

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津劝业场（集团）股份有限公司拟置出
全部资产和负债项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 2280 号

（共三册，第一册）

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年十二月三十日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、被评估单位和其他报告使用者	5
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型及其定义	29
五、评估基准日	29
六、评估依据	29
七、评估方法	33
八、评估程序实施过程 and 情况	51
九、评估假设	52
十、评估结论	54
十一、特别事项说明	54
十二、评估报告使用限制说明	72
十三、评估报告日	73
备查文件目录	75

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

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评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

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

天津劝业场（集团）股份有限公司拟置出全部

资产和负债项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2019】第 2280 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受天津劝业场（集团）股份有限公司的委托，就天津劝业场（集团）股份有限公司拟置出全部资产和负债之经济行为，对所涉及的天津劝业场（集团）股份有限公司全部资产和负债在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围是天津劝业场（集团）股份有限公司拟置出的全部资产和负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相关负债。

评估基准日为 2019 年 8 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合纳入评估范围对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对天津劝业场（集团）股份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，得出天津劝业场（集团）股份有限公司拟置出的全部资产和负债在基准日 2019 年 8 月 31 日的评估结论如下：

资产账面价值 119,550.94 万元，评估值 141,855.81 万元，评估增值 22,304.87 万元，增值率 18.66 %。

负债账面价值 113,295.45 万元，评估值 113,241.12 万元，评估减值

54.33 万元，减值率 0.05%。

净资产账面价值 6,255.49 万元，评估值 28,614.69 万元，评估增值 22,359.20 万元，增值率 357.43 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2019 年 8 月 31 日至 2020 年 8 月 30 日有效使用。

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

天津劝业场（集团）股份有限公司拟置出全部

资产和负债项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2019】第 2280 号

天津劝业场（集团）股份有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对天津劝业场（集团）股份有限公司拟置出全部资产和负债之经济行为所涉及的天津劝业场（集团）股份有限公司全部资产和负债在评估基准日 2019 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、被评估单位和其他报告使用者

本次资产评估的委托人及被评估单位均为天津劝业场（集团）股份有限公司。委托人与被评估单位为同一公司。

（一）委托人及被评估单位概况

公司名称：天津劝业场（集团）股份有限公司（以下简称“津劝业”）

公司住所：和平区和平路 290 号

法定代表人：杨川

注册资本：41626.823 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1997 年 03 月 27 日

统一社会信用代码：91120000103069983L

经营范围：针纺织品、服装、日用杂品、百货、鞋帽、化妆品、家

具、钟表、眼镜、箱包、文化用品、体育用品、办公设备及耗材、首饰（金银首饰限零售）、工艺品、照相器材、通讯器材、建筑材料、化工（剧毒品、化学危险品、易制毒品除外）、金属材料、机械设备、五金交电、电子产品、家用电器、计算机及辅助设备、汽车装俱、婴儿用品、玩具、乐器、健身器材、装饰装修材料批发兼零售及网上经营（不得从事增值电信、金融业务）；汽车销售；计划生育用品；机械设备、电器、电子器具修理；日用品修理；改、制、维修旧金饰品；教育信息咨询；组织文化艺术交流活动；接待文艺演出；会议服务、展览展示服务；影剧院、演出的票务代理；场地租赁（不含仓储）；房地产经纪；休闲健身；歌舞厅；室内游戏娱乐服务；烟零售；食品经营；药品经营；保健用品销售；餐饮服务；物业管理；广告业；房屋租赁；搬运；洗染；摄影摄像服务；验光配镜；美容美发；进出口业务（法律、行政法规另有规定的除外）。（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）

1、企业简介

天津劝业场（集团）股份有限公司前身是天津劝业场股份有限公司。根据天津市人民政府出具的《关于同意天津劝业场实行股份制的批复》（津政函[1992]31 号文）及人民银行天津分行出具的《关于天津劝业场股份有限公司申请发行内部股票的批复》（津银金[1992]187 号文），天津市劝业场将原国有股权折股 41,442,355 股并发行内部股票 8,000 万股，于 1992 年 11 月 28 日成立天津劝业场股份有限公司。根据天津市会计师事务所第八分所出具的验资报告（津电所[92]34 号），天津劝业场股份有限公司成立时注册资金 121,442,355 元，计 121,442,355 股。具体股权结构如下：

表 1-1 股东类别、持股数量及持股比例

序号	股东类别	持股数量	持股比例
1	国家股	41,442,355	34.13%

序号	股东类别	持股数量	持股比例
2	法人股	30,109,000	24.79%
3	个人股	49,891,000	41.08%
	合计	121,442,355	100.00%

经股东大会决议及津国资商（93）59号文件批复，公司于1993年12月23日对国家股、法人股、个人股按81%的比例同比例缩股。

根据天津会计师事务所出具的验资报告（津会字[1993]第51号），公司缩股后总股本98,368,308股，具体股权结构如下：

表 1-2 股东类别、持股数量及持股比例

序号	股东类别	持股数量	持股比例
1	国家股	33,568,307	34.13%
2	法人股	24,388,290	24.79%
3	个人股	40,411,710	41.08%
	合计	98,368,308	100.00%

经天津市人民政府出具的《关于请批准天津劝业场股份有限公司个人股直接申请上市的函》（津政函[1993]79号文）向中国证监会致函，中国证监会证监发审字[1994]4号文批准，上海证券交易所上证上（1994）字第2009文审核批准，公司于1994年1月28日在上海证券交易所实行个人股直接上市。上市后公司总股本98,368,308股，其中非流通股57,956,597股，占股份总数的58.92%；流通股40,411,710股，占股份总数的41.08%，具体股权结构如下：

表 1-3 股东类别、持股数量及持股比例

序号	股东类别	持股数量	持股比例
1	国家股	33,568,307	34.13%
2	法人股	24,388,290	24.79%
3	社会公众股（流通股）	40,411,710	41.08%
	合计	98,368,308	100.00%

1994年5月，根据公司董事会和股东大会决议，经天津市股份制试点工作领导小组出具的《关于天津劝业场股份有限公司送配股方案的请示的批复》（津股办[1994]14号文）批准，公司实施“每十股送红股二股、配售三股”的1993年度利润分配及送配股方案，配股价2.00元/股。根据天津会计师事务所出具的验资报告（津会内验[1994]第20号），本次利润分配及配股完成后，公司总股本为141,997,949股，具体股权结构如下：

表 1-4 股东类别、持股数量及持股比例

序号	股东类别	持股数量	持股比例
1	国家股	45,353,000	31.93%
2	法人股	36,027,384	25.37%
3	社会公众股（流通股）	60,617,565	42.69%
	合计	141,997,949	100.00%

1996 年 7 月，根据公司董事会和股东大会决议，经天津市证券管理办公室津政办字[1996]4 号文批准和中国证券监督管理委员会证监配审字（1996）13 号文复审通过，公司向全部股东发起实施“每 10 股配 3 股”的配股方案，配股价 3.30 元/股。同时，根据天津市国资委出具的国资企函发（1995）216 号文，国家股享有的 1,360.59 万股配股权以 10:2.2 比例全部有偿转让给社会公众股。配股结果为，社会公众股应配 1,818.53 万股全部配出；国家股实际转配 239.99 万股，社会公众股受让的该部分股份暂不流通；法人股放弃全部配股权。根据天津会计师事务所出具的验资报告（津会内验字[1996]第 10 号），本次配股完成后，公司总股本 162,582,847 股，具体股权结构如下：

表 1-5 股东类别、持股数量及持股比例

序号	股东类别	持股数量	持股比例
1	国家股	45,353,000	27.90%
2	法人股	36,027,384	22.16%
3	社会公众股（非流通股）	2,399,898	1.47%
4	社会公众股（流通股）	78,802,835	48.47%
	合计	162,582,847	100.00%

1998 年 3 月，经公司股东大会决议，中国证监会证监上字[1997]115 号文《关于天津劝业场股份有限公司申请配股的批复》的批准，公司实施“每 10 股配 3 股”的配股方案，配股价 5.20 元/股。同时，根据天津市证券管理办公室出具的津证办字（1997）112 号文批复，部分法人股承诺以 10:0.63 的比例同时向国家股、社会公众股转让。配股结果为，所有应配股份全部配出，法人股向国家股转让 285.79 万股，向社会公众股转让 583.69 万股（暂不流通）。根据天津会计师事务所出具的验资报告（津会字[1998]第 495 号），本次配股完成后，公司总股本 211,357,701 股，

具体股权结构如下：

表 1-6 股东类别、持股数量及持股比例

序号	股东类别	持股数量	持股比例
1	国家股	61,816,793	29.25%
2	法人股	38,860,780	18.38%
3	社会公众股（非流通股）	8,236,793	3.90%
4	社会公众股（流通股）	102,443,335	48.47%
合计		211,357,701	100.00%

1998 年 4 月，经股东大会决议与天津市证券管理办公室出具的《关于同意天津劝业场股份有限公司股本变动的批复》（津证办字[1998]166 号）批准，公司实施“每 10 股送红股 1.54 股和资本公积金转增 2.3 股”的 1996、1997 年度合并利润分配方案。实施结果为，送红股增加股本 3,254.99 万股，公积金转增股本 4,861.34 万股，变更后注册资本总计 292,520,958 股。根据天津会计师事务所出具的验资报告（津源会字[1998]第 24 号），本次利润分配及部分股权转让后，具体股权结构如下：

表 1-7 股东类别、持股数量及持股比例

序号	股东类别	持股数量	持股比例
1	国家股	97,023,592	33.17%
2	法人股	49,912,347	17.06%
3	社会公众股（非流通股）	3,801,545	1.30%
4	社会公众股（流通股）	141,783,474	48.47%
合计		292,520,958	100.00%

2000 年 11 月，公司根据中国证监会《关于安排上市公司转配股分期、分批上市的通知》，经上海证券交易所安排，公司转配股于 2000 年 11 月 6 日起上市流通。转配股上市流通后，公司总股本 292,520,958 股，其中非流通股 146,935,939 股，占股份总数的 50.23%；流通股 145,585,019 股，占股份总数的 49.77%，具体股权结构如下：

表 1-8 股东类别、持股数量及持股比例

序号	股东类别	持股数量	持股比例
1	国家股	97,023,592	33.17%
2	法人股	49,912,347	17.06%
3	社会公众股（流通股）	145,585,019	49.77%
合计		292,520,958	100.00%

2006 年 4 月，经国务院国资委出具的国资产权[2006]827 号文件和天

津市国资委出具的津国资[2006]72 号文批准，劝华集团将持有的 9,702.36 万股中的 4,387.81 万股转让给天津中商联控股有限公司，该部分股权转让后由国有股性质变为法人股性质。转让后具体股权关系如下：

表 1-9 股东类别、持股数量及持股比例

序号	股东类别	持股数量	持股比例
1	国家股	53,145,448	18.17%
2	法人股	93,790,491	32.06%
3	社会公众股（流通股）	145,585,019	49.77%
	合计	292,520,958	100.00%

2006 年 8 月，根据国务院《关于推进资本市场改革开放和稳定发展的若干意见》（国发[2004]3 号）和五部委《关于上市公司股权分置改革的指导意见》的精神及中国证监会《上市公司股权分置改革管理办法》（证监发[2005]86 号）、国务院国资委《国务院国资委关于国有控股上市公司股权分置改革的指导意见》、《关于上市公司股权分置改革中国有股股权管理有关问题的通知》（国资发产权[2005]246 号）等法律、法规及规范性文件的有关规定。经天津劝业华联集团有限公司、天津中商联控股有限公司及天津市国有资产经营有限责任公司三家股东动议，天津劝业场（集团）股份有限公司实施了股权分置改革，股权分置改革方案为流通股股东每 10 股获得 8.5 股的转增股份。根据天津五洲联合会计师事务所出具的验资报告（五洲会字[2006]1-0771 号），股权分置改革后，公司总股本 416,268,225 股，具体股权结构如下：

表 1-10 股东类别、持股数量及持股比例

序号	股东类别	持股数量	持股比例
1	国家股（限售流通股）	53,145,448	12.77%
2	法人股（限售流通股）	93,790,491	22.53%
3	社会公众股（无限售流通股）	269,332,286	64.70%
	合计	416,268,225	100.00%

2007 年 8 月 27 日公司第一批限售流通股上市流通，2008 年 8 月 27 日第二批限售流通股解禁上市，2009 年 8 月 27 日公司股本 416,268,225 股实现全流通。

截止 2019 年 8 月 31 日，公司股本总额为 416,268,225.00 元。天津津

诚国有资本投资运营有限公司持有公司总股本的 13.19%，为公司控股股东。津劝业前十大股东情况如下：

表 1-11 股东类别、持股数量及持股比例

序号	股东	持股数量	持股比例
1	天津津诚国有资本投资运营有限公司	54,918,156	13.19%
2	广州市润盈投资有限公司	20,813,403	5.00%
3	津联（天津）资产管理有限公司	20,180,082	4.85%
4	沈军	14,765,000	3.55%
5	天津市国有资产经营有限责任公司	6,920,000	1.66%
6	天津津融投资服务集团有限公司	6,795,278	1.63%
7	张琦	4,729,348	1.14%
8	唐建柏	4,000,000	0.96%
9	周徽	3,454,156	0.83%
10	天津市万博咨询有限公司	3,205,200	0.77%
合计		139,780,623	33.58%

2、公司资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日，天津劝业场（集团）股份有限公司资产总额 119,550.94 万元，负债总额 113,295.45 万元，净资产 6,255.49 万元，实现营业收入 4,864.77 万元，净利润-27,325.56 万元。企业近 2 年及基准日财务状况、经营状况及现金流量状况如下表：

表 1-12 公司资产、负债及财务状况

金额单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 8 月 31 日
总资产	155,073.01	139,314.77	119,550.94
负债	94,533.19	105,611.63	113,295.45
净资产	60,539.82	33,703.14	6,255.49
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-8 月
营业收入	18,783.21	15,244.74	4,864.77
利润总额	-7,126.33	-26,836.68	-27,325.56
净利润	-7,126.33	-26,836.68	-27,325.56
审计机构	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	大信会计师事务所(特殊普通合伙)

