

本报告依据中国资产评估准则编制

天津泰达股份有限公司拟转让股权所涉及的
扬州万运建设发展有限公司股东
全部权益市场价值项目
资产评估报告

津国信评报字(2025)第 0042 号

(共二册, 第一册)

天津国信资产评估有限公司

2025 年 5 月 26 日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1212020032202500055
合同编号：	GX011-2025-0025
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	津国信评报字(2025)第0042号
报告名称：	天津泰达股份有限公司拟转让股权所涉及的扬州万运建设发展有限公司股东全部权益市场价值项目
评估结论：	2,592,643,086.23元
评估报告日：	2025年05月26日
评估机构名称：	天津国信资产评估有限公司
签名人员：	韩双洋（资产评估师） 正式会员 编号：11190248 刘莹（资产评估师） 正式会员 编号：13200016
韩双洋、刘莹已实名认证	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年05月26日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用 人	6
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	22
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程 and 情况	39
九、评估假设	41
十、评估结论	42
十一、特别事项说明	44
十二、评估报告使用限制说明	47
十三、评估报告日	48
十四、签名盖章	49
资产评估报告附件	50

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、行政法规规定和本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专业人员不承担责任。

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、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需依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

十、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。

天津泰达股份有限公司拟转让股权所涉及的
扬州万运建设发展有限公司股东
全部权益市场价值项目
资产评估报告摘要
津国信评报字(2025)第 0042 号

天津泰达股份有限公司：

天津国信资产评估有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用公认的评估方法，对天津泰达股份有限公司拟转让股权所涉及的扬州万运建设发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为天津泰达股份有限公司拟转让股权事宜提供价值参考。

评估对象：扬州万运建设发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：扬州万运建设发展有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产）、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2025 年 4 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

扬州万运建设发展有限公司于评估基准日的总资产账面价值为 407,533.27 万元，评估价值为407,688.28 万元，增值额为155.01 万元，增值率为0.04%；总负债账面价值为 148,423.96 万元，评估价值为148,423.96 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 259,109.31 万元，净资产评估价值为259,264.32 万元，增值额为155.01 万元，增值率为0.06%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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=C/A×100%
流动资产	1	326,486.59	326,446.77	-39.82	-0.01
非流动资产	2	81,046.68	81,241.51	194.83	0.24
其中：债权投资	3	-	-		
其他债权投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
其他权益工具投资	7	-	-		
其他非流动金融资产	8	-	-		
投资性房地产	9	45,053.47	44,879.52	-173.95	-0.39
固定资产	10	17.34	32.48	15.14	87.31
在建工程	11	34,122.69	35,045.06	922.37	2.70
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
使用权资产	14	-	-		
无形资产	15	0.04	18.32	18.28	45,700.00
开发支出	16	-	-		
商誉	17	-	-		
长期待摊费用	18	-	-		
递延所得税资产	19	773.14	773.14	-	-
其他非流动资产	20	1,080.00	493.00	-587.00	-54.35
资产总计	21	407,533.27	407,688.28	155.01	0.04
流动负债	22	145,666.92	145,666.92	-	-
非流动负债	23	2,757.04	2,757.04	-	-
负债总计	24	148,423.96	148,423.96	-	-
股东全部权益	25	259,109.31	259,264.32	155.01	0.06

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。即自 2025 年 4 月 30 日起至 2026 年 4 月 29 日止。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

对评估结论产生影响的特别事项：

1.被评估单位主要资产为扬州 Y-MSD 项目。该项目由广陵区政府平台公司扬州市广江资产经营管理有限公司（以下简称“广江资产”）委托扬州万运建设发展有限公司实施开发运营，广江资产对建成后总物业的 80%予以定向回购（一期回购面积占实际建成面积的 67%），回购价格由回购物业总成本费用加成 16%管理费用构成，双方签订了《扬州现代服务业集聚区（YMSD）项目委托投资建设运营协议》，同时约定了项目回购结算时间节点以及逾支付的利息。被评估单位根据项目的结算时间节点计提政府应支付的回购本金，同时根据历史年度政府支付回购

本金时间节点计提相应的罚息，截至评估基准日，被评估单位账面核算的应收扬州市广江资产经营管理有限公司本金及罚息合计 3,153,840,024.36 元，其他应付款中核算的应付扬州市广陵新城投资发展有限公司 426,124,234.76 元以及扬州市广江资产经营管理有限公司 230,000,000.00 元，评估人员取得经扬州市广江资产经营管理有限公司以及扬州万运建设发展有限公司共同委托的第三方审计江苏东衡会计师事务所审计并出具的苏东会专审字（2023）第 003 号《关于“扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区一期项目投资支出情况审核报告”专项审计报告》，同时核实被评估单位根据回购本金时间节点计算的至评估基准日罚息的合理性以及准确性，本次评估对相应的往来款按照账面值确认。资产评估人员对往来款准确性及合理性进行了必要的关注，但不作为能够未来实际收回的保证。提请报告使用者注意。

扬州万运建设发展有限公司历史年度关于政府回购款收回统计如下所示：

年度	金额（万元）
2016 年	10,000.00
2017 年	45,000.00
2018 年	32,500.00
2019 年	5,318.33
2020 年	-
2021 年	-
2022 年	-
2023 年	22,000.00
2024 年	1,500.00
2025 年 1-4 月份	1,500.00
合计	117,818.33

扬州万运建设发展有限公司领导层每年度会与扬州市广江资产经营管理有限公司洽谈回款进度并确认可支付金额，且年度审计机构以访谈形式通过扬州万运建设发展有限公司领导层与政府领导层确认账面计提应收回购款本金及逾期支付罚息计提金额，扬州万运建设发展有限公司目前也正在积极推进相关事项。

2.截至评估基准日，被评估单位已售公寓存在逾期未办理产权可能产生的违约金，历史年度被评估单位依据法律判决或和解协议进行赔付，被评估单位依据预期产生的违约金进行了计提，评估人员核实违约金计提过程以及赔付金额真实性，出于谨慎性考虑对于账面预提的未来公寓涉及的赔付金额按照账面值确认，未来实际发生的赔付金额应以对应房产诉讼判决以及和解协议为准，提请报告相关使用者注意。

3.本次评估范围内，坐落于江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西，扬州泰

达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#及 C2-2#楼的存货房地产未办理不动产权证，坐落于扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区文昌东路 12 号（文昌东路以北、沙湾路以西）的 C1-5A 及 C1-5C 投资性房地产未办理不动产权证，坐落于扬州市文昌东路 12 号泰运商务中心 C1-3 幢第 1-5、15、27-40 层的在建工程房地产未办理不动产权证；评估人员取得相关的《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《销售许可证》、《测绘报告》及《建筑工程竣工验收备案表》，被评估单位出具声明其权属归被评估单位所有，且不存在抵押、担保、涉诉等权属瑕疵，未来不影响其正常销售。评估是在承认上述资产为企业资产的前提下而进行的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用。评估机构及资产评估师对相关资产的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其的法律权属作任何形式的保证。

4.纳入评估范围内的企业计提的应交税费涉及的应交增值税以及所得税，金额较大，增值税主要为计提的罚息收入确认的销项税，因一致未取得发票未予缴纳；所得税主要是因为被评估单位聘请的专业税务机构对其认定为房地产开发企业，按其纳税方式，应采用预缴税费规定执行，相关税项已经向税务机关申报。本次评估取得相关的所得税汇算清缴资料，同时核实其税项计提明细账，按照核实后的账面价值确认，实际税负应以税局最终核定为准，提请报告使用者注意。

5.纳入评估范围内的政府回购资产对应的土地增值税，企业按照已取得政府回购本金部分进行了预缴，因被评估单位未与企业进行关于政府回购资产的结算，且部分资产尚未与政府办理移交手续，无法准确计算政府回购资产涉及的土地增值税，且根据天津市广江资产经营管理有限公司与扬州万运建设发展有限公司签订的《扬州现代服务业集聚区（YMSD）项目委托投资建设运营协议》第七条回购结算成本中包含项目建设期产生的税费，故回购部分资产对应的土地增值税额应以最终结算后税局审核认定为准，提请报告使用者注意。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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，应当阅读资产评估报告正文。

天津泰达股份有限公司拟转让股权所涉及的
扬州万运建设发展有限公司股东
全部权益市场价值项目
资产评估报告正文

津国信评报字(2025)第 0042 号

天津泰达股份有限公司：

天津国信资产评估有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟转让股权所涉及的扬州万运建设发展有限公司股东全部权益在 2025 年 4 月 30 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资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为天津泰达股份有限公司，被评估单位为扬州万运建设发展有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括天津泰达股份有限公司和法律、行政法规规定的使用人。

(一) 委托人概况

1. 注册登记情况

名称：天津泰达股份有限公司（以下简称为“泰达股份”）

统一社会信用代码：91120000103069967Y

类型：股份有限公司（上市）

股票代码：000652.SZ

住所：天津开发区第三大街 16 号

法定代表人：周志远

注册资本：147557.3852 万元

成立日期：1981-08-20

营业期限：1981-08-20 至无固定期限

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理

服务；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；金属材料销售；金属矿石销售；高性能有色金属及合金材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.公司前十大股东

截至评估基准日，企业前十大股东出资额及持股比例情况如下表：

序号	股东名称	股东类型	股份类型	持股比例	持股数（股）
1	天津泰达投资控股有限公司	企业法人	流通 A 股,限售流通 A 股	32.98%	486,659,104
2	中央汇金资产管理有限责任公司	企业法人	流通 A 股	3.32%	48,953,000
3	香港中央结算有限公司	其他投资者	流通 A 股	0.69%	10,198,617
4	闫峰	自然人股东	流通 A 股	0.66%	9,741,100
5	陈晋源	自然人股东	流通 A 股	0.54%	8,018,100
6	王永红	自然人股东	流通 A 股	0.47%	6,987,100
7	章剑涛	自然人股东	流通 A 股	0.37%	5,390,467
8	刘琳莉	自然人股东	流通 A 股	0.29%	4,270,600
9	全学艺	自然人股东	流通 A 股	0.28%	4,181,098
10	李锦香	自然人股东	流通 A 股	0.26%	3,805,948

（二）被评估单位概况

1.注册登记情况

名称：扬州万运建设发展有限公司

统一社会信用代码：91321000677013452R

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：扬州市信息服务产业基地内 1 号楼

法定代表人：刁立夫

注册资本：248186.808463 万元

成立日期：2008-06-17

营业期限：2008-06-17 至 无固定期限

经营范围：投资置业、市政基础设施建设；建筑材料销售、国内贸易（国家有专项规定的除外）。房地产开发与经营；自有房屋出租；房产中介；物业服务；楼盘代理；房屋征收（拆迁）服务；道路与土石方工程施工；室内装修工程施工；机电工程施工；水电安装；酒店企业管理；自有资产管理；建筑设备、装饰材料销售。（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.历史沿革

(1) 公司成立

2008年6月17日扬州万运建设发展有限公司由扬州市广陵新城投资发展有限公司出资并在扬州工商行政管理局广陵分局登记设立，设立时注册资本6300.00万元人民币，实缴注册资本6300.00万元人民币，该出资经扬州正信会计师事务所有限公司审验并出具杨正会验[2008]第103号《验资报告》，设立时股东股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	扬州市广陵新城投资发展有限公司	6,300.00	100.00%	6,300.00	100.00%
合计		6,300.00	100.00%	6,300.00	100.00%

(2) 第一次股权转让

2008年6月19日，根据扬州万运建设发展有限公司股东会决定，同意扬州市广陵新城投资发展有限公司将其持有的95%的股权以人民币5985.00万元人民币的价款转让给扬州泰达发展建设有限公司，本次股权转让后的股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	扬州市广陵新城投资发展有限公司	315.00	5.00%	315.00	5.00%
2	扬州泰达发展建设有限公司	5,985.00	95.00%	5,985.00	95.00%
合计		6,300.00	100.00%	6,300.00	100.00%

(3) 第二次股权转让

2008年12月22日，根据扬州万运建设发展有限公司股东会决定，同意扬州泰达发展建设有限公司将其持有的95%的股权以人民币5985.00万元人民币的价款转让给扬州市广陵新城投资发展有限公司，本次股权转让后的股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	扬州市广陵新城投资发展有限公司	6,300.00	100.00%	6,300.00	100.00%
合计		6,300.00	100.00%	6,300.00	100.00%

(4) 第一次增资

2009年5月6日，根据扬州万运建设发展有限公司股东会决定，同意将公司

注册资本由 6300.00 万人民币增加至 29976.84 万元人民币，增资部分由扬州市广陵新城投资发展有限公司出资，其中以五宗土地使用权作价出资，本次出资经扬州正信会计师事务所有限公司审验并出具杨正会验[2009]第 126 号《验资报告》，本次增资后的股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	扬州市广陵新城投资发展有限公司	29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%
合计		29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%

(5) 第三次股权转让

2009 年 6 月 2 日，根据扬州万运建设发展有限公司股东会决定，同意扬州市广陵新城投资发展有限公司将其持有的 100%的股权转让给扬州泰达发展建设有限公司，双方签订股权转让协议，协议约定股权转让价款为 29,976.84 万元，本次股权转让后股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	扬州泰达发展建设有限公司	29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%
合计		29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%

(6) 第四次股权转让

2009 年 8 月 10 日，根据扬州泰达发展建设有限公司股东会决定，同意扬州泰达发展建设有限公司将其持有的 100%的股权转让给天津泰达股份有限公司，双方签订股权转让协议，协议约定股权转让价款为 29,976.84 万元，本次股权转让后股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	天津泰达股份有限公司	29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%
合计		29,976.84	100.00%	29,976.84	100.00%

