

**天津松江团泊投资发展有限公司**  
**拟转让在建项目**  
**资产评估报告**

**华夏金信评报字[2015]267号**

**评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司**

**报告日期：二〇一六年一月十五日**

# 目 录

| 内 容                                 | 页 码 |
|-------------------------------------|-----|
| 资产评估师声明 .....                       | 1   |
| 资产评估报告摘要 .....                      | 2   |
| 资产评估报告 .....                        | 4   |
| 一、委托方、被评估单位和约定书约定的其他评估报告使用者概况 ..... | 4   |
| 二、评估目的 .....                        | 9   |
| 三、评估对象和评估范围 .....                   | 9   |
| 四、价值类型及其定义 .....                    | 10  |
| 五、评估基准日 .....                       | 10  |
| 六、评估依据 .....                        | 10  |
| 七、评估方法 .....                        | 13  |
| 八、评估程序和方法实施过程以及相关注意事项 .....         | 13  |
| 九、评估假设 .....                        | 15  |
| 十、评估结论 .....                        | 16  |
| 十一、特别事项说明 .....                     | 18  |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....                 | 18  |
| 十三、评估报告日 .....                      | 18  |

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，本评估报告中陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见；本公司及参加评估工作的全体人员与被评估单位及有关当事人无任何利害关系。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求；但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告是在恪守独立、客观和公正原则及资产评估准则基础上形成的，仅在评估假设和限定条件下成立；评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件限制，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，我们提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制。

六、我们执行本项资产评估业务的目的是对被评估企业相关资产价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请委托方和相关报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估资产在市场上可实现价格的保证。恰当使用评估结论是相关报告使用者的责任。

七、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告使用者应完整使用评估报告，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

# 天津松江团泊投资发展有限公司 拟转让在建项目 资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2015]267号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津松江团泊投资发展有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，针对委估资产的实际状况，采用假设开发法、成本法，按照必要的评估程序，对天津松江团泊投资发展有限公司拟转让在建项目事宜所涉及的坐落在静海县团泊新城高尔夫球场内七排干东侧的水岸恬园项目的开发成本-在建房地产价值进行了评估。

本次评估方法主要采用假设开发法和成本法，评估人员本着客观、独立、公正、科学的原则，对委托评估的资产实施现场勘查、市场调查和评定估算等评估程序，本次评估以假设开发法确定的评估结果作为最终结论。

经评估，天津松江团泊投资发展有限公司的开发成本-在建房地产-水岸恬园项目评估基准日 2015 年 7 月 31 日账面资产总额计人民币 34,806.25 万元，采用假设开发法评估后资产总额计人民币 66,017.48 万元，评估值比原账面值增加 31,211.23 万元，增值率为 89.67%。

## 以下事项提请报告使用者注意：

1、评估人员对水岸恬园项目进行了现场勘查，以企业按《天津市房地产权证》（房地证编号：津字第 123050903881 号）申报的土地面积进行评估；评估人员以企业提供的《修建性详细规划通知书(2014 静海规案申字 0029 号)》、《建设工程规划许可证》(2014 静海建证 0179、2014 静海建证 0180、2014 静海建证 0181)及通知书上记载建筑面积进行评估。

2、依据《天津市房地产权证》（房地证编号：津字第 123050903881 号）水岸恬园项目全部土地设有抵押权，权利人为北方国际信托股份有限公司，权利类型：抵押，权利范围土地使用权 184898.2m<sup>2</sup>，权利价值 453,460,000 元。约定期

限 2013 年 12 月 20 日至 2016 年 12 月 20 日。

3、本次评估的土地及地上建筑物面积以企业提供的目前现有的资料为准，待项目整体竣工验收合格后，办理房产证以相关部门测量确认的面积为准。

本评估报告评估结论使用有效期限为一年，自 2015 年 7 月 31 日至 2016 年 7 月 30 日有效。

**以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**

# 天津松江团泊投资发展有限公司 拟转让在建项目 资产评估报告

华夏金信评报字[2015]267 号

天津松江团泊投资发展有限公司：

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津松江团泊投资发展有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，针对委估资产的实际状况，采用假设开发法和成本法，按照必要的评估程序，对天津松江团泊投资发展有限公司拟转让在建项目事宜所涉及的坐落在静海县团泊新城高尔夫球场内七排干东侧的水岸恬园项目开发成本-在建房地产价值在 2015 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和约定书约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托方及被评估单位概况

