

本报告依据中国资产评估准则编制

天津津投城市开发股份有限公司
拟进行重大资产出售经济行为
涉及天津津投城市开发股份有限公司
置出资产和负债市场价值

资产评估报告

沃克森评报字(2025)第1900号

(共一册 第一册)

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二五年十月二十一日

目录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	18
一、委托人、被评估单位及委托合同约定的其他资产评估报告使用人	18
二、评估目的	74
三、评估对象和评估范围	74
四、价值类型	80
五、评估基准日	80
六、评估依据	81
七、评估方法	84
八、评估程序实施过程 and 情况	94
九、评估假设	96
十、评估结论	98
十一、特别事项说明	100
十二、资产评估报告使用限制说明	112
十三、资产评估报告日	113
资产评估报告·附件	115

资产评估报告·声明

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

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

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

**天津津投城市开发股份有限公司
拟进行重大资产出售经济行为
涉及天津津投城市开发股份有限公司
置出资产和负债市场价值
资产评估报告·摘要**

沃克森评报字（2025）第 1900 号

天津津投城市开发股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对天津津投城市开发股份有限公司拟进行重大资产出售经济行为涉及的天津津投城市开发股份有限公司置出资产和负债在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

天津津投城市开发股份有限公司拟进行重大资产出售，本经济行为已经天津津投城市开发股份有限公司第十一届三十五次临时董事会审议通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为天津津投城市开发股份有限公司拟进行重大资产出售经济行为涉及的置出资产和负债市场价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的天津津投城市开发股份有限公司于评估基准日申报的资产和负债。

天津津投城市开发股份有限公司评估基准日财务报表已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中喜专审 2025Z00810 号专项审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2024年12月31日。

五、评估方法

资产基础法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 1,611,805.93 万元，评估值 1,245,957.98 万元，减值额为 365,847.96 万元，减值率为 22.70%；负债账面价值为 1,269,854.06 万元，评估值 1,269,854.06 万元，无增减值；净资产账面值为 341,951.87 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产评估价值为-23,896.08 万元，减值额为 365,847.96 万元，减值率为 106.99 %。

合并口径归属于母公司净资产层面：天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的合并口径归属于母公司净资产账面价值为-7,888.77 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为评估结论：在持续经营前提下，天津津投城市开发股份有限公司净资产评估值为-23,896.08 万元，减值额为 16,007.31 万元，减值率为 202.91 %。

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。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

七、特别事项说明

（一）本资产评估报告中津投城开公司及其合并范围内子公司利用了中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中喜专审 2025Z00810 号专项审计报告。

合并范围外参股公司引用审计报告情况如下：

被投资单位名称	持股比例	审计机构	审计报告号
天津联津房地产开发有限公司	26.00%	天津佰信会计师事务所（普通合伙）	津佰信专审字（2025）BX1108号
天津市天房房地产销售有限公司	45.00%	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜专审 2025z00393 号
天津大树房地产经营销售有限公司	40.00%	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜专审 2025Z00394 号
天津市天房物业管理有限公司	31.89%	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华审会字【2025】第 220108 号
天津吉利大厦有限公司	12.58%	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜专审 2025Z00418 号
天津市联展房地产开发有限公司	16.50%	天津健信会计师事务所（普通合伙）	健信审字【2025】039 号
天津大地天方建筑设计有限公司	8.73%	天津正则有限责任会计师事务所	津正则年审字(2025)第 014 号

（二）本次对评估范围内-天津市天房物业管理有限公司和天津市华学房地产经营有限公司股权价值中投资性房地产评估结果涉及引用其他机构出具的报告结论，具体包括：天津市天房物业管理有限公司（以下简称“天房物业”）、天津市华学房地产经营有限公司（以下简称“华学公司”）2家公司。本次评估汇总表引用北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的国融兴华评报字[2025]第 610012 号、国融兴华评报字[2025]第 610011 号和国融兴华评报字[2025]第 610010 号资产评估报告。我们已了解所引用资产评估报告评估结论的取得过程，并承担引用资产评估报告结论的相关责任。

资产评估结果如下：

金额单位：人民币万元

序号	公司名称	资产类型	选用评估方法	评估对象价值
1	华学公司	投资性房地产	市场法	11,381.86
2	华学公司	投资性房地产	市场法	29,122.67
3	天房物业公司	投资性房地产	市场法	609.61

（三）本次对评估范围内-天津海景实业有限公司存货-C 地块开发项目的评

估测算税率，涉及引用其他机构出具的报告结论。根据天津秉政税务师事务所有限公司出具的《天津海景实业有限公司 C 地块土地增值税咨询分析报告》，该项目若按照“查账征收”方式计算缴纳土地增值税，在规定的期限内难以完成清算手续。税务报告认定项目未来采用“核定征收”方式缴纳土地增值税，符合《天津市土地增值税清算管理办法》（天津市地方税务局公告 2016 年第 24 号）第十五条规定，并且与海景公司当前的财务状况相符，不影响公司的持续稳定经营。

（四）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

1、合并范围内投资性房地产及固定资产-房屋建筑物的产权瑕疵事项

（1）委托管理房产

天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“津投城开”）与天津市天房物业管理有限公司（以下简称“天房物业”）、天津市华学房地产经营有限公司（以下简称“华学公司”）签订《津投城开房产委托管理协议》，津投城开委托天房物业、华学公司负责经营管理及日常维修维护房产 737 套，合计面积为 39,664.46 平方米。三方确认上述房产权属为津投城开所有，房产后续如涉及政府拆迁，拆迁补偿收益归属津投城开所有。

① 委托管理房产中 726 套为单位产公有住宅，建筑面积共计 36,473.84 平方米。华学公司和天房物业按天津市单位产公有住宅租金标准收取租金，承担一切管理费用、维护费用。其中，154 套津投城开已办理房地产权证书，建筑面积合计 13,111.13 平米；126 套华学公司已办理不动产权证，建筑面积合计 5,086.37 平方米；446 套未办理产权证书，建筑面积合计 18,276.34 平方米。

根据《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》（天津市人民政府令第 27 号）“征收公有房屋...按照下列规定给予补偿：住宅房屋按照被征收房屋价值的 5% 给予被征收人补偿，按照被征收房屋价值的 95% 给予公有房屋承租人补偿。”综上，津投城开对上述房产仅享有 5% 拆迁补偿收益权，本次按照市场价格 5% 确认评估值。

截至评估基准日，上述房产尚未纳入政府征收范围，未来以核定的拆迁补偿

额为准。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

② 非单位产公有住宅

委托管理房产中 11 套，非单位产公有住宅，建筑面积共计 3190.62 平米。其中，10 套建筑面积共计 2840.12 平方米，津投城开未办理房地产权证。根据房产委托管理协议约定，津投城开享有租金收益权。考虑上述产权瑕疵事项，津投城开享有房产收益权，本次采用收益法进行评估。

(2) 无证房产

本次评估范围内 6 套房产因司法判决、待移交等历史问题，权属不再归属津投城开所有，建筑面积共计 841.51 m²。6 套房产已拆除，建筑面积共计 2270.80 m²。上述房产已全额计提减值准备，本次评估值确认为 0 元。

(3) 纳入评估范围内海景公司的 E 区 1 号楼，已办理不动产权证，建筑面积共计 14,923.73 平米。其中地下设备间建筑面积共计 4,033.26 m²，实际为 E 区 1-3 号楼共用设备间，无法单独出租销售；1 号楼北侧为地上车位 1,069.40 m²，无法单独销售。本次评估值包含在 E 区 1 号楼其他房产评估值中。

(4) 土地性质为划拨房产

评估范围内部分房产占用土地使用权性质为划拨，房屋用途为商业。本次评估参考天津市规划和自然资源局 2025 年 06 月 10 日发布的《天津市国有划拨土地上房屋转让缴纳土地出让金管理办法》（津规资发〔2025〕2 号）中相关规定，以出让地价的 30%（地上）和 15%（地下）模拟计算土地增值收益，并在相应房地产市场价格中予以扣减，提醒报告使用人注意。

评估范围内部分房产占用土地使用权性质为划拨，房屋用途为住宅。本次评估参考天津市规划和自然资源局 2025 年 06 月 10 日发布的《天津市国有划拨土地上房屋转让缴纳土地出让金管理办法》（津规资发〔2025〕2 号）中相关规定，以房地产市场成交金额的 1%模拟计算土地增值收益，并在相应房地产市场价格中予以扣减，提醒报告使用人注意。

根据本次重大资产出售协议约定：自交割日起，因置出资产而导致的所有税费、土地出让金、应付股利等支付义务、赔偿、处罚等责任及于交割日与置出资

产相关的尚未了结的全部纠纷或争议事项、交割日前与置出资产及相关行为相关的任何或有债务、潜在风险、义务和责任均由归集主体及置出资产承接方承担和解决，上市公司不承担任何责任。如上市公司因此承担任何责任（包括但不限于代偿、垫付费用等），均有权向归集主体及置出资产承接方追偿。

（5）纳入评估范围的投资性房地产，根据产权方提供的《有关事项说明》，未来经营模式为自持经营，本次基于上述经营模式做出评估测算。若未来经营模式发生改变，评估结论应做出相应修改，特提请报告使用者注意。

2、合并范围内存货—开发项目特别事项

（1）本次评估范围内开发成本—12 亩工程项目用地，该土地使用权性质为划拨，土地面积 8,347.20 平方米。根据天津市规划和自然资源局出具的《市规划资源局关于红桥区丁字沽北大街地块用地处置意见的函》和置出法律意见书，该土地已不具备实施建设住宅项目的条件，拟收回该处土地。

根据《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》对划拨土地使用权，市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求，可无偿收回。综上，本次评估为零。

截至资产评估报告日，天津市规划和自然资源局拟收回该处土地的方式尚未明确，若未来实际确认的回收方式发生变化，评估结论应做出相应修改。

（2）本次评估范围内存在部分尚未开发土地，暂无最新开发规划。

① 天蓟公司和联津公司土地为住宅项目的配套商业金融用地，整体地块中住宅项目正常开发。根据相关规定，满足已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积超出 1/3 且已投资额占总投资额超过 25%。截至基准日，上述土地未被认定为闲置土地。

② 截至基准日，海景公司待开发土地在有效期内。

上述土地暂无最新开发规划，本次按照土地使用权市场价值确认上述资产评估价值，具体明细如下：

公司名称	开发成本账面 价值（元）	不动产权证书编码	土地面积（㎡）	最后一次延期 有效期
天蓟	41,252,984.94	津(2016)蓟县不动产权 第 1006628 号	18,742.3	2024-6-5
海景	160,892,009.85	房地证（津）字第 103051000004 号	19,399.10	2026-6-30
联津	440837502.75	津（2016）红桥区不动 产权第 1014404 号	16,694.00	2016-10-31

（3）苏州置业公司存在三项未进行土地增值税汇算清缴的开发项目，目前账面结存部分预缴土地增值税。本次参考审计后账面价值列示评估值，未来以税务机关核定的土地增值税税额为准。土增税预缴明细如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
预交土地增值税-迎枫雅院	17,285,647.67
预交土地增值税-留风雅院	2,784,725.65
合计	20,070,373.32

本次未能考虑土增税的汇算清缴情况对评估值的影响。

（4）天津联津房地产开发有限公司红咸里二期住宅项目，已清盘但尚未进行土增税汇算清缴。本次参考审计后账面价值列示评估值，未来以税务机关核定的土地增值税税额为准。本次未能考虑土增税的汇算清缴情况对评估值的影响。

（5）天津海景实业有限公司账面核算存货-开发产品中 C 地块项目的主要业态为住宅、公寓、商业和车位，其中住宅、公寓和商业在预售时已按照天津市规定的土地增值税预征率申报预交土地增值税，累计缴纳税金 24,121.80 万元。

根据天津秉政税务师事务所有限公司出具的《天津海景实业有限公司 C 地块土地增值税咨询分析报告》，该项目若未来按照“查账征收”方式计算缴纳土地增值税，在规定的期限内难以完成清算手续。税务报告认定采用“核定征收”方

式缴纳土地增值税，符合《天津市土地增值税清算管理办法》（天津市地方税务局公告 2016 年第 24 号）第十五条规定，并且与海景公司当前的财务状况相符，不影响公司的持续稳定经营。

在采用“核定征收”方式缴纳土地增值税合规合理的情况下，本次评估对于 C 地块项目的土地增值税采用“核定征收”方式进行测算，即在项目全盘收入（不含车位收入）的基础上按照 8% 的核定征收率测算。未来以税务机关核定的土地增值税税额为准。对于这一事项及评估处理方式，特此提示报告使用者注意。

3、股权投资事项

（1）根据本次重大资产出售法律意见书，天津市天房房地产销售有限公司目前正处于清算，未来以实际可分配财产为准。

（2）天津津投城市开发股份有限公司其他权益工具涉及的福州市土地房屋综合开发公司投资，本次未能查询到相关工商信息，未能取得相关资料，账面价值为 0 元，评估值列示为 0 元。珠海中珠集团股份有限公司 2% 股权，无法配合评估，基准日所有者权益账面价值为负值，经核实珠海中珠集团股份有限公司与本次评估范围内公司不存在往来款项，本次评估值列示为 0 元。

（3）天津吉利大厦有限公司其他权益工具涉及的 2 家被投资单位天津天易智慧物业服务有限公司 10% 股权、天津瑞银小额贷款有限公司 15% 股权。截至资产评估报告日，无法配合评估。本次参考 2024 年审计后报表数据和持股比例确认评估价值。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1、已判决尚在执行阶段的大额诉讼

公司大额诉讼已判决尚在执行阶段的明细如下：

金额单位：万元

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件编号	案由	截至2024年12月31日尚未执行余额	案件阶段
1	中建三局集团有限公司	天津海景实业有限公司、北京首都开发股份有限公司	(2023)津02民初302号	建设工程合同纠纷	6,020.09	执行阶段
2	天津功达兆财建筑工程有限公司	天津市天房海滨建设发展有限公司、天津津投城市开发股份有限公司	(2023)津0116民初30231号 (2024)津0116民初12777号 (2025)津03民终630号	建设工程施工合同纠纷	3,758.84	执行阶段
3	张平衡、北京市第二建筑工程有限责任公司	天津津投城市开发股份有限公司、天津市海景房地产开发有限公司	(2023)津0113民初4481号	建设工程施工合同纠纷	1,822.11	执行阶段

截至评估基准日上述事项已全部做出相应账务处理，本次评估按账面价值确认评估值。未能考虑上述执行不确定事项对评估值影响。

2、诉讼未决事项

根据本次重大资产出售法律意见书，津投城开及拟置出控股子公司不存在作为被告的、尚未取得生效判决或裁定的且金额在 1000 万元以上的诉讼、仲裁案件。

本次评估未能考虑上述事项对评估值影响。

(六) 担保事项如下：

1、资产担保事项如下：

(1) 津投城开公司置出资产合并范围内所有权或使用权受限资产情况如下表：

项目	账面余额(万元)	账面价值(万元)	受限类型	受限情况
货币资金	8,509.45	8,509.45	其他	工程资本金监管资金、司法 诉讼冻结
存货	681,493.64	342,481.05	抵押	用于抵押贷款
固定资产	403.73	403.73	抵押	用于抵押贷款
投资性房地产	79,121.39	65,425.22	抵押	用于抵押贷款
合计	769,528.21	416,819.45		

(2) 津投城开公司合并范围内其他货币资金期末余额中含工程资本金监管受限金额 8.1 万元, 司法诉讼冻结受限金额 8,470.43 万元, 未及时更新企业信息而受限金额 30.92 万元。

2、津投城开担保情况如下:

(1) 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
天津市凯泰建材经营有限公司	9,000.00	2024.12.18	2025.12.17	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,200.00	2024.07.27	2026.07.26	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,951.50	2024.09.30	2025.09.30	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,307.37	2024.10.18	2025.09.30	否
天津市华亨房地产开发有限公司	77,000.00	2023.06.25	2025.06.16	否
天津市华升物业管理有限公司	12,750.00	2024.02.29	2027.02.28	否
天津市华欣城市开发有限公司	13,244.82	2024.12.30	2028.12.30	否
天津市华博房地产开发有限公司	6,547.00	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	2,653.00	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	39,500.00	2021.04.22	2025.10.17	否
天津市华博房地产开发有限公司	30,000.00	2021.06.28	2025.12.23	否
天津市华博房地产开发有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
天津吉利大厦有限公司	54,500.00	2022.04.20	2025.03.31	否
天房(苏州)投资发展有限公司	54,500.00	2022.04.20	2025.03.31	否
天津市天药房地产开发有限责任公司	33,838.00	2023.06.15	2026.06.01	否

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
天津海景实业有限公司	21,750.00	2022.10.28	2025.10.28	否
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
合计	578,741.69			

(2) 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
天津房地产集团有限公司	37,170.00	2024.09.25	2026.03.20	否
天津房地产集团有限公司	77,000.00	2023.06.25	2025.06.16	否
天津房地产集团有限公司	264,200.00	2023.04.19	2026.09.18	否
天津国有资本投资运营有限公司	75,000.00	2022.04.22	2025.04.21	否
天津国有资本投资运营有限公司	77,000.00	2024.12.26	2025.06.16	否
天津国有资本投资运营有限公司	264,200.00	2023.04.19	2026.09.18	否
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
合计	904,070.00			

3、截至 2024 年 12 月 31 日，公司置出合并范围内子公司间互相提供担保合计 399,245.13 万元，明细如下：

担保方	被担保方	担保形式	担保余额 (万元)	担保期限
天津市华亨房地产开发有限公司	天房（苏州）投资发展有限公司	抵押担保	54,500.00	2022.04.20-2025.03.31
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	2,653.00	2019.03.06-2025.08.01
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	6,547.00	2019.03.21-2025.08.01
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	9,500.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	5,740.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	13,960.00	2021.04.22-2025.10.17

担保方	被担保方	担保形式	担保余额 (万元)	担保期限
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	109,500.00	2024.04.22-2027.04.21
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	保证担保	109,500.00	2024.04.22-2027.04.21
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	保证担保、抵押担保	77,000.00	2023.06.25-2025.06.16
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	抵押担保	8,604.00	2023.06.25-2025.06.16
天津市华景房地产开发有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	抵押担保	1,548.50	2024.09.30-2025.09.30
天津市华景房地产开发有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	抵押担保	192.63	2024.10.18-2025.09.30
合计			399,245.13	

4、经公司 2018 年第三次临时股东大会决议，公司全资子公司苏州华强房地产开发有限公司为购买其所开发的项目商品房的客户申请的公积金（组合）贷款向苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司（以下简称“被担保人”）提供阶段性的连带责任反担保，担保金额合计为人民币 183,000 万元，担保期限为自贷款发放之日起至被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 44,366.78 万元。为购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，预计担保总额合计不超过人民币 915,000 万元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 165,770.40 万元。

经公司 2021 年十届十二次临时董事会决议，公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司为购买其开发的“新景园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 2 亿元，保证期间按银行对每个债务人（购房人）发放的单笔贷款分别计算，保证期限为自银行向债务人（购房人）

发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人（购房人）将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，已发生的担保金额 907.50 万元。

经公司 2020 年第二次临时股东大会决议，公司全资子公司天津市华博房地产开发有限公司为购买其开发的“盛文佳苑”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 2 亿元，保证期限为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算，自银行向债务人发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截至 2024 年 12 月 31 日，已发生的担保金额 65.14 万元。

5、股权质押情况

根据相关贷款协议、质押协议及公司的说明，津投城开以其部分拟置出公司股权为津投城开及其相关子公司的债务提供股权质押担保，具体情况如下：

出质人	质押权人	质押股权公司	股权出质数额 (万元)
津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	天津市华兆房地产开发有限公司	39,000.00
津投城开	天津津诚国有资本投资运营有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	80,000.00
津投城开	津投资本	天津市天房海滨建设发展有限公司	120,000.00
津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	天津市华景房地产开发有限公司	34,382.40
津投城开	津投资本	天津市华景房地产开发有限公司	80,225.60
津投城开	津投资本	天津市华欣城市开发有限公司	50,000.00
津投城开	北京首都开发股份有限公司	天津海景实业有限公司	25,000.00
津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	华博公司	105,000.00
津投城开	天津吉利大厦有限公司	天津吉利大厦有限公司	838.05444

出质人	质押权人	质押股权公司	股权出质数额 (万元)
津投城开	天津滨海弘浦科技发展有限公司	天津兴隆房地产开发有限公司	1,000.00

本次未能考虑上述事项对评估值影响。

(七) 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

1、本次基准日后存在部分房产抵工程款情况，本次未能考虑上述事项对评估值影响。

2、天津兴隆房地产开发有限公司（以下简称“兴隆公司”）系天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）的全资子公司。2025年6月兴隆公司通过挂牌竞价方式获取了津东丽沙（挂）2025-10号地块项目，该项目预计总投资金额约为15亿元。被评估单位拟以现金及债转股的方式向兴隆公司增资49,000万元，兴隆公司注册资本由1,000万元增加至50,000万元。增资后公司持有兴隆公司100%的股权，仍为公司全资子公司。（2025年6月25日，公司召开十一届三十一次临时董事会会议审议通过了《关于向全资子公司增资的议案》。截至评估报告日尚未完成增资，开发项目未开工。

本次未考虑上述事项对评估值影响。

3、本次评估范围内长投资资产—天津市德霖停车场有限公司100%股权，为基于本次交易方案的模拟报表资产。

天津市德霖停车场有限公司股东方为天津市华升物业管理有限公司，持股比例100%。天津市华升物业管理有限公司股东方为天津津投城市开发股份有限公司，持股比例100%，天津市华升物业管理有限公司未纳入本次置出资产范围。截至评估报告日，双方尚未签订无偿划转协议，工商尚未变更。

本次未能考虑上述事项对评估值影响。

4、本次评估范围内长期借款—天津农村商业银行股份有限公司借款本金1.275亿元，为基于本次交易方案的模拟报表资产。该笔借款的借款人为天津市华升物业管理有限公司。天津市华升物业管理有限公司股东方为天津津投城市开

发股份有限公司，持股比例 100%，天津市华升物业管理有限公司未纳入本次置出资产范围。截至评估报告日，三方尚未签署债务划转协议。

本次未能考虑上述事项对评估值影响。

5、天津市天房房地产销售有限公司处于清算阶段，截至评估报告日存在一处投房已出售，受让方为天津市天房房地产销售有限公司股东。根据被评估单位提供情况说明，本次过户协议价格低于分配方案中房产评估值，未来二次分配中考虑上述差额弥补。本次参考销售协议价格确认评估值，未来应以二次分配后津投城开公司实际资产分配情况调整评估价值。

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。

天津津投城市开发股份有限公司
拟进行重大资产出售经济行为
涉及天津津投城市开发股份有限公司
置出资产和负债市场价值
资产评估报告·正文

沃克森评报字（2025）第 1900 号

天津津投城市开发股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对天津津投城市开发股份有限公司拟进行重大资产出售经济行为涉及的天津津投城市开发股份有限公司部分资产和负债在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为天津津投城市开发股份有限公司，被评估单位为天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“津投城开”）。

（一）委托人暨被评估单位概况

公司登记事项

名称：天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“津投城开”）

股票代码：600322.SH

统一社会信用代码：91120000103064779N

房地产资质等级：壹级

法定住所：天津市和平区常德道 80 号

经营场所：天津市和平区常德道 80 号

法定代表人：郭维成

注册资本：110,570 万元

实收资本：110,570 万元

成立日期：1993 年 02 月 25 日

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：房地产开发及商品房销售、自有房屋租赁、房地产信息咨询、中介服务；商品房代理销售；房屋置出；以下限分支机构经营：物业管理；建筑设计、咨询；金属材料、建筑材料批发；工程项目管理及咨询服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

1、历史沿革

（1）1993 年 2 月，股份公司设立

根据津投城开提供的公司登记档案，津投城开前身天房发展经天津市经济体制改革委员会《关于同意天津市房地产开发经营集团实行股份制试点的批复》（津体改委字（1992）33 号）、天津市工商局《关于对天津市房地产发展（集团）股份有限公司筹建登记的批复》（津工商登字（1992）第 23 号）、中国人民银行天津市分行《关于同意天津市房地产发展（集团）股份有限公司发行内部股票的批复》（津银金（1992）479 号）批准，进行股份制整体改制，同时发行募集法人股和内部职工股，以定向募集方式整体改制为天津市房地产发展（集团）股份有限公司，天房发展设立时的注册资本 627,414,835 元。

1993 年 1 月 8 日，天津会计师事务所城建分所出具《验资说明》，确认截至 1992 年 12 月 31 日，天房发展注册资本 627,414,835 元均已实缴。

1993 年 2 月 25 日，天房发展取得天津市工商局核发注册号为 10306477 号的企业法人营业执照。

天房发展设立时的股本结构如下：

序号	股东姓名或名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	国家股	377,414,835	60.15%
2	法人股	230,000,000	36.66%
3	内部职工股	20,000,000	3.19%

合 计	627,414,835	100.00%
-----	-------------	---------

（2）1999 年 9 月，减少注册资本

1999 年 7 月 23 日，天津市国有资产管理局出具《关于对天津市房地产发展（集团）股份有限公司现有股本进行同比例缩股的请示的批复》（津国资（1999）172 号），同意公司注册资本由 627,414,835.00 元按 50%比例进行缩减，缩减后的注册资本为 313,707,417.00 元。

1999 年 9 月 23 日，天津市人民政府、天津市企业上市工作办公室分别出具《关于同意天津市房地产发展（集团）股份有限公司缩减注册资本的批复》（津股批（1999）8 号）、《关于同意天津市房地产发展（集团）股份有限公司缩减注册资本的批复》（津上市办（1999）11 号），同意公司上述减资事宜。

1999 年 10 月 30 日，公司召开 1999 年度第一次临时股东大会并审议通过上述减资事宜。

公司已经就本次减资办理了工商变更登记。

本次缩减注册资本后，天房发展的股权结构如下：

序号	股东类别	持股数量（股）	持股比例
1	国家股	188,707,417	60.15%
2	法人股	51,218,500	36.66%
3	内部职工股	73,781,500	3.19%
合计		313,707,417	100.00%

（3）2001 年 9 月，首次公开发行股票并上市及国有存量股发行

1999 年 10 月 30 日，公司召开 1999 年第一次临时股东大会，审议通过公司公开发行人民币普通股股票（A 股）并上市的议案，并授权董事会全权处理有关事宜。

2001 年 7 月 18 日，中国证监会核发《关于核准天津市房地产发展（集团）股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2001]50 号），同意天房发展利用上交所交易系统，采用上网定价发行方式向社会公开发行人民币普通股票 11,000 万股。

根据公司于 2001 年 7 月 28 日披露的《招股说明书》，“根据国务院颁布

的《减持国有股筹集社会保障资金管理暂行办法》，并经财政部财企便函[2001]72号文函复，集团公司将在本次发行中实施部分国有股减持方案”，“拟出售国家股 1100 万股”，发行收入扣除发行费用后“使用一般缴款书采取就地缴库方式上缴中央国库”。

2001 年 8 月 29 日，天津市人民政府出具《关于同意天津市房地产发展（集团）股份有限公司变更注册资本的批复》（津股批〔2001〕12 号），同意天房发展注册资本由 313,707,417.00 元变更为 423,707,417.00 元。

2001 年 9 月 10 日，天房发展股票于上交所挂牌交易。

首次公开发行股票并上市及国有存量股发行后，天房发展的股本结构如下：

序号	股东类别	持股数量（股）	持股比例
1	国家股	178,457,417	42.12%
2	社会公众股	121,000,000	28.56%
3	内部职工股	73,781,500	17.41%
4	法人股	50,468,500	11.91%
合计		423,707,417	100.00%

（4）2004 年 8 月，内部职工股上市流通

根据中国证监会《关于核准天津市房地产发展（集团）股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2001]50 号），天房发展内部职工股在天房发展 A 股股票发行之日起，满三年上市流通。

2001 年 8 月 6 日，天房发展通过上网定价方式向社会公开发行人民币普通股股票 11,000 万股。

2004 年 8 月 6 日，天房发展内部职工股 73,781,500 股上市流通，天房发展流通股由 121,000,000 股增至 194,781,500 股，未上市流通股份由 302,707,417 股减至 228,925,917 股，公司的股份总数未发生变化。

（5）2006 年 3 月，股权分置改革

2006 年 3 月 14 日，天房发展收到天津市国资委核发的《关于天津市房地产发展（集团）股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（津国资产权[2006]12 号），天房发展《股权分置改革方案》获得天津市国资委批准。

2006年3月20日,天房发展召开股权分置改革相关股东会议,审议通过《股权分置改革方案》。根据该方案,天房发展大股东天房集团单独向流通股股东作出对价安排以使全体非流通股股东持有的公司股份获得流通权,《股权分置改革方案》实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有10股流通股获付3.7股的股份对价。

2006年3月23日,天房发展披露《股权分置改革方案实施公告》,股权分置改革方案实施股权登记日为2006年3月23日,股票复牌及对价股份上市日为2006年3月28日。

本次股权分置改革完成后,天房发展的股权结构如下:

序号	股东类别	持股数量(股)	持股比例
1	有限售条件的流通股(国家持股)	106,388,262	25.11%
2	有限售条件的流通股(社会法人持股)	50,468,500	11.91%
3	无限售条件的流通股	266,850,655	62.98%
合计		423,707,417	100.00%

(6) 2007年6月,资本公积金转增股本

2007年3月24日、2007年4月16日,公司分别召开第五届董事会十二次会议和2006年度股东大会,审议通过公司资本公积金转增股本预案。

2007年6月8日,公司以2006年年末股本总额为基数,用资本公积向全体股东每10股转增10股股份。

公司已经就本次资本公积转增股本办理了工商变更登记。

本次以资本公积转增股本后,天房发展的股权结构如下:

序号	股东类别	持股数量(股)	持股比例
1	有限售条件的流通股(国有法人持股)	212,776,524	25.11%
2	无限售条件股份(人民币普通股)	634,638,310	74.89%
合计		847,414,834	100.00%

(7) 2007年10日,非公开发行股票

2007年3月24日、2007年4月16日,公司分别召开第五届董事会十二次会议和2006年度股东大会,审议通过公司非公开发行股票方案的议案及其他相

关议案，同意非公开发行股票不超过 25,125 万股（若有转增、配股、分红及其他原因引起上市公司股本变动的，发行总数按照总股本变动的比例相应调整）。

2007 年 9 月 21 日，中国证监会核发《关于核准天津市房地产（集团）股份有限公司非公开发行股票的通知》（证监发行字[2007]314 号），核准公司向特定投资者发行股份 258,285,166 股。

2007 年 10 月 19 日，公司非公开发行新增股份上市手续取得上交所的批准；同日，经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司批准，公司办理了本次发行新增股份的登记及股份限售手续。

公司已经就本次非公开发行股票相关注册资本变更事宜办理了工商变更登记。

本次非公开发行股票前后，公司的股权结构变化如下：

股东构成	发行前		本次发行	发行后	
	数量（股）	比例	数量（股）	数量（股）	比例
天津市房地产开发经营集团有限公司	212,776,524	25.11%	64,885,166	277,661,690	25.11%
特定机构投资者	—	—	193,400,000	193,400,000	17.49%
其他无限售条件的流通股股东	634,638,310	74.89%	0	634,638,310	57.40%
合计	847,414,834	100.00%	258,285,166	1,105,700,000	100.00%

（8）2023 年 8 月，变更名称及证券简称

2023 年 8 月 8 日、2023 年 8 月 24 日，公司分别召开第十一届三次临时董事会和 2023 年第二次临时股东大会，审议通过《关于变更公司名称及修订《公司章程》的议案》，同意公司名称由“天津市房地产发展（集团）股份有限公司”变更为“天津津投城市开发股份有限公司”。

2023 年 8 月 30 日，天津市和平区市场监管局向公司核发变更后的营业执照，公司名称变更登记为“天津津投城市开发股份有限公司”。

2023 年 9 月 22 日，公司召开第十一届六次临时董事会，审议通过《关于变

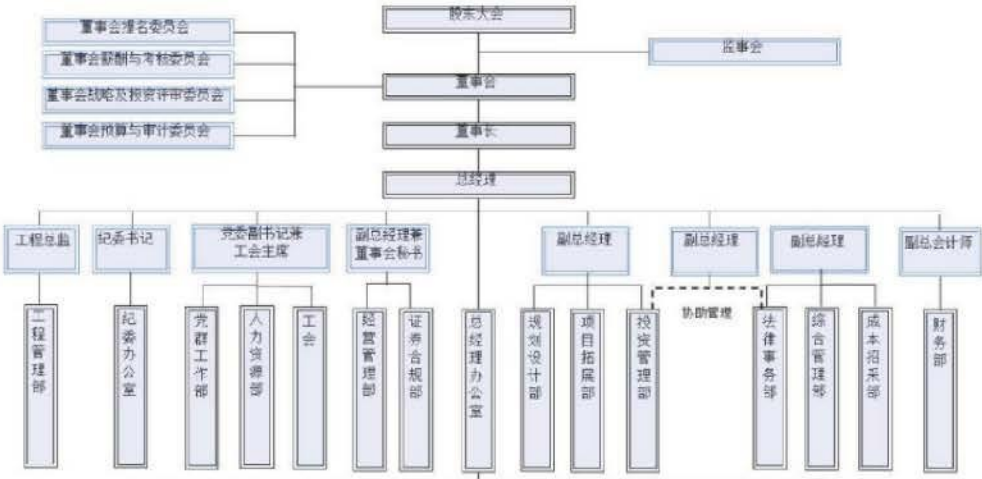
更公司证券简称的议案》，同意公司证券简称由“天房发展”变更为“津投城开”。

2023 年 10 月 16 日，公司证券简称由“天房发展”变更为“津投城开”。

（9）截至评估基准日，天津津投城市开发股份有限公司总股本为人民币 1,105,700,000 元。前十股东及持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例
1	天津国有资本投资运营有限公司	190,186,440.00	17.2
2	天津房地产集团有限公司	74,000,000.00	6.69
3	重庆国际信托股份有限公司	35,164,700.00	3.18
4	发行人未明确持有人	15,522,250.00	1.40
5	李卫东	12,584,400.00	1.14
6	刘凤启	12,000,000.00	1.09
7	王登正	12,000,000.00	1.09
8	上海锦江国际投资管理有限公司	11,999,100.00	1.09
9	张仪静	11,000,000.00	0.99
10	王建林	9,344,900.00	0.85
合 计		383,801,790.00	34.72

2、经营管理结构



3、长期股权投资单位概况

截至评估基准日，天津津投城市开发股份有限公司下属 25 家长期股权投资单位。具体长期投资单位名称及投资金额情况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本
1	天津联津房地产开发有限公司	26.00%	32,500,000.00
2	天津市天房房地产销售有限公司	45.00%	450,000.00
3	天津大树房地产经营销售有限公司	40.00%	400,000.00
4	天津市天房物业管理有限公司	31.8895%	2,000,000.00
5	天津市凯泰建材经营有限公司	100.00%	150,000,000.00
6	天津市华兆房地产开发有限公司	100.00%	1,300,000,000.00
7	天津市华亨房地产开发有限公司	100.00%	800,000,000.00
8	天津吉利大厦有限公司	12.58%	10,367,141.59
9	天津市天房海滨建设发展有限公司	100.00%	1,200,000,000.00
10	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	60.00%	210,000,000.00
11	天津市华塘房地产开发有限公司	100.00%	500,000,000.00
12	天津市德霖停车场有限公司	100.00%	200,000.00
13	天津市华景房地产开发有限公司	100.00%	1,146,080,000.00
14	天津市华博房地产开发有限公司	100.00%	1,050,000,000.00
15	天津海景实业有限公司	50.00%	250,000,000.00
16	天津市华驰租赁有限公司	90.00%	2,700,000.00
17	天房(苏州)投资发展有限公司	100.00%	40,000,000.00
18	天房紫荆(深圳)投资发展有限公司	55.00%	2,145,000.00
19	天房(苏州)置业有限公司	100.00%	40,000,000.00
20	天津市联展房地产开发有限公司	16.50%	150,150,000.00
21	天津市治远房地产销售有限公司	100.00%	3,300,000.00
22	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	100.00%	259,850.00
23	天津市华欣城市开发有限公司	100.00%	500,000,000.00
24	天津兴隆房地产开发有限公司	100.00%	
25	天津大地天方筑设计有限公司	8.725%	
合计			7,390,551,991.59

上述各长期股权投资简介如下：

(1) 天津联津房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津联津房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120106MA06L4761R

注册地址：天津市红桥区西青道 84 号平达写字楼第 502 号房间

法定代表人：杨宾

注册资本：12,500.00 万元

实收资本：12,500.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2015 年 10 月 21 日

经营范围：房地产开发、经营；建筑工程；商业管理及物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津联津房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴 出资额	实缴 出资额	出资方式	出资 比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	3,250.00	3,250.00	货币	26.00%
2	仁恒（深圳）投资实业有限公司	3,125.00	3,125.00	货币	25.00%
3	首创（天津）置业管理有限公司	3,125.00	3,125.00	货币	25.00%
4	深圳联新投资管理有限公司	3,000.00	3,000.00	货币	24.00%
合计		12,500.00	12,500.00		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	75,891.87	71,648.36	70,852.69
非流动资产	80,002.53	65,406.04	65,405.90
长期应收款	80,000.00	65,403.85	65,403.85
固定资产净额	2.53	2.20	2.05
资产总计	155,894.39	137,054.41	136,258.59
流动负债	62,666.59	25,124.38	24,759.99
非流动负债	-	-	-
负债合计	62,666.59	25,124.38	24,759.99
所有者权益	93,227.80	111,930.03	111,498.60

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	37.61	-395.57	473.39

减：营业成本	18.83	-290.45	489.58
税金及附加	11.50	9.14	8.64
销售费用	32.19	-5.66	10.57
管理费用	1,038.18	283.03	406.60
研发费用	-	-	-
财务费用	-138.05	-56.47	-12.39
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-925.04	-335.16	-429.60
加：营业外收入	2.44	0.22	0.17
减：营业外支出	23.78	109.19	2.00
三、利润总额	-946.39	-444.12	-431.42
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-946.39	-444.12	-431.42

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经天津正德金林会计师事务所有限责任公司和天津佰信会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了津正德金林审字[2023]116 号、津正德金林审字[2024]088 号、津佰信专审字（2025）BX1108 号无保留意见的审计报告。

（2）天津市天房房地产销售有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市天房房地产销售有限公司

统一社会信用代码：9112010475220951X5

注册地址：南开区万德庄大道万德花园 1-5-701

法定代表人：高云龙

注册资本：100 万(元)

实收资本：100 万(元)

公司类型：有限责任公司

成立日期：2003-07-10

经营范围：房屋销售、代理、房地产项目策划；房屋中介服务、物业管理、自有房屋租赁。（国家有专项专营规定的按国家专项专营规定办理）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市天房房地产销售有限公司的股权

结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	45.00	45.00	45.00%
2	刘玉霞	50.00	50.00	50.00%
3	李冠华	5.00	5.00	5.00%
合 计		100.00	100.00	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	2,599.31	4,137.25	2,098.92
非流动资产	2,272.29	101.47	88.88
投资性房地产	2,051.85	63.72	60.49
固定资产净额	220.44	37.75	28.39
资产总计	4,871.60	4,238.72	2,187.80
流动负债	695.31	9.97	2,037.80
非流动负债	-	-	-
负债总计	695.31	9.97	2,037.80
所有者权益	4,176.29	4,228.75	150.00

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	1,693.36	2,591.43	2,532.68
减：营业成本	766.00	2,157.95	3.23
税金及附加	45.58	48.14	23.05
销售费用	4.79	-	2.00
管理费用	657.99	420.33	74.48
研发费用	-	-	-
财务费用	-2.94	-1.69	0.04
信用减值损失	-	-	-
资产减值损失	--	-	-
加：其他收益	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	221.95	-33.30	2,429.88
加：营业外收入	-	65.18	-

