000,000.00	-	-
48	长期借款	180,000,000.00	180,000,000.00	-	-
49	应付债券	-	-	-	-
50	租赁负债	-	-	-	-
51	长期应付款	-	-	-	-
52	预计负债	-	-	-	-
53	递延收益	-	-	-	-
54	递延所得税负债	-	-	-	-
55	其他非流动负债	-	-	-	-
56	六、负债总计	584,001,699.75	584,001,699.75	-	-
57	七、净资产	391,811,137.76	498,595,597.80	106,784,460.05	27.25

评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司

# 流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	50,222,126.69	50,222,126.69	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	衍生金融资产	-	-	-	-
3-4	应收票据	-	-	-	-
3-5	应收账款	-	-	-	-
3-6	应收款项融资	-	-	-	-
3-7	预付账款	410,000.00	410,000.00	-	-
3-8	其他应收款	382,184,653.80	382,185,732.80	1,079.00	0.00
3-9	存货	531,385,955.83	629,222,990.99	97,837,035.16	18.41
3-10	合同资产	-	-	-	-
3-11	持有待售资产	-	-	-	-
3-12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-13	其他流动资产	3,456,876.08	3,456,876.08	-	-
3	流动资产合计	967,659,612.40	1,065,497,726.56	97,838,114.16	10.11

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽

填表日期：2021年12月8日



# 预付账款评估明细表

表3-7  
共41页第7页  
金额单位：人民币元

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天衢房地产开发有限公司

序号	收款单位名称（结算对象）	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
1	藪县自来水管理所	基建用水费	2015-6-14	5年以上	410,000.00	410,000.00			
合计					410,000.00	410,000.00	-	-	

评估人员：国栋 张壹 何淑坤 魏秋琴

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽  
填表日期：2021年12月8日

# 其他应收款评估汇总表

表3-8  
共41页第8页

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天利房地产开发有限责任公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-8-1	应收利息	-	-	-	
3-8-2	应收股利（应收利润）	-	-	-	
3-8-3	其他应收款	382,184,653.80	382,185,732.80	1,079.00	0.00
3	流动资产合计	382,184,653.80	382,185,732.80	1,079.00	0.00

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

填表日期：2021年12月8日

## 其他应收款评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天衢房地产开发有限公司

序号	欠款单位名称（结算对象）	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
1	银联商务有限公司天津分公司	POS机押金	2021-3-31	一年以内	3,120.00	3,120.00			
2	天津市高速公路电子收费管理中心	ETC押金	2018-6-29	一年以内	60.00	60.00			
3	曹雅娟	备用金	2021-3-2	一年以内	5,000.00	5,000.00			
4	李雪艳	备用金	2021-4-6	一年以内	5,000.00	5,000.00			
5	程伟	备用金	2021-7-7	一年以内	5,000.00	5,000.00			
6	天津市房地产发展（集团）股份有限公司	2亿借款利息	2020/8/4-2021/8/31	1-2年	4,760,000.00	4,760,000.00			
7	天津市房地产发展（集团）股份有限公司	2500万借款利息	2018/12/27-2021/8/31	2-3年	5,383,333.34	5,383,333.34			
8	天津市房地产发展（集团）股份有限公司	9000万借款利息	2019/2/25-2021/8/31	2-3年	18,160,000.00	18,160,000.00			
9	天津市房地产发展（集团）股份有限公司机关	内部协议款及利息	2021-8-6	一年以内	318,608,819.30	318,608,819.30			
10	天津市国土资源和房屋管理局蓟州区国土资源分局	土地出让金	2016-4-1	5年以上	35,238,400.00	35,238,400.00			
11	国家税务总局天津市蓟州区税务局	养老保险	2021-8-12	一年以内	10,738.32	10,738.32			
12	国家税务总局天津市蓟州区税务局	医疗保险	2021-8-12	一年以内	5,501.16	5,501.16			
13	国家税务总局天津市蓟州区税务局	工伤保险	2021-8-12	一年以内	89.49	89.49			
14	国家税务总局天津市蓟州区税务局	失业保险	2021-8-12	一年以内	447.46	447.46			
15	国家税务总局天津市蓟州区税务局	生育保险	2021-8-12	一年以内	223.73	223.73			
	合计				382,185,732.80	382,185,732.80			
	减：其他应收款坏账准备				1,079.00	-1,079.00		-100.00	
	净额				382,184,653.80	382,185,732.80	1,079.00	0.00	

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽

填表日期：2021年12月8日

# 存货评估汇总表

表3-9  
共41页第10页

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估值	增值值	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-9-2	原材料	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	
3-9-4	委托加工材料	-	-	-	
3-9-5	开发产品	52,986,388.02	93,560,234.41	40,573,846.39	76.57
3-9-6	在产品（在建开发成本）	478,399,567.81	535,662,756.58	57,263,188.77	11.97
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
3-9-9	合同履约成本	-	-	-	
3-9-10	消耗性生物资产	-	-	-	
3-9	存货合计	531,385,955.83	629,222,990.99	97,837,035.16	18.41
3-9	减：存货跌价准备			-	
3-9	存货净额	531,385,955.83	629,222,990.99	97,837,035.16	18.41