委托方和被评估单位同为天津松江团泊投资发展有限公司

#### 1、企业名称、类型与组织形式

企业名称：天津松江团泊投资发展有限公司

住 所：天津市静海县团泊湖风景区团泊湖高尔夫球场会馆

法定代表人：曹立明

注册资本：壹亿玖仟万元人民币

实收资本：壹亿玖仟万元人民币

经济性质：有限责任公司（法人独资）

成立日期：二〇〇八年三月二十七日

营业期限：二〇〇八年三月二十七日至二〇三八年三月二十六日

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

#### 2、委估项目整体概况

## 1) 委估资产范围及坐落

本次委估资产为天津松江团泊投资发展有限公司所拥有，坐落于静海县团泊新城松江高尔夫球场内、七排干东侧的在建水岸恬园项目国有出让土地使用权（面积为 184,898.2 m<sup>2</sup>）及地上建筑物（规划总建筑面积为 285777.80 m<sup>2</sup>）。在建建筑物规划设计用途为居住，国有出让土地使用权用途为城镇住宅用地。委估资产四至：北临松江团泊公司地，东临松江高尔夫球场，南临小公路，西临七排干。

## 2) 权属状况

根据委托方提供的相关资料，其登记状况见下表：

| 序号 | 名称          | 编号                  | 主要内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|-------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 《天津市房地产权证》  | 房地证津字第123050903881号 | <p>权利人：天津松江团泊投资发展有限公司<br/>           坐落：静海县团泊新城松江高尔夫球场内、七排干东侧<br/>           地号：1202231112010110004<br/>           权属性质：国有，用途：城镇住宅用地<br/>           使用权类型：出让终止日期：2079-11-02<br/>           土地使用权面积：184898.2 m<sup>2</sup></p> <p>设定他项权利：权利人为北方国际信托股份有限公司，权利类型：抵押，权利范围：土地使用权 184898.2 m<sup>2</sup>，权利价值 453,460,000 元。约定期限 2013 年 12 月 20 日至 2016 年 12 月 20 日</p> |
| 2  | 《建设用地规划许可证》 | 2009 静海地证 0043      | <p>用地单位：天津松江团泊投资发展有限公司<br/>           用地项目名称：水岸恬园<br/>           用地位置：静海县团泊镇七排干东侧<br/>           用地性质：居住<br/>           用地面积：184898.2 平方米<br/>           建设规模：0 平方米</p>                                                                                                                                                                                           |
| 3  | 《建设工程规划许可证》 | 2014 静海建证 0179      | <p>建设单位：天津松江团泊投资发展有限公司<br/>           建设项目名称：水岸恬园一期一区<br/>           建设位置：静海县团泊镇七排干东侧<br/>           建设规模：45258.13 平方米<br/>           备注：地下建筑面积 6778 平方米</p>                                                                                                                                                                                                      |
| 4  | 《建设工程规划许可证》 | 2014 静海建证 0180      | <p>建设单位：天津松江团泊投资发展有限公司<br/>           建设项目名称：水岸恬园一期二区<br/>           建设位置：静海县团泊镇七排干东侧<br/>           建设规模：39430 平方米<br/>           备注：地下建筑面积 11248 平方米</p>                                                                                                                                                                                                        |
| 5  | 《建设         | 2014 静海             | 建设单位：天津松江团泊投资发展有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| 序号 | 名称          | 编号                        | 主要内容                                                                                                                                                                        |
|----|-------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 工程规划许可证》    | 建证 0181                   | 建设项目名称：水岸恬园一期三区<br>建设位置：静海县团泊镇七排干东侧<br>建设规模：26680 平方米<br>备注：地下建筑面积 8037 平方米                                                                                                 |
| 6  | 《建筑工程施工许可证》 | 120223201<br>4120502120   | 建设单位：天津松江团泊投资发展有限公司<br>工程名称：水岸恬园 1-44#、76-80 号楼及地下车库<br>建设地址：静海县团泊镇七排干东侧<br>建设规模：136396 平方米<br>施工单位：中建三局集团有限公司<br>监理单位：天津建华工程咨询管理公司<br>合同工期：1240 天                          |
| 7  | 修建性详细规划通知书  | 2014 静海规<br>案申字 0029<br>号 | 用地单位：天津松江团泊投资发展有限公司<br>用地项目名称：水岸恬园<br>用地性质：居住<br>容积率：1.2,绿地率:40%,建筑密度:35%<br>用地面积：184898.2 平方米<br>总建筑面积：285777.80 平方米<br>地上建筑面积：221877.80 平方米<br>地下建筑面积：63900 平方米（用途：停车/设备） |
| 8  | 土地出让合同      | 合同编号：<br>11222009092<br>号 | 第十四条：应符合如下土地利用要求：宗地范围内建设的住宅项目套型建筑面积 90 平方米以下住宅面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 70%                                                                                                        |

