

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳香江控股股份有限公司
拟股权收购所涉及的天津市花千里
房地产开发有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2020]第11352号

(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2021年1月11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： 1111020122202100071

资产评估报告名称： 深圳香江控股股份有限公司拟股权收购所涉及的
天津市花千里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： 中天华资评报字[2020]第11352号

资产评估机构名称： 北京中天华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 袁海宁(资产评估师)、潘强(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。

目 录

声 明	1
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资产评估报告使用人概况....	4
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型.....	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	11
八、 评估程序实施过程 and 情况	13
九、 评估假设.....	15
十、 评估结论.....	15
十一、 特别事项说明	16
十二、 资产评估报告使用限制说明	17
十三、 资产评估报告日.....	18
资产评估报告附件目录	19

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、行政法规规定及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，本资产评估机构及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、客观和公正的原则，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。

深圳香江控股股份有限公司
拟股权收购所涉及的天津市花千里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

中天华资评报字[2020]第 11352 号

北京中天华资产评估有限责任公司接受深圳香江控股股份有限公司的委托，对深圳香江控股股份有限公司拟股权收购所涉及的天津市花千里房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估，为其提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为天津市花千里房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值，评估范围是天津市花千里房地产开发有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以天津市花千里房地产开发有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为 2020 年 11 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对天津市花千里房地产开发有限公司进行整体评估，确定评估结论。

在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

截止至评估基准日 2020 年 11 月 30 日，天津市花千里房地产开发有限公司资产总计账面值为 678,676.67 万元，负债总计为 602,739.18 万元，净资产为 75,937.49 万元；资产评估值总计为 702,872.30 万元，增值额为 24,195.63 万元，增值率 3.57%；负债评估值总计为 602,739.18 万元，无评估增减值；净资产评估值为 100,133.12 万元，增值额为 24,195.63 万元，增值率 31.86%。

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

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至 2021 年 11 月 29 日。超过一年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注以下事项：

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 天津市花千里房地产开发有限公司与华鑫国际信托有限公司有未结清的信贷关系，总授信额度为 1,500,000,000.00 元，总借款金额 1,488,860,000.00 元，借款期限为：2018 年 11 月 30 日-2021 年 11 月 30 日，其中，抵押物为：花乡家园 81 号楼-1-201 在建建筑物连同整宗土地使用权；质押物为：天津市花千里房地产开发有限公司 100.00% 股权；保证人为：花样年集团（中国）有限公司，截至 2020 年 11 月 30 日，未结清的贷款余额为 508,000,000.00 元。

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。

深圳香江控股股份有限公司
拟股权收购所涉及的天津市花千里房地产开发有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中天华资评报字[2020]第 11352 号

深圳香江控股股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任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，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法，对深圳香江控股股份有限公司拟股权收购所涉及的天津市花千里房地产开发有限公司的股东全部权益价值在 2020 年 11 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概况

本项目委托人为深圳香江控股股份有限公司，被评估单位为天津市花千里房地产开发有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人简介：

1. 名称：深圳香江控股股份有限公司（以下简称：“委托人”或“香江控股”）
2. 类型：股份有限公司（上市）
3. 股票代码：600162
4. 住所：深圳市前海深港合作区南山街道兴海大道 3046 号香江金融大厦 32 楼-A1
5. 法定代表人：翟美卿
6. 注册资本：339,578.142 万人民币
7. 经营范围：一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；从事建筑工程和装饰工程的施工（须取得相应的资质证书后方可经营）；企业形象策划；酒店管理；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；经济信息咨询（不含限制项目）；供应链管理。许可经营项目是：仓储服务。

（二） 被评估单位简介：

1. 企业名称：天津市花千里房地产开发有限公司（以下简称：“天津花千里”）
2. 企业性质： 有限责任公司

3. 注册资本：94166.6667 万元人民币
4. 注册地址：天津市武清区下朱庄街京津公路东侧华北城 C 区 15 栋
5. 法定代表人：张绍红
6. 经营范围：房地产开发，商品房销售，自有房屋租赁，物业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
7. 历史沿革：

2010 年 12 月 22 日，花样年集团（中国）有限公司向主管机关天津市工商行政管理局武清分局提出申请设立天津市花千里房地产开发有限公司，成立时法定代表人为潘军；公司注册登记地址：天津市武清区下朱庄街津京公路东侧华北城 C 区 15 栋；经营范围：房地产开发，商品房销售，自有房屋租赁，物业服务。注册资本：1000 万元人民币，全部注册资本以货币资金为出资方式，设立时公司实收资本为 1000 万元人民币。2010 年 12 月 22 日，天津市工商行政管理局武清分局予以核准。

天津花千里设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	花样年集团（中国）有限公司	1,000.00	100.00
	合计	1,000.00	100.00

2011 年 9 月 10 日，经股东会决议，同意增加注册资本，变更公司股权。增加方式为货币出资 8,900.00 万元，债权 23,100.00 万元转为股权。公司股权变更后：花样年集团（中国）有限公司出资为 33,000.00 万元人民币，占股 100%。其中货币出资 9,900 万元，占注册资本的 30%，债权出资 23,100.00 万元，占注册资本的 70%。2011 年 10 月 8 日完成工商登记变更。变更后的股权结构如下：

本次股权变更后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	花样年集团（中国）有限公司	33,000.00	100.00
	合计	33,000.00	100.00

2013 年 9 月 25 日，经股东会决议，同意增加注册资本，变更公司股权。增加方式为货币出资 7,050.00 万元，债权 16,450.00 万元转为股权。公司股权变更后：花样年集团（中国）有限公司出资为 56,500.00 万元人民币，占股 100%。其中货币资金出资 16,950.00 万元，占注册资本的 30%，债权出资 39,550.00 万元，占注册资本的 70%。2013 年 9 月 25 日完成工商登记变更。变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	花样年集团（中国）有限公司	56,500.00	100.00
	合计	56,500.00	100.00

2016 年 5 月 4 日，经股东会决议，同意花样年集团（中国）有限公司将其持有天津市花千里房地产开发有限公司 45% 股权转让给深圳置富房地产开发有限公司，变更公司股权。公司股权变更后：花样年集团（中国）有限公司出资 31,075.00 万元人民币，占股 55%；深圳置富房地产开发有限公司出资 25,425.00 万元人民币，占股 45%。同时，

变更企业类型；由有限责任公司（外商投资企业法人独资）变更为有限责任公司（外商投资企业投资）。变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	花样年集团（中国）有限公司	31,075.00	55.00
2	深圳置富房地产开发有限公司	25,425.00	45.00
合计		56,500.00	100.00

2017年7月24日，经股东会决议，同意增加股东和注册资本，变更公司股权。公司股权变更后：花样年集团（中国）有限公司出资为31,075.00万元人民币，占股33%，深圳置富房地产开发有限公司出资25,425.00万元人民币，占股27%，深圳市廉江勤投资有限公司出资37,666.6667万元，占股40%。2017年7月24日完成工商登记变更。变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	花样年集团（中国）有限公司	31,075.00	33.00
2	深圳置富房地产开发有限公司	25,425.00	27.00
3	深圳市廉江勤投资有限公司	37,666.67	40.00
合计		94,166.67	100.00

2018年11月28日，经股东会决议，同意花样年集团（中国）有限公司将其持有天津市花千里房地产开发有限公司33%的股份转让给深圳市花样年地产集团有限公司；同意深圳市花样年城市更新投资发展有限公司（深圳置富房地产开发有限公司已更名）将其持有天津市花千里房地产开发有限公司27%的股份转让给深圳市花样年地产集团有限公司，变更公司股权。公司股权变更后：深圳市花样年地产集团有限公司出资56,500.00万元人民币，占股60%；深圳市廉江勤投资有限公司出资37,666.6667万元人民币，占股40%。2018年11月28日完成工商登记变更。变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	深圳市廉江勤投资有限公司	37,666.67	40.00
2	深圳市花样年地产集团有限公司	56,500.00	60.00
合计		94,166.67	100.00

8. 财务状况

天津市花千里房地产开发有限公司2017-2019年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年11月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总额	678,676.67	562,495.42	410,488.33	222,148.42
负债总额	602,739.18	482,845.77	324,350.56	119,856.44
净资产	75,937.49	79,649.65	86,137.77	102,291.98
项目	2020年01月—11月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	-	-	12,852.29	-0.32
营业成本	-	-	16,023.01	69,075.70
利润总额	-6,952.70	-6,488.13	-8,561.42	-1,239.94

净利润	-6,952.70	-6,488.13	-9,843.42	-1,239.94
-----	-----------	-----------	-----------	-----------

以上财务数据由天津市花千里房地产开发有限公司提供，其中：

2017 年财务报表已经过天津市兴业有限责任会计师事务所审计，并出具了津兴业审字[2018]第 261 号标准无保留意见审计报告；2018 年财务报表已经过北京永恩力合会计师事务所有限公司审计，并出具了永恩审字[2019]第 G10498 号标准无保留意见审计报告；2019 年财务报表已经过北京永恩力合会计师事务所有限公司审计，并出具了永恩审字[2020]第 603524 号标准无保留意见审计报告。

评估基准日财务报表已经过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了中喜深专审字[2021]第 0001 号标准无保留意见审计报告。

9. 主要会计政策

天津市花千里房地产开发有限公司执行《企业会计准则》。

10. 执行的税收政策及标准

税 种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务、简易计税	3%、9%、10%
企业所得税	应税所得额	25%
城市维护建设税	实缴流转税额	7%
教育费附加	实缴流转税额	3%
地方教育附加	实缴流转税额	2%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	按超率累进税率 30%-60%

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人深圳香江控股股份有限公司与被评估单位天津市花千里房地产开发有限公司为非同一控制下的股权收购关系。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律法规规定的其他资产评估报告使用人。

