

天津保税区投资有限公司
拟股权转让所涉及的
天津天保创源房地产开发有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

华夏金信评报字[2020]300号

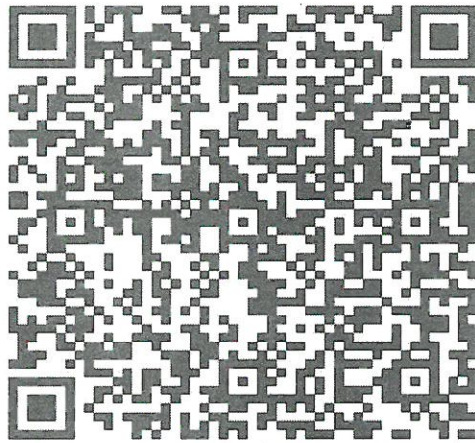
(共贰册, 第壹册)

天津华夏金信资产评估有限公司

二〇二〇年十二月十日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1212020003202000284

资产评估报告名称： 天津保税区投资有限公司拟股权转让所涉及的天
津天保创源房地产开发有限公司股东全部权益价
值资产评估报告

资产评估报告文号： 华夏金信评报字【2020】300号

资产评估机构名称： 天津华夏金信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 戴为贤(资产评估师)、乔峪(资产评估师)

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

总目录

资产评估报告、资产评估明细表.....	第 1 册
资产评估说明.....	第 2 册

本册目录

资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	21
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日.....	23
附件.....	24

声明

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

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

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及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。

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

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

天津保税区投资有限公司 拟转让股权涉及的 天津天保创源房地产开发有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2020]300号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津保税区投资有限公司的委托,根据有关法律、行政法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对天津天保创源房地产开发有限公司(以下简称“天保创源”)的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

一、评估目的:天津保税区投资有限公司拟转让股权,需要对天津天保创源房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围:评估对象为天津天保创源房地产开发有限公司股东全部权益价值;评估范围为天津天保创源房地产开发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。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2020年7月31日。

五、评估方法:资产基础法、收益法。

六、评估结论:本评估报告采用资产基础法评估结果作为最终评估结论,具体评估结论如下:

截止2020年7月31日天津天保创源房地产开发有限公司采用资产基础法进行评估,得出的评估结论如下:

总资产账面价值为142,786.99万元,评估价值为94,701.84万元,评估减值48,085.16万元,减值率为33.68%;

总负债账面价值为11,687.43万元,评估价值为11,687.43万元,无增减值变化;

净资产账面价值为 131,099.57 万元，评估价值为 83,014.41 万元，评估减值 48,085.16 万元，减值率为 36.68%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	142,567.49	94,482.33	-48,085.16	-33.73
2 非流动资产	219.51	219.51	-	-
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产				
9 在建工程				
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				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用	219.51	219.51	-	-
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	142,786.99	94,701.84	-48,085.16	-33.68
21 流动负债	7,855.78	7,855.78	0.00	0.00
22 非流动负债	3,831.65	3,831.65	0.00	0.00
23 负债总计	11,687.43	11,687.43	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	131,099.57	83,014.41	-48,085.16	-36.68

七、评估结论的使用有效期：本评估结论使用期为一年，自评估基准日 2020 年 7 月 31 日至 2021 年 7 月 30 日。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

天津保税区投资有限公司 拟转让股权涉及的 天津天保创源房地产开发有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

华夏金信评报字[2020]300号

天津保税区投资有限公司：

天津华夏金信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对天津保税区投资有限公司拟实施转让股权事宜所涉及的天津天保创源房地产开发有限公司股东全部权益在2020年7月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人是天津保税区投资有限公司，被评估单位是天津天保创源房地产开发有限公司，资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

（一）委托人概况

公司名称：天津保税区投资有限公司

公司地址：天津自贸试验区（空港经济区）综合保税区航空产业支持中心楼内

法定代表人：董光沛

注册资本：880,000万人民币

经济性质：有限责任公司(法人独资)

营业执照注册号：911201167328376744

经营范围：利用自有资金对高科技行业、基础设施进行投资；企业投资管理咨询（不含中介）、国际贸易；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；财务咨询；税务代理；自有房屋租赁；房地产开发及商品房销售；高速公路运营与管理（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)。

营业期限：自 2002 年 01 月 18 日至无固定期限。

(二) 被评估单位概况

1、企业基本情况

公司名称：天津天保创源房地产开发有限公司

住所：天津自贸试验区（空港经济区）保航路 1 号 429 房间

法定代表人姓名：赵明

注册资本：140,000 万人民币

实收资本：131,100 万人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号：91120118MA06G1QH70