其中：依据《建设工程规划许可证》通知书列示：

一期一区情况如下表：（证书编号：2014 静海建证 0179）

| 拟建项目                  | 规划用地性质 | 地下空间建筑用途 | 幢数 | 层数   |    | 建筑面积（m <sup>2</sup> ） |      |
|-----------------------|--------|----------|----|------|----|-----------------------|------|
|                       |        |          |    | 地上   | 地下 | 地上                    | 地下   |
| 12、15、21、23、30、34、40# | 居住用地   | -        | 7  | 3    |    | 3024                  |      |
| 一期一区地下室               | 居住用地   | 停车/设备    | 1  |      | 1  |                       | 4878 |
| 1#                    | 居住用地   | -        | 1  | 26   |    | 10510.13              |      |
| 10、16、41、43#          | 居住用地   | -        | 4  | 3    |    | 3232                  |      |
| 2#                    | 居住用地   | -        | 1  | 7-32 |    | 17410                 |      |
| 19、20、26、29、31、33、36# | 居住用地   | -        | 7  | 3    |    | 3836                  |      |
| 11、17、18、27、28、37、    | 居住用地   | -        | 8  | 3    |    | 2160                  |      |

| 拟建项目               | 规划用地性质                  | 地下空间建筑用途      | 幢数    | 层数                      |        | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |                         |
|--------------------|-------------------------|---------------|-------|-------------------------|--------|------------------------|-------------------------|
|                    |                         |               |       | 地上                      | 地下     | 地上                     | 地下                      |
| 38、44#             |                         |               |       |                         |        |                        |                         |
| 14、22、25、32、35、42# | 居住用地                    | -             | 6     | 3                       |        | 2544                   |                         |
| 76#                | 居住用地                    | -             | 1     | 1                       | 1      | 180                    | 1900                    |
| 78、80#             | 居住用地                    | -             | 2     | 1                       |        | 352                    |                         |
| 13、24、39#          | 居住用地                    | -             | 3     | 3                       |        | 2010                   |                         |
| 总建筑面积              | 52036.13 m <sup>2</sup> | 地上建筑面积 (发证面积) |       | 45258.13 m <sup>2</sup> |        | 地下建筑面积                 | 6778 m <sup>2</sup>     |
| 容积率                | 0.81                    | 建筑密度          | 24%   | 绿地率                     | 39.69% | 绿地面积                   | 22158.53 m <sup>2</sup> |
| 机动车位               | 地上                      | 62            | 非机动车位 |                         |        | 地上                     | 95                      |
|                    | 地下                      | 157           |       |                         |        | 地下                     | -                       |

一期二区情况如下表：（证书编号：2014 静海建证 0180）

| 拟建项目    | 规划用地性质               | 地下空间建筑用途      | 幢数    | 层数                   |        | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |                        |
|---------|----------------------|---------------|-------|----------------------|--------|------------------------|------------------------|
|         |                      |               |       | 地上                   | 地下     | 地上                     | 地下                     |
| 3#      | 居住用地                 | -             | 1     | 7-32                 |        | 16650                  |                        |
| 一期二区地下室 | 居住用地                 | 停车/设备         | 1     |                      | 1      |                        | 11248                  |
| 4、5#    | 居住用地                 | -             | 2     | 7-11                 |        | 12560                  |                        |
| 77#     | 居住用地                 | -             | 1     | 1                    |        | 80                     |                        |
| 6#      | 居住用地                 | -             | 1     | 7-18                 |        | 10140                  |                        |
| 总建筑面积   | 50678 m <sup>2</sup> | 地上建筑面积 (发证面积) |       | 39430 m <sup>2</sup> |        | 地下建筑面积                 | 11248 m <sup>2</sup>   |
| 容积率     | 2.14                 | 建筑密度          | 20%   | 绿地率                  | 32.88% | 绿地面积                   | 6073.75 m <sup>2</sup> |
| 机动车位    | 地上                   | 20            | 非机动车位 |                      |        | 地上                     |                        |
|         | 地下                   | 359           |       |                      |        | 地下                     | 998                    |

一期三区情况如下表：（证书编号：2014 静海建证 0181）

| 拟建项目    | 规划用地性质               | 地下空间建筑用途      | 幢数  | 层数                   |        | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |                        |
|---------|----------------------|---------------|-----|----------------------|--------|------------------------|------------------------|
|         |                      |               |     | 地上                   | 地下     | 地上                     | 地下                     |
| 8#      | 居住用地                 | -             | 1   | 7-11                 |        | 6280                   |                        |
| 7#      | 居住用地                 | -             | 1   | 7-18                 |        | 10180                  |                        |
| 79#     | 居住用地                 | -             | 1   | 1                    |        | 80                     |                        |
| 一期三区地下室 | 居住用地                 | 停车/设备         | 1   |                      | -1     |                        | 8037                   |
| 9#      | 居住用地                 | -             | 1   | 7-18                 |        | 10140                  |                        |
| 总建筑面积   | 34717 m <sup>2</sup> | 地上建筑面积 (发证面积) |     | 26680 m <sup>2</sup> |        | 地下建筑面积                 | 8037 m <sup>2</sup>    |
| 容积率     | 2.04                 | 建筑密度          | 22% | 绿地率                  | 36.31% | 绿地面积                   | 4753.03 m <sup>2</sup> |

|      |    |     |           |    |     |  |  |
|------|----|-----|-----------|----|-----|--|--|
| 机动车位 | 地上 | 16  | 非机动<br>车位 | 地上 |     |  |  |
|      | 地下 | 253 |           | 地下 | 499 |  |  |

