

天津松江股份有限公司拟转让股权所涉及的  
天津运河城投资有限公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告书

中联评报字(2016) A-0028 号

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一六年十一月十四日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

---

滨海业务部 地址：天津经济技术开发区

电话：022-66220155

新城西路 19 号鸿泰花园别墅 22 号

| 目 录                   |     |
|-----------------------|-----|
| 内 容                   | 页 次 |
| 第一部分 声明               | 03  |
| 第二部分 资产评估报告书摘要        | 05  |
| 第三部分 资产评估报告书正文        | 09  |
| 一、委托方、被评估单位、其他评估报告使用者 | 09  |
| 二、评估目的                | 14  |
| 三、评估对象和评估范围           | 15  |
| 四、价值类型及其定义            | 16  |
| 五、评估基准日               | 17  |
| 六、评估依据                | 17  |
| 七、评估方法                | 23  |
| 八、评估程序实施过程 and 情况     | 41  |
| 九、评估假设                | 43  |
| 十、评估结论                | 44  |
| 十一、特别事项说明             | 45  |
| 十二、评估报告使用限制说明         | 47  |
| 十三、评估报告日              | 48  |
| 第四部分 附件目录             | 49  |

## 声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受天津松江股份有限公司的委托，就其拟转让持有的天津运河城投资有限公司股权之经济行为，对所涉及的该公司二〇一六年七月三十一日的资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，现声明如下：

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，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，评估报告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、负债清单由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。

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。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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。

六、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用评估机构或专家的工作成果。

八、注册资产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。评估结论不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。

电话：（022） 23733333  
传真：（022） 23718888  
地址：天津市南开区宾水西道  
333 号万豪大厦 10 层

## 天津松江股份有限公司拟转让股权所涉及的 天津运河城投资有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告书摘要

中联评报字(2016) A-0028 号

天津中联资产评估有限责任公司接受天津松江股份有限公司的委托，遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，就天津松江股份有限公司拟转让其持有的天津运河城投资有限公司股权之经济行为，对所涉及的天津运河城投资有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，评估基准日二〇一六年七月三十一日。

评估对象为天津运河城投资有限公司股东全部权益价值，评估范围为天津运河城投资有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对天津运河城投资有限公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出天津运河城投资有限公司股东全部权益价值在评估基准日二〇一六年七月三十一日的评估结论如下：天津运河城投资有限公司在评估基准日二〇一六年七月三十一日的股东全部权益价值评估值为 31,805.76 万元（叁亿壹仟捌佰零伍万柒仟陆佰元），比账面值-980.47 万元（负玖佰捌拾万零肆仟柒佰元），增值 32,786.23 万元（叁亿贰

贰仟柒佰捌拾陆万贰仟叁佰元)，增值率 3,343.93 %。详情见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项 目               |           | 账 面 价 值           | 评 估 价 值           | 增 减 值            | 增 值 率 %                            |
|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|------------------|------------------------------------|
|                   |           | A                 | B                 | C=B-A            | $D = \frac{(B-A)}{A} \times 100\%$ |
| 流动资产              | 1         | 167,900.12        | 199,789.58        | 31,889.46        | 18.99                              |
| 非流动资产             | 2         | 7,641.39          | 8,538.16          | 896.77           | 11.74                              |
| 其中：可供出售金融资产       | 3         | 554.35            | 1,558.80          | 1,004.45         | 181.19                             |
| 持有至到期投资           | 4         |                   |                   |                  |                                    |
| 长期应收款             | 5         |                   |                   |                  |                                    |
| 长期股权投资            | 6         | 680.00            | 680.00            | 0.00             | 0.00                               |
| 投资性房地产            | 7         |                   |                   |                  |                                    |
| 固定资产              | 8         | 6.43              | 4.55              | -1.88            | -29.24                             |
| 在建工程              | 9         |                   |                   |                  |                                    |
| 工程物资              | 10        |                   |                   |                  |                                    |
| 固定资产清理            | 11        |                   |                   |                  |                                    |
| 生产性生物资产           | 12        |                   |                   |                  |                                    |
| 油气资产              | 13        |                   |                   |                  |                                    |
| 无形资产              | 14        |                   |                   |                  |                                    |
| 开发支出              | 15        |                   |                   |                  |                                    |
| 商誉                | 16        |                   |                   |                  |                                    |
| 长期待摊费用            | 17        |                   |                   |                  |                                    |
| 递延所得税资产           | 18        | 6,400.61          | 6,294.81          | -105.80          | -1.65                              |
| 其他非流动资产           | 19        |                   |                   |                  |                                    |
| <b>资 产 总 计</b>    | <b>20</b> | <b>175,541.51</b> | <b>208,327.74</b> | <b>32,786.23</b> | <b>18.68</b>                       |
| 流动负债              | 21        | 176,506.47        | 176,506.47        | 0.00             | 0.00                               |
| 非流动负债             | 22        | 15.51             | 15.51             | 0.00             | 0.00                               |
| <b>负 债 总 计</b>    | <b>23</b> | <b>176,521.98</b> | <b>176,521.98</b> | <b>0.00</b>      | <b>0.00</b>                        |
| <b>净资产(所有者权益)</b> | <b>24</b> | <b>-980.47</b>    | <b>31,805.76</b>  | <b>32,786.23</b> | <b>3,343.93</b>                    |

提请相关当事方关注以下事项，恰当使用评估结论：

1、被评估单位申报的开发成本——柴官北项目，该项目位于武清区新城京津塘高速公路南侧，被评估单位提供了《天津市房地产权证》（房地证津字第 122051300208 号）。因限高要求，致使项目开发方案可能会有重大调整，被评估单位正与武清区政府主管部门协调办理土地开工延期手续。

2、被评估单位申报的开发成本——柴官中项目，被评估单位提供了《天津市房

地产权证》（房地证津字第 122051200104 号）。目前项目主体已封顶，配套景观尚未完成，至评估基准日，该项目尚未完工，正在与政府主管部门协调办理土地竣工延期事宜。预计于 2017 年 7 月竣工。

3、被评估单位申报的存货中的柴官西项目，被评估单位提供了《天津市房地产权证》（房地证津字第 122051200103 号），依据被评估单位提供的与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局签订的《国有土地使用权出让合同（补充合同）》约定，“工程建设应于 2014 年 10 月 31 日前竣工调整为工程必须 2016 年 12 月 31 日”。至评估基准日，该项目 1 号楼尚未开工建设，项目面临竣工延期。

4、被评估单位申报的存货中的曹园南项目，被评估单位提供了《天津市房地产权证》（房地证津字第 122051000054 号），该地块分四期开发，其中：一期（祥福园 1-16 号楼）、二期（祥福园 39-44 号楼）已开发建设完成；祥福园 37 号楼已建成，尚未办理规划验收及竣工备案手续；二期剩余部分和三期及四期因存有拆迁问题，至评估基准日均未施工，现正在与武清区政府主管部门协调办理。

5、被评估单位申报的存货中的三角地项目，被评估单位提供了《天津市房地产权证》（房地证津字第 122051400395 号）。该项目内已建成 1、2 号楼（约 2645.58 m<sup>2</sup>），被评估单位仅提供了《建设用地规划许可证》，其他规划建设手续尚在完善中，3 号楼尚未开工建设。

6、被评估单位在存货开发产品中申报的小岛中心和雍阳楼项目，被评估单位提供了《天津市房地产权证》（房地证津字第 122051000569 号），小岛中心和雍阳楼项目已于 2013 年 12 月完成竣工备案，被评估单位在存货开发产品中核算，至评估基准日尚未办理《商品房销售许可证》。

7、截至 2016 年 7 月 31 日，被评估单位开发成本中下列资产用于借款抵押：

| 抵押物                                                               | 抵押期间                  | 借款人        | 抵押金额      |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|-----------|
| 曹园南祥福园 37#楼以及 122051000054 号土地使用权 (245888 m <sup>2</sup> )        | 2013.12.20-2016.12.20 | 天津松江集团有限公司 | 37,557 万元 |
| 柴官中熙雅花园 15#、18# 楼以及 122051200104 号土地使用权 (40512.3 m <sup>2</sup> ) | 2016.5.18-2019.5.17   | 天津松江集团有限公司 | 15,250 万元 |
| 柴官北 122051300208 号土地使用权 (124200.1 m <sup>2</sup> )                | 2016.3.16-2018.3.15   | 天津松江集团有限公司 | 20,000 万元 |