经营范围：房地产开发、经营；房地产中介服务；物业管理服务；室内装修工程施工；工程项目管理；代收水电费。（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、公司股权结构及变更情况

天津天保创源房地产开发有限公司成立于 2018 年 11 月 05 日，是由天津保税区投资有限公司出资 131,100.00 万元设立的全资子公司。股东的出资比例如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴金额（单位：万元）	实缴金额（单位：万元）	股权比例（单位：%）
天津保税区投资有限公司	140,000.00	131,100.00	100.00%
合计	140,000.00	131,100.00	100.00%

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人天津保税区投资有限公司为天津天保创源房地产开发有限公司的股东，持有天保创源房地产开发有限公司 100% 的股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他报告使用人

资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

二、评估目的

天津保税区投资有限公司拟转让股权，为此需要对评估基准日天津天保创源房地产开发有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

天津天保创源房地产开发有限公司 2020 年 8 月 24 日《关于转让天保创源公司股权专题会会议纪要》。

三、评估对象和评估范围

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估的评估对象为天津天保创源房地产开发有限公司股东全部权益价值，评估范围为天津天保创源房地产开发有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债，具体资产和负债类型和审计后账面值如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,425,674,854.09
货币资金	22,663,657.88
其他应收款	4,131.34
存货	1,397,192,826.44
其他流动资产	5,814,238.43
二、非流动资产合计	2,195,090.39
长期待摊费用	2,195,090.39
三、资产总计	1,427,869,944.48
四、流动负债合计	78,557,755.68
应付账款	73,060,207.65
应交税费	28,363.71
其他应付款	5,430,829.43
一年内到期的非流动负债	38,354.89
五、非流动负债合计	38,316,538.61
长期借款	38,316,538.61
六、负债总计	116,874,294.29
七、净资产	1,310,995,650.19

（一）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日会计报表已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 津专字[2020]1523 号无保留意见审计报告。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量
被评估单位未申报表外资产。

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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中审华会计师事务所（特殊

普通合伙)的审计结果。

除此之外,不存在引用其他机构报告内容。

(四) 委托评估的资产权属状况

1. 存货

存货为开发成本。其账面组成为土地成本、前期费、建安费、间接费等。项目预计总投资为:云栖路项目 15.91 亿、珑翠路项目 7.49 亿。计划于 2023 年建成。本次专项审计后不存在未计工程款等情况。

存货一开发成本主要为天津天保创源房地产开发有限公司的“天保意境雅居”项目,“天保意境雅居”项目位于天津市滨海新区空港经济区云栖路与东七道交口,项目用地四至为云栖路以东,东七道以北。

“天保意境雅居”项目共包括 2 个地块分别为云栖路项目与珑翠路项目:

其中地块一-云栖路项目“津滨保(挂)2018-9 号”,土地权证编号为津(2019)保税区不动产权第 1000593 号,证载权利人为天津天保创源房地产开发有限公司,土地用途为城镇住宅用地,面积为 47243 平方米,使用期限 2018 年 10 月 17 日至 2088 年 10 月 16 日。该地已取得建设工程规划许可证,证书编号 2019 保税建证 0039。总建设规模为 70863.15 平方米,其中住宅计容建筑面积 68543.15 平方米,配套计容建筑面积 2320 平方米,规划地下停车位 832 个。

云栖路项目完工情况说明:

名称	建筑面积	完工情况	备注
1-3#楼	12591	3#楼首层竖向模板完成 30%	基础底板防水面积约 3.5 万 m ² , 累计施工完成约 1.8 万 m ² , 累计完成比例为 51%, 剩余约 1.8 万 m ²
4#、16#楼	12440	16#楼首层顶板模板完成 80%	
5#楼	3826		
6#、7#楼	5501		
8#楼	2181	首层竖向模板完成	
9#楼	2395	首层竖向模板完成	
10#楼	5242	首层顶板模板完成 80%	
11#、12#楼	6148	首层竖向模板完成 30%	
13#、14#楼	6385		
15#楼	5899.15		
17#、18#楼	5935		
配建一	1772		