减：营业外支出	1.40	4.65	-
三、利润总额	220.55	27.22	2,429.88
减：所得税费用	60.15	-25.24	607.47
四、净利润	160.40	52.46	1,822.41

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00393 号无保留意见的审计报告。

（3）天津大树房地产经营销售有限公司

① 注册情况

公司名称：天津大树房地产经营销售有限公司

统一社会信用代码：911201017328220500

地址：天津市和平区大理道 34 号

法定代表人：冀建国

注册资本：100 万元

实收资本：100 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2001 年 12 月 17 日

经营范围：服务：商品房销售代理、房地产信息咨询。（国家有专项、专营规定的、按规定执行）、（以上涉及前置审批的行业以许可证有效期为准）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津大树房地产经营销售有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	天津市林泉科技发展有限公司	45.00	45.00	45.00%
2	天津津投城市开发股份有限公司	40.00	40.00	40.00%
3	张涤生	15.00	15.00	15.00%
合 计		100.00	100.00	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	1.32	1.11	1.09
非流动资产	38.87	26.14	13.40
固定资产	38.87	26.14	13.40
资产总计	40.19	27.24	14.49
流动负债	204.42	148.42	148.12
非流动负债	-	970.51	970.51
负债总计	204.42	1,118.93	1,118.63
所有者权益	-164.23	-1,091.69	-1,104.14

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	20.80	4.76	5.71
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	1.37	1.31	1.31
销售费用	-	-	-
管理费用	88.35	17.19	17.13
研发费用	-	-	-
财务费用	0.04	0.01	0.01
加：其他收益	2.33	-	-
投资收益	-	-	-
净敞口套期收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
信用减值损失	-	-	-
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	-66.63	-13.75	-12.74
加：营业外收入	-	0.24	0.29
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-66.63	-13.51	-12.45
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-66.63	-13.51	-12.45

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00394 号无保留意见的审计报告。

（4）天津市天房物业管理有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市天房物业管理有限公司

统一社会信用代码：91120103727524809L

地址：河西区平山道 16 号增 6 号

法定代表人：崔巍

注册资本：2,000 万元

实收资本：2,000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2000 年 06 月 14 日

经营范围：物业管理；家政服务；五金产品批发；五金产品零售；建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务【分支机构经营】；餐饮管理；日用百货销售。（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）许可项目：住宅室内装饰装修；供暖服务；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市天房物业管理有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	天津房地产集团有限公司	1,362.21	1,362.21	68.11%
2	天津津投城市开发股份有限公司	637.79	637.79	31.89%
合 计		2,000.00	2,000.00	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产合计	25,571.03	25,640.26	36,655.13
非流动资产合计	4,484.80	5,079.58	4,630.37
长期股权投资	4,294.08	3,805.16	3,521.90
投资性房地产	-	771.37	609.61

固定资产	190.71	224.19	205.42
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	278.86	293.44
资 产 总 计	30,055.83	30,719.84	41,285.49
流动负债合计	23,460.34	25,694.65	36,453.44
非流动负债合计	131.57	144.27	447.67
负 债 合 计	23,591.91	25,838.93	36,901.11
所有者权益合计	6,463.92	4,880.91	4,384.38

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	14,512.31	13,720.73	14,207.08
其中：主营业务收入	14,512.31	13,720.73	14,207.08
其他业务收入	-	-	-
减：营业成本	11,941.88	11,543.99	11,686.70
其中：主营业务成本	11,941.88	11,543.99	11,686.70
其他业务成本	-	-	-
税金及附加	18.08	33.75	56.04
销售费用	2.03	-	-
管理费用	2,441.15	2,440.44	2,472.20
研发费用	-	-	-
财务费用	-5.94	-3.55	-0.39
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	-	1,115.44	58.30
加：其他收益	86.22	36.75	18.89
投资收益（损失以“-”号填列）	-11.49	-488.92	-283.26
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）	-	-	-161.76
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	189.84	-1,861.51	-491.90
加：营业外收入	1.06	0.54	0.39
其中：补贴收入	-	-	-
减：营业外支出	56.69	0.90	59.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	134.22	-1,861.87	-551.50
减：所得税费用	51.96	-278.86	-54.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	82.26	-1,583.01	-496.53

注：以上 2022 年、2023 年财务数据已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中兴财光华审会字(2024)第 220131 号无保留意见的审计报告。2024 年数据已经中

兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中兴财光华审会字〔2025〕第 220108 号无保留意见的审计报告。

(5) 天津市凯泰建材经营有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市凯泰建材经营有限公司
统一社会信用代码：91120101797252503K
地址：天津市和平区常德道 80 号 1009 号
法定代表人：丁江浩
注册资本：15,000.00 万元
实收资本：15,000.00 万元
公司类型：有限责任公司(法人独资)
成立日期：2006-12-27

经营范围：建筑材料及构件、金属材料、化工产品（危险品及易制毒品除外）、轻工材料、建筑机械、电器设备、建筑设备、电梯、中央空调、锅炉批发。（国家有专项经营规定按规定执行）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市凯泰建材经营有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	15,000.00	15,000.00	货币	100.00%
	合计	15,000.00	15,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

资 产	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	415,13.57	41,156.80	63,591.12
非流动资产	71.89	113.22	189.71
固定资产	0.13	0.08	0.08

递延所得税资产	71.76	113.14	189.62
资产总计	41,585.46	41,270.02	63,780.83
流动负债	22,744.26	23,741.21	36,276.62
非流动负债	1,200.00	-	1,200.00
负债总计	23,944.26	23,741.21	37,476.62
所有者权益	17,641.20	17,528.81	26,304.21

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	-	1,295.64	1,193.63
减：营业成本	-	1,277.45	1,175.92
税金及附加	1.46	1.15	0.19
销售费用		-	-
管理费用	0.48	2.08	2.48
研发费用	-	-	-
财务费用	0.26	0.03	0.22
信用减值损失	131.16	165.53	305.93
二、营业利润	-133.36	-150.59	-291.10
加：营业外收入	-	-	0.10
减：营业外支出	-	-	8.44
三、利润总额	-133.36	-150.59	-299.45
减：所得税费用	-32.79	-38.20	-74.86
四、净利润	-100.58	-112.39	-224.60

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专市 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（6）天津市华兆房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华兆房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120110668810302W

地址：天津市东丽区华明经济功能区 13 号楼 202

法定代表人：傅江峰

注册资本：130,000.00 万元

实收资本：130,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2007 年 11 月 19 日

经营范围：房地产开发（许可经营项目的经营期限以许可证为准）、商品房销售；房屋租赁。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华兆房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	130,000.00	130,000.00	货币	100.00%
合计		130,000.00	130,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	136,025.68	135,599.73	135,518.84
非流动资产	612.67	589.72	566.78
投资性房地产	610.00	587.05	564.10
递延所得税资产	2.67	2.67	2.67
资产总计	136,638.35	136,189.45	136,085.61
流动负债	968.52	639.87	325.73
非流动负债	-	-	-
负债总计	968.52	639.87	325.73
所有者权益	135,669.82	135,549.58	135,759.88

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	1,171.23	1,396.95	35.55
减：营业成本	1,646.20	1,330.58	32.95
税金及附加	23.62	20.06	30.77
销售费用	45.08	54.16	22.96
管理费用	0.26	111.00	113.51
研发费用	-	-	-
财务费用	0.07	-	0.42

资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	129.82
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-544.01	-118.85	-35.24
加：营业外收入	-	0.34	248.69
减：营业外支出	11.51	1.73	3.14
三、利润总额	-555.52	-120.25	210.31
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-555.52	-120.25	210.31

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

(7) 天津市华亨房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华亨房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120112668809205N

地址：天津市津南区双港镇景莲道 5 号 102 室

法定代表人：韩莹

注册资本：80,000.00 万元

实收资本：80,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2007 年 11 月 14 日

经营范围：房地产开发、商品房销售；自有房屋租赁。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华亨房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	80,000	80,000	货币	100.00%
合 计		80,000	80,000		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	177,042.52	203,366.04	127,706.89
非流动资产	18,408.53	17,225.60	16,193.52
投资性房地产	18,406.89	17,223.00	16,190.87
递延所得税资产	1.63	2.60	2.65
资产总计	195,451.05	220,591.64	143,900.41
流动负债	112,651.44	89,414.48	98,378.47
非流动负债	-	76,000.00	-
负债总计	112,651.44	165,414.48	98,378.47
所有者权益	82,799.60	55,177.16	45,521.93

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	94.23	760.15	77,772.00
减：营业成本	1,202.49	1,201.96	74,582.82
税金及附加	33.96	99.65	282.05
销售费用	502.66	545.68	4,193.74
管理费用	4.32	14.34	417.59
研发费用	-	-	-
财务费用	396.94	396.4	8,068.29
资产减值损失	-	26,092.10	-
信用减值损失	1.27	3.87	0.20
加：其他收益	-	-	0.04
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-2,047.41	-27,593.85	-9,772.64
加：营业外收入	-	-	244.84
减：营业外支出	4.25	29.56	127.48
三、利润总额	-2,051.66	-27,623.41	-9,655.28
减：所得税费用	-0.32	-0.97	-0.05
四、净利润	-2,051.34	-27,622.44	-9,655.23

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00418 号无保留意见的审计报告。

（8）天津吉利大厦有限公司

① 注册情况

公司名称：天津吉利大厦有限公司
统一社会信用代码：91120101600560263G
地址：天津市和平区南京路吉利大厦
法定代表人：陈晨
注册资本：1200.00 万美元
实收资本：1200.00 万美元
公司类型：有限责任公司（港澳台与境内合资）
成立日期：1992 年 09 月 05 日

经营范围：物业管理、房屋租赁及相关配套的工程维修和咨询服务；餐饮、美容、美发；店内商品、酒零售；室内外装修；广告展览的设计、制作、发布；停车场管理服务；园林绿化工程施工；电气安装、管道和设备安装；计算机和办公设备维修；清洁服务。（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）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津吉利大厦有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津国有资本投资运营有限公司	749.04	749.04	货币	62.42%
2	津联投资有限公司	300.00	300.00	货币	25.00%
3	天津津投城市开发股份有限公司	150.96	150.96	货币	12.58%
合 计		1,200.00	1,200.00		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	6,506.02	7,018.68	7,961.54
非流动资产	4,471.23	4,444.15	7,459.68
其他权益工具投资	3,476.51	3,476.51	3,476.51

投资性房地产	-	261.71	261.71
固定资产净额	930.38	640.41	631.15
在建工程	-	9.20	-
长期待摊费用	46.13	29.35	3,068.76
递延所得税资产	18.21	26.97	21.54
资产总计	10,977.25	11,462.83	15,421.22
流动负债	1,617.37	2,025.02	5,663.91
非流动负债	802.02	802.02	3,263.95
负债总计	2,419.39	2,827.04	8,927.86
所有者权益	8,557.86	8,635.79	6,493.36

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	4,198.21	4,189.98	4,950.60
减：营业成本	-	1,458.02	4,336.78
税金及附加	314.04	277.83	1,219.50
销售费用	-	-	-
管理费用	3,833.21	2,310.94	1,012.38
研发费用	-	-	-
财务费用	-0.04	0.06	113.18
信用减值损失	51.34	35.04	-21.70
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	18.22	1.12	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	17.88	109.20	-1,709.55
加：营业外收入	-	0.76	802.74
减：营业外支出	6.09	1.25	1,188.54
三、利润总额	11.79	108.71	-2,095.35
减：所得税费用	3.01	27.53	47.08
四、净利润	8.79	81.18	-2,142.43

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专市 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（9）天津市天房海滨建设发展有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市天房海滨建设发展有限公司

统一社会信用代码：9112011666033214XF

地址：天津市滨海新区茶淀街道三纬路 380 号

法定代表人：丁江浩

注册资本：120,000.00 万元

实收资本：120,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2007 年 05 月 09 日

经营范围：房地产开发及商品房销售、自有房屋租赁、工程准备、市政基础设施的建设与经营、物业管理、广告业务、环境绿化服务、工程项目建设代理咨询服务。（国家有专营专项规定的按专营专项规定办理）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市天房海滨建设发展有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	120,000.00	120,000.00	货币	100.00%
合 计		120,000.00	120,000.00	-	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	185,895.73	185,661.25	170,105.40
非流动资产	3,005.70	2,805.43	2,386.05
投资性房地产	2,822.79	2,712.46	2,380.40
固定资产净额	177.26	2.74	2.52
递延所得税资产	5.65	90.23	3.13
资产总计	188,901.43	188,466.68	172,491.45
流动负债	49,660.09	49,479.06	30,609.84
非流动负债	-	-	156.37
负债总计	49,660.09	49,479.06	30,766.22
所有者权益	139,241.35	138,987.62	141,725.24

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	4,367.78	1,195.98	19,988.14
减：营业成本	4,463.86	933.79	16,206.08
税金及附加	54.73	54.16	227.05
销售费用	152.13	397.62	369.75
管理费用	165.07	149.02	197.62
研发费用	-	-	-
财务费用	0.10	0.23	0.21
信用减值损失	-1.03	- 3.05	-0.20
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	0.07	-	0.22
加：其他收益	0.93	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-466.21	-335.8	2,987.41
加：营业外收入	90.62	0.02	-
减：营业外支出	-	2.52	162.70
三、利润总额	-375.59	-338.3	2,824.71
减：所得税费用	38.37	-84.57	87.10
四、净利润	-413.96	-253.72	2,737.61

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（10）天津市天蓊房地产开发有限责任公司

① 注册情况

公司名称：天津市天蓊房地产开发有限责任公司

统一社会信用代码：91120225556546711F

地址：天津市蓊县许家台镇商务中心二楼东侧 216

法定代表人：张志明

注册资本：35000 万元

实收资本：35000 万元

公司类型：责任有限公司

成立日期：2010 年 07 月 16 日

经营范围：房地产开发及商品房销售；自有房屋租赁、房地产信息和管理咨

询、商品房中介服务；商品房代理销售、房屋置换；物业管理；金属材料、建筑材料（不含砂石料）批发。（国家有专项专营规定的按规定执行；许可经营项目的经营范围和经营期限以许可证为准）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市天蓟房地产开发有限责任公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴 出资额	实缴 出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	21000	21000	货币	60.00%
2	万事兴投资控股集团有限公司	14000	14000	货币	40.00%
合 计		35000	35000	-	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	98,757.64	114,076.93	112,471.88
非流动资产	719.83	868.19	1,053.55
投资性房地产	395.46	562.76	765.35
固定资产净额	324.36	305.42	288.19
递延所得税资产	0.01	0.01	0.01
资产总计	99,477.47	114,945.12	113,525.42
流动负债	62,182.20	42,013.71	41,364.22
非流动负债	-	32,500.00	31,500.00
负债合计	62,182.20	74,513.71	72,864.22
所有者权益	37,295.26	40,413.40	40,661.21

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	1.93	411.42	365.95
减：营业成本	15.82	251.73	269.90
税金及附加	886.01	692.44	51.16
销售费用	27.70	141.65	48.33
管理费用	552.82	461.12	362.50

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
研发费用	-	-	-
财务费用	-449.43	-1,322.32	-672.68
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	0.02	0.02	0.02
加：其他收益	5.20	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-1,020.81	186.78	306.76
加：营业外收入	-	0.18	0.22
减：营业外支出	0.14	0.61	0.57
三、利润总额	-1,020.95	186.35	306.41
减：所得税费用	-0.01	46.59	76.60
四、净利润	-1,020.94	139.76	229.81

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

(11) 天津市华塘房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华塘房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120103069873627H

地址：天津市河西区增进道 22 号

法定代表人：傅江峰

注册资本：50,000.00 万元

实收资本：50,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2013 年 06 月 06 日

经营范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；工程准备服务；市政道路工程建筑。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华塘房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴 出资额	实缴 出资额	出资方式	出资 比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	50,000.00	50,000.00	货币	100.00%
合 计		50,000.00	50,000.00	-	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	83,705.43	83,127.36	83,014.12
非流动资产	-	-	-
资产总计	83,705.43	83,127.36	83,014.12
流动负债	5,310.05	4,927.96	3,966.80
非流动负债	-	-	-
负债总计	5,310.05	4,927.96	3,966.80
所有者权益	78,395.37	78,199.40	79,047.32

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	3,277.23	507.80	28.88
减：营业成本	3,092.28	516.44	20.28
税金及附加	-507.89	3.17	0.04
销售费用	29.64	5.48	13.73
管理费用	116.76	178.09	145.49
研发费用	-	-	-
财务费用	0.07	-0.01	0.18
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	0.01	32.76
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	546.38	-195.36	-118.07
加：营业外收入	1.11	-	968.99
减：营业外支出	1.58	0.61	2.99
三、利润总额	545.91	-195.98	847.92
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	545.91	-195.98	847.92

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

(12) 天津市德霖停车场有限公司

① 注册情况

名称： 天津市德霖停车场有限公司
地址： 南开区欣苑路欣苑大厦游泳馆
法定代表人： 邹亮
注册资本： 20 万(元)
实收资本： 20 万(元)
公司类型： 有限责任公司(法人独资)

经营范围： 机动车场经营；公共设施维护、园林绿化养护；物业管理；保洁服务；游泳场（馆）。（许可经营项目的经营期限以许可证为准）（国家有专项专营规定的按国家专项专营规定办理）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市德霖停车场有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元					
序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津市华升物业管理有限公司	20.00	20.00	货币	100.00%
合 计		20.00	20.00		100.00%

根据被评估单位出具划转协议及审计报告出具的模拟报表，天津市德霖停车场有限公司作为天津津投城市开发股份有限公司的长期股权投资资产纳入本次资产置出范围，截至评估报告日尚未完成工商变更。

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元			
项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	815.29	837.41	928.81
非流动资产	0.58	0.54	0.54
固定资产	0.58	0.54	0.54

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产总计	815.87	837.95	929.36
流动负债	360.57	490.84	715.63
非流动负债	--	--	--
负债合计	360.57	490.84	715.63
所有者权益	455.30	347.11	213.73

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	299.66	183.29	166.22
减：营业成本	228.04	185.67	209.77
税金及附加	0.95	0.49	0.46
销售费用	51.09	38.01	38.40
管理费用	75.34	66.51	52.49
研发费用	--	-	--
财务费用	1.08	0.88	0.59
资产减值损失	---	--	--
加：其他收益	0.70	0.08	0.01
投资收益	--	--	--
公允价值变动收益	--	--	--
二、营业利润	-56.15	-108.19	-135.50
加：营业外收入	0.58	-	2.21
减：营业外支出	--	0.000002	0.09
三、利润总额	-55.56	-108.19	-133.38
减：所得税费用	-9.02	--	-
四、净利润	-46.54	-108.19	-133.38

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（13）天津市华景房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华景房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120113300337617Y

地址：天津市北辰区北仓镇延吉道北北仓镇政府内

法定代表人：傅江峰

注册资本：114,608.00 万元

实收资本：114,608.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2014 年 05 月 23 日

经营范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；工程施工准备服务；市政道路工程施工。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华景房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	114,608.00	114,608.00	货币	100.00%
合 计		114,608.00	114,608.00	-	100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	163,730.31	159,607.52	138,913.12
非流动资产	41,546.92	40,046.05	36,848.52
投资性房地产	41,536.48	40,037.58	36,841.88
固定资产净额	8.17	6.2	4.36
递延所得税资产	2.27	2.28	2.28
资产总计	205,277.23	199,653.58	175,761.64
流动负债	37,703.57	36,716.40	21,650.51
非流动负债	564.19	564.19	401.10
负债合计	38,267.76	37,280.59	22,051.61
所有者权益	167,009.47	162,372.99	153,710.03

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	7,161.26	1,393.55	530.79

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
减：营业成本	8,071.31	4,247.88	2,066.41
税金及附加	279.21	125.35	115.62
销售费用	779.84	1,368.65	78.38
管理费用	324.52	265.94	684.80
研发费用	-	-	-
财务费用	-1.05	-7.21	52.13
资产减值损失	-	-	14,670.93
信用减值损失	1.54	-	-
加：其他收益	-	0.09	0.08
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-2,294.10	-4,606.99	-17,137.42
加：营业外收入	-	-	8,494.58
减：营业外支出	-	9.74	20.12
三、利润总额	-2,294.10	-4,616.73	-8,662.97
减：所得税费用	-0.38	19.75	-0.01
四、净利润	-2,293.72	-4,636.48	-8,662.96

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（14）天津市华博房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华博房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120105340986785A

地址：天津市河北区新开河街盛雅佳苑 18,19 号楼及配套公建三-23,24-101；

法定代表人：许琨

注册资本：105,000 万元

实收资本：105,000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2015 年 06 月 11 日

经营范围：房地产开发；商品房销售、自有房屋租赁服务；建筑工程、市政工程设计、施工。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华博房地产开发有限公司的股权
结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	105,000	105,000	货币	100.00%
合 计		105,000	105,000	-	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	191,192.65	209,179.58	175,263.86
非流动资产	7,955.58	7,222.86	6,150.11
投资性房地产	7,944.42	7,216.66	6,146.95
固定资产净额	11.13	6.15	3.08
递延所得税资产	0.03	0.05	0.08
资产总计	199,148.24	216,402.44	181,413.97
流动负债	163,279.19	230,959.15	100,938.81
非流动负债	65,351.38	351.38	108,500.00
负债合计	228,630.57	231,310.54	209,438.81
所有者权益	- 29,482.34	- 14,908.10	-28,024.83

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	1,248.69	699.59	650.16
减：营业成本	-2,838.44	-3,682.84	1,154.90
税金及附加	39.68	24.94	50.01
销售费用	1,102.33	424.33	564.05
管理费用	58.26	12.06	416.55
研发费用			
财务费用	6,271.47	7,469.68	13,049.72
加：其他收益	1.54		1.04
投资收益			
信用减值损失	-0.11	-0.11	-0.12
资产减值损失		18,124.39	
公允价值变动收益			
二、营业利润	-3,383.18	14,575.72	-14,584.15

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
加：营业外收入			1,470.03
减：营业外支出	69.32	1.51	2.63
三、利润总额	-3,452.49	14,574.21	-13,116.76
减：所得税费用	-0.03	-0.03	-0.03
四、净利润	-3,452.47	14,574.24	-13,116.73

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（15）天津海景实业有限公司

① 注册情况

公司名称：天津海景实业有限公司
统一社会信用代码：91120103764321488X
地址：天津市河西区台儿庄南路 118 号 411
法定代表人：齐颖
注册资本：50,000 万元
实收资本：50,000 万元
公司类型：有限责任公司
成立日期：2004 年 08 月 02 日

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；居民日常生活服务；体育竞赛组织；船舶租赁；游艇租赁。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津海景实业有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	25000	25000	货币	50.00%
2	北京首都开发股份有限公司	25000	25000	货币	50.00%
合计		50000	50000	-	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	459,916.79	347,725.17	351,802.91
非流动资产	24,495.96	23,737.78	23,045.39
长期股权投资	10,100.00	10,000.00	10,000.00
投资性房地产	14,163.72	13,487.93	12,812.14
固定资产净额	213.79	231.68	213.16
递延所得税资产	18.45	18.17	20.09
资产总计	484,412.74	371,462.95	374,848.30
流动负债	320,912.83	199,696.94	203,767.19
非流动负债	-	-	-
负债合计	320,912.83	199,696.94	203,767.19
所有者权益	163,499.92	171,766.01	171,081.11

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	19,654.74	122,199.04	2,949.97
减：营业成本	8,463.33	100,188.03	2,652.31
税金及附加	3,567.17	1,746.69	351.43
销售费用	1,446.25	7,207.27	397.52
管理费用	396.26	651.16	593.32
研发费用	-	-	-
财务费用	-74.38	-20.57	-13.94
信用减值损失	30.79	-1.11	7.67
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	0.24	0.05
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	5,825.42	12,427.80	-1,038.28
加：营业外收入	3.13	76.84	354.99
减：营业外支出	-	539.08	3.52
三、利润总额	5,828.55	11,965.56	-686.82
减：所得税费用	1,457.03	2,780.33	-1.92
四、净利润	4,371.52	9,185.22	-684.90

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

(16) 天津市华驰租赁有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华驰租赁有限公司

统一社会信用代码：91120105712885329K

地址：河北区江都路鹤山里 3 号

法定代表人：陈友苏

注册资本：300.00 万元

实收资本：300.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：1999 年 04 月 27 日

经营范围：场地租赁、物业管理、为企业及家庭提供劳务服务；以下范围限分支机构经营：餐饮、洗浴服务。（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）

② 股权结构

截至评估基准日，公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	270.00	270.00	货币	90.00%
2	天津市华学房地产经营有限公司	30.00	30.00	货币	10.00%
合 计		300.00	300.00	-	100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	143.32	237.37	371.04
非流动资产	502.27	438.86	376.67
其他权益投资工具	5.00	5.00	5.00
固定资产净额	497.27	433.86	371.67
资产总计	645.58	676.23	747.71
流动负债	213.99	108.02	54.94
非流动负债	-	-	-

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
负债合计	213.99	108.02	54.94
所有者权益	431.60	568.21	692.76

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	441.71	535.22	559.41
减：营业成本	198.83	223.73	268.99
税金及附加	10.63	10.57	10.64
销售费用			
管理费用	174.79	157.73	148.84
研发费用			
财务费用	-1.47	0.02	0.23
资产减值损失			
加：其他收益	1.56	0.97	0.07
投资收益			
公允价值变动收益			
二、营业利润	60.50	144.13	130.78
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	60.50	144.13	130.78
减：所得税费用	1.51	7.52	6.23
四、净利润	58.98	136.62	124.55

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（17）天房（苏州）投资发展有限公司

① 注册情况

公司名称：天房（苏州）投资发展有限公司

统一社会信用代码：91320505346161098U

地址：苏州高新区邓尉路 109 号 1 幢（狮山街道办事处 209 室）

法定代表人：翟晓媛

注册资本：4,000 万元

实收资本：4,000 万元

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2015 年 06 月 29 日

经营范围：房地产投资、房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁服务；工程施工准备服务；市政道路工程施工。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天房（苏州）投资发展有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	4,000.00	4,000.00	货币	100.00%
合 计		4,000.00	4,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	91,339.30	84,727.99	75,114.73
非流动资产	4.79	4.20	4.15
固定资产净额	4.79	4.20	4.15
资产总计	91,344.09	84,732.19	75,118.88
流动负债	7,456.04	7,944.21	55,270.98
非流动负债	64,000.00	57,000.00	-
负债合计	71,456.04	64,944.21	55,270.98
所有者权益	19,888.05	19,787.98	19,847.90

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	1,788.99	3.54	-
减：营业成本	1,141.64	0.38	-49.14
税金及附加	169.23	17.35	-1.74
销售费用	0.87	176.39	-6.65
管理费用	94.00	10.32	1.10
研发费用	-	-	-
财务费用	-0.64	-4.98	-3.48
信用减值损失	-3.60	-	-

资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	0.01	0.10	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	387.5	-195.82	59.92
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	387.5	-195.82	59.92
减：所得税费用	96.65	-95.75	-
四、净利润	290.85	-100.07	59.92

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（18）天房紫荆（深圳）投资发展有限公司

① 注册情况

公司名称：天房紫荆（深圳）投资发展有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5EMNBM1D

地址：深圳市龙岗区平湖街道山厦社区山厦大厦 8 楼 823A

法定代表人：孙建峰

注册资本：1,000 万元

实收资本：390 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2017 年 07 月 20 日

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；建筑设计、咨询；金属材料、建筑材料批发；工程项目管理及咨询服务。

② 股权结构

截至基准日，长期股权投资单位天房紫荆（深圳）投资发展有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	550.00	214.50	货币	55.00%
2	中商紫荆（深圳）投资有限公司	450.00	175.50	货币	45.00%
合 计		1,000.00	390.00		100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	117.83	117.75	0.51
非流动资产	0.04	0.04	0.04
固定资产净额	0.04	0.04	0.04
资产总计	117.87	117.79	0.55
流动负债	-	-	-
非流动负债	-	-	-
负债合计	-	-	-
所有者权益	117.87	117.79	0.55

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	0.11	-	117.00
研发费用	-	-	-
财务费用	0.03	0.08	0.24
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-0.14	-0.08	-117.24
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-0.14	-0.08	-117.24
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-0.14	-0.08	-117.24

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（19）天房(苏州)置业有限公司

① 注册情况

公司名称：天房(苏州)置业有限公司

统一社会信用代码：91320508MA1MB6TF2N

房地产资质等级：贰级

地址：苏州市苏站路 1588 号西楼 19 层 01 单元

法定代表人：翟晓媛

注册资本：4,000.00 万元

实收资本：4,000.00 万元

成立日期：2015-11-13

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：房地产投资、房地产开发（按许可证核定的项目经营）；商品房销售；自有房屋租赁服务；工程施工准备服务；市政道路工程施工。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天房(苏州)置业有限公司公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	4,000.00	4,000.00	货币	100.00%
合 计		4,000.00	4,000.00	-	100.00%

金额单位：人民币万元

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	6,588.33	4,561.92	4,356.77
非流动资产	1.33	-	-
长期股权投资	-	0.0001	0.0001
递延所得税资产	1.33	-	-
资产总计	6,589.65	4,561.92	4,356.77
流动负债	28,531.62	26,433.99	23,592.91

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
非流动负债	-	-	-
负债合计	28,531.62	26,433.99	23,592.91
所有者权益	-21,941.97	-21,872.07	-19,236.14

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	63,505.25	1,968.17	-
减：营业成本	62,354.22	1,728.67	-
税金及附加	267.12	17.07	-
销售费用	365.03	4.61	-81.05
管理费用	347.50	32.30	0.05
研发费用	-	-	-
财务费用	-2.19	-0.12	0.58
资产减值损失		-	136.93
信用减值损失	-1.22	-5.30	-
加：其他收益	2.35	1.10	0.01
二、营业利润	177.15	192.04	-56.50
加：营业外收入	-	2.00	2,705.77
减：营业外支出	160.77	122.82	13.34
三、利润总额	16.38	71.22	2,635.93
减：所得税费用	0.31	1.33	-
四、净利润	16.07	69.89	2,635.93

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（20）天津市联展房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市联展房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120113MA06A66D86

地址：天津市北辰区北仓镇京津公路与延吉道交口北仓镇政府 416 室（存在多址信息）

法定代表人：王成

注册资本：91,000 万元

实收资本：91,000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2018 年 02 月 08 日

经营范围：房地产开发与经营；商品房销售；自有房屋租赁；市政工程、道路工程施工；室内外装饰装修工程施工。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市联展房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	首创（天津）置业管理有限公司	15,925.00	15,925.00	货币	17.50%
2	天津津投城市开发股份有限公司	15,015.00	15,015.00	货币	16.50%
3	北京方兴亦城置业有限公司	15,015.00	15,015.00	货币	16.50%
4	南京仁远投资有限公司	15,015.00	15,015.00	货币	16.50%
5	招商蛇口（天津）有限公司	15,015.00	15,015.00	货币	16.50%
6	桐乡市安豪投资管理有限公司	15,015.00	15,015.00	货币	16.50%
合 计		91,000.00	91,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	98,810.05	19,703.74	15,452.14
非流动资产	1,413.16	-	-
递延所得税资产	1,413.16	-	-
资产总计	100,223.21	19,703.74	15,452.14
流动负债	100,423.96	32,484.03	25,554.63
非流动负债	-	-	-
负债合计	100,423.96	32,484.03	25,554.63
所有者权益	-200.75	-12,780.29	-10,102.48

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	150,064.92	23,845.66	38.73
减：营业成本	208,433.37	25,570.77	-3,949.05
税金及附加	56.15	50.14	1.88
销售费用	2,582.26	2,159.34	582.44
管理费用	-137.38	1,485.41	1,391.24
研发费用	-	-	-
财务费用	-528.75	-523.72	-143.30
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-60,340.73	-4,896.27	2,155.52
加：营业外收入	6.00	0.36	651.19
减：营业外支出	27.32	-1.59	128.91
三、利润总额	-60,362.06	-4,894.31	2,677.81
减：所得税费用	888.07	7,685.23	-
四、净利润	-61,250.13	-12,579.54	2,677.81

注：以上 2022 年、2023 年财务数据已经天津健信会计师事务所(普通合伙))审计，并出具了健信审字【2024】039 号无保留意见的审计报告；2024 年财务数据已经天津健信会计师事务所(普通合伙)审计，并出具了健信审字【2025】039 号无保留意见的审计报告。

(21) 天津市治远房地产销售有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市治远房地产销售有限公司

统一社会信用代码：91120103MA06A8A37E

地址：天津市河西区友谊路增进道-22 号

法定代表人：孙迅

注册资本：500.00 万元

实收资本：500.00 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2018 年 02 月 13 日

经营范围：商品房销售代理；房地产经纪；市场调查；房地产信息咨询；市场营销策划；广告业务；房屋租赁；企业管理服务。（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）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市治远房地产销售有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	500.00	500.00	货币	100.00%
合 计		500.00	500.00		100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	87.01	115.5	243.14
非流动资产	-	0.80	1.40
固定资产净额	-	0.80	1.37
递延所得税资产	-	-	0.02
资产总计	87.01	116.31	244.53
流动负债	237.35	498.34	658.61
非流动负债	-	-	-
负债合计	237.35	498.34	658.61
所有者权益	-150.33	-382.04	-414.08

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	787.30	538.30	804.83
减：营业成本			
税金及附加		0.53	1.63
销售费用	770.22	686.32	760.66
管理费用	83.80	84.27	73.58
研发费用			
财务费用		0.09	0.12
资产减值损失			0.44

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
加：其他收益	4.86	1.21	-0.47
投资收益			
公允价值变动收益			
二、营业利润	-61.87	-231.70	-32.07
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	-61.87	-231.70	-32.07
减：所得税费用			-0.02
四、净利润	-61.87	-231.70	-32.04

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

(22) 天津市天房裕诚商业运营管理有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市天房裕诚商业运营管理有限公司

统一社会信用代码：91120101MA06HWJF6Y

地址：天津市和平区南营门街贵阳路 11 号

法定代表人：邹亮

注册资本：1,000.00 万元

实收资本：1,000.00 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2019 年 01 月 14 日

经营范围：企业管理（投资与资产管理除外）、物业管理、停车场管理服务、广告业务、房地产经纪、市场调研、房地产信息咨询。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市天房裕诚商业运营管理有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	1,000.00	1,000.00	货币	100.00%
合 计		1,000.00	1,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	1,384.12	21,968.35	1,112.09
非流动资产	-	-	-
资产总计	1,384.12	21,968.35	1,112.09
流动负债	1,522.83	22,164.96	1,386.60
非流动负债	-	-	-
负债合计	1,522.83	22,164.96	1,386.60
所有者权益	-138.71	-196.61	-274.51

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	-
销售费用	18.00	-	-
管理费用	70.11	58.44	78.96
研发费用	-	-	-
财务费用	-5.37	-0.53	-1.06
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-82.74	-57.91	-77.90
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-82.74	-57.91	-77.90
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-82.74	-57.91	-77.90

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（23）天津市华欣城市开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华欣城市开发有限公司

统一社会信用代码：91120110MABR992K1P

房地产资质等级：贰级

地址：天津市东丽区万新街道万新香邑广场招商中心大楼 10 楼 1002 房间
11 室

法定代表人：齐颖

注册资本：50,000 万(元)

实收资本：50,000 万(元)

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2022 年 06 月 16 日

经营范围：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华欣城市开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	50,000.00	50,000.00	货币	100.00%
合 计		50,000.00	50,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	-	3.22	104,925.08
非流动资产	-	-	9.62
其他权益工具投资	-	-	-
固定资产净额	-	-	9.62
资产总计	-	3.22	104,934.70
流动负债	0.02	19.52	43,254.06

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
非流动负债	-	-	11,944.82
负债合计	0.02	19.52	55,198.88
所有者权益	-0.02	-16.29	49,735.83

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	19.32
销售费用	-	-	228.46
管理费用	-	16.27	-
研发费用	-	-	-
财务费用	0.02	-	0.10
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-0.02	-16.27	-247.87
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-0.02	-16.27	-247.88
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-0.02	-16.27	-247.88

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（24）天津兴隆房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津兴隆房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120110MAD8EKRW26

地址：天津市东丽区成林道与登州路交口万新香邑广场 1 门 806（79 室）

法定代表人：齐颖

注册资本：1,000 万元

实收资本：0 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2023 年 12 月 26 日

经营范围：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津兴隆房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	1,000.00	-	货币	100.00%
合 计		1,000.00	-		100.00%

③ 财务状况

企业近两年的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	-	0.93
非流动资产	-	-
其他权益投资工具	-	-
固定资产净额	-	-
资产总计	-	0.93
流动负债	-	0.08
非流动负债	-	-
负债合计	-	0.08
所有者权益	-	0.85

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	-	-
销售费用	-	-
管理费用	-	-

项 目	2023 年度	2024 年度
研发费用	-	-
财务费用	-	-0.89
资产减值损失	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益	-	-
公允价值变动收益	-	-
二、营业利润	-	0.89
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额	-	0.89
减：所得税费用	-	0.04
四、净利润	-	0.85

注：以上 2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（25）天津大地天方建筑设计有限公司

① 注册情况

公司名称：天津大地天方建筑设计有限公司

统一社会信用代码：91120106738496604F

地址：河西区宾水道宾泰公寓 B 座 1802-1805 室

法定代表人：赵晴

注册资本：300.00 万(元)

实收资本：300.00 万(元)

公司类型：有限责任公司

成立日期：2002 年 07 月 05 日

经营范围：城市规划；建筑工程；室内装饰；园林景观设计；建筑工程技术开发、咨询（不含中介）、服务；建筑模型制作。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津大地天方建筑设计有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	投资比例%	认缴出资	实缴出资
1	赵晴	76.2750	228.825 万人民	228.825 万人民
2	赵虹	15.00	45 万人民币	45 万人民币
3	天津津投城市开发股份有限公司	8.7250	26.175 万人民币	26.175 万人民币
	合计		300 万人民币	300 万人民币

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	866.33	651.84	561.66
非流动资产	39.26	37.61	35.99
固定资产清理	-	-	21.83
固定资产净额	39.26	37.61	14.16
资产总计	905.59	689.44	597.65
流动负债	47.11	69.54	25.88
非流动负债	-	-	-
负债合计	47.11	69.54	25.88
所有者权益	858.48	619.91	571.77

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	755.03	320.81	417.52
减：营业成本	438.25	110.69	79.28
税金及附加	2.49	0.95	1.51
销售费用	374.10	448.92	385.36
管理费用	-	-	-
研发费用	-	-	-
财务费用	-2.15	-1.05	-0.49
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-57.65	-238.69	-48.13
加：营业外收入	1.16	0.11	-

减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-56.49	-238.58	-48.13
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-56.49	-238.58	-48.13

注：以上 2022 年、2023 年财务数据已经天津正则有限责任公司会计师事务所审计，并出具了津正则年审字(2025)第 013 号无保留意见的审计报告。2024 年财务数据已经天津正则有限责任公司会计师事务所审计，并出具了津正则年审字(2025)第 014 号无保留意见的审计报告。