二、 评估目的

本项评估的目的是股权收购。

根据评估委托合同，深圳香江控股股份有限公司拟对天津市花千里房地产开发有限公司进行股权收购，本次评估由深圳香江控股股份有限公司委托北京中天华资产评估有限责任公司对该经济行为涉及的天津市花千里房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为实现该经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为天津市花千里房地产开发有限公司股东全部权益价值的市场价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象, 本次评估范围为天津市花千里房地产开发有限公司于评估基准日全部资产及负债。

天津市花千里房地产开发有限公司于评估基准日经审计后的资产总计账面值为 678,676.67 万元, 负债总计为 602,739.18 万元, 净资产为 75,937.49 万元。

天津市花千里房地产开发有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下:

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值
流动资产	678,669.38
其中: 货币资金	40,108.55
存货	204,257.47
非流动资产	7.29
资产总计	678,676.67
流动负债	602,739.18
非流动负债	-
负债总计	602,739.18
净资产	75,937.49

1. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的基本情况:

(1) 存货

纳入评估范围的存货账面金额 2,042,574,675.74 元, 为天津花千里名下花乡家园二、三期项目及花郡六期项目开发成本。项目均坐落于武清区下朱庄街道办津蓟铁路东侧。其中花乡家园总用地面积 180,632.00 m² (2011 年 5 月, 天津市花千里房地产开发有限公司与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》, 受让位于天津市花千里房地产开发有限公司的津武(挂)2010-156 号宗地, 宗地面积 180,632.00 m²); 花郡一至六期总用地面积 180,914.10 m² (2011 年 5 月, 天津市花千里房地产开发有限公司与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》, 受让位于天津市花千里房地产开发有限公司的津武(挂)2010-157 号宗地, 宗地面积 180,914.10 m²)。

2011 年 12 月, 天津花千里取得房地证津字第 122051101211 号《天津市房地产权证》, 坐落于武清区下朱庄街道办津蓟铁路东侧, 土地用途为城镇住宅用地, 终止日期 2080 年 12 月 01 日, 使用权面积 180,632.00 m²。

2011 年 12 月, 天津花千里取得房地证津字第 122051101212 号《天津市房地产权证》, 坐落于武清区下朱庄街道办津蓟铁路东侧, 土地用途为城镇住宅用地, 终止日期 2080 年 12 月 01 日, 使用权面积 180,914.10 m²。

2018 年 5 月, 天津花千里取得编号为 2018 武清住证 0020 号的《建设工程规划许可证》用于建设花乡家园二期, 建设规模 96,115.21 m², 容积率 1.22, 建筑密度 14.97%。

2018 年 6 月, 天津花千里取得编号为 2018 武清住证 0043 号的《建设工程规划许可证》用于建设花乡家园三期, 建设规模 123,475.67 m², 容积率 1.61, 建筑密度 24.53%。

2019 年 4 月, 天津花千里取得编号为 2019 武清建证 0037 号的《建设工程规划许

可证》用于建设花郡六期，建设规模 47,158.01 m²，容积率 ≥ 1.5 ，建筑密度 $\leq 25\%$ 。

截至评估基准日，天津花千里仅花乡家园三期部分别墅未取得销售许可证。

(三) 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。

(四) 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）。

本次资产评估报告中基准日财务报表已经过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了中喜深专审字[2021]第 0001 号标准无保留意见审计报告。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2020 年 11 月 30 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
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. 国务院《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》；
9. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评[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——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——评估方法》（中评协[2019]35号）
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
12. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（三）权属依据

1. 土地出让合同、国有土地使用证；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（四）取价依据

1. 《中国人民银行存贷款利率表》2015年10月24日起执行；
2. 天津市实施《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》办法（津政令第119号）；
3. 天津市花千里房地产开发有限公司提供的审计报告；
4. 评估人员现场勘察记录；
5. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
6. 其他相关资料。

（五）其他参考依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 天津市花千里房地产开发有限公司提供的资产评估申报明细表；
3. 其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。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。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。天津花千里成立于2019年，为新成立公司，企业旗下花乡家园项目处于在建阶段，企业也无法提供任何收益法需要的历史经营数据，同时该企业花乡家园项目明年销售完成后并无其他可持续项目，评估人员无法进行营收预测，故本次评估不具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行，确认评估值。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1.关于流动资产的评估

(1) 货币资金：对于银行存款，评估人员通过银行询证，再对银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡后确定评估值。对于其他货币资金，以现场了解的情况及核实后的凭证等进行确认，核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

(2) 预付账款、其他应收款：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

(3) 存货：

存货主要为项目开发成本及在用周转材料。

评估人员对在用周转材料审核了有关凭证及账簿，以经核实审计后账面值确认为评估值。

依据委托人提供的存货-开发产品相关评估资料以及评估人员的现场勘察及向企业管理层访谈了解，存货-开发成本为天津花千里花郡六期及花乡家园二三期住宅开发项目。本次评估采用假设开发法进行评估，假设开发法又称剩余法，其基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付续建开发成本、管理销售费用、销售税费、合理的开发利润及所得税，计算出开发项目价值。根据本项目评估的具体情况和特点，本次评估选用静态分析法进行计算。其计算公式为：

开发项目评估价值=开发完成后房地产市场价值-续建开发成本-管理费用-销售费用-增值税-销售税金-投资利润-土地增值税-所得税。即：

其中：

开发完成后的不动产价值=未售部分预计开发价值+已售部分签约金额

续建开发成本：根据在建项目完工进度计算的后续造价成本

对于自持商业，采用收益法，收益法是根据效用价值论，运用适当的资本化率，将预期评估对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算为评估时点上的现值，求其之和得出评估对象房地产价值的一种评估方法，本次评估对于承租人市场价值采用收益法进行评估。收益法基本公式为：

$$V = \frac{A}{r-g} \times [1 - (1+g)^n \div (1+r)^n]$$

其中：V——收益法评估值；
A——房地产年纯收益；
r——房地产资本化率；
g——收益年增长率；
n——房地产收益年期。

考虑土地使用权到期后建筑物残值的现值计算

$$V = S * \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中：V——建筑物残值现值；
S——建筑物残值
r——报酬率；
n——建筑物剩余使用期限。

2. 关于机器设备的评估

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，本次评估主要采用重置成本法及市场法。

①. 重置成本法

(1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。被评估单位机器设备主要为价值量较小的电子办公设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的不含税价格确定。

由于被评估单位为增值税一般纳税人，其购买机器设备所产生的进项税可以抵扣，因此固定资产入账原值为不含税价。故机器设备的重置全价参照现行市场购置的不含税价格确定。

(2) 综合成新率

本次评估范围内的设备主要为小型电子办公设备，因此直接以年限成新率确认为综合成新率。年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

②. 市场法

对于车辆的评估，评估人员在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。

计算公式如下：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{车辆行驶里程修正系数} \times \text{车辆经济耐用年限修正系数} \times \text{车辆状况修正系数} \times \text{车辆交易日期修正系数} \times \text{车辆交易情况修正系数}$$

$$\text{平均比准价格} = (\text{案例 A} + \text{案例 B} + \text{案例 C}) \div 3$$

$$\text{车辆市场法评估值} = \text{平均比准价格}$$

3. 关于负债的评估

流动负债包括应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、合同负债、其他应付款及一年内到期的非流动负债等。对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所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) 明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

（2）初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

（3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、核对、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况及发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

（1）了解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；了解评估对象以往的评估及交易情况。

（2）了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）了解被评估单位房地产开发项目的土地成本、费用形成的历史财务数据，了解其项目的开发计划、发展规划，现阶段开发及销售情况；

（4）了解影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素；

（5）其他相关信息资料。

（三）收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以

及市场等渠道获取的其他资料。并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进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。
3. 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。

（四）评定估算及出具评估报告

1. 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，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

1. 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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设公司未来将采取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基本一致。
6. 假设公司在现有的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。
7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在评估基准日 2020 年 11 月 30 日，被评估单位申报的资产总计账面值为 678,676.67 万元，负债总计为 602,739.18 万元，净资产为 75,937.49 万元；资产评估值总计为 702,872.30 万元，增值额为 24,195.63 万元，增值率 3.57%；负债评估值总计为 602,739.18

万元，无评估增减值；净资产评估值为 100,133.12 万元，增值额为 24,195.63 万元，增值率 31.86%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	678,669.38	702,856.95	24,187.57	3.56%
其中：货币资金	40,108.55	40,108.55	-	-
存货	204,257.47	228,445.03	24,187.56	11.84%
非流动资产	7.29	15.35	8.06	110.56%
资产总计	678,676.67	702,872.30	24,195.63	3.57%
流动负债	602,739.18	602,739.18	-	-
非流动负债	0.00	0.00	-	-
负债总计	602,739.18	602,739.18		
净资产	75,937.49	100,133.12	24,195.63	31.86%

主要资产增值原因分析如下：

资产基础法结论净资产评估值为 100,133.12 万元，较账面价值评估增值 24,195.63 万元。主要原因为：

被评估单位存货评估值比账面值增加 24,187.56 万元，增值率为 11.84%，增值的原因是存货部分为在建未销售的住宅、别墅及商铺，企业记账时是以实际发生的成本入账，而评估值反映的是基准日的市场价值，会较企业的原始成本有一定的上涨。

十一、 特别事项说明

(一) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 天津花千里与华鑫国际信托有限公司有未结清的信贷关系，总授信额度为 1,500,000,000.00 元，总借款金额 1,488,860,000.00 元，借款期限为：2018 年 11 月 30 日-2021 年 11 月 30 日，其中，抵押物为：花乡家园 81 号楼-1-201 在建建筑物连同整宗土地使用权；质押物为：天津市花千里房地产开发有限公司 100.00% 股权；保证人为：花样年集团(中国)有限公司，截至 2020 年 11 月 30 日，未结清的贷款余额为 508,000,000.00 元。

(二) 重要的利用专家工作及报告情况

本次资产评估报告中基准日财务报表已经过中喜会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计，并出具了中喜深专审字[2021]第 0001 号标准无保留意见审计报告。