(7) 第二次增资

根据天津泰达股份有限公司津泰股总纪(2025)5 号会议纪要，同意将天津泰达股份有限公司对扬州万运建设发展有限公司持有的债权转为股权，本次债权经第三方评估机构评估并出具津国信评报字(2025)第 0011 号《天津泰达股份有限公司

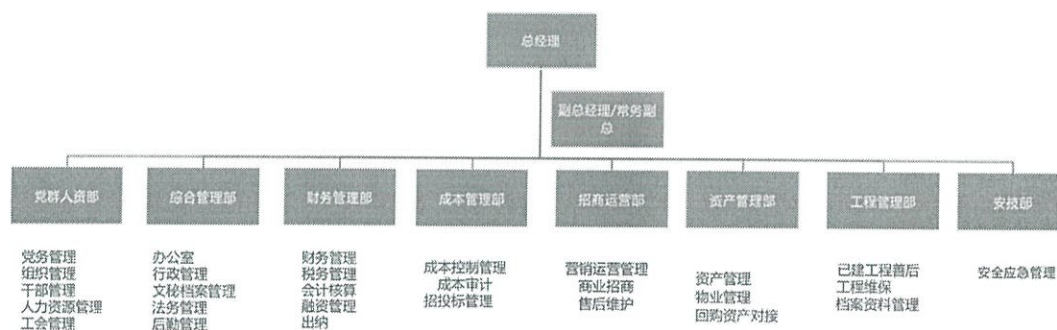
拟实施债转股所涉及的其持有的扬州万运建设发展有限公司债权价值项目》资产评估报告，本次增资后扬州万运建设发展有限公司注册资本由 29,976.84 万元人民币增加至 248,186.808463 万元人民币，本次增资后股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资占比 (%)
1	天津泰达股份有限公司	248,186.808463	100.00%	248,186.808463	100.00%
	合计	248,186.808463	100.00%	248,186.808463	100.00%

截至评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3.组织架构

截至评估基准日，被评估单位组织架构如下所示：



4.经营业务

扬州万运主要资产为扬州 Y-MSD 项目。该项目由广陵区政府平台公司扬州市广江资产经营管理有限公司（以下简称“广江资产”）委托扬州万运建设发展有限公司实施开发运营，广江资产对建成后总物业的 80%予以定向回购（一期回购面积占实际建成面积的 67%），回购价格由回购物业总成本费用加成 16%管理费用构成。

Y-MSD 项目位于扬州市广陵新城文昌路北侧沙湾路西侧，整体业态包含：酒店、写字楼、SOHO 办公、酒店式公寓、商业广场。

项目计划总用地面积 255 亩，总建筑面积 101 万平米，整体预计总投资 79.43 亿元，分两期建设，其中一期计划投资 39.4 亿元，二期计划投资约 40 亿元。项目一期用地面积 116.4 亩，规划建筑面积 51.74 万平米，实际建成面积 51 万平米，其中政府回购部分 34.15 万平米，主要为写字楼、SOHO 办公及地下车库；自持部分 16.85 万平米，主要为酒店、酒店式公寓及商业广场。具体如下：

单位：平米

序号	业态	规划面积	建成面积	备注
1	办公	135,478.04	125,072.90	政府回购
2	SOHO 办公	85,296.33	84,204.29	政府回购
3	地下车库	133,492.00	132,213.60	政府回购
4	酒店	37,075.70	42,042.16	自持
5	商业	58,133.11	59,557.08	自持
6	公寓	67,919.15	66,918.55	自持
小计		517,394.33	510,008.58	

5.主要会计政策及税项

(1) 主要会计政策

①被评估单位执行企业会计准则，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

②被评估单位会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

③被评估单位以人民币为记账本位币。

④被评估单位会计核算以权责发生制为记账基础，以持续经营假设为基础编制财务报表。

(2) 主要税项

被评估单位主要税种及法定税率列示如下表：

税种	具体税率情况
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算），5%、6%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。
土地增值税	房地产项目核定增值额（超率累进税率 30%-60%）
房产税	房屋的计税余值或租金收入（1.2%或 12%）

6.近两年一期的资产、负债和财务状况

近两年及评估基准日的资产、负债和财务状况如下表：

近两年一期的资产负债情况

金额单位：人民币万元

项目	历史数据		
	2023/12/31	2024/12/31	2025/4/30
一、流动资产合计	308,786.87	320,794.22	326,486.59
货币资金	1,117.88	2,432.51	2,209.78

项目	历史数据		
	2023/12/31	2024/12/31	2025/4/30
应收票据及应收账款	298,940.86	309,446.07	311,940.16
预付款项	0.16	0.16	0.16
其他应收款	5,720.56	5,683.56	9,058.60
存货	1,495.52	1,525.73	1,525.73
其它流动资产	1,511.90	1,706.18	1,752.16
二、非流动资产合计	78,845.26	80,093.04	81,046.68
投资性房地产	43,041.87	45,053.47	45,053.47
固定资产	20.99	18.49	17.34
在建工程	34,015.46	34,104.19	34,122.69
无形资产	0.24	0.09	0.04
递延所得税资产	1,766.70	726.80	773.14
其他非流动资产	-	190.00	1,080.00
三、资产总计	387,632.13	400,887.25	407,533.27
四、流动负债合计	284,269.27	297,045.00	145,666.92
应付票据及应付账款	58,212.70	47,673.35	32,467.11
预收款项	5.88	55.00	55.00
合同负债	155.79	142.17	142.17
应付职工薪酬	48.24	33.72	37.31
应交税费	41,837.81	43,194.03	43,963.86
其它应付款	170,712.77	202,585.24	65,731.81
一年内到期的非流动负债	13,288.29	3,354.39	3,262.55
其他流动负债	7.79	7.11	7.11
五、非流动负债合计	10,359.29	4,402.84	2,757.04
长期应付款	5,695.44	2,452.86	816.44
预计负债	4,663.85	1,949.98	1,940.60
六、负债合计	294,628.56	301,447.84	148,423.96
七、净资产(所有者权益)	93,003.57	99,439.41	259,109.31

近两年一期的经营情况

金额单位：人民币万元

项目	历史数据		
	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
一、营业总收入	13,298.88	11,844.23	3,913.21
其中：主营业务收入	13,298.88	11,844.23	3,913.21
其他业务收入	-	-	-
二、营业总成本	4,642.22	3,213.67	1,817.96
其中：营业成本	3,168.41	2,068.33	960.79
税金及附加	460.76	430.60	143.28
销售费用	314.71	329.98	32.92
管理费用	805.57	661.12	342.75
研发费用	-	-	-
财务费用	1,419.76	1,169.35	143.51
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	243.71	565.90	194.71
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
净敞口套期收益	-	-	-
公允价值变动收益	1,770.70	2,011.60	-
资产处置收益	-	-	-

项目	历史数据		
	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
三、营业利润	8,656.66	8,630.56	2,095.25
加：营业外收入	3.52	1.69	-
减：营业外支出	1,250.44	37.23	-
四、利润总额	7,409.75	8,595.02	2,095.25
减：所得税费用	1,485.80	2,159.18	524.57
五、净利润	5,923.95	6,435.84	1,570.68

以上评估基准日财务数据已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字(2025)007417 号）；2023 年、2024 年度财务数据已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了无保留意见的中审亚太审字（2024）005476 号、中审亚太审字（2025）002568 号审计报告。

扬州万运建设发展有限公司资产总额中占比较大的主要为应收账款中确认的政府回购剩余本金及按照协议约定应计提的罚息。评估人员取得经扬州市广江资产经营管理有限公司以及扬州万运建设发展有限公司共同委托的第三方江苏东衡会计师事务所审计并出具的苏东会专审字(2023)第 003 号《关于“扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区一期项目投资支出情况审核报告”专项审计报告，并核实历次本金收回金额及时点，同时重新核实企业计提的罚息准确性及合理性。

扬州万运建设发展有限公司收入明细如下所示：

序号	项目	历史数据（金额单位：元）			
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
一	主营业务收入	12,566,953.32	6,378,142.13	2,506,161.46	833,320.29
1	房产收入	3,435,279.37	3,848,474.28	-168,971.43	
2	房租收入	-4,272,571.41	26,590.50	8,380.98	26,422.02
3	工程收入	11,031,846.40			
4	其他收入	2,372,398.96	2,503,077.35	2,666,751.91	806,898.27
二	其他业务收入	246,134,094.35	126,610,696.85	115,936,109.16	38,298,744.74
1	Y-MSD 项目政府逾期付款利息	246,134,094.35	126,610,696.85	115,936,109.16	38,298,744.74

其中房产收入主要为被评估单位公寓销售收入，公寓总建筑面积 66,912.63 m²，截至评估基准日，尚余 34 套公寓未售，未售面积合计为 2,105.01 m²（实测），已售部分占比 97%，未来房产销售收入占比较小；主营业务收入中的其他收入为投资性房地产业务租金收益；其他业务收入为企业按期计提的 Y-MSD 项目政府逾期付款利息确认的收入，该部分收入受政府支付回购资产本金金额以及时点影响较大。

7.委托人和被评估单位之间的关系

委托人天津泰达股份有限公司拟转让被评估单位扬州万运建设发展有限公司的 100.00%股权。被评估单位扬州万运建设发展有限公司为委托人天津泰达股份有限公司全资子公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

天津国信资产评估有限公司接受天津泰达股份有限公司的委托，对天津泰达股份有限公司拟以非公开协议转让方式转让扬州万运建设发展有限公司 100%股权，需对所涉及的扬州万运建设发展有限公司股东全部权益价值进行评估，为天津泰达股份有限公司转让股权事宜提供价值参考。

上述经济行为，已经天津泰达股份有限公司 2025 年 3 月 27 日津泰股总纪[2025]10 号会议纪要批准。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为扬州万运建设发展有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为扬州万运建设发展有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产）。总资产账面价值为 4,075,332,701.04 元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 1,484,239,636.10 元；股东全部权益账面价值为 2,591,093,064.94 元。具体资产类型和审计后账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	3,264,865,913.86
货币资金	22,097,827.94

应收票据及应收账款	3,119,401,632.11
预付账款	1,575.57
其他应收款	90,586,009.03
存货	15,257,292.28
其他流动资产	17,521,576.93
二、非流动资产合计	810,466,787.18
投资性房地产	450,534,700.00
固定资产	173,390.88
在建工程	341,226,900.39
无形资产	425.00
递延所得税资产	7,731,370.91
其他非流动资产	10,800,000.00
三、资产总计	4,075,332,701.04
四、流动负债合计	1,456,669,166.42
应付票据及应付账款	324,671,126.35
预收款项	550,000.00
合同负债	1,421,660.00
应付职工薪酬	373,107.78
应交税费	439,638,630.65
其他应付款	657,318,079.50
一年内到期的非流动负债	32,625,479.14
其他流动负债	71,083.00
五、非流动负债合计	27,570,469.68
长期应付款	8,164,436.38
预计负债	19,406,033.30
六、负债总计	1,484,239,636.10
七、净资产（所有者权益）	2,591,093,064.94

委托人和被评估单位已承诺本次委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，并出具了无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字(2025)007417号）。

（三）企业主要资产情况

纳入评估范围的实物资产包括：存货、投资性房地产、机器设备、在建工程等。

纳入评估范围的非实物资产主要为：无形资产等。

以上资产的类型及特点如下：

1. 存货

纳入评估范围的存货为房地产开发产品，评估基准日，账面价值 15,257,292.28

元。存货-开发产品为坐落于江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西，扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#及 C2-2#楼的未售房地产（共计 34 套），主要核算内容为项目土地取得成本、前期费用、建筑安装工程费、基础设施建设费及开发间接费用的分摊金额。具体如下：

扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#及 C2-2#楼未售房地产汇总表如下：

序号	名称	房号	建筑面积（m ² ）	建成年月	所在楼层	总层数
1	C2-1	101	91.14	2018 年 04 月	1	29
2	C2-1	117	44.55	2018 年 04 月	1	29
3	C2-1	120	45.1	2018 年 04 月	1	29
4	C2-1	201	111.19	2018 年 04 月	2	29
5	C2-1	204	55.22	2018 年 04 月	2	29
6	C2-1	301	109.06	2018 年 04 月	3	29
7	C2-1	310	48.05	2018 年 04 月	3	29
8	C2-1	318	63.1	2018 年 04 月	3	29
9	C2-1	401	109.06	2018 年 04 月	4	29
10	C2-1	1007	64.42	2018 年 04 月	10	29
11	C2-1	1204	54.23	2018 年 04 月	12	29
12	C2-1	1310	48.12	2018 年 04 月	13	29
13	C2-1	1311	48.13	2018 年 04 月	13	29
14	C2-1	1403	53.59	2018 年 04 月	14	29
15	C2-1	1411	47.98	2018 年 04 月	14	29
16	C2-1	2801	109.11	2018 年 04 月	28	29
17	C2-2	105	44.91	2018 年 04 月	1	29
18	C2-2	106	44.54	2018 年 04 月	1	29
19	C2-2	107	52.93	2018 年 04 月	1	29
20	C2-2	211	49.03	2018 年 04 月	2	29
21	C2-2	318	64.76	2018 年 04 月	3	29
22	C2-2	1206	53.95	2018 年 04 月	12	29
23	C2-2	1703	53.79	2018 年 04 月	17	29
24	C2-2	1714	37	2018 年 04 月	17	29
25	C2-2	1823	51.02	2018 年 04 月	18	29
26	C2-2	2021	54.21	2018 年 04 月	20	29
27	C2-2	2022	53.74	2018 年 04 月	20	29
28	C2-2	2501	110.09	2018 年 04 月	25	29
29	C2-2	2209	36.79	2018 年 04 月	22	29
30	C2-2	2718	64.8	2018 年 04 月	27	29
31	C2-2	2818	64.8	2018 年 04 月	28	29
32	C2-2	2819	54.21	2018 年 04 月	28	29
33	C2-2	2511	48.11	2018 年 04 月	25	29
34	C2-1	2107	64.31	2018 年 04 月	21	29
合计			2,105.04			