注：2017 年度、2018 年度津劝业单体财务数据中包含天津劝业场股份有限公司游艺商场。

3、长期股权投资情况

截至评估基准日，天津劝业场（集团）股份有限公司下属 5 家子公司。具体账面价值和长期投资总体情况表如下：

表 1-13 评估基准日长期投资明细表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本
1	天津市华运商贸物业有限公司	1981/12/21	35%	35,000,000.00
2	天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	2013/7/18	35%	110,000,000.00
3	天津劝业场集团南开百货有限公司	2011/8/28	95%	28,500,000.00
4	天津劝业华联集团电器有限公司	2010/7/30	50%	5,000,000.00
5	天津劝业场股份有限公司游艺商场	1980/1/1	100%	-
合计				178,500,000.00

（1）长期投资单位介绍

①天津市华运商贸物业有限公司

企业名称：天津市华运商贸物业有限公司（简称“华运商贸”）

统一社会信用代码：911201021032186941

法定代表人：张发世

注册资本：1 亿元人民币

成立日期：1981 年 12 月 11 日

营业期限：1981 年 12 月 11 日至 2056 年 12 月 10 日

登记机关：天津市河东区市场和质量监督管理局

住所：河东区张贵庄道 160 号

经营范围：房地产开发、经营；自有房屋出租；投资管理及咨询；普通货运(以道路运输经营许可证为准)；物业服务；装卸搬运、代办货物包装托运；商业管理及咨询、企业管理咨询；停车服务；绿化工程及养护；批发和零售业；展览展示、公务服务；市场营销策划；图文设计；兼营广告业务；供热服务。(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)。

表 1-14 股东名称、出资额和出资比例

单位：万元

股东名称	出资额（万元）	出资比例
天津劝业场(集团)股份有限公司	3,500.00	35.00%
上海红星美凯龙企业投资管理有限公司	6,500.00	65.00%
合计	10,000.00	100%

天津市华运商贸物业有限公司近两年及基准日资产、财务状况如下

表:

表 1-15 华运商贸资产、负债及财务状况

单位: 万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 8 月 31 日
总资产	416,321.88	432,474.69	417,467.43
负债	227,707.34	287,658.83	276,649.16
所有者权益	188,614.54	144,815.86	140,818.27
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1 月至 8 月
营业收入	63,164.40	40,746.62	22,615.34
利润总额	-21,634.49	-35,381.62	-3,997.59
净利润	-15,316.04	-43,798.68	-3,997.59
审计机构	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	大信会计师事务所(特殊普通合伙)

②天津红星美凯龙国际家居博览有限公司

企业名称: 天津红星美凯龙国际家居博览有限公司 (简称“红星美凯龙”)

公司住所: 天津市河东区津滨大道 164 号

法定代表人: 车建兴

注册资本: 叁亿壹仟肆佰贰拾捌万伍仟柒佰壹拾肆元贰角玖分人民币

公司类型: 有限责任公司

成立日期: 2013 年 7 月 18 日

统一社会信用代码: 91120102073133381H

经营范围: 市场经营与管理服务; 家居、建筑材料、家用电器、装饰装修材料(五金件、板材)、灯具、金属材料、通用机械、五金交电、化工产品(危险品及易制毒品除外)、日用百货、日用杂品、计算机、办公设备批发兼零售; 柜台租赁; 物业服务; 停车服务。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件, 在有效期限内经营, 国家有专项专营规定的按规定办理。)(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)

表 1-16 股东名称、出资额和出资比例

单位：万元

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	红星美凯龙家居集团股份有限公司	20428.571429	65.00%
2	天津劝业场（集团）股份有限公司	11000	35.00%

红星美凯龙近两年及基准日资产、财务状况如下表：

表 1-17 美凯龙资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 8 月 31 日
总资产	268,053.75	202,093.59	168,138.10
负债	267,871.54	199,463.14	169,314.22
净资产	182.21	2,630.46	-1,176.12
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-8 月
营业收入	15,038.28	14,802.28	8,563.57
利润总额	-5,827.64	2,448.25	-3,806.57
净利润	-5,827.64	2,448.25	-3,806.57
审计机构	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	大信会计师事务所(特殊普通合伙)

③天津劝业场集团南开百货有限公司

名称：天津劝业场集团南开百货有限公司

类型：有限责任公司

住所：南开区南开三马路 6 号

法定代表人：王立冬

注册资本：3000 万元人民币

成立日期：2010-07-30

统一社会信用代码：91120104559461609A

经营范围：针纺织品、服装、日用杂品、百货、鞋帽、化妆品、家具、钟表、眼镜、箱包、文化用品、体育用品、办公设备、首饰(金银首饰限零售)、工艺品、照相器材、通讯器材、建筑材料、化工(剧毒品、化学危险品、易制毒品除外)、金属材料、机械设备、五金交电、电子产品、家用电器、计算机及辅助设备、汽车装俱、婴儿用品、玩具、乐器、健身器材、装饰装修材料批发兼零售及网上经营(不得从事增值电信业务、金融业务);烟零售及网上经营(不得从事增值电信业务、金融业务);洗染;摄影;其他居民服务;日用品维修;商务信息咨询;改、制、维修旧金饰品;仓储(易燃、

易爆、剧毒品、化学危险品、易制毒品除外);汽车(不含小轿车)销售;货物及技术的进出口业务、从事广告业务、房屋租赁;预包装食品兼散装食品批发兼零售;票务代理服务;会议服务、展览展示服务;电脑图文设计。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件,在有效期限内经营,国家有专项专营规定的按规定办理)。

表 1-18 股东名称、出资额和出资比例

单位:人民币万元

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例
1	天津劝业场(集团)股份有限公司	2850	95%
2	天津市文化用品公司	150	5%
	合计	3000	100%

天津劝业场集团南开百货有限公司近两年及基准日资产、财务状况如下表:

表 1-19 南开百货资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 8 月 31 日
总资产	2,973.67	2,987.31	197.41
负债	9,303.20	9,908.91	9,678.89
净资产	-6,329.53	-6,921.60	-9,481.48
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 8 月
营业收入	595.31	638.16	297.66
利润总额	-723.30	-592.07	-2,559.88
净利润	-723.30	-592.07	-2,559.88
审计机构	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	大信会计师事务所(特殊普通合伙)

④天津劝业华联集团电器有限公司

名称: 天津劝业华联集团电器有限公司

类型: 有限责任公司

住所: 河东区十一经路 67 号

法定代表人: 贾刚

注册资本: 1000 万元人民币

成立日期: 2001-08-28

统一社会信用代码: 9112010273036739X7

经营范围: 电器、计算机、通讯设备(移动电话、寻呼机)、现代办公设备销售、维修;日用百货、五金交电、化工(危险品、易制毒制品除外);

会务服务、市场经营服务、出租场地、空调安装、家用电器售后服务。（国家有专项专营规定的按规定执行）

表 1-20 股东名称、出资额和出资比例

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	天津劝业场（集团）股份有限公司	500	50%
2	中原百货集团股份有限公司	500	50%
	合计	1000	100%

天津劝业华联集团电器有限公司近两年及基准日资产、财务状况如下表：

表 1-21 劝华电器资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 8 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	487.66	487.66	487.66
净资产	-206.20	-206.20	-206.20
项目	2019 年 8 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	-	-	-
利润总额	-	-	-
净利润	-	-	-

⑤天津劝业场股份有限公司游艺商场

企业名称：天津劝业场股份有限公司游艺商场（简称“游艺商场”）

统一社会信用代码：91120101103116807W

法定代表人：贾怡君

注册资本：18 万元人民币

成立日期：1980 年 01 月 01 日

登记机关：天津市和平区市场和质量监督管理局

住所：和平区和平路 290 号

经营范围：为营业性演出活动提供演出场所；预包装食品、办公用品、工艺美术品、收藏品（文物除外）、美术用品、乐器、渔具零售。以下限分支经营：录像放映。（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）

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日，公司的股东及持股情况如下：

表 1-22 股东名称、认缴出资额及出资比例

股东名称	认缴金额（万元）	认缴比例
天津劝业场(集团)股份有限公司	18.00	100.00%
合计	18.00	100%

游艺商场近两年及基准日资产、财务状况如下表：

表 1-23 公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 8 月 31 日
总资产	21.45	22.03	14.53
负债	21.45	22.03	10.53
所有者权益	0.00	0.00	4.00
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1 月至 8 月
营业收入	49.37	40.99	18.67
利润总额	-0.55	-4.64	4.14
净利润	-0.55	-4.64	4.00
审计机构	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	大信会计师事务所(特殊普通合伙)

（二）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人及被评估单位均为天津劝业场（集团）股份有限公司。

（三）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、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人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。

二、评估目的

根据 2019 年 8 月 30 日《天津劝业场（集团）股份有限公司第九届董事会 2019 年第五次临时会议决议》和《天津津诚国有资本投资运营有限公司第一届董事会 2019 年第三十七次会议决议》，审议通过天津劝业场（集团）股份有限公司以全部资产及负债与交易对方天津津诚国有资本投资运营有限公司持有的国开新能源科技有限公司 35.40%股权的等值部分进行置换。

天津劝业场（集团）股份有限公司拟置出全部资产及负债，为此需对天津劝业场（集团）股份有限公司全部资产及负债进行资产评估，为以上相关经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围是天津劝业场（集团）股份有限公司拟置出的全部资产和负债。账面资产总额 119,550.94 万元、负债 113,295.45 万元、净资产 6,255.49 万元。具体包括流动资产 14,271.03 万元；非流动资产 105,279.91 万元；流动负债 113,230.74 万元；非流动负债 64.71 万元。

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的天津劝业场（集团）股份有限公司的 2019 年 8 月 31 日的财务报表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。《审计报告》（大信审字(2019)第 3-00542 号）于 2019 年 12 月 30 日出具，为无保留意见的审计报告。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、交易性金融资产、往来款、存货、其他流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用等。

1、存货为原材料、库存商品及在用周转材料。库存商品包括商场库存的 18K 戒指及戒面等，属于超储积压商品，长期积压在库，库龄 30 年以上，储存环境良好，款式老旧，成色较差且库管历史久远，无成分鉴定证书及标签标识，无法达到现行市场销售标准；进口机械表，外观基本完好，大部分因质量问题而被退货，存在功能性故障等瑕疵，样式老旧，处于市面已停产状态；国产石英手表等，电池漏液，造成腕表内部零件损坏，腐蚀机芯，无法维修或维修费用超出商品价值。服装服饰类、毛巾被罩生活用品类、数码产品及家用电器类，存放在郊区边远仓库，

储存环境较差，且运输过程中受日晒雨淋等自然因素影响而大规模损坏，基本处于已报废状态，属于长期积压的呆滞存货，无法正常销售；烟酒、香水类，分别放置于劝业场商场内部，库存时间较长，考虑化妆品保质期年限，香水已过期变质，烟丝已干、酒已挥发，无法正常销售；佰草集、欧泊莱等专柜化妆品，均为近期采购，周转速度较快。

在用周转材料为保险柜、铁皮柜、座椅板凳等低值易耗品，截至评估基准日，大部分均在正常使用中。

2、纳入本次评估范围内的房屋建筑物共 190 项。具体包括新厦 5 至 10 层、天商工程负 1 层至 6 层、仓库、服装街 55 号房屋、开发区黄海路房产、水云花园 1 号楼 3 门 502、水云花园 2 号楼车库、三合里 47 号房屋、保税区房屋、维修部房屋。

截至评估基准日，被评估单位名下拥有向政府部门购置用于分给职工福利住房的公产房共 138 套。41 套属于单位自管产，总建筑面积 2258.35 平方米，其中 38 套已取得《房地产权证》，证载权利人为天津劝业场（集团）股份有限公司，土地权属性质为国有划拨，土地用途为城镇住宅用地，剩余 3 套因购房证缺失，手续不全，无法办理产权证。另有 97 套房屋因购房证缺失，手续不全，或找不到原售房单位等历史遗留原因，无法办理产权证，津劝业移交给天津市南开区澄江路房管站托管，总建筑面积 3678.73 平方米。

其余项主要为公产房装修改造费及已出售给个人或已拆除房屋。

表 3-1 纳入本次评估范围的房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑 面积/容积 (m²)	备注
1	房地证津字第 101031009673 号	新厦房屋一栋五层	钢混	1994/7/31	3705.94	
2	房地证津字第 101031009674 号	新厦房屋一栋六层	钢混	1994/7/31	3705.94	
3	房地证津字第 101031009675 号	新厦房屋一栋七层	钢混	1994/7/31	3711.94	
4	房地证津字第 101031009676 号	新厦房屋一栋八层	钢混	1994/7/31	3711.94	
5	津（2019）和平区不动产权第 1001759 号	新厦房屋一栋九层	钢混	1994/7/31	2542.64	
6	房地证津字第 101031009678 号	新厦房屋一栋十层	钢混	1994/7/31	1057.75	设备间

7	房地证津字第 104031229789 号	天商工程负一至一层	钢混	1988/1/1	6388.22	
8	房地证津字第 104031229790 号	天商工程二层	钢混	1988/1/1	4165.19	
9	房地证津字第 104031230654 号	天商工程三层	钢混	1988/1/1	3626.9	
10	房地证津字第 104031229792 号	天商工程四层	钢混	1988/1/1	3626.9	
11	房地证津字第 104031229793 号	天商工程五层	钢混	1988/1/1	3626.9	
12	房地证津字第 104031229794 号	天商工程六层	钢混	1988/1/1	3092.11	
13	津（2017）东丽区不动产权第 1038525 号	仓库		1981/12/30	6060	
14	津南字第 14665 号	服装街 55 号房屋	砖混	1993/5/30	1019.11	划拨土地，无证
15	房地产津字第 114020903276 号	开发区黄海路房产	钢混	2009/12/31	172.22	
16	津（2018）南开区不动产权第 1004258 号	水云花园 1 号楼 3 门 502	混合	2003/12/31	202.24	
17	津（2018）南开区不动产权第 1004259 号	水云花园 2 号楼车库	砖混	2003/12/31	20.59	
18	房权证河西字第津 0129670 号	三合里 47 号	混合	2009/3/31	313.56	
19	集资建房	针织一厂房屋	砖混	1995/12/31	122.1	职工福利房
20	房地产津字第 104031420688 号	玉泉里宿舍	混合	1995/12/31	81.1	职工福利房
21	津保字第 00132 号	保税区房屋			85.31	已拆迁
22		维修部房屋	砖混	1994/1/31	47.5	老证、无法变更
23		老厦七楼办公室		1994/1/1		承租权内评估
24		行政楼				已拆除
25		锅炉房				已拆除
26		浴室				已拆除
27		传达室				已拆除
28		传达室				已拆除
29		水泵房				已拆除
30		水泵房				已拆除
31		车库				已拆除
32		大门				已拆除
33		大门				已拆除
34		停车厂				已拆除
35		凤荷园宿舍				已出售给个人
36		宇翠里房屋				已出售
37		金库				设施
38		金平东里宿舍				已出售给个人
39		芙蓉南里房屋				已出售给个人
40		航天北里房屋				已出售给个人
41		佳音里房屋				已出售给个人
42		佳音里房屋				已出售给个人
43		荣泰公寓				已出售给个人
44		泰达园房屋				已出售给个人
45		龙德里房屋				已出售给个人
46		新疆路房屋				已出售给个人
47		凯立花园				已出售给个人
48		宜昌道房屋				已出售给个人
49		荣泰公寓				已出售给个人