(三) 重大期后事项

未发现。

(七) 其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人

及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2.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。

3.对于在用周转材料，由于企业无法提供存货明细，评估人员无法进行现场盘点，评估程序受限，因此本次评估，评估人员仅能通过审核有关凭证及账簿确定存货价值。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

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

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 11 月 30 日起计算，至 2021 年 11 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为 2021 年 1 月 11 日。

资产评估机构法定代表人



资产评估师



资产评估师
袁海宁
17020024

资产评估师



资产评估师
潘强
11190168

北京中天华资产评估有限责任公司

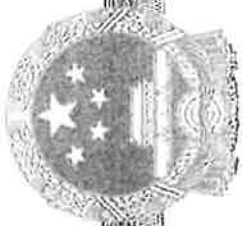
2021 年 1 月 11 日



资产评估报告附件目录

- 委托人和被评估单位法人营业执照；
- 被评估单位基准日审计报告；
- 评估对象涉及的权属证明文件及重要合同；
- 委托人和被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 资产评估机构资格证书；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 资产评估师职业资格证书登记卡；
- 资产评估明细表。

本复印件仅供办理申报手续使用
可复印无效。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300267146826U



名称 深圳香江控股股份有限公司
类型 上市公司
法定代表人 翟美卿

成立日期 1994年01月30日

住所 深圳市前海深港合作区南山街道兴海大道3046号香江金融大厦32楼-A1

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2020年01月03日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911202225661292253



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 天津市花千里房地产开爱有限公司
 类型 有限责任公司
 法定代表人 张绍红
 经营范围 房地产开发，商品房销售，自有房屋租赁，物业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 玖亿肆仟壹佰陆拾陆万陆仟陆佰陆拾柒元人民币
 成立日期 二〇一〇年十二月二十二日
 营业期限 2010年12月22日至2030年12月21日
 住所 天津市武清区下朱庄街京津公路东侧华北城C区15栋



登记机关

2020年07月31日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年11月至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



专项审计报告

中喜深专审字[2021]第 0001 号

深圳香江控股股份有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了天津市花千里房地产开发有限公司(以下简称“花千里公司”)财务报表,包括 2019 年 12 月 31 日、2020 年 11 月 30 日的资产负债表,2019 年度、2020 年 1-11 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,后附的花千里公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了花千里公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 11 月 30 日的财务状况以及 2019 年度、2020 年 1-11 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,我们独立于花千里公司,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

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,管理层负责评估花千里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花千里公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督花千里公司的财务报告过程。

地址:深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南一道 008 号创维大厦 C901
电话: 0755-22671430

传真: 0755-22671410

邮政编码: 518057



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工作的过程中，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：

(1) 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。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 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。

(4) 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，就可能对花千里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花千里公司不能持续经营。

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



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXICPAs (SPECIALGENERALPARTNERSHIP)

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。

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年一月十八日

地址: 深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南一道008号创维大厦C901
电话: 0755-22671430

传真: 0755-22671410

邮政编码: 518057

资产负债表

编制单位：天津市花千里房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注五	2020年11月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	401,085,532.41	1,063,361,098.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	2	89,576,477.41	82,342,373.28
其他应收款	3	3,887,188,657.73	2,996,319,466.70
存货	4	2,042,574,675.74	1,422,801,789.68
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5	366,268,491.87	288,801,429.90
流动资产合计		6,786,693,835.16	5,853,626,158.48
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	6	72,872.59	54,170.73
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		72,872.59	54,170.73
资产总计		6,786,766,707.75	5,853,680,329.21

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(续)

编制单位：天津市花千里房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注五	2020年11月30日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	7	16,364,032.33	54,000,000.00
应付账款	8	524,948,282.50	194,403,321.43
预收款项			
合同负债	9	2,833,405,813.17	2,346,900,535.15
应付职工薪酬	10	500,000.00	2,500,000.00
应交税费			
其他应付款	11	1,878,939,991.37	1,360,753,506.91
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	12	518,227,153.42	
其他流动负债	13	255,006,523.19	211,221,048.16
流动负债合计		6,027,391,795.98	4,169,778,411.65
非流动负债：			
长期借款	14		855,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
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			855,000,000.00
负债合计		6,027,391,795.98	5,024,778,411.65
所有者权益：			
实收资本	15	941,666,667.00	941,666,667.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	16	123,333,333.00	123,333,333.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	17	-305,625,088.23	-236,098,082.44
所有者权益合计		759,374,911.77	828,901,917.56
负债和所有者权益总计		6,786,766,707.75	5,853,680,329.21

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位：天津市花千里房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注五	2020年1-11月	2019年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	18	799,339.63	1,311,039.16
销售费用	19	9,024,469.83	13,323,821.20
管理费用	20	18,448,598.29	4,079,145.79
研发费用			
财务费用	21	40,967,479.69	-1,799,257.62
其中：利息费用		49,766,237.72	
利息收入		8,846,472.92	1,897,851.45
加：其他收益	22	30,048.64	
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			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
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）		-69,209,838.80	-16,914,748.53
加：营业外收入	23	13,740.56	26,072.54
减：营业外支出	24	330,907.55	672,260.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-69,527,005.79	-17,560,936.10
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-69,527,005.79	-17,560,936.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-69,527,005.79	-17,560,936.10
（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			
（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、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		-69,527,005.79	-17,560,936.10

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

房地证 字第 122051101211 号

权利人	天津市花千里房地产开发有限公司			
坐落	武清区下朱庄街道办津蓟铁路东侧			
地号	1201144504000150000			
图号	4356-505-II-26			
土地状况	权属性质	国有	用途	城镇住宅用地
	使用权类型	出让		
	取得价格			
	终止日期	2080-12-01		
使用面积	180632 M ²		其中	
	独用面积	180632 M ²	分摊面积	M ²

房屋状况

产别	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (M ²)	设计用途
共有	人	等	人	共有权证号	自	至	

委托人承诺函

北京中天华资产评估有限责任公司：

因股权收购的需要，深圳香江控股股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的天津市花千里房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：深圳香江控股股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2020年12月17日



被评估单位承诺函

北京中天华资产评估有限责任公司：

因深圳香江控股股份有限公司股权收购的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的天津市花千里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。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；

2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项

4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；

5. 不干预评估工作。



被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表：



日期：2020年12月10日

资产评估师承诺函

深圳香江控股股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对天津市花千里房地产开发有限公司于评估基准日股东全部权益价值的市场价值进行了评估工作，以二〇二〇年十一月三十日为基准日，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选择了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二零二一年一月十一日

北京市财政局

2017-0096 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、信嘉（北京）资产评估有限公司
- 2、银信资产评估有限公司北京分公司
- 3、北京科正资产评估有限责任公司
- 4、利胜恒达（北京）国际资产评估有限公司
- 5、北京中天华资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

会官方网站进行查询

特此公告。





营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110102700240857C

名称 北京中天华资产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1单元1303室
法定代表人 李晓红
注册资本 1000万元
成立日期 2000年01月05日
营业期限 2000年01月05日至 2030年01月04日
经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估, 以及相关的咨询业务; 探矿权和采矿权评估; 从事证券、期货相关评估业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年 0月 30日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：袁海宁

性别：男

登记编号：47020024

单位名称：北京中天华资产评估有
限责任公司深圳分公司

初次执业登记日期：2002-09-03

年检信息：通过 (2020-06-03)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2020-10-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：潘强