（1）项目简介

“Y-MSD”是扬州现代服务产业区的英文字母缩写，项目坐落于江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西，项目总占地面积 7.7 万平方米，一期项目由 7 栋高楼

和 2 栋裙楼组成，包括商业综合体、5A 甲级写字楼、商务酒店和人才公寓等，总建筑面积 52 万平方米，建成于 2018 年。建成后将打造集总部经济、休闲娱乐、文化艺术、人才居住于一体，具备国际水准的现代服务业发展平台。

（2）权益状况

评估基准日，项目已取得了《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《销售许可证》、《测绘报告》及《建筑工程竣工验收备案表》。具体情况如下所示：

序号	名称	证号	主要信息
1	《土地使用权证》	扬国用（2014）第 0709 号	土地使用权人：扬州万运建设发展有限公司 坐落：扬州市文昌东路以北、沙湾路以西 地类（用途）：商务金融用地 使用权类型：出让 终止日期：2054 年 10 月 8 日 使用权面积：32041.69 m ² 发证日期：2014 年 12 月 31 日
2	《建设用地规划许可证》	扬规地字第 321000201400072 号	用地单位：扬州万运建设发展有限公司 用地项目名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区一期（二标段） 用地位置：广陵新城 用地性质：商业用地、商务用地 用地面积：32575 平方米 建设规模：详见地块设计条件 发证日期：2014 年 12 月 26 日
3	《建设工程规划许可证》	建字第 3210002015G0090 号	建设单位：扬州万运建设发展有限公司 建设工程名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）（C2-1#楼，补办） 建设位置：沙湾路西侧、文昌东路北侧 建设规模：框架结构：地上二十九层+机房；总建筑面积 33919.8 平方米，其中：公寓式办公面积 33610.38 平方米，保温层面积 309.42 平方米，高度 103.8 米（女儿墙） 发证日期：2015 年 11 月 9 日
		建字第 3210002015G0091 号	建设单位：扬州万运建设发展有限公司 建设工程名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-2#楼（补办） 建设位置：沙湾路西侧、文昌东路北侧 建设规模：框架结构：地上二十九层+机房；总建筑面积 33999.35 平方米，其中：公寓式办公面积 33689.5 平方米，保温层面积 309.85 平方米，高度 103.8 米（女儿墙） 发证日期：2015 年 11 月 9 日
4	《建筑工程施工许可证》	编号：321002201604140201	建设单位：扬州万运建设发展有限公司 工程名称：扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#楼、C2-2#楼、C3-1#楼、C3-2#楼、C3-3#楼、C3-4#楼非机动车库及部分地下室桩基、土建、安装、钢结构（补办） 建设地址：江苏省-扬州市-广陵区沙湾路西侧、文昌东路北侧 建设规模：219394.33 平方米 发证日期：2016 年 4 月 14 日

序号	名称	证号	主要信息
5	《天津市商品房销售许可证》	(扬)房销证第 2019015 号	售房单位: 扬州万运建设发展有限公司 项目名称: 泰达 C2-1# 房屋坐落地点: 扬州市信息服务产业基地内 1 号 房屋用途性质: 办公用房 销售总建筑面积: 33443 平方米 发证日期: 2019 年 1 月 29 日
		(扬)房销证第 2016376 号	售房单位: 扬州万运建设发展有限公司 项目名称: 泰运商务中心 C2-2 房屋坐落地点: 扬州市文昌东路以北、沙湾路以西 房屋用途性质: 办公用房 销售总建筑面积: 33378.87 平方米 发证日期: 2016 年 10 月 27 日
6	《房产测绘成果报告书》	扬房实测字第 B2017111513952 号	项目地址: 文昌东路 12 号 (扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区) 工程幢号: C2-1#, 公安幢号: 8, 建筑结构: 钢筋混凝土, 层数: 地上 29 层, 合计面积 33449.6 平方米; 工程幢号: C2-2#, 公安幢号: 9, 建筑结构: 钢筋混凝土, 层数: 地上 29 层, 合计面积 33468.95 平方米; 日期: 2018 年 10 月 25 日
7	《建筑工程竣工验收备案表》	编号: 3210021505140102-JX-001	建设单位名称: 扬州万运建设发展有限公司 工程名称: 扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目一期工程施工设计总承包二标段工程 工程地点: 沙湾路西侧、文昌东路北侧 工程类别: 房屋建筑工程 房屋结构类型/层次: 框架结构/29 房屋建筑面积: 地上 153564.9 平方米 开工日期: 2015 年 01 月 20 日 完工日期: 2018 年 04 月 30 日 建设内容: 扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目 (一期) C2-1#楼、C2-2#楼、C3-1#楼、C3-2#楼、C3-3#楼、C3-4#楼非机动车库及部分地下室桩基、土建、安装、钢结构工程 备案日期: 2018 年 12 月 20 日

(3) 实物状况

1) 土地实物状况

①坐落: 江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西;

②四至: 东至沙湾北路, 南至文昌东路, 西至福康路, 北至兴泰路;

③用途: 商务金融用地;

④土地权利类型、权利性质: 国有出让;

⑤土地面积: 项目总土地面积为 77,557.15 平方米 (其中: 1 号地土地面积 32,041.69 平方米、2 号地土地面积 45,515.46 平方米)。根据项目《建设用地规划许可证》, 扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目 (一期) 一标段用地面积 44,982 平方米、二标段用地面积 32,575 平方米;

⑥形状: 项目总土地形状规则, 近似呈矩形;

⑦开发程度：至评估基准日，宗地实际开发程度为红线内外基础设施达到“六通”（即通电、通给水、通排水、通路、通讯、通燃气）及红线内“场地平整”。基础设施保证程度好，基础设施完备；

⑧土地使用期限：至 2054 年 10 月 8 日，于评估基准日 2025 年 4 月 30 日的剩余土地使用年限为 29.46 年；

⑨地势、地质等：评估对象所在地块地势平坦，水文状况良好，工程地质条件良好。

2) 建筑物实物状况

纳入存货评估范围的 C2-1#及 C2-2#楼未售房地产总建筑面积为 2,105.04 平方米（测绘报告面积），共计 34 套，框架结构，C2-1#及 C2-2#楼总层数均为 29 层，C2-1#所在层数分别为 1、2、3、4、10、12、13、14、28、21 层，C2-2#所在层数分别为 1、2、3、12、17、18、20、22、25、27、28 层，建成于 2018 年，房屋设计用途为公寓式办公，评估基准日房屋使用状况为空置，建筑物外墙为刷真石漆，铝合金门窗，公共区域精装修，室内装修状况为精装修，配套设施有上下水、电、空调、通讯、电梯及消防等，房屋维修与保养情况较好。

2.投资性房地产

投资性房地产核算的内容是坐落于扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区文昌东路 12 号（文昌东路以北、沙湾路以西）的 C1-4、C1-5A 及 C1-5C 商业房地产，总建筑面积为 59,348.93 平方米，评估基准日账面价值 450,534,700.00 元，具体如下：

序号	名称	建筑 结构	所在 层数	房屋设 计用途	建 筑 面 积 (m²)	账面价值
1	泰达 Y-MSD C1-4	钢混	1 层	商业	12,490.37	444,472,500.00
		钢混	2 层	商业	13,673.61	
		钢混	3 层	商业	15,996.88	
		钢混	4 层	商业	16,661.94	
小计					58,822.80	444,472,500.00
2	泰达 Y-MSD C1-5A	钢混	1-2 层	商业	298.91	3,445,100.00
3	泰达 Y-MSD C1-5C	钢混	1-2 层	商业	227.22	2,617,100.00
合 计					59,348.93	450,534,700.00

3.机器设备

(1) 车辆

运输车辆共 5 辆，购置于 2014 年至 2015 年。车辆类型为小型轿车等，品牌为别克、丰田等，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年

检合格，可以继续上路正常行驶。

（2）电子设备

电子设备主要有办公家具、电脑、打印复印一体机、空调、考勤机等。部分设备购置使用时间较长。至评估基准日，部分设备闲置存放于版仓库内，其余设备使用、维护、保养正常，能够满足日常办公需求。

4.在建工程

纳入评估范围的在建工程资产为坐落于扬州市文昌东路 12 号泰运商务中心 C1-3 幢第 1-5、15、27-40 层，总建筑面积为 42042.16 平方米的商业房地产，其中：酒店及客房建筑面积为 37592.08 平方米，银行建筑面积为 759.48 平方米，避难区面积为 3497.22 平方米，公共设施分摊面积为 193.38 平方米。委估房地产于 2018 年 8 月竣工验收合格，评估基准日，账面价值 341,226,900.39 元，具体如下：

房号	建筑面积（m ² ）	所在层数	所属功能区
101	698.54	1	1 层酒店
服务通道	193.38	1	公共设施分摊
银行	759.48	1	银行
201	3389.18	2	2 层酒店
301	2902.25	3	3 层酒店
401	3185.57	4	4 层酒店
避难区 01	1991.14	5	避难区
避难区 02	737.92	15	避难区
避难区 03	768.16	27	避难区
2801	2204.82	28	28 层客房
2901	2377.32	29	29 层客房
3001	2378.59	30	30 层客房
3101	2377.32	31	31 层客房
3201	2378.59	32	32 层客房
3301	2377.32	33	33 层客房
3401	2378.59	34	34 层客房
3501	2377.32	35	35 层客房
3601	2378.59	36	36 层客房
3701	1602.76	37	37 层客房
3801	1528.44	38	38-40 层客房
3901	1528.44	39	38-40 层客房
4001	1528.44	40	38-40 层客房
合计	42042.16		

5.无形资产

企业申报纳入评估范围账面记录的无形资产包括：办公软件等。上述其他无形资产均于评估基准日可正常使用。具体情况如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	财务系统	2014/12	10	250,000.00	-
2	江苏新点造价软件	2017/04	10	5,400.00	-
3	广联达算量软件(广联达 BTM 土建计量平台 V1.0, 4 套)	2018/06	10	17,800.00	-
4	新点造价软件 V10.0 (1 套)	2020/08	10	6,000.00	300.00
5	新点造价软件 (定额库) V10.0 (1 套)	2020/10	10	1,500.00	125.00

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

评估范围包含扬州万运建设发展有限公司申报的表外 1 项商标，具体情况如下：

序号	商标图样	注册证号	核定使用商品	注册及有效期限	证载权利人
1		第 15348801 号	36 类 金融物管	2015-10-28 至 2025-10-27	扬州万运建设发展有限公司

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

本次评估利用中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字(2025)007417 号）。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 4 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则及相关会计核算因素，能够全面反映评估对象资产、负债的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

天津泰达股份有限公司 2025 年 3 月 27 日津泰股总纪[2025]10 号会议纪要。

（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，中华人民共和国主席令第 46 号,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通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第 15 号，2023 年 12 月 29 日第十四届全国人大常委会第七次会议修订）；

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

4. 《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第二次修正）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008 年国务院令第 512 号、2024 年国务院令第 797 号修改）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号）；

7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；

9. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；

10. 《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)；

11. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

12. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

13. 《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);

14.《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号,国务院令第 732 号修订);

15.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号,国务院令第 709 号修订);

16.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36 号);

17.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);

18.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令);

19.《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令);

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.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(2001 年 12 月 31 日,国办发〔2001〕102 号);

23.《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国资发产权规〔2022〕39 号);

24.《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号,2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号修订);

25.《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》(津国资〔2018〕5 号);

26.《天津市国资委关于优化监管企业资产评估管理有关事项的通知》(津国资产权〔2024〕13 号);

27.《天津市国资委监管企业国有资产评估项目审核工作指引》的通知(津国资产权〔2024〕14 号);

28.《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

29.《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会第 36 号令);

30.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日修订);

31.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

32.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；

33.《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》（国务院令 第55号,2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

34.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订）；

35.国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；

36.《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 13.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 14.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 15.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 16.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

（四）权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 国有土地使用权出让合同）；
3. 不动产权证书；
4. 机动车行驶证、登记证；

（五）取价依据

1. 委托人提供的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的重要协议、经营资料；
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 评估人员现场调查收集的其他估价信息相关资料；
5. 机电产品价格信息查询系统；
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. 《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；
8. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
9. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（六）其他依据

1. 委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》；
2. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
3. 与被评估单位相关人员的访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料；

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法）适用的前提条件是：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位行业分类为建筑业，目前主要资产为扬州 Y-MSD 项目，部分业态涉及政府回购，历史年度房地产营业收入规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