名称	建筑面积	完工情况	备注
配建二、三	388		
配建四	150		
门卫	10		

地块二-珑翠路项目“津滨保(挂)2018-18号”,土地权证编号为津(2019)保税区不动产权第1000591号,证载权利人为天津天保创源房地产开发有限公司,土地用途为其他商服用地,面积为37280.1平方米,使用期限2018年10月31日至2058年10月30日。该地已取得建设工程规划许可证,证书编号2019保税建证0040。总建设规模为55917.29平方米,由于土地出让合同中明确规定了该地部分为租赁用地,可租、可售、回购面积受合同约定限制,其中租赁式住宅建筑面积20816.22平方米,商业租赁配建面积6446.38平方米,日本人学校租赁面积4994.67平方米,社区服务中心(政府回购项目)建筑面积13036.31平方米,可售商业面积10623.71平方米,规划停车位587个。

珑翠路项目完工情况说明:

名称	建筑面积	完工情况	备注
1#楼	5628.53	地下室顶板钢筋绑扎完成40%	租赁公寓
2#楼	9134.68	2#楼地下室顶板钢筋绑扎完成90%	租赁公寓
4#楼		4#首层顶板钢筋绑扎完成90%	租赁公寓
3#楼	2804.2	地下室混凝土浇筑完成	租赁公寓
5#楼	3104.27	首层竖向钢筋绑扎完成,竖向模板完成约15%	租赁公寓
配建一	5043.62	首层梁钢筋绑扎完成30%	配建商业
配建二	41.46	首层竖向钢筋绑扎完成	配建商业
配建三	4318.54	首层竖向钢筋绑扎完成,满堂架搭设完成40%	配建商业
配建四	3706.47	地下室满堂架设完成80%,顶板模板完成50%	配套设施
配建五	4994.67	首层顶板模板完成90%	日本人学校
配建六	13036.31	首层梁筋绑扎完成70%,一层顶板模板完成	政府回购

四、价值类型

根据评估目的,确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方,在各自理性行事且未受任何强迫的情况

下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本报告评估基准日为 2020 年 7 月 31 日，是委托人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。

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

天津天保创源房地产开发有限公司 2020 年 8 月 24 日《关于转让天保创源公司股权专题会会议纪要》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（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）；
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》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，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）；
6. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号、财政部令第 76 号修订）；
7. 《企业会计准则-应用指南》（财会[2006]18 号及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定）。
8. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
9. 《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）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例（2017 年修订）》（中华人民共和国国务院令 691 号）；
11. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
12. 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）；

13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；
14. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
15. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
16. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；
17. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102 号）；
18. 国务院国有资产监督管理委员会 第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
19. 《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》（国办发[2015]79 号）；
20. 《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）；
21. 《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）；
22. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
23. 天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资（2018）5 号《关于印发〈天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法〉的通知》；
24. 《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修订）；
25. 财政部、税务总局颁布《关于调整增值税税率的通知》财税（2018）32 号。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
7. 《资产评估执业准则—评估方法》（中评协[2019]35 号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38 号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
14. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
15. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

(四) 权属依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产产权登记证》;
2. 重要资产购置合同、发票等会计资料;
3. 《天津市国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《商品房销售许可证》;
4. 被评估单位提供的其它有关说明资料。

(五) 取价依据

1. 2020年《天津市建筑与装饰工程预算基价》;
2. 2020年《天津市安装工程预算基价》;
3. 2020年《天津市建设工程计价》;
4. 天津市工程造价信息2020第7期。
5. 被评估单位提供的工程预算、施工图纸、施工合同及其有关资料;
6. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504号);
7. 国家计委建设部计价格(2002)10号国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知;
8. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
9. 国家发展改革委、建设部发改价格(2007)670号文件国家发展改革委、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;
10. 国家计委建设部计价格(2002)1980号《关于工程建设项目施工招标投标底的编制、使用和管理的若干规定》;
11. 天津市土地交易市场信息;
12. 被评估单位提供的财务会计及经营方面资料;
13. 评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位申报的评估明细表;

2. 被评估单位提供的评估基准日审计报告；
3. 《资产评估委托合同》；
4. 被评估单位对重要事项的说明；
5. 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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

被评估企业具备持续经营的基础和条件，历史经营和财务数据资料充分，盈利情况较好，未来收益与风险能够预测及量化，因此本次评估可以采用收益法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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

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

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

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用了资产基础法、收益法进行评估。综合考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

（二）资产基础法介绍

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

本次评估的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货及其他流

动资产。分述如下：

（1）货币资金

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

（2）其他应收款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，向企业财务人员了解应收账款形成的原因和对方信誉情况，同时对金额较大的款项进行函证，并抽查相关业务合同，核实业务的真实性。对于可能无法收回的款项，评估人员进行了证据的收集，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值。