性别：男

登记编号：11190168

单位名称：北京中天华资产评估有
限责任公司深圳分公司

初次执业登记日期：2019-07-18

年检信息：通过（2020-06-16）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

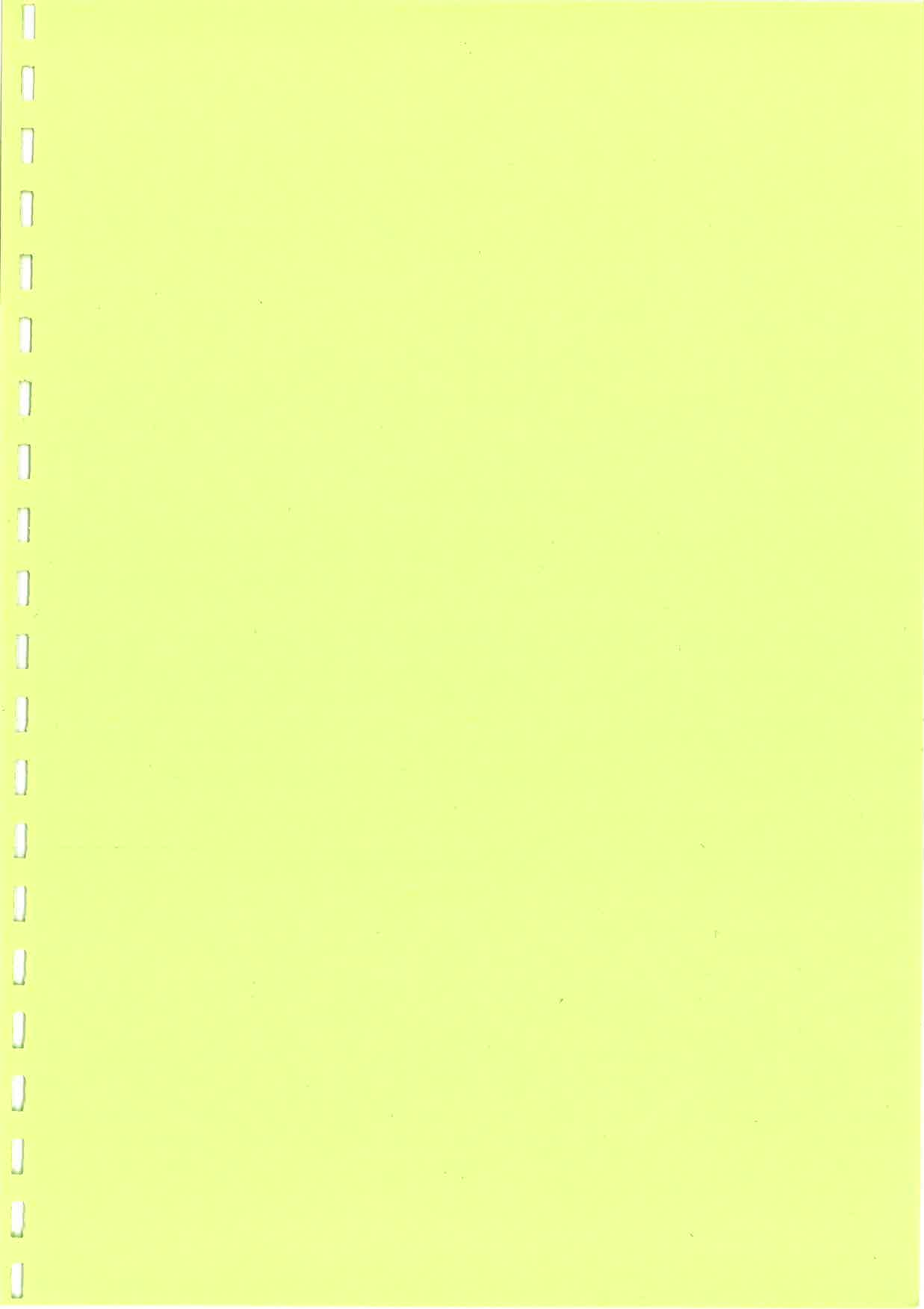


(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2020-10-19



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年11月30日

表1

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司		账面价值	评估价值	增减值	增值率
项 目	A	B	C=B-A	D=C/A×100%	
1 流动资产	678,669.38	702,856.95	24,187.57	3.56%	
2 非流动资产	7.29	15.35	8.06	110.56%	
3 其中：可供出售金融资产	0.00	0.00			
4 持有至到期投资	0.00	0.00			
5 长期应收款	0.00	0.00			
6 长期股权投资	0.00	0.00			
7 投资性房地产	0.00	0.00			
8 固定资产	7.29	15.35	8.06	110.56%	
9 在建工程	0.00	0.00			
10 生产性生物资产	0.00	0.00			
11 油气资产	0.00	0.00			
12 无形资产	0.00	0.00			
13 开发支出	0.00	0.00			
14 商誉	0.00	0.00			
15 长期待摊费用	0.00	0.00			
16 递延所得税资产	0.00	0.00			
17 其他非流动资产	0.00	0.00			
20 资产总计	678,676.67	702,872.30	24,195.63	3.57%	
21 流动负债	602,739.18	602,739.18			
22 非流动负债	0.00	0.00			
23 负债总计	602,739.18	602,739.18			
24 净资产(所有者权益)	75,937.49	100,133.12	24,195.63	31.86%	

评估机构：北京中天花资产评估有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年11月30日

表2

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	一、流动资产合计	6,786,893,835.16	7,028,569,465.64	241,875,630.48	3.56%
2	货币资金	401,085,532.41	401,085,532.41		
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00		
4	衍生金融资产	0.00	0.00		
5	应收票据	0.00	0.00		
	应收账款	0.00	0.00		
6	预付款项	89,576,477.41	89,576,477.41		
7	其他应收款	3,887,188,657.73	3,887,188,657.73		
8	存货	2,042,574,675.74	2,284,450,306.22	241,875,630.48	11.84%
9	持有待售资产	0.00	0.00		
10	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00		
11	其他流动资产	366,268,491.87	366,268,491.87		
12	二、非流动资产合计	72,872.59	153,490.00	80,617.41	110.63%
13	可供出售金融资产	0.00	0.00		
14	持有至到期投资	0.00	0.00		
15	长期应收款	0.00	0.00		
16	长期股权投资	0.00	0.00		
17	投资性房地产	0.00	0.00		
18	固定资产	72,872.59	153,490.00	80,617.41	110.63%
19	在建工程	0.00	0.00		
20	生产性生物资产	0.00	0.00		
21	油气资产	0.00	0.00		
22	无形资产	0.00	0.00		
23	开发支出	0.00	0.00		
24	商誉	0.00	0.00		
25	长期待摊费用	0.00	0.00		
26	递延所得税资产	0.00	0.00		
27	其他非流动资产	0.00	0.00		
28	三、资产总计	6,786,766,707.75	7,028,722,955.64	241,956,247.89	3.57%
29	四、流动负债合计	6,027,391,795.98	6,027,391,795.98		

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年11月30日

表2

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
30	短期借款	0.00	0.00		
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益负债的金融负债	0.00	0.00		
32	衍生金融负债	0.00	0.00		
33	应付票据	16,364,032.33	16,364,032.33		
34	应付账款	524,948,282.50	524,948,282.50		
35	合同负债	2,833,405,813.17	2,833,405,813.17		
36	应付职工薪酬	500,000.00	500,000.00		
37	应交税费	0.00	0.00		
38	其他应付款	1,878,939,991.37	1,878,939,991.37		
39	持有待售负债	0.00	0.00		
40	一年内到期的非流动负债	518,227,153.42	518,227,153.42		
41	其他流动负债	255,006,523.19	255,006,523.19		
42	五、非流动负债合计	0.00	0.00		
43	长期借款	0.00	0.00		
44	应付债券	0.00	0.00		
45	其中：优先股	0.00	0.00		
46	永续债	0.00	0.00		
47	长期应付款	0.00	0.00		
48	预计负债	0.00	0.00		
49	递延收益	0.00	0.00		
50	递延所得税负债	0.00	0.00		
51	其他非流动负债	0.00	0.00		
52	六、负债总计	6,027,391,795.98	6,027,391,795.98		
53	七、净资产	759,374,911.77	1,001,331,159.66	241,956,247.89	31.86%

金额单位：人民币元

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表3-1-2

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	中国建设银行天津河北支行	12001660800052520896	人民币			804,048.19	804,048.19			
2	中国建设银行梅江南支行	12050166580100000231	人民币			45,410,289.21	45,410,289.21			
3	中国建设银行梅江南支行	12050166580100000240	人民币			15,393,992.00	15,393,992.00			
4	中国农业银行天津振华西道支行	020618010400006535	人民币			623,320.04	623,320.04			
5	光大银行天津紫金山路支行	75570188000041437	人民币			244,313.17	244,313.17			
6	中国光大银行天津荣业支行	755501880000080578	人民币			17,880,609.47	17,880,609.47			
7	中国光大银行天津荣业支行	755501880000080660	人民币			29,472,370.37	29,472,370.37			
8	中国光大银行天津荣业支行	755501880000081718	人民币			11,108.60	11,108.60			
9	中国光大银行天津荣业支行	755501880000084825	人民币			7,250,499.71	7,250,499.71			
10	渤海银行北京万柳支	2000636109000108	人民币			19,062,404.90	19,062,404.90			
11	渤海银行北京万柳支	2000636109000108	人民币			12,989.95	12,989.95			
12	民生银行天津分行	630258148	人民币			14,882,709.51	14,882,709.51			
13	民生银行天津分行	630259010	人民币			7,762,629.26	7,762,629.26			
14	民生银行天津分行	630384522	人民币			7,183,094.57	7,183,094.57			
15	民生银行天津分行	630446109	人民币			5,358,136.36	5,358,136.36			
16	民生银行天津分行	630446875	人民币			37,844,503.13	37,844,503.13			
17	民生银行天津分行	630447101	人民币			14,256,013.67	14,256,013.67			
18	民生银行天津分行	630522044	人民币			32,612,355.88	32,612,355.88			
19	民生银行天津分行	630523037	人民币			18,992,900.34	18,992,900.34			
20	民生银行天津分行	630587651	人民币			54,994,628.40	54,994,628.40			
21	民生银行天津分行	630588271	人民币			15,767,636.39	15,767,636.39			
22	民生银行天津分行	630664835	人民币			32,988,900.62	32,988,900.62			
23	民生银行天津分行	630757229	人民币			11,122,571.21	11,122,571.21			
24	民生银行天津分行	630905993	人民币			8,104.30	8,104.30			
25	民生银行天津分行	631958466	人民币			11,082,839.74	11,082,839.74			
26	上海浦东发展银行天津河西浦瑞支行	77240078801800000575	人民币			61,558.14	61,558.14			

金额单位：人民币元

27	广东华兴银行股份有限公司广州海珠支行	801880100082599	人民币			1,005.28	1,005.28		
	合计					401,085,532.41	401,085,532.41		

被评估单位填表人：
评估人员：袁海宁、潘强、王妍琪

填表日期：2020年12月15日

其他应收款——其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表3-7-3

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名	发生日期	业务内容	是否内部往来 (是/否)	账面价值	评估价值	评估增值	增值率%	备注
1	深圳市花样年地产集团有限公司	2020年11月	往来款	是	1,591,072,903.80	1,591,072,903.80			
2	中投大石生态农业发展有限公司	2020年11月	往来款	是	3,200,000.00	3,200,000.00			
3	保定新都房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	是	16,160,000.00	16,160,000.00			
4	河北隆地兴圣房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	是	9,111,733.85	9,111,733.85			
5	北京碧云天房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	是	157,093.61	157,093.61			
6	北京花久里房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	是	8,570,000.00	8,570,000.00			
7	天津松江花样年置业有限公司	2020年11月	往来款	是	96,134,685.92	96,134,685.92			
8	天津市花样年投资有限公司	2020年11月	往来款	是	7,014.00	7,014.00			
9	天津市花万里房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	是	120,380,906.48	120,380,906.48			
10	天津福大房地产销售有限公司	2020年11月	往来款	是	669,281.01	669,281.01			
11	天津花久里房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	是	5,000.00	5,000.00			
12	天津花和房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	是	5,000.00	5,000.00			
13	天津松江花样年置业有限公司有园酒店分公司	2020年11月	往来款	是	500,000.00	500,000.00			
14	苏州市花万里房地产开发有限公司	2018年9月	往来款	是	2,900,000.00	2,900,000.00			
15	深圳市合和年投资咨询有限公司	2018年11月	往来款	是	100,000.00	100,000.00			
16	员工借款	2020年11月	员工借款	否	6,000.00	6,000.00			
17	张泉	2020年11月	备用金	否	45,000.00	45,000.00			
18	李莉	2017年11月	备用金	否	1,400.00	1,400.00			
19	高珊	2017年11月	备用金	否	100,930.00	100,930.00			
20	霍然	2017年11月	备用金	否	423,000.00	423,000.00			
21	刘韬昌	2017年11月	备用金	否	375,000.00	375,000.00			
22	陶振华	2020年11月	备用金	否	1,284,990.30	1,284,990.30			
23	陈博	2020年11月	备用金	否	32,057.69	32,057.69			
24	李莉	2020年11月	备用金	否	469,191.00	469,191.00			