8、被评估单位与康仕坦教育信息咨询（天津）有限公司于 2014 年 2 月 10 日签订《松江运河城幼儿园园舍租赁合同》，将坐落于天津市武清区松江运河城的松江运河城幼儿园园舍出租给康仕坦公司。

后因无法取得房产证，康仕坦公司无法办理相关证照，故康仕坦公司要求解除《松江运河城幼儿园园舍租赁合同》，并赔偿经济损失约 214 万元。本案于 2016 年 6 月 7 日正式开庭审理，目前本案尚未审结。

9、被评估单位开发的曹园南 40 号楼 402 户、40 号楼 802 户、40 号楼 901 户、43 号楼 704 户 4 套开发产品被施工单位占用，暂无法销售，目前被评估单位准备起诉。

10、被评估单位与天津融鑫小额贷款有限公司签订编号为“融鑫借字（2015）第 045 号”的借款合同，借款金额 2000 万元。借款期限为 2015 年 8 月 20 日至 2016 年 8 月 19 日。借款利率：年利率 12%。该笔借款由天津松江集团有限公司与天津融鑫小额贷款有限公司签订的编号为“融鑫保字（2015）第 045-1 号”担保合同，为天津运河城投资有限公司提供连带责任保证。保证期间为债务履行期限届满之日起两年。

11、根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，评估基准日二〇一六年七月三十一日至二〇一七年七月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。

**注：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。**

# 天津松江股份有限公司拟转让股权所涉及的 天津运河城投资有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告书

中联评报字(2016) A-0028 号

天津松江股份有限公司：

天津中联资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就天津松江股份有限公司拟转让其持有的天津运河城投资有限公司股权之经济行为，对所涉及的天津运河城投资有限公司股东全部权益在二〇一六年七月三十一日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托方

本项目委托方为天津松江股份有限公司，基本情况如下：

营业执照注册号：1200000000002179

名称：天津松江股份有限公司

住所：天津华苑产业区海泰发展六道6号海泰绿色产业基地A座4—061室

类型：股份有限公司(上市)

法定代表人：曹立明

注册资本：玖亿叁仟伍佰肆拾玖万贰仟陆佰壹拾伍元人民币

成立日期：二〇〇一年十二月二十一日

营业期限：二〇〇一年十二月二十一日至二〇五一年十二月二十日

经营范围：以自有资金对房地产、高新技术产业、公用事业、环保业、物流业、

能源、建材、建筑行业、文化体育卫生行业、旅游业、餐饮娱乐业、传媒业、园林绿化业、证券业、城市基础设施进行投资；房屋租赁；房地产开发；商品房销售（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

## （二）被评估单位

本项目被评估单位为天津运河城投资有限公司。基本情况如下：

### 1、基本情况

统一社会信用代码：911202226974281960

名称：天津运河城投资有限公司

类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：刘宝庆

住所：天津市武清开发区福源道北侧

注册资本：壹亿陆仟万元人民币

成立日期：二〇〇九年十二月十五日

营业期限：二〇〇九年十二月十五日至二〇三九年十二月十四日

### 2、历史沿革

天津运河城投资有限公司于 2009 年 12 月成立，出资方为天津松江股份有限公司，注册资本为壹亿元人民币，占注册资本的 100%。资本投入业经天津市正泰有限责任公司会计师事务所出具《验资报告》（津正泰验字[2009]第 100571 号）予以验证。

根据 2010 年 6 月 9 日股东会决议和章程修正案的规定，申请增加注册资本人民币 6000 万元，由股东天津松江股份有限公司出资，变更后的注册资本为人民币 16000 万元。资本投入业经天津市正泰有限责任公司会计师事务所出具《验资报告》（津正泰验字[2010]第 00407 号）予以验证。

### 3、公司股东及持股比例

截至评估基准日，天津运河城投资有限公司注册资本为壹亿陆仟万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

| 序号  | 股 东 名 称    | 出资方式 | 出资金额      | 出资比例    |
|-----|------------|------|-----------|---------|
| 1   | 天津松江股份有限公司 | 货币   | 16,000.00 | 100.00% |
| 合 计 |            |      | 16,000.00 | 100.00% |

### 4、经营业务范围

《营业执照》登记的经营范围为以自有资金对房地产业、工业商业基础设施、园林绿化业进行投资，房屋建筑工程、道路桥梁工程施工，建筑安装，室内外装饰装修，市政工程施工及技术咨询，房地产信息咨询，工程项目管理，商品房销售代理，自有房屋租赁，房地产开发。（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）。

### 5、主要资产概况

天津运河城投资有限公司主要资产为流动资产1,679,001,185.86 元，主要为货币资金、应收和预付款项及存货。其中：货币资金账面值合计为60,602,850.78 元，为银行存款；应收和预付款项合计为298,396,864.07 元，主要为应收项目转让款和预付的工程款等；存货账面值合计为1,297,561,889.84 元，主要为开发产品和开发成本。

### 6、资产、财务及经营状况

截止评估基准日2016年07月31日，天津运河城投资有限公司资产总计为175,541.51 万元，负债合计176,521.98 万元，净资产额为-980.47 万元，实现营业收入20,461.01万元，净利润-4,750.77万元。公司近3年及基准日资产、财务状况如下表：

## 资产负债表

金额单位：人民币万元

| 项目                  | 2013-12-31        | 2014-12-31        | 2015-12-31        | 2016-7-31         |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 一、流动资产合计            | 224,146.67        | 143,870.59        | 186,417.58        | 167,900.12        |
| 二、非流动资产合计           | 1,346.63          | 5,458.48          | 8,579.16          | 7,641.39          |
| 长期股权投资              | 492.29            | 0.00              | 0.00              | 680.00            |
| 可供出售金融资产            |                   | 554.35            | 554.35            | 554.35            |
| 投资性房地产              |                   | 3,257.22          | 3,151.28          |                   |
| 固定资产净额              | 11.95             | 9.79              | 7.64              | 6.43              |
| 长期待摊费用              |                   | 0.00              | 48.87             |                   |
| 递延所得税资产             | 842.39            | 1,637.12          | 4,817.02          | 6,400.61          |
| <b>资产总计</b>         | <b>225,493.30</b> | <b>149,329.07</b> | <b>194,996.74</b> | <b>175,541.51</b> |
| 三、流动负债合计            | 204,058.20        | 134,760.89        | 177,635.94        | 176,506.47        |
| 四、非流动负债合计           | 5,650.00          | 1,165.51          | 13,590.51         | 15.51             |
| <b>负债合计</b>         | <b>209,708.20</b> | <b>135,926.40</b> | <b>191,226.45</b> | <b>176,521.98</b> |
| <b>股东权益（所有者权益）：</b> | <b>15,785.09</b>  | <b>13,402.67</b>  | <b>3,770.29</b>   | <b>-980.47</b>    |

## 利润表

金额单位：人民币万元

| 项目            | 2013 年度          | 2014 年度          | 2015 年度           | 2016 年 7 月       |
|---------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 一、营业收入        | 13,863.88        | 12,225.93        | 2,080.78          | 20,461.01        |
| 减：营业成本        | 11,309.23        | 9,593.09         | 1,695.91          | 18,288.14        |
| 营业税金及附加       | 773.22           | 728.70           | 127.22            | 269.05           |
| 销售费用          | 1,146.84         | 678.85           | 911.48            | 425.09           |
| 管理费用          | 1,003.19         | 587.14           | 599.60            | 291.66           |
| 财务费用          | 1,404.38         | 3,733.88         | 11,495.97         | 7,309.03         |
| 资产减值损失        | 26.16            | 93.59            | 62.89             | 212.39           |
| <b>二、营业利润</b> | <b>-1,799.14</b> | <b>-3,189.31</b> | <b>-12,812.28</b> | <b>-6,334.35</b> |
| 加：营业外收入       |                  | 1.84             | 0.00              |                  |
| 减：营业外支出       | 83.92            | 30.23            | 0.00              |                  |
| <b>三、利润总额</b> | <b>-1,883.06</b> | <b>-3,217.70</b> | <b>-12,812.28</b> | <b>-6,334.35</b> |
| 减：所得税费用       | -443.92          | -788.74          | -3,179.90         | -1,583.59        |
| <b>四、净利润</b>  | <b>-1,439.14</b> | <b>-2,428.96</b> | <b>-9,632.38</b>  | <b>-4,750.77</b> |