### 3) 实物状况

截至评估基准日在建项目概况：

水岸恬园项目分为二期，其中一期包括水岸恬园 1-44#住宅建筑面积为 110676.13 m<sup>2</sup>、配套公建（76-80#）建筑面积为 2592 m<sup>2</sup>、地下车库建筑面积为 24163 m<sup>2</sup>。二期尚未动工。根据委托方、施工单位、监理单位共同出具的工程形象进度情况如下：

| 项目名称                | 建筑面积    | 层数     | 2015 年 7 月 31 日工程形象进度                          |
|---------------------|---------|--------|------------------------------------------------|
| ★高层、多层组合式           | 共九栋     |        |                                                |
| 水岸恬园 I 期 1 号        | 10510.1 | 26 F   | 桩基齐，地库单列，主体结构 1F 齐，2F 绑筋、合模。                   |
| 水岸恬园 I 期 2 号        | 17410.0 | 7-32 F | 桩基齐，地库单列，主体结构 1F 齐，3F 绑筋、合模。                   |
| 水岸恬园 I 期 3 号        | 16650.0 | 7-32 F | 该部分栋项进度完成至桩基工程                                 |
| 水岸恬园 I 期 4、5 号      | 12560.0 | 7-11F  |                                                |
| 水岸恬园 I 期 6 号        | 10140.0 | 7-18 F |                                                |
| 水岸恬园 I 期 7 号        | 10180.0 | 7-18 F |                                                |
| 水岸恬园 I 期 8 号        | 6280.0  | 7-11F  |                                                |
| 水岸恬园 I 期 9 号        | 10140.0 | 7-18 F |                                                |
| ★多层连体组合式            | 共十四栋    |        |                                                |
| 水岸恬园 I 期 10、16 号    | 1616.0  | 3 F    | 10、16 号进度至±0.00（零层板），首层柱筋预留。                   |
| 水岸恬园 I 期 13 号       | 670.0   | 3 F    | 首层绑筋、支模板。                                      |
| 水岸恬园 I 期 19 号       | 548.0   | 3 F    | 2F 主体梁、板、柱绑筋、支模。                               |
| 水岸恬园 I 期 20 号       | 548.0   | 3 F    | 2F 主体梁、板、柱绑筋、支模。                               |
| 水岸恬园 I 期 24 号       | 670.0   | 3 F    | 主体结构（一次结构）浇筑齐，支屋顶模板、绑筋。                        |
| 水岸恬园 I 期 26 号       | 548.0   | 3 F    | 主体结构（一次结构）浇筑齐，支屋顶模板、绑筋。                        |
| 水岸恬园 I 期 29、31 号    | 1096.0  | 3 F    | 29、31 号进度至±0.00（零层板），首层柱筋预留。                   |
| 水岸恬园 I 期 33 号       | 548.0   | 3 F    | 2F 主体梁、板、柱绑筋、支模。                               |
| 水岸恬园 I 期 36 号       | 548.0   | 3 F    | 2F 主体梁、板、柱绑筋、支模。                               |
| 水岸恬园 I 期 39 号       | 670.0   | 3 F    | 2F 主体梁、板、柱绑筋、支模。                               |
| 水岸恬园 I 期 41 号       | 808.0   | 3 F    | 2F 主体梁、板、柱绑筋、支模。                               |
| 水岸恬园 I 期 43 号       | 808.0   | 3 F    | 内檐正做精装修，外檐保温抹灰齐差涂料，外窗已装内门没装，屋顶挂瓦齐，室内洁具、电器开关没装。 |
| ★多层双拼与独栋            | 共二十一栋   |        |                                                |
| 水岸恬园 I 期 11、17 号    | 540.0   | 3 F    | 11、17 号进度至±0.00（零层板）                           |
| 水岸恬园 I 期 12、14、15 号 | 1288.0  | 3 F    | 首层绑筋、支模板。                                      |
| 水岸恬园 I 期 18 号       | 270.0   | 3 F    | 2F 主体梁、板、柱绑筋、支模。                               |
| 水岸恬园 I 期 21、22 号    | 856.0   | 3 F    | 1F、2F 一次主体结构齐，进行 3F 结构绑筋、支模板。                  |
| 水岸恬园 I 期 23 号       | 432.0   | 3 F    | 主体结构（一次结构）浇筑齐，支屋顶模板、绑筋。                        |
| 水岸恬园 I 期 25 号       | 424.0   | 3 F    | 主体结构（一次结构）浇筑齐，支屋顶模板、绑筋。                        |
| 水岸恬园 I 期 27 号       | 270.0   | 3 F    | 主体结构（一次结构）浇筑齐，支屋顶模板、绑筋。                        |
| 水岸恬园 I 期 28 号       | 270.0   | 3 F    | 28 号进度至±0.00（地梁），首层柱筋预留。                       |