其他应收款——其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表3-7-3

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名	发生日期	业务内容	是否内部往来 (是/否)	账面价值	评估价值	评估增值	增值率%	备注
25	刘士轩	2020年11月	备用金	否	757,242.80	757,242.80			
26	张绍红	2020年11月	备用金	否	1,200,000.00	1,200,000.00			
27	李良	2020年11月	备用金	否	56,000.00	56,000.00			
28	杨云	2020年11月	备用金	否	70,015.90	70,015.90			
29	叶馨	2017年8月	备用金	否	9,500.00	9,500.00			
30	李鹏	2017年8月	备用金	否	24,500.00	24,500.00			
31	刘胜国	2017年8月	备用金	否	460,000.00	460,000.00			
32	刘思凯	2017年8月	备用金	否	50,000.00	50,000.00			
33	曾惠珠	2020年11月	备用金	否	23,034.00	23,034.00			
34	汪磊	2020年11月	备用金	否	5,000.00	5,000.00			
35	胡婷	2020年11月	备用金	否	42,000.00	42,000.00			
36	张长征	2020年11月	备用金	否	274,000.00	274,000.00			
37	张文杰	2020年11月	备用金	否	15,000.00	15,000.00			
38	仇治文	2020年11月	备用金	否	18,500.00	18,500.00			
39	王振楠	2020年11月	备用金	否	14,000.00	14,000.00			
40	周百超	2020年11月	备用金	否	15,300.00	15,300.00			
41	杨文文	2020年11月	备用金	否	1,158.00	1,158.00			
42	陈思颖	2020年11月	备用金	否	99,000.00	99,000.00			
43	李盼	2020年11月	备用金	否	28,404.25	28,404.25			
44	张良	2020年11月	备用金	否	30,305.00	30,305.00			
45	天津市武清区河东自来水服务站	2020年11月	往来款	否	80,000.00	80,000.00			
46	华鑫国际信托有限公司	2020年11月	往来款	否	5,080,000.00	5,080,000.00			
47	银联商务股份有限公司天津分公司	2020年11月	往来款	否	2,000.00	2,000.00			
48	天津市武清区河东自来水服务站	2020年11月	往来款	否	113,000.00	113,000.00			

其他应收款——其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表3-7-3

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名	发生日期	业务内容	是否内部往来 (是/否)	账面价值	评估价值	评估增值	增值率%	备注
49	天津雍阳甘露水厂	2017年3月	往来款	否	800.00	800.00			
50	天津市融通电子科技有限公司	2017年3月	往来款	否	3,620.00	3,620.00			
51	农行天津分行信用卡中心	2017年3月	往来款	否	2,000.00	2,000.00			
52	天津市五彩祥云纯净水有限公司	2017年3月	往来款	否	1,500.00	1,500.00			
53	天津武清宏扬水站	2017年3月	往来款	否	2,230.00	2,230.00			
54	天津市武清区三河石油液化气站	2017年3月	往来款	否	300.00	300.00			
55	花郡家园72-1-1003张晓梅	2017年3月	往来款	否	1,500.00	1,500.00			
56	国网天津武清供电公司	2017年3月	往来款	否	39,668.00	39,668.00			
57	天津市康正商贸有限公司	2017年3月	往来款	否	20,000.00	20,000.00			
58	民生银行	2017年3月	往来款	否	3,000.00	3,000.00			
59	拉卡拉支付股份有限公司天津分公司	2020年11月	往来款	否	400.00	400.00			
60	花郡家园19-203(员工房租)	2020年11月	往来款	否	1,000.00	1,000.00			
61	天津市武清区建筑工程总公司	2020年11月	往来款	否	1,669.50	1,669.50			
62	中联世纪建设集团有限公司	2020年11月	往来款	否	720,895.32	720,895.32			
63	天津龙日园艺景观工程有限公司	2020年11月	往来款	否	132,762.90	132,762.90			
64	天津世联兴业房地产咨询有限公司	2020年11月	往来款	否	406,475.16	406,475.16			
65	中联世纪建设集团有限公司	2020年11月	往来款	否	10,657,272.83	10,657,272.83			
66	天津市津美园林工程有限公司	2020年11月	往来款	否	100,298.40	100,298.40			
67	天津甄万广告传媒有限公司	2020年11月	往来款	否	900,000.00	900,000.00			
68	天津展博市政园林工程有限公司	2020年11月	往来款	否	71,462.00	71,462.00			
69	深圳市彩生活物业管理有限公司天津分公司	2020年11月	往来款	否	14,007.00	14,007.00			
70	中建三局集团有限公司	2020年11月	往来款	否	4,698,280.78	4,698,280.78			
71	花郡四期代垫业主水费	2020年11月	往来款	否	89,400.00	89,400.00			
72	花郡四期代垫业主电费	2020年11月	往来款	否	10,350.00	10,350.00			

其他应收款——其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表3-7-3

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名	发生日期	业务内容	是否内部往来 (是/否)	账面价值	评估价值	评估增值	增值率%	备注
73	花郡三期代垫业主水费	2017年12月	往来款	否	1,100.00	1,100.00			
74	花郡三期代垫业主电费	2017年12月	往来款	否	19,700.00	19,700.00			
75	花郡一、二期代垫业主水电费	2017年12月	往来款	否	35,659.92	35,659.92			
76	花乡1期业主自来水、中水费用	2017年12月	往来款	否	13,440.00	13,440.00			
77	花乡1期代垫业主电费	2017年12月	往来款	否	4,291.86	4,291.86			
78	业主:02203.004.216张以彬	2017年12月	往来款	否	469.55	469.55			
79	业主:02203.004.002宋蕊	2020年11月	往来款	否	0.01	0.01			
80	业主:02203.004.0064韩冬梅	2020年11月	往来款	否	0.01	0.01			
81	业主:02203.004.100刘丹艳	2020年11月	往来款	否	819.47	819.47			
82	花千里投资(北京)有限公司	2020年11月	往来款	否	19,496,763.64	19,496,763.64			
83	深圳市康年科技有限公司	2020年11月	往来款	否	776,000,000.00	776,000,000.00			
84	业主:02203.004.0325李瑞	2020年11月	往来款	否	0.01	0.01			
85	深圳市玺昌润投资有限公司	2017年12月	往来款	否	470,000,000.00	470,000,000.00			
86	深圳市裕达信建材贸易有限公司	2020年11月	往来款	否	601,088,914.75	601,088,914.75			
87	唐山金盛房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	否	27,867,500.00	27,867,500.00			
88	天津市鑫源劳务服务有限公司	2020年11月	往来款	否	2,566,523.34	2,566,523.34			
89	天津和惠通联置业有限公司	2020年11月	往来款	否	10,452,096.60	10,452,096.60			
90	北京花样年房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	否	8,307,812.01	8,307,812.01			
91	业主:02203.004.0343韩景贤	2020年11月	往来款	否	0.01	0.01			
92	业主:02203.004.4018刘勇	2020年11月	往来款	否	0.01	0.01			
93	花万里投资(北京)有限公司	2020年11月	往来款	否	39,364,724.94	39,364,724.94			
94	天津花创房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	否	42,960,000.00	42,960,000.00			
95	业主:02203.004.2042付正飞	2017年12月	往来款	否	8,534.91	8,534.91			
96	业主:02203.004.10011陈国华	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			

其他应收款——其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表3-7-3

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名	发生日期	业务内容	是否内部往来 (是/否)	账面价值	评估价值	评估增值	增值率%	备注
97	业主:02203.004.4040冯志英	2017年12月	往来款	否	14,488.76	14,488.76			
98	业主:02203.004.2031黄武剑	2017年12月	往来款	否	8,860.00	8,860.00			
99	业主:02203.004.0351薛婷文	2017年12月	往来款	否	16,271.43	16,271.43			
100	业主:02203.004.0369朱法振	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
101	业主:02203.004.729刘志伟	2017年12月	往来款	否	434.75	434.75			
102	业主:02203.004.0370刘金花	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
103	业主:02203.004.2047蒋红威	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
104	业主:02203.004.2049杨亚玲、赵旭阳	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
105	业主:02203.004.1025杜萌	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
106	业主:02203.004.4000苑明星、袁志月	2017年12月	往来款	否	14,280.15	14,280.15			
107	业主:02203.004.2233赵学菊	2017年12月	往来款	否	8,762.89	8,762.89			
108	业主:02203.004.232肖洋	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
109	业主:02203.004.2001韩思佳	2017年12月	往来款	否	452.33	452.33			
110	业主:02203.004.205吴华得	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
111	业主:02203.004.2209刘长文	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
112	业主:02203.004.207袁浩	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
113	业主:02203.004.211岳良清	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
114	业主:02203.004.212姜军	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
115	业主:02203.004.313胡玉军	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
116	业主:02203.004.2035张宗真	2017年12月	往来款	否	462.15	462.15			
117	业主:02203.004.202赵秀娟	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
118	业主:02203.004.04004杨玉华	2017年12月	往来款	否	205.58	205.58			
119	业主:02203.004.4027高克彬、王丹	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
120	业主:02203.004.4029王景深	2017年12月	往来款	否	200.92	200.92			