4、财务状况

天津津投城市开发股份有限公司前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	-	-	-
应收票据及应收账款			
应收账款	4,984.10	149,506.69	107,088.38
预付款项	170.00	170.00	170.00
其他应收款合计	1,004,884.51	853,442.36	728,735.71
其他应收款	1,004,884.51	853,442.36	728,735.71
存货	42,131.32	526.38	57.35
其他流动资产	3,847.71	3,006.42	1,655.93
流动资产合计	1,056,017.64	1,006,651.86	837,707.37
非流动资产：			
长期股权投资	703,287.82	699,293.13	747,458.54
其他权益工具投资	666.71	666.71	-
投资性房地产	40,138.01	37,170.41	24,581.85
固定资产合计	2,161.03	1,945.47	1,390.95
其中：固定资产	2,161.03	1,945.47	1,390.95
在建工程合计			
无形资产	520.62	506.26	491.90
商誉			
长期待摊费用	156.08	116.08	76.08
递延所得税资产	120.30	108.27	99.25
其他非流动资产	7,771.38	-	-
非流动资产合计	754,821.94	739,806.33	774,098.57

资产总计	1,810,839.58	1,746,458.19	1,611,805.93
流动负债：			
短期借款	13,908.73	13,000.00	-
应付票据及应付账款			
应付账款	6,373.73	16,861.81	10,287.87
预收款项			
合同负债	446.61	446.61	-
应付职工薪酬	1,021.95	3,032.71	3,511.96
应交税费	23,211.09	26,493.99	12,175.16
其他应付款合计	924,640.28	904,925.29	846,629.32
其中：应付利息	1,338.89	1,329.11	-
应付股利			
其他应付款			
一年内到期的非流动负债	418,677.25	270,177.23	92,863.69
其他流动负债			
流动负债合计	1,388,279.64	1,234,937.63	965,468.00
非流动负债：			
长期借款	34,342.00	205,200.00	302,920.00
应付债券	74,541.87	-	-
长期应付款合计	1,835.01	1,773.08	1,466.06
其中：长期应付款	1,835.01	1,773.08	1,466.06
预计负债			
递延所得税负债	181.57	181.57	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	110,900.45	207,154.65	304,386.06
负债合计	1,499,180.09	1,442,092.28	1,269,854.06
所有者权益合计	311,659.49	304,365.91	341,951.87

损益状况如下表所示（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业总收入			
其中：营业收入	7,059.05	56,634.50	67,911.57
二、营业总成本			
其中：营业成本	5,631.80	50,307.96	12,173.75

税金及附加	3,576.47	2,776.19	5,216.45
销售费用	76.19	10.76	1,203.14
管理费用	5,612.35	5,289.64	5,489.14
财务费用	69,111.85	51,917.93	38,343.78
投资收益	39,835.66	-83,994.69	29,677.60
资产处置收益	77.22	-0.82	-1.95
资产减值损失	-	-	218.28
信用减值损失	296.06	229.45	1,145.39
其他收益	8,396.03	131,378.28	7,531.32
三、营业利润	-28,936.76	-6,514.65	41,328.61
加：营业外收入	436.13	2,201.29	587.21
减：营业外支出	3,146.25	2,968.19	2,479.69
四、利润总额	-31,646.88	-7,281.55	39,436.13
减：所得税费用	12.03	12.03	1,183.45
五、净利润	-31,658.91	-7,293.58	38,252.68

天津津投城市开发股份有限公司前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	17,896.87	23,531.87	30,893.70
应收票据及应收账款	10.29	218,666.65	155,517.32
应收账款	10.29	218,666.65	155,517.32
预付款项	2,679.31	2,382.80	1,088.60
其他应收款合计	9,378.74	19,157.53	25,146.27
其他应收款	9,378.74	19,157.53	25,146.27
存货	1,366,791.62	1,049,401.41	919,001.49
其他流动资产	65,882.79	69,406.62	58,253.40
流动资产合计	1,462,639.63	1,382,546.88	1,189,900.78
非流动资产：			
长期股权投资	43,841.66	43,846.97	42,012.39
其他权益工具投资	671.71	671.71	5.00
投资性房地产	126,017.77	118,997.84	100,283.54
固定资产合计	3,343.36	2,943.85	2,293.93
其中：固定资产	3,343.36	2,943.85	2,293.93

在建工程合计	--	--	--
无形资产	520.62	506.26	491.90
商誉	--	--	--
长期待摊费用	156.08	116.08	76.08
递延所得税资产	152.77	227.10	135.38
其他非流动资产	7,771.38	-	-
非流动资产合计	182,475.34	167,309.82	145,298.21
资产总计	1,645,114.97	1,549,856.70	1,335,198.99
流动负债：			
短期借款	42,969.38	41,407.62	29,097.00
应付票据及应付账款	180,218.56	184,310.49	131,497.02
应付账款	180,218.56	184,310.49	131,497.02
预收款项	4.26	269.38	12.81
合同负债	153,856.02	127,054.65	47,793.43
应付职工薪酬	1,241.04	3,321.15	3,882.56
应交税费	26,672.94	29,968.19	16,054.91
其他应付款合计	404,955.54	364,923.05	303,807.56
其中：应付利息	14,203.81	27,377.27	22,423.45
应付股利			
其他应付款			
一年内到期的非流动负债	526,463.88	351,029.58	301,154.69
其他流动负债	2,474.67	10,934.83	3,795.70
流动负债合计	1,338,856.29	1,113,218.93	837,095.68
非流动负债：			
长期借款	164,542.00	370,700.00	456,064.82
应付债券	74,541.87	-	-
长期应付款合计	1,835.01	1,773.08	1,466.06
其中：长期应付款	1,835.01	1,773.08	1,466.06
预计负债	915.57	915.57	557.47
递延所得税负债	181.57	181.57	-
其他非流动负债			
非流动负债合计	242,016.03	373,570.23	458,088.35
负债合计	1,580,872.32	1,486,789.16	1,295,184.03
归属于母公司所有者 权益合计	8,987.25	13,103.85	-7,888.77
少数股东权益	55,255.41	49,963.69	47,903.74

所有者权益合计	64,242.65	63,067.54	40,014.97
---------	-----------	-----------	-----------

损益状况如下表所示（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业总收入	331,386.25	299,752.10	264,475.30
其中：营业收入	331,386.25	299,752.10	264,475.30
二、营业总成本	409,079.66	374,640.88	304,979.54
其中：营业成本	307,737.79	284,838.14	214,186.70
税金及附加	9,674.05	5,972.87	7,132.77
销售费用	8,945.43	17,138.99	15,113.12
管理费用	11,145.08	8,281.64	9,731.03
财务费用	71,577.31	58,409.24	58,815.92
投资收益	52,942.96	5.31	29,677.60
资产处置收益	77.15	-0.82	-2.16
资产减值损失	4,883.40	54,847.02	39,013.23
信用减值损失	54.81	- 28.75	1,687.76
其他收益	11,375.94	132,754.62	7,888.74
三、营业利润	-18,235.57	3,052.06	-43,641.07
加：营业外收入	531.57	2,280.67	25,551.05
减：营业外支出	6,513.82	3,820.83	2,945.20
四、利润总额	-24,217.82	1,511.90	-21,035.21
减：所得税费用	2,256.33	2,687.01	1,350.66
五、净利润	-26,474.15	-1,175.11	-22,385.86
归属于母公司所有者的净利润	-28,868.41	4,116.60	-20,325.91
少数股东损益	2,394.25	-5,291.71	-2,059.95

注：以上 2022 年、2023 年和 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

5、会计制度和税收政策

（1）会计制度

天津津投城市开发股份有限公司会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

（2）税收政策

天津津投城市开发股份有限公司增值税简易征收 5%，按应缴流转税额的 7% 计缴城市维护建设税，教育费附加（含地方教育附加）为 5%，按应纳税所得额的 25% 计缴企业所得税，其他税费按国家相关规定计算缴纳。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

天津津投城市开发股份有限公司拟进行重大资产出售，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及天津津投城市开发股份有限公司的置出资产和负债在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经天津津投城市开发股份有限公司第十一届三十五次临时董事会审议通过。

三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为天津津投城市开发股份有限公司拟进行重大资产出售经济行为涉及的天津津投城市开发股份有限公司的置出资产和负债。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的天津津投城市开发股份有限公司于评估基准日申报的置出资产和负债。天津津投城市开发股份有限公司评估基准日财

务报表经过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中喜专审 2025Z00810 号专项审计报告。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围的净资产账面价值为 341,951.87 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2024 年 12 月 31 日
流动资产	837,707.37
非流动资产	774,098.57
长期股权投资	747,458.54
其他权益工具投资	
投资性房地产	24,581.85
固定资产	1,390.95
无形资产	491.90
长期待摊费用	76.08
递延所得税资产	99.25
其他非流动资产	
资产总计	1,611,805.93
流动负债	965,468.00
非流动负债	304,386.06
负债总计	1,269,854.06
所有者权益	341,951.87

注：上表财务数据经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的专项审计报告。

根据本次拟置出专项审计报告，模拟财务报表的编制基础如下：

1、为满足重大资产出售的需要，对下列表中所列示的业务或子公司进行模拟合并，且假设该架构自 2022 年 1 月 1 日业已存在，并按此架构持续经营。

天津市凯泰建材经营有限公司	天津市华景房地产开发有限公司
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司
天津市华亨房地产开发有限公司	天津海景实业有限公司
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华驰租赁有限公司
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	天房(苏州)投资发展有限公司
天津市华塘房地产开发有限公司	天房紫荆（深圳）投资发展有限公司

天津市德霖停车场有限公司	天房(苏州)置业有限公司
天津市华欣城市开发有限公司	天津市治远房地产销售有限公司
天津兴隆房地产开发有限公司	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司
天津荣泰房地产有限公司	苏州华强房地产开发有限公司
苏州市观颐房地产销售有限公司	

注：本次重组中天津津投城市开发股份有限公司母公司保留了部分资产与负债，保留项目包括：货币资金、存货、对天津银行的股权、部分投资性房地产、应付股利相关资产和负债、其他应付款（天津市住房保障服务中心），除上述保留资产负债外全部置出（置出范围包含公司对华升物业的应付款）。

2、华升物业借款的置出情况

2024年2月，天津市华升物业管理有限公司（简称“华升物业”），自天津农村商业银行股份有限公司取得流动资金借款12,850.00万元，截至评估基准日（2024年12月31日），借款余额12,750.00万元。根据本次重组方案，该借款本息由天津津投城市开发股份有限公司（母公司）的置出业务负担，因此在进行模拟合并时归入置出资产，且假设此事项对净资产影响自2022年1月1日已存在。

3、本拟置出专模拟合并财务报表系将上述合并范围内所列示业务或子公司的资产负债表、利润表进行汇总,抵销其之间的所有交易产生的资产、负债、收入、费用,并将合并后的资产负债之差额计入“归属于母公司所有者权益”。

4、本拟置出专项模拟合并财务报表未考虑本次交易中可能产生的相关税费。

5、鉴于拟置出专项模拟合并财务报表之特殊编制目的，本拟置出专项模拟合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“股本”“资本公积”“其他综合收益”“盈余公积”和“未分配利润”等明细科目。本模拟合并财务报表不包括合并及母公司现金流量表和股东权益变动表。

6、本次拟置出资产交易及相关事项尚需取得：

- （1）上市公司股东会审议通过本次重组方案；
- （2）上交所等监管机构要求履行的其他程序（如需）

(3) 相关法律法规所要求的其他可能涉及必要的批准、核准、备案或许可(如需)。

7、除上述事项外,本拟置出专项模拟合并及公司财务报表采用附注三中描述的会计政策与会计估计编制。

(三) 企业申报表外资产的类型、数量

本次申报的账外资产均为无形资产,主要为商标、专利和域名资产。

①其中包含 12 项商标,具体明细如下:

无形资产名称	国际分类	专利类型	申请日期	法定使用年限
天房发展	42	商标	2016/10/28	10.00
TJRD	36	商标	2016/8/14	10.00
天房发展	36	商标	2016/9/7	10.00
天房发展	42	商标	2016/9/7	10.00
TJRD	37	商标	2016/9/7	10.00
TJRD	42	商标	2016/9/7	10.00
天房发展	37	商标	2016/9/7	10.00

TJRD

	35	商标	2016/9/7	10.00
	37	商标	2016/9/7	10.00
	36	商标	2016/10/28	10.00
	36	商标	2015/10/28	10.00
	35、36、37、 42	商标	2024/8/7	10.00

②包含 5 项专利资产，具体明细如下：

专利	专利号	专利类型	申请日期	法定使用 年限
一种外墙防水保温装饰板	ZL202220672564.X	实用新型	2022/12/30	10.00
一种新型外墙饰面	ZL202220672561.6	实用新型	2022/9/20	10.00
一种用于大截面基础底板栓接式钢筋支架	ZL202123126633.1	实用新型	2022/7/19	10.00
一种可调节脚手架	ZL202220672587.0	实用新型	2022/7/19	10.00
一种外墙保温渗漏的修复设备	ZL202123136624.0	实用新型	2022/5/27	10.00

③包含 2 项域名，具体明细如下：

域名	备案主体	备案号	审核时间
tjfangdichan.com	天津市天蓟房地产开发有 限责任公司	津 ICP 备 2023006838 号-1	2023-10-18
tjtjck.com	天津津投城市开发股份有 限公司	津 ICP 备 2024026308 号-1	2024-11-28

（四）引用其他机构报告

1. 本资产评估报告中津投城开公司及其合并范围内子公司利用了中喜会计
师事务所（特殊普通合伙）出具的中喜专审 2025Z00810 号专项审计报告。

合并范围外参股公司审计报告引用如下：

被投资单位名称	持股比例	审计机构	审计报告号
天津联津房地产开发有限 公司	26.00%	天津伯信会计师事务所（普通 合伙）	津伯信专审字（2025） BX1108 号
天津市天房房地产销售有 限公司	45.00%	中喜会计师事务所（特殊普通 合伙）	中喜专审 2025z00393 号
天津大树房地产经营销售 有限公司	40.00%	中喜会计师事务所（特殊普通 合伙）	中喜专审 2025Z00394 号
天津市天房物业管理有限 公司	31.89%	中兴财光华会计师事务所(特 殊普通合伙)	中兴财光华审会字 【2025】第 220108 号
天津吉利大厦有限公司	12.58%	中喜会计师事务所（特殊普通 合伙）	中喜专审 2025Z00418 号
天津市联展房地产开发有 限公司	16.50%	天津健信会计师事务所(普通 合伙)	健信审字【2025】039 号
天津大地天方建筑设计有 限公司	8.73%	天津正则有限责任会计师事 务所	津正则年审字(2025)第 014 号

2. 根据委托人要求，本资产评估报告中长期股权投资-天津市天房物业管理
有限公司和天津市华学房地产经营有限公司股权价值中投资性房地产评估结果

引用了北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的“国融兴华评报字[2025]第 610012 号”、“国融兴华评报字[2025]第 610011 号”和“国融兴华评报字[2025]第 610010 号”《投资性房地产评估报告》，欲详细了解评估过程，请参阅该《资产评估报告》。

评估目的：天津津投城市开发股份有限公司拟进行重大资产置换涉及的天津市华学房地产经营有限公司、天津市天房物业管理有限公司的投资性房地产市场价值。

评估基准日：2024 年 12 月 31 日；

价值类型：市场价值

3. 本次对评估范围内-天津海景实业有限公司存货-C 地块开发项目的评估测算税率，涉及引用其他机构出具的报告结论。根据天津秉政税务师事务所有限公司出具的《天津海景实业有限公司 C 地块土地增值税咨询分析报告》，该项目若未来按照“查账征收”方式计算缴纳土地增值税，在规定的期限内难以完成清算手续。税务报告认定采用“核定征收”方式缴纳土地增值税，符合《天津市土地增值税清算管理办法》（天津市地方税务局公告 2016 年第 24 号）第十五条规定，并且与海景公司当前的财务状况相符，不影响公司的持续稳定经营。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

1、2025年9月19日《天津津投城市开发股份有限公司十一届三十五次临时董事会会议决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第14届全国人民代表大会常务委员会第7次会议修订通过）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第13届全国人民代表大会第3次会议通过）；

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会第5次会议通过）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过根据2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》第一次修正；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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；

6. 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令第732号；

根据 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）；

7. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号）；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号，2005 年 8 月 25 日国资委第 31 次主任办公会议审议通过）；

9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资委产权【2006】274 号）；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订；根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（2009 年 9 月 11 日国资产权【2009】941 号）；

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009 年 9 月 28 日发布）；

13. 《国有企业参股管理暂行办法》（国资发改革规〔2023〕41 号）；

14. 《上市公司国有股权监督管理办法》（经国务院国资委主任办公会议审议通过，并报经中央全面深化改革领导小组同意，于 2018 年 5 月 16 日公布，自 2018 年 7 月 1 日起施行）；

15. 《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第二次修订，于 2020 年 3 月 1 日起施行）；

16. 《天津市国资委监管企业国有资产评估项目审核工作指引》；（津国资产权〔2024〕14 号，2024 年 08 月 29 日发布）；

17. 天津市国资委关于建立监管企业资产评估项目公示制度有关事项的通知（津国资产权〔2024〕16 号，2024 年 08 月 29 日发布）；

18. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1、《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，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——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——企业价值》（中评协【2018】38号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
- 11、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37号）；
- 12、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
- 13、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 17、《专利资产评估指导意见》（中评协【2017】49号）；
- 18、《商标资产评估指导意见》（中评协【2017】51号）；
- 19、《投资性房地产评估指导意见》（中评协【2017】53号）。

（四）权属依据

- 1、国有资产产权登记证书；
- 2、出资证明；
- 3、国有土地使用证；
- 4、国有土地使用权出让合同；
- 5、建设工程规划许可证书；
- 6、施工许可证书；
- 7、销售许可证书；

- 8、房地产权证；
- 9、机动车行驶证；
- 10、专利证；
- 11、商标注册证；
- 12、有关资产产权转让合同；
- 13、设备的购置合同及相关产权证明文件；
- 14、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
 - （3）企业填报的未来收益预测表。
- 2、资产评估机构收集的资料
 - （1）同花顺资讯金融数据库；
 - （2）资产评估专业人员现场勘查记录资料；
 - （3）资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （4）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法简介

（1）收益法

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适

用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）资产基础法

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

2、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析

本次评估对象为津投城开公司的拟置出资产和负债。

母公司层面：津投城开公司置出范围内主要资产为投资性房地产、固定资产和长期股权投资等，并非独立产生现金流入的资产组合。因此本次未采用收益法。

长期股权投资层面：本次评估范围内子公司中，经营业务主要为房地产开发、房地产销售业务和房地产设计业务等。

① 房地产开发业务公司，主要资产为存货—房地产开发项目，本次存货采用假设开发法进行评估。针对无新开发项目的房地产开发公司，假设开发法已直接涵盖项目全周期的现金流预测，本次未采用收益法。针对存在正在建设开发项目的房地产开发公司，本次采用收益法进行评估。

② 房地产销售和 Design 等业务公司，本次针对长投公司的经营情况，分别进行分析确定评估方法。

（2）市场法适用性分析

由于无法取得涉及同等规模、类型的资产和负债近期交易案例，不能满足市场法评估条件，因此市场法不适用于本次评估。

（3）资产基础法适用性分析

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本次评估目的是置出部分资产及负债，适合采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

1、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对天津津投城市开发股份有限公司的置出净资产进行了评估，即首先采用适当的方法对置出范围内各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除置出范围内负债市场价值，得出评估范围内置出净资产的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

（1）其他债权性资产：主要是应收账款、预付款项、其他应收款。资产评估专业人员对于其他债权性资产科目进行了核查、分析、处理。首先，核实总账、明细账与评估申报表金额，确定记账中有无遗漏、重复及错入账情况。根据实际情况，资产评估专业人员对外部债权根据重要性以及项目特殊性，发函核对并查阅相关的合同。对于确有特殊原因而不能发函的，评估中执行了相关替代程序，抽查了原始凭证。其次，在清查核实的基础上，进一步分析坏账损失。通过与企业会计人员了解，借助于历史资料和调查情况，具体分析款项的欠款时间及原因、历史款项的回收情况、债务人的经营情况，以判断款项回收的可能性。

经过以上评估程序，以可收回金额作为评估值。

（2）存货：主要为生产成本。

生产成本为红桥 12 亩项目的待收储土地及沙柳路工程项目-前期工程费等待补偿款项。资产评估专业人员取得了相关补偿协议，按未来能够收回的补偿款项确认评估值。

(3) 其他流动资产：主要为预交税金及附加、所得税等，以核实后的账面值确定评估值。

(4) 长期股权投资：评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	对外投资单位名称	持股比例	账面价值	备注
1	天津联津房地产开发有限公司	26.00%	240,115,857.24	
2	天津市天房房地产销售有限公司	45.00%		
3	天津大树房地产经营销售有限公	40.00%		
4	天津市天房物业管理有限公司	31.8895%	31,616,083.70	
5	天津市凯泰建材经营有限公司	100.00%	150,000,000.00	
6	天津市华兆房地产开发有限公司	100.00%	1,300,000,000.00	
7	天津市华亨房地产开发有限公司	100.00%	800,000,000.00	
8	天津吉利大厦有限公司	12.58%	8,168,650.98	
9	天津市天房海滨建设发展有限公	100.00%	1,200,000,000.00	
10	天津市天蓟房地产开发有限责任	60.00%	210,000,000.00	
11	天津市华塘房地产开发有限公司	100.00%	500,000,000.00	
12	天津市德霖停车场有限公司	100.00%	200,000,.00	
13	天津市华景房地产开发有限公司	100.00%	1,146,080,000.00	
14	天津市华博房地产开发有限公司	100.00%	1,050,000,000.00	
15	天津海景实业有限公司	50.00%	250,000,000.00	
16	天津市华驰租赁有限公司	90.00%	2,700,000.00	
17	天房(苏州)投资发展有限公司	100.00%	40,000,000.00	
18	天房紫荆(深圳)投资发展有限公	55.00%	2,145,000.00	
19	天房(苏州)置业有限公司	100.00%	40,000,000.00	
20	天津市联展房地产开发有限公司	16.50%		
21	天津市治远房地产销售有限公司	100.00%	3,300,000.00	
22	天津市天房裕诚商业运营管理有	100.00%	259,850.00	
23	天津市华欣城市开发有限公司	100.00%	500,000,000.00	
24	天津兴隆房地产开发有限公司	100.00%		
25	天津大地天房建筑设计有限公司	8.725%		
	账面余额合计		7,474,585,441.92	
	减：长期股权投资减值准备			
	账面净额		7,474,585,441.92	

① 具有控制权或能实施重大影响的长期股权投资

对于具有控制权或能实施重大影响的长期股权投资，评估时先对长期股权投资单位采用合适的方法进行整体评估，在确定长期股权投资单位股东全部权益市场价值后，根据被评估单位的持股比例计算该项长期股权投资的评估值。

② 持股比例较小，不具有控制权或不能实施重大影响的长期股权投资

对于持股比例较小，不具有控制权或不能实施重大影响的长期股权投资，本次以长期股权投资单位评估基准日财务报表的所有者权益和被评估单位的持股比例，综合计算评估值。

(5) 其他权益工具

评估基准日其他权益工具概况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例/持股数量	投资成本	账面价值
①	福州市土地房屋综合开发公司		500,000.00	0.00
②	珠海中珠集团股份有限公司	2%	6,667,115.00	0.00

① 截至评估基准日，通过公开信息未能查询到福州市土地房屋综合开发公司的工商信息，未能取得相关资料，账面价值为零，本次评估为零。

② 珠海中珠集团股份有限公司基准日所有者权益价值为负数，被投资公司无法配合审计评估，本次评估为零。

(6) 投资性房地产

① 评估范围

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的投资性房地产如下所示：

序号	资产名称	计量单位	数量	账面价值（元）	
				原值	净值
1	投资性房地产-成本模式计量	项	324	452,495,247.65	245,818,485.59
2	合计	项	324	452,495,247.65	245,818,485.59

② 评估方法

进行资产评估时，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种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。

市场法是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行价值。

收益法是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

③ 评估方法的选择

A 对于产权属正常，其所在区域近期与委估房地产同规模类似房地产出售实例较多的待估房地，选用市场法进行评估。

B 对于存在产权瑕疵事项无法上市交易但享有收益权的待估房地产，选用收益法进行评估。

C 对于公产房，根据《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》（天津市人民政府令第 27 号）“征收公有房屋…按照下列规定给予补偿：住宅房屋按照被征收房屋价值的 5% 给予被征收人补偿，按照被征收房屋价值的 95% 给予公有房屋承租人补偿。”故本次评估按照市场价格 5% 计算价值。

D 对于部分存在产权瑕疵等因素不可以进行正常市场交易的且其所在区域没有交易实例的地下委估房产进行房地分估，房产选用成本法进行评估，土地采用基准地价系数修正法进行评估。

E 对于已拆除或无产权待估房地产，账面已全额计提减值准备，本次评估为零。

综上，根据本次评估目的、评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估根据资产实际情况采用对应的评估方法进行评估。

（7）房屋建筑物类固定资产

① 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的天津津投城市开发股份有限公司于评估基准日申报的房地产。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的资产如下所示：

序号	资产名称	计量单位	数量	账面价值（元）	
				原值	净值
1	房屋建筑物	项	483	59,198,351.43	13,409,929.75
2	合计	项	483	59,198,351.43	13,409,929.75

② 评估方法

进行资产评估时，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种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。

市场法是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行价值。

收益法是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

③ 评估方法的选择

A 对于产权属正常，其所在区域近期与委估房地产同规模类似房地产出售实例较多的待房地产，选用市场法进行评估。

B 对于存在产权瑕疵事项无法上市交易但享有收益权的待估房地产，选用收益法进行评估。

C 对于公产房，根据《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》（天津市人民政府令第 27 号）“征收公有房屋…按照下列规定给予补偿：住宅房屋按照被征收房屋价值的 5% 给予被征收人补偿，按照被征收房屋价值的 95% 给予公有房屋承租人补偿。”故本次评估按照市场价格 5% 计算价值。

D 对于已拆除或无产权待估房地产，账面已全额计提减值准备，本次评估为零。

综上，根据本次评估目的、评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估根据资产实际情况采用对应的评估方法进行评估。

具体评估方法介绍如下：

①市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

市场法主要是根据替代原则，将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易实例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值。

运用市场法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数
×不动产状况调整系数

$$\begin{aligned} &= \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \frac{\text{价值时点价格指数}}{\text{交易当时价格指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}} \times \frac{\text{估价对象实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}} \times \\ &\quad \frac{\text{估价对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}} \end{aligned}$$

运用市场法按下列基本步骤进行：

A 搜集交易实例的有关资料；

B 选取有效的可比市场交易实例，应从搜集的交易实例中选取三个或以上的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：a 是估价对象的类似房地产；b 成交日期与估价时点相近，不超过一年；c 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

C 建立价格可比基础；

D 进行交易情况修正；

E 进行市场状况调整；

F 进行房地产状况调整，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

G 计算比较价值。

进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整时应符合以下规定：

第一、分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 30%；

第二、经过修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价和最低价的比值不宜大于 1.2；

第三、当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例；

第四、当因估价对象或市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应进行说明并陈述理由。

②收益法

选用有限年期计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r_i)^i} + \frac{S}{(1+r_s)^n} - T$$

其中：V—为收益价值；

A—为房地产未来各年的净收益；

ri—为租金收益折现率；

rs—为建筑物处置收益折现率；

n—为房地产的收益期；

S—建筑物剩余价值；

T—土地增值收益。

（8）设备类固定资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备的特

点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

市场法主要针对车辆和使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

（9）无形资产

无形资产包括土地使用权和专利资产等。

① 无形资产-土地使用权已评入固定资产房屋建筑物中，不再重复评估，本次评估为零。

② 无形资产—其他包括账外专利、域名和商标。

依据无形资产评估的评估准则，技术评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

市场法主要通过市场上选择相同或相近似的无形资产作为参照物，针对各种价值影响因素，将被评估资产与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定资产的价值。使用市场法评估无形资产的必要前提是市场数据相对公开、存在具有可比性的参照物、参照物的价值影响因素明确并且能够量化。我国目前市场交易尚处于初级阶段，商标、专利权、专有技术等公平交易数据采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定其评估价值，对专利等无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者或授权使用者能够通过销售产品从而带来收益。收益法适用的基本条件是具备持续经营的基础和条件、经营与收益之间存在较稳定的对应关系、未来收益和风险能够预测并可量化。当对未来预期收益的估算相对客观公允、折现率的选取较为合理时，收益法评估结果能够较为完整地体现无形资产价值，易于为市场所接受。

成本法是依据无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依

据确认价值的一种方法。

综上，对于非核心技术且未对企业产生超额收益的商标、专利资产和网站域名采用成本法进行评估。

成本法是依据无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认价值的一种方法。通过与企业研发人员访谈了解，可以判断开发该类无形资产的客观工程量，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。

（10）长期待摊费用

长期待摊费用，核算内容为大理道 100 号房产租金的摊销余额，资产评估专业人员核实相关合同、原始入账凭证及摊销制度，确定账面核算内容与实际相符。以核实后的账面值作为评估值。

（11）递延所得税资产

递延所得税资产，核算内容为内部交易未实现利润产生的递延所得税资产。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

（12）负债

负债主要包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债、长期借款和长期应付款。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及

支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

资产评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1、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、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1、资产评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就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；

4、资产评估机构及其资产评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相

应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位合并范围内公司及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重人变动；

2. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位合并范围内公司经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位合并范围内公司经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3. 假设评估基准日后被评估单位合并范围内公司经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位合并范围内公司经营的不可抗拒、不可预见事件；

5. 假设被评估单位合并范围内公司及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6. 假设未来收益期内被评估单位合并范围内公司所采用的会计政策与评估基准日在重人方面保持一致，具有连续性和可比性；

7. 假设未来收益期被评估单位合并范围内公司经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评

估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

（三）特定假设

1、假设基准日正在建设的开发项目，能够按照预计目标总投及开发计划完成建设交付；

2、假设基准日后房地产市场环境不发生影响其经营的重大变动，开发项目能够按计划完成销售及回款；

3、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当资产评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 1,611,805.93 万元，评估值 1,245,957.98 万元，减值额为 365,847.96 万元，减值率为 22.70%；负债账面价值为 1,269,854.06 万元，评估值 1,269,854.06 万元，无增减值；净资产账面值为 341,951.87 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产评估价值为-23,896.08 万元，减值额为 365,847.96 万元，减值率为 106.99 %。

合并口径归属于母公司净资产层面：天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的合并口径归属于母公司净资产账面价值为-7,888.77 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为评估结论：在持续经营前提下，天津津投城市开发股

份有限公司净资产评估值为-23,896.08 万元，减值额为 16,007.31 万元，减值率为 202.91 %。

具体各类资产及负债的评估结果见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	837,707.37	837,707.37		
非流动资产	774,098.57	408,250.61	-365,847.96	-47.26
其中：长期股权投资	747,458.54	357,905.87	-389,552.68	-52.12
其他权益工具投资				
投资性房地产	24,581.85	32,668.60	8,086.75	32.90
固定资产	1,390.95	17,489.70	16,098.75	1,157.40
无形资产	491.90	11.12	-480.78	-97.74
长期待摊费用	76.08	76.08		
递延所得税资产	99.25	99.25		
其他非流动资产				
资产总计	1,611,805.93	1,245,957.98	-365,847.96	-22.70
流动负债	965,468.00	965,468.00		
非流动负债	304,386.06	304,386.06		
负债总计	1,269,854.06	1,269,854.06		
所有者权益	341,951.87	-23,896.08	-365,847.96	-106.99

（评估结论的详细情况见评估明细表）

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
- 2、当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
- 3、评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作

价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

（一）本资产评估报告中津投城开公司及其合并范围内子公司利用了中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中喜专审 2025Z00810 号专项审计报告。

合并范围外参股公司引用审计报告情况如下：

被投资单位名称	持股比例	审计机构	审计报告号
天津联津房地产开发有限公司	26.00%	天津伯信会计师事务所（普通合伙）	津伯信专审字（2025）BX1108 号
天津市天房房地产销售有限公司	45.00%	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜专审 2025z00393 号
天津大树房地产经营销售有限公司	40.00%	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜专审 2025Z00394 号
天津市天房物业管理有限公司	31.89%	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华审会字【2025】第 220108 号
天津吉利大厦有限公司	12.58%	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜专审 2025Z00418 号
天津市联展房地产开发有限公司	16.50%	天津健信会计师事务所（普通合伙）	健信审字【2025】039 号
天津大地天方建筑设计有限公司	8.73%	天津正则有限责任会计师事务所	津正则年审字(2025)第 014 号

（二）本次对评估范围内-天津市天房物业管理有限公司和天津市华学房地产经营有限公司股权价值中投资性房地产评估结果涉及引用其他机构出具的报告结论，具体包括：天津市天房物业管理有限公司（以下简称“天房物业”）、天津市华学房地产经营有限公司（以下简称“华学公司”）2 家公司。本次评估汇总表引用北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的国融兴华评报字[2025]第

610012 号、国融兴华评报字[2025]第 610011 号和国融兴华评报字[2025]第 610010 号资产评估报告。我们已了解所引用资产评估报告评估结论的取得过程，并承担引用资产评估报告结论的相关责任。

资产评估结果如下：

金额单位：人民币万元

序号	公司名称	资产类型	选用评估方法	评估对象价值
1	华学公司	投资性房地产	市场法	11,381.86
2	华学公司	投资性房地产	市场法	29,122.67
3	天房物业公司	投资性房地产	市场法	609.61

（三）本次对评估范围内-天津海景实业有限公司存货-C 地块开发项目的评估测算税率，涉及引用其他机构出具的报告结论。根据天津秉政税务师事务所有限公司出具的《天津海景实业有限公司 C 地块土地增值税咨询分析报告》，该项目若按照“查账征收”方式计算缴纳土地增值税，在规定的期限内难以完成清算手续。税务报告认定项目未来采用“核定征收”方式缴纳土地增值税，符合《天津市土地增值税清算管理办法》（天津市地方税务局公告 2016 年第 24 号）第十五条规定，并且与海景公司当前的财务状况相符，不影响公司的持续稳定经营。

（四）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

1、合并范围内投资性房地产及固定资产-房屋建筑物的产权瑕疵事项

（1）委托管理房产

天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“津投城开”）与天津市天房物业管理有限公司（以下简称“天房物业”）、天津市华学房地产经营有限公司（以下简称“华学公司”）签订《津投城开房产委托管理协议》，津投城开委托天房物业、华学公司负责经营管理及日常维修维护房产 737 套，合计面积为 39,664.46 平方米。三方确认上述房产权属为津投城开所有，房产后续如涉及政府拆迁，拆迁补偿收益归属津投城开所有。

① 委托管理房产中 726 套为单位产公有住宅，建筑面积共计 36,473.84 平方米。华学公司和天房物业按天津市单位产公有住宅租金标准收取租金，承担一切管理费用、维护费用。其中，154 套津投城开已办理房地产权证书，建筑面积合计 13,111.13 平方米；126 套华学公司已办理不动产权证，建筑面积合计 5,086.37 平方米；446 套未办理产权证书，建筑面积合计 18,276.34 平方米。

根据《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》（天津市人民政府令第 27 号）“征收公有房屋...按照下列规定给予补偿：住宅房屋按照被征收房屋价值的 5% 给予被征收人补偿，按照被征收房屋价值的 95% 给予公有房屋承租人补偿。”综上，津投城开对上述房产仅享有 5% 拆迁补偿收益权，本次按照市场价格 5% 确认评估值。

截至评估基准日，上述房产尚未纳入政府征收范围，未来以核定的拆迁补偿额为准。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

② 非单位产公有住宅

委托管理房产中 11 套为非单位产公有住宅，建筑面积共计 3190.62 平方米。

10 套津投城开未办理房地产权证，建筑面积共计 2840.12 平方米。根据房产委托管理协议约定，津投城开享有租金收益权。考虑上述产权瑕疵事项，津投城开享有房产收益权，本次采用收益法进行评估。

（2）无证房产

本次评估范围内 6 套房产因司法判决、待移交等历史问题，权属不再归属津投城开所有，建筑面积共计 841.51 m²。6 套房产已拆除，建筑面积共计 2270.80 m²。上述房产已全额计提减值准备，本次评估值确认为 0 元。

（3）纳入评估范围内海景公司的 E 区 1 号楼，已办理不动产权证，建筑面积共计 14,923.73 平米。其中地下设备间建筑面积共计 4,033.26 m²，实际为 E 区 1-3 号楼共用设备间，无法单独出租销售；1 号楼北侧为地上车位 1,069.40 m²，无法单独销售。本次评估值包含在 E 区 1 号楼其他房产评估值中。

（4）土地性质为划拨房产

评估范围内部分房产占用土地使用权性质为划拨，房屋用途为商业。本次评

估参考天津市规划和自然资源局 2025 年 06 月 10 日发布的《天津市国有划拨土地上房屋转让缴纳土地出让金管理办法》（津规资发〔2025〕2 号）中相关规定，以出让地价的 30%（地上）和 15%（地下）模拟计算土地增值收益，并在相应房地产市场价格中予以扣减，提醒报告使用人注意。

评估范围内部分房产占用土地使用权性质为划拨，房屋用途为住宅。本次评估参考天津市规划和自然资源局 2025 年 06 月 10 日发布的《天津市国有划拨土地上房屋转让缴纳土地出让金管理办法》（津规资发〔2025〕2 号）中相关规定，以房地产成交金额的 1%模拟计算土地增值收益，并在相应房地产市场价格中予以扣减，提醒报告使用人注意。

根据本次重大资产出售协议约定：自交割日起，因置出资产而导致的所有税费、土地出让金、应付股利等支付义务、赔偿、处罚等责任及于交割日与置出资产相关的尚未了结的全部纠纷或争议事项、交割日前与置出资产及相关行为相关的任何或有债务、潜在风险、义务和责任均由归集主体及置出资产承接方承担和解决，上市公司不承担任何责任。如上市公司因此承担任何责任（包括但不限于代偿、垫付费用等），均有权向归集主体及置出资产承接方追偿。

（5）纳入评估范围的投资性房地产，根据产权方提供的《有关事项说明》，未来经营模式为自持经营，本次基于上述经营模式做出评估测算。若未来经营模式发生改变，评估结论应做出相应修改，特提请报告使用者注意。

2、合并范围内存货—开发项目特别事项

（1）本次评估范围内开发成本—12 亩工程项目用地，该土地使用权性质为划拨，土地面积 8,347.20 平方米。根据天津市规划和自然资源局出具的《市规划资源局关于红桥区丁字沽北大街地块用地处置意见的函》和置出法律意见书，该土地已不具备实施建设住宅项目的条件，拟收回该处土地。

根据《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》对划拨土地使用权，市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求，可无偿收回。综上，本次评估为零。

截至资产评估报告日，天津市规划和自然资源局拟收回该处土地的方式尚未

明确，若未来实际确认的回收方式发生变化，评估结论应做出相应修改。

(2) 本次评估范围内存在部分尚未开发土地，暂无最新开发规划。

① 天蓟公司和联津公司土地为住宅项目的配套商业金融用地，整体地块中住宅项目正常开发。根据相关规定，满足已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积超出 1/3 且已投资额占总投资额超过 25%。截至基准日，上述土地未被认定为闲置土地。

② 截至基准日，海景公司待开发土地在有效期内。

上述土地暂无最新开发规划，本次按照土地使用权市场价值确认上述资产评估价值，具体明细如下：

公司名称	开发成本账面价值（元）	不动产权证书编码	土地面积（m ² ）	最后一次延期有效期
天蓟	41,252,984.94	津(2016)蓟县不动产权第 1006628 号	18,742.3	2024-6-5
海景	160,892,009.85	房地证（津）字第 103051000004 号	19,399.10	2026-6-30
联津	440837502.75	津（2016）红桥区不动产权第 1014404 号	16,694.00	2016-10-31