| 项目名称                | 建筑面积    | 层数   | 2015年7月31日工程形象进度                               |
|---------------------|---------|------|------------------------------------------------|
| 水岸恬园 I 期 30、32、34 号 | 1288.0  | 3 F  | 30、32、34 号进度至±0.00（地梁），首层柱筋预留。                 |
| 水岸恬园 I 期 35 号       | 424.0   | 3 F  | 2F 主体梁、板、柱绑筋、支模。                               |
| 水岸恬园 I 期 37、38 号    | 540.0   | 3 F  | 2F 主体梁、板、柱绑筋、支模。                               |
| 水岸恬园 I 期 40 号       | 432.0   | 3 F  | 2F 主体梁、板、柱绑筋、支模。                               |
| 水岸恬园 I 期 42 号       | 424.0   | 3 F  | 内檐正做精装修，外檐保温抹灰齐差涂料，外窗已装内门没装，屋顶挂瓦齐，室内洁具、电器开关没装。 |
| 水岸恬园 I 期 44 号       | 270.0   | 3 F  | 内檐正做精装修，外檐保温抹灰齐差涂料，外窗已装内门没装，屋顶挂瓦齐，室内洁具、电器开关没装。 |
| ★配套公建部分             |         | 共五栋  |                                                |
| 水岸恬园 I 期 76 号便利店    | 2080.0  | —1 F | 该栋项土建、装饰工程完成，安装工程完成预埋部分。                       |
| 水岸恬园 I 期 78、80 号变电  | 352.0   | 1 F  | 未建                                             |
| 水岸恬园 I 期 77、79 号垃圾  | 160.0   | 1 F  | 未建                                             |
| ★地下（车库）部分           |         | 共三区段 |                                                |
| I 区：地下车库/设备层        | 4878.0  | —1 F | I 区地库含：1 号、2 号高层与裙房。该部分土建部分完成。                 |
| II 区：地下车库/设备层       | 11248.0 | —1 F | II 区地库含：3、4、5、6 号高层与裙房。该部分垫层、防水完成，正在绑底板钢筋。     |
| III 区：地下车库/设备层      | 8037.0  | —1 F | III 区地库含：7、8、9 号高层与裙房。该部分垫层、防水完成，尚未绑筋。         |

## （二） 约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、天津市人民政府国有资产监督管理委员会、上海证券交易所、天津产权交易中心为实现评估目的时使用，不存在未经委托方允许和与评估目的无关的其他报告使用者。

## 二、评估目的

本次资产评估目的系为天津松江团泊投资发展有限公司拟转让在建项目事宜，所涉及的坐落在静海县团泊新城高尔夫球场内七排干东侧的水岸恬园项目的开发成本-在建房地产价值提供参考依据。

该经济行为批准文件为天津松江股份有限公司 2015 年第七十三次总经理办公会决议。

## 三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为天津松江团泊投资发展有限公司截至到 2015 年 7 月 31 日坐落于静海县团泊新城高尔夫球场内七排干东侧的水岸恬园项目的开发成本-在建房地产价值。

本项目的评估范围为坐落于静海县团泊新城高尔夫球场内七排干东侧的水岸恬园项目，包括开发成本-土地取得成本、前期费用、基础设施建设费、建

安成本、资金成本等，账面价值：348,062,506.75 元，具体如下：

单位：人民币元

| 序号 | 费用类别        | 土地使用权面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑规划<br>面积地上<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑规划<br>面积地下<br>(m <sup>2</sup> ) | 账面价值           |
|----|-------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| 1  | 开发成本\土地取得成本 | 184,898.2                    | 221877.8                          | 63900                             | 201,272,629.90 |
| 2  | 开发成本\前期工程费用 |                              |                                   |                                   | 10,336,997.06  |
| 3  | 开发成本\基础设施费  |                              |                                   |                                   | 57,823,058.84  |
| 4  | 开发成本\建筑安装费用 |                              |                                   |                                   | 77,710,717.78  |
| 5  | 开发成本\资金成本   |                              |                                   |                                   | 919,103.17     |
|    | 合计          |                              |                                   |                                   | 348,062,506.75 |