其他应收款——其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表3-7-3

被评估单位：天津市花千禧房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名	发生日期	业务内容	是否内部往来 (是/否)	账面价值	评估价值	评估增值	增值率%	备注
121	业主:02203.004.649刘洪兴	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
122	业主:02203.004.700李红丹	2017年12月	往来款	否	10,000.00	10,000.00			
123	业主:02203.004.821陈雪、李佳滨	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
124	业主:02203.004.943刘金明	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
125	业主:02203.004.960王雅明	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
126	业主:02203.01.0037吕洪旺	2017年12月	往来款	否	1,089.70	1,089.70			
127	业主:02203.01.0043冯作明、冯彤欣	2017年12月	往来款	否	1,527.30	1,527.30			
128	业主:02203.01.0275刘杨	2017年12月	往来款	否	1,230.70	1,230.70			
129	业主:02203.01.0503付维军	2017年12月	往来款	否	20,000.00	20,000.00			
130	业主:02203.02.0055邹巍巍	2017年12月	往来款	否	9,196.22	9,196.22			
131	业主:02203.02.0101张梅	2017年12月	往来款	否	15,971.88	15,971.88			
132	业主:02203.02.0124徐占熬	2017年12月	往来款	否	3,356.36	3,356.36			
133	业主:02203.03.0022赵德琴	2017年12月	往来款	否	7,908.75	7,908.75			
134	业主:02203.03.0048倪春风	2017年12月	往来款	否	0.09	0.09			
135	业主:02203.03.2096朱清惠	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
136	业主:02203.03.0585马敬凯	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
137	业主:02203.03.0134韩子健	2017年12月	往来款	否	10,000.00	10,000.00			
138	业主:02203.03.0327张建民张晨阳	2017年12月	往来款	否	1,492,063.51	1,492,063.51			
139	业主:02204.01.0037李德华	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
140	业主:02204.01.102刘振红	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
141	业主:02204.02.196曹健	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
142	业主:02204.02.358王子瑜	2017年12月	往来款	否	0.01	0.01			
143	业主:02204.03.489张具	2020年11月	往来款	否	0.01	0.01			
144	业主:02204.03.760(二次认购)	2020年11月	往来款	否	73,660.55	73,660.55			

其他应收款——其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表3-7-3

序号	户名	发生日期	业务内容	是否内部往来 (是/否)	账面价值	评估价值	评估增值	增值率%	备注
145	业主:02204.03.777(更名)田鹏	2020年11月	往来款	否	352.03	352.03			
146	业主:02204.04.689崔谦、王莉	2020年11月	往来款	否	0.01	0.01			
147	业主:02204.04.697潘洪翔赵文文	2020年11月	往来款	否	0.01	0.01			
148	业主:022DC05-140597徐文斯	2020年11月	往来款	否	0.01	0.01			
149	业主:022DC05-149182刘珺	2020年11月	往来款	否	29,502.70	29,502.70			
150	业主:022DC05-151115赵鑫; 吴玥	2020年11月	往来款	否	19,558.65	19,558.65			
151	业主:022DC05-143119秦秋菊	2020年11月	往来款	否	18,758.50	18,758.50			
152	业主:022DC05-143081张树臣	2020年11月	往来款	否	18,839.50	18,839.50			
153	业主:022DC05-144635孔庆猛; 李传英	2020年11月	往来款	否	18,973.72	18,973.72			
154	其它		往来款	否	9,125,857.78	9,125,857.78			
	合计				3,887,188,657.73	3,887,188,657.73			
	减: 其他应收款坏账准备								
	合计				3,887,188,657.73	3,887,188,657.73			

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司 金额单位：人民币元

评估人员：袁海宁、潘强、王妍琪

被评估单位填表人：

填表日期：2020年12月15日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表4-6-7

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
								原值	净值	原值	成新率	净值		
								金额单位：人民币元						
1	一体机			台	1	2011/9/30	2011/9/30	2,720.00	136.00	2,448.00	15%	370.00	172.06%	
2	格力空调	1.5P	格力	台	16	2011/11/30	2011/11/30	45,600.00	2,280.00	41,047.84	15%	6,160.00	170.18%	
3	空调	1.5P	格力	台	5	2011/11/30	2011/11/30	27,000.00	1,350.00	22,119.45	15%	3,320.00	145.93%	
4	复印机	激光数码	得力	台	1	2011/12/31	2011/12/31	16,400.00	820.00	14,158.41	15%	2,120.00	158.54%	
5	电脑	酷睿	联想	台	1	2011/12/31	2011/12/31	6,500.00	325.00	4,335.40	15%	650.00	100.00%	
6	电脑	酷睿	联想	台	6	2011/12/31	2011/12/31	24,900.00	1,245.00	26,012.40	15%	3,900.00	213.25%	
7	笔记本电脑	酷睿	联想	台	2	2011/12/31	2011/12/31	11,800.00	590.00	9,378.76	15%	1,410.00	138.98%	
8	笔记本电脑	酷睿	联想	台	1	2011/12/31	2011/12/31	7,300.00	365.00	4,689.38	15%	700.00	91.78%	
9	投影仪	CHTW650	爱普生	台	2	2011/12/31	2011/12/31	11,200.00	560.00	9,378.76	15%	1,410.00	151.79%	
10	投影机	CBFH52	爱普生	台	1	2013/6/30	2013/6/30	8,600.00	430.00	7,963.72	15%	1,190.00	176.74%	
11	联想一体机电脑	酷睿	联想	台	2	2013/9/13	2013/9/13	7,200.00	360.00	6,546.90	15%	980.00	172.22%	
12	文件柜			组	2	2013/9/13	2013/9/13	1,100.00	55.00	1,980.00	15%	300.00	445.45%	
13	柚子味香氛系统			台	7	2014/6/17	2014/6/17	21,200.00	1,060.00	133,560.00	15%	20,030.00	1789.62%	
14	小米手机	K30	小米	部	1	2014/6/27	2014/6/27	2,300.00	115.00	2,070.00	15%	310.00	169.57%	
15	惠普一体机	酷睿九代	惠普	台	1	2018/6/30	2018/6/30	3,060.34	1,666.89	3,184.96	60%	1,910.00	14.58%	
16	电脑	酷睿	联想	台	1	2018/12/31	2018/12/31	3,964.63	2,520.92	3,568.17	68%	2,430.00	-3.61%	
17	戴尔台式电脑	酷睿十代	戴尔	台	1	2019/6/30	2019/6/30	3,715.88	2,715.77	4,184.07	76%	3,180.00	17.09%	
18	戴尔台式电脑	酷睿十代	戴尔	台	3	2019/12/31	2019/12/31	12,475.20	10,302.48	12,552.21	85%	10,670.00	3.57%	
19	联想笔记本电脑	酷睿	联想	台	2	2020/5/31	2020/5/31	10,176.99	9,210.15	9,378.76	92%	8,630.00	-6.30%	
20	联想笔记本电脑	酷睿	联想	台	2	2020/6/30	2020/6/30	10,176.99	9,371.29	9,378.76	93%	8,720.00	-6.95%	
21	全向麦克风	YVC1000	雅马哈	台	2	2020/11/30	2020/11/30	4,159.29	4,159.29	3,999.12	100%	3,700.00	-11.04%	
22	联想电脑		联想	台	3	2014/4/29	2014/4/29	12,750.00	637.50	13,006.20	15%	1,950.00	205.88%	
24	松下数码相机		松下	台	1	2011/3/30	2011/3/30	2,900.00	145.00	2,610.00	15%	390.00	168.97%	
25	电脑	酷睿	联想	台	1	2011/3/30	2011/3/30	14,599.00	729.95	13,139.10	15%	1,970.00	169.88%	
26	电脑	酷睿	联想	台	1	2011/6/17	2011/6/17	8,300.00	415.00	7,470.00	15%	1,120.00	169.88%	

应付票据评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表5-4

被评估单位：天津市花千禧房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	票据类别	出票日	到期日	票面利率(%)	票面价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	天津政测工程项目管理有限公司	商业承兑汇票	2020/7/28	2021/1/28	7%	100,000.00	100,000.00	100,000.00			
2	天津政测工程项目管理有限公司	商业承兑汇票	2020/7/28	2021/1/28	7%	100,000.00	100,000.00	100,000.00			
3	天津政测工程项目管理有限公司	商业承兑汇票	2020/7/28	2021/1/28	7%	100,000.00	100,000.00	100,000.00			
4	天津政测工程项目管理有限公司	商业承兑汇票	2020/7/28	2021/1/28	7%	50,000.00	50,000.00	50,000.00			
5	天津政测工程项目管理有限公司	商业承兑汇票	2020/7/28	2021/1/28	7%	50,000.00	50,000.00	50,000.00			
6	天津政测工程项目管理有限公司	商业承兑汇票	2020/7/28	2021/1/28	7%	130,000.00	130,000.00	130,000.00			
7	湖北省隆兴防水材料有限责任公司	商业承兑汇票	2020/7/28	2021/1/28	7%	395,877.79	395,877.79	395,877.79			
8	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	商业承兑汇票	2020/8/10	2021/2/10	7%	112,262.55	112,262.55	112,262.55			
9	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	商业承兑汇票	2020/8/10	2021/2/10	7%	483,130.00	483,130.00	483,130.00			
10	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	商业承兑汇票	2020/8/10	2021/2/10	7%	100,000.00	100,000.00	100,000.00			
11	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	商业承兑汇票	2020/8/10	2021/2/10	7%	100,000.00	100,000.00	100,000.00			
12	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	商业承兑汇票	2020/8/10	2021/2/10	7%	100,000.00	100,000.00	100,000.00			
13	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	商业承兑汇票	2020/8/10	2021/2/10	7%	100,000.00	100,000.00	100,000.00			
14	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	商业承兑汇票	2020/8/10	2021/2/10	7%	100,000.00	100,000.00	100,000.00			
15	天津方标世纪规划建设建筑设计有限公司	商业承兑汇票	2020/8/18	2021/2/18	7%	850,000.00	850,000.00	850,000.00			
16	天津雍阳园林绿化有限公司	商业承兑汇票	2020/8/25	2021/2/25	7%	250,193.24	250,193.24	250,193.24			
17	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
18	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
19	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
20	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
21	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
22	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
23	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
24	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
25	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	500,000.00	500,000.00	500,000.00			
26	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	500,000.00	500,000.00	500,000.00			