（3）存货

开发成本中均已取得当地规划部门审定的主体工程《建设工程规划许可证》等详细规划指标，被评估单位也能够提供明确的开发方案，同时考虑到评估对象所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目未来经营特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估，本次采用动态假设开发法。

●假设开发法评估的基本原理是运用现金流折现法原理。

预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税金及附加、土地增值税及企业所得税等）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。计算公式为：

各期净现金流=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-企业所得税

评估价值=各期净现金流÷（1+折现率）^{折现年期}

（4）其他流动资产

核算内容为增值税待抵扣的进项税。

评估人员对该资产进行了核实，通过了解税费预缴规定，查验了税费预缴相关原始凭证，核实了预缴税费的真实性和准确性。其他流动资产以核实后的账面值确认评估值。

2. 长期待摊费用

核算内容为广告费及营销中心费用。

评估人员通过核查账簿、原始凭证，查看合同协议，审核长期待摊费用的内

容、发生时间、原始发生额和摊销期限，核实其真实性和账面价值的准确性，以核实后账面值确定为评估值。

3. 负债

负债包含流动负债和非流动负债，包括应付账款、应交税金、其他应付款、其他流动负债及长期借款。

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

(三) 收益法介绍

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和非正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产、负债价值 + 长期股权投资

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

P----评估基准日企业经营性资产价值

R_i----企业第 i 年预期自由现金流量

R_{n+1}----永续期预期自由现金流量

r----折现率

n----预测期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息负债利息 - 资本性支出 - 营运资金增加额

与企业自由现金流量对应的折现率为加权平均资本成本(WACC)，基本公式：

$$WACC = R_e \times E/(D+E) + R_d \times D/(D+E) \times (1-T)$$

其中：

R_e ：权益资本成本；

R_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

T ：适用的所得税率。

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，计算公式如下：

$$R_e = R_f + ERP \times \beta + R_t$$

R_f ：无风险报酬率；

β ：权益的系统风险系数

ERP ：市场风险超额回报率

R_t ：公司特定风险调整系数

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，被评估单位的付息债务包括一年内到期的非流动负债、长期借款，付息负债以核实后账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作于2020年09月12日开始，至2020年12月10日结束。具体分以下几个阶段：

（一）明确业务基本事项

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

（二）订立业务委托合同

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

（三）编制资产评估计划

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

（四）进行评估现场调查

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

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

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

2) 将企业申报的资产评估明细表与其总账、明细账进行核对，通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况。仔细审查各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估明细表进行完善。

（五）收集整理评估资料

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

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

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

（六）评定估算形成结论

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。对同一评估对象采用多种评估方法时，对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较后，确定评估结论。

（七）编制出具评估报告

在上述工作的基础上，编制初步资产评估报告，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。在全面考虑有关意见后，按公司评估业务内部质量控制制度和程序对报告进行修改、校正，最后按资产评估委托合同规定的时间及方式向委托人提交评估报告。

九、评估假设

本次评估中评估人员遵循了以下评估假设：

（一）基本假设

1、交易假设

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

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、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。

（二）具体假设

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

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

3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4. 假设企业投资建设所需的主要原材料、辅料等的供应无重大变化；

5. 本次评估预测以被评估单位评估基准日股权结构为框架，未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组；

6. 本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值及企业

价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

7.本次评估是基于评估基准日企业的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为预测期。

8.本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

9.本次评估的租赁项目是根据目前的房地产市场情况，对未来建成后租赁单价进行了合理的判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生重大变化时对评估结果的影响。

10.本次评估基于已批复的规划方案、投资计划进行预测，未考虑未来年度规划方案和投资计划调整对评估结果产生的影响；

11.本次评估时，未完工程后续专业支出为管理层预计项目总专业支出减去在评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的，未考虑该部分项目工程竣工决算时，项目专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与此预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响；

12.本次评估按照相关规定并结合企业实际情况，对于增值税、土地增值税、所得税等均按照先预征后清算的原则，假设项目销售完成后，被评估单位进行汇算清缴。

13.天保公司作为独立运营的法人单位，需要必备的人员。结合公司实际情况，本次评估按天都公司必须配备的最少人数进行测算。假设经营天都公司不与关联单位共用人员或其他经营必须资源。

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

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

评估结论根据以上评估工作得出：

1. 资产基础法评估结论

截止 2020 年 7 月 31 日天津天保创源房地产开发有限公司采用资产基础法进行评估，得出的评估结论如下：

总资产账面价值为 142,786.99 万元，评估价值为 94,701.84 万元，评估减

值 48,085.16 万元, 减值率为 33.68%;