50		云轩公寓				已出售给个人
51		分店转入空调				设备
52		和平区长春道 145 号	钢混	2011/2/28	130.37	承租权内评估
53		新厦公产房装修费	钢混	1996/2/29	19031.37	纳入房屋建筑物及承租权内评估
54		老厦公产房装修费	钢混	1928/12/30	16546	
55		新厦五至十层装修费	钢混			
56	房地产津字第 105031416434 号	河北区环江里 7-102			55.1	表外资产，职工福利住房
57	房地产津字第 105031416432 号	河北区环江里 7-201			59.11	表外资产，职工福利住房
58	房地产津字第 105031416420 号	河北区环江里 7-202			56.45	表外资产，职工福利住房
59	房地产津字第 105031416429 号	河北区环江里 7-302			56.45	表外资产，职工福利住房
60	房地产津字第 105031416422 号	河北区环江里 7-601			59.11	表外资产，职工福利住房
61	房地产津字第 105031416421 号	河北区环江里 7-602			56.45	表外资产，职工福利住房
62	房地产津字第 105031416487 号	河北区天江里 14-303			58.72	表外资产，职工福利住房
63	房地产津字第 105031416480 号	河北区天江里 14-601			58.42	表外资产，职工福利住房
64	房地产津字第 105031416479 号	河北区天江里 14-602			55.54	表外资产，职工福利住房
65	房地产津字第 105031416490 号	河北区天江里 14-202			55.54	表外资产，职工福利住房
66	房地产津字第 105031416483 号	河北区天江里 14-501			58.42	表外资产，职工福利住房
67	房地证津字第 104031419837 号	鞍山西道光湖里 2 号楼 2-101			58.35	表外资产，职工福利住房
68	房地证津字第 104031419838 号	鞍山西道光湖里 2 号楼 2-102			50.82	表外资产，职工福利住房
69	房地证津字第 104031113430 号	鞍山西道光湖里 2 号楼 2-202			56.47	表外资产，职工福利住房
70	房地证津字第 104031113428 号	鞍山西道光湖里 2 号楼 2-301			60.66	表外资产，职工福利住房
71	房地证津字第 104031113427 号	鞍山西道光湖里 2 号楼 2-302			56.47	表外资产，职工福利住房
72	房地证津字第 104031113425 号	鞍山西道光湖里 2 号楼 2-401			60.66	表外资产，职工福利住房
73	房地证津字第 104031113424 号	鞍山西道光湖里 2 号楼 2-402			56.47	表外资产，职工福利住房
74	房地证津字第 104031113422 号	鞍山西道光湖里 2 号楼 2-403			60.66	表外资产，职工福利住房
75	房地证津字第 104031113420 号	鞍山西道光湖里 2 号楼 2-501			60.66	表外资产，职工福利住房
76	房地证津字第 104031113419 号	鞍山西道光湖里 2 号楼 2-502			56.47	表外资产，职工福利住房
77	房地证津字第 104031113416 号	鞍山西道光湖里 2 号楼 2-601			60.66	表外资产，职工福利住房
78	房地证津字第 104031113414 号	鞍山西道光湖里 2 号楼 2-602			56.47	表外资产，职工福利住房
79	房地产津字第 104031419808 号	鞍山西道光湖里 15 号楼 102			46.37	表外资产，职工福利住房
80	房地产津字第 104031115369 号	鞍山西道光湖里 15 号楼 401			53.55	表外资产，职工福利住房
81	房地产津字第 104031115371 号	鞍山西道光湖里 15 号楼 403			41.74	表外资产，职工福利住房
82	房地证津字第 104031319810 号	鞍山西道光湖里 15 号楼 502			46.37	表外资产，职工福利住房
83	房地证津字第 104031419813 号	鞍山西道光湖里 15 号楼 503			41.74	表外资产，职工福利住房
84	房地证津字第 104031115373 号	鞍山西道光湖里 15 号楼 602			46.37	表外资产，职工

						福利住房
85	房地证津字第 104031115375 号	鞍山西道光湖里 15 号楼 604			43.57	表外资产，职工福利住房
86	房地证津字第 104031031116 号	鞍山西道光湖里 15 号楼 701			53.55	表外资产，职工福利住房
87	房地证津字第 104031031118 号	鞍山西道光湖里 15 号楼 703			41.74	表外资产，职工福利住房
88	房地产津字第 104031018216 号	鞍山西道府湖里 9 号楼 9-201			53.55	表外资产，职工福利住房
89	房地产津字第 104031419844 号	鞍山西道府湖里 9 号楼 9-401			53.55	表外资产，职工福利住房
90	房权证南开字第 040070313 号	鞍山西道府湖里 9 号楼 9-301			53.55	表外资产，职工福利住房
91	房权证南开字第 040093357 号	鞍山西道光湖里 3 号楼 3-601			61.12	表外资产，职工福利住房
92	房地产津字第 104031918218 号	鞍山西道风湖里 9 号楼 2-301			61.32	表外资产，职工福利住房
93		园荫里 13 号楼 4-101、102			40.66	表外资产，职工福利住房
94		园荫里 13 号楼 4-105、106			40.23	表外资产，职工福利住房
95		园荫里 13 号楼 4-109、110			38.65	表外资产，职工福利住房
96		园荫里 13 号楼 4-201、202			40.66	表外资产，职工福利住房
97		园荫里 13 号楼 4-205、206			40.23	表外资产，职工福利住房
98		园荫里 13 号楼 4-209、210			38.65	表外资产，职工福利住房
99		园荫里 13 号楼 4-301、302			40.66	表外资产，职工福利住房
100		园荫里 13 号楼 4-305、306			40.23	表外资产，职工福利住房
101		园荫里 13 号楼 4-309、310			38.65	表外资产，职工福利住房
102		园荫里 13 号楼 4-401、402			40.66	表外资产，职工福利住房
103		园荫里 13 号楼 4-405、406			40.23	表外资产，职工福利住房
104		园荫里 13 号楼 4-409、410			38.65	表外资产，职工福利住房
105		园荫里 13 号楼 4-501、502			40.66	表外资产，职工福利住房
106		园荫里 13 号楼 4-509、510			38.65	表外资产，职工福利住房
107		园荫里 13 号楼 4-601、602			40.66	表外资产，职工福利住房
108		园荫里 13 号楼 4-605、606			40.23	表外资产，职工福利住房
109		园荫里 13 号楼 4-609、610			38.65	表外资产，职工福利住房
110		园荫里 13 号楼 4-701、702			40.66	表外资产，职工福利住房
111		园荫里 13 号楼 4-705、706			40.23	表外资产，职工福利住房
112		园荫里 13 号楼 4-709、710			38.65	表外资产，职工福利住房
113		园荫里 13 号楼 4-505			14.63	表外资产，职工福利住房
114		园荫里 13 号楼 4-506			14.63	表外资产，职工福利住房
115		泊江东里 17 号楼 1-101、102			38.15	表外资产，职工福利住房
116		泊江东里 17 号楼 1-105、106			38.12	表外资产，职工福利住房

117		泊江东里 17 号楼 1-109、110			38.15	表外资产，职工福利住房
118		泊江东里 17 号楼 1-201、202			38.15	表外资产，职工福利住房
119		泊江东里 17 号楼 1-205、206			38.12	表外资产，职工福利住房
120		泊江东里 17 号楼 1-209、210			38.15	表外资产，职工福利住房
121		泊江东里 17 号楼 1-301、302			38.15	表外资产，职工福利住房
122		泊江东里 17 号楼 1-305、306			38.12	表外资产，职工福利住房
123		泊江东里 17 号楼 1-309、310			38.15	表外资产，职工福利住房
124		泊江东里 17 号楼 1-401、402			38.15	表外资产，职工福利住房
125		泊江东里 17 号楼 1-405、406			38.12	表外资产，职工福利住房
126		泊江东里 17 号楼 1-409、410			38.15	表外资产，职工福利住房
127		泊江东里 17 号楼 1-501、502			38.15	表外资产，职工福利住房
128		泊江东里 17 号楼 1-505、506			38.12	表外资产，职工福利住房
129		泊江东里 17 号楼 1-509、510			38.15	表外资产，职工福利住房
130		泊江东里 17 号楼 1-601、602			38.15	表外资产，职工福利住房
131		泊江东里 17 号楼 1-605、606			38.12	表外资产，职工福利住房
132		泊江东里 17 号楼 1-609、610			38.15	表外资产，职工福利住房
133		泊江东里 28 楼 1-101、102			44.35	表外资产，职工福利住房
134		泊江东里 28 楼 1-105			26.2	表外资产，职工福利住房
135		泊江东里 28 楼 1-108-112			56.65	表外资产，职工福利住房
136		泊江东里 28 楼 1-301、302			44.35	表外资产，职工福利住房
137		泊江东里 28 楼 1-305			26.2	表外资产，职工福利住房
138		泊江东里 28 楼 1-308-312			56.65	表外资产，职工福利住房
139		泊江东里 28 楼 1-501、502			44.35	表外资产，职工福利住房
140		泊江东里 28 楼 1-505			26.2	表外资产，职工福利住房
141		泊江东里 28 楼 1-508-511			56.65	表外资产，职工福利住房
142		云阳东里 8 号楼 7-101、102			41.6	表外资产，职工福利住房
143		云阳东里 8 号楼 7-108			25.11	表外资产，职工福利住房
144		云阳东里 8 号楼 7-111、112			41.6	表外资产，职工福利住房
145		云阳东里 8 号楼 7-402			20.82	表外资产，职工福利住房
146		云阳东里 8 号楼 7-501、502			41.6	表外资产，职工福利住房
147		云阳东里 8 号楼 7-505			25.11	表外资产，职工福利住房
148		云阳东里 8 号楼 7-508			25.11	表外资产，职工福利住房
149		云阳东里 8 号楼 7-601、602			41.6	表外资产，职工福利住房

150		云阳东里 8 号楼 7-605			25.11	表外资产，职工福利住房
151		云阳东里 8 号楼 7-608			25.11	表外资产，职工福利住房
152		云阳东里 8 号楼 7-105			25.11	表外资产，职工福利住房
153		云阳东里 8 号楼 7-611、612			41.6	表外资产，职工福利住房
154		沱江里 7 号楼 3-101、102			39.28	表外资产，职工福利住房
155		沱江里 7 号楼 3-105、108			38.55	表外资产，职工福利住房
156		沱江里 7 号楼 3-109、110			39.28	表外资产，职工福利住房
157		沱江里 7 号楼 3-201、202			39.28	表外资产，职工福利住房
158		沱江里 7 号楼 3-205、208			38.55	表外资产，职工福利住房
159		沱江里 7 号楼 3-209、210			39.28	表外资产，职工福利住房
160		沱江里 7 号楼 3-301、302			39.28	表外资产，职工福利住房
161		沱江里 7 号楼 3-305、308			38.55	表外资产，职工福利住房
162		沱江里 7 号楼 3-309、310			39.28	表外资产，职工福利住房
163		沱江里 7 号楼 3-401、402			39.28	表外资产，职工福利住房
164		沱江里 7 号楼 3-405、408			38.55	表外资产，职工福利住房
165		沱江里 7 号楼 3-409、410			39.28	表外资产，职工福利住房
166		沱江里 7 号楼 3-501、502			39.28	表外资产，职工福利住房
167		沱江里 7 号楼 3-505、508			38.55	表外资产，职工福利住房
168		沱江里 7 号楼 3-509、510			39.28	表外资产，职工福利住房
169		沱江里 7 号楼 3-601、602			39.28	表外资产，职工福利住房
170		沱江里 7 号楼 3-605、608			38.55	表外资产，职工福利住房
171		沱江里 7 号楼 3-609、610			39.28	表外资产，职工福利住房
172		沱江里 7 号楼 4-101、102			39.28	表外资产，职工福利住房
173		沱江里 7 号楼 4-105、108			38.55	表外资产，职工福利住房
174		沱江里 7 号楼 4-109、110			39.28	表外资产，职工福利住房
175		沱江里 7 号楼 4-201、202			39.28	表外资产，职工福利住房
176		沱江里 7 号楼 4-205、208			38.55	表外资产，职工福利住房
177		沱江里 7 号楼 4-209、210			39.28	表外资产，职工福利住房
178		沱江里 7 号楼 4-301、302			39.28	表外资产，职工福利住房
179		沱江里 7 号楼 4-305、308			38.55	表外资产，职工福利住房
180		沱江里 7 号楼 4-401、402			39.28	表外资产，职工福利住房
181		沱江里 7 号楼 4-405、408			38.55	表外资产，职工福利住房
182		沱江里 7 号楼 4-409、410			39.28	表外资产，职工福利住房

183		沱江里 7 号楼 4-501、502			39.28	表外资产，职工福利住房
184		沱江里 7 号楼 4-505、508			38.55	表外资产，职工福利住房
185		沱江里 7 号楼 4-509、510			39.28	表外资产，职工福利住房
186		沱江里 7 号楼 4-601、602			39.28	表外资产，职工福利住房
187		沱江里 7 号楼 4-609、610			39.28	表外资产，职工福利住房
188		沱江里 7 号楼 4-301、302			39.28	表外资产，职工福利住房
189		沱江里 7 号楼 4-605、608			38.55	表外资产，职工福利住房
190		爱国里 36-312			32.93	表外资产，职工福利住房