上述资产业经中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)进行了专项审计，并出具了 CHW 专字[2015]1404 号专项审计报告。

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

我公司评估人员对被评估单位申报评估资产的完整性进行了必要的复核。若存在应予申报而未申报，本公司又无能力发现的资产，本评估结论将不能直接使用。

#### 四、价值类型及其定义

考虑本次业务的评估目的、市场条件和评估对象等，对市场条件和评估对象的使用并无特别限制和要求，本次评估选用市场价值作为评估价值类型，具体定义如下：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

(一)本项目评估基准日为 2015 年 7 月 31 日。

(二)该评估基准日系委托方根据经济行为的性质确定的。

#### 六、评估依据

(一)经济行为依据：

- 1、天津松江股份有限公司 2015 年第七十三次总经理办公会决议。
- 2、天津市政建设集团关于同意转让团泊东区 C 号地在建工程项目的批复。

(二)法律、法规依据：

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国合同法》；

- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、中华人民共和国国务院(1991)第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 6、原国家国有资产管理局 (1992)36 号文件《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 7、2005 年国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 8、国务院令第 192 号《企业国有资产产权登记管理办法》；
- 9、国务院令第 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 10、国资发产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 11、国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 12、天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资产权〔2007〕第 40 号《天津市企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 13、国资产权[2009]941 号《国务院国资委“关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知”》；
- 14、《中华人民共和国土地管理法》；
- 15、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国标准 GB/T18508-2014)；
- 16、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 17、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-1999 《房地产估价规范》；
- 18、其他相关法律、法规依据。

### (三) 评估准则依据

- 1、财政部财企(2004)20 号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 2、中国注册会计师协会会协[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 3、中国资产评估协会中评协[2007]189 号
  - (1)《资产评估准则——评估报告》；
  - (2)《资产评估准则——评估程序》；
  - (3)《资产评估准则——业务约定书》；
  - (4)《资产评估准则——工作底稿》；
  - (5)《资产评估准则——不动产》；
  - (6)《资产评估价值类型指导意见》。

4、中国资产评估协会中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》;

5、中国资产评估协会中评协[2010]214 号《评估机构业务质量控制指南》;

6、中国资产评估协会中评协[2012]248 号《职业道德准则-独立性》;

7、中国资产评估协会中评协[2012]244 号《资产评估准则——利用专家工作》。

#### (四) 权属依据

1、委托方及被评估单位企业法人营业执照;

2、房地产开发企业资质证书;

3、委托方及被评估单位企业产权登记表;

4、天津市房地产权证(房地证编号:津字第 123050903881 号);

5、《中华人民共和国建设用地规划许可证》;(编号:2009 静海地证 0043);

6、《中华人民共和国建设工程规划许可证》;(编号:2014 静海建证 0179、2014 静海建证 0180、2014 静海建证 0181 号)

7、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》;(编号:1202232014120502120)

8、《修建性详细规划通知书》(2014 静海规案申字 0029 号);

9、其他有关资产产权归属的说明。

#### (五) 取价依据

1、松江团泊提供的建设单位、监理单位和施工单位盖章确认的工程形象进度说明复印件;

2、天津市城乡建设和交通委员会颁布的《DBD 29- 001- 2012》《天津市建设工程计价办法》;

3、DBD29-101-2012 年《天津市建筑工程预算基价》;

4、DBD29-201-2012 年《天津市装饰装修工程预算基价》;

5、DBD29-301-2012 年《天津市安装工程预算基价》;

6、2015 年 7 月份《天津市工程造价信息》;

7、委托方提供的工程图纸、工程结算资料、工程完成产值汇总表;

8、评估基准日专项审计报告;

9、中国人民银行现行的贷款利率标准;

10、其他有关评估资料和参数资料以及评估人员实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

#### （六）其他资料

- 1、被评估单位提供的各项资产清查评估明细表；
- 2、被评估单位提供的与资产评估有关的其他资料；
- 3、《资产评估业务约定书》。

### 七、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，房地产估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

考虑到待估对象为在建工程，尚未取得预售许可证，因此不选取市场比较法进行评估；目前房屋租售比偏高，偏离市场公允价，故本次不采用收益法；待估对象为在建工程，属于具有投资开发或再开发潜力的房地产，因此适用于假设开发法，根据上述分析，结合估价对象的自身情况，本次评估我们选用假设开发法进行估价测算。基本公式为：

$$\text{待开发房地产价值} = \text{开发完成后的房地产价值} - \text{后续开发成本} - \text{管理费用} - \text{销售费用} - \text{投资利息} - \text{销售税费} - \text{开发利润} - \text{取得待开发房地产税费}$$