(3) 苏州置业公司存在三项未进行土地增值税汇算清缴的开发项目，目前账面结存部分预缴土地增值税。本次参考审计后账面价值列示评估值，未来以税务机关核定的土地增值税税额为准。土增税预缴明细如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
预交土地增值税-迎风雅院	17,285,647.67
预交土地增值税-留风雅院	2,784,725.65
合计	20,070,373.32

本次未能考虑土增税的汇算清缴情况对评估值的影响。

(4) 天津联津房地产开发有限公司红咸里二期住宅项目，已清盘但尚未进行土增税汇算清缴。本次参考审计后账面价值列示评估值，未来以税务机关核定的土地增值税税额为准。本次未能考虑土增税的汇算清缴情况对评估值的影响。

(5) 天津海景实业有限公司账面核算存货-开发产品中 C 地块项目的主要业态为住宅、公寓、商业和车位，其中住宅、公寓和商业在预售时已按照天津市规定的土地增值税预征率申报预交土地增值税，累计缴纳税金 24,121.80 万元。

根据天津秉政税务师事务所有限公司出具的《天津海景实业有限公司 C 地块土地增值税咨询分析报告》，该项目若未来按照“查账征收”方式计算缴纳土地增值税，在规定的期限内难以完成清算手续。税务报告认定采用“核定征收”方式缴纳土地增值税，符合《天津市土地增值税清算管理办法》（天津市地方税务局公告 2016 年第 24 号）第十五条规定，并且与海景公司当前的财务状况相符，不影响公司的持续稳定经营。

在采用“核定征收”方式缴纳土地增值税合规合理的情况下，本次评估对于 C 地块项目的土地增值税采用“核定征收”方式进行测算，即在项目全盘收入（不含车位收入）的基础上按照 8% 的核定征收率测算。未来以税务机关核定的土地增值税税额为准。对于这一事项及评估处理方式，特此提示报告使用者注意。

3、股权投资事项

(1) 根据本次置出法律意见书，天津市天房房地产销售有限公司目前正处于清算，未来以实际可分配财产为准。

(2) 天津津投城市开发股份有限公司其他权益工具涉及的福州市土地房屋综合开发公司投资，本次未能查询到相关工商信息，未能取得相关资料，账面价值为 0 元，评估值列示为 0 元。珠海中珠集团股份有限公司 2% 股权，无法配合评估，基准日所有者权益账面价值为负值，经核实珠海中珠集团股份有限公司与本次评估范围内公司不存在往来款项，本次评估值列示为 0 元。

(3) 天津吉利大厦有限公司其他权益工具涉及的 2 家被投资单位天津天易智慧物业服务有限公司 10% 股权、天津瑞银小额贷款有限公司 15% 股权。截至

资产评估报告日，无法配合评估。本次参考 2024 年审计后报表数据和持股比例确认评估价值。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1、已判决尚在执行阶段的大额诉讼

公司大额诉讼已判决尚在执行阶段的明细如下：

金额单位：万元

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件编号	案由	截至2024年12月31日尚未执行余额	案件阶段
1	中建三局集团有限公司	天津海景实业有限公司、北京首都开发股份有限公司	（2023）津 02 民初 302 号	建设工程合同纠纷	6,020.09	执行阶段
2	天津功达兆财建筑工程有限公司	天津市天房海滨建设发展有限公司、天津津投城市开发股份有限公司	（2023）津 0116 民初 30231 （2024）津 0116 民初 12777 号 （2025）津 03 民终 630 号	建设工程施工合同纠纷	3,758.84	执行阶段
3	张平衡、北京市第二建筑工程有限责任公司	天津津投城市开发股份有限公司、天津市海景房地产开发有限公司	（2023）津 0113 民初 4481 号	建设工程施工合同纠纷	1,822.11	执行阶段

截至评估基准日上述事项已全部做出相应账务处理，本次评估按账面价值确认评估值。未能考虑上述执行不确定事项对评估值影响。

2、根据本次重大资产出售法律意见书，津投城开及拟置出控股子公司不存在作为被告的、尚未取得生效判决或裁定的且金额在 1000 万元以上的诉讼、仲裁案件。

（六）担保事项如下：

1、资产担保事项如下：

（1）津投城开公司置出资产合并范围内所有权或使用权受限资产情况如下

表：

项目	账面余额(万元)	账面价值(万元)	受限类型	受限情况
货币资金	8,509.45	8,509.45	其他	工程资本金监管资金、司法诉讼冻结
存货	681,493.64	342,481.05	抵押	用于抵押贷款
固定资产	403.73	403.73	抵押	用于抵押贷款
投资性房地产	79,121.39	65,425.22	抵押	用于抵押贷款
合计	769,528.21	416,819.45		

(2) 津投城开公司合并范围内其他货币资金期末余额中含工程资本金监管受限金额 8.1 万元，司法诉讼冻结受限金额 8,470.43 万元，未及时更新企业信息而受限金额 30.92 万元。

2、津投城开担保情况如下：

(1) 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
天津市凯泰建材经营有限公司	9,000.00	2024.12.18	2025.12.17	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,200.00	2024.07.27	2026.07.26	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,951.50	2024.09.30	2025.09.30	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,307.37	2024.10.18	2025.09.30	否
天津市华亨房地产开发有限公司	77,000.00	2023.06.25	2025.06.16	否
天津市华升物业管理有限公司	12,750.00	2024.02.29	2027.02.28	否
天津市华欣城市开发有限公司	13,244.82	2024.12.30	2028.12.30	否
天津市华博房地产开发有限公司	6,547.00	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	2,653.00	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	39,500.00	2021.04.22	2025.10.17	否
天津市华博房地产开发有限公司	30,000.00	2021.06.28	2025.12.23	否
天津市华博房地产开发有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
天津吉利大厦有限公司	54,500.00	2022.04.20	2025.03.31	否
天房(苏州)投资发展有限公司	54,500.00	2022.04.20	2025.03.31	否
天津市天药房地产开发有限责任公司	33,838.00	2023.06.15	2026.06.01	否

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
天津海景实业有限公司	21,750.00	2022.10.28	2025.10.28	否
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
合计	578,741.69			

(2) 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
天津房地产集团有限公司	37,170.00	2024.09.25	2026.03.20	否
天津房地产集团有限公司	77,000.00	2023.06.25	2025.06.16	否
天津房地产集团有限公司	264,200.00	2023.04.19	2026.09.18	否
天津国有资本投资运营有限公司	75,000.00	2022.04.22	2025.04.21	否
天津国有资本投资运营有限公司	77,000.00	2024.12.26	2025.06.16	否
天津国有资本投资运营有限公司	264,200.00	2023.04.19	2026.09.18	否
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
合计	904,070.00			

3、截至 2024 年 12 月 31 日，公司置出合并范围内子公司间互相提供担保合计 399,245.13 万元，明细如下：

担保方	被担保方	担保形式	担保余额 (万元)	担保期限
天津市华亨房地产开发有限公司	天房（苏州）投资发展有限公司	抵押担保	54,500.00	2022.04.20-2025.03.31
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	2,653.00	2019.03.06-2025.08.01
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	6,547.00	2019.03.21-2025.08.01
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	9,500.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	5,740.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	13,960.00	2021.04.22-2025.10.17

担保方	被担保方	担保形式	担保余额 (万元)	担保期限
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	109,500.00	2024.04.22-2027.04.21
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	保证担保	109,500.00	2024.04.22-2027.04.21
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	保证担保、抵押担保	77,000.00	2023.06.25-2025.06.16
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	抵押担保	8,604.00	2023.06.25-2025.06.16
天津市华景房地产开发有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	抵押担保	1,548.50	2024.09.30-2025.09.30
天津市华景房地产开发有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	抵押担保	192.63	2024.10.18-2025.09.30
合计			399,245.13	

4、经公司 2018 年第三次临时股东大会决议，公司全资子公司苏州华强房地产开发有限公司为购买其所开发的项目商品房的客户申请的公积金（组合）贷款向苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司（以下简称“被担保人”）提供阶段性的连带责任反担保，担保金额合计为人民币 183,000 万元，担保期限为自贷款发放之日起至被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 44,366.78 万元。为购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，预计担保总额合计不超过人民币 915,000 万元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押登记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 165,770.40 万元。

经公司 2021 年十届十二次临时董事会决议，公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司为购买其开发的“新景园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 2 亿元，保证期间按银行对每个债务人（购房人）发放的单笔贷款分别计算，保证期限为自银行向债务人（购房人）

发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人（购房人）将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，已发生的担保金额 907.50 万元。

经公司 2020 年第二次临时股东大会决议，公司全资子公司天津市华博房地产开发有限公司为购买其开发的“盛文佳苑”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 2 亿元，保证期限为保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算，自银行向债务人发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截至 2024 年 12 月 31 日，已发生的担保金额 65.14 万元。

5、股权质押情况

根据相关贷款协议、质押协议及公司的说明，津投城开以其部分拟置出公司股权为津投城开及其相关子公司的债务提供股权质押担保，具体情况如下：

出质人	质押权人	质押股权公司	股权出质数额 (万元)
津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	天津市华兆房地产开发有限公司	39,000.00
津投城开	天津津诚国有资本投资运营有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	80,000.00
津投城开	津投资本	天津市天房海滨建设发展有限公司	120,000.00
津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	天津市华景房地产开发有限公司	34,382.40
津投城开	津投资本	天津市华景房地产开发有限公司	80,225.60
津投城开	津投资本	天津市华欣城市开发有限公司	50,000.00
津投城开	北京首都开发股份有限公司	天津海景实业有限公司	25,000.00
津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	华博公司	105,000.00
津投城开	天津吉利大厦有限公司	天津吉利大厦有限公司	838.05444

出质人	质押权人	质押股权公司	股权出质数额 (万元)
津投城开	天津滨海弘浦科技发展有限公司	天津兴隆房地产开发有限公司	1,000.00

本次未能考虑上述事项对评估值影响。

(七) 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

1、本次基准日后存在部分房产抵工程款情况，本次未能考虑上述事项对评估值影响。

2、天津兴隆房地产开发有限公司（以下简称“兴隆公司”）系天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）的全资子公司。2025年6月兴隆公司通过挂牌竞价方式获取了津东丽沙（挂）2025-10号地块项目，该项目预计总投资金额约为15亿元。被评估单位拟以现金及债转股的方式向兴隆公司增资49,000万元，兴隆公司注册资本由1,000万元增加至50,000万元。增资后公司持有兴隆公司100%的股权，仍为公司全资子公司。（2025年6月25日，公司召开十一届三十一次临时董事会会议审议通过了《关于向全资子公司增资的议案》。截至评估报告日尚未完成增资，开发项目未开工。

本次未考虑上述事项对评估值影响。

3、本次评估范围内长投资资产——天津市德霖停车场有限公司100%股权，为基于本次交易方案的模拟报表资产。

天津市德霖停车场有限公司股东方为天津市华升物业管理有限公司，持股比例100%。天津市华升物业管理有限公司股东方为天津津投城市开发股份有限公司，持股比例100%，天津市华升物业管理有限公司未纳入本次置出资产范围。截至评估报告日，双方尚未签订无偿划转协议，工商尚未变更。

本次未能考虑上述事项对评估值影响。

4、本次评估范围内长期借款——天津农村商业银行股份有限公司借款本金1.275亿元，为基于本次交易方案的模拟报表资产。该笔借款的借款人为天津市华升物业管理有限公司。天津市华升物业管理有限公司股东方为天津津投城市开

发股份有限公司，持股比例 100%，天津市华升物业管理有限公司未纳入本次置出资产范围。截至评估报告日，三方尚未签署债务划转协议。

5、天津市天房房地产销售有限公司处于清算阶段，期后存在一处投房出售给股东方，受让方为天津市天房房地产销售有限公司股东。根据被评估单位提供情况说明，本次过户协议价格低于分配方案中房产评估值，未来二次分配中考虑上述差额弥补。本次参考销售协议价格确认评估值，未来应以二次分配后津投城开公司实际资产分配情况调整评估价值。

（八）报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

（九）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（十）本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

（十一）评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，资产评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

（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对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 10 月 21 日。

【资产评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名 1: 

资产评估师签名 2: 

资产评估师签名 3: 

评估机构: 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

中国·北京 810059795

二〇二五年十月二十一日

天津津投城市开发股份有限公司
拟进行重大资产出售经济行为
涉及天津津投城市开发股份有限公司
置出资产和负债市场价值

资产评估说明

沃克森评报字(2025)第 1900 号
(共一册 第一册)

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二五年十月二十一日

目 录

第一部分	关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产评估说明	3
第一章	评估对象和评估范围说明	3
一、	评估对象与评估范围内容	3
二、	实物资产的分布情况及特点	10
三、	企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况	11
四、	企业申报表外资产的类型、数量	11
五、	引用其他机构报告	13
第二章	资产核实情况总体说明	14
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	14
二、	影响资产核实的事项、处理方法及核实结论	15
第三章	资产基础法评估技术说明	23
一、	流动资产评估技术说明	23
二、	长期股权投资评估技术说明	27
三、	投资性房地产评估技术说明	72
四、	房屋建筑物类固定资产评估技术说明	72
五、	设备类固定资产评估技术说明	74
六、	无形资产—土地使用权评估技术说明	102
七、	无形资产—其他无形资产评估技术说明	109
八、	长期待摊费用评估技术说明	118
九、	递延所得税资产评估技术说明	118
十、	负债评估技术说明	118
第四章	评估结论及分析	123
一、	评估结论	123
二、	评估价值与账面价值比较变动情况及说明	123
评估说明附件		125
附件一	企业关于进行资产评估有关事项的说明	125

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容应由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，具体内容见**附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》**。

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象和评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为天津津投城市开发股份有限公司拟进行重大资产出售经济行为涉及的天津津投城市开发股份有限公司的置出资产和负债。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的天津津投城市开发股份有限公司于评估基准日申报的置出资产和负债。天津津投城市开发股份有限公司评估基准日财务报表经过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的净资产账面价值为 341,951.87 万元。

（三）委托评估的资产及负债的类型、账面金额

具体资产及负债类型有应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产、长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、应付账款、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、长期借款和长期应付款。截至评估基准日各类资产及负债的账面价值如下：

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围的净资产账面价值为 341,951.87 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2024 年 12 月 31 日
流动资产	837,707.37
非流动资产	774,098.57
长期股权投资	747,458.54
其他权益工具投资	

项 目	2024 年 12 月 31 日
投资性房地产	24,581.85
固定资产	1,390.95
无形资产	491.90
长期待摊费用	76.08
递延所得税资产	99.25
其他非流动资产	
资产总计	1,611,805.93
流动负债	965,468.00
非流动负债	304,386.06
负债总计	1,269,854.06
所有者权益	341,951.87

注：上表财务数据经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的专项审计报告。

根据本次拟置出专项审计报告，模拟财务报表的编制基础如下：

1、为满足重大资产出售的需要，对下列表中所列示的业务或子公司进行模拟合并，且假设该架构自 2022 年 1 月 1 日业已存在，并按此架构持续经营。

天津市凯泰建材经营有限公司	天津市华景房地产开发有限公司
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司
天津市华亨房地产开发有限公司	天津海景实业有限公司
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华驰租赁有限公司
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	天房(苏州)投资发展有限公司
天津市华塘房地产开发有限公司	天房紫荆（深圳）投资发展有限公司
天津市德霖停车场有限公司	天房(苏州)置业有限公司
天津市华欣城市开发有限公司	天津市治远房地产销售有限公司
天津兴隆房地产开发有限公司	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司
天津荣泰房地产有限公司	苏州华强房地产开发有限公司
苏州市观颐房地产销售有限公司	

注：本次重组中天津津投城市开发股份有限公司母公司保留了部分资产与负债，保留项目包括：货币资金、存货、对天津银行的股权、部分投资性房地产、应付股利相关资产和负债、其他应付款（天津市住房保障服务中心），除上述保留资产负债外全部置出（置出范围包含公司对华升物业的应付款）。

2、华升物业借款的置出情况

2024 年 2 月，天津市华升物业管理有限公司（简称“华升物业”），自天津农村商业银行股份有限公司取得流动资金借款 12,850.00 万元，截至评估基准日

(2024 年 12 月 31 日)，借款余额 12,750.00 万元。根据本次重组方案，该借款本息由天津津投城市开发股份有限公司（母公司）的置出业务负担，因此在进行模拟合并时归入置出资产，且假设此事项对净资产影响自 2022 年 1 月 1 日已存在。

3、本拟置出专项模拟合并财务报表系将上述合并范围内所列示业务或子公司的资产负债表、利润表进行汇总,抵销其之间的所有交易产生的资产、负债、收入、费用,并将合并后的资产负债之差计入“归属于母公司所有者权益”。

4、本拟置出专项模拟合并财务报表未考虑本次交易中可能产生的相关税费。

5、鉴于拟置出专项模拟合并财务报表之特殊编制目的，本拟置出专项模拟合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“股本”“资本公积”“其他综合收益”“盈余公积”和“未分配利润”等明细科目。本模拟合并财务报表不包括合并及母公司现金流量表和股东权益变动表。

6、本次拟置出资产交易及相关事项尚需取得：

- (1) 上市公司股东会审议通过本次重组方案；
- (2) 上交所等监管机构要求履行的其他程序（如需）
- (3) 相关法律法规所要求的其他可能涉及必要的批准、核准、备案或许可（如需）。

7、除上述事项外，本拟置出专项模拟合并及公司财务报表采用附注三中描述的会计政策与会计估计编制。

（四）委托评估的资产权属状况（含应当评估的相关负债）

根据企业申报，资产评估机构委派资产评估专业人员到现场参与企业的资产清查工作，并对存货、投资性房地产、固定资产、无形资产等进行重点清查。

1、合并范围内投资性房地产及固定资产-房屋建筑物的产权瑕疵事项

（1）委托管理房产

天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“津投城开”）与天津市天房物业管理有限公司（以下简称“天房物业”）、天津市华学房地产经营有限公司（以下简称“华学公司”）签订《津投城开房产委托管理协议》，津投城开委托天房物业、华学公司负责经营管理及日常维修维护房产 737 套，合计面积为 39,664.46

平方米。三方确认上述房产权属为津投城开所有，房产后续如涉及政府拆迁，拆迁补偿收益归属津投城开所有。

① 委托管理房产中 726 套为单位产公有住宅，建筑面积共计 36,473.84 平方米。华学公司和天房物业按天津市单位产公有住宅租金标准收取租金，承担一切管理费用、维护费用。其中，154 套津投城开已办理房地产权证书，建筑面积合计 13,111.13 平米；126 套华学公司已办理不动产权证，建筑面积合计 5,086.37 平方米；446 套未办理产权证书，建筑面积合计 18,276.34 平方米。

② 非单位产公有住宅

委托管理房产中 11 套为非单位产公有住宅，建筑面积共计 3190.62 平米。其中 10 套建筑面积共计 2840.12 平方米，津投城开未办理房地产权证书。根据房产委托管理协议约定，津投城开享有租金收益权。

(2) 无证房产

本次评估范围内 6 套房产因司法判决、待移交等历史问题，权属不再归属津投城开所有，建筑面积共计 841.51 m²。6 套房产已拆除，建筑面积共计 2270.80 m²。上述房产已全额计提减值准备。

(3) 纳入评估范围内海景公司的 E 区 1 号楼，已办理不动产权证，建筑面积共计 14,923.73 平米。其中地下设备间建筑面积共计 4,033.26 m²，实际为 E 区 1-3 号楼共用设备间，无法单独出租销售；1 号楼北侧为地上车位 1,069.40 m²，无法单独销售。

2、合并范围内存货—开发项目特别事项

(1) 本次评估范围内开发成本—12 亩工程项目用地，该土地使用权性质为划拨，土地面积 8,347.20 平方米。根据天津市规划和自然资源局出具的《市规划资源局关于红桥区丁字沽北大街地块用地处置意见的函》和重大资产出售法律意见书，该土地已不具备实施建设住宅项目的条件，拟收回该处土地。

根据《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》对划拨土地使用权，市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求，可无偿收回。截至资产评估报告日，天津市规划和自然资源局拟收回该处土地的方式尚未明确。

(2) 本次评估范围内存在部分尚未开发土地，暂无最新开发规划。

① 天蓊公司和联津公司土地为住宅项目的配套商业金融用地，整体地块中住宅项目正常开发。根据相关规定，满足已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积超出 1/3 且已投资额占总投资额超过 25%。截至基准日，上述土地未被认定为闲置土地。

② 截至基准日，海景公司待开发土地在有效期内。

上述土地暂无最新开发规划，本次按照土地使用权市场价值确认上述资产评估价值，具体明细如下：

公司名称	开发成本账面价值（元）	不动产权证书编码	土地面积（㎡）	最后一次延期有效期
天蓊	41,252,984.94	津(2016)蓊县不动产权第 1006628 号	18,742.3	2024-6-5
海景	160,892,009.85	房地证（津）字第 103051000004 号	19,399.10	2026-6-30
联津	440837502.75	津（2016）红桥区不动产权第 1014404 号	16,694.00	2016-10-31

3、股权投资事项

（1）天津津投城市开发股份有限公司其他权益工具涉及的珠海中珠集团股份有限公司 2%股权。截至资产评估报告日，无法配合评估。

（2）天津津投城市开发股份有限公司其他权益工具涉及的福州市土地房屋综合开发公司投资，本次未能查询到相关工商信息，未能提供相关资料。

（3）天津吉利大厦有限公司其他权益工具涉及的 2 家被投资单位天津天易智慧物业服务有限公司 10%股权、天津瑞银小额贷款有限公司 15%股权。截至资产评估报告日，无法配合评估，仅提供基准日审计报告。

4、担保事项的性质、金额及与评估对象的关系

（1）资产担保情况：

①津投城开公司置出资产合并范围内所有权或使用权受限资产情况如下表：

项目	账面余额(万元)	账面价值(万元)	受限类型	受限情况
货币资金	8,509.45	8,509.45	其他	工程资本金监管资金、司法诉讼冻结
存货	681,493.64	342,481.05	抵押	用于抵押贷款
固定资产	403.73	403.73	抵押	用于抵押贷款
投资性房地产	79,121.39	65,425.22	抵押	用于抵押贷款
合计	769,528.21	416,819.45		

②津投城开公司合并范围内其他货币资金期末余额中含工程资本金监管受限金额 8.1 万元，司法诉讼冻结受限金额 8,470.43 万元，未及时更新企业信息而受限金额 30.92 万元。

(2) 津投城开担保情况如下：

(1) 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
天津市凯泰建材经营有限公司	9,000.00	2024.12.18	2025.12.17	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,200.00	2024.07.27	2026.07.26	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,951.50	2024.09.30	2025.09.30	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,307.37	2024.10.18	2025.09.30	否
天津市华亨房地产开发有限公司	77,000.00	2023.06.25	2025.06.16	否
天津市华升物业管理有限公司	12,750.00	2024.02.29	2027.02.28	否
天津市华欣城市开发有限公司	13,244.82	2024.12.30	2028.12.30	否
天津市华博房地产开发有限公司	6,547.00	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	2,653.00	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	39,500.00	2021.04.22	2025.10.17	否
天津市华博房地产开发有限公司	30,000.00	2021.06.28	2025.12.23	否
天津市华博房地产开发有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
天津吉利大厦有限公司	54,500.00	2022.04.20	2025.03.31	否
天房(苏州)投资发展有限公司	54,500.00	2022.04.20	2025.03.31	否
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	33,838.00	2023.06.15	2026.06.01	否
天津海景实业有限公司	21,750.00	2022.10.28	2025.10.28	否
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
合计	578,741.69			

(2) 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
天津房地产集团有限公司	37,170.00	2024.09.25	2026.03.20	否
天津房地产集团有限公司	77,000.00	2023.06.25	2025.06.16	否
天津房地产集团有限公司	264,200.00	2023.04.19	2026.09.18	否
天津国有资本投资运营有限公司	75,000.00	2022.04.22	2025.04.21	否
天津国有资本投资运营有限公司	77,000.00	2024.12.26	2025.06.16	否
天津国有资本投资运营有限公司	264,200.00	2023.04.19	2026.09.18	否
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
合计	904,070.00			

3、截至 2024 年 12 月 31 日，公司置出合并范围内子公司间互相提供担保合计 399,245.13 万元，明细如下：

担保方	被担保方	担保形式	担保余额 (万元)	担保期限
天津市华亨房地产开发有限公司	天房（苏州）投资发展有限公司	抵押担保	54,500.00	2022.04.20-2025.03.31
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	2,653.00	2019.03.06-2025.08.01
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	6,547.00	2019.03.21-2025.08.01
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	9,500.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	5,740.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	13,960.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	109,500.00	2024.04.22-2027.04.21
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	保证担保	109,500.00	2024.04.22-2027.04.21
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	保证担保、抵押担保	77,000.00	2023.06.25-2025.06.16
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	抵押担保	8,604.00	2023.06.25-2025.06.16
天津市华景房地产开发有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	抵押担保	1,548.50	2024.09.30-2025.09.30

担保方	被担保方	担保形式	担保余额 (万元)	担保期限
天津市华景房地产开发有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	抵押担保	192.63	2024.10.18-2025.09.30
合计			399,245.13	

4 股权质押情况

根据相关贷款协议、质押协议及公司的说明，津投城开以其部分拟置出公司股权为津投城开及其相关子公司的债务提供股权质押担保，具体情况如下：

出质人	质押权人	质押股权公司	股权出质数额 (万元)
津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	天津市华兆房地产开发有限公司	39,000.00
津投城开	天津津诚国有资本投资运营有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	80,000.00
津投城开	津投资本	天津市天房海滨建设发展有限公司	120,000.00
津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	天津市华景房地产开发有限公司	34,382.40
津投城开	津投资本	天津市华景房地产开发有限公司	80,225.60
津投城开	津投资本	天津市华欣城市开发有限公司	50,000.00
津投城开	北京首都开发股份有限公司	天津海景实业有限公司	25,000.00
津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	华博公司	105,000.00
津投城开	天津吉利大厦有限公司	天津吉利大厦有限公司	838.05444
津投城开	天津滨海弘浦科技发展有限公司	天津兴隆房地产开发有限公司	1,000.00

经清查核实，除上述事项委托评估的资产均归被评估单位所有，负债为被评估单位应当承担的债务。

二、实物资产的分布情况及特点

实物资产主要为投资性房地产、房屋建筑物和机器设备。

1、投资性房地产

本次评估范围内投资性房地产 324 套，建筑面积共计 142,992.75 平方米。主要为商业、办公、住宅房产和车位。从现场勘察情况看，房屋建筑物普遍状态较好。

2、固定资产

房屋建筑物共计 483 套，建筑面积共计 30,569.99 平方米。房屋建筑物主要为商业、办公、住宅房产，房屋建筑物普遍状态较好。

机器设备主要为厨房用设备，截至评估基准日，设备运转正常、保养维修及时，能够满足使用需要。

电子设备主要为办公用设备，截至基准日，设备运转正常、保养维护较好。

三、企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

企业账面记录的无形资产为 1 宗土地使用权，该土地使用权已办理出让手续并取得不动产权证津（2024）和平区不动产权第 0558440 号。

四、企业申报表外资产的类型、数量

1、本次申报的账外资产均为无形资产，主要为商标、专利和域名资产。

①包含 12 项商标，具体明细如下：

无形资产名称	国际分类	专利类型	申请日期	法定使用年限
天房发展	42	商标	2016/10/28	10.00
TJRD	36	商标	2016/8/14	10.00
天房发展	36	商标	2016/9/7	10.00
天房发展	42	商标	2016/9/7	10.00
TJRD	37	商标	2016/9/7	10.00
TJRD	42	商标	2016/9/7	10.00

	37	商标	2016/9/7	10.00
TJRD	35	商标	2016/9/7	10.00
	37	商标	2016/9/7	10.00
	36	商标	2016/10/28	10.00
	36	商标	2015/10/28	10.00
津投城开	35、36、37、42	商标	2024/8/7	10.00

②包含 5 项专利资产，具体明细如下：

专利	专利号	专利类型	申请日期	法定使用 年限
一种外墙防水保温装饰板	ZL202220672564.X	实用新型	2022/12/30	10.00
一种新型外墙饰面	ZL202220672561.6	实用新型	2022/9/20	10.00
一种用于大截面基础底板栓接式钢筋支架	ZL202123126633.1	实用新型	2022/7/19	10.00
一种可调节脚手架	ZL202220672587.0	实用新型	2022/7/19	10.00
一种外墙保温渗漏的修复设备	ZL202123136624.0	实用新型	2022/5/27	10.00

③包含 2 项域名，具体明细如下：

域名	备案主体	备案号	审核时间
tjfangdichan.com	天津市天蓊房地产开发有限责任公司	津 ICP2023006838 号-1	2023-10-18
tjttck.com	天津津投城市开发股份有限公司	津 ICP 备 2024026308 号-1	2024-11-28

五、引用其他机构报告

1、本资产评估报告中津投城开公司及其合并范围内子公司利用了中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的专项审计报告。

合并范围外参股公司审计报告引用如下：

被投资单位名称	持股比例	审计机构	审计报告号
天津联津房地产开发有限公司	26.00%	天津佰信会计师事务所（普通合伙）	津佰信专审字（2025）BX1108 号
天津市天房房地产销售有限公司	45.00%	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜专审 2025z00393 号
天津大树房地产经营销售有限公司	40.00%	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜专审 2025Z00394 号
天津市天房物业管理有限公司	31.89%	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华审会字【2025】第 220108 号
天津吉利大厦有限公司	12.58%	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）	中喜专审 2025Z00418 号
天津市联展房地产开发有限公司	16.50%	天津健信会计师事务所（普通合伙）	健信审字【2025】039 号
天津大地天方建筑设计有限公司	8.73%	天津正则有限责任会计师事务所	津正则年审字（2025）第 014 号

2、根据委托人要求，本资产评估报告中长期股权投资-天津市天房物业管理有限公司和天津市华学房地产经营有限公司股权价值中投资性房地产评估结果引用了北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的“国融兴华评报字[2025]第 610012 号”、“国融兴华评报字[2025]第 610011 号”和“国融兴华评报字[2025]第 610010 号”《投资性房地产评估报告》，欲详细了解评估过程，请参阅该《资

产评估报告》。

评估目的：天津津投城市开发股份有限公司拟进行重大资产置换涉及的天津市华学房地产经营有限公司、天津市天房物业管理有限公司的投资性房地产市场价值。

评估基准日：2024 年 12 月 31 日；价值类型：市场价值

3、本次对评估范围内-天津海景实业有限公司存货-C 地块开发项目的评估测算税率，涉及引用其他机构出具的报告结论。根据天津秉政税务师事务所有限公司出具的《天津海景实业有限公司 C 地块土地增值税咨询分析报告》，该项目若按照“查账征收”方式计算缴纳土地增值税，在规定的期限内难以完成清算手续。税务报告认定项目未来采用“核定征收”方式缴纳土地增值税，符合《天津市土地增值税清算管理办法》（天津市地方税务局公告 2016 年第 24 号）第十五条规定，并且与海景公司当前的财务状况相符，不影响公司的持续稳定经营。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

（一）清查核实的人员组织

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门的法律规定和规范化要求，按照资产评估委托合同所约定的事项，沃克森（北京）国际资产评估有限公司于 2025 年 1 月对纳入评估范围内的资产在企业清查的基础上实施了现场清查核实。

由具有丰富资产评估经验的人员组成评估小组，具体执行资产评估事宜。根据天津津投城市开发股份有限公司的资产情况，按照专业分别安排收益法资产评估专业人员、存货资产评估专业人员、流动资产及负债资产评估专业人员、房产资产评估专业人员、土地资产评估专业人员和设备资产评估专业人员等进入现场。

（二）实施时间和过程

在整个清查核实过程中，资产评估专业人员对天津津投城市开发股份有限公司进行了详细的清查，对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了核查、验证，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要地市场调查和交易价格比较，用以确定资产和负债的客观存在。

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，按照评估机构提供的资产评估申报表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报表

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，检查资产评估申报表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报表进行完善。

3、现场调查

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调查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的调查方法。

4、补充、修改和完善资产评估申报表

资产评估专业人员根据现场实地调查结果，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表，以便做到：账、表、实相符。

二、影响资产核实的事项、处理方法及核实结论

1、合并范围内投资性房地产及固定资产-房屋建筑物的产权瑕疵事项

(1) 委托管理房产

天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“津投城开”）与天津市天房物业管理有限公司（以下简称“天房物业”）、天津市华学房地产经营有限公司（以下简称“华学公司”）签订《津投城开房产委托管理协议》，津投城开委托天房物业、华学公司负责经营管理及日常维修维护房产 737 套，合计面积为 39,664.46 平方米。三方确认上述房产权属为津投城开所有，房产后续如涉及政府拆迁，拆迁补偿收益归属津投城开所有。

① 委托管理房产中 726 套为单位产公有住宅，建筑面积共计 36,473.84 平方米。华学公司和天房物业按天津市单位产公有住宅租金标准收取租金，承担一切

管理费用、维护费用。其中，154 套津投城开已办理房地产权证书，建筑面积合计 13,111.13 平米；126 套华学公司已办理不动产权证，建筑面积合计 5,086.37 平方米；446 套未办理产权证书，建筑面积合计 18,276.34 平方米。

② 非单位产公有住宅

委托管理房产中 11 套为非单位产公有住宅，建筑面积共计 3190.62 平米。其中 10 套建筑面积共计 2840.12 平方米，津投城开未办理房地产权证书。根据房产委托管理协议约定，津投城开享有租金收益权。

(2) 无证房产

本次评估范围内 6 套房产因司法判决、待移交等历史问题，权属不再归属津投城开所有，建筑面积共计 841.51 m²。6 套房产已拆除，建筑面积共计 2270.80 m²，上述房产已全额计提减值准备。

(3) 纳入评估范围内海景公司的 E 区 1 号楼，已办理不动产权证，建筑面积共计 14,923.73 平米。其中地下设备间建筑面积共计 4,033.26 m²，实际为 E 区 1-3 号楼共用设备间，无法单独出租销售；1 号楼北侧为地上车位 1,069.40 m²，无法单独销售。

2、合并范围内存货—开发项目特别事项

(1) 本次评估范围内开发成本—12 亩工程项目用地，该土地使用权性质为划拨，土地面积 8,347.20 平方米。根据天津市规划和自然资源局出具的《市规划资源局关于红桥区丁字沽北大街地块用地处置意见的函》和置出法律意见书，该土地已不具备实施建设住宅项目的条件，拟收回该处土地。

根据《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》对划拨土地使用权，市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求，可无偿收回。截至资产评估报告日，天津市规划和自然资源局拟收回该处土地的方式尚未明确。

(2) 本次评估范围内存在部分尚未开发土地，暂无最新开发规划。

① 天蓊公司和联津公司土地为住宅项目的配套商业金融用地，整体地块中住宅项目正常开发。根据相关规定，满足已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积超出 1/3 且已投资额占总投资额超过 25%。截至基准日，上述土地未被认定为闲置土地。

② 截至基准日，海景公司待开发土地在有效期内。

上述土地暂无最新开发规划，具体明细如下：

公司名称	开发成本账面价值（元）	不动产权证书编码	土地面积（㎡）	最后一次延期有效期
天蓊	41,252,984.94	津(2016)蓊县不动产权第 1006628 号	18,742.3	2024-6-5
海景	160,892,009.85	房地证（津）字第 103051000004 号	19,399.10	2026-6-30
联津	440837502.75	津（2016）红桥区不动产权第 1014404 号	16,694.00	2016-10-31

3、股权投资事项

（1）天津津投城市开发股份有限公司其他权益工具涉及的珠海经济特区中珠置业股份有限公司 2%股权。截至评估报告日，无法配合评估。

（2）天津津投城市开发股份有限公司其他权益工具涉及的福州市土地房屋综合开发公司投资，本次未能查询到相关工商信息，未能提供相关资料。

（3）天津吉利大厦有限公司其他权益工具涉及的 2 家被投资单位天津天易智慧物业服务有限公司 10%股权、天津瑞银小额贷款有限公司 15%股权。截至评估报告日，无法配合评估，仅能提供基准日审计报告。

4、已判决尚在执行阶段的大额诉讼

公司大额诉讼已判决尚在执行阶段的明细如下

金额单位：万元

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件编号	案由	截至 2024 年 12 月 31 日尚未执行余额	案件阶段
1	中建三局集团有限公司	天津海景实业有限公司、北京首都开发股份有限公司	（2023）津 02 民初 302 号	建设工程合同纠纷	6,020.09	执行阶段

2	天津功达兆财建筑工程有限公司	天津市天房海滨建设发展有限公司、天津津投城市开发股份有限公司	(2023)津 0116 民初 30231 (2024)津 0116 民初 12777 号 (2025)津 03 民终 630 号	建设工程施工合同纠纷	3,758.84	执行阶段
3	张平衡、北京市第二建筑工程有限责任公司	天津津投城市开发股份有限公司、天津市华景房地产开发有限公司	(2023)津 0113 民初 4481 号	建设工程施工合同纠纷	1,822.11	执行阶段

5、根据本次重大资产出售法律意见书，津投城开及拟置出控股子公司不存在作为被告的、尚未取得生效判决或裁定的且金额在 1000 万元以上的诉讼、仲裁案件。

6、担保事项的性质、金额及与评估对象的关系

(1) 资产担保情况

① 津投城开公司置出资产合并范围内所有权或使用权受限资产情况如下表：

项目	账面余额(万元)	账面价值(万元)	受限类型	受限情况
货币资金	8,509.45	8,509.45	其他	工程资本金监管资金、司法诉讼冻结
存货	681,493.64	342,481.05	抵押	用于抵押贷款
固定资产	403.73	403.73	抵押	用于抵押贷款
投资性房地产	79,121.39	65,425.22	抵押	用于抵押贷款
合计	769,528.21	416,819.45		

② 津投城开公司合并范围内其他货币资金期末余额中含工程资本金监管受限金额 8.1 万元，司法诉讼冻结受限金额 8,470.43 万元，定期存款质押 9000.00 万元，未及时更新企业信息而受限金额 30.92 万元。

(2) 津投城开担保情况如下：

① 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
天津市凯泰建材经营有限公司	9,000.00	2024.12.18	2025.12.17	否

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
天津市凯泰建材经营有限公司	1,200.00	2024.07.27	2026.07.26	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,951.50	2024.09.30	2025.09.30	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,307.37	2024.10.18	2025.09.30	否
天津市华亨房地产开发有限公司	77,000.00	2023.06.25	2025.06.16	否
天津市华升物业管理有限公司	12,750.00	2024.02.29	2027.02.28	否
天津市华欣城市开发有限公司	13,244.82	2024.12.30	2028.12.30	否
天津市华博房地产开发有限公司	6,547.00	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	2,653.00	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	39,500.00	2021.04.22	2025.10.17	否
天津市华博房地产开发有限公司	30,000.00	2021.06.28	2025.12.23	否
天津市华博房地产开发有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
天津吉利大厦有限公司	54,500.00	2022.04.20	2025.03.31	否
天房（苏州）投资发展有限公司	54,500.00	2022.04.20	2025.03.31	否
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	33,838.00	2023.06.15	2026.06.01	否
天津海景实业有限公司	21,750.00	2022.10.28	2025.10.28	否
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
合计	578,741.69			

② 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
天津房地产集团有限公司	37,170.00	2024.09.25	2026.03.20	否
天津房地产集团有限公司	77,000.00	2023.06.25	2025.06.16	否
天津房地产集团有限公司	264,200.00	2023.04.19	2026.09.18	否
天津国有资本投资运营有限公司	75,000.00	2022.04.22	2025.04.21	否
天津国有资本投资运营有限公司	77,000.00	2024.12.26	2025.06.16	否
天津国有资本投资运营有限公司	264,200.00	2023.04.19	2026.09.18	否
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
合计	904,070.00			