应付票据评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表5-4
金额单位：人民币元

被评估单位：天津市花千禧房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	票据类别	出票日	到期日	票面利率(%)	票面价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
27	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
28	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
29	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
30	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
31	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
32	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
33	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
34	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
35	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
36	中建三局集团有限公司	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
37	天津市恒源电力安装工程	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	234,000.00	234,000.00	234,000.00			
38	天津市恒源电力安装工程	商业承兑汇票	2020/9/28	2021/3/28	7%	164,868.75	164,868.75	164,868.75			
39	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
40	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
41	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
42	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
43	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
44	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
45	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
46	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
47	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
48	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
49	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
50	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
51	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
52	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
53	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			

应付票据评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表5-4

金额单位：人民币元

被评估单位：天津市花千禧房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	票据类别	出票日	到期日	票面利率(%)	票面价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
54	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
55	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
56	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
57	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
58	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/9/30	2021/9/30	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
59	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/11/17	2021/11/17	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
60	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/11/17	2021/11/17	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
61	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/11/17	2021/11/17	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
62	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/11/17	2021/11/17	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
63	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/11/17	2021/11/17	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
64	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/11/17	2021/11/17	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
65	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/11/17	2021/11/17	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
66	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/11/17	2021/11/17	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
67	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/11/17	2021/11/17	8%	200,000.00	200,000.00	200,000.00			
68	天津市武清区建筑工程总公司	商业承兑汇票	2020/11/17	2021/11/17	8%	43,700.00	43,700.00	43,700.00			
	合计						16,364,032.33	16,364,032.33			

被评估单位填表人：

填表日期：2020年12月15日

评估人员：袁海宁、潘强、王妍琪

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表5-5

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	是否内部往来 (是/否)	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	中联世纪建设集团有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	93,850,849.17	93,850,849.17			
2	中建三局集团有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	24,484,389.64	24,484,389.64			
3	天津龙日园艺景观工程有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	2,689,613.95	2,689,613.95			
4	天津方标世纪规划建设设计有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	2,329,918.02	2,329,918.02			
5	北京中恒嘉业装饰工程有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	1,938,442.82	1,938,442.82			
6	福建省南铝铝材工程有限公司	工程款	2019年6月	2年	否	1,484,806.99	1,484,806.99			
7	上海浦东电线电缆(集团)有限公司	工程款	2019年6月	2年	否	1,438,439.42	1,438,439.42			
8	天津市津美园林工程有限公司	工程款	2019年6月	2年	否	1,295,919.44	1,295,919.44			
9	天津市建电实业有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	1,159,435.80	1,159,435.80			
10	天津建城基业集团有限公司	工程款	2019年12月	2年	否	1,112,664.90	1,112,664.90			
11	天津市武清供电有限公司	工程款	2019年12月	2年	否	902,638.00	902,638.00			
12	天津市新创建筑工程有限公司	工程款	2019年12月	2年	否	877,612.92	877,612.92			
13	天津市建电实业有限公司	工程款	2019年12月	2年	否	807,673.00	807,673.00			
14	天津盛达安全科技有限责任公司	工程款	2019年1月	2年	否	784,000.00	784,000.00			
15	天津市赋隆地采暖工程有限责任公司	工程款	2019年1月	2年	否	721,615.67	721,615.67			
16	天津凯森建筑管道安装工程有限责任公司	工程款	2019年1月	2年	否	716,480.00	716,480.00			
17	湖北省隆兴防水材料有限责任公司	工程款	2019年1月	2年	否	616,251.13	616,251.13			
18	天津市隆裕电器有限公司	工程款	2019年5月	2年	否	579,891.31	579,891.31			
19	北京源树景观规划设计事务所	工程款	2019年5月	2年	否	566,485.26	566,485.26			
20	上海宗瑞园林工程有限公司	工程款	2019年5月	2年	否	565,143.80	565,143.80			
21	北京龙腾汇悦建设工程有限公司	工程款	2019年5月	2年	否	537,899.75	537,899.75			
22	天津宇昊建设工程有限公司	工程款	2019年5月	2年	否	529,467.65	529,467.65			

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表5-5

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	是否内部往来 (是/否)	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
23	北京城建勘测设计研究院有限责任公司	工程款	2019年1月	2年	否	500,262.23	500,262.23			
24	天津市建筑设计院	工程款	2019年1月	2年	否	482,580.81	482,580.81			
25	天津华夏消防设备有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	442,432.50	442,432.50			
26	天津海格丽特装饰工程有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	425,949.18	425,949.18			
27	天津市博鉴建设工程咨询有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	409,173.10	409,173.10			
28	江苏地基工程有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	369,366.53	369,366.53			
29	天津百控安全科技股份有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	352,763.00	352,763.00			
30	天津市一标阀门制造有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	317,115.65	317,115.65			
31	天津华宇盛津装饰工程有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	298,548.67	298,548.67			
32	湖北省隆兴防水材料有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	258,570.18	258,570.18			
33	天津雍阳园林绿化有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	254,439.64	254,439.64			
34	宝胜科技创新股份有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	236,953.59	236,953.59			
35	江苏南通三建集团有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	211,630.42	211,630.42			
36	天津市新拓外墙保温工程有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	191,972.05	191,972.05			
37	深圳前海花万里供应链管理服务有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	178,370.02	178,370.02			
38	天津华夏建筑设计有限公司	工程款	2019年1月	2年	否	174,718.50	174,718.50			
39	天津博世达电力设备制造有限公司	工程款	2019年2月	2年	否	174,240.00	174,240.00			
40	天津开发区泰达国际咨询监理有限公司	工程款	2019年3月	2年	否	147,580.10	147,580.10			
41	深圳市立方建筑设计顾问有限公司	工程款	2019年4月	2年	否	131,646.23	131,646.23			
42	天津市政测工程项目管理有限公司	工程款	2019年5月	2年	否	128,122.65	128,122.65			
43	天大规划建筑咨询有限公司	工程款	2019年6月	2年	否	113,988.73	113,988.73			
44	天津中怡建筑规划设计有限公司	工程款	2019年7月	2年	否	109,278.60	109,278.60			

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表5-5

被评估单位：天津市花千禧房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	是否内部往来 (是/否)	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
45	深圳市开元同济楼宇科技有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	107,430.45	107,430.45			
46	北京建磊国际装饰工程有限公司	工程款	2019年7月	2年	否	101,339.04	101,339.04			
47	重庆汇业建筑装饰工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	1,000,000.00	1,000,000.00			
48	中建三局集团有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	216,227,079.38	216,227,079.38			
49	国网天津电力公司	工程款	2020年11月	1年	否	17,272,435.00	17,272,435.00			
50	深圳市雅鑫栋装饰工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	15,643,131.23	15,643,131.23			
51	江苏地基工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	12,380,911.93	12,380,911.93			
52	北京龙腾汇悦建设工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	11,469,993.02	11,469,993.02			
53	重庆汇业建筑装饰工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	8,775,785.00	8,775,785.00			
54	北京城建泰和建筑工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	6,702,101.11	6,702,101.11			
55	天津市维众洪溢建筑工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	6,642,678.33	6,642,678.33			
56	湖北省隆兴防水材料有限责任公司	工程款	2020年11月	1年	否	5,928,988.56	5,928,988.56			
57	天津市恒源电力安装工程有限责任公司	工程款	2020年11月	1年	否	5,627,124.85	5,627,124.85			
58	天津市鼎祺设备安装工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	5,371,588.90	5,371,588.90			
59	北京星河园林景观工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	5,240,336.36	5,240,336.36			
60	深圳前海花万里供应链管理有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	4,325,373.38	4,325,373.38			
61	江苏上上电缆集团有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	3,915,244.60	3,915,244.60			
62	浙江星月门业有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	3,845,975.31	3,845,975.31			
63	天津宇昊建设工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	3,842,198.04	3,842,198.04			
64	天津市金碧地暖设备安装有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	3,498,926.51	3,498,926.51			
65	天津雍阳园林绿化有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	3,414,122.00	3,414,122.00			
66	深圳华炎建筑设计有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	3,070,545.10	3,070,545.10			

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表5-5

被评估单位：天津市花千禧房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	是否内部往来 (是/否)	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
67	深圳市开元同济楼宇科技有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	3,063,894.33	3,063,894.33			
68	北京奢唐陈设装饰工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	3,030,510.00	3,030,510.00			
69	天津市联谊电器成套设备有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	2,943,115.20	2,943,115.20			
70	北京中联天盛建筑工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	2,535,766.49	2,535,766.49			
71	天津市人防工程建筑服务中心	工程款	2020年11月	1年	否	2,272,135.69	2,272,135.69			
72	天津市武清区雍泉建筑工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	2,199,300.00	2,199,300.00			
73	天津高科宇通人防设备制造有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	1,816,000.00	1,816,000.00			
74	上海宗瑞园林工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	1,802,710.08	1,802,710.08			
75	北京舒驰美德建筑装饰有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	1,690,823.00	1,690,823.00			
76	通力电梯有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	1,663,814.65	1,663,814.65			
77	天津武清百川燃气销售有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	933,998.76	933,998.76			
78	康泰塑胶科技集团有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	907,265.92	907,265.92			
79	宽廷文化艺术发展(北京)有限责任公司	工程款	2020年11月	1年	否	901,500.00	901,500.00			
80	宁夏回族自治区新圣基建筑工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	810,537.07	810,537.07			
81	通力电梯有限公司天津分公司	工程款	2020年11月	1年	否	682,460.00	682,460.00			
82	北京华业阳光新能源有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	659,680.58	659,680.58			
83	天津人防检测服务中心	工程款	2020年11月	1年	否	584,500.00	584,500.00			
84	天津市东林维度装饰设计有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	538,797.60	538,797.60			
85	天津众和通电子有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	495,842.21	495,842.21			
86	天津绿洲装饰工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	456,970.53	456,970.53			
87	天津政测工程项目管理有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	379,273.80	379,273.80			
88	北京无象空间建筑装饰工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	362,800.00	362,800.00			