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

填表日期：2021年12月8日



# 开发商品评估明细表

评估基准日：2021年6月31日

被评估单位(或者产权持有单位)：天津市天勤房地产开发有限公司

序号	权证编号	房屋名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/㎡)	账面价值	评估价值			增值率%	备注
										原值	成新率	净值		
1	津(2018)蓟州区不动产权第1004383号	蓟州街664号	自建	砖混	2015年5月	平方米	301.73	5,353.14	1,615,203.09	2,476,344.00	2,476,344.00	861,140.91	53.31	
2	津(2018)蓟州区不动产权第1004389号	蓟州街664号附1号	自建	砖混	2015年5月	平方米	308.54	5,353.14	1,651,657.98	2,490,245.46	2,490,245.46	838,587.48	50.77	
3	津(2018)蓟州区不动产权第1004386号	蓟州街664号附3号	自建	砖混	2015年5月	平方米	248.46	5,353.14	1,308,628.73	1,994,306.74	1,994,306.74	685,678.01	52.40	
4	津(2018)蓟州区不动产权第1004388号	蓟州街664号附2号	自建	砖混	2015年5月	平方米	328.51	5,353.14	1,758,560.19	2,651,424.56	2,651,424.56	892,864.37	50.77	
5	津(2018)蓟州区不动产权第1004390号	蓟州街664号附6号	自建	砖混	2015年5月	平方米	286.82	5,353.14	1,535,387.77	2,327,953.12	2,327,953.12	792,585.35	51.62	
6	津(2018)蓟州区不动产权第1004359号	蓟州街664号附7号	自建	砖混	2015年5月	平方米	326.20	5,353.14	1,746,194.44	2,632,780.41	2,632,780.41	886,585.97	50.77	
7	津(2018)蓟州区不动产权第1004360号	蓟州街664号附8号	自建	砖混	2015年5月	平方米	275.50	5,353.14	1,474,790.22	2,236,075.18	2,236,075.18	761,284.96	51.62	
8	津(2018)蓟州区不动产权第1004373号	蓟州街661号附1号	自建	砖混	2015年5月	平方米	259.30	5,353.14	1,388,069.34	2,104,889.09	2,104,889.09	716,519.75	51.62	
9	津(2018)蓟州区不动产权第1004361号	蓟州街664号附10号	自建	砖混	2015年5月	平方米	282.44	5,353.14	1,511,941.01	2,292,403.17	2,292,403.17	780,482.16	51.62	
10	津(2018)蓟州区不动产权第1004374号	蓟州街664号附11号	自建	砖混	2015年5月	平方米	200.28	5,353.14	1,072,126.99	1,633,885.93	1,633,885.93	561,758.94	52.40	
11	津(2018)蓟州区不动产权第1004362号	蓟州街664号附12号	自建	砖混	2015年5月	平方米	245.66	5,353.14	1,315,052.50	2,004,096.35	2,004,096.35	689,043.85	52.40	
12	津(2018)蓟州区不动产权第1004363号	蓟州街664号附13号	自建	砖混	2015年5月	平方米	204.44	5,353.14	1,094,396.05	1,667,823.24	1,667,823.24	573,427.19	52.40	
13	津(2018)蓟州区不动产权第1004315号	蓟州街664号附14号	自建	砖混	2015年5月	平方米	265.82	5,353.14	1,422,971.81	2,157,508.18	2,157,508.18	734,536.37	51.62	
14	津(2018)蓟州区不动产权第1004316号	蓟州街664号附15号	自建	砖混	2015年5月	平方米	332.20	5,353.14	1,778,313.28	2,681,206.78	2,681,206.78	902,893.50	50.77	
15	津(2018)蓟州区不动产权第1004314号	蓟州街664号附16号	自建	砖混	2015年5月	平方米	243.20	5,353.14	1,301,883.78	1,984,027.65	1,984,027.65	682,143.88	52.40	
16	津(2018)蓟州区不动产权第1001038号	蓟州街664号附17号	自建	砖混	2015年5月	平方米	221.55	5,353.14	1,185,988.28	1,807,406.77	1,807,406.77	621,418.49	52.40	
17	津(2018)蓟州区不动产权第1004313号	蓟州街664号附18号	自建	砖混	2015年5月	平方米	282.56	5,353.14	1,512,583.39	2,293,377.14	2,293,377.14	780,793.76	51.62	
18	津(2017)蓟州区不动产权第1011617号	西环路80号	自建	砖混	2017年3月	平方米	185.62	5,430.34	1,007,979.64	1,456,464.87	1,456,464.87	448,485.23	44.49	
19	津(2017)蓟州区不动产权第1011618号	西环路82号	自建	砖混	2017年3月	平方米	213.87	5,430.34	1,161,386.73	1,669,603.71	1,669,603.71	508,216.97	43.76	
20	津(2017)蓟州区不动产权第1011619号	西环路84号	自建	砖混	2017年3月	平方米	181.84	5,430.34	987,452.95	1,426,805.15	1,426,805.15	439,352.20	44.49	
21	津(2017)蓟州区不动产权第1011620号	西环路86号	自建	砖混	2017年3月	平方米	185.62	5,430.34	1,007,979.64	1,456,464.87	1,456,464.87	448,485.23	44.49	
22	津(2017)蓟州区不动产权第1011625号	西环路92号	自建	砖混	2017年3月	平方米	219.72	5,430.34	1,193,154.22	1,715,272.48	1,715,272.48	522,118.26	43.76	
23	津(2017)蓟州区不动产权第1011626号	西环路94号	自建	砖混	2017年3月	平方米	196.78	5,430.34	1,088,582.23	1,544,031.67	1,544,031.67	475,449.43	44.49	
24	津(2017)蓟州区不动产权第1011628号	西环路98号	自建	砖混	2017年3月	平方米	240.96	5,430.34	1,308,494.63	1,881,085.28	1,881,085.28	572,590.65	43.76	
25	津(2017)蓟州区不动产权第1011884号	蓟州街640号	自建	砖混	2017年3月	平方米	257.48	5,430.34	1,398,203.84	2,001,367.03	2,001,367.03	603,163.19	43.14	
26	津(2017)蓟州区不动产权第1011885号	蓟州街642号	自建	砖混	2017年3月	平方米	234.08	5,430.34	1,271,133.89	1,827,375.67	1,827,375.67	556,241.78	43.76	
27	津(2017)蓟州区不动产权第1011886号	蓟州街644号	自建	砖混	2017年3月	平方米	315.80	5,430.34	1,714,901.25	2,443,063.83	2,443,063.83	728,162.58	42.46	
28	津(2017)蓟州区不动产权第1011887号	蓟州街646号	自建	砖混	2017年3月	平方米	287.90	5,430.34	1,563,394.77	2,237,818.74	2,237,818.74	674,423.96	43.14	
29	津(2017)蓟州区不动产权第1011888号	蓟州街648号	自建	砖混	2017年3月	平方米	300.60	5,430.34	1,632,360.09	2,358,653.92	2,358,653.92	726,293.83	44.49	
30	津(2017)蓟州区不动产权第1011917号	蓟州街650号	自建	砖混	2017年3月	平方米	217.88	5,430.34	1,183,162.40	1,725,624.99	1,725,624.99	542,462.60	45.85	
31	津(2017)蓟州区不动产权第1011890号	蓟州街654号	自建	砖混	2017年3月	平方米	231.78	5,430.34	1,258,644.11	1,809,420.43	1,809,420.43	550,776.31	43.76	
32	津(2017)蓟州区不动产权第1011891号	蓟州街656号	自建	砖混	2017年3月	平方米	291.32	5,430.34	1,581,966.53	2,264,402.06	2,264,402.06	682,435.53	43.14	
33	津(2017)蓟州区不动产权第1011892号	蓟州街658号	自建	砖混	2017年3月	平方米	320.46	5,430.34	1,740,206.63	2,479,114.11	2,479,114.11	738,907.48	42.46	
34	津(2017)蓟州区不动产权第1011893号	蓟州街660号	自建	砖混	2017年3月	平方米	300.87	5,430.34	1,633,826.28	2,327,563.69	2,327,563.69	693,737.41	42.46	
35	津(2017)蓟州区不动产权第1011568号	27-1-304	自建	砖混	2017年3月	平方米	184.11	5,805.99	952,817.51	1,198,809.83	1,198,809.83	245,992.32	25.82	
36	津(2017)蓟州区不动产权第1011572号	27-1-404	自建	砖混	2017年3月	平方米	99.00	5,805.51	574,745.04	719,694.75	719,694.75	144,949.72	25.22	
37	津(2017)蓟州区不动产权第1011576号	27-1-504	自建	砖混	2017年3月	平方米	99.00	5,805.51	574,745.04	719,694.75	719,694.75	144,949.72	25.22	
38	津(2017)蓟州区不动产权第1011370号	16-1-1103	自建	砖混	2017年3月	平方米	122.53	5,806.20	711,434.25	874,744.25	874,744.25	163,310.00	22.96	
39	津(2018)蓟州区不动产权第1004387号	美城一期664号附4号	自建	砖混	2015年5月	平方米	285.30	5,347.95	1,418,810.86	2,086,989.28	2,086,989.28	667,158.42	47.02	
40	津(2018)蓟州区不动产权第1004382号	美城二期664号附5号	自建	砖混	2015年5月	平方米	255.66	5,347.95	1,367,266.63	2,010,173.04	2,010,173.04	642,916.41	47.02	
41	津(2017)蓟州区不动产权第1011859号	西环路90号附3号	自建	砖混	2017年3月	平方米	94.55	0.00	620,483.03	620,483.03	620,483.03	620,483.03	0.00	
42	津(2017)蓟州区不动产权第1011622号	西环路90号	自建	砖混	2017年3月	平方米	310.06	0.00	1,977,725.78	1,977,725.78	1,977,725.78	1,977,725.78	0.00	
43	津(2017)蓟州区不动产权第1011612号	西环路100号	自建	砖混	2017年3月	平方米	325.21	0.00	2,074,360.45	2,074,360.45	2,074,360.45	2,074,360.45	0.00	
44	津(2017)蓟州区不动产权第1011615号	西环路76号	自建	砖混	2017年3月	平方米	278.04	0.00	1,783,715.01	1,783,715.01	1,783,715.01	1,783,715.01	0.00	