(3) 截至 2024 年 12 月 31 日，公司置出合并范围内子公司间互相提供担保合计 399,245.13 万元，明细如下：

担保方	被担保方	担保形式	担保余额 (万元)	担保期限
天津市华亨房地产开发有限公司	天房(苏州)投资发展有限公司	抵押担保	54,500.00	2022.04.20-2025.03.31
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	2,653.00	2019.03.06-2025.08.01
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	6,547.00	2019.03.21-2025.08.01
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	9,500.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	5,740.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	13,960.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	109,500.00	2024.04.22-2027.04.21
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	保证担保	109,500.00	2024.04.22-2027.04.21
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	保证担保、抵押担保	77,000.00	2023.06.25-2025.06.16
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	抵押担保	8,604.00	2023.06.25-2025.06.16
天津市华景房地产开发有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	抵押担保	1,548.50	2024.09.30-2025.09.30
天津市华景房地产开发有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	抵押担保	192.63	2024.10.18-2025.09.30
合计			399,245.13	

(4) 经公司 2018 年第三次临时股东大会决议, 公司全资子公司苏州华强房地产开发有限公司为购买其所开发的项目商品房的客户申请的公积金(组合)贷款向苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司(以下简称“被担保人”)提供阶段性的连带责任反担保, 担保金额合计为人民币 183,000 万元, 担保期限为自贷款发放之日起至被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日止。截至 2024 年 12 月 31 日, 已总计发生的担保金额为 44,366.78 万元。为购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保, 预计担保总额合计不超过人民币 915,000 万元, 担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押注记, 且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。截至 2024 年 12 月

31 日，已总计发生的担保金额为 165,770.40 万元。

经公司 2021 年十届十二次临时董事会决议，公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司为购买其开发的“新景园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 2 亿元，保证期间按银行对每个债务人（购房人）发放的单笔贷款分别计算，保证期限为自银行向债务人（购房人）发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人（购房人）将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，已发生的担保金额 907.50 万元。

经公司 2020 年第二次临时股东大会决议，公司全资子公司天津市华博房地产开发有限公司为购买其开发的“盛文佳苑”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 2 亿元，保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算，自银行向债务人发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截至 2024 年 12 月 31 日，已发生的担保金额 65.14 万元。

（5）股权质押情况

根据相关贷款协议、质押协议及公司的说明，津投城开以其部分拟置出公司股权为津投城开及其相关子公司的债务提供股权质押担保，具体情况如下：

出质人	质押权人	质押股权公司	股权出质数额 (万元)
津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	天津市华兆房地产开发有限公司	39,000.00
津投城开	天津津诚国有资本投资运营有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	80,000.00
津投城开	津投资本	天津市天房海滨建设发展有限公司	120,000.00
津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	天津市华景房地产开发有限公司	34,382.40
津投城开	津投资本	天津市华景房地产开发有限公司	80,225.60
津投城开	津投资本	天津市华欣城市开发有限公司	50,000.00

出质人	质押权人	质押股权公司	股权出质数额 (万元)
津投城开	北京首都开发股份有限公司	天津海景实业有限公司	25,000.00
津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	华博公司	105,000.00
津投城开	天津吉利大厦有限公司	天津吉利大厦有限公司	838.05444
津投城开	天津滨海弘浦科技发展有限公司	天津兴隆房地产开发有限公司	1,000.00

根据核实情况，按照目前的会计制度和会计准则，我们未对申报的资产和负债进行调整。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

本次评估范围内流动资产包括：应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	
2	交易性金融资产	
3	应收票据	
4-1	应收账款合计	1,071,342,982.00
4-2	减：坏账准备	459,172.00
4-3	应收账款净额	1,070,883,810.00
5	预付款项	1,700,000.00
6	应收利息	
7-1	其他应收款合计	7,341,292,392.93
7-2	减：坏账准备	53,935,328.78
7-3	其他应收款净额	7,287,357,064.15
8-1	存货合计	1,506,527.46
8-2	减：存货跌价准备	933,009.96
8-3	存货净额	573,517.50
9	一年内到期的非流动资产	
10	其他流动资产	16,559,275.58
11	流动资产合计	8,377,073,667.23

（二）评估操作过程

流动资产评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

资产评估专业人员对纳入评估范围的流动资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和资产评估专业人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和资产评估申报表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写流动资产评估申报表。

第二阶段：现场调查阶段

1、 核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报表，首先与被评

估单位的资产负债表相应科目核对以确保其与总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2、 资料收集：资产评估专业人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、销售合同与发票、存货出入库单，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3、 现场调查：资产评估专业人员对存货进行了抽盘，填写了“存货盘点表”，并对存货的长期挂账情况进行了重点查看与了解。

4、 现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位相关人员询问了开发产品和开发成本的开发建设模式，以及存货相关的市场信息；询问了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

5、 清查结果：本次评估未发现账实、账表不一致的情况。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动资产的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动资产评估技术说明。

（三）评估方法

1、应收账款

纳入评估范围的应收账款账面余额 1,071,342,982.00 元，计提坏账准备 459,172.00 元，应收账款净额为 1,070,883,810.00 元，核算内容为企业应收的收储款项和房款等。

在本次评估中，资产评估专业人员对于应收账款进行了核查、分析、处理：

首先，核实总账、明细账与评估申报表金额，确定记账中有无遗漏、重复及错入账情况。根据实际情况，资产评估专业人员对外部债权根据重要性以及项目特殊性，发函核对并查阅相关的合同。对于确有特殊原因而不能发函的，评估中执行了相关替代程序，抽查了原始凭证。

其次，在清查核实的基础上，进一步分析坏账损失。通过与企业会计人员了解，借助于历史资料和调查情况，具体分析款项的欠款时间及原因、历史款项的

回收情况、债务人的经营情况，以判断款项回收的可能性。

(1) 对于账龄较短，已回函证有充分理由能全部收回的，按账面值确认评估值；

(2) 对于可以确定坏账损失的款项，如企业破产倒闭或债务人死亡、失踪，而确实无法收回的款项，资产评估专业人员根据企业提供的逐笔款项坏账成因的书面说明和有关证据，评估值按零值处理。

经过以上评估程序，纳入本次评估范围的应收款项预计评估风险损失为 459,172.00 元，同时坏账准备评估为 0.00 元，应收账款评估值为 1,070,883,810.00 元。

2、预付款项

纳入评估范围的预付款项账面价值为 1,700,000.00 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的设计费。

资产评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付款项进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付款项，以核实后的账面价值作为评估值。

经以上评估程序，预付款项评估值为 1,700,000.00 元。

3、其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额 7,341,292,392.93 元，计提坏账准备 53,935,328.78 元，其他应收款净额为 7,287,357,064.15 元，核算内容为被评估单位除应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。

在本次评估中，资产评估专业人员对于其他应收款进行了核查、分析、处理：

首先，核实总账、明细账与评估申报表金额，确定记账中有无遗漏、重复及错入账情况。根据实际情况，资产评估专业人员对外部债权根据重要性以及项目特殊性，发函核对并查阅相关的合同。对于确有特殊原因而不能发函的，评估中执行了相关替代程序，抽查了原始凭证。

其次，在清查核实的基础上，进一步分析坏账损失。通过与企业会计人员了解，借助于历史资料和调查情况，具体分析款项的欠款时间及原因、历史款项的回收情况、债务人的经营情况，以判断款项回收的可能性。

(1) 对于账龄较短，已回函证有充分理由能全部收回的，按账面值确认评估值；

(2) 对于可以确定坏账损失的款项，如企业破产倒闭或债务人死亡、失踪，而确实无法收回的款项，资产评估专业人员根据企业提供的逐笔款项坏账成因的书面说明和有关证据，评估值按零值处理；

(3) 对于没有明确证据表明已经无法收回，但是账龄较长的应收款项，考虑到款项已经存在一定的回收风险，在分析历史回收数据的基础上，按照账龄计提评估风险损失。本次评估的风险损失比例如下：

账龄	风险损失预计比例(%)
1年(含1年)以下	1
1-2(含2年)年	5
2-3年(含3年)	10
3-4(含4年)年	30
4-5(含5年)年	50
5年以上	100

经过以上评估程序，纳入本次评估范围的其他应收款预计评估风险损失为 53,935,328.78 元，同时坏账准备评估为 0.00 元，其他应收款评估值为 7,287,357,064.15 元。

4、存货

纳入评估范围的存货账面余额为 1,506,527.46 元，存货跌价准备为 933,009.96 元，存货账面价值为 573,517.50 元。

① 红桥 12 亩项目用地为收储土地，账面原值为 933,009.96 元，全额计提减值准备，账面净值为 0 元。

根据 2021 年 3 月天津市规划自然资源局出具的《关于红桥区丁字沽北大街地块用地处置意见的函》：该地块的用地控制性详细规划为公共绿地，且紧邻大运河，已不具备实施建设住宅项目的条件，公司应按《核拨用地通知》和相关规定交回土地。经核实地块为划拨用地，根据《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》对划拨土地使用权，市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求，可以无偿收回。综上，本次评估为零。

② 沙柳路工程项目-前期工程费、项目管理费补偿款，账面价值 573,517.50 元。本次取得了天津市东丽区土地整理中心与津投城开公司签订的《天津市土地

整理储备项目补偿合同》。合同约定：综合补偿费用包括土地补偿、地上(下)建(构)筑物及其他附着物的补偿、人员安置、搬迁、腾迁、误工、解除土地和房屋租赁、抵押、查封等关系的补偿及相关税费等全部费用。综上，本次按审计后账面价值确认评估值为 573,517.50 元。

存货账面价值 573,517.50 元，评估价值 573,517.50 元，无增减值变化。

5、其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产账面价值 16,559,275.58 元，核算内容为预交企业所得税、预交房产税及其他。

根据被评估单位提供的资产评估申报表，资产评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

经过以上评估程序，其他流动资产评估值为 16,559,275.58 元。

(四) 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元				
科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金				-
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款合计	1,071,342,982.00			
减：坏账准备	459,172.00			
应收账款净额	1,070,883,810.00	1,070,883,810.00		
预付款项	1,700,000.00	1,700,000.00		
应收利息				
其他应收款合计	7,341,292,392.93			
减：坏账准备	53,935,328.78			
其他应收款净额	7,287,357,064.15	7,287,357,064.15		
存货合计	1,506,527.46			
减：存货跌价准备	933,009.96			
存货净额	573,517.50	573,517.50		
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	16,559,275.58	16,559,275.58		
流动资产合计	8,377,073,667.23	8,377,073,667.23		

二、长期股权投资评估技术说明

(一) 评估范围

长期股权投资账面余额 7,474,585,441.92 元, 账面未计提长期股权投资减值准备, 账面净额 7,474,585,441.92 元, 评估基准日长期股权投资概况如下表所示:

金额单位: 人民币元

序号	对外投资单位名称	持股比例	账面价值	备注
1	天津联津房地产开发有限公司	26.00%	240,115,857.24	
2	天津市天房房地产销售有限公司	45.00%		
3	天津大树房地产经营销售有限公司	40.00%		
4	天津市天房物业管理有限公司	31.8895%	31,616,083.70	
5	天津市凯泰建材经营有限公司	100.00%	150,000,000.00	
6	天津市华兆房地产开发有限公司	100.00%	1,300,000,000.00	
7	天津市华亨房地产开发有限公司	100.00%	800,000,000.00	
8	天津吉利大厦有限公司	12.58%	8,168,650.98	
9	天津市天房海滨建设发展有限公	100.00%	1,200,000,000.00	
10	天津市天蓟房地产开发有限责任	60.00%	210,000,000.00	
11	天津市华塘房地产开发有限公司	100.00%	500,000,000.00	
12	天津市德霖停车场有限公司	100.00%	200,000.00	
13	天津市华景房地产开发有限公司	100.00%	1,146,080,000.00	
14	天津市华博房地产开发有限公司	100.00%	1,050,000,000.00	
15	天津海景实业有限公司	50.00%	250,000,000.00	
16	天津市华驰租赁有限公司	90.00%	2,700,000.00	
17	天房(苏州)投资发展有限公司	100.00%	40,000,000.00	
18	天房紫荆(深圳)投资发展有限公	55.00%	2,145,000.00	
19	天房(苏州)置业有限公司	100.00%	40,000,000.00	
20	天津市联展房地产开发有限公司	16.50%		
21	天津市治远房地产销售有限公司	100.00%	3,300,000.00	
22	天津市天房裕诚商业运营管理有	100.00%	259,850.00	
23	天津市华欣城市开发有限公司	100.00%	500,000,000.00	
24	天津兴隆房地产开发有限公司	100.00%		
25	天津大地天房建筑设计有限公司	8.725%		
	账面余额合计		7,474,585,441.92	
	减: 长期股权投资减值准备			
	账面净额		7,474,585,441.92	

(二) 被投资单位概况

长期股权投资简介如下:

(1) 天津联津房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称: 天津联津房地产开发有限公司

统一社会信用代码: 91120106MA06L4761R

注册地址: 天津市红桥区西青道 84 号平达写字楼第 502 号房间

法定代表人：杨宾

注册资本：12,500.00 万元

实收资本：12,500.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2015 年 10 月 21 日

经营范围：房地产开发、经营；建筑工程；商业管理及物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津联津房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴 出资额	实缴 出资额	出资方式	出资 比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	3,250.00	3,250.00	货币	26.00%
2	仁恒（深圳）投资实业有限公司	3,125.00	3,125.00	货币	25.00%
3	首创（天津）置业管理有限公司	3,125.00	3,125.00	货币	25.00%
4	深圳联新投资管理有限公司	3,000.00	3,000.00	货币	24.00%
合计		12,500.00	12,500.00		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	75,891.87	71,648.36	70,852.69
非流动资产	80,002.53	65,406.04	65,405.90
长期应收款	80,000.00	65,403.85	65,403.85
固定资产净额	2.53	2.20	2.05
资产总计	155,894.39	137,054.41	136,258.59
流动负债	62,666.59	25,124.38	24,759.99
非流动负债	-	-	-
负债合计	62,666.59	25,124.38	24,759.99
所有者权益	93,227.80	111,930.03	111,498.60

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	37.61	-395.57	473.39

减：营业成本	18.83	-290.45	489.58
税金及附加	11.50	9.14	8.64
销售费用	32.19	-5.66	10.57
管理费用	1,038.18	283.03	406.60
研发费用	-	-	-
财务费用	-138.05	-56.47	-12.39
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-925.04	-335.16	-429.60
加：营业外收入	2.44	0.22	0.17
减：营业外支出	23.78	109.19	2.00
三、利润总额	-946.39	-444.12	-431.42
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-946.39	-444.12	-431.42

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经天津正德金林会计师事务所有限责任公司和天津佰信会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了津正德金林审字[2023]116 号、津正德金林审字[2024]088 号、津佰信专审字（2025）BX1108 号无保留意见的审计报告。

（2）天津市天房房地产销售有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市天房房地产销售有限公司

统一社会信用代码：9112010475220951X5

注册地址：南开区万德庄大道万德花园 1-5-701

法定代表人：高云龙

注册资本：100 万(元)

实收资本：100 万(元)

公司类型：有限责任公司

成立日期：2003-07-10

经营范围：房屋销售、代理、房地产项目策划；房屋中介服务、物业管理、自有房屋租赁。（国家有专项专营规定的按国家专项专营规定办理）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市天房房地产销售有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	45.00	45.00	45.00%
2	刘玉霞	50.00	50.00	50.00%
3	李冠华	5.00	5.00	5.00%
合 计		100.00	100.00	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	2,599.31	4,137.25	2,098.92
非流动资产	2,272.29	101.47	88.88
投资性房地产	2,051.85	63.72	60.49
固定资产净额	220.44	37.75	28.39
资产总计	4,871.60	4,238.72	2,187.80
流动负债	695.31	9.97	2,037.80
非流动负债	-	-	-
负债总计	695.31	9.97	2,037.80
所有者权益	4,176.29	4,228.75	150.00

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	1,693.36	2,591.43	2,532.68
减：营业成本	766.00	2,157.95	3.23
税金及附加	45.58	48.14	23.05
销售费用	4.79	-	2.00
管理费用	657.99	420.33	74.48
研发费用	-	-	-
财务费用	-2.94	-1.69	0.04
信用减值损失	-	-	-
资产减值损失	--	-	-
加：其他收益	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	221.95	-33.30	2,429.88
加：营业外收入	-	65.18	-
减：营业外支出	1.40	4.65	-
三、利润总额	220.55	27.22	2,429.88
减：所得税费用	60.15	-25.24	607.47
四、净利润	160.40	52.46	1,822.41

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

审计，并出具了中喜专审 2025Z00393 号无保留意见的审计报告。

（3）天津大树房地产经营销售有限公司

① 注册情况

公司名称：天津大树房地产经营销售有限公司

统一社会信用代码：911201017328220500

地址：天津市和平区大理道 34 号

法定代表人：冀建国

注册资本：100 万元

实收资本：100 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2001 年 12 月 17 日

经营范围：服务：商品房销售代理、房地产信息咨询。（国家有专项、专营规定的、按规定执行）、（以上涉及前置审批的行业以许可证有效期为准）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津大树房地产经营销售有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	天津市林泉科技发展有限公司	45.00	45.00	45.00%
2	天津津投城市开发股份有限公司	40.00	40.00	40.00%
3	张涤生	15.00	15.00	15.00%
合 计		100.00	100.00	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	1.32	1.11	1.09
非流动资产	38.87	26.14	13.40
固定资产	38.87	26.14	13.40
资产总计	40.19	27.24	14.49
流动负债	204.42	148.42	148.12
非流动负债	-	970.51	970.51

负债总计	204.42	1,118.93	1,118.63
所有者权益	-164.23	-1,091.69	-1,104.14

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	20.80	4.76	5.71
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	1.37	1.31	1.31
销售费用	-	-	-
管理费用	88.35	17.19	17.13
研发费用	-	-	-
财务费用	0.04	0.01	0.01
加：其他收益	2.33	-	-
投资收益	-	-	-
净敞口套期收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
信用减值损失	-	-	-
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	-66.63	-13.75	-12.74
加：营业外收入	-	0.24	0.29
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-66.63	-13.51	-12.45
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-66.63	-13.51	-12.45

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00394 号无保留意见的审计报告。

（4）天津市天房物业管理有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市天房物业管理有限公司

统一社会信用代码：91120103727524809L

地址：河西区平山道 16 号增 6 号

法定代表人：崔巍

注册资本：2,000 万元

实收资本：2,000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2000 年 06 月 14 日

经营范围：物业管理；家政服务；五金产品批发；五金产品零售；建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务【分支机构经营】；餐饮管理；日用百货销售。（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）许可项目：住宅室内装饰装修；供暖服务；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市天房物业管理有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	天津房地产集团有限公司	1,362.21	1,362.21	68.11%
2	天津津投城市开发股份有限公司	637.79	637.79	31.89%
合 计		2,000.00	2,000.00	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产合计	25,571.03	25,640.26	36,655.13
非流动资产合计	4,484.80	5,079.58	4,630.37
长期股权投资	4,294.08	3,805.16	3,521.90
投资性房地产	-	771.37	609.61
固定资产	190.71	224.19	205.42
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	278.86	293.44
资 产 总 计	30,055.83	30,719.84	41,285.49
流动负债合计	23,460.34	25,694.65	36,453.44
非流动负债合计	131.57	144.27	447.67
负 债 合 计	23,591.91	25,838.93	36,901.11
所有者权益合计	6,463.92	4,880.91	4,384.38

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	14,512.31	13,720.73	14,207.08

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
其中：主营业务收入	14,512.31	13,720.73	14,207.08
其他业务收入	-	-	-
减：营业成本	11,941.88	11,543.99	11,686.70
其中：主营业务成本	11,941.88	11,543.99	11,686.70
其他业务成本	-	-	-
税金及附加	18.08	33.75	56.04
销售费用	2.03	-	-
管理费用	2,441.15	2,440.44	2,472.20
研发费用	-	-	-
财务费用	-5.94	-3.55	-0.39
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	-	1,115.44	58.30
加：其他收益	86.22	36.75	18.89
投资收益（损失以“-”号填列）	-11.49	-488.92	-283.26
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）	-	-	-161.76
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	189.84	-1,861.51	-491.90
加：营业外收入	1.06	0.54	0.39
其中：补贴收入	-	-	-
减：营业外支出	56.69	0.90	59.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	134.22	-1,861.87	-551.50
减：所得税费用	51.96	-278.86	-54.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	82.26	-1,583.01	-496.53

注：以上 2022 年、2023 年财务数据已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中兴财光华审会字(2024)第 220131 号无保留意见的审计报告。2024 年数据已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中兴财光华审会字（2025）第 220108 号无保留意见的审计报告。

（5）天津市凯泰建材经营有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市凯泰建材经营有限公司

统一社会信用代码：91120101797252503K

地址：天津市和平区常德道 80 号 1009 号

法定代表人：丁江浩

注册资本：15,000.00 万元

实收资本：15,000.00 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2006-12-27

经营范围：建筑材料及构件、金属材料、化工产品（危险品及易制毒品除外）、轻工材料、建筑机械、电器设备、建筑设备、电梯、中央空调、锅炉批发。（国家有专项经营规定按规定执行）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市凯泰建材经营有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	15,000.00	15,000.00	货币	100.00%
	合计	15,000.00	15,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

资 产	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	415,13.57	41,156.80	63,591.12
非流动资产	71.89	113.22	189.71
固定资产	0.13	0.08	0.08
递延所得税资产	71.76	113.14	189.62
资产总计	41,585.46	41,270.02	63,780.83
流动负债	22,744.26	23,741.21	36,276.62
非流动负债	1,200.00	-	1,200.00
负债总计	23,944.26	23,741.21	37,476.62
所有者权益	17,641.20	17,528.81	26,304.21

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	-	1,295.64	1,193.63
减：营业成本	-	1,277.45	1,175.92
税金及附加	1.46	1.15	0.19
销售费用		-	-
管理费用	0.48	2.08	2.48
研发费用	-	-	-
财务费用	0.26	0.03	0.22
信用减值损失	131.16	165.53	305.93

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
二、营业利润	-133.36	-150.59	-291.10
加：营业外收入	-	-	0.10
减：营业外支出	-	-	8.44
三、利润总额	-133.36	-150.59	-299.45
减：所得税费用	-32.79	-38.20	-74.86
四、净利润	-100.58	-112.39	-224.60

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（6）天津市华兆房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华兆房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120110668810302W

地址：天津市东丽区华明经济功能区 13 号楼 202

法定代表人：傅江峰

注册资本：130,000.00 万元

实收资本：130,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2007 年 11 月 19 日

经营范围：房地产开发（许可经营项目的经营期限以许可证为准）、商品房销售；房屋租赁。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华兆房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	130,000.00	130,000.00	货币	100.00%
合计		130,000.00	130,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	136,025.68	135,599.73	135,518.84

非流动资产	612.67	589.72	566.78
投资性房地产	610.00	587.05	564.10
递延所得税资产	2.67	2.67	2.67
资产总计	136,638.35	136,189.45	136,085.61
流动负债	968.52	639.87	325.73
非流动负债	-	-	-
负债总计	968.52	639.87	325.73
所有者权益	135,669.82	135,549.58	135,759.88

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	1,171.23	1,396.95	35.55
减：营业成本	1,646.20	1,330.58	32.95
税金及附加	23.62	20.06	30.77
销售费用	45.08	54.16	22.96
管理费用	0.26	111.00	113.51
研发费用	-	-	-
财务费用	0.07	-	0.42
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	129.82
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-544.01	-118.85	-35.24
加：营业外收入	-	0.34	248.69
减：营业外支出	11.51	1.73	3.14
三、利润总额	-555.52	-120.25	210.31
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-555.52	-120.25	210.31

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

(7) 天津市华亨房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华亨房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120112668809205N

地址：天津市津南区双港镇景莲道 5 号 102 室

法定代表人：韩薏

注册资本：80,000.00 万元

实收资本：80,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2007 年 11 月 14 日

经营范围：房地产开发、商品房销售；自有房屋租赁。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华亨房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	80,000	80,000	货币	100.00%
合 计		80,000	80,000		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	177,042.52	203,366.04	127,706.89
非流动资产	18,408.53	17,225.60	16,193.52
投资性房地产	18,406.89	17,223.00	16,190.87
递延所得税资产	1.63	2.60	2.65
资产总计	195,451.05	220,591.64	143,900.41
流动负债	112,651.44	89,414.48	98,378.47
非流动负债	-	76,000.00	-
负债总计	112,651.44	165,414.48	98,378.47
所有者权益	82,799.60	55,177.16	45,521.93

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	94.23	760.15	77,772.00
减：营业成本	1,202.49	1,201.96	74,582.82
税金及附加	33.96	99.65	282.05
销售费用	502.66	545.68	4,193.74
管理费用	4.32	14.34	417.59
研发费用	-	-	-
财务费用	396.94	396.4	8,068.29
资产减值损失	-	26,092.10	-

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
信用减值损失	1.27	3.87	0.20
加：其他收益	-	-	0.04
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-2,047.41	-27,593.85	-9,772.64
加：营业外收入	-	-	244.84
减：营业外支出	4.25	29.56	127.48
三、利润总额	-2,051.66	-27,623.41	-9,655.28
减：所得税费用	-0.32	-0.97	-0.05
四、净利润	-2,051.34	-27,622.44	-9,655.23

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00418 号无保留意见的审计报告。

(8) 天津吉利大厦有限公司

① 注册情况

公司名称：天津吉利大厦有限公司

统一社会信用代码：91120101600560263G

地址：天津市和平区南京路吉利大厦

法定代表人：陈晨

注册资本：1200.00 万美元

实收资本：1200.00 万美元

公司类型：有限责任公司（港澳台与境内合资）

成立日期：1992 年 09 月 05 日

经营范围：物业管理、房屋租赁及相关配套的工程维修和咨询服务；餐饮、美容、美发；店内商品、酒零售；室内外装修；广告展览的设计、制作、发布；停车场管理服务；园林绿化工程施工；电气安装、管道和设备安装；计算机和办公设备维修；清洁服务。（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）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津吉利大厦有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津国有资本投资运营有限公司	749.04	749.04	货币	62.42%
2	津联投资有限公司	300.00	300.00	货币	25.00%

3	天津津投城市开发股份有限公司	150.96	150.96	货币	12.58%
合 计		1,200.00	1,200.00		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	6,506.02	7,018.68	7,961.54
非流动资产	4,471.23	4,444.15	7,459.68
其他权益工具投资	3,476.51	3,476.51	3,476.51
投资性房地产	-	261.71	261.71
固定资产净额	930.38	640.41	631.15
在建工程	-	9.20	-
长期待摊费用	46.13	29.35	3,068.76
递延所得税资产	18.21	26.97	21.54
资产总计	10,977.25	11,462.83	15,421.22
流动负债	1,617.37	2,025.02	5,663.91
非流动负债	802.02	802.02	3,263.95
负债总计	2,419.39	2,827.04	8,927.86
所有者权益	8,557.86	8,635.79	6,493.36

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	4,198.21	4,189.98	4,950.60
减：营业成本	-	1,458.02	4,336.78
税金及附加	314.04	277.83	1,219.50
销售费用	-	-	-
管理费用	3,833.21	2,310.94	1,012.38
研发费用	-	-	-
财务费用	-0.04	0.06	113.18
信用减值损失	51.34	35.04	-21.70
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	18.22	1.12	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	17.88	109.20	-1,709.55
加：营业外收入	-	0.76	802.74
减：营业外支出	6.09	1.25	1,188.54
三、利润总额	11.79	108.71	-2,095.35
减：所得税费用	3.01	27.53	47.08

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
四、净利润	8.79	81.18	-2,142.43

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（9）天津市天房海滨建设发展有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市天房海滨建设发展有限公司

统一社会信用代码：9112011666033214XF

地址：天津市滨海新区茶淀街道三纬路 380 号

法定代表人：丁江浩

注册资本：120,000.00 万元

实收资本：120,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2007 年 05 月 09 日

经营范围：房地产开发及商品房销售、自有房屋租赁、工程准备、市政基础设施的建设与经营、物业管理、广告业务、环境绿化服务、工程项目建设代理咨询服务。（国家有专营专项规定的按专营专项规定办理）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市天房海滨建设发展有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	120,000.00	120,000.00	货币	100.00%
合 计		120,000.00	120,000.00	-	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	185,895.73	185,661.25	170,105.40
非流动资产	3,005.70	2,805.43	2,386.05
投资性房地产	2,822.79	2,712.46	2,380.40
固定资产净额	177.26	2.74	2.52
递延所得税资产	5.65	90.23	3.13

资产总计	188,901.43	188,466.68	172,491.45
流动负债	49,660.09	49,479.06	30,609.84
非流动负债	-	-	156.37
负债总计	49,660.09	49,479.06	30,766.22
所有者权益	139,241.35	138,987.62	141,725.24

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	4,367.78	1,195.98	19,988.14
减：营业成本	4,463.86	933.79	16,206.08
税金及附加	54.73	54.16	227.05
销售费用	152.13	397.62	369.75
管理费用	165.07	149.02	197.62
研发费用	-	-	-
财务费用	0.10	0.23	0.21
信用减值损失	-1.03	- 3.05	-0.20
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	0.07	-	0.22
加：其他收益	0.93	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-466.21	-335.8	2,987.41
加：营业外收入	90.62	0.02	-
减：营业外支出	-	2.52	162.70
三、利润总额	-375.59	-338.3	2,824.71
减：所得税费用	38.37	-84.57	87.10
四、净利润	-413.96	-253.72	2,737.61

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（10）天津市天蓊房地产开发有限责任公司

① 注册情况

公司名称：天津市天蓊房地产开发有限责任公司

统一社会信用代码：91120225556546711F

地址：天津市蓊县许家台镇商务中心二楼东侧 216

法定代表人：张志明

注册资本：35000 万元

实收资本：35000 万元

公司类型：责任有限公司

成立日期：2010 年 07 月 16 日

经营范围：房地产开发及商品房销售；自有房屋租赁、房地产信息和管理咨询、商品房中介服务；商品房代理销售、房屋置换；物业管理；金属材料、建筑材料（不含砂石料）批发。（国家有专项专营规定的按规定执行；许可经营项目的经营范围和经营期限以许可证为准）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市天蓊房地产开发有限责任公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴 出资额	实缴 出资额	出资方式	出资 比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	21000	21000	货币	60.00%
2	万事兴投资控股集团有限公司	14000	14000	货币	40.00%
合 计		35000	35000	-	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	98,757.64	114,076.93	112,471.88
非流动资产	719.83	868.19	1,053.55
投资性房地产	395.46	562.76	765.35
固定资产净额	324.36	305.42	288.19
递延所得税资产	0.01	0.01	0.01
资产总计	99,477.47	114,945.12	113,525.42
流动负债	62,182.20	42,013.71	41,364.22
非流动负债	-	32,500.00	31,500.00
负债合计	62,182.20	74,513.71	72,864.22
所有者权益	37,295.26	40,413.40	40,661.21

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	1.93	411.42	365.95
减：营业成本	15.82	251.73	269.90
税金及附加	886.01	692.44	51.16
销售费用	27.70	141.65	48.33
管理费用	552.82	461.12	362.50

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
研发费用	-	-	-
财务费用	-449.43	-1,322.32	-672.68
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	0.02	0.02	0.02
加：其他收益	5.20	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-1,020.81	186.78	306.76
加：营业外收入	-	0.18	0.22
减：营业外支出	0.14	0.61	0.57
三、利润总额	-1,020.95	186.35	306.41
减：所得税费用	-0.01	46.59	76.60
四、净利润	-1,020.94	139.76	229.81

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（11）天津市华塘房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华塘房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120103069873627H

地址：天津市河西区增进道 22 号

法定代表人：傅江峰

注册资本：50,000.00 万元

实收资本：50,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2013 年 06 月 06 日

经营范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；工程准备服务；市政道路工程建筑。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华塘房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴 出资额	实缴 出资额	出资方式	出资 比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	50,000.00	50,000.00	货币	100.00%

合 计	50,000.00	50,000.00	-	100.00%
-----	-----------	-----------	---	---------

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	83,705.43	83,127.36	83,014.12
非流动资产	-	-	-
资产总计	83,705.43	83,127.36	83,014.12
流动负债	5,310.05	4,927.96	3,966.80
非流动负债	-	-	-
负债总计	5,310.05	4,927.96	3,966.80
所有者权益	78,395.37	78,199.40	79,047.32

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	3,277.23	507.80	28.88
减：营业成本	3,092.28	516.44	20.28
税金及附加	-507.89	3.17	0.04
销售费用	29.64	5.48	13.73
管理费用	116.76	178.09	145.49
研发费用	-	-	-
财务费用	0.07	-0.01	0.18
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	0.01	32.76
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	546.38	-195.36	-118.07
加：营业外收入	1.11	-	968.99
减：营业外支出	1.58	0.61	2.99
三、利润总额	545.91	-195.98	847.92
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	545.91	-195.98	847.92

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

(12) 天津市德霖停车场有限公司

① 注册情况

名 称： 天津市德霖停车场有限公司

地 址： 南开区欣苑路欣苑大厦游泳馆

法定代表人： 邹亮

注册资本： 20 万(元)

实收资本： 20 万(元)

公司类型： 有限责任公司(法人独资)

经营范围： 机动车场经营； 公共设施维护、园林绿化养护； 物业管理； 保洁服务； 游泳场（馆）。（许可经营项目的经营期限以许可证为准）（国家有专项专营规定的按国家专项专营规定办理）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市德霖停车场有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津市华升物业管理有限公司	20.00	20.00	货币	100.00%
合 计		20.00	20.00		100.00%

根据被评估单位出具划转协议及审计报告出具的模拟报表，天津市德霖停车场有限公司作为天津津投城市开发股份有限公司的长期股权投资资产纳入本次资产置出范围，截至评估报告日尚未完成工商变更。

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	815.29	837.41	928.81
非流动资产	0.58	0.54	0.54
固定资产	0.58	0.54	0.54
资产总计	815.87	837.95	929.36
流动负债	360.57	490.84	715.63
非流动负债	--	--	--
负债合计	360.57	490.84	715.63
所有者权益	455.30	347.11	213.73

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	299.66	183.29	166.22
减：营业成本	228.04	185.67	209.77
税金及附加	0.95	0.49	0.46
销售费用	51.09	38.01	38.40
管理费用	75.34	66.51	52.49
研发费用	--	-	--
财务费用	1.08	0.88	0.59
资产减值损失	---	--	--
加：其他收益	0.70	0.08	0.01
投资收益	--	--	--
公允价值变动收益	--	--	--
二、营业利润	-56.15	-108.19	-135.50
加：营业外收入	0.58	-	2.21
减：营业外支出	--	0.000002	0.09
三、利润总额	-55.56	-108.19	-133.38
减：所得税费用	-9.02	--	-
四、净利润	-46.54	-108.19	-133.38

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（13）天津市华景房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华景房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120113300337617Y

地址：天津市北辰区北仓镇延吉道北北仓镇政府内

法定代表人：傅江峰

注册资本：114,608.00 万元

实收资本：114,608.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2014 年 05 月 23 日

经营范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；工程施工准备服务；市政道路工程施工。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华景房地产开发有限公司的股权
结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	114,608.00	114,608.00	货币	100.00%
合 计		114,608.00	114,608.00	-	100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	163,730.31	159,607.52	138,913.12
非流动资产	41,546.92	40,046.05	36,848.52
投资性房地产	41,536.48	40,037.58	36,841.88
固定资产净额	8.17	6.2	4.36
递延所得税资产	2.27	2.28	2.28
资产总计	205,277.23	199,653.58	175,761.64
流动负债	37,703.57	36,716.40	21,650.51
非流动负债	564.19	564.19	401.10
负债合计	38,267.76	37,280.59	22,051.61
所有者权益	167,009.47	162,372.99	153,710.03

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	7,161.26	1,393.55	530.79
减：营业成本	8,071.31	4,247.88	2,066.41
税金及附加	279.21	125.35	115.62
销售费用	779.84	1,368.65	78.38
管理费用	324.52	265.94	684.80
研发费用	-	-	-
财务费用	-1.05	-7.21	52.13
资产减值损失	-	-	14,670.93
信用减值损失	1.54	-	-
加：其他收益	-	0.09	0.08
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-2,294.10	-4,606.99	-17,137.42
加：营业外收入	-	-	8,494.58
减：营业外支出	-	9.74	20.12

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
三、利润总额	-2,294.10	-4,616.73	-8,662.97
减：所得税费用	-0.38	19.75	-0.01
四、净利润	-2,293.72	-4,636.48	-8,662.96

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（14）天津市华博房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华博房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120105340986785A

地址：天津市河北区光明道 24 号 C 座 101 室 05

法定代表人：许琨

注册资本：105,000 万元

实收资本：105,000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2015 年 06 月 11 日

经营范围：房地产开发；商品房销售、自有房屋租赁服务；建筑工程、市政工程设计、施工。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华博房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	105,000	105,000	货币	100.00%
合 计		105,000	105,000	-	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	191,192.65	209,179.58	175,263.86
非流动资产	7,955.58	7,222.86	6,150.11
投资性房地产	7,944.42	7,216.66	6,146.95
固定资产净额	11.13	6.15	3.08

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
递延所得税资产	0.03	0.05	0.08
资产总计	199,148.24	216,402.44	181,413.97
流动负债	163,279.19	230,959.15	100,938.81
非流动负债	65,351.38	351.38	108,500.00
负债合计	228,630.57	231,310.54	209,438.81
所有者权益	- 29,482.34	- 14,908.10	-28,024.83

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	1,248.69	699.59	650.16
减：营业成本	-2,838.44	-3,682.84	1,154.90
税金及附加	39.68	24.94	50.01
销售费用	1,102.33	424.33	564.05
管理费用	58.26	12.06	416.55
研发费用			
财务费用	6,271.47	7,469.68	13,049.72
加：其他收益	1.54		1.04
投资收益			
信用减值损失	-0.11	-0.11	-0.12
资产减值损失		18,124.39	
公允价值变动收益			
二、营业利润	-3,383.18	14,575.72	-14,584.15
加：营业外收入			1,470.03
减：营业外支出	69.32	1.51	2.63
三、利润总额	-3,452.49	14,574.21	-13,116.76
减：所得税费用	-0.03	-0.03	-0.03
四、净利润	-3,452.47	14,574.24	-13,116.73

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

(15) 天津海景实业有限公司

① 注册情况

公司名称：天津海景实业有限公司

统一社会信用代码：91120103764321488X

地址：天津市河西区台儿庄南路 118 号 411

法定代表人：齐颖

注册资本：50,000 万元

实收资本：50,000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2004 年 08 月 02 日

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；居民日常生活服务；体育竞赛组织；船舶租赁；游艇租赁。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津海景实业有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	25000	25000	货币	50.00%
2	北京首都开发股份有限公司	25000	25000	货币	50.00%
合计		50000	50000	-	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	459,916.79	347,725.17	351,802.91
非流动资产	24,495.96	23,737.78	23,045.39
长期股权投资	10,100.00	10,000.00	10,000.00
投资性房地产	14,163.72	13,487.93	12,812.14
固定资产净额	213.79	231.68	213.16
递延所得税资产	18.45	18.17	20.09
资产总计	484,412.74	371,462.95	374,848.30
流动负债	320,912.83	199,696.94	203,767.19
非流动负债	-	-	-
负债合计	320,912.83	199,696.94	203,767.19
所有者权益	163,499.92	171,766.01	171,081.11

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	19,654.74	122,199.04	2,949.97
减：营业成本	8,463.33	100,188.03	2,652.31
税金及附加	3,567.17	1,746.69	351.43
销售费用	1,446.25	7,207.27	397.52