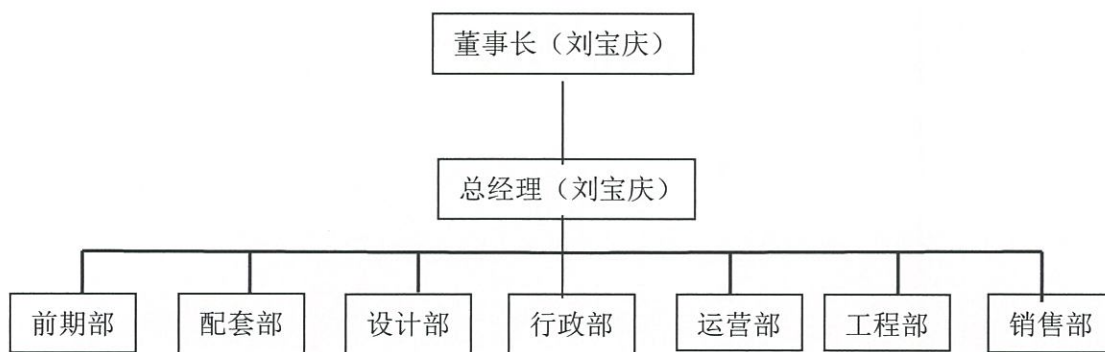
天津运河城投资有限公司近三年及评估基准日的会计报表由瑞华会计师事务所

(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见《审计报告》(瑞华审字[2014] 01970100号、瑞华审字【2015】01970111号、和瑞华审字[2016]01970134号)。

评估基准日会计报表经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见《审计报告》[立信中联审字(2016)A-0226号]。

## 7、组织机构及部门设置

天津运河城投资有限公司设董事会,其成员为3人,设董事长一名,董事长为公司的法定代表人,公司不设监事会,设监事1名。公司下设前期部、配套部、设计部、行政部、运营部、工程部和销售部七个部门组成。公司组织机构如下图:



## 8、公司执行的主要会计政策

### (1) 会计期间

公司的会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

### (2) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

### (3) 记账基础、计量基础和计价原则

以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,其他项目均按历史成本计量。如果资产发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### (4) 税（费）项

##### 主要税种和税率

| 税种      | 计税依据                                      | 税率（%）          |
|---------|-------------------------------------------|----------------|
| 增值税     | 一般纳税人应税收入按适用税率计算销项税额，扣除允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税 | 5              |
| 企业所得税   | 应纳税所得额                                    | 25             |
| 城市维护建设税 | 应纳流转税额                                    | 7              |
| 教育费附加   | 应纳流转税额                                    | 3              |
| 地方教育附加  | 应纳流转税额                                    | 2              |
| 土地增值税   | 转让房地产取得的增值额                               | 超率累进税率 30%-60% |

#### (二) 其他评估报告使用者

根据委托方与我公司签订的《资产评估业务约定书》，其他报告使用者为经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

#### (三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的股东，持有被评估单位 100%的股权。

## 二、评估目的

本次评估的目的是反映天津运河城投资有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托方拟转让所持有的天津运河城投资有限公司的股权提供价值参考。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

1、天津松江股份有限公司《天津松江股份有限公司第九届董事会第四次会议决议》；

2、天津滨海发展投资控股有限公司董事会决议文件《2016 年第十五次董事会决议》（滨海投资 董[2016]15 号）；

3、天津滨海发展投资控股有限公司文件《天津滨海投资公司关于转让天津运河城投资有限公司 100%股权的请示》（滨海资产[2016]100 号）；

4、天津松江股份有限公司文件《天津松江股份有限公司关于转让天津运河城投资有限公司 100%股权的请示》（天津松江[2016]25 号）；

5、天津市政建设集团有限公司文件《天津市政建设集团关于同意转让运河城投资公司 100%股权的批复》（市政建设 资产[2016]157 号）。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

本项目评估对象为天津运河城投资有限公司二〇一六年七月三十一日的股东全部权益价值。

#### （二）评估范围

根据《资产评估业务约定书》和被评估单位填报的资产、负债清查评估明细申报表，本次评估范围为天津运河城投资有限公司二〇一六年七月三十一日的资产和负债，上述申报的资产和负债所涉及的资产负债表已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于二〇一六年九月二十六日出具立信中联审字（2016）A-0226 号《审计报告》。经审计的账面情况如下表：

金额单位：人民币元

| 项目名称          | 账面原值 | 账面净值                    | 项目名称          | 账面原值 | 账面净值                    |
|---------------|------|-------------------------|---------------|------|-------------------------|
| <b>流动资产：</b>  |      |                         | <b>流动负债：</b>  |      |                         |
| 货币资金          |      | 60,602,850.78           | 短期借款          |      | 20,000,000.00           |
| 应收账款          |      | 183,188,654.00          | 应付账款          |      | 161,358,416.29          |
| 预付款项          |      | 88,689,743.04           | 预收款项          |      | 64,760,548.00           |
| 其他应收款         |      | 26,518,467.03           | 应付职工薪酬        |      | 235,180.00              |
| 存货            |      | 1,297,561,889.84        | 应交税费          |      | 8,708,178.66            |
| 其它流动资产        |      | 22,439,581.17           | 应付利息          |      | 73,333.33               |
| <b>流动资产合计</b> |      | <b>1,679,001,185.86</b> | 其他应付款         |      | 1,509,929,000.50        |
| <b>非流动资产：</b> |      |                         | <b>流动负债合计</b> |      | <b>1,765,064,656.78</b> |
| 可供出售金融资产      |      | 5,543,478.27            | <b>非流动负债：</b> |      |                         |

|         |  |                  |                |  |                  |
|---------|--|------------------|----------------|--|------------------|
| 长期股权投资  |  | 6,800,000.00     | 递延所得税负债        |  | 155,136.00       |
| 固定资产    |  | 64,310.01        | 非流动负债合计        |  | 155,136.00       |
| 递延所得税资产 |  | 64,006,088.93    |                |  |                  |
| 非流动资产合计 |  | 76,413,877.21    | 负债合计           |  | 1,765,219,792.78 |
| 资产总计    |  | 1,755,415,063.07 | 所有者权益（或股东权益）合计 |  | -9,804,729.71    |

天津运河城投资有限公司未申报上述资产和负债以外的其它资产和负债。

本项目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。

### （三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

本次评估企业未申报账面记录或者未记录的无形资产。

### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估企业未申报表外资产。

### （五）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）

本项目所有评估工作均由天津中联资产评估有限责任公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

## 四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值、投资价值（或特定投资者价值）、在用价值、清算价值和残余价值。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日为二〇一六年七月三十一日，是委托方基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

- 1、该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- 2、该基准日为天津运河城投资有限公司的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估业务约定书》中确定的评估基准日一致。

## 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

- 1、天津松江股份有限公司《天津松江股份有限公司第九届董事会第四次会议决议》；
- 2、天津滨海发展投资控股有限公司董事会决议文件《2016 年第十五次董事会决议》（滨海投资 董[2016]15 号）；
- 3、天津滨海发展投资控股有限公司文件《天津滨海投资公司关于转让天津运河城投资有限公司 100%股权的请示》（滨海资产[2016]100 号）；
- 4、天津松江股份有限公司文件《天津松江股份有限公司关于转让天津运河城投资有限公司 100%股权的请示》（天津松江[2016]25 号）；
- 5、天津市政建设集团有限公司文件《天津市政建设集团关于同意转让运河城投资有限公司 100%股权的批复》（市政建设 资产[2016]157 号）。

## （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国合同法》（1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议通过 1999 年 3 月 15 日中华人民共和国主席令第十五号公布自 1999 年 10 月 1 日起施行）；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 55 号）；
- 7、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 138 号）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第 50 号）；
- 9、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国务院国资委国资产权发〔2006〕306 号）；
- 10、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》；
- 11、国务院办公厅 国办发〔2001〕102 号《国务院办公厅转发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意见的通知》及财政部相关配

套文件;

12、国务院 2003 年第 378 号令 《企业国有资产监督管理暂行条例》;

13、天津市人民政府国有资产监督管理委员会 津国资产权[2007]40 号《关于印发<天津市企业国有资产评估管理暂行办法>的通知》及相关配套文件;

14、《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);

15、《天津市土地管理条例》(天津市人民代表大会常务委员会公告第 86 号);