# 开发商品评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

共十一页  
第 1 页

被评估单位(或者产权持有单位)：天津市天顺房地产开发有限公司

序号	权证编号	房屋名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/㎡)	账面价值	评估价值			增值率%	备注	
										原值	成新率	净值			
45	津(2017)蓟州区不动产权第1011613号	西环路74号	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	262.40	0.00	0.00	1,683,379.43	1,683,379.43				
46	津(2017)蓟州区不动产权第1011624号	西环路90号附2号	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	281.48	0.00	0.00	1,805,783.70	1,805,783.70				
47	津(2017)蓟州区不动产权第1011614号	西环路74号附1号	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	303.27	0.00	0.00	1,934,415.59	1,934,415.59				
48	津(2017)蓟州区不动产权第1011621号	西环路88号	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	288.31	0.00	0.00	1,849,600.32	1,849,600.32				
49	津(2017)蓟州区不动产权第1011616号	西环路78号	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	190.08	0.00	0.00	1,233,410.47	1,233,410.47				
50	津(2017)蓟州区不动产权第1011623号	西环路90号附1号	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	46.22	0.00	0.00	303,318.09	303,318.09				
51	无证	15号楼-201地下室	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	13.86	0.00	0.00	34,405.49	34,405.49				
52	无证	15号楼-203地下室	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	18.70	0.00	0.00	46,548.60	46,548.60				
53	无证	15号楼-204地下室	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	23.37	0.00	0.00	58,017.10	58,017.10				
54	无证	15号楼-205地下室	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	7.34	0.00	0.00	20,238.52	20,238.52				
55	无证	15号楼-209地下室	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	23.74	0.00	0.00	59,366.33	59,366.33				
56	无证	15号楼-212地下室	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	23.37	0.00	0.00	58,017.10	58,017.10				
57	无证	15号楼-213地下室	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	18.70	0.00	0.00	46,548.60	46,548.60				
58	无证	16号楼-202地下室	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	23.42	0.00	0.00	57,342.48	57,342.48				
59	无证	16号楼-204地下室	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	17.71	0.00	0.00	43,850.13	43,850.13				
60	无证	16号楼-207地下室	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	23.23	0.00	0.00	59,366.33	59,366.33				
61	无证	16号楼-210地下室	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	23.42	0.00	0.00	57,342.48	57,342.48				
62	无证	16号楼-211地下室	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	18.74	0.00	0.00	51,270.92	51,270.92				
63	无证	16号楼-214地下室	自建	钢筋混凝土	2017年3月	平方米	13.48	0.00	0.00	33,056.25	33,056.25				
合 计										93,560,234.41	93,560,234.41				
减：投资性房地产减值准备															
净 额										93,560,234.41	93,560,234.41				
增值率										40,573,846.39	40,573,846.39			76.57	

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

被评估单位(或产权持有单位)填表人：任桂有 王秋粟

填表日期：2021年12月8日

# 存货——在建开发成本评估明细表

表3-9-6  
共41页第13页  
金额单位：人民币元

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限公司

序号	对应项目名称	相关费用名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	美域新城三、四、五期住宅工程	土地成本	165,378,163.87	461,547,200.00		14.06	津（2016）蓟县 不动产权证第 1006630号
		前期费用	29,623,983.52				
		建安工程费	187,560,669.70				
		基础设施费	5,316,955.35				
		配套工程费	49,264,311.68				
		其他费用	1,155,957.95				
2	美域广场商业项目	土地成本	23,121,609.58	54,532,300.00	34,016,030.84	147.12	津（2016）蓟县 不动产权证第 1006628号
		契税	2,442,506.64				
		手续费	162,833.78				
		前期费用	2,619,159.16				
		配套工程费	14,358,757.00				
		-	0.00				
-	0.00						
合计			478,399,567.81	535,662,756.58	57,263,188.77	11.97	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽

填表日期：2021年12月8日

463,554,527.79

# 其他流动资产评估明细表

表3-13  
共41页第14页  
金额单位：人民币元

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天蓊房地产开发有限公司

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	天津市房屋维修资金管理中心	2021-8-31	维修基金	872,231.00	872,231.00	872,231.00	-	
2	红屋顶（天津）房地产经纪有限责任公司	2021-6-28	销售代理费	98,150.94	98,150.94	98,150.94	-	
3	天津安晟房地产经纪有限公司	2021-7-29	销售代理费	129,643.39	129,643.39	129,643.39	-	
4	天津辰嘉企业管理有限公司	2021-7-29	销售代理费	289,429.13	289,429.13	289,429.13	-	
5	天津市红星鼎盛房地产经纪有限公司	2021-7-29	销售代理费	19,784.47	19,784.47	19,784.47	-	
6	国家税务总局天津市蓟州区税务局	2021-8-31	印花税	20,347.90	20,347.90	20,347.90	-	
7	国家税务总局天津市蓟州区税务局	2021-8-31	应交增值税	160,511.94	160,511.94	160,511.94	-	
8	国家税务总局天津市蓟州区税务局	2021-8-31	预交增值税	1,120,066.38	1,120,066.38	1,120,066.38	-	
9	国家税务总局天津市蓟州区税务局	2021-8-31	预交土地增值税	746,710.93	746,710.93	746,710.93	-	
	合 计			3,456,876.08	3,456,876.08	3,456,876.08	-	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽

填表日期：2021年12月8日

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天衢房地产开发有限公司

表4  
共41页第15页  
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值值	增值率%
4-1	债权性投资	-	-	-	
4-2	其他债权投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	其他权益工具投资	-	-	-	
4-6	其他非流动性金融资产	-	-	-	
4-7	投资性房地产	-	-	-	
4-8	固定资产	8,152,955.35	17,099,571.00	8,946,615.65	109.73
4-9	在建工程	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	使用权资产	-	-	-	
4-13	无形资产	-	-	-	
4-14	开发支出	-	-	-	
4-15	商誉	-	-	-	
4-16	长期待摊费用	-	-	-	
4-17	递延所得税资产	269.76	-	-269.76	-100.00
4-18	其他非流动资产	-	-	-	
	合计	8,153,225.11	17,099,571.00	8,946,345.89	109.73