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
管理费用	396.26	651.16	593.32
研发费用	-	-	-
财务费用	-74.38	-20.57	-13.94
信用减值损失	30.79	-1.11	7.67
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	0.24	0.05
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	5,825.42	12,427.80	-1,038.28
加：营业外收入	3.13	76.84	354.99
减：营业外支出	-	539.08	3.52
三、利润总额	5,828.55	11,965.56	-686.82
减：所得税费用	1,457.03	2,780.33	-1.92
四、净利润	4,371.52	9,185.22	-684.90

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（16）天津市华驰租赁有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华驰租赁有限公司

统一社会信用代码：91120105712885329K

地址：河北区江都路鹤山里 3 号

法定代表人：陈友苏

注册资本：300.00 万元

实收资本：300.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：1999 年 04 月 27 日

经营范围：场地租赁、物业管理、为企业及家庭提供劳务服务；以下范围限分支机构经营：餐饮、洗浴服务。（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）

② 股权结构

截至评估基准日，公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	270.00	270.00	货币	90.00%

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
2	天津市华学房地产经营有限公司	30.00	30.00	货币	10.00%
合 计		300.00	300.00	-	100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	143.32	237.37	371.04
非流动资产	502.27	438.86	376.67
其他权益投资工具	5.00	5.00	5.00
固定资产净额	497.27	433.86	371.67
资产总计	645.58	676.23	747.71
流动负债	213.99	108.02	54.94
非流动负债	-	-	-
负债合计	213.99	108.02	54.94
所有者权益	431.60	568.21	692.76

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	441.71	535.22	559.41
减：营业成本	198.83	223.73	268.99
税金及附加	10.63	10.57	10.64
销售费用			
管理费用	174.79	157.73	148.84
研发费用			
财务费用	-1.47	0.02	0.23
资产减值损失			
加：其他收益	1.56	0.97	0.07
投资收益			
公允价值变动收益			
二、营业利润	60.50	144.13	130.78
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	60.50	144.13	130.78
减：所得税费用	1.51	7.52	6.23
四、净利润	58.98	136.62	124.55

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（17）天房（苏州）投资发展有限公司

① 注册情况

公司名称：天房（苏州）投资发展有限公司

统一社会信用代码：91320505346161098U

地址：苏州高新区邓尉路 109 号 1 幢（狮山街道办事处 209 室）

法定代表人：翟晓媛

注册资本：4,000 万元

实收资本：4,000 万元

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2015 年 06 月 29 日

经营范围：房地产投资、房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁服务；工程施工准备服务；市政道路工程施工。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天房（苏州）投资发展有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	4,000.00	4,000.00	货币	100.00%
合 计		4,000.00	4,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	91,339.30	84,727.99	75,114.73
非流动资产	4.79	4.20	4.15
固定资产净额	4.79	4.20	4.15
资产总计	91,344.09	84,732.19	75,118.88
流动负债	7,456.04	7,944.21	55,270.98
非流动负债	64,000.00	57,000.00	-
负债合计	71,456.04	64,944.21	55,270.98
所有者权益	19,888.05	19,787.98	19,847.90

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
-----	---------	---------	---------

一、营业收入	1,788.99	3.54	-
减：营业成本	1,141.64	0.38	-49.14
税金及附加	169.23	17.35	-1.74
销售费用	0.87	176.39	-6.65
管理费用	94.00	10.32	1.10
研发费用	-	-	-
财务费用	-0.64	-4.98	-3.48
信用减值损失	-3.60	-	-
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	0.01	0.10	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	387.5	-195.82	59.92
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	387.5	-195.82	59.92
减：所得税费用	96.65	-95.75	-
四、净利润	290.85	-100.07	59.92

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（18）天房紫荆（深圳）投资发展有限公司

① 注册情况

公司名称：天房紫荆（深圳）投资发展有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5EMNBM1D

地址：深圳市龙岗区平湖街道山厦社区山厦大厦 8 楼 823A

法定代表人：孙建峰

注册资本：1,000 万元

实收资本：390 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2017 年 07 月 20 日

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；建筑设计、咨询；金属材料、建筑材料批发；工程项目管理及咨询服务。

② 股权结构

截至基准日，长期股权投资单位天房紫荆（深圳）投资发展有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	550.00	214.50	货币	55.00%
2	中商紫荆（深圳）投资有限公司	450.00	175.50	货币	45.00%
合 计		1,000.00	390.00		100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	117.83	117.75	0.51
非流动资产	0.04	0.04	0.04
固定资产净额	0.04	0.04	0.04
资产总计	117.87	117.79	0.55
流动负债	-	-	-
非流动负债	-	-	-
负债合计	-	-	-
所有者权益	117.87	117.79	0.55

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	0.11	-	117.00
研发费用	-	-	-
财务费用	0.03	0.08	0.24
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-0.14	-0.08	-117.24
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-0.14	-0.08	-117.24
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-0.14	-0.08	-117.24

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

(19) 天房(苏州)置业有限公司

① 注册情况

公司名称：天房(苏州)置业有限公司

统一社会信用代码：91320508MA1MB6TF2N

房地产资质等级：贰级

地址：苏州市苏站路 1588 号西楼 19 层 01 单元

法定代表人：翟晓媛

注册资本：4,000.00 万元

实收资本：4,000.00 万元

成立日期：2015-11-13

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：房地产投资、房地产开发（按许可证核定的项目经营）；商品房销售；自有房屋租赁服务；工程施工准备服务；市政道路工程施工。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天房(苏州)置业有限公司公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	4,000.00	4,000.00	货币	100.00%
合 计		4,000.00	4,000.00	-	100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	6,588.33	4,561.92	4,356.77
非流动资产	1.33	-	-
长期股权投资	-	0.0001	0.0001
递延所得税资产	1.33	-	-
资产总计	6,589.65	4,561.92	4,356.77
流动负债	28,531.62	26,433.99	23,592.91
非流动负债	-	-	-
负债合计	28,531.62	26,433.99	23,592.91
所有者权益	-21,941.97	-21,872.07	-19,236.14

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	63,505.25	1,968.17	-
减：营业成本	62,354.22	1,728.67	-
税金及附加	267.12	17.07	-
销售费用	365.03	4.61	-81.05
管理费用	347.50	32.30	0.05
研发费用	-	-	-
财务费用	-2.19	-0.12	0.58
资产减值损失		-	136.93
信用减值损失	-1.22	-5.30	-
加：其他收益	2.35	1.10	0.01
二、营业利润	177.15	192.04	-56.50
加：营业外收入	-	2.00	2,705.77
减：营业外支出	160.77	122.82	13.34
三、利润总额	16.38	71.22	2,635.93
减：所得税费用	0.31	1.33	-
四、净利润	16.07	69.89	2,635.93

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（20）天津市联展房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市联展房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120113MA06A66D86

地址：天津市北辰区北仓镇京津公路与延吉道交口北仓镇政府 416 室（存在多址信息）

法定代表人：王成

注册资本：91,000 万元

实收资本：91,000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2018 年 02 月 08 日

经营范围：房地产开发与经营；商品房销售；自有房屋租赁；市政工程、道路工程施工；室内外装饰装修工程施工。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市联展房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	首创（天津）置业管理有限公司	15,925.00	15,925.00	货币	17.50%
2	天津津投城市开发股份有限公司	15,015.00	15,015.00	货币	16.50%
3	北京方兴亦城置业有限公司	15,015.00	15,015.00	货币	16.50%
4	南京仁远投资有限公司	15,015.00	15,015.00	货币	16.50%
5	招商蛇口（天津）有限公司	15,015.00	15,015.00	货币	16.50%
6	桐乡市安豪投资管理有限公司	15,015.00	15,015.00	货币	16.50%
合 计		91,000.00	91,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	98,810.05	19,703.74	15,452.14
非流动资产	1,413.16	-	-
递延所得税资产	1,413.16	-	-
资产总计	100,223.21	19,703.74	15,452.14
流动负债	100,423.96	32,484.03	25,554.63
非流动负债	-	-	-
负债合计	100,423.96	32,484.03	25,554.63
所有者权益	-200.75	-12,780.29	-10,102.48

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	150,064.92	23,845.66	38.73
减：营业成本	208,433.37	25,570.77	-3,949.05
税金及附加	56.15	50.14	1.88
销售费用	2,582.26	2,159.34	582.44
管理费用	-137.38	1,485.41	1,391.24
研发费用	-	-	-
财务费用	-528.75	-523.72	-143.30
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-

公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-60,340.73	-4,896.27	2,155.52
加：营业外收入	6.00	0.36	651.19
减：营业外支出	27.32	-1.59	128.91
三、利润总额	-60,362.06	-4,894.31	2,677.81
减：所得税费用	888.07	7,685.23	-
四、净利润	-61,250.13	-12,579.54	2,677.81

注：以上 2022 年、2023 年财务数据已经天津健信会计师事务所(普通合伙))审计，并出具了健信审字【2024】039 号无保留意见的审计报告；2024 年财务数据已经天津健信会计师事务所(普通合伙)审计，并出具了健信审字【2025】039 号无保留意见的审计报告。

(21) 天津市治远房地产销售有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市治远房地产销售有限公司

统一社会信用代码：91120103MA06A8A37E

地址：天津市河西区友谊路增进道-22 号

法定代表人：孙迅

注册资本：500.00 万元

实收资本：500.00 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2018 年 02 月 13 日

经营范围：商品房销售代理；房地产经纪；市场调查；房地产信息咨询；市场营销策划；广告业务；房屋租赁；企业管理服务。（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）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市治远房地产销售有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	500.00	500.00	货币	100.00%
合 计		500.00	500.00		100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	87.01	115.5	243.14
非流动资产	-	0.80	1.40
固定资产净额	-	0.80	1.37
递延所得税资产	-	-	0.02
资产总计	87.01	116.31	244.53
流动负债	237.35	498.34	658.61
非流动负债	-	-	-
负债合计	237.35	498.34	658.61
所有者权益	-150.33	-382.04	-414.08

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	787.30	538.30	804.83
减：营业成本			
税金及附加		0.53	1.63
销售费用	770.22	686.32	760.66
管理费用	83.80	84.27	73.58
研发费用			
财务费用		0.09	0.12
资产减值损失			0.44
加：其他收益	4.86	1.21	-0.47
投资收益			
公允价值变动收益			
二、营业利润	-61.87	-231.70	-32.07
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	-61.87	-231.70	-32.07
减：所得税费用			-0.02
四、净利润	-61.87	-231.70	-32.04

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（22）天津市天房裕诚商业运营管理有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市天房裕诚商业运营管理有限公司

统一社会信用代码：91120101MA06HWJF6Y

地址：天津市和平区南营门街贵阳路 11 号

法定代表人：邹亮

注册资本：1,000.00 万元

实收资本：1,000.00 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2019 年 01 月 14 日

经营范围：企业管理（投资与资产管理除外）、物业管理、停车场管理服务、广告业务、房地产经纪、市场调研、房地产信息咨询。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市天房裕诚商业运营管理有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	1,000.00	1,000.00	货币	100.00%
合 计		1,000.00	1,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	1,384.12	21,968.35	1,112.09
非流动资产	-	-	-
资产总计	1,384.12	21,968.35	1,112.09
流动负债	1,522.83	22,164.96	1,386.60
非流动负债	-	-	-
负债合计	1,522.83	22,164.96	1,386.60
所有者权益	-138.71	-196.61	-274.51

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	-
销售费用	18.00	-	-
管理费用	70.11	58.44	78.96
研发费用	-	-	-

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
财务费用	-5.37	-0.53	-1.06
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-82.74	-57.91	-77.90
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-82.74	-57.91	-77.90
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-82.74	-57.91	-77.90

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

(23) 天津市华欣城市开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华欣城市开发有限公司

统一社会信用代码：91120110MABR992K1P

房地产资质等级：贰级

地址：天津市东丽区万新街道万新香邑广场招商中心大楼 10 楼 1002 房间
11 室

法定代表人：齐颖

注册资本：50,000 万(元)

实收资本：50,000 万(元)

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2022 年 06 月 16 日

经营范围：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华欣城市开发有限公司的股权结
构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	50,000.00	50,000.00	货币	100.00%

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
	合 计	50,000.00	50,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	-	3.22	104,925.08
非流动资产	-	-	9.62
其他权益工具投资	-	-	-
固定资产净额	-	-	9.62
资产总计	-	3.22	104,934.70
流动负债	0.02	19.52	43,254.06
非流动负债	-	-	11,944.82
负债合计	0.02	19.52	55,198.88
所有者权益	-0.02	-16.29	49,735.83

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	19.32
销售费用	-	-	228.46
管理费用	-	16.27	-
研发费用	-	-	-
财务费用	0.02	-	0.10
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-0.02	-16.27	-247.87
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-0.02	-16.27	-247.88
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-0.02	-16.27	-247.88

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

(24) 天津兴隆房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津兴隆房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120110MAD8EKRW26

地址：天津市东丽区成林道与登州路交口万新香邑广场 1 门 806（79 室）

法定代表人：齐颖

注册资本：1,000 万元

实收资本：0 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2023 年 12 月 26 日

经营范围：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津兴隆房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	1,000.00	-	货币	100.00%
合 计		1,000.00	-		100.00%

③ 财务状况

企业近两年的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	-	0.93
非流动资产	-	-
其他权益投资工具	-	-
固定资产净额	-	-
资产总计	-	0.93
流动负债	-	0.08
非流动负债	-	-
负债合计	-	0.08
所有者权益	-	0.85

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	-	-
销售费用	-	-
管理费用	-	-
研发费用	-	-
财务费用	-	-0.89
资产减值损失	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益	-	-
公允价值变动收益	-	-
二、营业利润	-	0.89
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额	-	0.89
减：所得税费用	-	0.04
四、净利润	-	0.85

注：以上 2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

(25) 天津大地天方建筑设计有限公司

① 注册情况

公司名称：天津大地天方建筑设计有限公司

统一社会信用代码：91120106738496604F

地址：河西区宾水道宾泰公寓 B 座 1802-1805 室

法定代表人：赵晴

注册资本：300.00 万(元)

实收资本：300.00 万(元)

公司类型：有限责任公司

成立日期：2002 年 07 月 05 日

经营范围：城市规划；建筑工程；室内装饰；园林景观设计；建筑工程技术开发、咨询（不含中介）、服务；建筑模型制作。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津大地天方建筑设计，有限公司的股

权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	投资比例%	认缴出资	实缴出资
1	赵晴	76.2750	228.825 万人民币	228.825 万人民币
2	赵虹	15.00	45 万人民币	45 万人民币
3	天津津投城市开发股份有限公司	8.7250	26.175 万人民币	26.175 万人民币
	合计		300 万人民币	300 万人民币

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	866.33	651.84	561.66
非流动资产	39.26	37.61	35.99
固定资产清理	-	-	21.83
固定资产净额	39.26	37.61	14.16
资产总计	905.59	689.44	597.65
流动负债	47.11	69.54	25.88
非流动负债	-	-	-
负债合计	47.11	69.54	25.88
所有者权益	858.48	619.91	571.77

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	755.03	320.81	417.52
减：营业成本	438.25	110.69	79.28
税金及附加	2.49	0.95	1.51
销售费用	374.10	448.92	385.36
管理费用	-	-	-
研发费用	-	-	-
财务费用	-2.15	-1.05	-0.49
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-57.65	-238.69	-48.13
加：营业外收入	1.16	0.11	-
减：营业外支出	-	-	-

三、利润总额	-56.49	-238.58	-48.13
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-56.49	-238.58	-48.13

注：以上 2022 年、2023 年财务数据已经天津正则有限责任公司会计师事务所审计，并出具了津正则年审字(2025)第 013 号无保留意见的审计报告。2024 年财务数据已经天津正则有限责任公司会计师事务所审计，并出具了津正则年审字(2025)第 014 号无保留意见的审计报告。

（三）评估操作过程

核实过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

资产评估机构对评估范围的长期股权投资构成情况进行初步了解，设计了评估技术方案和资产评估专业人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和资产评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料 and 填写长期股权投资评估申报表。

第二阶段：现场调查阶段

资产评估专业人员查阅了被评估单位长期股权投资明细账、总账、记账凭证，查阅了被投资单位公司章程、出资验资报告，核实了长期股权投资账面记载的真实性，以及长期股权投资的投资日期、原始投资额、持股比例、持股数量等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类长期股权投资的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估计算表，撰写长期股权投资评估技术说明。

（四）评估方法

资产评估专业人员对被评估单位的长期股权投资实施了必要的清查程序，收集了相关法律文件，了解了投资情况、长期股权投资单位生产经营情况等。在核实投资成本、投资关系、投资比例的基础上：

1、具有控制权或能实施重大影响的长期股权投资

对于具有控制权或能实施重大影响的长期股权投资，评估时先对长期股权投资单位采用合适的方法进行整体评估，在确定长期股权投资单位股东全部权益市场价值后，根据被评估单位的持股比例计算该项长期股权投资的评估值。

2、持股比例较小，不具有控制权或不能实施重大影响的长期股权投资

对于持股比例较小，不具有控制权或不能实施重大影响的长期股权投资，本次以长期股权投资单位评估基准日财务报表的所有者权益和被评估单位的持股比例，综合计算评估值。

对于持股比例较小，不具有控制权或不能实施重大影响的长期股权投资，能够取得评估基准日被投资单位财务报表的，以报表所有者权益与持股比例的乘积确定该项长期股权投资的评估值。

各级子公司具体评估方法如下：

序号	对外投资单位名称	评估方法	最终评估结论
1	天津联津房地产开发有限公	资产基础法	资产基础法
2	天津市天房房地产销售有限	资产基础法	资产基础法
3	天津大树房地产经营销售有	资产基础法	资产基础法
4	天津市天房物业管理有限公	资产基础法和收益法	资产基础法
5	天津市凯泰建材经营有限公	资产基础法	资产基础法
6	天津市华兆房地产开发有限	资产基础法	资产基础法
7	天津市华亨房地产开发有限	资产基础法	资产基础法
8	天津吉利大厦有限公司	资产基础法	资产基础法
9	天津市天房海滨建设发展有	资产基础法	资产基础法
10	天津市天蓟房地产开发有限	资产基础法和收益法	资产基础法
11	天津市华塘房地产开发有限	资产基础法	资产基础法
12	天津市德霖停车场有限公司	资产基础法	资产基础法
13	天津市华景房地产开发有限	资产基础法	资产基础法
14	天津市华博房地产开发有限	资产基础法和收益法	资产基础法
15	天津海景实业有限公司	资产基础法和收益法	资产基础法
16	天津市华驰租赁有限公司	资产基础法和收益法	资产基础法
17	天房(苏州)投资发展有限公	资产基础法	资产基础法
18	天房紫荆(深圳)投资发展有	资产基础法	资产基础法
19	天房(苏州)置业有限公司	资产基础法	资产基础法
20	天津市联展房地产开发有限	资产基础法	资产基础法
21	天津市治远房地产销售有限	资产基础法	资产基础法
22	天津市天房裕诚商业运营管	资产基础法	资产基础法
23	天津市华欣城市开发有限公	资产基础法和收益法	资产基础法
24	天津兴隆房地产开发有限公	资产基础法	资产基础法
25	天津大地天方建筑设计有限	资产基础法	资产基础法

（五）评估过程

详细评估过程见本公司出具的长期股权投资评估技术说明。

（六）评估结果

按照上述评估方法，长期股权投资评估结果如下：

金额单位：人民币万元

序号	对外投资单位名称	长投账面价值	长投评估值	评估增值
1	天津联津房地产开发有限公司	24,011.59	24,829.92	818.33
2	天津市天房房地产销售有限	-	741.17	741.17
3	天津大树房地产经营销售有	-	379.51	379.51
4	天津市天房物业管理有限公	3,161.61	13,157.55	9,995.94
5	天津市凯泰建材经营有限公	15,000.00	26,304.13	11,304.13
6	天津市华兆房地产开发有限	130,000.00	136,669.69	6,669.69
7	天津市华亨房地产开发有限	80,000.00	46,215.88	-33,784.12
8	天津吉利大厦有限公司	816.87	14,876.35	14,059.48
9	天津市天房海滨建设发展有	120,000.00	142,797.92	22,797.92
10	天津市天蓟房地产开发有限	21,000.00	19,924.77	-1,075.23
11	天津市华塘房地产开发有限	50,000.00	79,500.35	29,500.35
12	天津市德霖停车场有限公司	20.00	214.27	194.27
13	天津市华景房地产开发有限	114,608.00	148,075.80	33,467.80
14	天津市华博房地产开发有限	105,000.00	-47,678.09	-152,678.09
15	天津海景实业有限公司	25,000.00	37,916.22	12,916.22
16	天津市华驰租赁有限公司	270.00	18,427.75	18,157.75
17	天房(苏州)投资发展有限公	4,000.00	19,863.10	15,863.10
18	天房紫荆(深圳)投资发展有	214.50	0.29	-214.21
19	天房(苏州)置业有限公司	4,000.00	-369,755.43	-373,755.43
20	天津市联展房地产开发有限	-	-1,666.91	-1,666.91
21	天津市治远房地产销售有限	330.00	-425.69	-755.69
22	天津市天房裕诚商业运营管	25.99	-274.51	-300.50
23	天津市华欣城市开发有限公	50,000.00	47,762.09	-2,237.91
24	天津兴隆房地产开发有限公	-	0.85	0.85
25	天津大地天房建筑设计有限	-	48.92	48.92
合计		747,458.54	357,905.87	-389,552.68
减：减值准备		-	-	-
净额		747,458.54	357,905.87	-389,552.68

长期股权投资账面值为 747,458.54 万元，评估值为 357,905.87 万元，评估减值 389,552.68 万元，减值率 52.12%，减值原因主要是：在会计核算上，天津津投城市开发股份有限公司对于纳入合并范围的长期股权投资采用成本法核算，未能充分反映各长期股权投资单位的历年经营损益情况，由于历年经营不佳情况导致评估减值。

三、其他权益工具投资评估技术说明

评估基准日其他权益工具概况如下表所示：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	持股比例/持股数量	投资成本	账面价值
福州市土地房屋综合开发公司		500,000.00	0.00
珠海中珠集团股份有限公司	2%	6,667,115.00	0.00
合计		7,167,115.00	0.00

① 截至评估基准日,通过公开信息未能查询到福州市土地房屋综合开发公司的工商信息,未能取得相关资料,账面价值为 0 元,本次评估为 0 元。

② 对于珠海中珠集团股份有限公司无法配合评估,基准日所有者权益价值为负数,本次对该项其他权益工具评估为 0 元。

其他权益工具账面值为 0.00 元,评估值为 0.00 元,无增减值变化。

四、投资性房地产评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的天津津投城市开发股份有限公司于评估基准日申报的房地产。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日,天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的投资性房地产如下所示:

序号	资产名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	投资性房地产-成本模式计量	项	324	452,495,247.65	245,818,485.59
2	合计	项	324	452,495,247.65	245,818,485.59

(二) 房地产概况

1、房地产概况

本次纳入评估范围内的房地产分布在天津不同行政区中,主要类型分为住宅、商业、办公、停车场。主要结构分为钢混结构、框架结构、砖混结构和混合结构。建成年代自 1982 年至 2020 年不等。总建筑面积为 142,992.75 m²,各项房地产权属等其他详细情况请详见《资产评估明细表-投资性房地产-成本模式计量》和资产评估报告披露权属情况。

经实地查勘,评估范围内的房屋建筑物基础无不均匀下沉,承重墙无裂缝,

混凝土无剥落，楼地面基本完好，门窗无变形。上、下水管道畅通，卫生器具完好，现状基本完好，维护和保养正常。

2、产权情况

各项房地产权属等其他详细情况请详见《资产评估明细表-投资性房地产-成本模式计量》和资产评估报告披露权属情况。

（三）现场调查情况

对建筑物的现场调查评估，按照相关评估法律规定要求，遵循公正、客观、科学的原则，根据企业提供的建筑物清查评估明细表所列项目的项数、建筑面积、建筑结构、土地相关情况、装饰装修及给排水、供电照明、通风等设备配置情况，进行现场调查核实；现场了解建筑物的结构特征和各部位完损状况。

（四）核实过程

1. 资料收集：资产评估专业人员按照重要性原则，根据房地产类资产的类型等特征收集了房屋产权证明文件等评估相关资料。

2. 现场勘查：资产评估专业人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房地产类资产进行了盘点与查看。核对了房地产名称、数量、购建日期、面积、土地信息、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房地产的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房地产的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房地产的现场调查表。

3. 现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位调查了解了房地产类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的房地产市场销售价格。

（五）评估方法

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。根据资产评估专业人员调查，大部分无产权瑕疵可以进行正常市场交易的委估房产所在区域近期与委估房产同规模类似房地产出售实例较多，选用市场法。

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。经过资产评估专业人员实地查勘，部分存在产权瑕疵等因素不可以进行正常市场交易委估房产同区域内同规模的类似物业对外出租情况较多，

选用收益法。

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。成本法通常适用于那些没有交易实例的房地产，或在市场发育程度较低，交易不活跃的情况。对于部分存在产权瑕疵等因素不可以进行正常市场交易委估房产且其所在区域没有交易实例的，选用成本法进行评估。

（六） 评估方法的选择

A 对于产权属正常，其所在区域近期与委估房地产同规模类似房地产出售实例较多的待估房地，选用市场法进行评估。

B 对于存在产权瑕疵事项无法上市交易但享有收益权的待估房地产，选用收益法进行评估。

C 对于公产房，根据《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》（天津市人民政府令第 27 号）“征收公有房屋…按照下列规定给予补偿：住宅房屋按照被征收房屋价值的 5%给予被征收人补偿，按照被征收房屋价值的 95%给予公有房屋承租人补偿。”故本次评估按照市场价格 5%计算价值。

D 对于部分存在产权瑕疵等因素不可以进行正常市场交易的且其所在区域没有交易实例的地下委估房产进行房地分估，房产选用成本法进行评估，土地采用基准地价系数修正法进行评估。

E 对于已拆除或无产权待估房地产，账面已全额计提减值准备，本次评估为零。

综上，根据本次评估目的、评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估根据资产实际情况采用对应的评估方法进行评估。

具体评估方法介绍如下：

1、房地产市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

市场法主要是根据替代原则，将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易实例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素

等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值。

运用市场法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数
×不动产状况调整系数

$$\begin{aligned} &= \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \frac{\text{价值时点价格指数}}{\text{交易当时价格指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}} \times \frac{\text{估价对象实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{估价对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}} \end{aligned}$$

运用市场法按下列基本步骤进行：

A 搜集交易实例的有关资料；

B 选取有效的可比市场交易实例，应从搜集的交易实例中选取三个或以上的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：a 是估价对象的类似房地产；b 成交日期与估价时点相近，不超过一年；c 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

C 建立价格可比基础；

D 进行交易情况修正；

E 进行市场状况调整；

F 进行房地产状况调整，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

G 计算比较价值。

进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整时应符合以下规定：

第一、分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 30%；

第二、经过修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价和最低价的比值不宜大于 1.2；

第三、当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例；

第四、当因估价对象或市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应进行

说明并陈述理由。

2. 收益法

选用有限年期计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r_i)^i} + \frac{S}{(1+r_s)^n} - T$$

其中：V—为收益价值；

A—为房地产未来各年的净收益；

ri—为租金收益折现率；

rs—为建筑物处置收益折现率；

n—为房地产的收益期；

S—建筑物剩余价值；

T—土地增值收益。

3. 成本法

评估值=重置全价×综合成新率+土地价值

其中：重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

（七）评估案例

市场法案例：凌口综合楼（序号：评估明细表 4-7-1 投资性房地产 第 306 项）

1、市场法测算过程

（1）待估房地产单价的确定

i、委估房地产基本情况

待估资产位于天津市西青区丽江道与昌凌路交口东南侧美域豪庭公建 101，建成于 2012 年，为被评估单位自建房屋，权证编号为《津（2024）西青区不动产权第 0016394 号》，证载建筑面积为 109.63 m²，证载房产用途为非居住，考虑到待估房地产实际用途为美域豪庭小区公建底商，为整体房地产住宅配套商业，证载土地用途为小区整体用途，未独立办理商业用途权证，本次遵循房地一体原则，设定其分摊的土地使用权为商业。建筑结构为钢混结构，总楼层 3 层，所在楼层为 1 层。土地用途为城镇住宅用地，用地性质为出让，土地共用面积为

64,992.00 m²。待估房地产临宝带路，所在小区东临宝带路，南临绥江道、西临昌凌路，北临丽江道，属于西青区李七庄街，坐落位置好；附近有 713 路、753 路、953 路、712 路、9 路、12 路、156 路、161 路、168 路、306 路等 10 条以上公交线路通过，距离天津市轨道交通 10 号线较近，交通条件便捷；区域内有大津城商业广场、奥城商业广场等商超，多以社区底商为主，商服繁荣度高；周边银行、医疗、教育等资源齐全，公共配套设施较完善，基础设施达到七通一平（给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、暖气，土地平整）；区域内自然环境、人文环境状况较好。待估房地产实物外刷涂料，入户为高级防盗门，地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。室内配套设施有上下水、照明电、通讯、空调等基础设施齐全。

经实地查勘，房屋建筑物基础无不均匀下沉，承重墙无裂缝，混凝土无剥落，楼地面基本完好，门窗无变形。上、下水管道畅通，卫生器具完好，现状基本完好，维护和保养正常。

ii、比较实例选择

可比案例 1	红树棕榈花园	交易日期	2024 年 12 月
房产用途	社区底商	所在楼层	1 层
单价（元/m²）	10,300.00	价格内涵	不含税挂牌价格
面积（m²）	290.00	面积内涵	建筑面积
坐落位置	天津市西青区左江道与翠波道交叉口西南 150 米		
案例简介			

可比案例临翠波道，所在小区东临翠波道，南临无名路、西临无名路，北临江湾路，属于西青区李七庄街，坐落位置好；附近有 310 路、323 路、641 路、615 路、868 路、605 路、753 路等 10 条以上公交线路通过，距离天津市轨道交通 10 号线较近，交通条件便捷；区域内有大岛商业广场、奥城商业广场等商超，多以社区底商为主，商服繁荣度高；周边银行、医疗、教育等资源齐全，公共配套设施较完善，基础设施达到七通一平（给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、暖气，土地平整）；区域内自然环境、人文环境状况较好。可比案例实物外刷涂料，入户为高级防盗门，地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。室内配套设施有上下水、照明电、通讯、空调等基础设施齐全。

可比案例 2	融泰城	交易日期	2024 年 12 月
房产用途	社区底商	所在楼层	1 层
单价（元/m²）	11,000.00	价格内涵	不含税挂牌价格
面积（m²）	90.50	面积内涵	建筑面积

坐落位置	天津市西青区津涞公路与秀川路交叉口
案例简介	

可比案例临秀川路，所在小区东临无名路，南临环秀道、西临秀川路，北临无名路，属于西青区李七庄街，坐落位置好；附近有 703 路、157 路、311 路、712 路、763 路、9 路、953 路、588 路、829 路等 10 条以上公交线路通过，距离天津市轨道交通 10 号线较近，交通条件便捷；区域内有大津城商业广场、盛鑫隆商业广场等商超，多以社区底商为主，商服繁荣度高；周边银行、医疗、教育等资源齐全，公共配套设施较完善，基础设施达到七通一平（给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、暖气，土地平整）；区域内自然环境、人文环境状况较好。可比案例实物外刷涂料，入户为高级防盗门，地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。室内配套设施有上下水、照明电、通讯、空调等基础设施齐全。

可比案例 3	悦雅花园	交易日期	2024 年 12 月
房产用途	社区底商	所在楼层	1 层
单价（元/m²）	10,300.00	价格内涵	不含税挂牌价格
面积（m²）	195.00	面积内涵	建筑面积
坐落位置	天津市西青区昌凌路		
案例简介			

可比案例临昌凌路，所在小区东临昌凌路，南临雅乐道、西临无名路，北临无名路，属于西青区李七庄街，坐落位置好；附近有 713 路、753 路、953 路、712 路、9 路、12 路、156 路、161 路、168 路、306 路等 10 条以上公交线路通过，距离天津市轨道交通 10 号线较近，交通条件便捷；区域内有大津城商业广场、奥城商业广场等商超，多以社区底商为主，商服繁荣度高；周边银行、医疗、教育等资源齐全，公共配套设施较完善，基础设施达到七通一平（给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、暖气，土地平整）；区域内自然环境、人文环境状况较好。可比案例实物外刷涂料，入户为高级防盗门，地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。室内配套设施有上下水、照明电、通讯、空调等基础设施齐全。

iii、因素选择

根据委估房屋所在区域及街道的特点和用途，从市场资料中选取三个可比实例与估价对象进行比较。参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

- 1) 交易情况修正：使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理；
- 2) 市场状况修正：使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。
- 3) 房地产状况修正：使可比实例在自身状况下的价格成为在估价对象状况下

的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

①区位状况调整因素：包括距区域中心的距离、周围环境和景观、公共交通便利度、外部配套设施、商业聚集度、临街状况、楼层；

②实物状况调整因素：包括外观设计、建筑结构、设备设施、空间布局、新旧程度、临街宽深比、建筑功能、室内装饰装修、建筑面积、特殊情况、停车便捷度；

③权益状况调整因素：包括土地使用权类型、用途、规划条件、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况。

iv、因素条件说明

比较因素情况描述表

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		红树棕榈花园	融泰城	悦雅花园
标准价格	待估	10,300.00	11,000.00	10,300.00
交易情况	正常交易、成交价	正常交易、挂牌价	正常交易、挂牌价	正常交易、挂牌价
市场状况	成交日期	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月	2024 年 12 月
区位状况	距区域中心的距离	距离区域中心（大岛商业广场、奥城商业广场）较近	距离区域中心（大津城商业广场、盛鑫隆商业广场）较近	距离区域中心（大津城商业广场、奥城商业广场）较近
	平面位置	临宝带路，所在小区东临宝带路，南临绥江道、西临昌凌路，北临丽江道，属于西青区李七庄街，坐落位置好	临翠波道，所在小区东临翠波道，南临无名路、西临无名路，北临江湾路，属于西青区李七庄街，坐落位置好	临昌凌路，所在小区东临昌凌路，南临雅乐道、西临无名路，北临无名路，属于西青区李七庄街，坐落位置好
	公共交通便捷度	附近有 713 路、753 路、953 路、712 路、9 路、12 路、156 路、161 路、168 路、306 路等 10 条以上公交线路通过，距离天津市轨道交通 10 号线较近，交通条件便捷	附近有 310 路、323 路、641 路、615 路、868 路、605 路、753 路等 10 条以上公交线路通过，距离天津市轨道交通 10 号线较近，交通条件便捷	附近有 703 路、157 路、311 路、712 路、763 路、9 路、953 路、588 路、829 路等 10 条以上公交线路通过，距离天津市轨道交通 10 号线较近，交通条件便捷
	外部配套设施	周边银行、医疗、教育等资源齐全，公共配套设施较完善，基础设施达到七通一平（给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、暖气，土地平整）；区域内自然环境、人文环境状况较好	周边银行、医疗、教育等资源齐全，公共配套设施较完善，基础设施达到七通一平（给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、暖气，土地平整）；区域内自然环境、人文环境状况较好	周边银行、医疗、教育等资源齐全，公共配套设施较完善，基础设施达到七通一平（给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、暖气，土地平整）；区域内自然环境、人文环境状况较好
	商业繁华度	区域内有大津城商业广场、奥城商业广场等商超，多以社区底商为主，商服繁荣度高	区域内有大岛商业广场、奥城商业广场等商超，多以社区底商为主，商服繁荣度高	区域内有大津城商业广场、奥城商业广场等商超，多以社区底商为主，商服繁荣度高

实物状况				度高	
	临街状况	临宝带路	临翠波道	临秀川路	临昌凌路
	楼层	1	1	1	1
	人流量及密度	较大	较大	较大	较大
	外观设计	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设备设施	齐备	齐备	齐备	齐备
	空间布局	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	建成于 2012	建成于 2006，稍差	建成于 2017，稍优	建成于 2002，较差
	临街宽深比	宽深比一般	宽深比一般	宽深比一般	宽深比一般
	建筑功能	符合商业使用功能	符合商业使用功能	符合商业使用功能	符合商业使用功能
	室内装饰装修	毛坯	简装	简装	简装
	建筑面积	109.63	290	90.5	195
权益状况	特殊情况	无	无	无	无
	停车便捷度	路边车位充足，停车较便捷	路边车位充足，停车较便捷	路边车位充足，停车较便捷	路边车位充足，停车较便捷
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	用途	商业	商业	商业	商业
	规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
	共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况
	用益物权设立情况	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立
	担保物权设立情况	有担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立
	租赁或占有情况	有租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有
	拖欠税费情况	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费
	查封情况	无查封	无查封	无查封	无查封
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

比较因素情况说明表

项目		估价对象	可比实例 1 红树棕榈花园	可比实例 2 融泰城	可比实例 3 悦雅花园
标准价格		待估	10,300.00	11,000.00	10,300.00
交易情况		正常交易、成交价	正常交易、挂牌价	正常交易、挂牌价	正常交易、挂牌价
市场状况	成交日期	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
区位状况	距区域中心的距离	基准	相同	相同	相同
	平面位置	基准	相同	相同	相同
	公共交通便利度	基准	相同	相同	相同
	外部配套设施	基准	相同	相同	相同
	商业繁华度	基准	相同	相同	相同
	临街状况	基准	相似	相似	相似
	楼层	基准	相同	相同	相同
	人流量及密度	基准	相同	相同	相同
实物状况	外观设计	基准	相同	相同	相同
	建筑结构	基准	相同	相同	相同
	设备设施	基准	相同	相同	相同
	空间布局	基准	相同	相同	相同
	新旧程度	基准	稍差	稍优	较差
	临街宽深比	基准	相似	相似	相似
	建筑功能	基准	相同	相同	相同
	室内装饰装修	基准	稍优	稍优	稍优
	建筑面积	基准	较差	稍优	稍差
	特殊情况	基准	相同	相似	相同
状况权益	停车便捷度	基准	相同	相同	相同
	土地使用权类型	基准	相同	相同	相同

用途	基准	相同	相同	相同
规划条件	基准	相同	相同	相同
共有情况	基准	相同	相同	相同
用益物权设立情况	基准	相同	相同	相同
担保物权设立情况	基准	相同	相同	相同
租赁或占有情况	基准	相同	相同	相同
拖欠税费情况	基准	相同	相同	相同
查封情况	基准	相同	相同	相同
权属清晰情况	基准	相同	相同	相同

v、编制比较因素条件指数表

根据对估价对象和可比实例情况的分析，把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较，编制比较因素条件指数表。

交易状况：挂牌价与成交价存在一定差异，以市场行情进行修正；

交易日期修正：根据市场调查、询问：委估房屋所在区域内近期房屋的成交结果，成交价虽然略有增长，但较小，可忽略；综合分析，本次不修正；

区位状况修正：区位状况因素与委估房产相似，不做修正；

新旧程度修正：根据与周边房地产中介机构咨询了解，综合交易市场行情需求，同时考虑土地年限等因素，商业房产新旧程度根据待估房地产与可比案例的实际情况设定相应步距修正，待估房地产为 2012 年建成，本次设定每相差 5 年修正±1，以待估房地产为 100，可比案例 1 建成年月为 2006 年，修正指数为 99，可比案例 2 建成年月为 2017 年，修正指数为 101，可比案例 3 建成年月为 2002 年，修正指数为 98；

建筑面积修正：根据咨询房屋中介机构及房地产市场面积差异对价格的影响，商业用房其户型与面积存在必然联系，其中面积稍小房屋总价偏低，受众更广泛，更容易成交，为较优，由于商业门面或公建配套商业面积大小不一，故本次根据待估房地产与可比案例的实际情况设定相应步距修正，待估房地产与可比案例均为小区底商商业用房，故本次面积修正中考虑以 30 m²（一间办公室或仓库）为步距作为修正幅度。以待估房地产为 100，可比案例 1 修正指数为 94，可比案例 2 修正指数为 101，可比案例 3 修正指数为 97；