3、本次委估的车辆为办公轿车，共计 2 辆，主要为丰田皇冠 TV7250RoyalA、天籁 EQ7250AC 轿车各 1 辆，其中天籁 EQ7250AC 为津劝业以 8 万元购买天津劝业场集团南开百货有限公司的车辆，车辆均年检正常，可正常行驶，使用状况良好，证载权利人为天津劝业场（集团）股份有限公司。

4、本次委估电子设备共计 881 台/套，主要为笔记本电脑、空调、打印机、办公桌椅等设备，放置于天津劝业场（集团）股份有限公司各办公室，购置于 1986 年至 2019 年间，存在部分盘亏现象，设备大多可正常使用。

5、下属子公司

截至评估基准日，津劝业下属 1 家全资子公司、1 家控股子公司、1 家合营公司，2 家联营公司，全部纳入评估范围。详见下表：

表 3-2 津劝业长期股权投资情况一览表

金额单位：人民币元				
序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本
1	天津市华运商贸物业有限公司	1981/12/21	35%	35,000,000.00
2	天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	2013/7/18	35%	110,000,000.00
3	天津劝业场集团南开百货有限公司	2011/8/28	95%	28,500,000.00
4	天津劝业华联集团电器有限公司	2010/7/30	50%	5,000,000.00
5	天津劝业场股份有限公司游艺商场	1980/1/1	100%	
合计				178,500,000.00

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估单位申报的评估范围内账面记录的无形资产—土地使用权为

6 宗出让性质的土地，已办理《房地产权证》，证载使用权人天津劝业场（集团）股份有限公司，主要土地登记情况如下表：

表 3-3 纳入本次评估范围的土地使用权

单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	到期日	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	房地证津字第 101031009674 号	和平区和平路 290 号六层	2009/6/13	出让	批发零售用地	2049/6/14	458.10	25,773,905.03	19,329,979.85
2	房地证津字第 101031009675 号	和平区和平路 290 号七层	2009/6/13	出让	批发零售用地	2049/6/14	458.80		
3	房地证津字第 101031009676 号	和平区和平路 290 号八层	2009/6/13	出让	批发零售用地	2049/6/14	458.80		
4	津(2019)和平区不动产权第 1001759 号	和平区和平路 290 号九层	2009/6/13	出让	批发零售用地	2049/6/14	314.30		
5	房地证津字第 101031009678 号	和平区和平路 290 号十层	2009/6/13	出让	批发零售用地	2049/6/14	130.70		
6	房地证津字第 101031009673 号	和平区和平路 290 号五层	2009/6/13	出让	批发零售用地	2049/6/14	458.10		

截止本次评估基准日，被评估单位申报的评估范围内账面记录的无形资产—其他无形资产，共计 35 项，其中包括 17 项软件，主要为外购的金蝶软件、人事软件等，16 项商标、承租权 3 项。

表 3-4 纳入本次评估范围的外购软件

单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	金碟软件	2004 年 8 月	30,800.00	-
2	金碟软件	2004 年 12 月	30,000.00	-
3	金蝶票据打印软件	2007 年 6 月	1,600.00	-
4	人事软件	2007 年 11 月	34,800.00	-
5	财务部软件	2007 年 12 月	15,000.00	-
6	金蝶软件	2012 年 6 月	5,346.15	-
7	08 人事软件	2008 年 1 月	21,750.00	-
8	08 财务软件	2008 年 9 月	2,298.00	-
9	金蝶软件	2009 年 12 月	234,323.00	-
10	金蝶软件	2011 年 1 月	50,000.00	-
11	金蝶软件	2014 年 12 月	150,000.00	-
12	金蝶软件	2017 年 5 月	61,800.00	32,960.00
13	金蝶软件	2018 年 9 月	160,000.00	127,999.96
14	金蝶-财会系统	2016 年 8 月	1,202,735.05	461,048.54
15	浩天票据管理系统	2013 年 9 月 1 日	6,128.21	2,246.89

16	网络改造工程	2015 年 1 月	429,203.34	28,613.45
17	系统工程	2015 年 1 月	282,051.15	18,803.50
合计			2,717,834.90	671,672.34

表 3-5 纳入本次评估范围的商标

序号	商标名称	注册号	有效期	原始入账价值	账面价值
1	天宫影院	12744025	2015 年 03 月 21 日至 2025 年 03 月 20 日	61,400.00	25,885.42
2	津劝业	12743994	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日		
3	津劝业	12743983	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日		
4	天露茶社	12743956	2014 年 12 月 07 日至 2024 年 12 月 06 日		
5	天华景	12743893	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日		
6	津劝业	12743482	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日		
7	劝业场 SINCE1928	12743386	2015 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日		
8	津劝业	12743316	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日		
9	劝业场 SINCE1928	12743246	2014 年 12 月 07 日至 2024 年 12 月 06 日		
10	津劝业	12743220	2014 年 12 月 14 日至 2024 年 12 月 13 日		
11	津劝业	12742955	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日		
12	津劝业	12742894	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日		
13	津劝业	12742832	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日		
14	津劝业	12742802	2014 年 10 月 28 日至 2024 年 10 月 27 日		
15	稽古社	5142753	2019 年 06 月 21 日至 2029 年 06 月 20 日		
16	劝业场	775593	2015 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日		

根据《天津市公有非住宅房屋租赁合同》，被评估单位持有的公有非住宅房屋承租权基本情况如下：

表 3-6 纳入本次评估范围的承租权

序号	名称	取得日期	房屋坐落	产别	用途	租金单价（元）	间号和间数	计租面积（平方米）	每月租金（元）	租赁期限
1	老厦承租权	1928/12/30	和平区滨江道 152—166 号	国有自管产	工商业	22.23	101、102、103、104、105、106；合计 173 间	独用 16546	367812.5	2017.1.1 — 2020.12.31
2	新厦承租权	1996/2/29	和平区滨江道 152—166	国有自管产	工商	22.23	地 1、地 2、地 3、地 4、地 5、	独用 18901	420168.1	2017.1.1 — 2020.12.31

			号 长 春 道 145 号		业		地 6; 合计 163 间			
3			和平区滨江 道 152-166 号长春道 145 号	国有自 管产	工 商 业	16.3	321 乙、322、 323、324、325	独用 122.55 伙用 7.82	2061.3	2018.1.1— 2020.12.31

截至评估基准日，企业申报评估范围内未记录的无形资产共计 5 项，包括 2 项著作权、2006 年获得中华人民共和国商务部颁发的“中华老字号”称号及 4 项承租权。上述资产均在使用，账面值为 0.00 元，均属于账面未记录的无形资产。

表 3-7 账面未记录的老字号、著作权

序号	名称	注册号	取得日期
1	劝业场老字号	劝业场	2006 年获得中华人民共和国商务部颁发的“中华老字号”称号
2	劝业场	国作登字-2013-F-00093798	2013 年 5 月 30 日
3	天华景	国作登字-2013-F-00093799	2013 年 5 月 30 日

表 3-8 账面未记录的承租权

序号	转租人	房屋坐落	产别	用途	租金单价（元）	计租面积 （平方米）	每月租金 （元）	租赁期限
1	刘刚	南开区澄江路 横江里 8-25 号 楼底商	国有自 管产	商业	7.71	353.2	2723.2	尚未续签
2	于海军、邢 晓英、迟祥 群	南开区澄江路 华宁北里 16 号 底商	国有自 管产	商业	7.71	288.1	2221.3	尚未续签
3		和平区杨福荫 路 10 号	直管公 产	住房	2.45	独用 125.31	306.7	2019.6.1-2025.3.31
4		和平区辽宁路 165 号	直管公 产	工商 业	9.48	独用 59.94	568.2	尚未续签

除上述无形资产外，被评估单位未申报其他账面记录和未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估范围内的上述无形资产，包括 2 项著作权、2006 年获得中华人民共和国商务部颁发的“中华老字号”称号及 4 项承租权，均属于表外无形资产。

截至评估基准日，被评估单位名下有 136 套职工福利公产住房为表外资产。

（四）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大信会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。大信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2019 年 12 月 30 日出具《审计报告》（大信审字(2019)第 3-00542 号），报告类型：无保留意见的审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2019 年 8 月 31 日。

此基准日是委托人综合考虑相关因素确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、《天津劝业场（集团）股份有限公司第九届董事会 2019 年第五次临时会议决议》；
- 2、《天津津诚国有资本投资运营有限公司第一届董事会 2019 年第三十七次会议决议》。

（二）法律法规依据

- 1、《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修订);

2、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过);

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、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号, 2007 年 10 月 1 日起施行);

5、《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

6、《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 159 号);

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);

8、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);

9、《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);

10、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);

11、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号);

14、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

15、《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);

16、《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 538 号;

17、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）;

18、《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修订);

19、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号）;

20、《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》（2017 年市政府令第 27 号）;

21、《天津市人民政府办公厅关于转发市国土房管局拟定的天津市直管公产房屋管理办法的通知》（津政办发〔2014〕55 号）;

22、《市国土房管局关于明确公用公房征收补偿和转让补偿资金相关问题的通知》（津国土房管函字〔2018〕374 号）;

23、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估准则—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—资产评估报告》（中评协[2018]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—资产评估档案》（中评协[2018]37 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—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号);
- 8.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）;
- 9.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）;

- 10.《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
- 11.《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
- 12.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 16.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。

（四）资产权属依据

- 1.《房屋所有权证》、《土地使用权证》、《不动产权证》、《房地产权证》；
- 2.《机动车行驶证》；
- 3.商标、著作权证；
- 4.重要资产购置合同或凭证；
- 5.有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 6.其他参考资料。

（五）取价依据

- 1.《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- 2.《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）；
- 3.《混凝土结构加固设计规范》（GB50367-2013）；
- 4.财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号)；
- 5.《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 294 号，2000 年 10 月 22 日)；
- 6.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；

7. 财政部、国家税务总局《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》财税〔2015〕104 号；

8. 《2019 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；

9. 中国人民银行发布的金融机构人民币贷款和存款基准利率（2019 年 8 月 31 日价）；

10. 委托人和其他相关当事人依法提供的收益预测资料；

11. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；

12. 其他参考资料。

（六）其它参考资料

1. 大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信审字(2019)第 3-00542 号审计报告；

2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；

3. wind 资讯金融终端；

4. 《投资估价》([美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社)；

5. 《价值评估：公司价值的衡量与管理(第 3 版)》([美]Copeland, T. 等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社)；

6. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

7. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

8. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；

9. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号)；

10.《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(财会[2006]3 号)；

11. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18 号)。

12. 其他参考资料。

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。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。资产基础法是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

资产基础法是指以被评估单位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。本次评估目的是置出全部资产及负债，适合采用资产基础法进行评估。

天津劝业场（集团）股份有限公司主营业务为从事商业、商场租赁。由于企业营业利润长期为负，且没有明显迹象表明未来经营情况有所好转，企业管理层无法预计未来发展趋势及经营状况，因此本次评估未采用收益法。

由于涉及同等规模企业的近期交易案例未能获取；同行业上市公司在资本结构、资产规模、经营业绩等多个因素方面与被评估单位可以相匹配的个体较少，不能满足市场法评估条件，因此市场法不适用于本次评估。

综上，本次评估确定采用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

（1）货币资金

货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

银行存款为企业在公司所在地的银行开设的账户存款余额，均为人民币存款。对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

其他货币资金为被评估单位微信、信用卡、支付宝等账户的留存资金以及存入证券投资的短期投资款，评估人员核实了各笔资金的真实存在，评估值以核实后的账面值确定。其中，天津劝业场（集团）股份有限公司持有的 24.8 万份记账式国债（21 国债（7））于 2019 年 12 月 30 日通过中国银河证券天津开华道营业部卖出成交，本次评估以资产交割单记录的 2019 年 7 月 31 日付息后证券账户余额确定评估值。

（2）交易性金融资产

天津劝业场（集团）股份有限公司持有的 24.8 万份记账式国债（21 国债（7））于 2019 年 12 月 30 日通过中国银河证券天津开华道营业部卖出成交。评估人员查阅了资产交割单，对于基准日之后已交易的债券投资，按照实际净回收金额确定评估值。对其利息收益，以交割单记录的 2019 年 7 月 31 日付息后证券账户余额确定评估值。

（3）应收类账款

对应收类账款的评估，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险的可能性为 0；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险损失的可能性在 5%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险损失的可能性在 10%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险损失的可能性在 70%；发生时间 5 年以上的发生评估风险损失的可能性在 100%。

按以上标准，经评估人员和企业人员分析，并经对往年收款的情况判断，确定评估风险损失，以其他应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

此外，由于长期股权投资中有部分控股子公司整体评估后净资产为负值，本次评估中对应长期投资评估值为零，但被评估单位对该类长投子公司的债权应根据其偿债能力予以核减。因此在对经整体评估后净资产为负值的集团控股子公司相关债权评估时，以其资产总额评估值扣除应付薪酬、应交税金等优先偿付项目评估值后的差额除以负债总额评估值与优先偿付项目评估值的差额，确定本次评估中集团内部控股子公司清偿债务的比例，并以此乘以集团对子公司的债权账面值计算相关债权评估值。

（4）预付账款

评估人员查阅了相关材料采购单、采购计划、物品询价审批单等资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况及历史采购状况，并核对了款项的合理性、真实性，以核实后账面值作为评估值。

（5）存货

1）库存商品

库存商品包括商场库存的 18K 戒指及戒面等，对于珠宝首饰评估，首先应对其质量进行鉴定，由于黄金饰品具有保值增值的特性，且黄金抗腐蚀性强，不易发生化学反应，不易氧化变色，评估人员结合第一黄金网公布的基准日黄金价格，本次评估值以金属重量乘以金属不含税市场价格，扣减销售费用、销售税金及附加、所得税、一定的销售利润等后确定评估值。钻戒类饰品购进时间早，没有准确的市场现价，通过市场同类商品的平均物价指数，考虑销售税费进行评估。其余饰品属于超储积压商品，长期积压在库，储存环境良好，款式老旧，成色较差且库管历史久远，无成分鉴定证书及标签标识，无法达到现行市场销售标准，按照评估基准日的可变现价格确定评估值。