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽

填表日期：2021年12月8日

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

# 固定资产评估汇总表

表4-8  
共41页第16页

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	9,507,386.59	7,957,520.90	16,684,600.00	16,684,600.00	7,177,213.41	8,727,079.10	75.49	109.67
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	9,507,386.59	7,957,520.90	16,684,600.00	16,684,600.00	7,177,213.41	8,727,079.10	75.49	109.67
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	1,132,458.16	195,434.45	810,695.26	414,971.00	-321,762.90	219,536.55	-28.41	112.33
4-8-4	固定资产-机器设备	20,000.00	1,000.00	19,055.00	2,858.00	-945.00	1,858.00	-4.73	185.80
4-8-5	固定资产-车辆	343,703.42	10,311.10	188,200.00	188,200.00	-155,503.42	177,888.90	-45.24	1,725.22
4-8-6	固定资产-电子设备	768,754.74	184,123.35	603,440.26	223,913.00	-165,314.48	39,789.65	-21.50	21.61
4-8-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-8	固定资产清理	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	10,639,844.75	8,152,955.35	17,495,295.26	17,099,571.00	6,855,450.51	8,946,615.65	64.43	109.73
	减：固定资产减值准备								
	固定资产净额	10,639,844.75	8,152,955.35	17,495,295.26	17,099,571.00	6,855,450.51	8,946,615.65	64.43	109.73

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽

填表日期：2021年12月8日

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴 国栋 张莹 何

### 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

表4-8-1  
共41页第17页  
金额单位：人民币元

被评估单位（或资产权利持有单位）：天津市天勤房地产开发有限公司

序号	权证号码	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注	
							原值	净值	原值	净值	原值	净值				原值
1	津(2017)蓟州区不动产权第1012871号	至道6-1-201	钢混	2014年	105.94	9,993.30	1,058,690.70	754,273.99	1,465,300.00	1,465,300.00	406,026.30	711,026.01	94.27	13,428.57	住宅	
2	津(2017)蓟州区不动产权第1012882号	至道6-1-301	钢混	2014年	104.75	10,428.85	1,092,421.86	778,311.00	1,479,700.00	1,479,700.00	387,278.14	701,389.00	90.12	13,714.29	住宅	
3	津(2017)蓟州区不动产权第1013364号	至道6-1-401	钢混	2014年	104.75	10,515.08	1,101,454.46	784,736.30	1,479,700.00	1,479,700.00	378,245.54	694,963.70	88.56	13,714.29	住宅	
4	津(2017)蓟州区不动产权第1013093号	至道7-1-401	钢混	2014年	128.78	10,669.00	1,376,529.82	980,905.11	1,793,800.00	1,793,800.00	417,270.18	812,894.89	82.87	13,523.81	住宅	
5	津(2017)蓟州区不动产权第1011883号	蓟州街638号	钢混	2017年3月	257.33	5,430.34	1,397,389.29	1,354,153.04	3,017,700.00	3,017,700.00	1,620,310.71	1,663,546.96	122.85	11,365.32	商业	
6	津(2017)蓟州区不动产权第1011894号	蓟州街662号	钢混	2017年3月	309.88	5,430.34	1,682,753.64	1,638,748.92	3,598,800.00	3,598,800.00	1,916,046.36	1,960,051.08	119.61	11,275.23	商业	
7	津(2017)蓟州区不动产权第1011627号	西环路96号	钢混	2017年3月	331.48	5,424.60	1,798,146.82	1,666,392.54	3,849,600.00	3,849,600.00	2,051,453.18	2,183,207.46	131.01	11,275.23	商业	
合计																
减：房屋建筑物减值准备																
合计								9,507,386.59	7,957,520.90	16,684,600.00	16,684,600.00	7,177,213.41	8,727,079.10	109.67		
合计								9,507,386.59	7,957,520.90	16,684,600.00	16,684,600.00	7,177,213.41	8,727,079.10	109.67		

被评估单位（或资产权利持有单位）填表人：任桂有 王秋爽  
填表日期：2021年12月8日

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

共4页 第1页

被评估单位(或者产权持有单位)：天津市天衢房地产开发有限责任公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
1		全站仪	CTS-112R4 Pro	上海华测导航科技股份有限公司	台	1	2011-10-27	2011-10-27	20,000.00	1,000.00	19,055.00	15	2,858.00	185.80
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
合 计									20,000.00	1,000.00	19,055.00		2,858.00	
减：机器设备减值准备														
合 计									20,000.00	1,000.00	19,055.00		2,858.00	185.80

被评估单位(或产权持有单位) 填表人：任桂有 王秋爽

填表日期：2021年12月8日

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴



# 固定资产——车辆评估明细表

表4-8-5  
共41页第19页

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限责任公司

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	数量	单位	购置日期	启用日期	已行驶里程 (公里)	账面价值		评估价值			增值率%
									原值	净值	裸车价	车牌费	净值	
1	津N40877	别克SGM7165MTC	上海通用东岳汽车有限公司	辆	1	2013-5-9	2013-5-9	151,625.00	130,900.00	3,927.00	39,700.00	500.00	40,200.00	923.68
2	津HTJ260	马自达 CA6490AT5	中国第一汽车集团公司	辆	1	2016-5-11	2016-5-11	95,852.00	212,803.42	6,384.10	147,500.00	500.00	148,000.00	2,218.25
合计									343,703.42	10,311.10	187,200	1,000	188,200	1,725.22
减：车辆减值准备														
合计									343,703.42	10,311.10	187,200	1,000	188,200	1,725.22

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽  
填表日期：2021年12月8日

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

表4-8-6

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限公司

共4页第20页  
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	净值		
1	冰箱	BCD-188	海尔集团公司	台	1	2010-8-28	2010-8-28	2,040.00	102.00	1,443.00	216.00	111.76	
2	电视	42L05HF	创维集团有限公司	台	2	2010-8-28	2010-8-28	8,500.00	425.00	5,492.00	824.00	93.88	
3	戴尔电脑	OPTI PLEX380	戴尔（中国）有限公司	台	1	2010-9-16	2010-9-16	3,800.00	190.00	200.00	200.00	5.26	
4	佳能单反相机	EOS 500D	佳能（中国）有限公司	部	1	2010-10-20	2010-10-20	7,580.00	379.00	6,628.00	994.00	162.27	
5	扫描仪	A3	爱普生（中国）有限公司	台	1	2010-10-20	2010-10-20	4,170.00	208.50	200.00	200.00	-4.08	
6	空调	KFR-23GW/DY-GC (R2)	美的集团股份有限公司	台	4	2010-10-27	2010-10-27	7,840.00	392.00	6,453.00	968.00	146.94	
7	空调	KFR-32GW	珠海格力电器股份有限公司	台	2	2010-10-27	2010-10-27	6,100.00	305.00	4,815.00	722.00	136.72	
8	空调	KFR-51LW/DY-GC (R2)	美的集团股份有限公司	台	1	2010-10-27	2010-10-27	4,500.00	225.00	4,154.00	623.00	176.89	
9	空调	KFR-72LW/DY-K (F5)	美的集团股份有限公司	台	3	2010-10-27	2010-10-27	17,150.00	857.50	12,486.00	1,873.00	118.43	
10	空调	KFR-72LW/DY-GC (R2)	美的集团股份有限公司	台	2	2010-10-27	2010-10-27	11,000.00	550.00	7,786.00	1,168.00	112.36	
11	空调	KFR-72GW/DY-Ta (E2)	美的集团股份有限公司	台	1	2010-10-27	2010-10-27	6,150.00	307.50	4,855.00	728.00	136.75	
12	空调	KFR-32GW	珠海格力电器股份有限公司	台	5	2010-10-27	2010-10-27	12,150.00	607.50	9,591.00	1,439.00	136.87	
13	空调	KFR-23GW/(23592)Aa-3	珠海格力电器股份有限公司	台	2	2010-10-27	2010-10-27	3,960.00	198.00	3,126.00	469.00	136.87	
14	空调	KFR-72GW	珠海格力电器股份有限公司	台	2	2010-10-27	2010-10-27	11,400.00	570.00	8,999.00	1,350.00	136.84	
15	空调(大1.5P)	KFR-35GW	珠海格力电器股份有限公司	台	1	2013-8-13	2013-8-13	5,300.00	265.00	4,184.00	628.00	136.98	
16	空调(大2P)	KFR-50LW/(50569)FNBb-3	珠海格力电器股份有限公司	台	3	2013-8-13	2013-8-13	20,640.00	1,032.00	15,366.00	2,305.00	123.35	
17	空调(1.2P)	KFR-26GW/(26556)FNDe-3	珠海格力电器股份有限公司	台	4	2013-8-13	2013-8-13	12,600.00	630.00	10,683.00	1,602.00	154.29	

# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限公司

表十-8-6  
共4页第21页  
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%		
18	空调(1.5P)	KFR-32GW/(32556)FNDe-3	珠海格力电器股份有限公司	台	6	2013-8-13	2013-8-13	22,500.00	1,125.00	17,841.00	15	2,676.00	137.87
19	华硕笔记本电脑	A56C	华硕电脑(上海)有限公司	台	1	2013-8-22	2013-8-22	5,800.00	290.00	5,061.00	15	759.00	161.72
20	戴尔台式机	380	戴尔(中国)有限公司	台	14	2010-11-11	2010-11-11	53,900.00	2,695.00	2,800.00		2,800.00	3.90
21	戴尔台式机	780	戴尔(中国)有限公司	台	2	2010-11-11	2010-11-11	13,600.00	680.00	400.00		400.00	-41.18
22	东芝复印机	Studio242	东芝(中国)有限公司	台	1	2010-11-11	2010-11-11	13,700.00	685.00	6,137.00	15	921.00	34.45
23	爱普生投影仪	EB-1720	爱普生(中国)有限公司	台	1	2010-11-11	2010-11-11	11,000.00	550.00	7,805.00	15	1,171.00	112.91
24	联想笔记本电脑	Y460	联想(北京)有限公司	台	1	2011-2-28	2011-2-28	6,500.00	325.00	5,432.00	15	815.00	150.77
25	乒乓球台	A3	定制	个	1	2011-4-7	2011-4-7	2,580.00	129.00	2,605.00	15	391.00	203.10
26	老板抽油烟机	CXW-200-800	杭州老板电器股份有限公司	个	4	2012-9-6	2012-9-6	9,520.00	285.60	2,474.00	15	371.00	29.90
27	史密斯热水器	CEWH-50P6	艾欧史密斯(中国)热水器有限公司	个	5	2012-9-6	2012-9-6	11,340.00	340.20	9,018.00	15	1,353.00	297.71
28	索尼彩电KLV	KLV-42EX-410	索尼(中国)有限公司	台	1	2012-10-31	2012-10-31	4,508.00	135.24	3,262.00	15	489.00	261.58
29	索尼彩电KLV	KLV-40EX-430	索尼(中国)有限公司	台	1	2012-10-31	2012-10-31	4,408.00	132.24	2,574.00	15	386.00	191.89
30	索尼彩电KLV	KLV-40EX-430	索尼(中国)有限公司	台	1	2012-10-31	2012-10-31	4,408.00	132.24	2,574.00	15	386.00	191.89
31	索尼彩电KLV	KLV-40EX-430	索尼(中国)有限公司	台	1	2012-10-31	2012-10-31	4,508.00	135.24	2,574.00	15	386.00	185.42
32	双人床、床头柜	定制	定制	套	2	2012-12-13	2012-12-13	5,400.00	162.00	5,339.00	15	801.00	394.44
33	餐桌	定制	定制	套	2	2012-12-13	2012-12-13	5,200.00	156.00	5,141.00	15	771.00	394.23
34	沙发茶几	定制	定制	套	1	2012-12-13	2012-12-13	3,950.00	118.50	3,905.00	15	586.00	394.51

# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限公司

表十-8-6  
共4页第22页  
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%		
35	大圆桌	定制	定制	套	1	2012-12-13	2012-12-13	2,800.00	84.00	2,768.00	15	415.00	394.05
36	空调	KFR-23GW/(23592)Aa-3	珠海格力电器股份有限公司	套	3	2018-7-5	2018-7-5	8,550.00	3,435.12	6,066.00	60	3,640.00	5.96
37	空调	KFR-50GW/(50556)NhAd-3	珠海格力电器股份有限公司	套	4	2018-7-5	2018-7-5	22,000.00	8,839.84	18,581.00	60	11,149.00	26.12
38	夏普影像投影仪	XG-ER50XA	夏普商贸（中国）有限公司	台	1	2018-7-28	2018-7-28	7,500.00	3,013.75	6,737.00	49	3,301.00	9.53
39	转角沙发	布艺	定制	套	1	2018-8-3	2018-8-3	7,600.00	3,176.68	6,896.00	61	4,207.00	32.43
40	木质梯台	定制	定制	组	1	2018-8-3	2018-8-3	5,150.00	2,152.64	4,673.00	61	2,851.00	32.44
41	酒柜+吧台	定制	定制	组	1	2018-8-3	2018-8-3	13,580.00	5,676.20	12,321.00	61	7,516.00	32.41
42	1800桌+10把椅子	定制	定制	套	1	2018-8-3	2018-8-3	9,650.00	4,033.64	8,756.00	61	5,341.00	32.41
43	多宝阁	定制	定制	组	1	2018-8-3	2018-8-3	5,520.00	2,307.36	5,008.00	61	3,055.00	32.40
44	餐桌+4把椅子 (1200*600)	定制	定制	套	1	2018-8-3	2018-8-3	2,360.00	986.60	2,141.00	61	1,306.00	32.37
45	餐桌+4把椅子 (1200*600)	定制	定制	套	1	2018-8-3	2018-8-3	2,360.00	986.60	2,141.00	61	1,306.00	32.37
46	餐桌+4把椅子 (1200*600)	定制	定制	套	1	2018-8-3	2018-8-3	2,360.00	986.60	2,141.00	61	1,306.00	32.37
47	餐桌+4把椅子 (1200*600)	定制	定制	套	1	2018-8-3	2018-8-3	2,360.00	986.60	2,141.00	61	1,306.00	32.37
48	休闲桌+3把椅子	定制	定制	套	1	2018-8-3	2018-8-3	2,350.00	982.36	2,132.00	61	1,301.00	32.44
49	休闲桌+3把椅子	定制	定制	套	1	2018-8-3	2018-8-3	2,350.00	982.36	2,132.00	61	1,301.00	32.44
50	1600圆桌+10把椅子	定制	定制	套	2	2018-8-3	2018-8-3	7,300.00	3,051.28	6,623.00	61	4,040.00	32.40
51	四门冷柜	四门定制	广东星瑞商用冷柜有限公司	台	1	2018-8-3	2018-8-3	2,750.00	1,149.44	2,388.00	61	1,457.00	26.76

# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限公司

表4-8-6  
共41页第23页  
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	净值		
52	拉门柜+配菜架	定制	定制	台	1	2018-8-3	2018-8-3	2,500.00	1,044.88	2,280.00	1,391.00	33.13	
53	拉门柜	定制	定制	台	1	2018-8-3	2018-8-3	4,560.00	1,906.08	4,158.00	2,536.00	33.05	
54	双头灶	JZT-BH807A3	华帝股份有限公司	台	1	2018-8-3	2018-8-3	2,200.00	919.48	2,006.00	1,224.00	33.12	
55	戴尔台式电脑	灵越3670	戴尔（中国）有限公司	台	1	2019-1-24	2019-1-24	5,350.00	2,668.81	4,422.00	2,123.00	-20.45	
56	美的热水器	F60-32DM3	美的集团股份有限公司	台	1	2019-4-22	2019-4-22	2,220.00	1,215.08	1,941.00	1,029.00	-15.31	
57	联想电脑	扬天T4900D	联想（北京）有限公司	台	1	2019-7-24	2019-7-24	5,145.63	3,065.88	4,215.00	2,445.00	-20.25	
58	联想电脑	扬天T4900D	联想（北京）有限公司	台	1	2019-7-24	2019-7-24	5,145.63	3,065.88	4,215.00	2,445.00	-20.25	
59	联想电脑	扬天T4900D	联想（北京）有限公司	台	1	2019-7-24	2019-7-24	5,145.63	3,065.88	4,215.00	2,445.00	-20.25	
60	扫描仪	中晶1860XL	上海中晶科技有限公司	台	1	2019-10-22	2019-10-22	5,048.54	3,252.90	4,158.00	2,869.00	-11.80	
61	海尔热水器	EL6002-D6(U1)	青岛经济技术开发区海尔热水器有限公司	台	1	2020-4-1	2020-4-1	2,064.60	1,530.52	2,064.60	1,683.00	10.62	
62	联想电脑	扬天T4900D	联想（北京）有限公司	台	1	2020-6-29	2020-6-29	7,504.95	5,927.66	6,694.00	5,154.00	-13.05	
63	美的热水器	F50-32DM9	美的集团股份有限公司	台	1	2020-6-28	2020-6-28	2,663.37	2,103.59	2,212.00	1,880.00	-10.63	
64	打印机	爱普生L1300	爱普生（中国）有限公司	台	1	2020-9-1	2020-9-1	2,950.49	2,425.79	2,654.00	2,123.00	-12.48	
65	戴尔电脑	3080MT主机+24寸显示器	戴尔（中国）有限公司	套	1	2021-2-5	2021-2-5	4,554.46	4,112.68	4,424.00	3,893.00	-5.34	
66	戴尔电脑	3080MT主机+21.5寸显示器	戴尔（中国）有限公司	套	1	2021-2-5	2021-2-5	4,356.41	3,933.83	4,424.00	3,893.00	-1.04	
67	戴尔电脑	3080MT主机+21.5寸显示器	戴尔（中国）有限公司	套	1	2021-2-5	2021-2-5	4,356.44	3,933.86	4,424.00	3,893.00	-1.04	
68	戴尔电脑	3080MT主机+21.5寸显示器	戴尔（中国）有限公司	套	1	2021-2-5	2021-2-5	4,356.44	3,933.86	4,424.00	3,893.00	-1.04	

# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

表4-8-6

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限责任公司

共41页第24页  
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
69	戴尔电脑	3080MT主机+21.5寸显示器	戴尔（中国）有限公司	套	1	2021-2-5	2021-2-5	4,356.44	3,933.86	4,424.00	88	3,893.00	-1.04	
70	戴尔电脑	3080MT主机+21.5寸显示器	戴尔（中国）有限公司	套	1	2021-2-5	2021-2-5	4,356.44	3,933.86	4,424.00	88	3,893.00	-1.04	
71	戴尔电脑	3080MT主机+21.5寸显示器	戴尔（中国）有限公司	套	1	2021-2-5	2021-2-5	4,356.44	3,933.86	4,424.00	88	3,893.00	-1.04	
72	戴尔电脑	3080MT主机	戴尔（中国）有限公司	台	1	2021-2-5	2021-2-5	3,613.86	3,263.28	2,919.00	88	2,569.00	-21.28	
73	戴尔电脑	3080MT主机	戴尔（中国）有限公司	台	1	2021-2-5	2021-2-5	3,613.86	3,263.28	2,919.00	88	2,569.00	-21.28	
74	戴尔电脑	3080MT主机	戴尔（中国）有限公司	台	1	2021-2-5	2021-2-5	3,613.86	3,263.28	2,919.00	88	2,569.00	-21.28	
75	戴尔电脑	3080MT主机	戴尔（中国）有限公司	台	1	2021-2-5	2021-2-5	3,613.86	3,263.28	2,919.00	88	2,569.00	-21.28	
76	戴尔电脑	3080MT主机	戴尔（中国）有限公司	台	1	2021-2-5	2021-2-5	3,613.86	3,263.28	2,919.00	88	2,569.00	-21.28	
77	戴尔电脑	3080MT主机	戴尔（中国）有限公司	台	1	2021-2-5	2021-2-5	3,613.87	3,263.29	2,919.00	88	2,569.00	-21.28	
78	戴尔电脑	3080MT主机	戴尔（中国）有限公司	台	1	2021-2-5	2021-2-5	3,613.86	3,263.28	2,919.00	88	2,569.00	-21.28	
79	家具办公班台	160*80	定制	个	1	2021-3-2	2021-3-2	2,475.25	2,275.15	2,493.00	94	2,343.00	2.98	
80	家具办公班台	160*80	定制	个	1	2021-3-2	2021-3-2	2,475.25	2,275.15	2,493.00	94	2,343.00	2.98	

# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限责任公司

表4-8-6  
天津第25号  
评估单位：天勤地产

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%		
81	施乐复印机	C2060CPS	富士胶片实业发展(上海)有限公司	台	1	2021-3-4	2021-3-4	20,198.02	18,565.32	20,177.00	94	18,966.00	2.16
82	沙盘	定制	定制	个	1	2013-6-21	2013-6-21	102,200.00	3,066.00	110,033.00	15	16,505.00	438.32
83	沙发茶几	定制	定制	套	1	2013-6-24	2013-6-24	18,500.00	555.00	18,200.00	15	2,730.00	391.89
84	3.6米前台	3.6m	定制	个	1	2013-6-24	2013-6-24	6,200.00	186.00	6,099.00	15	915.00	391.94
85	液晶电视(55寸)	55寸	创维集团有限公司	台	1	2013-7-4	2013-7-4	35,595.00	1,067.85	29,453.00	15	4,418.00	313.73
86	酒柜+中吧台	定制	定制	套	1	2013-7-11	2013-7-11	12,000.00	360.00	11,782.00	15	1,767.00	390.83
87	PE桌椅	定制	定制	套	3	2013-7-11	2013-7-11	3,600.00	108.00	3,535.00	15	530.00	390.74
88	12寸音响	RM1011	LBL	台	2	2013-7-11	2013-7-11	2,600.00	78.00	850.00	15	128.00	64.10
89	功放机	R120	ReeVer	台	1	2013-7-11	2013-7-11	2,400.00	72.00	1,986.00	15	298.00	313.89
90	联想电脑	扬天T4900D	联想(北京)有限公司	台	1	2019-7-24	2019-7-24	5,145.63	3,065.88	4,215.00	58	2,445.00	-20.25
91	戴尔电脑	3080MT主机	戴尔(中国)有限公司	台	1	2021-2-5	2021-2-5	3,613.86	3,263.28	2,919.00	88	2,569.00	-21.28
92	戴尔电脑	3080MT主机	戴尔(中国)有限公司	台	1	2021-2-5	2021-2-5	3,613.86	3,263.28	2,919.00	88	2,569.00	-21.28
93	冰吧	JC-126RSY	广东声电器股份有限公司	台	1	2021-2-5	2021-2-5	2,573.27	2,323.67	1,769.00	90	1,592.00	-31.49
94	扩音机喇叭	LPA-100M	LingB	台	1	2021-5-1	2021-5-1	2,833.66	2,696.23	2,833.66	93	2,635.00	-2.27
合计					150			768,754.74	184,123.35	603,440.26		223,913.00	21.61
减：电子设备减值准备													
合计					150			768,754.74	184,123.35	603,440.26		223,913.00	21.61