权益状况修正：应选择用途相同，产权清晰等与委估对象相同的可比案例，故一般不做修正。

以被评估对象各因素为基础，相应指数为 100，具体见比较因素条件指数表：

比较因素条件指数表

项目		估价对象	可比实例 1 红树棕榈花园	可比实例 2 融泰城	可比实例 3 悦雅花园
标准价格		待估	10,300.00	11,000.00	10,300.00
交易情况		100	105	105	105
市场状况	成交日期	100	100	100	100
区位状况	距区域中心的距离	100	100	100	100
	平面位置	100	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	商业繁华度	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	人流量及密度	100	100	100	100
实物状况	外观设计	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	新旧程度	100	99	101	98
	临街宽深比	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	室内装饰装修	100	101	101	101
	建筑面积	100	94	101	97
	特殊情况	100	100	100	100
	停车便捷度	100	100	100	100
权益状况	土地使用权类型	100	100	100	100
	用途	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	用益物权设立情况	100	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100	100
	租赁或占有情况	100	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100	100
	查封情况	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100

vi、因素修正

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数。

比较因素修正系数表

项目		估价对象	可比实例 1 红树棕榈花园	可比实例 2 融泰城	可比实例 3 悦雅花园
标准价格		待估	10,300.00	11,000.00	10,300.00
交易情况		100	100/105	100/105	100/105
市场状况	成交日期	100	100/100	100/100	100/100
区位状况	距区域中心的距离	100	100/100	100/100	100/100
	平面位置	100	100/100	100/100	100/100
	公共交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100	100/100	100/100	100/100
	商业繁华度	100	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100	100/100	100/100	100/100

	人流量及密度	100	100/100	100/100	100/100
实物状况	外观设计	100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100	100/99	100/101	100/98
	临街宽深比	100	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100	100/100	100/100	100/100
	室内装饰装修	100	100/101	100/101	100/101
	建筑面积	100	100/94	100/101	100/97
	特殊情况	100	100/100	100/100	100/100
	停车便捷度	100	100/100	100/100	100/100
权益状况	土地使用权类型	100	100/100	100/100	100/100
	用途	100	100/100	100/100	100/100
	规划条件	100	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100	100/100	100/100	100/100
	用益物权设立情况	100	100/100	100/100	100/100
	担保物权设立情况	100	100/100	100/100	100/100
	租赁或占有情况	100	100/100	100/100	100/100
	拖欠税费情况	100	100/100	100/100	100/100
	查封情况	100	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100	100/100	100/100	100/100
批准价格		——	10,440.00	10,170.00	10,220.00

注：因为比较案例与评估对象用途相同、位置相近，故取三个比较案例批准价格的算术平均值作为本次市场法评估测算结果。

$$\begin{aligned} \text{不含税批准挂牌价格} &= (\text{案例一批准价} + \text{案例二批准价} + \text{案例三批准价}) \div 3 \\ &= 10,280.00 \text{ 元/平方米 (十位取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{待估房地产评估价值} &= \text{不含税批准挂牌价格} \times \text{建筑面积} \\ &= 10,280.00 \times 109.63 \\ &= 1,127,000.00 \text{ (元) (取整)} \end{aligned}$$

收益法案例：德恩里 3-9-101 (序号：评估明细表 4-7-2 投资性房地产 第 162 项)

2、房地产收益法测算过程

1.1. 计算公式及评估测算过程

选用有限年期计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r_i)^i} + \frac{S}{(1+r_s)^n} - T$$

其中：V—为收益价值；

A—为房地产未来各年的净收益；
ri—为租金收益折现率；
rs—为建筑物处置收益折现率；
n—为房地产的收益期；
S—建筑物剩余价值；
T—土地增值收益。

1.2. 测算未来年净收益

(1) 估价对象租金水平的确定

至价值时点，估价对象已出租，对于租约内采用租约单价，对于估价对象未出租部分及租约外的租金水平的确定经市场调查，符合天津市房地产实际出租水平，故采用不含税租约单价 1.85 元/㎡/天。

根据近年来天津市商业房地产出租情况，本次不考虑租金年递增率。

(2) 估价对象出租空置率和收租损失率的确定

对于租约期外的空置率，资产评估专业人员对周边市场供需情况进行研究，参考 2025 年 1 月 9 日《仲量联行 2024 年天津房地产市场回顾及 2025 年展望》及天津市房地产实际出租情况，确定空置率为 8%。

对于收租损失率，考虑到根据市场调查及结合资产评估专业人员的工作经验，出租押金一般为 1 个月，租金收取有押金作为保证，因此本次估价不考虑收租损失率。

(3) 运营费用的确定

根据目前房地产租赁市场的成本因素进行分析，运营费用主要包括运营成本、税金。运营费用包括管理费用、维修费用、保险费用，税金包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加、房产税等，详见下表：

序号	名称	费率	备注	测算过程
1	管理费用	2%	指工作人员的工资、福利、商业费用等相关费用，同类房地产的管理费水平一般占年有效毛收入的 2%-5%，结合本项目所在区域的经济发展状况、社会平均工资及项目的实际情况，取年有效毛收入的 2.00%。	管理费用=房地产有效年租金收入×2%
2	维修费用	1%	指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。根据项目的不同，维修保养费一般取重置价格 1%-3%，根据评估对象的品质、结构、建成年代等，维修保养费按成本法测算的房屋重置价（3900 元/平方米）的	维修费=建筑面积×重置单价×1%

序号	名称	费率	备注	测算过程
			1.00%计算。	
3	保险费	0.2%	指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，一般按房屋重置成新价格乘以保险费率计算，根据项目的不同，保险费率可取 1‰-2‰，根据评估对象项目情况，按成本法测算的重置成新价乘以保险费率 0.20%计算。	保险费=建筑面积×重置成本×成新率×0.2%
4	增值税附加	0.6%	此项包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。城市维护建设税，纳税人所在地为市区的，税率为 7%，教育税附加及地方教育附加为 5%。	增值税附加=房地产有效年租金收入×5%×12%
5	房产税	12%	按租金收入的 12%计算	房产税=房地产毛租金收入×12%
6	土地使用税	10.00	根据与被评估单位了解，土地使用税为 10 元/平方米	土地使用税=土地面积×土地使用税税率÷容积率

(3) 建筑物残值的确定

本次待估房产占用土地无法明确到期时间，收益期以房产到期日为准，故不再考虑建筑物残余价值。

(4) 房地产折现率的确定

房地产折现率实质上是房地产投资资产的收益率，折现率可以按安全利率加风险调整值法确定，即：报酬率=安全利率+风险调整值。安全利率按中国人民银行于 2015 年 10 月 24 日公布一年期存款利率 1.50%确定。风险调整值可以视为投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率三者之和再减去投资带来的优惠率。考虑沈阳市目前房地产业务的平均收益状况、评估对象的地理位置、评估对象的用途等因素，结合我们对评估对象所在区域房地产市场的调查了解由于当前房地产政策变动较快，房地产投资存在一定的风险，并且考虑目前的通货膨胀和一定的风险利率，综合分析商业用途房地产风险调整值在 4.50%-6.50%之间，本次评估租赁业务风险调整值取 5.50%，因此，折现率=1.50%+5.50%=7.00%。

(5) 确定收益期

待估房地产无法取得房屋产权证，所占用土地无法明确到期日期，故本次以房产剩余经济寿命 44.03 年作为收益期。

(6) 运用公式确定收益价格

选用有限年期计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r_i)^i} + \frac{S}{(1+r_s)^n} - T$$

其中：V—为收益价值；

A—为房地产未来各年的净收益；

ri—为租金收益折现率；

rs—为建筑物处置收益折现率；

n—为房地产的收益期；

S—建筑物剩余价值；

T—土地增值收益。

序号	项 目	计算过程
1	年潜在毛收入	676.09
1.1	年潜在毛租金收入	675.25
1.1.1	潜在毛租金（元/平方米·日）	1.85
1.1.2	每年以 365 天计	365
1.2	年潜在毛押金收入	0.84
1.2.1	月押金	56.27
1.2.2	押金月数	1.0
1.2.3	存款利率（1 年期）	1.50%
1.3	年其他收入（元/平方米·年）	0.00
2	年空置和收租损失	54.09
2.1	空置率	8%
2.2	有效出租面积比率	100%
2.3	收租损失	0.00
3	年有效毛收入（元/平方米）	622.00
4	年运营费用（元/平方米）	140.87
4.1	管理费用	12.44
4.2	维修费用	39.00
4.3	保险费	4.91
4.4	附加税费	3.73
4.5	房产税	74.54
4.6	土地使用税	6.25
4.7	房屋重置价（元/平方米）	3,900.00
4.8	成新率（按照年限法计算）	63.00%
4.9	房屋重置成新价（元/平方米）	2,457.00
5	年净收益（元/平方米）	481.13
6	单位收益单价（元/平方米）	6,524
6.1	房地产报酬率	7.00%
6.2	收益递增率	0.00%
6.3	收益期限（年）	44.03
6.3.1	土地剩余使用年限	44.03
6.3.2	房屋建筑物剩余使用年限	44.03
6.3.3	评估对象结构房屋耐用年限	70.00
7	收益期内收益价格（元）	962,591
7.1	建筑面积（平方米）	147.55

序号	项 目	计算过程
7.2	收益期内收益单价(元/平方米)	6,524
8	总价格	962,600.00

综合以上，计算得出委估房地产评估值为：962,600.00（取整）。

3、土地使用权基准地价法

美域项目剩余用地（投资性房地产-成本计量评估明细表第 324 项）

待估宗地位于位于天津市西青区卫津南路与丽江道交口西南侧，四至范围为：东至天房美域项目，南至天房美域项目，西至丽江道，北至天房美域项目。产权证号为《房地证津字第 111051000032 号》，证载土地用途为城镇单一住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2076 年 12 月 17 日，证载土地面积为 6400 m²，根据 2004 年 7 月 15 日出让方天津市规划和国土资源局和受让方天津市房地产发展（集团）股份有限公司（天津津投城市开发股份有限公司前身）签订的《天津市国有土地使用权出让合同》中第二条设定：宗地位于天津市西青区卫津南路西侧、雅乐道南侧，宗地编号为津西青卫(招)2004-034 号，土地总面积为 220589.5 平方米。其中居住用地为 204568.8 平方米，公建用地为 16020.7 平方米，同时根据《天津市国有土地使用权出让合同》中土地使用条件第 11 条规定：该项目用地范围内应安排占地面积为 6400 平方米社会停车场、占地面积 19300 平方米中学、占地面积 3300 平方米幼儿园各一处，并按有关规定配建公共服务设施。综上，本次待估宗地为整体项目用地中的一部分，截至评估基准日地上无任何建筑物及构筑物。附近有 712 路、953 路、713 路、753 路、9 路等公交线路途径，距离天津市轨道交通 5/6 号线站点较近。

1. 基准地价修正系数法

1.1 基准地价内涵

城镇基准地价是在国土空间总体规划确定的城镇开发边界以及有实际管理需求的区域内，对不同的土地级别，按照不同用途分别评估的区域平均土地价格，是《中华人民共和国城市房地产管理法》规定的政府法定公示价格。

天津市城镇基准地价更新设定住宅、商业服务业、工业、公共服务项目用地、交通运输用地五大类。基准日为 2021 年 1 月 1 日，使用年期为法定最高出让年限，开发程度为“七通一平”（盐田用地为“三通”），分级别设定标准容积率，地价表现形式为地价和楼面地价。具体详见下表：

表 1-1 天津市基准地价设定条件表

土地用途（大类）	土地用途（小类）	容积率	使用年限	估价 期日	土地开发 程度
住宅用地	住宅用地	1-3 级：2.5	70 年	2021 年 1 月 1 日	七通一平 （盐田用 地为三 通）
	自持型住宅（租赁住宅）用地	4-6 级：2.0 7-12 级：1.5			
商业服务业用地	商业用地	1-3 级：3.0 4-6 级：2.4 7-12 级：1.8	40 年		
	自持型商业用地				
	娱乐用地				
	办公用地				
	自持型办公用地				
	研发设计用地				
	企业总部用地				
	会展中心用地				
	旅游服务用地				
工业用地	工业用地	1.0	50 年		
	标准厂房用地（自持型）				
	战略性新兴产业用地				
	盐田用地				
公共服务项目用地	机关团体用地、科研用地	2.0			
	文化用地、体育用地、教育用地	1.0			
	医疗卫生用地、社会福利用地	1.5			
	公用设施用地、公园绿地	1.0			
交通运输用地	停车楼用地（地上）	1.0			
	停车库用地（地下）	-			

1.2 天津市级别基准地价表

天津市城镇基准地价更新范围包含中心城区环外高速围合区域、滨海新区内城镇建设用地区、环外高速围合区域外其他区政府所在地、开发区、示范工业园区，以及各区的新城、主要建制镇等，覆盖范围总面积 4123.10 平方公里。全市住宅用地、商业服务业用地划分为 12 级；工业用地、公共服务项目用地划分为 6 级；交通运输用地划分为 4 级。在级别范围内划分地价均质区域，即区片，一个级别可包含一个或若干个区片。具体各用途级别基准地价如下表所示：

天津市工业用地级别基准地价表

基准期日：2021 年 1 月 1 日

单位：元/平方米、元/建筑平米

土地级别	交通运输用地			
	停车楼用地（地上）		停车库用地（地下）	
	地价	楼面地价	地价	楼面地价
1	1500	1500	-	750
2	1420	1420	-	710
3	1310	1310	-	655
4	988	988	-	494
5	-	-	-	-
6	-	-	-	-

1.3 确定待估宗地的基准地价

根据基准地价表，待估宗地位于中心停车场二级地，所属区域为 T02-中心-0202，级别地价为 1420 元/平方米。

1) 确定期日修正系数

根据查询天津市 2021 年全年类似用途用地成交案例，其平均成交价为 648.97 元/m²，同时查询天津市 2024 年全年类似用途用地成交案例，其平均成交价为 652.50 元/m²，则期日修正系数=2024 年平均成交价/2021 年平均成交价=652.50/648.97=100.54%。

2) 开发程度修正系数

委估的实际开发程度为宗地内“七通一平”（即宗地红线外通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通路、通暖气，宗地红线内场地平整），基准地价设定开发程度为七通一平，故开发程度无需进行修正。

3) 确定土地使用权年期修正系数

根据待估宗地评估设定的使用年期，利用各类用途土地还原利率，分别测算待估宗地使用年期修正指数和法定最高出让年期修正指数，采用两者之比进行使用年期修正。

将法定最高出让年期地价修正到有限年期使用权的修正公式为：

$$P_m = P_n \times [1 - 1/(1+r_d)^m] \div [1 - 1/(1+r_d)^n]$$

式中：P_m—有限年期的土地使用权价格；

P_n—法定最高出让年期的土地使用权价格；

m—实际出让年期或剩余使用年期；

n—法定最高出让年期；

r_d—土地还原利率。本次评估土地还原利率按照 5%

根据《2022 年天津市城镇基准地价更新成果》，本次评估土地还原率为 5%。

年期修正系数 K=[(1-1/(1+r)^m)]/[(1-1/(1+r)ⁿ)]

=95.20%

4) 容积率修正系数

待估宗地为停车场用地，根据《2022 年天津市城镇基准地价更新成果》停车场用地参考工业用地修正体系，工业用地、公共服务项目 I 类用地中文化体育教

育用地、公共服务项目 II 类用地（公用设施用地、公园绿地）和交通运输用地受容积率影响较小，因此不设定容积率修正系数。故本次不做容积率修正调整。

5) 因素修正系数

权重和因素总修正幅度确定。

天津市基准地价（因素修正表）

土地级别	因素	修正幅度	优	较优	一般	较差	劣
			1.17	1.09	1.00	0.91	0.81
2 级	繁华程度	0.30	距离市级商业中心≤2000 米	距离市级商业中心>2000 米；距离区级商业中心≤1000 米	距离区级商业中心在 1000-1500 米之间	距离区级商业中心在 1500-2500 米之间	距离区级商业中心≥2500 米，以小型商业中心为主
	交通条件	0.25	途径公交线路≥10 条；距离主要地铁换乘站≤1500 米；出行便利	途径公交线路在 6-8 条之间；距离主要地铁换乘站在 1500-2000 米之间；出行较为便利	途径公交线路 4-5 条；距离多个地铁非换乘站在 1000-1500 米之间；出行较为便利	途径公交线路 2-3 条；距离多个地铁非换乘站在 1500-2000 米之间	途径公交线路只有 1 条；距离多个非换乘地铁站距离≥2000 米
	基础设施完善度	0.10	基础设施完善，供热、燃气保证率高；有中水，雨污分排，暴雨过后无积水	基础设施完善，供热、燃气保证率高；暴雨过后，有少量积水	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率较好；暴雨过后，半小时内积水可排干	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水严重	土地开发程度达到七通一平；暴雨过后，积水特别严重
	公用设施完备度	0.20	属于市级重点中、小学学区；距离多家三甲医院≤1000 米；其他公用设施完善	属于市级重点中、小学学区；距离多家三甲医院在 1000-1500 米之间；其他公用设施完善	属于市级重点学区；距离多家二甲以上等级医院≤1500 米；其他公用设施比较齐全	属于区级重点中、小学学区；距离多家二甲以上等级医院在 1500-2000 米之间；其他公用设施不齐全	属于区级重点中、小学学区；距离二甲以上等级医院较≥2000 米；其他公用设施不足
	环境条件	0.15	环境质量良好，区域绿化率高，区域内人文景观丰富	环境质量良好，区域绿化率高，区域内人文景观较丰富	环境质量较好，区域绿化率较高，区域内人文景观较丰富	环境质量较好，区域绿化率较高，区域内有人文景观	环境质量一般，区域绿化率一般，区域内有人文景观

评估对象各因素情况如下：

估价对象因素修正表

影响因素	委估对象情况	等级	修正系数 (%)
繁华程度	距离区级商业中心在 1000-1500 米之间	一般	0.30
交通条件	途径公交线路 4-5 条；距离多个地铁非换乘站在 1000-1500 米之间；出行较为便利	一般	0.25
基础设施完善度	土地开发程度达到七通一平；供热、燃气保证率较好；	一般	0.10

	暴雨过后，半小时内积水可排干		
公用设施完备度	属于市级重点学区；距离多家二甲以上等级医院 ≤1500 米；其他公用设施比较齐全	一般	0.20
环境条件	环境质量较好，区域绿化率较高，区域内人文景观较 丰富	一般	0.15
合计			1.00

估价对象修正系数=1.00

6) 评估对象地价的确定

楼面地价=适用的级别基准地价×区域因素修正系数×用途修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×期日修正系数。宗地地价计算公式：

$$P_j = P_0 \times \sum K_{ia} \times K_{j1} \times K_{j2} \times K_{j3} \times \dots \times K_{ja}$$

式中， P_j —某类用途宗地修正后的地面地价

P_0 —宗地所在该用途级别基准地价（楼面地价）

K_{in} —宗地所在该用途土地级别的区域因素的修正率（%）

K_j —宗地个别因素修正系数

$$\begin{aligned} \text{待估宗地地面地价} &= 1420 \times 100.54\% \times 95.20\% \times 100\% \\ &= 1,359.00 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

3. 地价确定

序号	宗地名称	基准地价法测算结果	土地面积	土地总价
		(元/m ²)	m ²	元
1	美域停车场	1,359	6,400.00	8,697,600.00

（八）评估结果确定

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的资产账面价值合计为 245,818,485.59 元，评估值 326,686,002.79 元，增值额为 80,867,517.20 元，增值率为 32.90%。增值的主要原因是财务账面采用成本模式计量，自待估房地产建成以来房地产市场售价大幅上涨所致。

五、房屋建筑物类固定资产评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的天津津投城市开发股份有限公司于评估

基准日申报的房地产。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的资产如下所示：

序号	资产名称	计量单位	数量	账面价值（元）	
				原值	净值
1	房屋建筑物	项	483	59,198,351.43	13,409,929.75
2	合计	项	483	59,198,351.43	13,409,929.75

（二） 房地产概况

1、 房地产概况

本次纳入评估范围内的房地产分布在天津不同行政区中，主要类型分为住宅、商业、办公。部分房地产为被评估单位委托天津市华学房地产经营有限公司管理的职工住房或非职工住房，主要结构分为钢混结构、框架结构、砖混结构和混合结构。建成年代自 1984 年至 2008 年不等。总建筑面积为 30,569.99 m²，各项房地产权属等其他详细情况请详见《资产评估明细表-房屋建筑物》和资产评估报告披露权属情况。

经实地查勘，评估范围内的房屋建筑物基础无不均匀下沉，承重墙无裂缝，混凝土无剥落，楼地面基本完好，门窗无变形。上、下水管道畅通，卫生器具完好，现状基本完好，维护和保养正常。

2、 产权情况

各项房地产权属等其他详细情况请详见《资产评估明细表-房屋建筑物》和资产评估报告披露权属情况。

（三） 现场调查情况

对建筑物的现场调查评估，按照相关评估法律规定要求，遵循公正、客观、科学的原则，根据企业提供的建筑物清查评估明细表所列项目的项数、建筑面积、建筑结构、土地相关情况、装饰装修及给排水、供电照明、通风等设备配置情况，进行现场调查核实；现场了解建筑物的结构特征和各部位完损状况。

（四） 核实过程

1. 资料收集：资产评估专业人员按照重要性原则，根据房地产类资产的类型等特征收集了房屋产权证明文件等评估相关资料。

2. 现场勘查：资产评估专业人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房地产类资产进行了盘点与查看。核对了房地产名称、数量、购建日期、面积、土地信息、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房地产的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房地产的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房地产的现场调查表。

3. 现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位调查了解了房地产类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的房地产销售价格。

（五）评估方法

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。根据资产评估专业人员调查，委估房产所在区域近期与委估房产同规模类似房地产出售实例较多，选用市场法。

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。经过资产评估专业人员实地查勘，同区域内同规模的类似物业对外出租情况较少，不宜选用收益法。

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。成本法通常适用于那些没有交易实例的房地产，或在市场发育程度较低，交易不活跃的情况。不宜选用成本法进行评估。

（六）评估方法的选择

A 对于产权属正常，其所在区域近期与委估房地产同规模类似房地产出售实例较多的待估房地，选用市场法进行评估。

B 对于存在产权瑕疵事项无法上市交易但享有收益权的待估房地产，选用收益法进行评估。

C 对于公产房，根据《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》（天津市人民政府令第 27 号）“征收公有房屋…按照下列规定给予补偿：住宅房屋按照被征收房屋价值的 5%给予被征收人补偿，按照被征收房屋价值的 95%给予公有房屋承租人补偿。”故本次评估按照市场价格 5%计算价值。

D 对于已拆除或无产权待估房地产，账面已全额计提减值准备，本次评估为

零。

综上，根据本次评估目的、评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估根据资产实际情况采用对应的评估方法进行评估。

具体评估方法介绍如下：

1、市场法

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

市场法主要是根据替代原则，将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易实例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值。

运用市场法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数
×不动产状况调整系数

$$\begin{aligned} &= \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \frac{\text{价值时点价格指数}}{\text{交易当时价格指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}} \times \frac{\text{估价对象实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{估价对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}} \end{aligned}$$

运用市场法按下列基本步骤进行：

A 搜集交易实例的有关资料；

B 选取有效的可比市场交易实例，应从搜集的交易实例中选取三个或以上的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：a 是估价对象的类似房地产；b 成交日期与估价时点相近，不超过一年；c 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

C 建立价格可比基础；

D 进行交易情况修正；

E 进行市场状况调整；

F 进行房地产状况调整，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

G 计算比较价值；

进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整时应符合以下规定：

第一：分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 30%；

第二：经过修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价和最低价的比值不宜大于 1.2；

第三、当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例；

第四、当因估价对象或市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应进行说明并陈述理由。

（七）评估案例

市场法案例：常德道 80 号（序号：评估明细表 4-8-1 房屋建筑物 第 7 项）

1、市场法测算过程

（1）待估房地产单价的确定

i、委估房地产基本情况

待估资产位于天津市和平区常德道 80 号，建成于 1995 年，为被评估单位自建房屋，权证编号为《津（2024）和平区不动产权第 0558440 号》，证载建筑面积为 3006.19 m²，证载房产用途为非居住，现实际用途为天津津投城市开发股份有限公司办公用房，建筑结构为混合结构，总楼层 4 层，所在楼层为 1-4 层。土地用途为其他商服用地，用地性质为出让，证载土地面积为 1524.40 m²。待估房地产东临毕鸣歧旧居，南临常德道、西临更生里小区，北临五大道派出所，属于和平区五大道街，坐落位置好；附近有 9 路、908 路、904 路、902 路、862 路、858 路、845 路、838 路、800 路等 10 条以上公交线路通过，周边天津市轨道交通 8 号线在建，交通条件便捷；区域内有五大道商圈，周边餐饮娱乐设施齐备，商服繁荣度高；周边银行、医疗、教育等资源齐全，公共配套设施较完善，基础设施达到七通一平（给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、暖气，土地平整）；区域内自然环境、人文环境状况较好。待估房地产实物外刷涂料，入户为高级防盗门，地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。室内配套设施有上下水、照明电、

通讯、空调等基础设施齐全。

经实地查勘，房屋建筑物基础无不均匀下沉，承重墙无裂缝，混凝土无剥落，楼地面基本完好，门窗无变形。上、下水管道畅通，卫生器具完好，现状基本完好，维护和保养正常。

可比案例 1	永建里	交易日期	2024 年 12 月
房产用途	商业	所在楼层	1-3 层
单价（元/m²）	49,274.00	价格内涵	不含税挂牌价格
面积（m²）	284.13	面积内涵	建筑面积
坐落位置	天津市和平区南海路 5 号		
案例简介			

可比案例东临新华路，南临日月同辉集团、西临耀华小学，北临洛华，属于和平区五大道街，坐落位置好；附近有观光 7 路、观光 5 路、97 路、954 路、93 路、906 路、904 路、902 路、871 路、862 路等 10 条以上公交线路通过，距离天津市轨道交通 1 号线较近，交通条件便捷；区域内有五大道商圈、营口道商圈，周边餐饮娱乐设施齐备，商服繁荣度高；周边银行、医疗、教育等资源齐全，公共配套设施较完善，基础设施达到七通一平（给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、暖气，土地平整）；区域内自然环境、人文环境状况较好。可比案例实物外刷涂料，入户为高级防盗门，地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。室内配套设施有上下水、照明电、通讯、空调等基础设施齐全。

可比案例 2	永安里	交易日期	2024 年 12 月
房产用途	商业	所在楼层	1-2 层
单价（元/m²）	40,151.00	价格内涵	不含税挂牌价格
面积（m²）	311.33	面积内涵	建筑面积
坐落位置	天津市和平区长沙道与成都道交口		
案例简介			

可比案例东临长沙路，南临敦化里、西临三义，北临鸿德里，属于和平区五大道街，坐落位置好；附近有观光 7 路、观光 5 路、97 路、954 路、93 路、906 路、904 路、902 路、871 路、862 路等 10 条以上公交线路通过，距离天津市轨道交通 1 号线较近，交通条件便捷；区域内有五大道商圈、营口道商圈，周边餐饮娱乐设施齐备，商服繁荣度高；周边银行、医疗、教育等资源齐全，公共配套设施较完善，基础设施达到七通一平（给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、暖气，土地平整）；区域内自然环境、人文环境状况较好。可比案例实物外刷涂料，入户为高级防盗门，地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。室内配套设施有上下水、照明电、通讯、空调等基础设施齐全。

可比案例 3	合作里	交易日期	2024 年 12 月
房产用途	商业	所在楼层	1-3 层

单价（元/m ² ）	40,000.00	价格内涵	不含税挂牌价格
面积（m ² ）	500	面积内涵	建筑面积
坐落位置	天津市和平区大理道与昆明路交口		

案例简介

可比案例东临睦南会，南临林子香旧宅、西临吴颂平旧居，北临大理道，属于和平区五大道街，坐落位置好；附近有观光 2 路、观光 5 路、97 路、954 路、93 路、906 路、904 路、902 路、871 路、862 路等 10 条以上公交线路通过，周边天津市轨道交通 8 号线在建，交通条件便捷；区域内有五大道商圈，周边餐饮娱乐设施齐备，商服繁荣度高；周边银行、医疗、教育等资源齐全，公共配套设施较完善，基础设施达到七通一平（给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、暖气，土地平整）；区域内自然环境、人文环境状况较好。可比案例实物外刷涂料，入户为高级防盗门，地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。室内配套设施有上下水、照明电、通讯、空调等基础设施齐全。

ii、比较实例选择

iii、因素选择

根据委估房屋所在区域及街道的特点和用途，从市场资料中选取三个可比实例与估价对象进行比较。参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

1) 交易情况修正：使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理；

2) 市场状况修正：使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。

3) 房地产状况修正：使可比实例在自身状况下的价格成为在估价对象状况下的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

①区位状况调整因素：包括距区域中心的距离、周围环境和景观、公共交通便利度、外部配套设施、商业聚集度、临街状况、楼层；

②实物状况调整因素：包括外观设计、建筑结构、设备设施、空间布局、新旧程度、临街宽深比、建筑功能、室内装饰装修、建筑面积、特殊情况、停车便捷度；

③权益状况调整因素：包括土地使用权类型、用途、规划条件、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况。

iv、因素条件说明

比较因素情况描述表

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		永建里	永安里	合作里
标准价格	待估	49,274.00	40,151.00	40,000.00
交易情况	正常交易、成交价	正常交易、挂牌价	正常交易、挂牌价	正常交易、挂牌价
市场状况	成交日期	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月	2024 年 12 月
区位状况	距区域中心的距离	距离区域中心（五大道）较近	距离区域中心（五大道）较近	距离区域中心（五大道）较近
	平面位置	东临毕鸣歧旧居，南临常德道、西临更生里小区，北临五大道派出所，属于和平区五大道街，坐落位置好	东临新华路，南临日月同辉集团、西临耀华小学，北临洛华，属于和平区五大道街，坐落位置好	东临长沙路，南临敦化里、西临三义，北临鸿德里，属于和平区五大道街，坐落位置好
	公共交通便捷度	附近有 9 路、908 路、904 路、902 路、862 路、858 路、845 路、838 路、800 路等 10 条以上公交线路通过，周边天津市轨道交通 8 号线在建，交通条件便捷	附近有观光 7 路、观光 5 路、97 路、954 路、93 路、906 路、904 路、902 路、871 路、862 路等 10 条以上公交线路通过，距离天津市轨道交通 1 号线较近，交通条件便捷	附近有观光 2 路、观光 5 路、97 路、954 路、93 路、906 路、904 路、902 路、871 路、862 路等 10 条以上公交线路通过，周边天津市轨道交通 8 号线在建，交通条件便捷
	外部配套设施	周边银行、医疗、教育等资源齐全，公共配套设施较完善，基础设施达到七通一平（给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、暖气，土地平整）；区域内自然环境、人文环境状况较好	周边银行、医疗、教育等资源齐全，公共配套设施较完善，基础设施达到七通一平（给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、暖气，土地平整）；区域内自然环境、人文环境状况较好	周边银行、医疗、教育等资源齐全，公共配套设施较完善，基础设施达到七通一平（给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、暖气，土地平整）；区域内自然环境、人文环境状况较好
	商业繁华度	区域内有五大道商圈，周边餐饮娱乐设施齐备，商服繁荣度较好	区域内有五大道商圈、营口道商圈，周边餐饮娱乐设施齐备，商服繁荣度高	区域内有五大道商圈、营口道商圈，周边餐饮娱乐设施齐备，商服繁荣度高
	临街状况	临常德道	临新华路	临长沙路
	楼层	1-4 层	1-3 层	1-2 层
	人流量及密度	较大	较大	较大
	外观设计	较好	较好	较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
实物状况	设备设施	齐备	齐备	齐备
	空间布局	一般	一般	一般
	新旧程度	1995	1979	1991
	临街宽深比	较优	较优	较优
	建筑功能	符合办公使用功能	符合办公使用功能	符合办公使用功能
	室内装饰装修	精装	精装	精装
	建筑面积	3006.19	284.13	311.33
	特殊情况	无	无	无
	停车便捷度	路边停车位较少	路边停车位较少	路边停车位较少
	土地使用权类型	出让	出让	出让
权益状况	用途	办公	办公	办公
	规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
	共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况
	用益物权设立情况	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立
	担保物权设立情况	有担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立
	租赁或占有情况	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有
	拖欠税费情况	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费
	查封情况	无查封	无查封	无查封

	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
--	--------	------	------	------	------

比较因素情况说明表

项目		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			永建里	永安里	合作里
标准价格		待估	49,274.00	40,151.00	40,000.00
交易情况		正常交易、成交价	正常交易、挂牌价	正常交易、挂牌价	正常交易、挂牌价
市场状况	成交日期	2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月	2024 年 12 月	2024 年 12 月
区位状况	距区域中心的距离	基准	相似	相似	相同
	平面位置	基准	相同	相同	相同
	公共交通便捷度	基准	稍优	稍优	相同
	外部配套设施	基准	相同	相同	相同
	商业繁华度	基准	稍优	稍优	相同
	临街状况	基准	相似	相似	相似
	楼层	基准	相同	稍差	相同
	人流量及密度	基准	相同	相同	相同
实物状况	外观设计	基准	相同	相同	相同
	建筑结构	基准	相同	相同	相同
	设备设施	基准	相同	相同	相同
	空间布局	基准	相同	相同	相同
	新旧程度	基准	差	稍差	差
	临街宽深比	基准	相似	相似	相似
	建筑功能	基准	相同	相同	相同
	室内装饰装修	基准	相似	相似	相似
	建筑面积	基准	较优	较优	稍优
	特殊情况	基准	相同	相同	相同
	停车便捷度	基准	相似	相似	相似
	土地使用权类型	基准	相同	相同	相同
权益状况	用途	基准	相同	相同	相同
	规划条件	基准	相同	相同	相同
	共有情况	基准	相同	相同	相同
	用益物权设立情况	基准	相同	相同	相同
	担保物权设立情况	基准	相同	相同	相同
	租赁或占有情况	基准	相同	相同	相同
	拖欠税费情况	基准	相同	相同	相同
	查封情况	基准	相同	相同	相同
	权属清晰情况	基准	相同	相同	相同

v、编制比较因素条件指数表

根据对估价对象和可比实例情况的分析，把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较，编制比较因素条件指数表。

交易状况：挂牌价与成交价存在一定差异，以市场行情进行修正；

交易日期修正：根据市场调查、询问：委估房屋所在区域内近期房屋的成交结果，成交价虽然略有增长，但较小，可忽略；综合分析，本次不修正。

区位状况修正：区位状况因素与委估房产相似，不做修正；

公共交通便捷度修正：办公楼宇周边交通是否便捷对房产价值存在一定影响，

与周边房地产中介机构咨询了解，综合交易市场行情需求，根据待估房地产与可比案例的实际情况设定相应步距修正，本次公共交通便利度共分为七级，分别为差、较差、稍差、相似、稍优、较优、优，没相差一个级别修正 ± 1 。待估房地产与可比案例 3 距离公交站较近，有多条公交线路，但周边目前无地铁线路，地铁在建。可比案例 1 和可比案例 2 距离公交站较近，有多条公交线路，周边有营口道地铁站和小白楼地铁站，相比待估宗地稍优，以待估房地产为 100，可比案例 1 修正系数为 101，可比案例 2 修正系数为 101，可比案例 3 修正系数为 100。

新旧程度修正：根据与周边房地产中介机构咨询了解，综合交易市场行情需求，同时考虑土地年限等因素，商业房产根据待估房地产与可比案例的实际情况设定相应步距修正，待估房地产为 1995 年建成，以待估房地产为 100，可比案例 1 建成年月为 1979 年，修正指数为 97，可比案例 2 建成年月为 1991 年，修正指数为 99，可比案例 3 建成年月为 1982 年，修正指数为 97；

建筑面积修正：根据咨询房屋中介机构及房地产市场面积差异对价格的影响，商业用房其户型与面积存在必然联系，其中面积稍小房屋总价偏低，受众更广泛，更容易成交，为较优，故本次以基准房产面积为基准根据待估房地产与可比案例的实际情况设定相应步距修正。以待估房地产为 100，可比案例 1 修正指数为 109，可比案例 2 修正指数为 109，可比案例 3 修正指数为 108；

权益状况修正：应选择用途相同，产权清晰等与委估对象相同的可比案例，故一般不做修正。

以被评估对象各因素为基础，相应指数为 100，具体见比较因素条件指数表：

比较因素条件指数表

项目		估价对象	可比实例 1 永建里	可比实例 2 永安里	可比实例 3 合作里
标准价格		待估	49,274.00	40,151.00	40,000.00
交易情况		100	105	105	105
市场状况	成交日期	100	100	100	100
区位状况	距区域中心的距离	100	100	100	100
	平面位置	100	100	100	100
	公共交通便利度	100	101	101	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	商业繁华度	100	101	101	100
	临街状况	100	100	100	100
	楼层	100	100	95	100
	人流量及密度	100	100	100	100
状况实物	外观设计	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100

	设备设施	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	新旧程度	100	97	99	97
	临街宽深比	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	室内装饰装修	100	100	100	100
	建筑面积	100	109	109	108
	特殊情况	100	100	100	100
	停车便捷度	100	100	100	100
	土地使用权类型	100	100	100	100
权益状况	用途	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	用益物权设立情况	100	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100	100
	租赁或占有情况	100	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100	100
	查封情况	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100

vi、因素修正

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数。

比较因素修正系数表

项目		估价对象	可比实例 1 永建里	可比实例 2 永安里	可比实例 3 合作里
标准价格		待估	49,274.00	40,151.00	40,000.00
交易情况		100	100/105	100/105	100/105
市场状况	成交日期	100	100/100	100/100	100/100
区位状况	距区域中心的距离	100	100/100	100/100	100/100
	平面位置	100	100/100	100/100	100/100
	公共交通便利度	100	100/101	100/101	100/100
	外部配套设施	100	100/100	100/100	100/100
	商业繁华度	100	100/101	100/101	100/100
	临街状况	100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100	100/100	100/95	100/100
	人流量及密度	100	100/100	100/100	100/100
实物状况	外观设计	100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100	100/97	100/99	100/97
	临街宽深比	100	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100	100/100	100/100	100/100
	室内装饰装修	100	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100	100/109	100/109	100/108
	特殊情况	100	100/100	100/100	100/100
	停车便捷度	100	100/100	100/100	100/100
权益状况	土地使用权类型	100	100/100	100/100	100/100
	用途	100	100/100	100/100	100/100
	规划条件	100	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100	100/100	100/100	100/100
	用益物权设立情况	100	100/100	100/100	100/100

担保物权设立情况	100	100/100	100/100	100/100
租赁或占有情况	100	100/100	100/100	100/100
拖欠税费情况	100	100/100	100/100	100/100
查封情况	100	100/100	100/100	100/100
权属清晰情况	100	100/100	100/100	100/100
比准价格	—	43,510.00	36,570.00	36,360.00

注：因为比较案例与评估对象用途相同、位置相近，故取三个比较案例比准价格的算术平均值作为本次市场法评估测算结果。

$$\begin{aligned} \text{不含税市场价格} &= (\text{案例一比准价} + \text{案例二比准价} + \text{案例三比准价}) \div 3 \\ &= 38,810.00 \text{ 元/平方米 (十位取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{待估房地产评估价值} &= \text{不含税比准挂牌价格} \times \text{建筑面积} \\ &= 38,810.00 \times 3,006.19 \\ &= 116,670,200.00 \text{ (元) (取整)} \end{aligned}$$