进口机械表，外观基本完好，大部分因质量问题而被退货，存在功能性故障等瑕疵，样式老旧，处于市面已停产状态。首先对其质量进行鉴定，考虑一定经济性贬值及功能性贬值，按照评估基准日的可变现价格确定评估值。国产石英手表等，电池漏液，造成腕表内部零件损坏，腐蚀机芯，无法维修或维修费用超出商品价值，故评估为零。

服装服饰类、毛巾被罩生活用品类、数码产品及家用电器类，存放在郊区边远仓库，储存环境较差，且运输过程中受日晒雨淋等自然因素影响而大规模损坏，基本处于已报废状态，属于长期积压的呆滞存货，无法正常销售。此类呆滞商品是指企业从库存材料中清理出来需要进行处理的材料。这部分商品由于长期积压或保管不善等问题使用价值下降。对这类商品的评估首先是对其数量和质量进行核查和鉴定，按照评估基准日的可变现价格确定评估值。对其中残损、报废、无用的，通过分析计算扣除相应的贬值额后，确定评估值，由于该呆滞商品需考虑一定的

清理费用，经测算，清理费大于可回收价值，故评估为零。

烟酒、香水类，分别放置于劝业场商场内部，库存时间较长，考虑化妆品保质期年限，香水已过期变质，烟丝已干、酒已挥发，无法正常销售；佰草集、欧泊莱等专柜化妆品，均为近期采购，周转速度较快。对于已经过期化妆产品、烟酒等，且无法进行销售的，评估为零。

对于尚可对外销售的商品，包括 18K 首饰、钻戒类饰品、专柜化妆品，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于上述库存商品以其不含税销售价格扣减销售费用、销售税金及附加、所得税、一定的销售利润等后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

2) 原材料，经评估人员及企业库存管理人员现场勘察，确认无实物，评估为零。

3) 在用周转材料

在用周转材料主要为企业已投入使用的办公电子设备、家具等，账面值为投入使用时采用五五摊销法的摊余价值。评估人员对在用周转材料现场做了实地勘查，本次评估人员通过对在用周转材料进行抽查盘点，核实到存在部分周转材料盘亏现象。

对生产年代久远，已无同型号电子设备及家具则参照近期二手市场行情确定评估值。对于在经济使用年限内的在用周转材料，根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（6）其他流动资产

评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，核对企业计算的合理性等。按清查核实后账面值确定其他流动资产的评估值。

2、非流动资产

（1）可供出售金融资产—其他投资

本次纳入评估范围的全部为股权投资。评估人员查阅了有关合同、协议等资料，同时查阅了被评估单位的账簿，了解其核算方法，账面价值的构成等，抽查了部分认购和缴款通知书等，对余额明细进行了逐项核对，确认基准日持有数量账表相符、账实相符；经核实可供出售金融资产记录准确。根据可供出售金融资产的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。可供出售金融资产的评估方法如下：

评估人员首先对股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定股权投资的真实性和完整性。根据股权投资的具体情况，由于被投资单位，持股比例较小，故不展开评估，采用会计报表净资产乘以持有单位的占股比例计算或以评估基准日公开市场收盘价乘以所持股数予以确认评估值。对于已破产、已无资产等情况的投资企业，评估为零。

股权投资评估值=会计报表净资产×股权比例

（2）长期股权投资

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，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

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各长期投资企业评估值。

评估中所遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程等保持一致，在评估中采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，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，也没有考虑股权流动性对评估值的影响。

（3）固定资产

1. 固定资产—房屋建筑物

（1）评估方法选择

根据《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号），房屋建筑物评估常用的评估方法有市场法、重置成本法、收益法、假设开发法等。

①市场法也称比较法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以此求取评估对象市场价值的方法。

②成本法是以重置资本构成的途径考量资产价值，按房屋使用年限

或损坏情况予以折扣，而非直观从市场角度反映价值。

③收益法一般适用于具有经济收益或潜在经济，首先估算评估对象的潜在毛收益和有效毛收益，然后扣除运营费用，求出房地产净收益，再将房地产净收益以适当的资本化率折现，最后得出收益价格。

④假设开发法一般适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，对其未来开发完成后的价值进行预测，减去未来正常开发成本、税费和利润等来求取评估对象的价值。

对于已拆除、已出售、纳入其他房屋中评估、产权不明晰企业难以获取经济利益的职工福利房，均无评估值；37套与玉泉里宿舍性质相同的企业自管产职工福利房，评估方法一致，在此不予赘述。对评估范围内房地产采用的评估方法具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	证载用途	评估方法
1	房地证津字第 101031009673 号	新厦房屋一栋五层	钢混	1994/7/31	3705.94	商业	收益法
2	房地证津字第 101031009674 号	新厦房屋一栋六层	钢混	1994/7/31	3705.94	商业	
3	房地证津字第 101031009675 号	新厦房屋一栋七层	钢混	1994/7/31	3711.94	商业	
4	房地证津字第 101031009676 号	新厦房屋一栋八层	钢混	1994/7/31	3711.94	商业	
5	津（2019）和平区不动产权第 1001759 号	新厦房屋一栋九层	钢混	1994/7/31	2542.64	商业	
6	房地证津字第 101031009678 号	新厦房屋一栋十层	钢混	1994/7/31	1057.75	商业	
7	房地证津字第 104031229789 号	天商工程负一至一层	钢混	1988/1/1	6388.22	商业	收益法
8	房地证津字第 104031229790 号	天商工程二层	钢混	1988/1/1	4165.19	商业	
9	房地证津字第 104031230654 号	天商工程三层	钢混	1988/1/1	3626.9	商业	
10	房地证津字第 104031229792 号	天商工程四层	钢混	1988/1/1	3626.9	商业	
11	房地证津字第 104031229793 号	天商工程五层	钢混	1988/1/1	3626.9	商业	
12	房地证津字第 104031229794 号	天商工程六层	钢混	1988/1/1	3092.11	商业	
13	津（2017）东丽区不动产权第 1038525 号	仓库	混合	1981/12/30	6060	工业	收益法
14	津南字第 14665 号	服装街 55 号房屋	砖混	1993/5/30	1019.11	商业	收益法、市场法
15	房地产津字第 114020903276 号	开发区黄海路房产	钢混	2009/12/31	172.22	办公	收益法、市场法
16	津（2018）南开区不动产权第 1004258 号	水云花园 1 号楼 3 门 502	混合	2003/12/31	202.24	居住	市场法
17	津（2018）南开区不动产权第 1004259 号	水云花园 2 号楼车库	砖混	2003/12/31	20.59	非居住	市场法
18	房权证河西字第津 0129670 号	三合里 47 号	混合	2009/3/31	313.56	其他	收益法
19	集资建房	针织一厂房屋	砖混	1995/12/31	122.1	居住	评估为 0
20	房地产津字第 104031420688 号	玉泉里宿舍	混合	1995/12/31	81.1	居住	按征收补偿，取市价 5%
21	津保字第 00132 号	保税区房屋	砖混	2005/1/31	85.31		评估为 0
22		维修部房屋	砖混	1954/1/31	47.5		账面净值

对于新厦 5-10 层、天商工程负一至六层这类大综合商业体，当前已

达到最佳利用状态，不具备再开发潜力，因此不适合假设开发法；成本法是以房屋的重置成本为单价，按房屋使用年限或损坏情况予以折扣，并考虑地段环境、楼层、朝向等因素，不能真实的反映其商业价值，因此也不适用成本法；市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产与委估对象进行对比，新厦 5-10 层为自主产权，但 1-4 层为承租公产房，又与具有文物性质的老厦楼体相连，其权属性质具有特殊性，市场上难以获取可比交易案例；对于南开百货而言，由于建筑规模比较大，且一般情况下不会分割成小面积单元单独进行出售，经查看《2018 年中国商业地产大宗交易市场报告》，大型综合类物业主要以股权的形式进行交易，单独出售的情况很少，且公司管理层持有该些房地产的目的是用于赚取租金而非资本增值，房地产交易市场中很难选取 3 个大综合商业体交易案例，故而缺少市场法比较基础。评估对象目前现状均在租赁期内，其周边租金市场活跃，周边交易案例较多，故，本次选用收益法进行评估。

仓库目前已整体出租给天津劝东商贸有限公司作为商场使用，租赁年限 2010 年 12 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日。仓库目前已整体出租给天津劝东商贸有限公司作为商场使用，租赁年限 2010 年 12 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日。评估对象当前已达到最佳利用状态，并且已签署了长期租约，又不具备再开发潜力，因此不适合假设开发法；成本法是以房屋的重置成本为单价，按房屋使用年限或损坏情况予以折扣，并考虑地段环境、楼层、朝向等因素，评估对象最初设计用途为仓库，土地为划拨工业，随着城市进步发展，该地区已发展成住宅密集区，实际用途作为商业，并且已签署了长期租约，租约收入已经超过房地产取得成本，因此也不适用成本法；评估对象所占用的土地为划拨工业用地，但实际用途却作为商业使用，尚未取得改变用途的批准及许可，市场上交易的商业案例均为商业出让用地，房产权属清晰，因此无法采用市场比较法；东

丽区张贵庄仓库《不动产权证书》证载土地性质为划拨，土地用途仓储用地，房屋用途为非居住，津劝业现将该仓库用房实际作为商业用途出租，不符合其所持不动产权证上记载的土地和房屋性质，根据城市房地产管理相关法律法规的规定，改变土地用途，必须取得规划管理部门同意，且对于划拨用地来说，改变土地用途可能存在不能继续无偿使用划拨用地的风险。故本次评估按照仓库实际出租情况所能带来的收益确认评估价值。

服装街 55 号房屋目前处于闲置状态，所占用的土地均为商业划拨用地，评估对象不具备再开发潜力，因此不适合假设开发法；成本法是以房屋的重置成本为单价，按房屋使用年限或损坏情况予以折扣，并考虑地段环境、楼层、朝向等因素，评估对象历史期曾对外出租，取得过租金收入，房地分估不能真实的反映其商业价值，因此也不适用成本法；评估对象所在区域内类似于估价对象的商业地产交易案例较多，市场活跃度高，容易取得可比案例，适合采用市场比较法；评估对象周边租金市场活跃，周边交易案例较多，历史期租约资料容易取得，故本次选用收益法及市场法进行评估。

维修部房屋产权人为天虹商店，该房屋于 1954 年取得产权证，产权证中无明晰房屋及土地性质，由于天虹商店早已注销，历史资料遗失，无法办理产权过户手续，该房屋目前该房屋闲置状态，房屋内装修损坏严重。截止评估基准日，房屋距评估基准日已使用 65 年，已超出房屋本身经济年限，经与企业了解，该房屋从未进行过翻新或者加固，导致房屋目前无法使用。本次评估以账面残值确认评估价值。

开发区黄海路房产，当前已达到最佳利用状态，不具备再开发潜力，因此不适合假设开发法；成本法是以房屋的重置成本为单价，按房屋使用年限或损坏情况予以折扣，并考虑地段环境、楼层、朝向等因素，不能真实的反映其商业价值，因此也不适用成本法；评估对象所在区域内

类似于估价对象的商业地产交易案例较多，市场活跃度高，容易取得可比案例，易采用市场比较法；评估对象周边租金市场活跃，周边交易案例较多，历史期租约资料容易取得，故，本次选用收益法进行评估。

三合里 47 号房屋目前处于闲置状态，评估对象不具备再开发潜力，因此不适合假设开发法；该房屋证载用途为其他，无法测算出其土地价值，因此也不适用成本法；房屋市场交易中无类似于评估对象用途的案例，因此无法采用市场比较法；评估对象周边租金市场活跃，周边交易案例较多，历史期租约资料容易取得，故，本次选用收益法进行评估。

对于针织一厂房屋、玉泉里宿舍，企业无权自主完成产权交易，而承租人可以不受限制地以近市场价格公开转让承租权利，不像北京等省市需要完整拥有产权才可过户交易，且承租人可以正常享受学区房等优惠政策，没有较大利益驱动因素催生其购置产权的需求，加之公有住房出售收入为专款专用，账户非企业名下，企业无法自由支配，二是上述公产房随着使用年限愈久，承租人缴纳的管理维修费用尚不能满足日常公共维修支出，企业无法获取额外收益。根据《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》（天津市人民政府令第 27 号）“征收公有房屋...按照下列规定给予补偿：住宅房屋按照被征收房屋价值的 5% 给予被征收人补偿，按照被征收房屋价值的 95% 给予公有房屋承租人补偿。”故本次评估对于产权明晰、已取得房地产权证的职工福利房按照市场价格 5% 计算价值。对于无资料明确权属的职工福利房，考虑权属瑕疵存在潜在确权风险，预计难以为企业带来经济利益，评估值取零。

水云花园 1 号楼 3 门 502 均为住宅，评估对象不具备再开发潜力，因此不适合假设开发法；成本法是以房屋的重置成本为单价，按房屋使用年限或损坏情况予以折扣，并考虑地段环境、楼层、朝向等因素，不能真实的反映其市场价值，其租金不能真实反映市场价值，因此不适合采用收益法；评估对象周边交易案例较多，交易情况和背景与评估对象

类似，故采用市场法进行评估。

（2）评估方法介绍

市场法是将评估对象与在评估基准日近期出售的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的售价水平做适当的修正，以此估算评估对象的客观合理销售价格，它的出发点是基于房地产的“替代原理”。

根据项目的具体情况采用下述公式进行评估：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：P.....评估对象的评估价值；

P'.....可比实例交易价格；

A.....交易情况修正系数；

B.....交易日期修正系数；

C.....区域状况修正系数；

D.....实物状况修正系数；

E.....权益状况修正系数。

收益法是预计评估对象未来的正常收益，选用适当的折现率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

式中：P——评估值

Fi——未来第 i 个收益期的预期收益额

r——资本化率

n——剩余收益年限

Fi = 年租金收入 + 其他年收入 - 维修费 - 业主管理费 - 保险费 - 相关税费 - 其他费用

2. 固定资产—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，分别采用市场法和重置成本法进行评估。

（1）运输车辆

1）市场法介绍

市场法根据替代原理，在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对车辆外饰情况、发动机情况、汽车灯具情况、和交易日期因素等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。

2）修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格指数/实际成交价格指数

交易日期修正系数=估价时点价格指数/成交日期价格指数

实物状况修正系数=实物状况价格指数/可比实例实物状况价格指数

3）比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×实物状况修正系数

4）评估价值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，取比准价格的算术平均值作为最终的评估价值。