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽

填表日期：2021年12月8日





# 流动负债评估汇总表

表5  
共41页第27页

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或产权持有单位）：天津市天蓊房地产开发有限责任公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	衍生金融负债	-	-	-	
5-4	应付票据	-	-	-	
5-5	应付账款	199,838,256.15	199,838,256.15	-	
5-6	预收款项	-	-	-	
5-7	合同负债	46,048,842.20	46,048,842.20	-	
5-8	应付职工薪酬	59,768.41	59,768.41	-	
5-9	应交税费	62,499.45	62,499.45	-	
5-10	其他应付款	133,847,937.74	133,847,937.74	-	
5-11	持有待售负债	-	-	-	
5-12	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	20,000,000.00	-	
5-13	其他流动负债	4,144,395.80	4,144,395.80	-	
9	流动负债合计	404,001,699.75	404,001,699.75	-	

被评估单位（或产权持有单位） 填表人：任桂有 王秋爽  
填表日期：2021年12月8日

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

# 应付账款评估明细表

表5-5

共41页第28页

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天蓊房地产开发有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	天津市地质基础工程公司	2015-9-1	工程款	68,498.50	68,498.50	
2	天津市兴业龙祥建设工程有限公司	2021-6-1	工程款	14,906,530.11	14,906,530.11	
3	中天建设集团有限公司蓊县分公司	2018-9-18	工程款	536,038.40	536,038.40	
4	天津市蓊州区鑫泰物业管理有限公司	2017-12-31	计提二期基础工程款	70,000.00	70,000.00	
5	天津国际工程咨询公司	2017-12-31	计提项目工程款	20,000.00	20,000.00	
6	天津市兴业龙祥建设工程有限公司	2021-8-31	工程款	87,565,137.61	87,565,137.61	
7	中天建设集团有限公司	2021-8-31	工程款	36,484,931.19	36,484,931.19	
8	浙江中成建工集团有限公司	2021-8-31	工程款	14,921,151.38	14,921,151.38	
9	天津市环外建设监理有限公司	2021-8-31	监理费	567,665.09	567,665.09	
10	天津大学建筑设计研究院	2021-8-31	设计费	3,163,641.51	3,163,641.51	
11	天津大学建筑设计研究院	2021-8-31	设计费	303,458.49	303,458.49	
12	天津大学建筑设计研究院	2021-8-31	设计费	1,375,547.17	1,375,547.17	
13	天津大学建筑设计研究院	2021-8-31	设计费	92,452.83	92,452.83	
14	启迪设计集团股份有限公司	2021-8-31	景观绿化方案设计费	680,509.43	680,509.43	
15	天津市地质工程勘察院	2021-8-31	基坑监测费	51,886.79	51,886.79	
16	天津市勘察院	2021-8-31	桩基检测费	624,543.40	624,543.40	
17	天津市天立建筑工程监理公司	2021-8-31	地下人防监理费	169,313.21	169,313.21	
18	北方工程设计研究院有限公司	2021-8-31	景观施工图设计费	849,056.60	849,056.60	

# 应付账款评估明细表

表5-5  
共41页第29页

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或产权持有单位）：天津市天蓟房地产开发有限责任公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
19	蓟州区建设管理委员会	2021-8-31	大配套费	8,305,257.00	8,305,257.00	
20	蓟州区建设管理委员会	2021-8-31	大配套费	10,699,367.00	10,699,367.00	
21	蓟州区建设管理委员会	2021-8-31	大配套费	18,241,761.00	18,241,761.00	
22	天津市广源税务师事务所	2021-8-31	审计费	141,509.43	141,509.43	
合 计				199,838,256.15	199,838,256.15	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽  
填表日期：2021年12月8日

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

# 合同负债评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天蓟房地产开发有限责任公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	刘莉	2021年8月	购房款	724,067.89	724,067.89	
2	朱菊芳	2021年4月	购房款	719,100.92	719,100.92	
3	孙向红	2021年6月	购房款	802,931.19	802,931.19	
4	段秋生	2021年8月	购房款	717,722.94	717,722.94	
5	王利震	2021年7月	购房款	229,036.70	229,036.70	
6	杨洋	2021年5月	购房款	808,936.70	808,936.70	
7	蒙古钧	2021年6月	购房款	724,904.59	724,904.59	
8	李正	2021年4月	购房款	727,276.15	727,276.15	
9	顾红侠	2021年6月	购房款	814,433.94	814,433.94	
10	杨可新	2021年7月	购房款	730,149.54	730,149.54	
11	于洁	2021年7月	购房款	732,519.27	732,519.27	
12	杨海红	2021年8月	购房款	807,339.45	807,339.45	
13	王钢	2021年4月	购房款	270,141.28	270,141.28	
14	蒙古计	2021年5月	购房款	735,655.96	735,655.96	
15	王建国	2021年7月	购房款	738,095.41	738,095.41	
16	李颖	2021年8月	购房款	833,778.90	833,778.90	
17	李兆阳	2021年5月	购房款	818,498.17	818,498.17	
18	王立成	2021年4月	购房款	741,231.19	741,231.19	
19	率占伶	2021年5月	购房款	743,670.64	743,670.64	
20	张金秋	2021年5月	购房款	252,788.99	252,788.99	
21	李岩	2021年4月	购房款	749,177.06	749,177.06	
22	杨然	2021年5月	购房款	744,100.00	744,100.00	
23	王丽华	2021年5月	购房款	840,158.72	840,158.72	
24	陈学亮	2021年7月	购房款	844,338.53	844,338.53	

# 合同负债评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限责任公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
25	李志远	2021年5月	购房款	757,191.74	757,191.74	
26	杨振文	2021年6月	购房款	751,966.06	751,966.06	
27	何平	2021年4月	购房款	844,593.58	844,593.58	
28	仇红雨	2021年8月	购房款	765,137.61	765,137.61	
29	董建波	2021年6月	购房款	767,507.34	767,507.34	
30	刘宝彬	2021年6月	购房款	526,855.05	526,855.05	
31	王立苹	2021年8月	购房款	861,911.01	861,911.01	
32	张良	2021年7月	购房款	775,453.21	775,453.21	
33	郑海军	2021年8月	购房款	870,697.25	870,697.25	
34	杨进芳	2021年6月	购房款	781,028.44	781,028.44	
35	侯云武	2021年5月	购房款	235,691.74	235,691.74	
36	牛淑珍	2021年4月	购房款	791,344.04	791,344.04	
37	张文秀	2021年5月	购房款	864,585.32	864,585.32	
38	尹术权	2021年8月	购房款	785,767.89	785,767.89	
39	吴海滨刘秀梅	2021年7月	购房款	261,724.77	261,724.77	
40	马嘉乐	2021年4月	购房款	777,822.94	777,822.94	
41	刘莹	2021年6月	购房款	861,063.30	861,063.30	
42	马嘉宝	2021年4月	购房款	774,686.24	774,686.24	
43	刘秀会	2021年7月	购房款	220,183.49	220,183.49	
44	李超	2021年7月	购房款	238,532.11	238,532.11	
45	刘春艳	2021年8月	购房款	228,297.25	228,297.25	
46	马立佳	2021年8月	购房款	828,058.72	828,058.72	
47	杨红亮	2021年8月	购房款	835,528.44	835,528.44	
48	陈洪艳	2021年5月	购房款	253,913.76	253,913.76	
49	史海岳	2021年6月	购房款	255,842.20	255,842.20	