总负债账面价值为 11,687.43 万元, 评估价值为 11,687.43 万元, 无增减值变化;

净资产账面价值为 131,099.57 万元, 评估价值为 83,014.41 万元, 评估减值 48,085.16 万元, 减值率为 36.68%。评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	142,567.49	94,482.33	-48,085.16	-33.73
2 非流动资产	219.51	219.51	-	-
3 其中:可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产				
9 在建工程				
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				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用	219.51	219.51	-	-
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	142,786.99	94,701.84	-48,085.16	-33.68
21 流动负债	7,855.78	7,855.78	0.00	0.00
22 非流动负债	3,831.65	3,831.65	0.00	0.00
23 负债总计	11,687.43	11,687.43	0.00	0.00
24 净资产(所有者权益)	131,099.57	83,014.41	-48,085.16	-36.68

2. 收益法评估结论

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估, 天津天保创源房地产开发有限公司在评估基准日 2020 年 7 月 31 日的净资产账面值为 131,099.57 万元, 评

估后的股东全部权益价值(净资产价值)为 77,660.01 万元,评估减值 53,439.56 万元,减值率 40.76%。

3. 评估结论分析及最终评估结论

股东全部权益价值的两种评估结果的差异如下表所示:

单位:人民币万元

评估方法	股东全部权益	股东全部权益	增值额	增值率
	账面值	评估值		
资产基础法	131,099.57	83,014.41	-48,085.16	-36.68%
收益法		77,660.01	-53,439.56	-40.76%
差异额		-5,354.40		

资产基础法与收益法评估结果比较,相差 5,354.40 万元,差异率为 4.08%。

两种评估方法差异的原因主要是:

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化,通常需采用其他评估方法对账外无形资产进行评估,才能合理完整反映企业的整体价值;

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,受政策、市场情况等诸多因素影响,有较大的不确定性。

通过以上分析,本次评估结论选用资产基础法评估结果,即:天津天保创源房地产开发有限公司的股东全部权益价值评估结果为 83,014.41 万元。

评估增减值分析

1、国家调控政策持续稳健

中央层面连续 3 年强调“房住不炒”基调不变,房地产市场持续稳定发展。在 2020 年 7 月召开的中央政治局经济会议上,中央再次强调“坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,因城施策,促进房地产市场平稳健康发展。”预计未来该基调将持续较长时间。

同时受到年初“疫情”的影响,全球经济形势下滑,预计未来较长时间房地产市场仍然将受到整体经济环境的负面带动影响,表现较为冷淡。

2、政策依旧严控,楼市难以松口

天津市政策层面,持续加强人才引进,但效果一般,人才引进对于房地产市场的促进作用表现一般,对于总价较低的刚需落户产品具备一定的促进作用,但对总价相对较高的品质类项目(如本项目)促进作用非常有限。而从目前市场情

况来看，天津市出台与楼市直接相关的激励政策可能性较低，政府层面持续维稳态度相对坚定。

3、天津市房地产市场销售情况冷淡

天津市房地产 2020 年成交情况相对冷淡，综合受到年初疫情及楼市调控的双重影响，天津市楼市一季度销售情况不佳，二季度出现一定程度的回暖，但各大开发商以价换量态势相对明显，以全市销售排名靠前的万科滨海大都会项目为例，其销售速度较快的产品，以小面积 88 平米及 113 平米为主力，销售单价为 19000-20000 元/m²时成交速度最快，另外，例如天津市目前成交情况较好的板块以中心生态城板块最为明显，其洋房产品成交单价仅为 13500 元/m²左右，充分体现了目前天津市市场以低价快销产品为主要成交主力的特点。

本次评估减值主要是由于存货的减值，存货评估减值的主要原因是天保创源与 2018 年通过招拍挂取得土地，近年房地产市场低迷，住宅售价持续走低，故造成评估减值。

地块二-珑翠路项目为天津市首个租赁式用地项目，且项目有政府回购的社区服务中心，回购价格远低于项目成本单价，故造成评估减值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 评估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。

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

3. 本报告是在委托人及被评估单位提供的有关会计信息资料的基础上做出的，这些相关信息的真实性、可靠性和全面性由委托人及被评估单位负责。

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

5. 评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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

(1)当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

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

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

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的评估目的及用途使用资产评估报告。

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

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

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

(六)本评估结论使用期为一年,自评估基准日2020年07月31日至2021年07月30日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 12 月 10 日。

天津华夏金信资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二〇年十二月十日