16、其他法律、法规规章等。

### **(三) 评估准则依据**

1、《资产评估准则——基本准则》(财企(2004)20 号);

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企(2004)20 号);

3、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协(2003)18 号);

4、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);

5、《资产评估准则——评估报告》(中评协(2007)189 号)(中评协[2011]230 号);

6、《资产评估准则——评估程序》(中评协(2007)189 号);

7、《资产评估准则——业务约定书》(中评协(2007)189 号)(中评协[2011]230 号);

8、《资产评估准则——工作底稿》(中评协(2007)189 号);

9、《资产评估准则——机器设备》(中评协(2007)189 号);

10、《资产评估准则——不动产》(中评协(2007)189 号);

- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）（中评协〔2011〕230号）；
- 13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）；
- 14、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 15、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 16、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 17、《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18号）。

#### （四）权属依据

- 1、被评估单位申报的清查评估明细表；
- 2、会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
- 3、被评估单位《企业产权登记表》；
- 4、天津运河城投资有限公司《天津市房地产权证》（权证编号：房地证津字第122051000054号、房地证津字第122051200104号、房地证津字第122051200103号、房地证津字第122051300208号、房地证津字第122051400395号和房地证津字第122051000569号）；
- 5、天津运河城投资有限公司《中华人民共和国建设用地规划许可证》（2014武清地证0127、2013武清地证0210、2015武清地证0096和2014武清地证0128）；
- 6、天津运河城投资有限公司《中华人民共和国建设工程规划许可证》（编号：2011武清住证0064号、编号：2012武清住证0037号、2015武清住证0048、2014武清住证0045、2012和武清建证0133）；
- 7、天津运河城投资有限公司《中华人民共和国建设工程施工许可证》

(1222221201303001、1222221201303002、1222221201108020、1201142015092401121、1222281201404003、12222091201409020);

8、天津运河城投资有限公司《天津市商品房销售许可证》(津国土房售许字[2010]第 713-002、津国土房售许字[2010]第 711-005、津国土房售许字[2010]第 422-001、津国土房售许字[2011]第 474-001、津国土房售许字[2011]第 474-002、津国土房售许字[2011]第 474-004 和津国土房售许字[2011]第 474-005、津国土房售许字[2015]第 1087-001-004、津国土房售许字[2016]第 0595-001-009、津国土房售许字[2016]第 0062-001-006 和津国土房售许字[2014]第 1067-001-024);

9、被评估单位提供的其它有关说明资料。

#### **(五) 取价依据**

- 1、被评估单位提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等；
- 2、被评估单位提供的会计报表、订购合同及发票等财务资料；
- 3、被评估单位提供的招投标文件、施工图纸、施工合同及有关资料；
- 4、《2009 天津市武清区土地级别与基准地价更新成果报告》；
- 5、《市物价局市财政局关于核定武清区市政公用基础设施大配套工程费收费标准的通知》；
- 6、天津市城乡建设和交通委员会颁布的《DBD29-001-2012》《天津市建设工程计价办法》；
- 7、DBD29-101-2012 年《天津市建筑工程预算基价》；
- 8、DBD29-201-2012 年《天津市装饰装修工程预算基价》；
- 9、DBD29-301-2012 年《天津市安装工程预算基价》；
- 10、2012《天津市仿古建筑及园林工程预算基价》；

- 11、《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格[2002]10 号）；
- 12、《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格[2007]670 号）；
- 13、《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980 号）；
- 14、《关于制定建设工程施工合同审查费试行标准的通知》（津价房第字(2001)481 号）；
- 15、《财政部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）；
- 16、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36 号附件 1）；
- 17、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号附件 2）；
- 18、《天津市建筑业营改增后计价依据调整暂行规定》（津建筑函[2016]72 号附件）；
- 19、2016 年第 7 期《天津市工程造价信息》；
- 20、土地招拍挂网和中国土地网上查询相关资料；
- 21、《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 22、《2016 中国机电产品价格数据库查询系统》；
- 23、向设备销售商询价取得的资料；
- 24、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
- 25、国家税务总局公告 2016 年第 18 号关于发布《房地产开发企业销售自行开

发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告；

26、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（瑞华审字[2014]01970100 号、瑞华审字【2015】01970111 号、和瑞华审字[2016]01970134 号）；

27、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》[立信中联审字（2016）A-0226 号]；

28、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《营业执照》（统一社会信用代码： 911202226974281960）；
- 2、委托方与资产评估机构签订的《资产评估业务约定书》；
- 3、其他与评估有关的资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于我国目前市场公开资料较缺乏，在选取与被评估单位类似参照物（案例）方面具有极大难度，故本次评估不采纳市场法。

收益法是将企业作为独立获利能力的主体，通过合理预测该主体未来盈利进行

折现获得企业整体价值，收益法评估结果依赖于未来盈利预测的可靠度。

天津运河城投资有限公司成立于 2009 年 12 月，截止评估基准日，被评估单位申报的柴官北地块项目，因限高要求，致使项目方案重大调整；曹园南（祥福园）地块剩余土地存有拆迁问题，一直未予开工；三角地（汇金园）地块，尚需完善规划建设手续，以上因素使企业未来盈利预测的可靠度存在影响，不能满足收益法预测的前提条件，因此本次不选择收益法进行评估。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，被评估单位于 2009 年正式投入运营，企业账务处理符合国家相关规定，历史成本记录较完整，故具备资产基础法评估条件，可采用资产基础法予以评估。

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。

## **（二）资产基础法介绍**

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### **1、流动资产**

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、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。

对银行存款，经核实银行存款日记账、对账单以及银行存款余额调节表并函证后，以申报账面值确定评估值。

## **(2) 应收款项**

本项目应收款项为应收账款和其他应收款。

评估人员在核实账务资料的基础上，就每笔应收款项的发生时间、账龄、债务人的资信状况以及债务企业以往应收款项的回款情况进行分析，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现有确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。

## **(3) 预付账款**

评估人员在核实相关账务资料的基础上，对每笔预付款项的发生时间、账龄、债务人的资信状况进行分析，在未得到相关债务人破产、撤销或不能按合同及时提供货物的情况下，认为预付账款均可按预付目的实现，以申报账面值确定评估值。

## **(4) 存货**

纳入评估范围的存货为开发产品、开发成本和在用周转材料。

### **①开发产品**

开发产品主要为天津运河城投资有限公司开发的小岛中心及雍阳楼项目、柴官西项目和曹园南一期及二期 39#-44#剩余商品房。其中：

#### **a、小岛中心及雍阳楼项目**

小岛中心及雍阳楼项目位于武清区京津公路与武宁路交口，西侧为武清开发区和天狮学院，南侧为大岛酒楼，北侧为曹园北还迁房，东侧为曹园北居住区。该项目已取得《天津市房地产权证》（房地证津字第 122051000569 号），证载情况为权属性质为国有；用途为商服用地；使用权类型为出让；终止日期为 2050 年 8 月 8 日，

使用权面积为 34,812.60 m<sup>2</sup>，设计共有 7 座建筑，其中：小岛中心（1-6 号楼建筑）为徽派建筑，雍阳楼（7 号楼）为仿古建筑，地下建筑主要为洗浴中心以及厨房、设备用房等。

工程于 2010 年 5 月开始动工，于 2013 年 12 月竣工。被评估单位提供的《房产测绘成果报告》显示：小岛中心（1-6 号楼）建筑面积为 17,665.11 m<sup>2</sup>（地上面积 8,106.89 m<sup>2</sup>、地下面积为 9,558.22 m<sup>2</sup>）；雍阳楼建筑面积合计为 1865.54 m<sup>2</sup>（地上建筑面积 1250.50 m<sup>2</sup>、地下面积为 615.04 m<sup>2</sup>）。该项目已结转到开发产品核算，但至评估基准日被评估单位尚未取得《商品房销售许可证》。

#### b、柴官西项目

柴官西项目评估基准日在开发产品中核算的为被评估单位开发建设的柴官西河雅花园项目至评估基准日尚未销售的别墅和洋房，其中：别墅共 34 套，可销售面积合计为 13,124.89 m<sup>2</sup>，评估基准日后除 980.97 m<sup>2</sup>的二栋别墅外，其余别墅均已实现销售或已签订认购协议；洋房共 47 套，可销售面积为 10,805.06 m<sup>2</sup>，评估基准日后均已实现销售或已签订认购协议。被评估单位已于 2014 年 10 月 10 日取得上述别墅及洋房的《天津市商品房销售许可证》（津国土房售许字[2014]第 1067-001-024）。