未选取收益法评估的理由：被评估单位历史年度主要的收入为每年确认的逾期支付政府回购资产本金对应的罚息收入，历史年度收入情况如下所示：

序号	项目	历史数据（金额单位：元）			
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1-4 月
一	主营业务收入	12,566,953.32	6,378,142.13	2,506,161.46	833,320.29
1	房产收入	3,435,279.37	3,848,474.28	-168,971.43	
2	房租收入	-4,272,571.41	26,590.50	8,380.98	26,422.02
3	工程收入	11,031,846.40			
4	其他收入	2,372,398.96	2,503,077.35	2,666,751.91	806,898.27
二	其他业务收入	246,134,094.35	126,610,696.85	115,936,109.16	38,298,744.74
1	Y-MSD 项目政府逾期付款利息	246,134,094.35	126,610,696.85	115,936,109.16	38,298,744.74

其中房产收入主要为被评估单位公寓销售收入，公寓总建筑面积 66,912.63 m²，截至评估基准日，尚余 34 套公寓未售，未售面积合计为 2,105.01 m²（实测），已售部分占比 97%，未来房产销售收入占比较小；主营业务收入占比较大的为 Y-MSD 项目政府逾期付款利息确认的收入，该逾期利息确认基础主要为政府逾期未支付的回购本金，历史年度收回本金统计情况如下所示：

年度	金额（万元）
2016 年	10,000.00
2017 年	45,000.00
2018 年	32,500.00
2019 年	5,318.33
2020 年	-
2021 年	-
2022 年	-
2023 年	22,000.00
2024 年	1,500.00
2025 年 1-4 月份	1,500.00
合计	117,818.33

截至评估基准日，被评估单位账面记录应付扬州市广陵新城投资发展有限公司 426,124,234.76 元以及扬州市广江资产经营管理有限公司 230,000,000.00 元，作为计算回购本金的扣除基数。根据《委托投资建设运营协议》中约定的项目回购结算时点，结合实际工程进度，截至 2021 年 12 月 31 日，扬州万运已确认的项目结算时点包括两项：一是“在委托建设物业封顶日起 30 日内支付按施工图阶段造价核算总额作为结算标准计算金额的 30%”，根据施工单位、监理单位及建设单位、广陵新城审计单位共同签署的“主体结构封顶确认单”，最后主体封顶时间为 2016 年 11 月 18 日，根据协议约定，2016 年 12 月 18 日为项目封顶阶段 30%款项结算日；二是根据扬州市广陵区城乡建设局出具的《建设工程竣工验收备案表》显示，项目竣工备案日期为 2018 年 12 月 20 日，根据协议约定，2019 年 1 月 20 日为项目竣工验收阶段 30%款项结算日；三是根据经三方签字确认的 C3-2、C3-3 移交清单显示，交付日期为 2019 年 7 月 9 日，C3-2、C3-3 的面积为 47,372.50 平方米，占回购总面积 341,490.79 平方米的 13.87%。经核实历史年度政府回购本金被评估单位均已确认收入，相应回购本金均未按期如约支付，未来支付金额及时点具有较大的不确定性，对未来占比较大的政府罚息收入确认影响较大，且未来与政府实际结算情况对整个项目的所得税、土地增值税汇算清缴等也具有较大的影响，整体而言，未来的政府回购本金回款时间节点、金额等不确定性较大，未来风险无法合理量化，故本次不采用收益法评估。

选取资产基础法评估的理由：扬州万运建设发展有限公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（二）评估方法简介

I. 资产基础法

1. 流动资产

(1) 货币资金

包括银行存款，通过核实银行对账单、取得审计银行函证并且核实询证函原件等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应账款项

应收款项包括应收账款和其他应收款。在账面核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

(3) 预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。预付账款分别为预付国网江苏省电力公司扬州供电公司电费以及江苏长江水务股份有限公司的水费，其中电费为代公寓业主（未过户期间）代垫的电费，账面金额为当时暂估导致的差异，水费为未取得发票一直挂账的费用。经核实，该两笔预付款项相应的服务已经完成，且已经与结算单位进行了结算，故本次评估预付账款评估为零。

(4) 存货

在核实的基础上，根据存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算,如下:

评估对象存货为房地产开发产品，当资产评估师在执行企业整体价值评估业务时，存货的评估价值不同于通常所谓的公开市场上直接交易的价值，而是“卖方权益的价格”。即：此类存货评估值除了需符合市场交易的特点之外，还须考虑扣除必要的销售费用、税金及相应比例的税后净利润。具体评估思路为：对于十分畅销的产品，根据其销售价格减去销售费用、全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其销售价格减去销售费用、全部税金及税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其收回净收益确定评估值。根据本次项目的畅销程度，计算公式为：

存货评估价值=房地产开发产品市场销售价值-销售费用-税金-适当税后净利润

其中：税金包含增值税及附加、土地增值税及企业所得税。

(1) 房地产开发产品市场销售价值的确定

1) 评估方法的选择

房地产评估的四大基本评估方法有：市场法、收益法、成本法、假设开发法。本次评估结合评估对象特点及评估目的、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种评估方法，具体方法选用理由如下：

①市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。评估对象所在区域近期与其相同用途、类似的房地产交易案例较多，适宜采用市场法。

②收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。评估对象为非居住房地产，具有潜在收益，周边能够取得同类型房地产的市场租金，且成本可以量化，因此可以采用收益法。

③成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。评估对象为非居住房地产，成本法无法体现楼层、临街等因素对委估房地产价格的影响，故未采用成本法。

④假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产。评估对象为已开发建设完成房地产，评估基准日符合最高最佳利用原则，不适宜采用假设开发法。

通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据委估房产的特点和实际情况，本次评估对项目售价评估采用市场法、收益法进行评估。

2) 评估方法简介

①市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。公式如下:

评估对象市场价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

②收益法

本次评估按照客观租金计算房地产收益价值,将房地产的收益价值折现到基准日价值,并考虑剩余房屋残余价值,计算房地产收益法价值。计算公式如下:

评估值=收益价值+残余价值

收益法公式如下:

$$V=A/(Y-g) \times [1 - ((1+g)/(1+Y))^t] + V_t/(1+Y)^t$$

其中: V——收益价值;

A——年净收益;

g——持有期间收益增长率;

增长率 $Y \neq g$;

t——收益年限;

Y——持有期间报酬率;

Y_t ——第 t 年折现率;

V_t ——第 t 年残余价值。

(2) 销售费用

销售费用是指销售评估对象的必要支出,包括销售人员或者销售代理费、评估费用等。销售费用一般为项目价值的 1%-3%,考虑到评估对象单套建筑面积适中,本次评估销售费用率取 1%。

(3) 税金

税金包含:增值税及附加、土地增值税及企业所得税。

①增值税及附加(销售税费)

销售税费是指销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费,具体为:增值

税及附税。附税包含：城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加，税率分别为增值税的 7%、3%、2%。

根据《国家税务总局关于发布<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》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）第八条的规定：一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。评估对象所在项目开工日期在 2016 年 4 月 30 日之前，适用简易计税法。计算公式为：

$$\text{增值税应纳税额} = \text{含税销售收入} \div (1+5\%) \times 5\%$$

$$\text{销售税费} = \text{增值税应纳税额及附加} = \text{增值税应纳税额} \times (1+7\%+3\%+2\%)$$

②土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

③企业所得税

根据国家税务总局《关于印发<房地产开发经营业务企业所得税处理办法>的通知》（国税发〔2009〕31 号）及当地相关文件，被评估单位为一般纳税人，企业所得税适用税率为 25%，计算公式为：

$$\text{企业所得税} = \text{营业利润} \times \text{企业所得税率}$$

（4）适当税后净利润

评估对象为可正常销售房地产，考虑到项目所处开发阶段及畅销程度，本次评估扣除比例取 50%，即：

$$\text{扣除税后净利润} = (\text{营业利润} - \text{企业所得税}) \times 50\%$$

（5）其他流动资产

其他流动资产主要为企业预缴的政府回购部分资产的土地增值税，本次评估

以经核实无误的账面值作为评估值。

2.非流动资产

(1) 投资性房地产

1) 评估方法的选择

房地产评估的四大基本评估方法有：市场法、收益法、成本法、假设开发法。本次评估结合评估对象特点及评估目的、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种评估方法，具体方法选用理由如下：

①市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。对于泰达 Y-MSDC1-5A 及 C1-5C 商业房地产，其所在区域近期与其用途相同、建筑规模相近的类似房地产交易案例较多，适宜采用市场法。对于泰达 Y-MSDC1-4 商业房地产，因其总建筑面积较大，其所在区位近期与其用途相同、建筑规模相近的类似房地产交易实例较少，不适宜采用市场法。

②收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。评估对象泰达 Y-MSDC1-5A、C1-5C 及 C1-4 均为非居住房地产，具有潜在收益，考虑到泰达 Y-MSDC1-4 商业房地产出租具有可分割性，周边能够取得同类型房地产的市场租金，且成本可以量化，因此可以采用收益法。

③成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。评估对象为非居住房地产，成本法无法体现楼层、临街等因素对委估房地产价格的影响，故未采用成本法。

④假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产。评估对象为已开发建设完成房地产，评估基准日符合最高最佳利用原则，不适宜采用

假设开发法。

通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据委估房产的特点和实际情况，本次评估对泰达 Y-MSDC1-5A 及 C1-5C 房地产采用市场法、收益法进行评估，泰达 Y-MSDC1-4 房地产采用收益法进行评估。

2) 评估方法简介

①市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。公式如下：

评估对象市场价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。

②收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

泰达 Y-MSDC1-4 商场原承租人为扬州弘阳商业管理有限公司（以下简称弘阳商业），后因承租人原因退租，在营商户与原承租人签订了租赁协议，其中贝逸文化、星巴克、必胜客、肯德基、美宜佳已与委托人重新签订租赁协议或三方合同主体变更协议，其余在营商户尚未重新签订协议，租赁具体情况如下：

序号	楼层	店铺号	品牌	业态	合同开始日期	合同结束日期	计租面积（平方米）
1	1F	1F-1001	必胜客	餐饮	2020.12.19	2035.12.18	187
2	1F	1F-1031,1F-1032	星巴克	餐饮	2020.12.19	2035.12.18	153
3	1F	1024B	肯德基	餐饮	2020.12.19	2035.12.18	303
4	1F	1F-1034A	美宜佳	便利度	2023.10.1	2025.12.31	138.36
5	2F	2F-2020A	贝逸文化	教培	2023.10.1	2025.12.31	318.84
6	2F	2F-2015,2F-2032,2F-2033	网鱼网咖	娱乐	2020.12.19	2025.12.18	475
7	4F	4009	幸福蓝海	影院	2021.2.12	2036.2.11	4175
8	4F	4F-4010	蚂蚁健身	健身	2020.12.19	2025.12.18	1835.13
		合计					7,585.00

根据扬州万运建设发展有限公司与浙江银泰商业集团有限公司签订的《商业委托管理服务协议》，协议约定泰达 Y-MSDC1-4 商业广场项目由浙江银泰商业集团有限公司进行商业规划、招商引店及运营管理，后续将重新签订的租赁协议或

三方合同主体变更协议。

在营商户必胜客、星巴克、肯德基与原承租人弘阳商业签订的租赁合同中租金为提成租金，根据收入按比例计租，委托人未能提供其历史经营收入情况。

因存在上述情况，对于评估基准日存在租约的商户，在收益法测算时，不考虑租约内租金影响，均以客观租金进行评估。

即：本次评估按照客观租金计算房地产收益价值，将房地产的收益价值折现到基准日价值，并考虑剩余房屋残余价值，计算房地产收益法价值。计算公式如下：

评估值=收益价值+残余价值

收益法公式如下：

$$V=A/(Y-g) \times [1-((1+g)/(1+Y))^t] + V_t/(1+Y)^t$$

其中：V——收益价值；

A——年净收益；

g——持有期间收益增长率；

增长率 $Y \neq g$ ；

t——收益年限；

Y——持有期间报酬率；

Y_t ——第 t 年折现率；

V_t ——第 t 年残余价值。

(2) 设备类资产

根据本次评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的设备：

评估值=重置全价×综合成新率

A. 电子设备

(1) 重置全价

重置全价=设备含税购置价-可抵扣增值税
=设备含税购置价/1.13

（2）成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

或年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

B 对于待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

C 对逾龄电子设备、部分市场流通性好的车辆采用市场法进行评估。

D.车辆评估的市场法

根据各类车辆的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用市场法评估车辆。市场法评估公式为：

比准价格=交易实例成交单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

评估值=Σ比准价格/N，其中 N 为案例个数

评估工作主要分以下五个阶段进行：

第一阶段：考察评估对象特征。评估人员根据委托方提供的车辆评估明细表，在委托方资产管理工作人员的配合下，对车辆进行核实、勘察、鉴定，了解车辆的外观、内部结构、功能性能等现状，并作详细的勘察记录。

第二阶段：收集资料。收集评估对象的资料，包括车辆的类别名称、车辆型号和性能、生产厂家及出厂年月，了解车辆目前使用情况、实际技术状况以及尚可使用的年限等。

第三阶段：选择交易对象。选定旧车交易市场上可进行类比的对象。所选定的类比车辆必须具有可比性，可比性因素包括：车辆型号和制造年份、车辆制造商、车辆来源、车辆使用年限及行驶里程数、车辆技术状况、车辆所处的地区、成交时间等。按以上可比性因素选择参照对象。

第四阶段：分析、类比。综合上述可比性因素，对待评估的车辆与选定的类比项进行认真的分析类比。

第五阶段：计算评估值。分析调整差异，做出结论。

（3）在建工程

委估资产为已完工房地产，评估方法选用如下：

（1）评估方法的选择

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析评估方法的适用性，选择合适的评估方法。房地产评估的四大基本评估方法有：市场法、收益法、成本法、假设开发法。结合评估对象特点及评估目的，本次评估选用市场法、收益法进行测算。评估方法选择理由如下：