本次待估对象为在建工程，则将公式细化应为：

$$\text{在建工程价值} = \text{续建完成后的房地产价值} - \text{续建成本} - \text{管理费用} - \text{销售费用} - \text{投资利息} - \text{销售税费} - \text{续建投资利润} - \text{取得在建工程的税费}$$

对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价，本次评估选用成本法作为另一种评估方法。

### 八、评估程序和方法实施过程以及相关注意事项

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目小组，于2015年8月3日正式进驻企业，开始评估工作，2016年1月15日出具评估报告。具体过程如下：

#### （一）明确评估业务基本事项

了解委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者的基本情况，明确评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等重要事项。根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

## （二）签订业务约定书

接受项目委托，与委托方签署资产评估业务约定书。

## （三）编制评估计划

选派项目负责人，组成评估项目组，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等评估重点工作，编制评估计划。

## （四）现场调查

根据评估业务具体情况对评估资产进行适当的现场调查，指导被评估单位清查申报资产，核查评估申报资料，检查核实资产、了解资产的法律权属状况、经济状况，资产的技术状况、使用情况、质量和损耗程度，形成勘查记录。

## （五）收集评估资料

注册资产评估师要求委托方或者被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对委托方或者被评估单位所提供的资料进行审核验证；通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料等。

## （六）评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法、假设开发法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

## （七）编制和提交评估报告

注册资产评估师根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，评估机构依据法律、法规和资产评估准则及内部质量控制制度对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。

提交正式评估报告前,在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下,与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通。

完成上述评估程序后,由注册资产评估师所在评估机构出具评估报告并按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

## 九、评估假设

(一) 交易假设: 本评估报告假设所有待估资产已处在交易过程中, 评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二) 公开市场假设: 本评估报告假设所有待估资产拟进入的市场为充分发达与完善的市场。

(三) 持续开发假设: 本评估报告假设待估资产将按现有开发计划继续开发建设。

(四) 真实性假设: 本评估报告假设所有委托方提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

(五) 评估程序的假设: 本评估报告为履行详细的现场调查或无法履行现场勘查、采用了未经调查确认或无法调查确认的资料, 对其状态、资料真实性的假设如下:

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项, 本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外, 假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的;

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料, 本公司假定其为可信的, 但本公司对这些信息资料的真实性不做任何保证。

3、除在评估报告中已有揭示以外, 假定天津松江团泊投资发展有限公司已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其它相关的法律、法规。

4、本公司对市场情况的变化不承担任何责任, 亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

5、假定天津松江团泊投资发展有限公司负责任的履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。

6、假设天津松江团泊投资发展有限公司对所有有关的资产所做的一切改良

是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化。

8、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

9、天津城市规划和土地政策不发生大的变化，现行的房地产开发政策和货币政策不发生大的变化，天津市房地产市场的供需状况不发生大的变化，项目开发计划能够如期实现，项目土地使用和规划条件按照建设规划用地许可证确定，未考虑项目周边区域现行规划条件可能发生变化对项目价值的影响，土地成本的投入、建设成本及相关费用的支出，能够按照开发计划执行。

10、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。

11、假设待估宗地在以后的使用期内保持正常使用，没有考虑任何外在不可抗拒的因素，对于待估宗地的价格影响。

12、假设待估房地产产权清晰无误无法律诉讼行为。

13、假设任何有关房地产的运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规。

14、因本次评估资产为在建房地产项目，而且至评估基准日地面工程的形象进度较低，因此本次评估是按现有规划、现状条件下的评估价值。未考虑转让后可能的变化对价值的影响及转让过程中应向国家缴纳的各项费用。

15、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。

16、在评估过程中，我们没有考虑将来可能出现的因发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响。对于由国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响，评估结果中也未考虑。

## 十、评估结论

本次评估根据委估资产的实际情况，评估人员本着客观、独立、公正、科学的原则，对委托评估的资产实施现场勘查、市场调查和评定估算等评估程序，分别采用假设开发法、成本法对委估资产在 2015 年 7 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映，本次评估以假设开发法确定的资产价值作为本报告评估结论。

### 1、假设开发法评估结果

经评估,天津松江团泊投资发展有限公司开发成本-在建房地产-水岸恬园项目评估基准日 2015 年 7 月 31 日账面资产总额计人民币 34,806.25 万元,采用假设开发法评估后资产总额计人民币 66,017.48 万元,评估值比原账面值增加 31,211.23 万元,增值率为 89.67%。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%  |
|---|--------|-----------|-----------|-----------|-------|
| 1 | 流动资产   | 34,806.25 | 66,017.48 | 31,211.23 | 89.67 |
|   | 其中: 存货 | 34,806.25 | 66,017.48 | 31,211.23 | 89.67 |
| 2 | 非流动资产  |           |           |           |       |
| 3 | 资产总计   | 34,806.25 | 66,017.48 | 31,211.23 | 89.67 |