#### c、曹园南项目

曹园南项目评估基准日在开发产品中核算的为高层一期、高层二期 39#—44#和高层一期——地下室，其中：

高层一期为至评估基准日其开发的已建成的一期部分至评估基准日尚未销售的 8 号楼、9 号楼和 10 号楼高层住宅，共 16 套，评估基准日申报账面值为 16,224,365.14 元；可销售面积合计为 3,042.00 m<sup>2</sup>，上述开发产品评估基准日后均已实现销售。被评估单位于 2010 年 12 月取得上述房屋的《天津市商品房销售许可证》（津国土房售许字[2010]第 713-002、津国土房售许字[2010]第 711-005 和津国土房售许字[2010]

第 422-001)。

高层二期 39#—44#为至评估基准日其开发的至评估基准日尚未销售的 39 号楼、40 号楼 42 号楼和 43 号楼中的高层住宅，共 14 套，评估基准日申报账面值为 11,868,096.24 元；可销售面积合计为 2,152.76 m<sup>2</sup>，其中 1,547.04 m<sup>2</sup>评估基准日后已实现销售，剩余 605.72 m<sup>2</sup>因施工占房暂不可售。被评估单位分别于 2013 年 8 月取得上述房屋的《天津市商品房销售许可证》（津国土房售许字[2011]第 474-001、津国土房售许字[2011]第 474-002、津国土房售许字[2011]第 474-004 和津国土房售许字[2011]第 474-005）。

高层一期地下室，为至评估基准日其开发的已建成的一期地下剩余可销售部分，评估基准日申报账面余额为 2,297,648.80 元，计提存货跌价准备 1,132,829.33 元，账面值为 1,164,819.47 元，销售面积为 618.17 m<sup>2</sup>。

根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分不同情况采用不同的计算方法予以评估，具体如下：

对柴官西项目和曹园南项目中评估基准日后已实现销售或已经签订意向性购买协议商品房，本次采用以基准日后实际市场成交价格或意向成交价格减去销售税金及附加、土地增值税、企业所得税等确定评估值。

已销售或签订意向性合同的开发产品评估值=销售金额-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税

对于尚未实现销售的柴官西二套别墅、曹园南四套施工占房和曹园南高层一期地下室，评估人员参照二个项目实际已成交的房屋建筑物销售价格和未售房屋的挂牌价格经分析后确定预计销售金额，减去销售费用、销售税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当的净利润确定评估值。

未销售的开发产品评估值=预计销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当的净利润

对于小岛中心及雍阳楼项目，因小岛中心为徽派建筑，雍阳楼为仿古建筑，建筑形式比较特殊，与一般的商业建筑形式不同，评估人员对评估对象所在区域类似的建筑物市场成交情况进行调查，未发现类似商业地产成交案例，故无法采用市场法予以评估，依据本次评估目的及以获取的资料，因委估房产建成于 2013 年，至今尚未实现销售，本次评估对小岛中心和雍阳楼采用成本法予以评估，即采用市场法评估土地使用权价值；采用成本法评估建筑物价值，并考虑适当的开发利润后确定评估值。

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日土地价格的一种方法。

市场比较法的计算公式为：

$$PD=PB\times A\times B\times D\times E$$

式中：

PD——待估宗地价格；

PB——比较案例宗地价格；

A=交易情况修正指数

B=期日因素修正指数

D=区域条件修正指数

E=个别条件修正指数

因委估土地使用权在市场上可以找到近期交易的可比案例，因此事宜采用市场法进行评估。

房屋建筑物采用成本法评估，即求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下：

房屋建筑物评估值=房产建设成本\*成新率+部分开发利润

其中：房屋建设成本=工程造价+前期费用及其它费用+建设单位管理费+资金成本

## ②开发成本

### A、基本情况

开发成本主要包括包括柴官北项目、曹园南项目、三角地项目、柴官中项目、柴官西项目及北运河还迁房。各项目具体情况如下：

#### a、柴官北项目

柴官北项目为尚未开发的土地使用权，位于武清区，南至规划路，北至京津塘高速，东至杨崔公路，西至北运河。《天津市房地产权证》（房地证津字第 122051300208 号）载明：坐落于武清区新城京津塘高速公路南侧，用途为城镇居住用地；使用权类型为出让；使用权面积为 124,200.10 m<sup>2</sup>，终止日期为 2083 年 3 月 21 日。该项目仅取得《建设用地规划许可证》（2015 武清地证 0096），因限高等原因，致使项目开发方案可能会有重大调整，被评估单位正与武清区政府主管部门协调办理土地开工延期手续。

#### b、曹园南项目

被评估单位申报的开发成本——曹园南项目位于天津市武清区京津公路旁，北至武宁路，南至规划三路，西至京津公路，东至规划三路。该项目已取得《天津市房地产权证》（房地证津字第 122051000054 号），证载情况为权属性质为国有；用途

为城镇单一住宅用地；使用权类型为出让；终止日期为 2080 年 2 月 28 日，使用权面积为 245,888.00 m<sup>2</sup>，依据该地块《天津市国有建设用地使用权出让合同》，该地块商业用地为 47,992.30 m<sup>2</sup>，居住用地为 197,895.70 m<sup>2</sup>。其中商业部分已转出。

截止到 2016 年 7 月 31 日，曹园南一期项目和二期 39#—44#楼已完工并转入开发产品核算；在开发成本核算的为项目未开发的土地和建成的 37 号楼及配套公建幼儿园。

其中：剩余未开发的土地通过住宅规划总建筑面积扣除已建成部分按照容积率计算的应分摊土地面积后确定，剩余未开发的土地面积为 109296.79 平方米。

37 号楼被评估单位提供了《建设工程规划许可证》（编号：2011 武清住证 0064 号）和《建设工程施工许可证》（编号：1222221201108020），其中：《建设工程规划许可证》（编号：2011 武清住证 0064 号）证载建设规模为地上 3526.22 m<sup>2</sup>、地下 1230.99 m<sup>2</sup>，《建设工程施工许可证》（编号：1222221201108020）证载建设规模为 4757.21 m<sup>2</sup>。至评估基准日尚未取得《商品房销售许可证》。该建筑物为欧式建筑，依据《房产测绘成果报告书》，地上建筑面积为 2894.69 m<sup>2</sup>；地下为 1222.30 m<sup>2</sup>。评估以《房产测绘成果报告书》记录的测量面积计算。

已建成的配套公建幼儿园为地上建筑，被评估单位提供了《建设工程规划许可证》（编号：2012 武清住证 0037 号）和《建设工程施工许可证》（编号：1222281201404003），其中：《建设工程规划许可证》（编号：2012 武清住证 0037 号）证载建设规模为地上 3623.54 m<sup>2</sup>，无地下建筑，《建设工程施工许可证》（编号：1222221201108020）证载建设规模为 3623.54 m<sup>2</sup>。依据《房产测绘成果报告书》，建筑面积为 3708.58 m<sup>2</sup>。评估以《房产测绘成果报告书》记录的测量面积计算。

#### c、三角地项目

三角地项目座落在武清区徐官屯街郑楼村，用地为三角形，北临京津塘高速公路

路，东，南侧紧临北运河，西侧为徐官屯街郑楼村农地规划绿地。《天津市房地产权证》（房地证津字第 122051400395 号）载明：坐落于武清区北运河北侧，用途为商服用地；使用权类型为出让；使用权面积为 11,632.00 m<sup>2</sup>，终止日期为 2054 年 5 月 3 日。

天津市武清区行政审批局下发的《关于准予天津运河城投资有限公司建设津武（拍）2013-110 号地块商业项目备案的决定》（津武审批 [2015]64 号），项目占地面积 11632 m<sup>2</sup>；总建筑面积 17267 m<sup>2</sup>，其中经营性公建面积为 11582 m<sup>2</sup>，配套公建建筑面积 50 m<sup>2</sup>，地下 5635 m<sup>2</sup>。