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表5-5

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	是否内部往来 (是/否)	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
89	苏州大乘环保新材料有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	332,400.00	332,400.00			
90	天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局	工程款	2020年11月	1年	否	300,000.00	300,000.00			
91	天津天诚工程检测技术有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	294,938.10	294,938.10			
92	四川中辰建筑装饰设计工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	262,387.50	262,387.50			
93	深圳市猎梦者文化科技有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	242,850.00	242,850.00			
94	迅达电梯有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	198,000.00	198,000.00			
95	天津市顺鑫通信工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	169,218.81	169,218.81			
96	天津万实投资担保有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	145,396.00	145,396.00			
97	天津华勘基础工程检测有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	133,185.00	133,185.00			
98	天津方标世纪规划建设设计有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	118,440.21	118,440.21			
99	天津市新型建材建筑设计研究院	工程款	2020年11月	1年	否	86,625.00	86,625.00			
100	蒙娜丽莎集团股份有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	83,356.80	83,356.80			
101	亚士漆(上海)有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	76,023.55	76,023.55			
102	天津市汇峰工程设计咨询有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	70,000.00	70,000.00			
103	天津市拾间文化传播有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	57,000.00	57,000.00			
104	天津万通达建筑工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	56,000.00	56,000.00			
105	天津市勇驰制冷工程有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	43,545.98	43,545.98			
106	深圳市御融装饰设计有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	34,200.00	34,200.00			
107	深圳市中熙设计有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	34,200.00	34,200.00			
108	天津市人防建筑质量检测中心有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	32,750.00	32,750.00			
109	天津建质建设工程检测试验有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	29,700.00	29,700.00			
110	天津市武清区艺能广告有限公司	工程款	2020年11月	1年	否	20,588.62	20,588.62			

合同负债评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表5-6

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司			金额单位：人民币元					
序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	业主	2020/11/1	预收售楼款	2,833,405,813.17	2,833,405,813.17			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
					-			
合计				2,833,405,813.17	2,833,405,813.17			

评估人员：袁海宁、潘强、王妍琪

被评估单位填表人：
填表日期：2020年12月 15日

其他应付款——其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表5-9-3

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司

序号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	评估增减值	增值率	备注
1	花样年集团(中国)有限公司	2020年11月	往来款	920,311,074.32	920,311,074.32			
2	深圳市高华投资有限公司	2018年1月	往来款	5,000,000.00	5,000,000.00			
3	北京市金龙腾装饰股份有限公司	2020年11月	往来款	100,000.00	100,000.00			
4	北京鸿屹丰彩装饰工程有限公司	2020年11月	往来款	100,000.00	100,000.00			
5	深圳市金凤凰装饰工程有限公司	2020年11月	往来款	100,000.00	100,000.00			
6	北京东方凯锐广告有限公司	2020年11月	往来款	10,000.00	10,000.00			
7	北京红苹果文化传媒传媒有限公司	2020年11月	往来款	10,000.00	10,000.00			
8	北京豪格士广告有限公司	2020年11月	往来款	10,000.00	10,000.00			
9	北京尚非国际文化传媒有限公司	2020年11月	往来款	10,000.00	10,000.00			
10	北京丽贝亚建筑装饰工程有限公司	2020年11月	往来款	100,000.00	100,000.00			
11	北京建磊国际装饰工程有限公司	2017年6月	往来款	100,000.00	100,000.00			
12	德才装饰股份有限公司	2020年11月	往来款	100,000.00	100,000.00			
13	能(北京)机电设备安装工程有限公	2020年11月	往来款	20,000.00	20,000.00			
14	天津市瑞迪东润机电设备安装有限公司	2020年11月	往来款	20,000.00	20,000.00			
15	天津市智诚远晟建筑工程有限公司	2017年6月	往来款	20,000.00	20,000.00			
16	河南安信达防水保温有限公司	2020年11月	往来款	50,000.00	50,000.00			
17	天津乐华园林绿化工程有限公司	2020年11月	往来款	100,000.00	100,000.00			
18	京红黄蓝儿童教育科技有限公司	2020年11月	往来款	100,000.00	100,000.00			
19	北京建磊国际装饰工程有限公司	2020年11月	往来款	20,000.00	20,000.00			
20	河北太行建筑装饰工程有限公司	2017年6月	往来款	10,000.00	10,000.00			
21	天津市远盛装饰装修公司	2017年6月	往来款	40,000.00	40,000.00			
22	深圳市华能建设工程有限公司	2017年6月	往来款	10,000.00	10,000.00			
23	天津市恒源电力安装工程有限公司	2020年11月	往来款	200,000.00	200,000.00			
24	天津华润超级市场有限公司	2020年11月	往来款	40,000.00	40,000.00			
25	天津市易码嘉业广告发展有限公司	2017年6月	往来款	20,957.62	20,957.62			
26	天津市易嘉博地产经济有限公司	2017年6月	往来款	65,000.00	65,000.00			

金额单位：人民币元

其他应付款——其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表5-9-3

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	评估增减值	增值率	备注
27	北京世纪立成园林绿化工程有限公司	2020年11月	往来款	100,000.00	100,000.00			
28	北京星河园林景观工程有限公司	2020年11月	往来款	100,000.00	100,000.00			
29	天津市金碧地暖设备安装有限公司	2020年11月	往来款	20,000.00	20,000.00			
30	朱蕊	2020年11月	往来款	371,590.16	371,590.16			
31	穆晨	2020年11月	往来款	88,318.03	88,318.03			
32	北京中联天盛建筑工程有限公司	2020年11月	往来款	20,000.00	20,000.00			
33	天津市津美园林工程有限公司	2020年11月	往来款	20,000.00	20,000.00			
34	北京花创置业发展有限公司	2020年11月	往来款	1,430,000.00	1,430,000.00			
35	威光旭	2020年11月	往来款	15,000.00	15,000.00			
36	薛浩杰	2020年11月	往来款	15,000.00	15,000.00			
37	肖晒华	2020年11月	往来款	10,000.00	10,000.00			
38	业主费	2020年11月	代收办证费	4,510,865.96	4,510,865.96			
39	挹定款	2020年11月	往来款	1,525,816.52	1,525,816.52			
40	天津花样年房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	634,332,215.07	634,332,215.07			
41	深圳市星彦置业有限公司天津分公司	2020年11月	往来款	567,441.20	567,441.20			
42	天津花样年碧云天房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	14,430,000.00	14,430,000.00			
43	南京花样年房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	114,424.81	114,424.81			
44	南京花样城房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	156,782.89	156,782.89			
45	武汉TCL康城房地产有限公司	2020年11月	往来款	2,755,074.14	2,755,074.14			
46	花样年(成都)生态旅游开发有限公司	2020年11月	往来款	10,000,000.00	10,000,000.00			
47	江苏东发置业有限公司	2020年11月	往来款	322,729.29	322,729.29			
48	深圳市花样年房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	13,000,000.00	13,000,000.00			
49	桂林万豪房地产开发有限公司	2020年11月	往来款	10,000,000.00	10,000,000.00			
50	深圳市彩生活物业管理有限公司	2020年11月	往来款	32,625.97	32,625.97			
51	利息	2020年11月	往来款	49,766,237.72	49,766,237.72			
52	花郡4.2期自来水、中水费用	2020年11月	往来款	82,116.09	82,116.09			

其他应付款——其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表5-9-3

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	评估增减值	增值率	备注
53	花郡1.1期业主	2017年12月	往来款	420.00	420.00			
54	花郡三期	2020年11月	往来款	450.00	450.00			
55	花乡1期代垫业主水费	2017年12月	往来款	6,055.00	6,055.00			
56	深圳市廉江勤投资有限公司	2020年11月	往来款	187,850,000.00	187,850,000.00			
57	中海宏源(深圳)投资管理有限公司	2020年11月	往来款	3,704,800.00	3,704,800.00			
58	安宁安太贸易有限公司	2020年11月	往来款	14,650,000.00	14,650,000.00			
59	深圳市高润达股权投资有限公司	2020年11月	往来款	1,852,400.00	1,852,400.00			
60	其他		往来款	422,596.58	422,596.58			
				-	-			
				-	-			
				-	-			
				-	-			
合计				1,878,939,991.37	1,878,939,991.37			

被评估单位填表人：

填表日期：2020年12月15日

评估人员：袁海宁、潘强、王妍琪

一年内到期的非流动负债评估明细表

评估基准日：2020年11月30日

表5-11

被评估单位：天津市花千里房地产开发有限公司

序号	结算项目	发生日期	到期日	年利率	账面价值	评估价值	评估增减值	增减值率	备注
1	花乡家园项目2、2期和3期部分建设开发费	2018.11.30	2021.11.30	10.498%	508,000,000.00	508,000,000.00			
2	华鑫国际信托有限公司利息	2018.11.30	2021.11.30	10.498%	10,227,153.42	10,227,153.42			
合计					518,227,153.42	518,227,153.42			

被评估单位填表人：
填表日期：2020年12月 15日
评估人员：袁海宁、潘强、王妍琪