（2）电子设备

1）重置全价的确定

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，不考虑运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本，参照现行市场购置价格扣除设备购置所发生的增值税进项税额确定重置全价。

重置全价 = 设备购置费 - 设备购置所发生的增值税进项税额

A、设备购置价的确定

主要是通过向生产厂家，经销公司询价或参考《2019 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）等资料及网上询价来确定其购置价。

B、设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 增值税率 / (1 + 增值税率)

2) 成新率的确定

本次评估采用尚可使用年限法确定成新率。在评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远，已无同类型号电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

(3) 在建工程

纳入评估范围的在建工程为设备安装工程。评估人员首先核查有关项目合同及对照在建工程明细账，在建工程账面金额属实。经查找设备合同并进一步了解工程的实体内容和进展情况后，对各项在建工程的内容、进程及具体付款情况有了较全面的了解。根据核实的具体内容和费用性质分别确定评估值，对于工程项目已终止的，故评估值为零。对于已投入使用的服务器采用与电子设备相同的重置成本法进行评估。对于项目已竣工，款项未结清的信息化系统，通过供应商市场询价，扣减企业后续待付款项，考虑可抵扣增值税，确定该项评估值。

（4）无形资产

本次委估的无形资产—土地使用权为 6 宗出让性质的土地，均在房屋建筑物中予以评估。

纳入本次被评估范围的无形资产—其他主要是企业外购软件、商标、著作权、“中华老字号”及公产房承租权。

1) 无形资产—其他

账面记录的其他无形资产为企业外购的办公软件使用权，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证，经核实表明账、表金额相符。由于企业拥有的软件是公开市场可以购买的软件，故以基准日的市场价值确定评估值。

2) 无形资产—商标、著作权

由于商标、著作权作为百货商业体外在表现，主要起标识作用，对被评估单位的业绩贡献并不显著，本次评估采用成本法进行评估。

成本法评估是依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用重置价值确认商标权价值，其基本公式如下：

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中：

P：评估值

C1：设计成本

C2：注册及续延成本

C3：维护使用成本

同理，根据市场调查设计成本及《中国版权保护中心著作权自愿登记收费标准》规定的注册及保护成本，确认著作权价值。

3、承租权

纳入评估范围内的承租权，当前已达到最佳利用状态，不具备再开

发潜力，因此不适合假设开发法；成本法是以房屋的重置成本为单价，按房屋使用年限或损坏情况予以折扣，并考虑地段环境、楼层、朝向等因素，不能真实的反映其商业价值，估价对象中老厦属于文物，距离建成时间较远，无法取得建筑成本资料，因此不适用成本法；市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，估价对象中老厦属于文物，建筑规模较大，所占用的土地又为划拨用地，其权属性质为房管局及承租方共有。近期商业地产交易案例中交易对象规模均比较小，其土地性质为出让，产权明晰，因此是不合适采用市场比较法；评估对象目前现状均在租赁期内，其周边租金市场活跃，周边交易案例较多，支出费用容易取得，故，本次选用收益法进行评估。

下面将收益法介绍如下：

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的折现率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中：P——评估值

F_i ——未来第 i 个收益期的预期收益额

r ——资本化率

n ——剩余收益年限

F_i = 年租金收入 + 其他年收入 - 维修费 - 业主管理费 - 承租权费 - 协议租赁费

业主管理费指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。分为两部分：一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出；另一是管理人员工资的支出。

维修费根据按照一般租约条款，在承租人正常使用情况下，出租人

应承担出租房地产的维修责任，其中主要为结构部分和大型设备设施的修缮和维护更新，其他内部使用的小型设施和室内装修由承租人负责。

承租权费根据天津劝业场（集团）股份有限公司与房管站签订的《天津市公有非住宅房屋租赁合同》应需要向房管站每年缴纳相应的租金。

协议租赁费根据天津劝业场（集团）股份有限公司与房管站签订的《天津市公有非住宅房屋租赁合同》公产房返租给租户需要向房管站每年缴纳租金收入的 20%。

空置率是指某一结点空置可出租面积占可出租面积的比率。或者在签订租约时，出租人会视乎承租人的实际经营使用、场地面积、租赁长短等情况，提供装修免租期，则每年因空置造成的损失。

折现率采用无风险报酬率加风险报酬率确定。

无风险报酬率，本次评估取中国人民银行公布的一年定期存款年利率 1.5%。

风险报酬率=投资补偿风险率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-易于获得融资的优惠率-投资带来的优惠率

年纯收益递增率：根据各评估对象租赁合同或所在区域类似物业的出租情况及未来房地产市场行情的趋势确定其对应的年纯收益递增率。

对于继续与房管站续租的承租权，收益年期按照房屋本身年限计算确定剩余年限，将收益年限内房地产净收益以适当的资本化率折现，得出评估价值。

4、中华老字号

“中华老字号”的品牌效应能够为津劝业带来一定的客流量及商户合作，其能够为资产拥有方创造贡献，即为公司带来收益。虽然持有“中华老字号”称号，但津劝业近年经营态势每况愈下，品牌不具有超额收益贡献，不存在额外附加经济价值，品牌价值应在生产某品牌产品或服务所对应的相关资产中予以体现，即津劝业房屋建筑物未来期收益中已

考虑中华老字号带来的影响。

综上，本次评估将“中华老字号”经济价值纳入房屋建筑物收益中予以评估。

（5）长期待摊费用

长期待摊费用主要为被评估单位的工程维修及改造款。评估人员通过核实企业的有关账簿、凭证及查阅相关合同，确认企业长期待摊费用账面价值的真实性、准确性及摊销的合理性。经核实企业账面值真实、客观准确。劝业场装修改造工程纳入固定资产整体房屋建筑物中予以评估，故长期待摊费用的评估值为零。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

1. 听取委托人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. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6. 对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

8. 对委托人、被评估单位管理层及重要部门、相关客户和供应商进行访谈。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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。交易假设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，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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产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，相应确定评估方法、参数和依据。

4、原地持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将位于原地继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途、地点转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估假设评估基准日后国家利率和汇率政策不发生重大变化。

4、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

5、评估对象生产、经营场所的取得、利用方式按评估基准日模式持续；

6、本次评估假设劝业场老厦作为全国重点文物保护单位，房屋建筑物经济使用年限到期后，可通过文物局及房管部门有关鉴定，保持现有用途延长使用年限。

7、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；

8、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

9、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；

10、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。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

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，采用资产基础法，对天津劝业场（集团）股份有限公司拟置出的全部资产及负债在评估基准日 2019 年 8 月 31 日的价值进行了评估。评估结论如下：

资产账面价值 119,550.94 万元，评估值 141,855.81 万元，评估增值 22,304.87 万元，增值率 18.66 %。

负债账面价值 113,295.45 万元，评估值 113,241.12 万元，评估减值 54.33 万元，减值率 0.05%。

净资产账面价值 6,255.49 万元，评估值 28,614.69 万元，评估增值 22,359.20 万元，增值率 357.43 %。详见下表。

表 10-1 资产评估结果汇总表

被评估单位：天津劝业场（集团）股份有限公司 评估基准日：2019 年 8 月 31 日 金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	14,271.03	14,324.69	53.66	0.38
2 非流动资产	105,279.91	127,531.12	22,251.21	21.14
3 可供出售金融资产	-	324.27	324.27	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 其中：长期股权投资	49,286.40	63,962.24	14,675.84	29.78
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	53,103.06	43,179.67	-9,923.39	-18.69
9 在建工程	172.50	176.87	4.37	2.53
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	2,002.75	19,888.06	17,885.31	893.04
15 长期待摊费用	715.20	-	-715.20	-100.00
16 递延所得税资产	-	-	-	
17 其他非流动资产	-	-	-	
18 资产总计	119,550.94	141,855.81	22,304.87	18.66
19 流动负债	113,230.74	113,230.74	-	-
20 非流动负债	64.71	10.38	-54.33	-83.96
21 负债总计	113,295.45	113,241.12	-54.33	-0.05
22 净资产（所有者权益）	6,255.49	28,614.69	22,359.20	357.43

天津劝业场（集团）股份有限公司评估基准日的净资产账面价值 6,255.49 万元，评估值 28,614.69 万元，评估值与账面价值比较增值 22,359.20 万元，增值率 357.43%。评估值与账面价值比较变动主要原因为可供出售金融资产增值 324.27 万元；长期股权投资增值 14,675.84 万元，

增值率 29.78%；固定资产评估净值减值 9,923.39 万元，减值率 18.69%；无形资产增值 17,885.31 万元，增值率 893.04%。增减值变动原因详见各资产明细说明。

天津劝业场（集团）股份有限公司属于商业百货零售公司，评估增值体现在长期股权投资、无形资产的增值，长期股权投资增值原因为股权投资单位其中的商业性房产，由于近几年房地产市场和租赁市场活跃发展，从而导致投资单位评估增值。无形资产增值原因为考虑新老厦公产房中老厦剩余 39 年、新厦剩余 32 年承租权收益，导致增值。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

1、房屋产权瑕疵事项

（1）已拆除、拆迁及已售房产

纳入本次评估范围内的天津劝业场（集团）股份有限公司，其中 12 项房屋建筑物已拆除，15 项房屋已出售给个人。

其中保税区房屋为津劝业持股 51%的天津新利科技发展有限公司所有，该公司 2001 年已吊销。办公用房已于 2007 年 9 月被拆迁，该项拆迁补偿款尚未领取。截至评估基准日未做账务处理。房产明细如下：

序号	建筑物名称	建筑面积m²	备注
1	保税区房屋	85.31	已拆迁
2	行政楼		已拆除
3	锅炉房		已拆除
4	浴室		已拆除
5	传达室		已拆除
6	传达室		已拆除
7	水泵房		已拆除
8	水泵房		已拆除
9	车库		已拆除
10	大门		已拆除
11	大门		已拆除
12	停车场		已拆除

13	凤荷园宿舍		已出售
14	宇翠里房屋		已出售
15	金平东里宿舍		已出售
16	芙蓉南里房屋		已出售
17	航天北里房屋		已出售
18	佳音里房屋		已出售
19	佳音里房屋		已出售
20	荣泰公寓		已出售
21	泰达园房屋		已出售
22	龙德里房屋		已出售
23	新疆路房屋		已出售
24	凯立花园		已出售
25	宜昌道房屋		已出售
26	荣泰公寓		已出售
27	云轩公寓		已出售

（2）房屋建筑物证载权利人不符

服装街 55 号该房屋已取得房屋所有权证，权证编号为津南字第 14665 号。证载权利人为天津市劝业场，所占用的土地为划拨用地，土地性质为商业。目前企业名称已变更为天津劝业场（集团）股份有限公司，截止到评估基准日，该房屋尚未办理产权证名称变更。

锦州道 22 号房屋建筑物证载权利人为天虹商店，天虹商店系原天津劝业场集体科名下三产。由于天虹商店早已注销历史资料遗失，无法证明天虹商店与被评估单位的隶属关系，需缴纳部分费用进行产权交易过户，截止评估基准日尚未办理。

公司已出具说明承诺以上事项属实。如因房屋产权引起的纠纷，公司承担全部责任。详情如下表：

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积	账面原值	账面净值
1	服装街 55 号房屋	1993/5/30	1019.11	2,208,405.02	610,257.80
2	维修部房屋	1994/1/31	47.5	394,200.00	14,979.60
合 计				2,602,605.02	625,237.40

2、待报废及无实物存货及设备

截至评估基准日，纳入本次评估范围的设备类资产共 87 项设备无实物，原材料及库存商品共 38 项无实物，在用周转材料共 3 项无实物，均

已计提减值准备。

（二）未决诉讼及仲裁事项

截至评估报告出具日，天津劝业场（集团）股份有限公司存在未决诉讼情况如下：

单位：万元

诉讼主体		案由	案号	案件标的	案件现状
原告（申请执行人）	被告（被执行人）				
公司	李鹏、孙若竹	租赁合同纠纷	一审：（2019）津 0101 民初 8866 号民事判决书	32.46	二审审理中
			一审：（2019）津 0101 民初 8867 号民事判决书	22.73	

（三）抵押、质押事项

截止基准日 2019 年 8 月 31 日，天津劝业场（集团）股份有限公司存在的抵押、质押资产情况如下表所示：

序号	资产项目	具体内容	抵/质押原因	对应资产截至 2019 年 8 月 31 日账面价值（万元）
1	货币资金	货币资金	定期存款存单，为浦发银行天津分行 4,500 万元短期贷款之保证金	4750.00
2	长期股权投资	所持参股公司天津红星美凯龙国际家居博览有限公司 35%股权	中信银行天津分行 5,200 万元综合授信合同之质押物	0.00
		所持参股公司天津市华运商贸物业有限公司 35%股权中的 40.96%	为天津津诚向上市公司提供股东借款 5,550 万元之质押物 [注 1]	49,286.40
		所持参股公司天津市华运商贸物业有限公司 35%股权中的 59.04%	天津津诚为上市公司于天津滨海农商银行 8,000 万元授信合同提供信用保证担保，由上市公司以该等股权作为质押物提供反担保 [注 2]	
3	房屋土地使用权	东丽区张贵庄（津[2017]东丽区不动产权第 1038525 号）	天津滨海农商银行 8,000 万元授信合同之抵押物	68.52
		南开区南开三马路 6 号（房地证津字第 104031229794 号）		21,048.37
		南开区南开三马路 6 号（房地证津字第 104031229793 号）		
		南开区南开三马路 6 号（房地证津字第 104031229792 号）		

		南开区南开三马路 6 号（房地证津字第 104031229790 号）		9,669.01
		南开区南开三马路 6 号（房地证津字第 104031230654 号）		
		南开区南开三马路 6 号（房地证津字第 104031229789 号）		
		和平区和平路 290 号五层（房地证津字第 101031009673 号）	天津农村商业银行股份有限公司河北支行 4,400 万元流动资金借款合同之抵押物	
		和平区和平路 290 号六层（房地证津字第 101031009674 号）	浦发银行天津分行 5,000 万元融资额度协议之抵押物	
		和平区和平路 290 号七层（房地证津字第 101031009675 号）	工商银行天津和平支行合计 7,400 万元流动资金借款合同之抵押物	
		和平区和平路 290 号八层（房地证津字第 101031009676 号）		
		和平区和平路 290 号九层（津[2019]和平区不动产权第 1001759 号）		
		和平区和平路 290 号十层（房地证津字第 101031009678 号）	天津农村商业银行股份有限公司河北支行 2,500 万元流动资金借款合同之抵押物	