依据被评估单位提供的资料，该项目地块内拟建 3 栋建筑。1、2 号楼为商业，均为 3 层，建筑面积共计 2,645.58 m<sup>2</sup>，3 号楼首层为商业、2~5 层为办公，建筑层数 5 层，建筑面积为 8,858.42 m<sup>2</sup>。其中 1、2 号楼已基本建成，3 号楼尚未施工。被评估单位仅提供了《建设用地规划许可证》（2014 武清地证 0128）。其他规划建设手续尚在办理中。

#### d、柴官中项目

柴官中项目位于武清杨村徐官屯街新城北运河南侧地块，四至范围为暗渠保护线东侧、规划二路西侧、规划三路北侧、规划三路南侧。《天津市房地产权证》（房地证津字第 122051200104 号）载明：坐落于武清区新城北运河南侧，用途为城镇住宅用地；使用权类型为出让；使用权面积为 40512.30 m<sup>2</sup>，终止日期为 2082 年 1 月 19 日。

依据被评估单位提供的《建设工程规划许可证》，该项目地上建筑面积为 39970.25 m<sup>2</sup>、地下建筑面积为 5784.79 m<sup>2</sup>，其中：1-10#为洋房，11-15#为别墅，配建 1、配建 2 为配套公建，地下车库。柴官中项目已开工建设，预计 2016 年底主体结构全部完成，预计 2017 年 7 月竣工。

该项目已取得《建筑工程施工许可证》（编号：1201142015092401121）和《商品房销售许可证》（津国土房售许字[2015]第 1087-001-004、津国土房售许字[2016]第 0595-001-009 和津国土房售许字[2016]第 0062-001-006）。

依据《房地产测绘报告》柴官中在建房屋地上总建筑面积 39417.78 m<sup>2</sup>（包括配建 1 和配建 2），地下建筑面积为 5866.25 m<sup>2</sup>，总建筑面积合计为 45284.03 m<sup>2</sup>。以上面积与该项目《建筑工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》存在差异。评估以《房地产测绘报告》记录的面积计算。

#### e、柴官西项目

柴官西项目（河雅花园）位于武清杨村徐官屯街新城北运河南侧地块，四至范围为暗渠保护线西侧、北运河南侧、规划三路北侧、规划三路东侧。天津市房地产权证》（房地证津字第 122051200103 号）载明：坐落于武清区新城北运河南侧，用途为城镇住宅用地；使用权类型为出让；使用权面积为 38,961.30 m<sup>2</sup>，终止日期为 2082 年 1 月 19 日。

依据《建设工程规划许可证》（2014 武清住证 0045），该项目 2-25 号楼和配建 1 地上建筑面积合计为 29710.72 m<sup>2</sup>、地下建筑面积 125 m<sup>2</sup>。2-25 号楼已竣工并结转到开发产品，开发成本中核算的为该项目已建成的面积为 3,559.38 平方米的公建项目和未建的 1 号楼所占用的 6300 平方米的土地使用权及项目分摊的相关费用。

#### f、北河滩还迁房

在开发成本中核算的北河滩还迁房账面记录的为被评估单位支付给天津普迈项目管理有限公司北河滩还迁住宅代建管理费。

### B、评估方法

考虑到本次评估目的和委估宗地的特点，依据《城镇土地估价规程》和《资产评估准则—不动产》的规定，通行的评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发

法、基准地价系数修正法等五种估价方法。其中：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；成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，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。

依据委估开发成本的实际情况，评估人员采用不同方法予以评估，其中：

a、对正在开发建设的柴官中项目，在该区域内与委估对象拟建成的住宅用房类似的房地产销售案例较多，可以获得大量的销售案例，并且估价对象以在建工程将按进度计划继续进行建设，因此适宜采用假设开发法。

b、开发成本中核算的柴官北项目，为尚未开工建设的土地使用权，因限高问题，致使项目开发方案可能会有重大调整，至评估基准日，调整方案尚未确定，使项目开工日期也无法确定，因调整方案尚不确定，本次评估选用市场法和基准地价修正法予以评估。

c、开发成本中核算的曹园南剩余未开发的土地使用权，因拆迁问题至评估基准日尚未解决，使项目开发受到影响，至评估基准日尚不能确定具体开发建设日期，其将来的开发计划因受拆迁进度影响而无法确定，故无法选用假设开发法，本次对其采用市场法和基准地价修正法予以评估。

曹园南中的幼儿园，为曹园南项目配套公建，因整体项目尚未完工，本次评估以账面值列示评估值。

曹园南项目中的 37 号楼，该楼为欧式建筑，尚未取得《商品房销售许可证》，评估人员无法找到类似的住宅项目成交案例，故本次评估采用成本法对委估建筑物予以估价，采用比较法对其占用的土地使用权予以估价，因委估房产 2014 年建成至今，一直未实现销售，所以本次评估仅在市场法评估土地使用权价值及采用成本法

评估建筑物价值，并考虑适当的开发利润后确定评估值。

d、开发成本中核算的柴官西项目中已建成的配建 1 项目和未建的 1 号楼所占用的土地使用权，其中公建项目被评估单位无法确定移交面积和可不移交面积处理方式，故仅以账面值列式评估值。1 号楼按国有土地使用权出让合同约定的容积率计算的可建面积与已建面积差额确定应分摊的土地使用权，采用市场法予以评估。

e、在开发成本中核算的三角地项目，因该项目一直处于停工状态，规划手续尚不齐全，被评估单位仅提供了《建设用地规划许可证》（2014 武清地证 0128），未提供其他建设手续，继续开工时间也无法确定，无法采用假设开发法予以评估，依据本次评估目的及以获取的资料，因委估房产 2014 年建成至今一直未实现销售，故本次评估采用成本法对委估建筑物予以估价，采用比较法对其占用的土地使用权予以估价，并考虑适当的开发利润后加总的方式确定评估值。

f、在开发成本中核算的北河滩还迁房账面记录的为被评估单位支付给天津普迈项目管理有限公司北河滩还迁住宅代建管理费，以账面值确定评估值。

假设开发法(剩余法)的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础,扣除尚需支付开发成本、投资利息、销售税费及合理的续建开发利润,计算出开发项目价值。计算公式为:

评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-投资利息-投资利润

#### 具体测算步骤

A、调查待开发房地产的基本情况

B、选择最佳的开发利用方式

C、估计开发建设期

D、预测开发完成后的房地产价值

E、估算开发成本、投资利息、销售税费、开发利润

F、确定开发成本评估值。

比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日土地价格的一种方法。

市场比较法的计算公式为：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

PD——待估宗地价格；

PB——比较案例宗地价格；

A=交易情况修正指数

B=期日因素修正指数

D=区域条件修正指数

E=个别条件修正指数

因委估土地使用权在市场上可以找到近期交易的可比案例，因此事宜采用市场法进行评估。

房屋建筑物采用成本法评估，即求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下：

房屋建筑物评估值=房产建设成本\*成新率+部分开发利润

其中：房屋建设成本=工程造价+前期费用及其它费用+建设单位管理费+资金成本

### ③在用周转材料

在用周转材料主要为在用办公家具等。被评估单位采用五五摊销核算，以账面价值确定评估值。

### (5) 其他流动资产

为预交的增值税、营业税及营业税金及附加和土地增值税，评估人员在核实相关账务资料的基础上，以申报账面值确定评估值。

## 2、非流动资产的评估

本项目非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产和递延所得税资产。

### (1) 可供出售金融资产

可供出售金融资产为对天津宝顺通投资有限公司的投资款，投资日期为 2011 年 11 月，投资比例为 5%。被投资企业基本情况如下：

#### ①基本情况

统一社会信用代码：9112022258328936XR

名称：天津宝顺通投资有限公司

类型：有限责任公司

住所：天津市武清区杨村泉州北路 18 号 A 座 302-3（集中办公区）

法定代表人：郑钢

注册资本：10000 万人民币

成立日期：2011 年 11 月 03 日

营业期限：自 2011 年 11 月 03 日 营业期限至 2041 年 11 月 02 日

经营范围：以自有资金对房地产业、工业、商业、基础设施、园林绿化业、制造业投资，房地产开发与经营，商品房销售代理，房屋建筑工程、道路与桥梁工程施工，建筑设备安装，室内外装饰装修，房地产信息咨询，工程项目管理，自有房屋出租，物业服务，钢材、化工产品（易制毒化学品、危险化学品除外）、建筑材料、润滑油脂、五金、机械设备批发兼零售，货物及技术进出口（国家法律法规禁止的除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## ②评估过程

对可供出售金融资产，首先对可供出售金融资产形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定可供出售金融资产的真实性和完整性。