1）市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。评估对象周边邻近及类似区域可搜集到一定数量与之类似的房地产市场交易案例，故此次评估选用了市场法。

2）收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。评估对象为酒店房地产，该类房地产多为自己经营，与其相同用途、类似建筑规模的酒店出租案例较少，不适宜采用收益法。

3）假设开发法是指将开发完成后的不动产价值减去后续开发的必要支出及应得利润从而得到评估对象价值的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产。委估房地产为已建成并现状使用良好的房地产，评估基准日符合最高最佳利用原则，实无再开发的余地与必要，故未采用假设开发法。

4）成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。成本法通常适用于那些没有交易案例的房地产，或在市场发育程度较低，交易不活跃的情况，不宜选用其他方法时选用。委估房地产为商业类房地产，并且整栋房地产中的部分房地产，成本构成不容易剥离。同时，成本法也无法体现非居住房地产楼层、面积等因素对委估房地产价格的影响，故未采用成本法。

（2）评估方法简介

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- （1）搜集交易实例；
- （2）选取可比实例；

- (3) 建立比较基准;
- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行交易日期修正;
- (6) 进行区位因素修正;
- (7) 进行实物因素修正;
- (8) 进行权属因素修正;
- (9) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下:

评估对象市场价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

(4) 无形资产

1) 对纳入评估范围内的账面未记录的商标,一般可采用市场法、成本法和收益法三种方法进行评估。

市场法的适用前提条件是要有相同或相似的交易案例,且交易行为应该是公开公平的。经评估人员调查了解及有关行业内人士介绍,目前国内没有类似技术的转让案例,因此市场法也不适用本次评估。

商标资产的价值是通过企业在生产运营过程中产生超过社会平均收益的超额收益来体现的,由于企业所拥有的商标,并未给企业带来超额收益,因此本次评估采用不采用收益法。

本次评估采用成本法,根据实际发生的注册费、商标的续展情况等基础上进行核算,再扣减各种贬值。其计算公式为:

$$P=W-K$$

其中:P为商标权评估价值;

W为商标权的重置成本;

K为商标权各种贬值之和。

$$W=C_1+C_2+C_3+\dots+C_N$$

其中:W为商标权重置成本; $C_{1\dots N}$ 为商标代理费、续展费、注册费等;

根据收费依据:原国家计委、财政部计价格[1995]2404号文件和国家发改

委、财政部发改价格〔2015〕2136号文件，财政部、国家发展改革委财税〔2017〕20号文件规定、国家发展改革委、财政部发改价格〔2019〕914号文件，国内注册商标费用如下：

① 受理商标代理费 680 元（其中：包含规费 300 元）；

② 商标设计制作费通常由双方协商定价，文字商标的设计较为简单，一般设计制作费为 1500 元左右；图形商标就需要较复杂的设计、制作，少则 2000 元，多则数万元不等。

2) 对于外购软件类无形资产，对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

（5）递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，以核实后账面值确认评估值。

（6）其他非流动资产

其他非流动资产经核实账面记录无误，经核实，其他非流动资产主要为支付给浙江银泰投资有限公司关于投资性房地产运营相关的咨询设计费以及开办费用，评估人员核实资金去向以及目前对应项目实施进度，对于截至评估基准日时点已经发生的费用或者实现的服务，经核实已经结算的部分，本次评估不予确认；对于已经支付实现的服务，按照项目进度确认可实现的权益。

3.流动负债、非流动负债

流动负债包括：应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债。

其他非流动负债包括：长期借款、预计负债。

对以上负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实。本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关规定，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报明细表”，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“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报明细表”进行完善。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估申报明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2.尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（2）被评估单位的资产、财务、目前相关资产的经营管理状况；

（3）历史年度政府回购资产的支付情况；

（4）评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报

告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1.公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有资源的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间买卖双方都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2.企业持续经营假设

企业持续经营假设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。企业经营管理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。

3.资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4.交易假设

假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估。

（二）一般假设

1.假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

3.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

4.委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5.假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

（三）特殊假设

1.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、方式与目前方向保持一致；

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

3.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

5.假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；已出租建筑物的经营状态不会发生重大改变；

6.资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断；

7.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次资产评估分别采用资产基础法对扬州万运建设发展有限公司股东全部权益价值进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

扬州万运建设发展有限公司于评估基准日的总资产账面价值为 407,533.27 万元，评估价值为407,688.28 万元，增值额为155.01 万元，增值率为0.04%；总负债账面价值为 148,423.96 万元，评估价值为148,423.96 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 259,109.31 万元，净资产评估价值为259,264.32 万元，增值额为 155.01 万元，增值率为0.06%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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=C/A×100%
流动资产	1	326,486.59	326,446.77	-39.82	-0.01
非流动资产	2	81,046.68	81,241.51	194.83	0.24
其中：债权投资	3	-	-		
其他债权投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
其他权益工具投资	7	-	-		
其他非流动金融资产	8	-	-		
投资性房地产	9	45,053.47	44,879.52	-173.95	-0.39
固定资产	10	17.34	32.48	15.14	87.31
在建工程	11	34,122.69	35,045.06	922.37	2.70
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
使用权资产	14	-	-		
无形资产	15	0.04	18.32	18.28	45,700.00
开发支出	16	-	-		
商誉	17	-	-		
长期待摊费用	18	-	-		
递延所得税资产	19	773.14	773.14	-	-
其他非流动资产	20	1,080.00	493.00	-587.00	-54.35
资产总计	21	407,533.27	407,688.28	155.01	0.04
流动负债	22	145,666.92	145,666.92	-	-
非流动负债	23	2,757.04	2,757.04	-	-
负债总计	24	148,423.96	148,423.96	-	-
股东全部权益	25	259,109.31	259,264.32	155.01	0.06

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

（二）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 4 月 30 日起至 2026 年 4 月 29 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

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

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估利用中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字(2025)007417号）。

（二）关于聘请专家个人协助工作的情况特别说明

无。

（三）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

本次评估范围内，坐落于江苏省扬州市文昌东路以北、沙湾路以西，扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区项目（一期）C2-1#及 C2-2#楼的存货房地产未办理不动产权证，本次评估范围内，坐落于扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区文昌东路 12 号（文昌东路以北、沙湾路以西）的 C1-5A 及 C1-5C 投资性房地产未办理不动产权证，本次评估范围内，坐落于扬州市文昌东路 12 号泰运商务中心 C1-3 幢第 1-5、15、27-40 层的在建工程房地产未办理不动产权证；评估人员取得相关的《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《销售许可证》、《测绘报告》及《建筑工程竣工验收备案表》，被评估单位出具声明其权属归被评估单位所有，且不存在抵押、担保、涉诉等权属瑕疵，未来不影响其正常销售。评估是在承认上述资产为企业资产的前提下而进行的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用。评估机构及资产评估师对相关资产的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其的法律权属作任何形式的保证。

（四）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

（五）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（六）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

截至评估基准日，被评估单位已售公寓与存在逾期未办理产权可能产生的违约金，历史年度被评估单位依据法律判决或和解协议进行支付，被评估单位依据预期产生的违约金进行了计提，评估人员核实违约金计提过程以及赔付金额真实性，出于谨慎性考虑对于账面预提的未来公寓涉及的赔付金额按照账面值确认，未来实际发生的赔付金额应以对应房产诉讼判决以及和解协议为准，以及提请报告相关使用者注意。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（八）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

无。

（九）关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

无。

（十）被评估单位主要资产为扬州 Y-MSD 项目。该项目由广陵区政府平台公司扬州市广江资产经营管理有限公司（以下简称“广江资产”）委托扬州万运建设发展有限公司实施开发运营，广江资产对建成后总物业的 80%予以定向回购（一期回购面积占实际建成面积的 67%），回购价格由回购物业总成本费用加成 16%管理费用构成，双方签订了《扬州现代服务业集聚区（YMSD）项目委托投资建设运营协议》，同时约定了项目回购结算时间节点以及逾支付的利息。被评估单位根据项目的结算时间节点计提政府应支付的回购本金，同时根据历史年度政府支付回购本金时间节点计提相应的罚息，截至评估基准日，被评估单位账面核算的应收扬州市广江资产经营管理有限公司本金及罚息合计 3,153,840,024.36 元，其他应

付款中核算的应付扬州市广陵新城投资发展有限公司 426,124,234.76 元以及扬州市广江资产经营管理有限公司 230,000,000.00 元，评估人员取得经扬州市广江资产经营管理有限公司以及扬州万运建设发展有限公司共同委托的第三方审计江苏东衡会计师事务所审计并出具的苏东会专审字（2023）第 003 号《关于“扬州泰达 Y-MSD 现代产业服务区一期项目投资支出情况审核报告”专项审计报告，同时核实被评估单位根据回购本金时间节点计算的至评估基准日罚息的合理性以及准确性，本次评估对相应的往来款按照账面值确认。资产评估人员对往来款准确性及合理性进行了必要的关注，但不作为能够未来实际收回的保证。提请报告使用者注意。

扬州万运建设发展有限公司历史年度关于政府回购款收回统计如下所示：

年度	金额（元）
2016 年	10,000.00
2017 年	45,000.00
2018 年	32,500.00
2019 年	5,318.33
2020 年	-
2021 年	-
2022 年	-
2023 年	22,000.00
2024 年	1,500.00
2025 年 1-4 月份	1,500.00
合计	117,818.33

扬州万运建设发展有限公司领导层每年度会与扬州市广江资产经营管理有限公司洽谈回款进度并确认可支付金额，且年度审计机构以访谈形式通过扬州万运建设发展有限公司领导层与政府领导层确认账面计提应收回购款本金及逾期支付罚息计提金额，扬州万运建设发展有限公司目前也正在积极推进相关事项。

（十一）纳入评估范围内的企业计提的应交税费涉及的应交增值税以及所得税，金额较大，增值税主要为计提的罚息收入确认的销项税，因一致未取得发票未予缴纳；所得税主要是因为被评估单位聘请的专业税务机构对其认定为房地产开发企业，按其纳税方式，应采用预缴税费规定执行，相关税项已经向税务机关申报。本次评估取得相关的所得税汇算清缴资料，同时核实其税项计提明细账，按照核实后的账面价值确认，实际税负应以税局最终核定为准，提请报告使用者注意。

（十二）纳入评估范围内的政府回购资产对应的土地增值税，企业按照已取得政府回购本金部分进行了预缴，因被评估单位未与企业进行关于政府回购资产的结算，且部分资产尚未与政府办理移交手续，故无法准确计算政府回购资产涉及的土地增值税，回购部分资产对应的土地增值税额应以最终结算后税局审核认定为准，提请报告使用者注意。

（十三）本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（十四）其他需要说明的事项

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.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。

5.本评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如总计数值与各分项数值之和存在尾差，均为金额单位转换过程中四舍五入所致。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：天津泰达股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

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

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

（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）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评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 5 月 26 日。

十四、签名盖章

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：韩双洋_____

韩双洋

正式执业会员
资产评估师
韩双洋
11190248

资产评估师：刘莹_____

刘莹

正式执业会员
资产评估师
刘莹
13200016



资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件

附件二、被评估单位审计报告

附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件

附件四、委托人和被评估单位产权登记证

附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料

（一）国有土地使用权证（或国有土地使用权出让合同）复印件；

（二）不动产权证书复印件；

（三）竣工验收备案资料；

附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函

附件七、签名资产评估师的承诺函

附件八、资产评估机构备案文件或资格证明文件复印件

附件九、资产评估机构营业执照副本复印件

附件十、签名资产评估师中国资产评估协会正式执业会员证书复印件

附件十一、资产评估委托合同复印件

附件十二、资产评估明细表

天津泰达股份 有限公司 会议纪要

津泰股总纪〔2025〕10号

2025年3月27日下午，在公司15楼会议室召开年度第10次经理办公会（领导班子会）。会议由党委书记、董事长、总经理周志远主持。公司领导孙国强、彭渤、刘红旗、马剑、张涛、李志勇、杨雪晶、王天昊、李玉铎、陈翀参加，董事会秘书冯昱列席。会后知晓并同意相关事项。现纪要如下：

一、审议了关于泰达股份拟剥离非主业资产——扬州万运方案相关事宜的议案

公司进一步聚焦主业，逐步推动区域开发非主业资产剥离，以实现资产结构优化调整，提升资本市场竞争力，推动公司向高质量发展目标迈进。现拟剥离所属全资子公司扬州万运建设发展有限公司（简称“扬州万运”）100%股权。

方案拟分为两步，第一步是由泰达股份对扬州万运实施债转股增资；第二步是将扬州万运100%进行剥离。

泰达股份拟以2025年2月28日为基准日，通过非公开协议

方式对扬州万运实施债转股增资，根据经评估备案后的泰达股份对扬州万运的全部债权价值 218,209.97 万元，全部计入扬州万运的注册资本（最终以市场监督管理局登记金额为准）。如债转股顺利获批，扬州万运的净资产将增至 258,202.45 万元，后续股权转让不触及重大资产重组标准。扬州万运债转股增资完成后，拟以 2025 年 4 月 30 日为基准日对其 100%股权进行重新审计、评估，由泰达控股系统内资产属性相近的兄弟企业承接。