注 1：天津劝业场（集团）股份有限公司与天津津诚签署了质押合同（JCZB-20190612），但未就该等股权办理质押登记；

注 2：天津劝业场（集团）股份有限公司与天津津诚签署了质押合同（JCZB-20190611），但未就该等股权办理质押登记；

注 3：天津津诚于 2019 年 8 月 20 日向劝华集团提供 6,000 万元借款，劝华集团将该笔款项通过银行委托贷款借给天津劝业场（集团）股份有限公司。针对该笔委托借款，天津劝业场（集团）股份有限公司与天津津诚签署了《抵押合同》（JC2B-20190822）合同，将位于南开区南开三马路 6 号的土地使用权及地上建筑物 2-6 层进行抵押，但未就该等抵押办理登记手续。

（四）重大期后事项

1、期后诉讼事项

序号	诉讼主体		案由	案号	案件标的	案件现状
	原告（申请执行人）	被告（被执行人）				
1	尊福珠宝（重庆）有限公司	公司	联营合同纠纷	（2019）津 0101 民初 3337 号民事判决书	213.02	期后支付 1280078.83 元，部分利息未结。
2	天津天广时钟表贸易有限公司	公司	联营合同纠纷	（2019）津 0101 民初 4528 号民事调解书	172.92	期后已支付 1729221.41 元，已结案。
3	天津市房产总公司	公司	租赁合同纠纷	（2019）津 0101 民初 4778 号民事判决书	436.59	期后支付 4157975.9 元租金、24258.5 元诉讼费已结清，违约金

				(2019)津0101民初4779号民事判决书 (2019)津0101民初4780号民事判决书		207898.7元未结。
4	宝盛道吉（北京）贸易有限公司天津分公司	公司	联营合同纠纷	(2019)津0101民初4605号民事调解书	173.24	期后支付1960818.68元，已结案。
5	天津百纳实业有限公司	公司	联营合同纠纷	(2019)津0101民初5064号民事调解书	32.84	期后支付331563.27元，已结案。
6	佛山市顺德区胜百利服装有限公司	公司	联营合同纠纷	(2019)津0101民初4577号民事调解书	19.52	期后支付195244.94元，已结案。
7	迈盛悦合体育用品有限公司	公司	联营合同纠纷	(2019)津0101民初5985号民事裁定书	14.15	庭前调解案件，对方撤诉。期后支付129350.02元，已结案。
8	杭州泓隆实业有限公司	公司	对外追收债权	(2019)浙0111民初5220号民事裁定书	2.9	庭前调解案件，对方撤诉。期后支付28969.28元，已结案。
9	天津市华强珠宝贸易有限公司	海天仓天下（天津）珠宝有限公司	买卖合同纠纷	(2019)津0101执1180号通知书		公司协助执行案件，期后支付1600000元。
10	刘若男、张秀芝等	逸盈国际贸易（上海）有限公司天津分公司	劳动争议纠纷	(2019)津0105执2744、2749号协助执行通知书		公司协助执行案件，期后支付54532.73元。

本次评估未考虑上述事项对评估价值的影响，提请报告使用者予以关注。

2、天津劝业场（集团）股份有限公司持有的24.8万份记账式国债（21国债（7））于2019年12月30日通过中国银河证券天津开华道营业部卖出成交。评估人员查阅了资产交割单，对于基准日之后已交易的债券投资，按照实际净回收金额确定评估值。对其利息收益，以交割单记录的2019年7月31日付息后证券账户余额确定评估值。

除此之外，本次评估未发现被评估单位有重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、待注销投资单位

截至评估基准日，被评估单位可供出售金融资产及长期股权投资中存在以下工商待注销投资单位：

序号	被投资单位名称	投资日期	持有数量	成本	账面价值	备注
1	天津市同瑞福商业发展有限公司	1995/7/3	25%	145,000.00	-	司法裁定破产
2	天津新利高科技发展有限公司	1994/8/9	51%	860,620.00	-	吊销未注销，无报表
3	天津市劝业场静海联营公司	1985/1/24	50%	135,662.36	-	破产预案中财产分配预计为0

4	天津劝业华联集团电器有限公司	2011/8/28	50%	5,000,000.00	-	拟进行破产清算
---	----------------	-----------	-----	--------------	---	---------

天津市同瑞福商业发展有限公司于 2017 年启动破产清算程序，于 2019 年 3 月取得天津市南开区人民法院下达的该公司破产裁定，因未取回裁定文件，尚未办理工商注销手续。

根据天津劝业场（集团）股份有限公司《关于对天津市劝业场静海联营公司实施依法破产的请示》（津劝集经字[2018]第 25 号），2018 年静海联营公司股东会决议同意公司破产清算，由津劝业协助办理并承担破产清算费用。破产预案中明确，静海联营于 1998 年 8 月被吊销营业执照，已停业超过 20 年，其无职工无账册，未发现有效资产，长期亏损严重，资不抵债，破产财产分配预计为 0。据此，津劝业判断该投资单位已无可回收价值。本次评估经与企业沟通了解，通过查阅上述文件，确认评估价值为零。

天津新利高科技发展有限公司名下坐落于天津港保税区贸易区 D4 号地新华传播中心第四层第 401 号办公用房一套，面积为 85.31 平方米，为当时双方股东共同出资购买，津劝业出资人民币 191,630.55 元，新利贸易公司出资 2.5 万美元。该办公用房已于 2007 年 9 月被拆迁，拆迁人为天津天保控股有限公司，拆迁补偿款为 15.68 万元。该项拆迁补偿款因新利高科技 2000 年吊销而尚未领取，截至目前，新利高科技已启动清算注销，津劝业虽持股比例较高，但对其不实施经营控制，无法取得其财务报表，清算注销程序进展较慢，但该公司历史期一直无实质资产，津劝业考虑上述拆迁补偿款难以偿付其清算过程中债务处理及清算手续等费用支出，故无可回收价值。公司已出具说明承诺以上事项属实，本次评估经与企业沟通了解后，确认评估价值为零。

津劝业对天津劝业华联集团电器有限公司持股 50%，但不对其实施实际控制，劝华电器管理层及财务人员均系另一方股东委派，故不纳入合并报表范围。评估基准日时点，劝华电器属于无人员、无经营状态，

存在进场展开评估工作的客观限制。虽然工商登记处于正常存续状态，劝华电器已停业至少六年以上，财务报表按历史期延续，在正常经营期间也未曾持有房地产等重大实物资产及表外资产，且长期资不抵债，津劝业对其投资款减计为零，内部应收款已计提足额减值准备。根据与企业协商确认，通过资产负债表简单分析，可确认该项股权投资评估价值为零。

2、存在瑕疵事项的股权投资

① 1987 年津劝业投资常州金狮股份有限公司原始股，后期该投资单位上市，更名为江苏炎黄在线物流股份有限公司(000805.SZ)，津劝业未办理股份确权，津劝业位列炎黄物流暂未登记账户中。2013 年 3 月 27 日炎黄物流终止上市，中国银河证券股份有限公司与炎黄物流签订《推荐恢复上市、委托股票转让协议书》，为炎黄物流提供代办股份转让服务。2015 年 8 月，公司名称由“江苏炎黄在线物流股份有限公司”变更为“江苏高能时代在线股份有限公司”。截至评估基准日，津劝业尚待追认股权。

根据国浩律师事务所出具的法律意见，津劝业持有的炎黄物流 5 万股，在《江苏炎黄在线物流股份有限公司股权分置改革说明书》中已经得到明示并确认，虽然炎黄物流终止上市并在股转系统挂牌时津劝业未申办确权，但其股东权益仍合法存在，其仍为炎黄物流及更名后的高能时代的合法股东，高能时代在 2015 年的定向发行虽摊薄了津劝业的持股比例，但津劝业的持股数量不变，仍为 5 万股，且高能时代现仍为独立的合法存续的法人主体，因此，津劝业现合法持有高能时代 5 万股。

② 廊坊银河大厦工商登记无法查证，该公司已无资产。

③ 静海联营公司自 1985 年成立，时间较久远，存在工商登记投资成本与账面不符的历史遗留问题，已无从查证。依据静海联营公司工商档案资料，津劝业对其投资 21 万元，占比 50%，而账面记载投资成本

为 13.57 万元，历史期已全额计提资产减值准备。

静海联营公司于 1998 年 8 月被吊销营业执照，根据 2019 年 4 月 22 日《津诚资本关于同意对天津市劝业场静海联营公司实施依法破产的批复》，静海联营公司正在办理破产清算注销事宜，破产预案中关于破产财产分配预计为 0。故对该项股权投资本次评估价值为 0，原始投资成本以经审计后的结果予以披露，提请报告使用者关注。

④ 经查询工商底档，天津劝业场股份有限公司游艺商场自成立至 1995 年注册资本为 18.5 万元，根据天津会计师事务所《验资报告书》（津会内字[1990]第 8 号），由津劝业拨固定资产原值 255223.26 元减折旧 83711.03 元净值 171512.23 元，作为游艺商场固定资产，拨流动资金 15000 元记入游艺商场流动资金账户。1995 年游艺商场向和平工商局申请法人代表变更时注册资本填写为“18 万元”，工商底档中并无企业减资相关证明文件，此后工商档案中注册资本即变为 18 万元。经津劝业向和平市场监督管理局咨询，该局答复游艺商场自成立注册资本即为 18 万元，未曾变更，注册资本金额应以工商登记户卡记录为准。根据天津劝业场股份有限公司游艺商场历史期报表，实收资本 0 万元。本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的，提请报告使用者予以关注。

⑤ 工商登记显示天津劝业场（集团）股份有限公司持有天津市劝业典当行有限责任公司 90%股权。根据津劝业与天津劝业华联集团有限公司签署的《股权转让协议》，典当行 80%股权已转让给劝华集团，津劝业实际持有天津市劝业典当行有限责任公司 10%股权，出资额 50 万元人民币。截至评估报告日，尚未完成工商登记变更。

公司已出具说明承诺以上事项属实。如因产权引起的纠纷，公司承担全部责任。

3、承租权

截至评估基准日，天津劝业场（集团）股份有限公司享有的公有非

住宅房屋承租权共计 7 项。各项承租权基本情况如下：

序号	房屋坐落	产别	用途	租金单价 (元)	间号和间数	计租面积 (平方米)	每月租金 (元)	租赁期限
1	和平区滨江道 152—166 号	国有自管产	工商业	22.23	101、102、103、104、105、106；合计 173 间	独用 16546	367812.5	2017.1.1—2020.12.31
2	和平区滨江道 152—166 号 长春道 145 号	国有自管产	工商业	22.23	地 1、地 2、地 3、地 4、地 5、地 6；合计 163 间	独用 18901	420168.1	2017.1.1—2020.12.31
3	和平区滨江道 152—166 号 长春道 145 号	国有自管产	工商业	16.3	321 乙、322、323、324、325	独用 122.55 伙用 7.82	2061.3	2018.1.1—2020.12.31
4	南开区澄江路 横江里 8-25 号楼底商	国有自管产	商业	7.71	18 间	353.2	2723.2	尚未续签
5	南开区澄江路 华宁里 16 号底商	国有自管产	商业	7.71	3 间	288.1	2221.3	尚未续签
6	和平区 杨福荫路 10 号	直管公产	住房	2.45	101、102、103、104、105、201、203；4 间	独用 125.31	306.7	2019.6.1-2025.3.31
7	和平区 辽宁路 165 号	直管公产	工商业	9.48	1 间	独用 59.94	568.2	尚未续签

根据天津市人民政府《天津市直管公产房屋管理办法》（津政办发[2014]55 号）第七条规定“直管公产非住宅房屋可以转租。承租人转租直管公产非住宅房屋的，应当征得直管公产房屋管理单位的书面同意”。

根据天津市房产总公司与天津劝业场（集团）股份有限公司签订的《天津市公有非住宅房屋租赁合同》，合同期满双方同意续签本合同的，填写续签记录，双方签字或者盖章生效。

公司承诺以上承租权不存在无法续租，无法作为置出资产转让的风险，本次评估未考虑以上事项可能造成的影响。

4、职工福利住房

截至评估基准日，被评估单位名下拥有向政府部门购置用于分给职工福利住房的公产权房共 138 套。41 套属于单位自管产，总建筑面积 2258.35

平方米，其中 38 套已取得《房地产权证》，证载权利人为天津劝业场（集团）股份有限公司，土地权属性质为国有划拨，土地用途为城镇住宅用地，剩余 3 套因购房证缺失，手续不全，无法办理产权证，详见表 1。另有 97 套房屋因购房证缺失，手续不全，或找不到原售房单位等历史遗留原因，无法办理产权证，津劝业移交给天津市南开区澄江路房管站托管，总建筑面积 3678.73 平方米，详见表 2。

表 1 企业自管产职工福利房明细

序号	证载编号	承租人	地址	门号	间号	独用面积 m ²	备注
1	房地产津字第 105031416434 号	李留权	河北区环江里	7	102	55.1	
2	房地产津字第 105031416432 号	陈世长	河北区环江里	7	201	59.11	
3	房地产津字第 105031416420 号	唐天珠	河北区环江里	7	202	56.45	
4	房地产津字第 105031416429 号	张君代	河北区环江里	7	302	56.45	
5	房地产津字第 105031416422 号	赵振江	河北区环江里	7	601	59.11	
6	房地产津字第 105031416421 号	张炳	河北区环江里	7	602	56.45	
7	房地产津字第 105031416487 号	刘秀兰	河北区天江里	14	303	58.72	
8	房地产津字第 105031416480 号	王兆仲	河北区天江里	14	601	58.42	
9	房地产津字第 105031416479 号	薛春玲	河北区天江里	14	602	55.54	
10	房地产津字第 105031416490 号	唐权	河北区天江里	14	202	55.54	
11	房地产津字第 105031416483 号	杨桂华	河北区天江里	14	501	58.42	
12	房地证津字第 104031419837 号	刘欣	鞍山西道光湖里 2 号楼	2	101	58.35	
13	房地证津字第 104031419838 号	赵亦武	鞍山西道光湖里 2 号楼	2	102	50.82	
14	房地证津字第 104031113430 号	任晓强	鞍山西道光湖里 2 号楼	2	202	56.47	
15	房地证津字第 104031113428 号	张丽娟	鞍山西道光湖里 2 号楼	2	301	60.66	
16	房地证津字第 104031113427 号	池建春	鞍山西道光湖里 2 号楼	2	302	56.47	
17	房地证津字第 104031113425 号	刘琦	鞍山西道光湖里 2 号楼	2	401	60.66	
18	房地证津字第 104031113424 号	唐亮	鞍山西道光湖里 2 号楼	2	402	56.47	
19	房地证津字第 104031113422 号	李强	鞍山西道光湖里 2 号楼	2	403	60.66	
20	房地证津字第 104031113420 号	任丽君	鞍山西道光湖里 2 号楼	2	501	60.66	
21	房地证津字第 104031113419 号	王利民	鞍山西道光湖里 2 号楼	2	502	56.47	
22	房地证津字第 104031113416 号	付肇霞	鞍山西道光湖里 2 号楼	2	601	60.66	
23	房地证津字第 104031113414 号	刘艳清	鞍山西道光湖里 2 号楼	2	602	56.47	
24	房地产津字第 104031419808 号	陈力军	鞍山西道光湖里 15 号楼		102	46.37	
25	房地产津字第 104031115369 号	张琦	鞍山西道光湖里 15 号楼		401	53.55	