# 合同负债评估明细表

表5-6  
共41页第32页

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天衢房地产开发有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
50	褚林	2021年8月	购房款	257,109.17	257,109.17	
51	张晓强	2021年4月	购房款	782,644.95	782,644.95	
52	朱振静	2021年8月	购房款	857,034.86	857,034.86	
53	杨东择	2021年5月	购房款	841,963.30	841,963.30	
54	杨明	2021年8月	购房款	864,586.24	864,586.24	
55	张铮	2021年7月	购房款	849,439.45	849,439.45	
56	赵立春	2021年7月	购房款	247,706.42	247,706.42	
57	齐鑫	2021年7月	购房款	868,279.82	868,279.82	
58	刘伟	2021年5月	购房款	882,316.51	882,316.51	
59	李秀平	2021年8月	购房款	869,836.70	869,836.70	
60	陈圣	2021年5月	购房款	247,021.10	247,021.10	
61	罗鹏飞	2021年4月	购房款	892,658.72	892,658.72	
62	王彪	2021年5月	购房款	888,883.49	888,883.49	
63	张玲玲	2021年4月	购房款	899,225.69	899,225.69	
64	方美英	2021年7月	购房款	934,765.14	934,765.14	
65	刘清红	2021年5月	购房款	284,372.48	284,372.48	
66	黄丽娟	2021年5月	购房款	911,523.85	911,523.85	
67	付美慧	2021年8月	购房款	904,036.70	904,036.70	
	合 计			46,048,842.20	46,048,842.20	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽 评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

填表日期：2021年12月8日

# 应付职工薪酬评估明细表

表5-8

共41页第33页

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天蓊房地产开发有限责任公司

序号	核算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资	2021-8-25	58,935.92	58,935.92	
2	工会经费	2021-8-25	832.49	832.49	
合	计		59,768.41	59,768.41	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

填表日期：2021年12月8日

# 应交税费评估明细表

表5-9

共41页第34页

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限公司

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	国家税务总局天津市蓟州区税务局	2021-8-31	增值税	5,714.28	5,714.28	
2	国家税务总局天津市蓟州区税务局	2021-8-31	房产税	26,925.28	26,925.28	
3	国家税务总局天津市蓟州区税务局	2021-8-31	城镇土地使用税	29,859.89	29,859.89	
	合计			62,499.45	62,499.45	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽  
 评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴  
 填表日期：2021年12月8日



# 其他应付款评估汇总表

表5-10  
共41页第35页

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-10-1	应付利息	3,960,000.00	3,960,000.00	-	-
5-10-2	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-10-3	其他应付款	129,887,937.74	129,887,937.74	-	-
10	流动负债合计	133,847,937.74	133,847,937.74	-	-

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽

填表日期：2021年12月8日

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

# 应付利息评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

表5-10-1  
共41页第36页

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限责任公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	本金	利息所属期间	月利息率%	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	天津银行股份有限公司大理道支行	2020-8-4	200,000,000.00	2021/6/21-2021/8/31	0.8250%	3,960,000.00	3,960,000.00		
合 计			200,000,000.00			3,960,000.00	3,960,000.00	-	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽  
填表日期：2021年12月8日

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

# 其他应付款评估明细表

表5-10-3  
共41页第37页  
金额单位：人民币元

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天衢房地产开发有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	天津市兴业龙祥建设工程有限公司	2021-6-11	履约保证金	33,000,000.00	33,000,000.00	
2	中天建设集团有限公司	2019-6-4	履约保证金	33,000,000.00	33,000,000.00	
3	张福军	2018-11-17	租赁保证金	20,000.00	20,000.00	
4	陈健	2020-5-29	租赁保证金	20,000.00	20,000.00	
5	985超市	2020-9-23	租赁保证金	20,000.00	20,000.00	
6	浙江中成建工集团有限公司	2019-5-22	履约保证金	30,000,000.00	30,000,000.00	
7	曹珊珊	2019-11-15	定金	10,000.00	10,000.00	
8	张淑英	2021-3-1	购房押金	20,000.00	20,000.00	
9	张棋华	2021-3-1	购房押金	20,000.00	20,000.00	
10	蒙志昆	2021-7-1	购房押金	20,000.00	20,000.00	
11	天津市蓟州区住房和城乡建设管理委员会	2028/25	代收契税	13,560.55	13,560.55	
12	天津万事兴建工集团有限公司	2021-8-25	代缴职工保险费	16,770.09	16,770.09	
13	天津市房屋维修资金管理中心	2021-8-25	维修基金	9,854.00	9,854.00	
14	国家税务总局天津市蓟州区税务局	2018-12-31	预提土地增值税	32,368,737.46	32,368,737.46	
15	天津市天衢房地产开发有限公司党支部	2019-12-31	党组织工作经费	15,682.31	15,682.31	
16	天津市房地产发展（集团）股份有限公司	2021-8-31	咨询服务费	800,000.00	800,000.00	
17	万事兴投资控股集团有限公司	2021-8-31	咨询服务费	533,333.33	533,333.33	
	合计			129,887,937.74	129,887,937.74	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽

填表日期：2021年12月8日

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

# 一年内到期的非流动负债评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限公司

序号	结算项目	发生日期	到期日	票面月利率%	账面价值	评估价值	备注
1	天津银行股份有限公司大理道支行	2020-8-4	2022-2-2	9.90%	20,000,000.00	20,000,000.00	
合 计					20,000,000.00	20,000,000.00	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽      评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

填表日期：2021年12月8日

# 其他流动负债评估明细表

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天蓟房地产开发有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	备注
1	国家税务总局天津市蓟州区税务局	2021-8-31	待结转销项税	4,144,395.80	4,144,395.80	
	合 计			4,144,395.80	4,144,395.80	

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽

填表日期：2021年12月8日

## 非流动负债评估汇总表

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限责任公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
6-1	长期借款	180,000,000.00	180,000,000.00	-	-
6-2	应付债券	-	-	-	-
6-3	租赁负债	-	-	-	-
6-4	长期应付款	-	-	-	-
6-5	预计负债	-	-	-	-
6-6	递延收益	-	-	-	-
6-7	递延所得税负债	-	-	-	-
6-8	其他非流动负债	-	-	-	-
10	非流动负债合计	180,000,000.00	180,000,000.00	-	-

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽 评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴

填表日期：2021年12月8日

# 长期借款评估明细表

表6-1  
共11页第11页

评估基准日：2021年8月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津市天勤房地产开发有限公司

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	月利率%	币种	外币金额	账面价值	外币基准日汇率	评估价值	备注
1	天津银行股份有限公司大理道支行	2020-8-4	2023-8-2	9.90%	人民币		180,000,000.00		180,000,000.00	
合 计							180,000,000.00		180,000,000.00	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：任桂有 王秋爽  
填表日期：2021年12月8日

评估人员：国栋 张莹 何淑坤 魏秋琴