会议经过讨论，同意剥离扬州万运 100%股权方案以及对扬州万运按上述方案进行债转股，并同意将该议案提报泰达控股审批，提报公司董事会审议、股东大会决策。



发：泰达股份领导。

党群工作部、综合办公室、证券部、财务部，资本运营中心（议案一）。

天津泰达股份有限公司

2025 年 3 月 27 日印发



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审 计 报 告

AUDIT REPORT

扬州万运建设发展有限公司
2025 年 1-4 月财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA



目 录

一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 资产负债表	4-5
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7
4. 所有者权益变动表	8-9
5. 财务报表附注	10-42

审计报告

中审亚太审字(2025) 007417 号

扬州万运建设发展有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了扬州万运建设发展有限公司（以下简称“扬州万运公司”）财务报表，包括 2025 年 4 月 30 日的资产负债表，2025 年 1-4 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了扬州万运公司 2025 年 4 月 30 日的财务状况以及 2025 年 1-4 月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于扬州万运公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

扬州万运公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估扬州万运公司的持续经营能力，披露与



持续经营相关的事项 (如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算扬州万运公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督扬州万运公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对扬州万运公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致扬州万运公司不能持续经营。

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



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

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) (盖章)
1001780018384

中国注册会计师：莘延成

莘延成

中国注册会计师：王旭

王旭
120030560644

中国·北京

二〇二五年五月十九日





资产负债表
2025年4月30日

编制单位：扬州万运建设发展有限公司

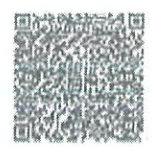
金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	5.1	22,097,827.94	24,325,127.02
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5.2	3,119,401,632.11	3,094,460,734.39
应收款项融资			
预付款项	5.3	1,575.57	1,575.57
其他应收款	5.4	90,586,009.03	56,835,577.70
其中：应收利息			
应收股利			
存货	5.5	15,257,292.28	15,257,292.28
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5.6	17,521,576.93	17,061,846.00
流动资产合计		3,264,865,913.86	3,207,942,152.96
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	5.7	450,534,700.00	450,534,700.00
固定资产	5.8	173,390.88	184,859.84
在建工程	5.9	341,226,900.39	341,041,877.63
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	5.10	425.00	925.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5.11	7,731,370.91	7,268,033.73
其他非流动资产	5.12	10,800,000.00	1,900,000.00
非流动资产合计		810,466,787.18	800,930,396.20
资产总计		4,075,332,701.04	4,008,872,549.16

法定代表人：丁冰

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：周茜



资产负债表（续）

2025年4月30日

编制单位：扬州万运建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
短期借款			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应付票据			
应付账款	5.13	324,671,126.35	476,733,460.10
预收款项	5.14	550,000.00	550,000.00
合同负债	5.15	1,421,660.00	1,421,660.00
应付职工薪酬	5.16	373,107.78	337,219.22
应交税费	6.17	439,638,630.65	431,940,335.51
其他应付款	5.18	657,318,079.50	2,025,862,391.91
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5.19	32,625,479.14	33,543,881.91
其他流动负债	5.20	71,083.00	71,083.00
流动负债合计		1,456,669,166.42	2,970,450,031.65
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	5.21	8,164,436.38	24,528,600.73
长期应付职工薪酬			
预计负债	5.22	19,406,033.30	19,499,809.06
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		27,570,469.68	44,028,409.79
负债合计		1,484,239,636.10	3,014,478,441.44
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5.23	2,481,868,084.63	299,768,400.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益	5.24	10,550,687.40	10,550,687.40
专项储备			
盈余公积	5.25	84,538,209.52	82,967,533.59
未分配利润	5.26	14,136,083.39	601,107,486.73
所有者权益（或股东权益）合计		2,591,093,064.94	994,394,107.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,075,332,701.04	4,008,872,549.16

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表
2025年1-4月

编制单位：扬州万远建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	5.27	39,132,065.03	118,442,270.62
减：营业成本	5.27	9,607,866.22	20,683,301.44
税金及附加	5.28	1,432,840.66	4,305,960.77
销售费用	5.29	329,192.16	3,299,844.35
管理费用	5.30	3,427,476.79	6,611,160.14
研发费用			
财务费用	5.31	1,435,076.45	11,693,476.78
其中：利息费用	5.31	1,137,152.79	9,420,138.87
利息收入	5.31	7,070.32	22,810.81
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5.32		20,116,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5.33	-1,947,124.48	-5,658,964.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		20,952,490.37	86,305,572.93
加：营业外收入	5.34		16,915.00
减：营业外支出	5.35		372,289.63
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		20,952,490.37	85,950,198.30
减：所得税费用	5.36	5,245,794.05	21,591,750.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,706,759.32	64,358,447.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		15,706,759.32	64,358,447.72
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		15,706,759.32	64,358,447.72

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2025年1-4月

编制单位：扬州万运建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		15,034,920.00	14,960,888.16
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	5.37.1	1,202,412.38	6,295,568.49
经营活动现金流入小计		16,237,332.38	21,256,456.65
购买商品、接受劳务支付的现金		170,653,531.33	126,869,521.66
支付给职工以及为职工支付的现金		3,557,183.21	7,698,686.04
支付的各项税费		1,726,491.86	9,745,567.39
支付其他与经营活动有关的现金	5.37.2	2,511,766.41	37,287,844.06
经营活动现金流出小计		178,448,972.81	181,601,619.15
经营活动产生的现金流量净额	5.38.1	-162,211,640.43	-160,345,162.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,099.00	22,280.28
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,099.00	22,280.28
投资活动产生的现金流量净额		-3,099.00	-22,280.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5.37.3	271,800,000.00	318,700,000.00
筹资活动现金流入小计		271,800,000.00	318,700,000.00
偿还债务支付的现金		16,666,666.66	133,333,333.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,055,555.56	10,139,236.10
支付其他与筹资活动有关的现金	5.37.4	93,000,000.00	1,000,000.00
筹资活动现金流出小计		111,722,222.22	144,472,569.42
筹资活动产生的现金流量净额		160,077,777.78	174,227,430.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,136,961.65	13,859,987.80
加：期初现金及现金等价物余额		24,100,298.63	10,240,310.83
六、期末现金及现金等价物余额	5.38.2	21,963,336.98	24,100,298.63

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表
2025年1-4月

本期金额										金额单位：人民币元	
项目	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	200,708,402.00			82,957,533.69		10,550,887.40			601,107,486.73	994,291,107.72	
加：会计政策变更	200,708,402.00										
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	200,708,402.00			82,957,533.69		10,550,887.40			601,107,486.73	994,291,107.72	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	2,182,093,684.03			1,579,675.93					-266,971,403.31	1,595,684,967.22	
(一)综合收益总额											
(二)所有者投入和减少资本	2,182,093,684.03								15,706,789.32	15,706,789.32	
1.股东投入的普通股	2,182,093,684.03									2,182,093,684.03	
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配											
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	2,481,808,084.03			84,537,209.62		10,550,887.40			13,130,083.29	2,591,075,064.94	

习决

王曾会计工作负责人

王曾会计工作负责人

王曾

王曾



所有者权益变动表 (续)

2025年1-4月

项 目	上年金额					金额单位: 人民币元				
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	299,768,400.00					10,550,687.40		76,531,688.82	543,184,883.78	930,035,660.00
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	299,768,400.00					10,550,687.40		76,531,688.82	543,184,883.78	930,035,660.00
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)								6,435,844.77	57,972,502.95	64,358,447.72
(一) 综合收益总额									57,972,502.95	57,972,502.95
1. 股东投入的普通股									57,972,502.95	57,972,502.95
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(二) 利润分配										
1. 提取盈余公积								6,435,844.77	-6,435,844.77	
2. 对所有者 (或股东) 的分配								6,435,844.77	-6,435,844.77	
3. 其他										
(三) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本 (或股本)										
2. 盈余公积转增资本 (或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(四) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	299,768,400.00					10,550,687.40		82,967,533.59	601,107,486.73	994,394,107.72

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



扬州万运建设发展有限公司

2025 年 1-4 月财务报表附注

1、公司基本情况

1.1 公司概况

扬州万运建设发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 2008 年 6 月 17 日在江苏省扬州市注册成立，并已取得扬州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91321000677013452R 的营业执照，公司类型为有限责任公司（法人独资），公司法定代表人刁立夫。截至 2025 年 4 月 30 日，注册资本为人民币 248,186.808463 万元，实收资本为人民币 248,186.808463 万元，投资方为天津泰达股份有限公司，股权比例 100.00%。

公司住所：扬州市信息服务产业基地内 1 号楼。

经营范围：投资置业、市政基础设施建设；建筑材料销售、国内贸易（国家有专项规定的除外）。房地产开发与经营；自有房屋出租；房产中介；物业服务；楼盘代理；房屋征收（拆迁）服务；道路与土石方工程施工；室内装修工程施工；机电工程施工；水电安装；酒店企业管理；自有资产管理；建筑设备、装饰材料销售。（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）。

公司营业期限自 2008 年 6 月 17 日至长期。

2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2.2 持续经营

管理层认为公司自本报告期末起 12 个月内的持续经营能力不存在重大不确定性。

3、重要会计政策和会计估计 遵循企业会计准则的声明

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

3.2 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。



本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.3 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3.4 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3.5 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

3.6 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

3.6.1 金融资产的分类和计量

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

3.6.1.1 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

3.6.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

3.6.1.2.1 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付



本金金额为基础的利息的支付。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3.6.1.2.2 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，包括其他权益工具投资等，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3.6.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产情况

3.6.2 金融工具的减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和合同资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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



本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据、应收账款、应收账款融资和合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、应收账款融资和合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合 1	应收政府客户组合
应收账款组合 2	应收其他客户组合

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1	应收集团内关联公司款项
其他应收款组合 2	应收信托借款保证金
其他应收款组合 3	应收其他款项

划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

3.6.3 金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃



对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

3.6.4 金融负债的分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

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

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

3.6.5 金融负债的终止确认

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

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

3.6.6 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，



以相互抵销后的净额在资产负债表内列示；本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

3.7 存货

3.7.1 存货的分类

存货主要包括存货包括房地产开发成本和开发产品。存货按成本与可变现净值孰低计量。

3.7.2 房地产开发成本和开发产品

房地产开发成本和房地产开发产品主要包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工前所发生的符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他直接和间接开发费用。开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品成本结转时按实际成本核算。

3.7.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

对开发产品和开发成本，按市价或周边市场行情（可比较），结合公司开发产品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定可变现净值，将成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

3.8 合同资产和合同负债

在本公司与客户的合同中，本公司有权就已向客户转让商品、提供的相关服务而收取合同价款，与此同时承担将商品或服务转移给客户的履约义务。当客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，企业已经向客户转移了商品或服务，则应当将因已转让商品或服务而有权收取对价的权利列示为合同资产，在取得无条件收款权时确认为应收账款；反之，将本公司已收或应收客户对价而应向客户转移商品或服务的义务列示为合同负债。当本公司履行向客户转让商品或提供服务的义务时，合同负债确认为收入。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备（见附注 3.6）

3.9 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。



为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的,本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”),采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项的差额的,本公司将对于超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:(1)因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的,转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

3.10 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物,以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时,计入投资性房地产成本;否则,于发生时计入当期损益。

本公司对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量,不计提折旧或进行摊销,在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时,自改变之日起,将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产,基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值,公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,自改变之日起,将固定资产或无形资产转换为投资性房地产,以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值,转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的,差额计入当期损益,转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的,差额计入其他综合收益,待该投资性房地产处置时转入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

3.11 固定资产

3.11.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。



3.11.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20 至 40 年	5	9.50-19.00
机器设备	年限平均法	8 至 10 年	5	9.50-11.875
运输工具	年限平均法	5 至 10 年	5	9.50-19.00
电子设备	年限平均法	3 至 5 年	5	19.00-31.67
其他设备	年限平均法	5 年	5	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3.11.3 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.15 长期资产减值”。

3.11.4 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

3.12 在建工程

3.12.1 初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出等。

3.12.2 结转为固定资产的标准和时点

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

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，详见附注



“3.15 长期资产减值”。

3.13 借款费用

3.13.1 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

3.13.2 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3.13.3 暂停资本化期间

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

3.13.4 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。



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

3.14 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

3.14.1 计价方法、使用寿命

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

类别	预计使用寿命	估计依据
计算机软件	5 年	预计可使用时间
网络技术服务费	5 年	预计可使用时间

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

3.15 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。



3.16 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本年和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

3.17 职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利等。

3.17.1 短期薪酬

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

3.17.2 离职后福利的会计处理方法

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本公司的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3.17.3 辞退福利

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

3.18 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。



如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

3.19 收入

本公司的营业收入主要包括房地产销售收入、房地产租赁收入、建造合同业务收入等，收入确认政策如下：

与本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始时，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

1. 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
2. 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
3. 在本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

1. 本公司就该商品或服务享有现时收款权利。
2. 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户。
3. 本公司已将该商品的实物转移给客户。
4. 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。



5. 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收货应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

3.19.1 收入具体确认时点及计量方法

本公司的业务收入主要来源于以下业务类型：

3.19.1.1 房地产销售收入

公司商品房销售业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当公司在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且集团已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

3.19.1.2 房地产租赁收入

公司房地产租赁收入全部为经营租赁收入。在租赁期内各个期间，出租人应当采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式的，出租人应当采用该方法。

出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

出租人应当按照“3.15 长期资产减值”的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

出租人取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，应当在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，出租人应当自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额应当视为新租赁的收款额。