26	房地产津字第 104031115371 号	杨俊玲	鞍山西道光湖里 15 号楼		403	41.74	
27	房地证津字第 104031319810 号	王植	鞍山西道光湖里 15 号楼		502	46.37	
28	房地证津字第 104031419813 号	徐铁军	鞍山西道光湖里 15 号楼		503	41.74	
29	房地证津字第 104031115373 号	陈庭安	鞍山西道光湖里 15 号楼		602	46.37	
30	房地证津字第 104031115375 号	王强	鞍山西道光湖里 15 号楼		604	43.57	
31	房地证津字第 104031031116 号	李凯	鞍山西道光湖里 15 号楼		701	53.55	
32	房地证津字第 104031031118 号	闫二荣	鞍山西道光湖里 15 号楼		703	41.74	
33	房地产津字第 104031018216 号	王育红	鞍山西道府湖里 9 号楼	9	201	53.55	
34	房地产津字第 104031419844 号	宋蕴江	鞍山西道府湖里 9 号楼	9	401	53.55	
35	房权证南开字第 040093357 号	刘惠英	鞍山西道府湖里 9 号楼	9	301	53.55	
36	房地产津字第 104031918218 号	曹凯	鞍山西道光湖里 3 号楼	3	601	61.12	
37	房地产津字第 104031918218 号	王建民	鞍山西道风湖里 9 号楼	2	301	61.32	
38	房地产津字第 104031420688 号	梁丽	鞍山西道玉泉里 2 号楼	6	203	81.1	固定资产-房屋第 20 项
39		刘瑞兰	针织一厂房屋, 针织二厂合作建房	1	502	61.05	固定资产-房屋第 19 项
40		李增奎	针织一厂房屋, 针织二厂合作建房	1	504	61.05	
41		李薇	爱国里	36	312	32.93	
合 计						2258.35	

表 2 企业托管产职工福利房明细

序号	承租人	地址	门号	间号	独用面积m²
1	曹峰	园荫里 13 号楼	4	101,102	40.66
2	张长生	园荫里 13 号楼	4	105,106	40.23
3	杨克稳	园荫里 13 号楼	4	109,110	38.65
4	黄玉兰	园荫里 13 号楼	4	201,202	40.66
5	张乐山	园荫里 13 号楼	4	205,206	40.23
6	卢勤生	园荫里 13 号楼	4	209,210	38.65
7	沈鹏	园荫里 13 号楼	4	301,302	40.66
8	曲恩庆	园荫里 13 号楼	4	305,306	40.23
9	赵淑云	园荫里 13 号楼	4	309,310	38.65
10	郑克敏	园荫里 13 号楼	4	401,402	40.66
11	尚秀俭	园荫里 13 号楼	4	405,406	40.23
12	汪德华	园荫里 13 号楼	4	409,410	38.65
13	陈淑荣	园荫里 13 号楼	4	501,502	40.66
14	张金凤	园荫里 13 号楼	4	509,510	38.65
15	刘金龙	园荫里 13 号楼	4	601,602	40.66
16	张香芝	园荫里 13 号楼	4	605,606	40.23
17	魏书长	园荫里 13 号楼	4	609,610	38.65

18	刘智兰	园荫里 13 号楼	4	701,702	40.66
19	祁玉祥	园荫里 13 号楼	4	705,706	40.23
20	唐大顺	园荫里 13 号楼	4	709,710	38.65
21	张玉梁	园荫里 13 号楼	4	505	14.63
22	肖庆祥	园荫里 13 号楼	4	506	14.63
23	娄益让	泊江东里 17 号楼	1	101,102	38.15
24	刘学英	泊江东里 17 号楼	1	105,106	38.12
25	王建新	泊江东里 17 号楼	1	109,110	38.15
26	郭金强	泊江东里 17 号楼	1	201,202	38.15
27	杨华	泊江东里 17 号楼	1	205,206	38.12
28	刘玉云	泊江东里 17 号楼	1	209,210	38.15
29	瑞新瑜	泊江东里 17 号楼	1	301,302	38.15
30	张玉	泊江东里 17 号楼	1	305,306	38.12
31	李鸿杰	泊江东里 17 号楼	1	309,310	38.15
32	杨俊	泊江东里 17 号楼	1	401,402	38.15
33	张绍曾	泊江东里 17 号楼	1	405,406	38.12
34	程学东	泊江东里 17 号楼	1	409,410	38.15
35	叶慧贞	泊江东里 17 号楼	1	501,502	38.15
36	张梦麟	泊江东里 17 号楼	1	505,506	38.12
37	刘承义	泊江东里 17 号楼	1	509,510	38.15
38	张永亮	泊江东里 17 号楼	1	601,602	38.15
39	李国防	泊江东里 17 号楼	1	605,606	38.12
40	张敬华	泊江东里 17 号楼	1	609,610	38.15
41	丁玉瑛	泊江东里 28 楼	1	101,102	44.35
42	刘震山	泊江东里 28 楼	1	105	26.2
43	苏颖平	泊江东里 28 楼	1	108-112	56.65
44	郭凤岭	泊江东里 28 楼	1	301,302	44.35
45	朱来蚨	泊江东里 28 楼	1	305	26.2
46	张延春	泊江东里 28 楼	1	308-312	56.65
47	韩文成	泊江东里 28 楼	1	501,502	44.35
48	王昇	泊江东里 28 楼	1	505	26.2
49	杨涛	泊江东里 28 楼	1	508-511	56.65
50	杨风琴	云阳东里 8 号楼	7	101,102	41.6
51	陶建斌	云阳东里 8 号楼	7	108	25.11
52	刘静娴	云阳东里 8 号楼	7	111,112	41.6
53	冉名山	云阳东里 8 号楼	7	402	20.82
54	王国兴	云阳东里 8 号楼	7	501,502	41.6
55	李荫苓	云阳东里 8 号楼	7	505	25.11

56	曹宝堃	云阳东里 8 号楼	7	508	25.11
57	张俊清	云阳东里 8 号楼	7	601,602	41.6
58	李翼	云阳东里 8 号楼	7	605	25.11
59	梁向丽	云阳东里 8 号楼	7	608	25.11
60	王玉强	云阳东里 8 号楼	7	105	25.11
61	张华龙	云阳东里 8 号楼	7	611,612	41.6
62	魏鸿新	沱江里 7 号楼	3	101,102	39.28
63	王艳荣	沱江里 7 号楼	3	105,108	38.55
64	裴秀桐	沱江里 7 号楼	3	109,110	39.28
65	孙鸿瑞	沱江里 7 号楼	3	201,202	39.28
66	陈祖光	沱江里 7 号楼	3	205,208	38.55
67	王振华	沱江里 7 号楼	3	209,210	39.28
68	陈盛平	沱江里 7 号楼	3	301,302	39.28
69	田兆民	沱江里 7 号楼	3	305,308	38.55
70	沈雅琴	沱江里 7 号楼	3	309,310	39.28
71	邹津荣	沱江里 7 号楼	3	401,402	39.28
72	李淑敏	沱江里 7 号楼	3	405,408	38.55
73	刘嵩怡	沱江里 7 号楼	3	409,410	39.28
74	马德林	沱江里 7 号楼	3	501,502	39.28
75	于素勤	沱江里 7 号楼	3	505,508	38.55
76	崔连仲	沱江里 7 号楼	3	509,510	39.28
77	张玉琴	沱江里 7 号楼	3	601,602	39.28
78	门雅忠	沱江里 7 号楼	3	605,608	38.55
79	时景川	沱江里 7 号楼	3	609,610	39.28
80	李象和	沱江里 7 号楼	4	101,102	39.28
81	马留旺	沱江里 7 号楼	4	105,108	38.55
82	李守义	沱江里 7 号楼	4	109,110	39.28
83	李宝祥	沱江里 7 号楼	4	201,202	39.28
84	王世荣	沱江里 7 号楼	4	205,208	38.55
85	赵诚	沱江里 7 号楼	4	209,210	39.28
86	杜乃新	沱江里 7 号楼	4	301,302	39.28
87	张晶	沱江里 7 号楼	4	305,308	38.55
88	张春兰	沱江里 7 号楼	4	401,402	39.28
89	李建华	沱江里 7 号楼	4	405,408	38.55
90	郭毅	沱江里 7 号楼	4	409,410	39.28
91	孙业宏	沱江里 7 号楼	4	501,502	39.28
92	孙志强	沱江里 7 号楼	4	505,508	38.55
93	高玉华	沱江里 7 号楼	4	509,510	39.28
94	白宝玲	沱江里 7 号楼	4	601,602	39.28

95	张迺刚	沱江里 7 号楼	4	609,610	39.28
96	高体明	沱江里 7 号楼	4	301,302	39.28
97	徐龙涛	沱江里 7 号楼	4	605,608	38.55
合 计					3678.73

根据《天津市直管公产房屋管理办法》相关规定及向天津市南开区澄江路房管站托管中心访谈确认，产权人只能将房屋产权买卖交易给承租人，不能随意处置，承租人享有公产房实际使用权，并且该使用权可公开市场交易。

根据《天津市直管公产房屋管理办法》，企业将138套住宅按照工龄等政策全部承租给职工，职工按照各区域房屋管理站指定标准缴纳房租。其中41套自管产房屋由企业收缴房租。97套托管产房，由房管站托管中心收取房租。上述承租人缴纳费用均为未来房屋公共部分维修更新使用。

承租人与产权人双方自愿买卖交易，若承租人不愿购买，无法进行产权交易。根据《天津市国土资源和房屋管理局关于加强公有住房出售收入管理的意见》（津国土房保[2010]365号），“全市公有住房出售收入整合为公房售后维修基金和住房基金，由市房委办代表住房业主和售房单位在承办银行开立“公房售后维修基金”和“住房基金”两个专户，实行统一归集，集中存款，分账核算。”“单位产住房基金的使用由售房单位提出用款申请，报主管局和区县房委办批准后使用。发生金额由承办银行划款，并从单位明细账列支。”

当产权交易时承租人会向房管站补缴购房款、出让金、契税等费用，需补缴的费用是根据房屋折旧，承租人工龄，房屋朝向、楼层等诸多因素确定最终补缴金额，该标准由当地房管站内部制定，对外尚未公开。

综上所述，企业无权自主完成产权交易，而承租人可以不受限制地以近市场价格公开转让承租权利，不像北京等省市需要完整拥有产权才可过户交易，且承租人可以正常享受学区房等优惠政策，没有较大利益驱动因素催生其购置产权的需求，加之公有住房出售收入为专款专用，

账户非企业名下，企业无法自由支配，二是上述公产房随着使用年限愈久，承租人缴纳的管理维修费用尚不能满足日常公共维修支出，企业无法获取额外收益。

根据《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》（天津市人民政府令第27号）“征收公有房屋...按照下列规定给予补偿：住宅房屋按照被征收房屋价值的5%给予被征收人补偿，按照被征收房屋价值的95%给予公有房屋承租人补偿。”故本次评估对于产权明晰、已取得房地产权证的职工福利房按照市场价格5%计算价值。对于无资料明确权属的职工福利房，考虑权属瑕疵存在潜在确权风险，预计难以为企业带来经济利益，评估值取零。

5、根据《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019），纪念性建筑和特别重要的建筑设计年限为100年。《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB 50292-2015）明确，“建筑物达到设计使用年限拟继续使用时”应进行可靠性鉴定，提出鉴定报告。根据《混凝土结构加固设计规范》（GB50367-2013），一般建筑物在经过加固处理并验收合格后，“使用年限宜按30年考虑。使用年限到期后，当重新进行的可靠性鉴定认为该结构工作正常，仍可继续延长其使用年限”。本次评估结合现场勘察情况，考虑到劝业场老厦作为全国重点文物保护单位，假设房屋建筑物经济使用年限到期后，可通过文物局及房管部门鉴定，延长使用年限30年。

截至目前，由于企业经营业绩下滑，缺乏资金维持更新修缮支出，尚未进行老厦房屋结构加固维护，存在房屋到期后鉴定检测能否通过的不确定性，或强制停止商业用途的风险，提请报告使用者予以关注。

6、本次评估未考虑评估增减值可能产生的所得税对净资产价值的影响。

7、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。

8、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。

9、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，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。

10、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为评估对象可实现价格的保证。

11、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

12、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，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

13、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。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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师不承担责任。

（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）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（五）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）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。

（七）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2019年8月31日至2020年8月30日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一九年十二月三十日。

（此页无正文）



评估机构法定代表人：胡之

资产评估师：汪炫

资产评估师：王德民

二〇一九年十二月三十日

备查文件目录

1. 经济行为文件(复印件);
2. 专项审计报告(复印件);
3. 委托人和被评估单位企业法人营业执照(复印件);
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料;
5. 委托人及被评估单位承诺函;
6. 签字资产评估师承诺函;
7. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明;
8. 中联资产评估集团有限公司变更备案公告（2019-0039 号）及相关资格证书（复印件）
9. 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）;
10. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
11. 资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）;
12. 《资产评估委托合同》（复印件）。