## 2、成本法评估结果

经评估,天津松江团泊投资发展有限公司的在建房地产-水岸恬园项目评估基准日 2015 年 7 月 31 日账面资产总额计人民币 34,806.25 万元,采用成本法评估后资产总额计人民币 62,855.89 万元,评估值比原账面值增加 28,049.64 万元,增值率为 80.59%。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%  |
|---|--------|-----------|-----------|-----------|-------|
| 1 | 流动资产   | 34,806.25 | 62,855.89 | 28,049.64 | 80.59 |
|   | 其中: 存货 | 34,806.25 | 62,855.89 | 28,049.64 | 80.59 |
| 2 | 非流动资产  |           |           |           |       |
| 3 | 资产总计   | 34,806.25 | 62,855.89 | 28,049.64 | 80.59 |

## 3、评估结论的确定

根据本次评估目的,评估人员分别采用假设开发法和成本法对委估资产进行评估。其中假设开发法得出评估值为 66,017.48 万元,成本法得出评估值为 62,855.89 万元,与采用假设开发法比较相差 3,161.59 万元,差异率为 5.03%。本次评估最终确定选取假设开发法评估结果作为本报告评估结论,主要原因如下:假设开发法是从整个项目未来收益能力的角度衡量委估资产价值的大小,着眼现状并关注项目未来收益潜力。成本法是从重置成本角度,土地和在建房产各项资产的价值为评估基准日在公开市场上重新取得的成本价值,在市场上

较易得到验证，但没有将各项资产作为一个整体通盘考虑。因此本次评估采用假设开发法评估结果作为本报告评估结论，即：天津松江团泊投资发展有限公司的在建房地产-水岸恬园项目评估基准日 2015 年 7 月 31 日评估结果为 66,017.48 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：

1、评估人员对水岸恬园项目进行了现场勘查，以企业按《天津市房地产权证》（房地证编号：津字第 123050903881 号）申报的土地面积进行评估；评估人员以企业提供的《修建性详细规划通知书(2014 静海规案申字 0029 号)》、《建设工程规划许可证》(2014 静海建证 0179、2014 静海建证 0180、2014 静海建证 0181)及通知书上记载建筑面积进行评估。

2、依据《天津市房地产权证》（房地证编号：津字第 123050903881 号）水岸恬园项目全部土地设有抵押权，权利人为北方国际信托股份有限公司，权利类型：抵押，权利范围土地使用权 184898.2m<sup>2</sup>，权利价值 453,460,000 元，约定期限 2013 年 12 月 20 日至 2016 年 12 月 20 日。

3、本次评估的土地及地上建筑物面积以企业提供的目前现有的资料为准，待项目整体竣工验收合格后，办理房产证以相关部门测量确认的面积为准。

**以上事项提请报告使用者注意。**

### 十二、评估报告使用限制说明

(一)、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)、评估报告的全部或部分內容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三)、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。由于评估报告使用者使用不当造成的后果，与本项目评估师及其所在的评估机构无关。

(四)、本评估报告经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用；

(五)、本报告评估结论使用有效期限为一年，自 2015 年 7 月 31 日至 2016 年 7 月 30 日止。

### 十三、评估报告日

本评估报告日期为 2016 年 1 月 15 日。

（此页无正文）

天津华夏金信资产评估有限公司

评估机构法定代表人

中国注册资产评估师

中国 天津

中国注册资产评估师

**附件：**

- 1、 天津松江股份有限公司 2015 年第七十三次总经理办公会决议；
- 2、 天津市政建设集团关于同意转让团泊东区 C 号地在建工程项目的批复；
- 3、 委托方及被评估单位《企业法人营业执照》；
- 4、 房地产开发企业资质证书；
- 5、 委托方及被评估单位企业产权登记表；
- 6、 评估基准日专项审计报告；
- 7、 水岸恬园项目工程形象进度说明；
- 8、 天津市房地产权证（房地证津字第房地证 123050903881 号）；
- 9、 《中华人民共和国建设用地规划许可证》；（编号：2009 静海地证 0043）；
- 10、 《中华人民共和国建设工程规划许可证》；（编号：2014 静海建证 0179、2014 静海建证 0180、2014 静海建证 0181 号）；
- 11、 《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：1202232014120502120）；
- 12、 《修建性详细规划通知书》（2014 静海规案申字 0029 号）
- 13、 委托方和被评估单位承诺函；
- 14、 资产评估师承诺函；
- 15、 天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资格证书；
- 16、 天津华夏金信资产评估有限公司营业执照副本；
- 17、 中国资产评估师资格证书；
- 18、 评估业务约定书。