3.19.1.3 建造合同业务收入

自行建造或通过分包商建造房地产，涉及与购买方签订建造协议，购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或能够在建造过程中决定主要结构变动的，遵循建造合同确认收入。

在建造合同的结果能够可靠地估计时，根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收



入及费用。建造合同的结果能够可靠地估计是指合同总收入能可靠地计量，与合同相关的经济利益能够流入本公司，在资产负债表日合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定及为完成合同已发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量，以便实际合同成本能与以前的预计成本相比较。

完工进度主要根据建造项目的性质，按实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

当期完成的建造合同，按实际合同总收入扣除以前年度累计已确认的收入后的余额作为当期收入，同时按累计实际发生的合同成本扣除以前年度累计已确认的成本后的余额确认为当期成本。

当建造合同的结果不能可靠地估计，如果合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期确认为费用；如果合同成本不能收回的，应在发生时立即确认为费用，不确认收入。

如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，即将预计损失计入当期损益。

3.20 递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关；

本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

3.21 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编



制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

3.22 重要会计政策、会计估计的变更

3.22.1 会计政策变更

本公司本期无需要披露的会计政策变更事项。

3.22.2 会计估计变更

本公司本期无需要披露的会计估计变更事项。

4、税项

4.1主要税种及税率

税(费)种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%、6%
城市维护建设税	缴纳的增值税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	房地产项目核定增值额	超率累进税率 30%-60%
房产税	房屋的计税余值或租金收入	1.2%或12%

5、财务报表主要项目注释

以下注释项目（含公司财务报表重要项目注释）除非特别指出，上年年末指 2024 年 12 月 31 日，期初指 2025 年 1 月 1 日，期末指 2025 年 4 月 30 日，本期指 2025 年 1-4 月，上期指 2024 年度。

5.1 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	22,097,827.94	24,325,127.02
其他货币资金		
合计	22,097,827.94	24,325,127.02
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	134,490.96	224,828.39

5.2 应收账款

5.2.1 应收账款分类披露



类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,169,886,710.57	100.00	50,485,078.46	1.59	3,119,401,632.11
其中：政府客户组合	3,153,840,024.36	99.49	42,626,717.80	1.35	3,111,213,306.56
其他客户组合	16,046,686.21	0.51	7,858,360.66	48.97	8,188,325.55
合计	3,169,886,710.57	/	50,485,078.46	/	3,119,401,632.11

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,143,440,849.00	100.00	48,980,114.61	1.56	3,094,460,734.39
其中：政府客户组合	3,128,243,354.94	99.52	41,806,117.79	1.34	3,086,437,237.15
其他客户组合	15,197,494.06	0.48	7,173,996.82	47.21	8,023,497.24
合计	3,143,440,849.00	/	48,980,114.61	/	3,094,460,734.39

按组合计提坏账准备：

政府客户组合：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
一年以内	123,114,900.88	123,114.90	0.10
一到二年	128,579,683.78	642,898.42	0.50
二至三年	334,295,424.08	3,342,954.24	1.00
三至四年	286,401,788.16	4,296,026.82	1.50
四至五年	219,967,729.76	3,299,515.95	1.50
五年以上	2,061,480,497.70	30,922,207.47	1.50
合计	3,153,840,024.36	42,626,717.80	/

其他客户组合：



名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
一年以内	2,545,829.43	127,291.47	5.00
一到二年	2,536,258.46	253,625.85	10.00
二至三年	2,520,227.68	504,045.54	20.00
三至四年	2,586,964.30	1,293,482.15	50.00
四至五年	887,453.46	709,962.77	80.00
五年以上	4,969,952.88	4,969,952.88	100.00
合计	16,046,686.21	7,858,360.66	/

按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内小计	125,660,730.31	125,437,706.64
1 至 2 年	131,115,942.24	136,738,535.88
2 至 3 年	336,815,651.76	413,508,202.49
3 至 4 年	288,988,752.46	218,800,934.07
4 至 5 年	220,855,183.22	202,508,859.43
5 年以上	2,066,450,450.58	2,046,446,610.49
小计	3,169,886,710.57	3,143,440,849.00
减：坏账准备	50,485,078.46	48,980,114.61
合计	3,119,401,632.11	3,094,460,734.39

5.2.2 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	48,980,114.61	1,504,963.85				50,485,078.46
合计	48,980,114.61	1,504,963.85				50,485,078.46

5.2.3 按欠款方归集的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
扬州市广江资产经营管理有限公司	3,153,840,024.36	99.49	42,626,717.80
江苏恒通不动产物业服务有 限公司广陵分公司	16,046,686.21	0.51	7,858,360.66
合计	3,169,886,710.57	100.00	50,485,078.46

5.3 预付款项

5.3.1 预付款项按账龄列示



账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内				
1 年以上	1,575.57	100.00	1,575.57	100.00
合计	1,575.57	100.00	1,575.57	100.00

5.4 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	90,586,009.03	56,835,577.70
合计	90,586,009.03	56,835,577.70

5.4.1 其他应收款

5.4.1.1 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收资金往来款	91,518,230.07	57,325,638.11
应收代垫款	73,437.35	73,437.35
合计	91,591,667.42	57,399,075.46

5.4.1.2 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损 失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
2025 年 1 月 1 日 余额	563,497.76			563,497.76
2025 年 1 月 1 日 余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	442,160.63			442,160.63
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 4 月 30 日余额	1,005,658.39			1,005,658.39

按账龄披露



账龄	期末余额	期初余额
1 年以内小计	35,082,265.28	1,274,410.37
1 至 2 年	19,242,318.23	35,618,610.96
2 至 3 年	17,799,021.29	1,123,369.36
3 年以上	19,468,062.62	19,382,684.77
小计	91,591,667.42	57,399,075.46
减：坏账准备	1,005,658.39	563,497.76
合计	90,586,009.03	56,835,577.70

5.4.1.3 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	563,497.76	442,160.63				1,005,658.39
合计	563,497.76	442,160.63				1,005,658.39

5.4.1.4 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
天津泰达股份有限公司	33,638,643.12	1 年以内	36.73	
中建六局建设发展有限公司	17,714,520.57	1 年以内、1-5 年	19.34	1,005,658.39
扬州泰达发展建设有限公司	13,835,913.07	1 年以内、1-5 年	15.11	
扬州市广江资产经营管理有限公司	13,434,378.01	1-2 年、4-5 年	14.67	
扬州德泰资产管理有限公司	7,190,000.00	1 年以内、1-3 年	7.85	
合计	85,813,454.77		93.70	1,005,658.39

5.5 存货

5.5.1 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品-扬州 Y-MSD 项目	15,257,292.28		15,257,292.28
合计	15,257,292.28		15,257,292.28

续：



项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发产品-扬州 Y-MSD 项目	15,257,292.28		15,257,292.28
合计	15,257,292.28		15,257,292.28

5.6 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交土地增值税	17,061,846.00	17,061,846.00
待认证进项税	459,730.93	
合计	17,521,576.93	17,061,846.00

5.7 投资性房地产

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量

5.7.1 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	450,534,700.00	450,534,700.00
二、本期变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动		
三、期末余额	450,534,700.00	450,534,700.00

5.8 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	173,390.88	184,859.84
固定资产清理		
合计	173,390.88	184,859.84

5.9.1 固定资产

5.9.1.1 固定资产情况

项目	运输工具	电子及其他设备	合计
一、账面原值：			
1. 期初余额	1,183,450.00	1,160,416.28	2,343,866.28
2. 本期增加金额		3,099.00	3,099.00
(1) 购置		3,099.00	3,099.00



项目	运输工具	电子及其他设备	合计
(2) 在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	1,183,450.00	1,163,515.28	2,346,965.28
二、累计折旧			
1. 期初余额	1,183,450.00	975,556.44	2,159,006.44
2. 本期增加金额		14,567.96	14,567.96
(1) 计提		14,567.96	14,567.96
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	1,183,450.00	990,124.40	2,173,574.40
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值		173,390.88	173,390.88
2. 期初账面价值		184,859.84	184,859.84

5.9 在建工程

5.9.1 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
C1-3 综合 酒店	341,226,900.39		341,226,900.39	341,041,877.63		341,041,877.63
合计	341,226,900.39		341,226,900.39	341,041,877.63		341,041,877.63

5.9.2 重要在建工程项目本期变动情况



项目名称	预算数 (亿元)	期初余额	本期增加金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
C1-3 综合酒店	7.18	341,041,877.63	185,022.76	341,226,900.39	47.52	主体已完工				金融机构贷款
合计	7.18	341,041,877.63	185,022.76	341,226,900.39	47.52					

5.10 无形资产

5.10.1 无形资产情况

项目	计算机软件及其他	网络技术服务费	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	30,700.00	250,000.00	280,700.00
2. 本期增加金额			
(1) 购置			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	30,700.00	250,000.00	280,700.00
二、累计摊销			
1. 期初余额	29,775.00	250,000.00	279,775.00
2. 本期增加金额	500.00		500.00
(1) 计提	500.00		500.00
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	30,275.00	250,000.00	280,275.00
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	425.00		425.00
2. 期初账面价值	925.00		925.00

5.11 递延所得税资产/递延所得税负债

5.11.1 未经抵销的递延所得税资产明细



项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	51,490,736.85	12,872,684.21	49,543,612.37	12,385,903.09
预提公寓产权证违约赔偿金	19,406,033.30	4,851,508.32	19,499,809.06	4,874,952.26
合计	70,896,770.15	17,724,192.53	69,043,421.43	17,260,855.35

5.11.2 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值差异	39,971,286.52	9,992,821.62	39,971,286.52	9,992,821.62
合计	39,971,286.52	9,992,821.62	39,971,286.52	9,992,821.62

5.11.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	9,992,821.62	7,731,370.91	9,992,821.62	7,268,033.73

5.12 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
银泰项目前期费用	10,800,000.00		10,800,000.00	1,900,000.00		1,900,000.00
合计	10,800,000.00		10,800,000.00	1,900,000.00		1,900,000.00

5.13 应付账款

5.13.1 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	324,671,126.35	476,733,460.10
合计	324,671,126.35	476,733,460.10

5.13.2 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中建六局建设发展有限公司	295,058,850.74	尚未支付
合计	295,058,850.74	

5.14 预收款项

5.14.1 预收款项列示



项目	期末余额	期初余额
定金	550,000.00	550,000.00
其他		
合计	550,000.00	550,000.00

5.15 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	1,421,660.00	1,421,660.00
合计	1,421,660.00	1,421,660.00

5.16 应付职工薪酬

5.16.1 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	337,219.22	2,123,429.40	2,087,540.84	373,107.78
二、离职后福利-设定提存计划		49,475.13	49,475.13	
三、辞退福利		1,305,500.94	1,305,500.94	
四、一年内到期的其他福利				
合计	337,219.22	3,478,405.47	3,442,516.91	373,107.78

5.16.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	336,915.21	1,490,567.37	1,454,678.81	372,803.77
2、职工福利费				
3、社会保险费		398,476.30	398,476.30	
其中：医疗保险费		355,840.84	355,840.84	
工伤保险费		599.70	599.70	
生育保险费				
其他		42,035.76	42,035.76	
4、住房公积金		205,471.00	205,471.00	
5、工会经费和职工教育经费	304.01	28,914.73	28,914.73	304.01
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	337,219.22	2,123,429.40	2,087,540.84	373,107.78

5.16.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		47,975.84	47,975.84	
2、失业保险费		1,499.29	1,499.29	
合计		49,475.13	49,475.13	



5.17 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	202,689,127.97	200,340,411.43
企业所得税	203,208,589.02	197,499,520.79
城市维护建设税	14,430,242.23	14,265,832.07
房产税	8,980,984.30	9,513,942.79
教育费附加	6,184,715.04	6,114,253.53
地方教育费附加	4,123,143.39	4,076,169.07
个人所得税	559.30	66,397.63
土地使用税	21,269.40	63,808.20
合计	439,638,630.65	431,940,335.51

5.18 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	657,318,079.50	2,025,852,391.91
合计	657,318,079.50	2,025,852,391.91

5.18.1 其他应付款

5.18.1.1 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
资金往来款	657,255,017.55	2,025,789,329.96
其他	63,061.95	63,061.95
合计	657,318,079.50	2,025,852,391.91

5.19 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应付款（附注 5.21）	32,625,479.14	33,543,881.91
合计	32,625,479.14	33,543,881.91

5.20 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
预收房款增值税	71,083.00	71,083.00
合计	71,083.00	71,083.00

5.21 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款	40,789,915.52	58,072,482.64
小计	40,789,915.52	58,072,482.64



项目	期末余额	期初余额
减：一年内到期的长期应付款	32,625,479.14	33,543,881.91
其中：一年内到期的非金融机构借款	32,625,479.14	33,543,881.91
合计	8,164,436.38	24,528,600.73

5.22 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
公寓产证违约赔偿金	19,406,033.30	19,499,809.06	公寓土地抵押
合计	19,406,033.30	19,499,809.06	

5.23 实收资本

投资者名称	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
天津泰达股份有限公司	299,768,400.00				2,182,099,684.63	2,182,099,684.63	2,481,868,084.63

5.24 其他综合收益

项目	资产负债表中其他综合收益		
	期初金额	税后归属母公司	期末金额
投资性房地产公允价值变动	10,550,687.40		10,550,687.40
合计	10,550,687.40		10,550,687.40

5.25 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	82,967,533.59	1,570,675.93		84,538,209.52
合计	82,967,533.59	1,570,675.93		84,538,209.52