对纳入本次评估范围的被投资企业，根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，需对其进行整体评估，然后根据对被投资企业持股比例分别计算可供出售金融资产评估值。

可供出售金融资产评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定可供出售金融资产评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

## （2）长期股权投资

长期股权投资为委托方对天津武清朝聚眼科医院有限公司的投资，投资日期为2016年5月，投资比例为34%。被投资企业基本情况如下：

## ①基本情况

统一社会信用代码：91120222MA05JQ8QXH

名称：天津武清朝聚眼科医院有限公司

类型：有限责任公司

住所：天津市武清区下朱庄街嘉静道 33 号东澳广场 2 号楼

法定代表人：傅苍

注册资本：2000 万人民币

成立日期：2016 年 05 月 11 日

营业期限：自 2016 年 05 月 11 日至 2066 年 05 月 10 日

经营范围：眼预防保健科、眼科（白内障、青光眼、角膜病、眼底病、眼屈光和斜弱视专科、眼肿瘤整形、眼视光学、眼急诊科）、检验科、超声波室、手术室、药剂科、验光配镜、视野室、眼底荧光造影室、激光室、病案室、内科、中医科。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## ②评估过程

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，2016 年 8 月 26 日，天津松江股份有限公司与天津运河城投资有限公司签订《股权转让协议》，天津运河城投资有限公司将其持有的天津武清朝聚眼科医院有限公司 34%股权以 680 万元转让给天津松江股份有限公司，本次评估以转让价确定评估值。

## （3）固定资产

本项目固定资产包括为设备类，包括运输工具、电子设备及办公家具等。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备和

办公家具的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率。

### ①运输车辆

申报账面原值为人民币73,000.00 元、账面净值为人民币26,188.99 元，包括电瓶车2辆。于2010年购置，为被评估单位开发项目内部使用，现场勘查，委估电瓶车已损坏且不能使用。以残值确定评估值。

### ②电子设备及办公家具

电子设备共 49 项，主要包括台式电脑、笔记本电脑、打印机和空调等；办公家具共 20 项，主要为员工工位和文件柜等。上述电子设备及办公家具主要分布于公司办公场所内，目前均正常使用中。

#### A、重置价值的确定

评估人员根据资产清查评估明细表及相关资料，在现场清查、核实的基础上对委估的电子设备及办公家具进行了勘察，并以现行市场价格为基础，主要采用向电子设备及办公家具经销商直接询价或网上查询的方式确定重置价，因本次委估电子设备及办公家具大部分体积小、不需安装，或者售价已包含运杂费和安装调试费，参照现行市场购置的价格确定。对于已不再生产或无法获得该电子设备及办公家具的购置价的，根据替代原则找性能基本相同的电子设备及办公家具价格加以调整作为该电子设备及办公家具的购置价，或采用相关价格指数进行调整，以及对比同类电子设备及办公家具价格求取。对生产年代久远，已无同类型号的电子设备及办公家具则参照近期二手市场行情确定评估值。

#### B、成新率的确定

委估电子设备和办公家具构造简单、价值量比较低，对其成新率的评估采用年

限法；

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类电子设备及办公家具的经济使用年限。

计算公式：

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

### C、评估值的确定

$$\text{计算公式：评估值} = \Sigma (\text{重置价值} \times \text{综合成新率})$$

### (4) 递延所得税资产

递延所得税资产是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的因坏账准备和预计负债产生的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

企业申报的递延所得税资产形成原因为按照会计准则计提坏账准备和确认可弥补亏损形成，因坏账准备已评估为零，且现有的应收账款和其他应收款未发现风险损失，故对计提坏账准备产生的递延所得税资产评估为零，对确认可弥补亏损产生的递延所得税资产以账面值确认评估值。

## 3、负债

负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其它应付款，非流动负债包括递延所得税负债。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于二〇一六年十一月十四日出具资产评估报告书。

### （一）接受委托阶段

1、我公司接受委托，对天津运河城投资有限公司全部股东权益进行价值评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托方签订了《资产评估业务约定书》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，于二〇一六年八月十七日进驻委托方，听取其介绍委估资产情况。

### （二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

### （三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集各项财务、经营、建设资料，指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的各项资产

和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解委估在建项目的四至、配套、进度状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，然后，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查，对纳入本次评估范围的存货开发产品和开发成本相关权属依据及建设工程相关证照进行核实，以确认做到权属清晰。

6、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果；同时撰写评估技术说明和评估报告。

#### **（四）评估汇总阶段**

1、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果，在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

2、对各评估方法初步评估结果进行综合分析、调整、修改和完善；分析各评估方法结果的合理性，选取适当的评估方法结果作为评估报告最终评估结论。

#### **（五）提交评估报告阶段**

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

### （一）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### （二）公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取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作出理智的判断。

公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### （三）企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

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

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对天津运河城投资有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和

评估计算，得出如下结论：

(1) 资产账面价值 175,541.51 万元(壹拾柒亿伍仟伍佰肆拾壹万伍仟壹佰元)，评估值 208,327.74 万元(贰拾亿零捌仟叁佰贰拾柒万柒仟肆佰元)，评估增值 32,786.23 万元(叁亿贰仟柒佰捌拾陆万贰仟叁佰元)，增值率 18.68 %。

(2) 负债账面价值 176,521.98 万元(壹拾柒亿陆仟伍佰贰拾壹万玖仟捌佰元)，评估值 176,521.98 万元(壹拾柒亿陆仟伍佰贰拾壹万玖仟捌佰元)，无评估增减值。

(3) 净资产账面价值-980.47 万元(负玖佰捌拾万零肆仟柒佰元)，评估值 31,805.76 万元(叁亿壹仟捌佰零伍万柒仟陆佰元)，评估增值 32,786.23 万元(叁亿贰仟柒佰捌拾陆万贰仟叁佰元)，增值率 3,343.93 %。

账面价值、评估价值、增减值及增值率的详细情况见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项 目         |    | 账 面 价 值    | 评 估 价 值    | 增 减 值     | 增 值 率 %                            |
|-------------|----|------------|------------|-----------|------------------------------------|
|             |    | A          | B          | C=B-A     | $D = \frac{(B-A)}{A} \times 100\%$ |
| 流动资产        | 1  | 167,900.12 | 199,789.58 | 31,889.46 | 18.99                              |
| 非流动资产       | 2  | 7,641.39   | 8,538.16   | 896.77    | 11.74                              |
| 其中：可供出售金融资产 | 3  | 554.35     | 1,558.80   | 1,004.45  | 181.19                             |
| 持有至到期投资     | 4  |            |            |           |                                    |
| 长期应收款       | 5  |            |            |           |                                    |
| 长期股权投资      | 6  | 680.00     | 680.00     | 0.00      | 0.00                               |
| 投资性房地产      | 7  |            |            |           |                                    |
| 固定资产        | 8  | 6.43       | 4.55       | -1.88     | -29.24                             |
| 在建工程        | 9  |            |            |           |                                    |
| 工程物资        | 10 |            |            |           |                                    |
| 固定资产清理      | 11 |            |            |           |                                    |
| 生产性生物资产     | 12 |            |            |           |                                    |
| 油气资产        | 13 |            |            |           |                                    |
| 无形资产        | 14 |            |            |           |                                    |
| 开发支出        | 15 |            |            |           |                                    |
| 商誉          | 16 |            |            |           |                                    |
| 长期待摊费用      | 17 |            |            |           |                                    |
| 递延所得税资产     | 18 | 6,400.61   | 6,294.81   | -105.80   | -1.65                              |

|                   |           |                   |                   |                  |                 |
|-------------------|-----------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| 其他非流动资产           | 19        |                   |                   |                  |                 |
| <b>资 产 总 计</b>    | <b>20</b> | <b>175,541.51</b> | <b>208,327.74</b> | <b>32,786.23</b> | <b>18.68</b>    |
| 流动负债              | 21        | 176,506.47        | 176,506.47        | 0.00             | 0.00            |
| 非流动负债             | 22        | 15.51             | 15.51             | 0.00             | 0.00            |
| <b>负 债 总 计</b>    | <b>23</b> | <b>176,521.98</b> | <b>176,521.98</b> | <b>0.00</b>      | <b>0.00</b>     |
| <b>净资产(所有者权益)</b> | <b>24</b> | <b>-980.47</b>    | <b>31,805.76</b>  | <b>32,786.23</b> | <b>3,343.93</b> |