5.26 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	601,107,486.73	543,184,883.78
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	601,107,486.73	543,184,883.78
加：本期归属于母公司股东的净利润	15,706,759.32	64,358,447.72
减：提取法定盈余公积	1,570,675.93	6,435,844.77
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	601,107,486.73	
转作股本的普通股股利		



项目	本期	上期
期末未分配利润	14,136,083.39	601,107,486.73

5.27 营业收入和营业成本

5.27.1 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	833,320.29	1,242,721.48	2,506,161.46	6,461,963.39
其他业务	38,298,744.74	8,365,144.74	115,936,109.16	14,221,338.05
合计	39,132,065.03	9,607,866.22	118,442,270.62	20,683,301.44

5.28 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	1,065,916.97	3,197,750.92
城市维护建设税	164,410.16	497,569.91
土地使用税	85,077.60	255,232.81
教育费附加	70,461.51	213,244.23
地方教育费附加	46,974.32	142,162.90
合计	1,432,840.56	4,305,960.77

5.29 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	234,242.88	1,015,920.67
诉讼费		1,406,159.00
物业服务及水电费	4,975.47	701,841.53
业务宣传费	48,905.30	48,623.45
销售代理费		
固定资产折旧	1,207.16	6,966.01
租赁费		36,000.00
差旅费、交通费	4,413.35	23,001.49
办公费	7,200.00	7,200.00
业务招待费	748.00	14,927.20
咨询服务费		
检测取证费		
其他	27,500.00	39,205.00
合计	329,192.16	3,299,844.35

5.30 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	2,309,856.20	3,236,387.89



项目	本期发生额	上期发生额
中介机构服务费	805,000.00	1,228,000.00
其他	36,217.13	65,862.10
诉讼费	32,461.87	1,487,093.00
办公费	54,514.06	198,237.42
租赁费	67,766.80	84,625.70
物业服务及水电费	22,323.52	84,945.00
车辆费用	8,371.00	37,980.50
固定资产折旧	12,817.96	38,402.76
差旅费、交通费	8,359.51	40,311.18
维护修理费	65,028.40	7,254.90
业务招待费	4,759.34	102,049.69
合计	3,427,475.79	6,611,150.14

5.31 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,137,152.79	9,420,138.87
减：资本化利息支出		
利息费用	1,137,152.79	9,420,138.87
减：利息收入	7,070.32	22,810.81
其他	304,992.98	2,296,148.72
合计	1,435,075.45	11,693,476.78

5.32 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产		20,116,000.00
合计		20,116,000.00

5.33 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-1,504,963.85	- 5,385,585.63
其他应收款坏账损失	-442,160.63	- 273,378.58
合计	-1,947,124.48	-5,658,964.21

5.34 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助		16,915.00	
其他			
合计		16,915.00	



5.35 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿违约金		116,797.00	
罚款、罚金、滞纳金支出		255,492.63	
合计		372,289.63	

5.36 所得税费用

5.36.1 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	5,709,068.23	11,192,818.92
递延所得税费用	-463,337.18	10,398,931.66
合计	5,245,731.05	21,591,750.58

5.36.2 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	20,952,490.37	85,950,198.30
按适用税率计算的所得税费用	5,238,122.59	21,487,549.58
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,608.46	104,201.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响		
所得税费用	5,245,731.05	21,591,750.58

5.37 现金流量表项目

5.37.1 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
区域开发往来款		
经营性受限资金	224,828.39	938,491.31
利息收入	7,070.32	22,810.81
财政补贴款		16,915.00
其他	970,513.67	5,317,351.37
合计	1,202,412.38	6,295,568.49

5.37.2 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
中介机构服务费	793,774.00	4,141,333.00



项目	本期发生额	上期发生额
定金		
物业服务及水电费	22,982.52	3,512,469.61
前期启动费		
法院赔偿金		
经营性受限资金	134,490.96	224,828.39
其他	1,560,518.93	29,409,213.06
合计	2,511,766.41	37,287,844.06

5.37.3 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借款	271,800,000.00	318,700,000.00
合计	271,800,000.00	318,700,000.00

5.37.4 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借款	93,000,000.00	1,000,000.00
合计	93,000,000.00	1,000,000.00

5.38 现金流量表补充资料

5.38.1 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	15,706,759.32	64,358,447.72
加：资产减值准备		
信用减值损失	1,947,124.48	5,658,964.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,567.96	47,297.29
使用权资产折旧		
无形资产摊销	500.00	1,500.00
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		-20,116,000.00
财务费用	1,439,655.10	11,707,757.35
投资损失		
递延所得税资产减少	-463,337.18	10,398,931.66
递延所得税负债增加		
存货的减少		-302,122.94
合同资产的增加		



补充资料	本期金额	上期金额
合同负债的减少		-136,207.62
经营性应收项目的减少	30,399,265.05	-110,341,103.01
经营性应付项目的增加	-211,346,512.59	-122,336,290.08
受限货币资金的增加/减少	90,337.43	713,662.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-162,211,640.43	-160,345,162.50
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	21,963,336.98	24,100,298.63
减：现金的期初余额	24,100,298.63	10,240,310.83
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,136,961.65	13,859,987.80

5.38.2 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	21,963,336.98	24,100,298.63
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	21,963,336.98	24,100,298.63
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	21,963,336.98	24,100,298.63

5.38.3 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
货币资金	134,490.96	224,828.39	冻结
合计	134,490.96	224,828.39	

6、关联方及关联交易

6.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
天津泰达股	天津市	以自有资金从事投资活动；自有资	147,557.3852	100.00	100.00



份有限公司	金投资的资产管理服务；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；金属材料销售；金属矿石销售；高性能有色金属及合金材料销售。	万元		
-------	---	----	--	--

6.1.1 本企业最终控制方是天津泰达投资控股有限公司

6.1.2 本公司的母公司注册资本及其变化

名称	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 4 月 30 日
天津泰达股份有限公司	1,475,573,852.00			1,475,573,852.00

6.1.3 母公司对本公司的持股比例和表决权比例：

名称	2025 年 4 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
天津泰达股份有限公司	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

6.2 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
扬州泰达发展建设有限公司	受同一控制
南京新城发展股份有限公司	受同一控制
扬州德泰资产管理有限公司	受同一控制

6.3 关联方交易情况

6.3.1 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津泰达股份有限公司	2,450.00	2024/4/3	2025/4/3	是
天津泰达股份有限公司	2,450.00	2024/4/3	2025/4/18	是
天津泰达股份有限公司	4,990.00	2024/4/11	2025/4/11	是
天津泰达股份有限公司	4,980.00	2024/4/11	2025/4/18	是
天津泰达股份有限公司	2,550.00	2024/4/17	2025/4/17	是
天津泰达股份有限公司	2,570.00	2024/4/17	2025/4/18	是

本公司作为被担保方

担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津泰达股份有限公司	4,166.67	2023/7/7	2026/7/7	否

6.4 关联方应收应付款项

6.4.1 应收项目



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	扬州德泰资产管理有限公司	7,190,000.00		7,190,000.00	
其他应收款	扬州泰达发展建设有限公司	13,835,913.07		13,735,205.99	
其他应收款	南京新城发展股份有限公司	5,165,236.36		5,165,236.36	
其他应收款	天津泰达股份有限公司	33,638,643.12			
合计		59,829,792.55		26,090,442.35	

6.4.2 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	天津泰达股份有限公司		1,368,427,224.02
其他应付款	扬州泰达文化旅游发展有限公司	283,387.25	283,387.25
合计		283,387.25	1,368,710,611.27

6.5 关联方承诺

于 2025 年 4 月 30 日，本公司无已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项。

7、承诺事项

于 2025 年 4 月 30 日，本公司不存在需要披露的承诺事项。

8、或有事项

于 2025 年 4 月 30 日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

9、终止经营

于 2025 年 4 月 30 日，本公司不存在终止经营的情况。

10、资产负债表日后事项

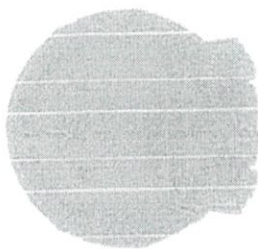
本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

扬州万运建设发展有限公司

2025 年 5 月 19 日



证书序号 0014490



会计师事务所

执业证书

仅供报告使用



名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：王增明
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010170
批准执业文号：京财会许可[2012]0084号
批准执业日期：2012年09月28日

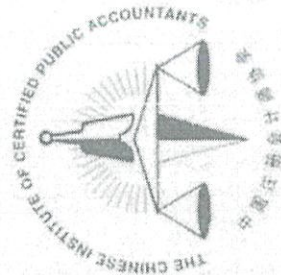
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



姓名 李延成
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1976年8月20日
Date of birth

工作单位 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit

执业证书编号 13070319760820211X
Certificate No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

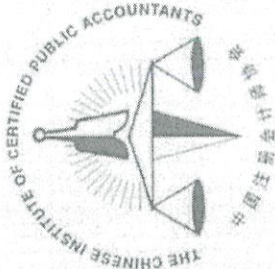
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001880028
No. of Certificate

批准注册协会 天津市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008年1月15日
Date of Issuance

年 月 日
y m d



姓名 王旭
Full name 王旭
性别 女
Sex 女
出生日期 1983年9月3日
Date of birth 1983年9月3日
工作单位 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号 12010319830903382X
ID card No. 12010319830903382X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

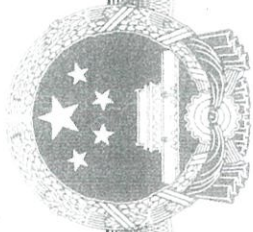
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号：120000560044
No. of Certificate

批准注册协会：天津市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2024年8月8日
Date of Issuance 2024年8月8日

年 月 日
y m d



统一社会信用代码

91120000103069967Y

营业执照

(副本)



扫描二维码
登录“电子营业执照”
系统,了解更
多登记、备案、
许可、监管信息

名称 天津泰达股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

法定代表人 周志远

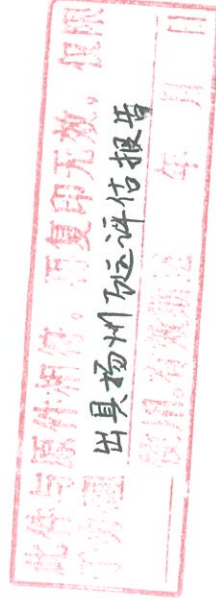
经营范围

一般项目:以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;非居住房地产租赁;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);金属材料销售;金属矿石销售;高性能有色金属及合金材料销售。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 壹拾肆亿柒仟伍佰伍拾柒万叁仟捌佰伍拾贰元人民币

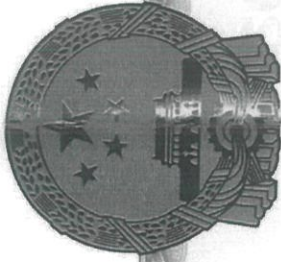
成立日期 一九八一年八月二十日

住所 天津开发区第三大街16号(存在多址信息)



登记机关

2024 年 12 月 27 日



营业执照

统一社会信用代码
91321000677013452R

编号 321000666202504240013



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

名称 扬州万运建设发展有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 刁立夫

经营范围 投资置业、市政基础设施建设；建筑材料销售、国内贸易（国家有专项规定的除外）。房地产开发与经营；自有房屋出租；房产中介；物业服务；房屋征收；（拆迁）服务；道路与土石方工程施工；室内装修工程；机电工程施工；水电安装；酒店企业管理；自有资产管理；建筑装饰材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 248186.808463万元整
成立日期 2008年06月17日
住所 扬州市信息服务产业基地内1号楼



登记机关

2025年04月24日

编号: 120000 20180731 00222

企业产权登记表

企业名称	天津泰达股份有限公司			
国家出资企业	天津泰达投资控股有限公司	企业级次	2级	
注册地点	天津市-滨海新区	注册日期	1981-08-20	
注册资本(万元)	147,557.3852	组织形式	股份有限公司(上市)	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	其他	90,472.4472	90,472.4472	61.31
2	天津泰达投资控股有限公司	48,658.0511	48,658.0511	32.98
3	中央汇金资产管理有限责任公司	5,002.51	5,002.51	3.39
4	辽宁粮油进出口股份有限公司	600	600	0.41
5	中国建银投资有限责任公司	556.6263	556.6263	0.38
6	大成基金-农业银行-大成中证金融资产管理计划	493.2862	493.2862	0.33
7	彭兵生	451.5201	451.5201	0.31
8	陈晋源	366	366	0.25
9	张月强	340	340	0.23
10	文新发	317	317	0.21
11	领航投资澳洲有限公司-领航新兴市场股指基金(交易所)	299.9443	299.9443	0.2
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计	*****	147,557.3852	147,557.3852	100

经办人: 天津市国资委

备注:

1. 本表是出资人在发放时点对所投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等资料, 以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责, 不因出具本表而转移相关各方的责任



编号：120000 20250314 00338



企业产权登记表

企业名称	扬州万运建设发展有限公司			
国家出资企业	天津泰达投资控股有限公司	企业级次	3级	
注册地点	江苏省-扬州市-市辖区	注册日期	2008-06-17	
注册资本(人民币 万元)	29,976.840000	组织形式	有限责任公司	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	天津泰达股份有限公司	29,976.840000	29,976.840000	100.0000
合计	* * * * *	29,976.840000	29,976.840000	100.00

经办人： 天津市人民政府国有资产监督管理委员会



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