评估结论详细情况见清查评估明细表。

评估结论根据以上评估工作得出。

天津运河城投资有限公司评估基准日股东全部权益价值为人民币 31,805.76 万元（叁亿壹仟捌佰零伍万柒仟陆佰元）。

### 十一、特别事项说明

1、被评估单位申报的开发成本——柴官北项目，该项目位于武清区新城京津塘高速公路南侧，被评估单位提供了《天津市房地产权证》（房地证津字第 122051300208 号）。因限高要求，致使项目开发方案可能会有重大调整，被评估单位正与武清区政府主管部门协调办理土地开工延期手续。

2、被评估单位申报的开发成本——柴官中项目，被评估单位提供了《天津市房地产权证》（房地证津字第 122051200104 号）。目前项目主体已封顶，配套景观尚未完成，至评估基准日，该项目尚未完工，正在与政府主管部门协调办理土地竣工延期事宜。预计于 2017 年 7 月竣工。

3、被评估单位申报的存货中的柴官西项目，被评估单位提供了《天津市房地产权证》（房地证津字第 122051200103 号），依据被评估单位提供的与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局签订的《国有土地使用权出让合同（补充合同）》约定，“工程建设应于 2014 年 10 月 31 日前竣工调整为工程必须 2016 年 12 月 31 日”。至评估基准日，该项目 1 号楼尚未开工建设，项目面临竣工延期。

4、被评估单位申报的存货中的曹园南项目，被评估单位提供了《天津市房地产权证》（房地证津字第 122051000054 号），该地块分四期开发，其中：一期（祥福园

1-16 号楼)、二期(祥福园 39-44 号楼)已开发建设完成;祥福园 37 号楼已建成,尚未办理规划验收及竣工备案手续;二期剩余部分和三期及四期因存有拆迁问题,至评估基准日均未施工,现正在与武清区政府主管部门协调办理。

5、被评估单位申报的存货中的三角地项目,被评估单位提供了《天津市房地产权证》(房地证津字第 122051400395 号)。该项目内已建成 1、2 号楼(约 2645.58 m<sup>2</sup>),被评估单位仅提供了《建设用地规划许可证》,其他规划建设手续尚在完善中,3 号楼尚未开工建设。

6、被评估单位在存货开发产品中申报的小岛中心和雍阳楼项目,被评估单位提供了《天津市房地产权证》(房地证津字第 122051000569 号),小岛中心和雍阳楼项目已于 2013 年 12 月完成竣工备案,被评估单位在存货开发产品中核算,至评估基准日尚未办理《商品房销售许可证》。

7、截至 2016 年 7 月 31 日,被评估单位开发成本中下列资产用于借款抵押:

| 抵押物                                                             | 抵押期间                  | 借款人        | 抵押金额      |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|-----------|
| 曹园南祥福园 37#楼以及 122051000054 号土地使用权(245888 m <sup>2</sup> )       | 2013.12.20-2016.12.20 | 天津松江集团有限公司 | 37,557 万元 |
| 柴官中熙雅花园 15#、18#楼以及 122051200104 号土地使用权(40512.3 m <sup>2</sup> ) | 2016.5.18-2019.5.17   | 天津松江集团有限公司 | 15,250 万元 |
| 柴官北 122051300208 号土地使用权(124200.1 m <sup>2</sup> )               | 2016.3.16-2018.3.15   | 天津松江集团有限公司 | 20,000 万元 |

8、被评估单位与康仕坦教育信息咨询(天津)有限公司于 2014 年 2 月 10 日签订《松江运河城幼儿园园舍租赁合同》,将坐落于天津市武清区松江运河城的松江运河城幼儿园园舍出租给康仕坦公司。

后因无法取得房产证,康仕坦公司无法办理相关证照,故康仕坦公司要求解除《松江运河城幼儿园园舍租赁合同》,并赔偿经济损失约 214 万元。本案于 2016 年 6 月 7 日正式开庭审理,目前本案尚未审结。

9、被评估单位开发的曹园南 40 号楼 402 户、40 号楼 802 户、40 号楼 901 户、43 号楼 704 户 4 套开发产品被施工单位占用,暂无法销售,目前被评估单位准备起

诉。

10、被评估单位与天津融鑫小额贷款有限公司签订编号为“融鑫借字（2015）第 045 号”的借款合同，借款金额 2000 万元。借款期限为 2015 年 8 月 20 日至 2016 年 8 月 19 日。借款利率：年利率 12%。该笔借款由天津松江集团有限公司与天津融鑫小额贷款有限公司签订的编号为“融鑫保字（2015）第 045-1 号”担保合同，为天津运河城投资有限公司提供连带责任保证。保证期间为债务履行期限届满之日起两年。

11、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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

- （一）评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的；
- （二）评估报告只能由业务约定书中载明的评估报告使用者使用；
- （三）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意，本评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

### （四）评估报告的使用有效期

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一六年七月三十一日至二〇一七年七月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。

通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

### 十三、评估报告日

二〇一六年十一月十四日。

天津中联资产评估有限责任公司



二〇一六年十一月十四日

法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



## 附件目录

- 1、天津松江股份有限公司《天津松江股份有限公司第九届董事会第四次会议决议》复印件；
- 2、天津滨海发展投资控股有限公司董事会决议文件《2016 年第十五次董事会决议》（滨海投资 董[2016]15 号）复印件；
- 3、天津滨海发展投资控股有限公司文件《天津滨海投资公司关于转让天津运河城投资有限公司 100%股权的请示》（滨海资产[2016]100 号）复印件；
- 4、天津松江股份有限公司文件《天津松江股份有限公司关于转让天津运河城投资有限公司 100%股权的请示》（天津松江[2016]25 号）复印件；
- 5、天津市政建设集团有限公司文件《天津市政建设集团有限公司关于同意转让运河城投资公司 100%股权的批复》（市政建设 资产[2016]157 号）复印件；
- 6、天津松江股份有限公司《营业执照》（营业执照注册号：120000000002179）复印件；
- 7、天津运河城投资有限公司《营业执照》（统一社会信用代码：911202226974281960）复印件；
- 8、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的立信中联审字（2016）A-0226 号《审计报告》复印件；
- 9、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（瑞华审字【2015】01970111 号、和瑞华审字[2016]01970134 号）复印件；
- 10、天津松江股份有限公司《企业产权登记表》复印件；
- 11、天津运河城投资有限公司《企业产权登记表》复印件；
- 12、天津运河城投资有限公司《天津市房地产权证》（权证编号：房地证津字第

122051000054 号、房地证津字第 122051200104 号、房地证津字第 122051200103 号、房地证津字第 122051300208 号、房地证津字第 122051400395 号和房地证津字第 122051000569 号) 复印件;

13、天津运河城投资有限公司《中华人民共和国建设用地规划许可证》(2014 武清地证 0127、2013 武清地证 0210、2015 武清地证 0096 和 2014 武清地证 0128) 复印件;

14、天津运河城投资有限公司《中华人民共和国建设工程规划许可证》(编号: 2011 武清住证 0064 号、编号: 2012 武清住证 0037 号、2015 武清住证 0048、2014 武清住证 0045、2012 和武清建证 0133) 复印件;

15、天津运河城投资有限公司《中华人民共和国建设工程施工许可证》(1222221201303001、1222221201303002、1222221201108020、1201142015092401121、1222281201404003、12222091201409020) 复印件;

16、天津运河城投资有限公司《天津市商品房销售许可证》(津国土房售许字[2010]第 713-002、津国土房售许字[2010]第 711-005、津国土房售许字[2010]第 422-001、津国土房售许字[2011]第 474-001、津国土房售许字[2011]第 474-002、津国土房售许字[2011]第 474-004 和津国土房售许字[2011]第 474-005、津国土房售许字[2015]第 1087-001-004、津国土房售许字[2016]第 0595-001-009、津国土房售许字[2016]第 0062-001-006 和津国土房售许字[2014]第 1067-001-024) 复印件;

17、《股权转让协议》复印件;

18、资产评估委托方承诺函;

19、资产评估被评估单位承诺函;

20、注册资产评估师承诺函;



- 21、资产评估机构资格证书复印件；
- 22、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 23、资产评估机构营业执照（副本）复印件；
- 24、参加评估人员名单及其资格证书复印件；
- 25、《资产评估业务约定书》复印件。