(八) 评估结果确定

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的固定资产-房屋建筑物账面价值合计为 13,409,929.75 元，评估值 174,232,812.00 元，增值额为 160,822,882.25 元，增值率为 1,171.71%。增值的主要原因是待估房地产为被评估单位自建房地产，建成年代久远。财务账面采用成本模式计量，自待估房地产建成以来房地产市场售价大幅上涨所致。

六、 机器设备类固定资产评估技术说明

纳入评估范围的设备类资产为机器设备、运输设备及电子设备。资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元		
科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	1,475,544.40	103,584.55
运输设备	234,597.34	144,834.22
电子设备	1,962,467.02	251,116.86
合计	3,672,608.76	499,535.63

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

(一) 设备概况

本次纳入评估范围的固定资产为机器设备、车辆及电子设备。

纳入评估范围的设备类资产购置于 1998 年-2022 年，分布于公司办公场院内。

车辆共 1 辆，为 1 辆别克 GL8 商务车。机器设备、电子设备合计 330 项，主要为厨房设备、电脑、空调及办公家具等，购置年代较早，大部分设备使用正常，部分电脑待报废。

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%
机器设备	5	5%
运输设备	10	5%
电子办公设备	5	5%

（二）评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

资产评估专业人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，向被评估单位提交评估资料清单和资产评估申报表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报表。

第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：资产评估专业人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票；收集了车辆行驶证复印件。

3、现场勘察：资产评估专业人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息。

4、现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

（三）评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用二手价。

1. 成本法

评估值=重置全价×数量×成新率

2. 市场法

①对于委估老旧超龄服役设备，直接以设备回收单价乘以数量确定。

即：

设备评估值=Σ资产数量×设备不含税市场回收单价

其中：设备不含税市场回收单价的确定根据基准日市场询价确定。

②对于运输设备，根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料等情况进行评估作价。

评估值=不含税二手市场价值作为评估价值基础依据并对其进行各项参数调整得出评估值。

案例一：自动洗碗机（机器设备评估明细表第7项）

账面库存数量：1台

账面原值：43,700.00元

账面净值：2,185.00元

购置日期：2011-12-30

启用日期：2011-12-30

品牌：新粤海

规格型号：XLC-RA

电压：380V

功率：37.7kw

规格：1304×795×1637毫米

本机耗水量:310 升/每小时

洗涤能力:120-240 蓝/小时

经网络询价, 不含税价值如下:

重置全价=购置原价

=55132.00/1.13

=48790.00 (取整)

B. 成新率

采用年限法确定成新率。该洗碗机的经济寿命为 6 年, 于 2011 年 12 月开始启用。截至至评估基准日, 已使用 13 年, 经现场勘察设备尚可使用。

本次选取最低成新率 15%

评估值=重置全价×成新率

=48790.00×15%

=7320.00 元 (取整至十位)

案例二: 立柜式空调 (电子设备评估明细表第 260 项)

账面库存数量: 1 台;

账面原值: 4,605.00 元;

账面净值: 1,797.58 元;

购置日期: 2018-7-26

启用日期: 2018-7-26

品牌: 格力

规格型号: KFR-50LW

空调类型: 立柜式空调

冷暖类型: 冷暖电辅

能效等级: 二级能效

能效比: 3.0-3.2

制冷量: 5250W

制热量: 5780W

室内机噪音: 33-39dB

室外机噪音：53dB

经网络询价，不含税价值如下：

重置全价=购置原价

=4999.00/1.13

=4420.00（取整）

B. 成新率

采用年限法确定成新率。该空调的经济寿命为8年，于2018年7月开始启用，截至至评估基准日，已使用6.43年，尚可使用1.57年。

成新率=尚可使用时间÷（已使用时间+尚可使用时间）×100%

=1.57÷（6.43+1.57）×100%

=20%（取整）

评估值=重置全价×成新率

=4420.00×20%

=880.00元（取整至十位）

案例三：别克 GL8 商务车(资产基础法表 4-8-5 序号 1)

1. 概况

车辆名称：别克 GL8 商务车

车辆牌号：津 B963D7

规格型号：别克

制造厂家：通用

启用年月：2022-07

账面原值：234,597.34 元

账面净值：144,834.22 元

行驶里程：19,317.00 公里

2. 车辆现场勘察具体情况见下表：

车辆勘察表		
评定项目	标准要求	勘察情况
发动机离合器	气缸压力符合规定值，功率符合设计要求，油耗不超过国家标准，运行平稳无异响，无漏油漏水、漏气现象	运行平稳无异响
变速箱总成	变速杆无明显抖动，换档容易，无跳档现象，齿轮无不正常磨损，壳体无裂纹，无渗油现象。	无抖动，换档容易、无掉档

前桥总成	无弯变形、裂纹，前轮定位准确，转向灵活可靠，无松框，各部连接牢固。	转向灵活可靠
后桥总成	主动齿轮轴在 1400-1500 转/分时，各轴承不高于 60℃，工作平稳，桥壳无裂纹，无漏油现象，差速器及半轴磨损正常。	无漏油现象
车架	无扭曲变形、裂纹、钢板吊耳联接牢固，钢板弹簧无变形，焊接牢固平正，液压减震器无漏油现象。	无变形裂纹
车身总成	车身无碰伤、脱漆、锈蚀，门窗玻璃完好、座椅完整。	无脱漆、磕碰
轮胎	前、后、备胎完好。	正常磨损
制动系统	工作正常可靠，无漏油、漏气现象，完全装置完好	安全可靠
电器仪表	工作正常、灵敏可靠，表面完整无损伤	灵敏可靠

3. 评估值的确定

(1) 选取可比实例

资产评估专业人员通过二手汽车交易网站，参考掌握有关市场资料，在交易日附近的时间范围内，选择相同或相似的二手车辆作为比较对象。本次选择了与委估对象交易日邻近的三个交易案例作为比较对象，均为 2022 款 GL8，与委估车辆一致。

(2) 委估对象及案例比较因素说明表

参与比较的因素条件应是对委估对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素。由委估对象与三个比较案例各自特点的分析，本次评估共选择了交易时间、交易情况、车辆外观状况、发动机运转状况、行驶里程等因素进行比较，详见下表：

比较案例因素条件说明表				
项目	委估车辆	实例 A	实例 B	实例 C
参照物现状描述	GL8 别克 2022 款	GL8 别克 2022 款	GL8 别克 2022 款	GL8 别克 2022 款
交易双方情况及交易目的	正常成交	挂牌价	挂牌价	挂牌价
交易时间	2024 年	2024 年	2024 年	2024 年
交易方式、付款方式	现金	现金	现金	现金
已行驶公里数	19,317.00	54,900.00	16,800.00	18,200.00
启用时间	2022 年 7 月	2022 年 8 月	2022 年 6 月	2022 年 5 月
外观	黑色，磨损程度一般	黑色，磨损程度一般	黑色，磨损程度一般	黑色，磨损程度一般
内饰	一般，新旧程度一般	一般，新旧程度一般	一般，新旧程度一般	一般，新旧程度一般
发动机	发动机声响正常	发动机声响正常	发动机声响正常	发动机声响正常

底盘	磨损程度为一般	磨损程度为一般	磨损程度为一般	磨损程度为一般
电器	成色一般	成色一般	成色一般	成色一般

(3) 比较因素条件指数表

将委估对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及车辆价格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水平，编制“评估对象及案例比较因素条件指数表”，如下：

评估对象及案例比较因素指数表				
项目	委估车辆	实例 A	实例 B	实例 C
	GL8 别克 2022 款	GL8 别克 2022 款	GL8 别克 2022 款	GL8 别克 2022 款
交易单价（元/辆）	/	155,000.00	157,500.00	147,000.00
交易双方情况及交易目的	100.00	105	105	105
交易时间	100.00	100	100	100
交易方式、付款方式	100.00	100	100	100
行驶公里数	100.00	98.58	100.10	100.04
启用时间	100.00	100.27	99.10	98.50
外观	100.00	100	100	100
内饰	100.00	100	100	100
发动机	100.00	100	100	100
底盘	100.00	100	100	100
电器	100.00	100	100	100

备注：案例车辆为挂牌价则交易情况向下修正 5 个百分点；案例车辆的启用年月比委估对象每多（少）一年，修正时下（上）调 7 个百分点；案例车辆的行驶里程比委估对象每多（少）5 万公里，下（上）调 2 个百分点。

(4) 评估对象及案例比较因素修正系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
	GL8 别克 2022 款	GL8 别克 2022 款	GL8 别克 2022 款
交易单价(元/辆)	155,000.00	157,500.00	147,000.00
交易双方情况及交易目的	0.95	0.95	0.95
交易时间	1.00	1.00	1.00
交易方式、付款方式	1.00	1.00	1.00
行驶公里数	1.01	1.00	1.00
启用时间	1.00	1.01	1.02

外观	1.00	1.00	1.00
内饰	1.00	1.00	1.00
发动机	1.00	1.00	1.00
底盘	1.00	1.00	1.00
电器	1.00	1.00	1.00
修正后单价	149,300.00	151,200.00	142,100.00
算术平均	147,500.00		

(5) 评估值的确定

评估值=平均价格+上牌费用

$$= (149,300.00 + 151,200.00 + 142,100.00) / 3 + 300.00$$

$$= 147,800.00 (\text{元})$$

(四) 评估结果

设备评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	1,475,544.40	103,584.55	1,429,670.00	395,820.00	-3.11	282.12
车辆	234,597.34	144,834.22	147,800.00	147,800.00	-37.00	2.05
电子设备	1,962,467.02	251,116.86	379,360.00	120,560.00	-80.67	-51.99
减：设备减值准备						
合计	3,672,608.76	499,535.63	1,956,830.00	664,180.00	-46.72	32.96

设备评估原值 1,956,830.00 元，评估净值 664,180.00 元，评估原值减值 1,715,778.76 元，评估净值增值 164,644.37 元，原值评估减值率 46.72 %；净值评估增值率 32.96%。

评估原值减值原因主要如下：原值减值主要是采用了二手市场价及市场价变化，造成评估原值减值；

评估净值增值主要原因是企业会计折旧年限小于评估所使用的经济寿命年限，造成设备评估净值增值。

七、无形资产—土地使用权评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围建设用地使用权为天津津投城市开发股份有限公司拥有的一宗位于常德道 80 号的商业用地。

(二) 建设用地使用权概况

1. 土地登记状况详见下表：

国有建设用地使用权证登记状况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	开发程度	面积 (m ²)
1	不动产权证津 (2024)和平区不 动产权第 0558440 号	常德道 80 号土 地使用权	常德道 80 号	出让	商业用地	七通一平	1524.40

待估资产位于天津市和平区常德道 80 号，建成于 1995 年，为被评估单位自建房屋，权证编号为《津（2024）和平区不动产权第 0558440 号》，证载建筑面积为 3006.19 m²，证载房产用途为非居住，现实际用途为天津津投城市开发股份有限公司办公用房，建筑结构为混合结构，总楼层 4 层，所在楼层为 1-4 层。土地用途为其他商服用地，用地性质为出让，证载土地面积为 1524.40 m²。

2. 土地权利状况

本次纳入评估范围内的建设用地使用权无抵押事项。

3. 土地基础设施状况

工业用地宗地红线外基础设施条件为七通，通电、通讯、供水、排水、通路、通暖气、通燃气，宗地内场地平整。

4. 土地利用状况

纳入评估范围的宗地，至评估基准日常常德道 80 号地上建有天津津投城市开发股份有限公司办公楼。

(三) 评估方法

1. 现场调查

资产评估专业人员实地查看，调查影响宗地地价的因素，根据调查取得的资料情况，选取适当的评估方法进行评定估算，确定评估值。

2. 评估方法

常德道 80 号土地本次采用房地一体进行评估,评估值在固定资产—房屋建筑物序号 7 中体现,因此土地使用权评 0。

(四) 评估结果及增减值原因分析

1、评估结果

科目	账面值	评估值	增值率%
无形资产-土地	4,918,982.26	0.00	-100%
合计	4,918,982.26	0.00	-100%

2、增值原因分析

无形资产-土地使用权增值主要原因是常德道 80 号土地采用房地一体进行评估,此处评估为零导致评估减值。

八、无形资产—其他无形资产评估技术说明

(一) 评估范围

本次申报的无形资产—其他均为账外资产,其中包含 12 项商标、5 项专利资产和 2 项域名。具体明细如下:

1、商标,本次评估范围内商标共计 12 项,具体如下:

无形资产名称	首页地址 国际分类	备案号/专利类型	申请日期注册 有效期限	法定使用年 限
天房发展	42	商标	2016/10/28	10.00
TJRD	36	商标	2016/8/14	10.00
天房发展	36	商标	2016/9/7	10.00
天房发展	42	商标	2016/9/7	10.00
TJRD	37	商标	2016/9/7	10.00

TJRD	42	商标	2016/9/7	10.00
天房发展	37	商标	2016/9/7	10.00
TJRD	35	商标	2016/9/7	10.00
	37	商标	2016/9/7	10.00
	36	商标	2016/10/28	10.00
	36	商标	2015/10/28	10.00
津投城开	35、36、37、42	商标	2024/8/7	10.00

2、专利资产

本次评估范围内专利资产共计 5 项，均为账外资产，具体信息如下：

专利	专利号	专利类型	申请日	法定年限
一种外墙防水保温装饰板	ZL202220672564.X	实用新型	2022/12/30	10.00
一种新型外墙饰面	ZL202220672561.6	实用新型	2022/9/20	10.00
一种用于大截面基础底板栓接式钢筋支架	ZL202123126633.1	实用新型	2022/7/19	10.00
一种可调节脚手架	ZL202220672587.0	实用新型	2022/7/19	10.00

一种外墙保温渗漏的修复设备	ZL202123136624.0	实用新型	2022/5/27	10.00
---------------	------------------	------	-----------	-------

3、域名

本次评估范围内域名共计 2 项，具体信息如下：

域名	备案主体	备案号	审核时间	
tjfangdichan.com	天津市天蓊房地产开发有限责任公司	津 ICP 备 2023006838 号-1	2023-10-18	
tjjtck.com	天津津投城市开发股份有限公司	津 ICP 备 2024026308 号-1	2024-11-28	

（二）评估程序

1. 进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。
2. 到现场与研发人员访谈，确定无形资产的存在。

3. 收集与评估有关的文件资料，核实了解技术开发背景，技术复杂程度、类型，技术对支持条件和生产环境的要求，无形资产的有效收益或经济寿命期，技术的维护成本和升级能力，市场竞争状况，权属关系以及技术的先进性、稳定性和实用性等性能技术指标；核实专利的取得时间、使用状况及无形资产的有效收益或经济寿命期。

4. 听取被评估单位关于技术使用基本情况及财务状况的介绍，收集有关资料。
5. 对影响无形资产价值的法律因素、技术因素、经济因素进行分析。

6. 在账务、权属核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算。

7. 完成无形资产评估结果汇总，撰写评估说明。

（三）评估方法

依据无形资产评估的评估准则，技术评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

市场法主要通过市场上选择相同或相近似的无形资产作为参照物，针对各种价值影响因素，将被评估资产与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定资产的价值。使用市场法评估无形资产的必要前提是市场数据相对

公开、存在具有可比性的参照物、参照物的价值影响因素明确并且能够量化。我国目前市场交易尚处于初级阶段，商标、专利权、专有技术等的公平交易数据采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定其评估价值，对专利等无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者或授权使用者能够通过销售产品从而带来收益。收益法适用的基本条件是具备持续经营的基础和条件、经营与收益之间存在较稳定的对应关系、未来收益和风险能够预测并可量化。当对未来预期收益的估算相对客观公允、折现率的选取较为合理时，收益法评估结果能够较为完整地体现无形资产价值，易于为市场所接受。

成本法是依据无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认价值的一种方法。

综上，对于非核心技术且未对企业产生超额收益的商标、专利资产和网站域名采用成本法进行评估。

成本法是依据无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认价值的一种方法。通过与企业研发人员访谈了解，可以判断开发该类无形资产的客观工程量，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。估算公式如下：

1、专利权

评估值=重置成本×（1-贬值率）

（1）重置成本

本次评估对纳入评估范围内的专利权，以客观开发工程量，根据评估基准日被评估单位类似水平的开发人员的平均薪酬，申请费、年费、印花税、中介机构服务费、资金成本，加上一定的合理利润后确认重置价值。

重置成本=研发成本+申请费+印花税+中介机构服务费+资金成本+合理利润

（2）贬值率

通过估计委估资产的剩余法定保护年限，确定贬值率，计算公式如下：

贬值率=剩余法定保护年限/法定保护年限

（3）评估值=重置成本×（1-贬值率）

（四）评估案例

案例 1：无形资产—专利评估（无形资产—其他评估明细表序号第 13 项）

① 专利权概况

专利名称：一种外墙防水保温装饰板

申请日期：2022 年 12 月 30 日

账面价值：无

专利类型：实用新型专利

专利号：ZL202220672564.X

法定年限：10 年

专利详情摘要：本实用新型涉及一种外墙防水保温装饰板，属于外墙防水保温技术领域，墙体一种外墙防水保温装饰板外部设有保温层，墙体和保温层之间设有防水层，防水层的外侧设有风挡板。防水层平铺在墙体的外侧，通过保温层的夹持，保持位置的固定，保温层通过螺栓固定在墙体上，螺栓穿过防水层，保温层内侧设有凹槽，凹槽为竖向设置，凹槽与防水层之间形成空腔；解决了雨水透过保温板后，会使墙体潮湿，而且不容易排出技术问题，带来了及时保温层渗水，也会快速的排出，减少水在保温层与墙体之间的停留时间技术效果。

② 研发成本

经查询该专利权为被评估单位自行研发的专利技术，被评估单位评估基准日人员平均工资为 12,408.00 元/月，经访谈确认研发周期为 30 天，研发人数为 1 人，则研发人员薪酬为 12,408.00 元，该专利研发直接耗材约为研发费用的 20%，因此本次评估研发投入合计 14,889.60 元。

③ 申请费

实用新型专利申请费为 500.00 元。

④ 印花税

实用新型专利印花税为 5.00 元。

⑤ 代理费

经与中介机构咨询，基准日时点的实用新型专利申请代理费为 2,800.00 元。

⑥ 资金成本

专利开发申请周期为 1 年。基准日一年期 LPR 为 3.10%，则资金成本= $(14,889.60+500.00+5+2,800.00) \times 3.10\% \times 1/2=282.02$ 元

⑦ 合理利润

经查询被评估单位所在行业为房地产开发业，通过计算行业 2021 年至 2024 年投入资本回报率为 3.6126 %，则合理利润为：（14,889.60 +500.00+5+2,800.00+282.02）* 3.6126 % = 66.75 元。

⑧ 重置成本的计算

专利权重置成本 =14,889.60+500.00+5.00+2,800.00+282.02+66.75=18,500.00 元。（百位取整）

⑨ 贬值率的计算

实用新型专利权的法定保护年限为 10 年，自申请之日起计算，该专利申请日期为 2022 年 12 月 30 日，已使用 2.01 年，贬值率为 20%（取整）。

⑩ 评估值确定

评估值=重置成本×（1-贬值率）
=18,500.00 ×（1-20%）
=14,800.00 元（百位取整）

2、商标

成本法是依据无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认价值的一种方法。商标计算公式如下：

商标权评估值=设计费+代理服务费+注册申请费+资金成本+利润

案例 2：（评估明细表 12-13-3 无形-其他序号 12）

（1）概况

1) 商标名称：津投城开

津投城开

2) 登记情况

注册证号：第 76680219 号

国际分类：35-37；42

注册日期：2024-08-07

注册人：天津津投城市开发股份有限公司

注册地址：天津市和平区常德道 80 号

注册有效期至：2034-08-06

（2）计算公式

商标权评估值=设计费+代理服务费+注册申请费+资金成本+利润

1) 设计费

设计费指商标标识的设计费用，评估基准日经市场询价，商标设计费（单色及双色以下）为 1,000.00 元，本次价值评估商标为单色，设计费以 1,000.00 元计算。

2) 代理服务费

经向商标申请代理机构评估，商标注册代理费为 1,000.00 元/件，本次价值评估的代理服务费按 1,000.00 元计算。

3) 注册申请费用

商标注册申请费用包括受理商标注册费、受理商标评审费、数据商标证证明费，根据财政部、国家发展改革委财税【2017】20 号文件规定其收费标准分别为 300.00 元/件、750.00 元/件、50.00 元/件，本次评估参照上述收费标准进行计算。

4) 资金成本

商标权自申请日至商标局下发《注册商标证》一般期限为 1 年，本次评估假设资金在申请注册过程中均匀投入，评估基准日采用全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告利率一年期为 3.1%，资金成本计算如下：

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= (\text{设计费} + \text{代理服务费} + \text{申请注册费}) \times 3.1\% / 2 \\ &= (1,000.00 + 1,000.00 + 300.00 + 750.00 + 50.00) \times 3.1\% / 2 \\ &= 48.05 \text{ (元)}\end{aligned}$$

5) 利润

被评估单位所在行业为房地产开发行业，通过计算行业多年平均投入资本回报率为 3.6126%。

$$\begin{aligned}\text{利润} &= (1,000.00 + 1,000.00 + 300.00 + 750.00 + 50.00 + 53.48) \times 3.6126\% \\ &= 113.73 \text{ (元)}\end{aligned}$$

6) 评估值计算

商标权价值=设计费+代理服务费+申请注册费+资金成本+利润

$$=1,000.00+1,000.00+300.00+750.00+50.00+48.05+113.73$$

$$=3,300.00(\text{元})(\text{百位取整})$$

经计算，无形资产-其他无形资产评估值 111,170.00 元。

九、长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用账面值 760,804.78 元，核算内容为大理道 100 号办公地点的租赁费的摊销余额。资产评估专业人员核实相关合同、原始入账凭证及摊销制度，确定账面核算内容与实际相符。以核实后的账面值作为评估值。

经过以上评估程序，长期待摊费用评估值 760,804.78 元。

十、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 992,477.06 元。核算内容为内部交易未实现利润形成的递延所得税资产。对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

经过以上评估程序，递延所得税资产评估值 992,477.06 元。

十一、负债评估技术说明

(一) 评估范围

本次评估范围内负债包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和长期应付款。

上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元	
科目名称	账面价值
短期借款	
应付票据	
应付账款	102,878,674.31
合同负债	
应付职工薪酬	35,119,557.35
应交税费	121,751,615.47
应付利息	
其他应付款	8,466,293,229.30

科目名称	账面价值
一年内到期的非流动负债	928,636,943.15
其他流动负债	
流动负债合计	9,654,680,019.58
长期借款	3,029,200,000.00
专项应付款	
长期应付款	14,660,597.78
预计负债	
递延所得税负债	
其他非流动负债	
非流动负债合计	3,043,860,597.78
负债合计	12,698,540,617.36

（二）评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

资产评估专业人员对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，在此基础上安排了资产评估专业人员；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写负债评估申报表。

第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的负债评估申报表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：资产评估专业人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3、现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写

负债评估技术说明。

（三）评估方法

1、应付账款

纳入评估范围的应付账款账面价值为102,878,674.31元，主要为应付的工程款等。

资产评估专业人员查看明细账，抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，并对金额较大的应付账款进行了函证；对于不能发函询证的款项，抽取了原始凭证予以核实。经核实，均为企业正常的应付款，没有证据证明企业无需支付，以核实后的账面值作为评估值。

经以上评估程序，应付账款评估值为102,878,674.31元。

2、应付职工薪酬

纳入评估范围的应付职工薪酬账面值为 35,119,557.35 元，主要为工资、社会保险费和公积金等。

资产评估专业人员了解企业的工资制度，对应付职工薪酬账面值进行了核实，查看账簿记录、抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性。

经以上评估程序，应付职工薪酬评估值为 35,119,557.35 元。

3、应交税费

纳入评估范围的应交税费账面值 121,751,615.47 元，为应交增值税、应交城市维护建设税、应交土地增值税等。

资产评估专业人员在账账、账表、清查评估明细表余额核实一致的基础上，对应交税金进行了抽查。查看明细账、凭证及企业完税凭证。经核实企业账面应交税费经验算计算无误。应交税费账面金额为企业未来需偿付的债务，以核实后的账面金额确认评估值。

经上述评估程序，应交税费评估值为 121,751,615.47 元。

4、其他应付款

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 8,466,293,229.30 元，为应付的集团内部往来款、暂估土地出让金等。

资产评估专业人员核对了账簿记录、查阅了总账、明细账及有关会计凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，资产评估专业人员查阅合同、明细

账、凭证，经核实，为企业应负担的负债，以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他应付款评估值 8,466,293,229.30 元。

5、一年内到期的非流动负债

纳入评估范围的一年内到期的非流动负债账面价值为 928,636,943.15 元，核算内容为被评估单位应付债券、应付兴业银行（西藏信托）、天津银行大理道支行等借款。

资产评估专业人员在核实放款单位、金额、利率、期限和利息等事项的基础上，经查阅一年内到期的非流动负债的借款合同、评估基准日最近一期的结息证明等资料，借款事项真实，放款单位、金额、期限和利率等无误，至评估基准日一年内到期的非流动负债账面值为企业基准日后需实际偿还的借款额，以核实后账面值作为评估值。

经上述评估程序，一年内到期的非流动负债评估值为 928,636,943.15 元。

6、长期借款

纳入评估范围的长期借款的账面值为 3,029,200,000.00 元，为兴业银行（西藏信托）、天津银行大理道支行等长期借款。

资产评估专业人员查看了有关明细账、借款合同及保证合同、质押合同，核实借款的账面值、期限、利率，并对提供借款银行进行了函证，同时通过查看记账凭证核实借款利息支付情况，并核对预提的借款利息，以证实其完整性。

经核实企业长期借款账面金额为企业实际需要承担的负债，记录完整，以核实后账面值 3,029,200,000.00 元作为评估值。

7、长期应付款

评估基准日长期应付款账面价值 14,660,597.78 元。核算内容为被评估单位应付施工方的代收代付款。

资产评估专业人员调查了解了长期应付款发生的原因，查阅了确认长期应付款的相关依据资料，根据合同条款核实了评估基准日长期应付款的记账凭证。长期应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

经过以上评估程序，长期应付款评估值为 14,660,597.78 元。

（四）评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
短期借款				
应付票据				
应付账款	102,878,674.31	102,878,674.31		
合同负债				
应付职工薪酬	35,119,557.35	35,119,557.35		
应交税费	121,751,615.47	121,751,615.47		
应付利息				
其他应付款	8,466,293,229.30	8,466,293,229.30		
一年内到期的非流动负债	928,636,943.15	928,636,943.15		
其他流动负债				
流动负债合计	9,654,680,019.58	9,654,680,019.58		
长期借款	3,029,200,000.00	3,029,200,000.00		
专项应付款				
长期应付款	14,660,597.78	14,660,597.78		
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	3,043,860,597.78	3,043,860,597.78		
负债合计	12,698,540,617.36	12,698,540,617.36		

综上，负债评估值 12,698,540,617.36 元，无评估增减值。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

资产基础法价值结论

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 1,611,805.93 万元，评估值 1,245,957.98 万元，减值额为 365,847.96 万元，减值率为 22.70%；负债账面价值为 1,269,854.06 万元，评估值 1,269,854.06 万元，无增减值；净资产账面值为 341,951.87 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产评估价值为-23,896.08 万元，减值额为 365,847.96 万元，减值率为 106.99 %。

合并口径归属于母公司净资产层面：天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围内的合并口径归属于母公司净资产账面价值为-7,888.77 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为评估结论：在持续经营前提下，天津津投城市开发股份有限公司净资产评估值为-23,896.08 万元，减值额为 16,007.31 万元，减值率为 202.91 %。

具体各类资产及负债的评估结果见下表：

金额单位：人民币万元				
项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	837,707.37	837,707.37		
非流动资产	774,098.57	408,250.61	-365,847.96	-47.26
其中：长期股权投资	747,458.54	357,905.87	-389,552.68	-52.12
其他权益工具投资				
投资性房地产	24,581.85	32,668.60	8,086.75	32.90
固定资产	1,390.95	17,489.70	16,098.75	1,157.40
无形资产	491.90	11.12	-480.78	-97.74
长期待摊费用	76.08	76.08		
递延所得税资产	99.25	99.25		
其他非流动资产				
资产总计	1,611,805.93	1,245,957.98	-365,847.96	-22.70
流动负债	965,468.00	965,468.00		
非流动负债	304,386.06	304,386.06		
负债总计	1,269,854.06	1,269,854.06		
所有者权益	341,951.87	-23,896.08	-365,847.96	-106.99

(评估结论的详细情况见评估明细表)

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

合并层面, 归母净资产账面价值为-7,888.77 万元, 评估减值为 16,007.31 万元, 减值率为 202.91 %。单体净资产评估减值额为 365,847.96 万元, 减值率为 106.99%。其中:

1、长期股权投资评估减值 389,552.68 万元, 减值率 52.12%, 减值原因为: 在会计核算上, 天津津投城市开发股份有限公司对于纳入合并范围的长期股权投资采用成本法核算, 未能充分反映各长期股权投资单位的历年经营损益情况。当前房地产市场不景气, 子公司部分开发项目经营状况不佳导致评估减值。

2、投资性房地产评估增值 8,086.75 万元, 增值率为 32.90%。增值的主要原因是待估房地产为被评估单位自建房地产, 财务账面采用成本模式计量, 自待估房地产建成以来房地产市场售价大幅上涨所致。

3、固定资产评估增值 16,098.75 万元, 增值率 1,157.40 %, 增值原因为:

(1) 房屋建筑物类资产增值为 16,082.29 万元, 增值率为 1,199.28 %。增值的主要原因是待估房地产为被评估单位自建房地产, 财务账面采用成本模式计量, 自待估房地产建成以来房地产市场售价大幅上涨所致。

(2) 设备类资产评估增值 16.46 万元, 增值率 32.96%。主要增值原因是设备的经济使用寿命长于企业计提折旧年限所致。

4、无形资产评估减值 480.78 万元, 减值率 97.74%, 减值原因为:

(1) 土地使用权评估减值 491.90 万元, 减值率 100%。减值原因为: 无形资产-土地使用权增值主要原因是常德道 80 号土地采用房地一体进行评估, 此处评估为 0 导致评估减值。

(2) 其他无形资产评估增值 11.12 万元。增值主要原因是历史年度相关成本费用化, 导致其他无形资产评估增值。

评估说明附件

附件一 企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

天津津投城市开发股份有限公司为本次评估的委托人暨被评估单位。

（一）委托人暨被评估单位概况—天津津投城市开发股份有限公司

1、注册情况

公司名称：天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“津投城开”）

统一社会信用代码：91120000103064779N

房地产资质等级：壹级

法定住所：天津市和平区常德道 80 号

经营场所：天津市和平区常德道 80 号

法定代表人：郭维成

注册资本：110,570 万元

实收资本：110,570 万元

成立日期：1993 年 02 月 25 日

企业类型：股份有限公司（上市）

2、经营范围

房地产开发及商品房销售、自有房屋租赁、房地产信息咨询、中介服务；商品房代理销售；房屋置出；以下限分支机构经营：物业管理；建筑设计、咨询；金属材料、建筑材料批发；工程项目管理及咨询服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

3、历史沿革

（1）1993 年 2 月，股份公司设立

根据津投城开提供的公司登记档案，津投城开前身天房发展经天津市经济体制改革委员会《关于同意天津市房地产开发经营集团实行股份制试点的批复》（津体改委字（1992）33 号）、天津市工商局《关于对天津市房地产发展（集团）股份有限公司筹建登记的批复》（津工商登字（1992）第 23 号）、中国人民银行

天津市分行《关于同意天津市房地产发展（集团）股份有限公司发行内部股票的批复》（津银金（1992）479号）批准，进行股份制整体改制，同时发行募集法人股和内部职工股，以定向募集方式整体改制为天津市房地产发展（集团）股份有限公司，天房发展设立时的注册资本 627,414,835 元。

1993 年 1 月 8 日，天津会计师事务所城建分所出具《验资说明》，确认截至 1992 年 12 月 31 日，天房发展注册资本 627,414,835 元均已实缴。

1993 年 2 月 25 日，天房发展取得天津市工商局核发注册号为 10306477 号的企业法人营业执照。

天房发展设立时的股本结构如下：

序号	股东姓名或名称	持股数量（股）	持股比例
1	国家股	377,414,835	60.15%
2	法人股	230,000,000	36.66%
3	内部职工股	20,000,000	3.19%
合 计		627,414,835	100.00%

（2）1999 年 9 月，减少注册资本

1999 年 7 月 23 日，天津市国有资产管理局出具《关于对天津市房地产发展（集团）股份有限公司现有股本进行同比例缩股的请示的批复》（津国资（1999）172 号），同意公司注册资本由 627,414,835.00 元按 50%比例进行缩减，缩减后的注册资本为 313,707,417.00 元。

1999 年 9 月 23 日，天津市人民政府、天津市企业上市工作办公室分别出具《关于同意天津市房地产发展（集团）股份有限公司缩减注册资本的批复》（津股批（1999）8 号）、《关于同意天津市房地产发展（集团）股份有限公司缩减注册资本的批复》（津上市办（1999）11 号），同意公司上述减资事宜。

1999 年 10 月 30 日，公司召开 1999 年度第一次临时股东大会并审议通过上述减资事宜。

公司已经就本次减资办理了工商变更登记。

本次缩减注册资本后，天房发展的股权结构如下：

序号	股东类别	持股数量(股)	持股比例
1	国家股	188,707,417	60.15%
2	法人股	51,218,500	36.66%
3	内部职工股	73,781,500	3.19%
合计		313,707,417	100.00%

(3) 2001 年 9 月，首次公开发行股票并上市及国有存量股发行

1999 年 10 月 30 日，公司召开 1999 年第一次临时股东大会，审议通过公司公开发行人民币普通股股票（A 股）并上市的议案，并授权董事会全权处理有关事宜。

2001 年 7 月 18 日，中国证监会核发《关于核准天津市房地产发展（集团）股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2001]50 号），同意天房发展利用上交所交易系统，采用上网定价发行方式向社会公开发行人民币普通股股票 11,000 万股。

根据公司于 2001 年 7 月 28 日披露的《招股说明书》，“根据国务院颁布的《减持国有股筹集社会保障资金管理暂行办法》，并经财政部财企便函[2001]72 号文函复，集团公司将在本次发行中实施部分国有股减持方案”，“拟出售国家股 1100 万股”，发行收入扣除发行费用后“使用一般缴款书采取就地缴库方式上缴中央国库”。

2001 年 8 月 29 日，天津市人民政府出具《关于同意天津市房地产发展（集团）股份有限公司变更注册资本的批复》（津股批〔2001〕12 号），同意天房发展注册资本由 313,707,417.00 元变更为 423,707,417.00 元。

2001 年 9 月 10 日，天房发展股票于上交所挂牌交易。

首次公开发行股票并上市及国有存量股发行后，天房发展的股本结构如下：

序号	股东类别	持股数量(股)	持股比例
1	国家股	178,457,417	42.12%
2	社会公众股	121,000,000	28.56%
3	内部职工股	73,781,500	17.41%
4	法人股	50,468,500	11.91%
合计		423,707,417	100.00%

（4）2004 年 8 月，内部职工股上市流通

根据中国证监会《关于核准天津市房地产发展（集团）股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2001]50 号），天房发展内部职工股在天房发展 A 股股票发行之日起，满三年上市流通。

2001 年 8 月 6 日，天房发展通过上网定价方式向社会公开发行人民币普通股股票 11,000 万股。

2004 年 8 月 6 日，天房发展内部职工股 73,781,500 股上市流通，天房发展流通股由 121,000,000 股增至 194,781,500 股，未上市流通股份由 302,707,417 股减至 228,925,917 股，公司的股份总数未发生变化。

（5）2006 年 3 月，股权分置改革

2006 年 3 月 14 日，天房发展收到天津市国资委核发的《关于天津市房地产发展（集团）股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（津国资产权[2006]12 号），天房发展《股权分置改革方案》获得天津市国资委批准。

2006 年 3 月 20 日，天房发展召开股权分置改革相关股东会议，审议通过《股权分置改革方案》。根据该方案，天房发展大股东天房集团单独向流通股股东作出对价安排以使全体非流通股股东持有的公司股份获得流通权，《股权分置改革方案》实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股获付 3.7 股的股份对价。

2006 年 3 月 23 日，天房发展披露《股权分置改革方案实施公告》，股权分置改革方案实施股权登记日为 2006 年 3 月 23 日，股票复牌及对价股份上市日为 2006 年 3 月 28 日。

本次股权分置改革完成后，天房发展的股权结构如下：

序号	股东类别	持股数量（股）	持股比例
1	有限售条件的流通股（国家持股）	106,388,262	25.11%
2	有限售条件的流通股（社会法人持股）	50,468,500	11.91%
3	无限售条件的流通股	266,850,655	62.98%
合计		423,707,417	100.00%

(6) 2007 年 6 月，资本公积金转增股本

2007 年 3 月 24 日、2007 年 4 月 16 日，公司分别召开第五届董事会十二次会议和 2006 年度股东大会，审议通过公司资本公积金转增股本预案。

2007 年 6 月 8 日，公司以 2006 年年末股本总额为基数，用资本公积向全体股东每 10 股转增 10 股股份。

公司已经就本次资本公积转增股本办理了工商变更登记。

本次以资本公积转增股本后，天房发展的股权结构如下：

序号	股东类别	持股数量（股）	持股比例
1	有限售条件的流通股（国有法人持股）	212,776,524	25.11%
2	无限售条件股份（人民币普通股）	634,638,310	74.89%
合计		847,414,834	100.00%

(7) 2007 年 10 日，非公开发行股票

2007 年 3 月 24 日、2007 年 4 月 16 日，公司分别召开第五届董事会十二次会议和 2006 年度股东大会，审议通过公司非公开发行股票方案的议案及其他相关议案，同意非公开发行股票不超过 25,125 万股（若有转增、配股、分红及其他原因引起上市公司股本变动的，发行总数按照总股本变动的比例相应调整）。

2007 年 9 月 21 日，中国证监会核发《关于核准天津市房地产（集团）股份有限公司非公开发行股票的通知》（证监发行字[2007]314 号），核准公司向特定投资者发行股份 258,285,166 股。

2007 年 10 月 19 日，公司非公开发行新增股份上市手续取得上交所的批准；同日，经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司批准，公司办理了本次发行新增股份的登记及股份限售手续。

公司已经就本次非公开发行股票相关注册资本变更事宜办理了工商变更登记。

本次非公开发行股票前后，公司的股权结构变化如下：

股东构成	发行前	本次发行	发行后
------	-----	------	-----

	数量（股）	比例	数量（股）	数量（股）	比例
天津市房地产开发经营集团有限公司	212,776,524	25.11%	64,885,166	277,661,690	25.11%
特定机构投资者	—	—	193,400,000	193,400,000	17.49%
其他无限售条件的流通股股东	634,638,310	74.89%	0	634,638,310	57.40%
合计	847,414,834	100.00%	258,285,166	1,105,700,000	100.00%

（8）2023 年 8 月，变更名称及证券简称

2023 年 8 月 8 日、2023 年 8 月 24 日，公司分别召开第十一届三次临时董事会和 2023 年第二次临时股东大会，审议通过《关于变更公司名称及修订《公司章程》的议案》，同意公司名称由“天津市房地产发展（集团）股份有限公司”变更为“天津津投城市开发股份有限公司”。

2023 年 8 月 30 日，天津市和平区市场监管局向公司核发变更后的营业执照，公司名称变更登记为“天津津投城市开发股份有限公司”。

2023 年 9 月 22 日，公司召开第十一届六次临时董事会，审议通过《关于变更公司证券简称的议案》，同意公司证券简称由“天房发展”变更为“津投城开”。

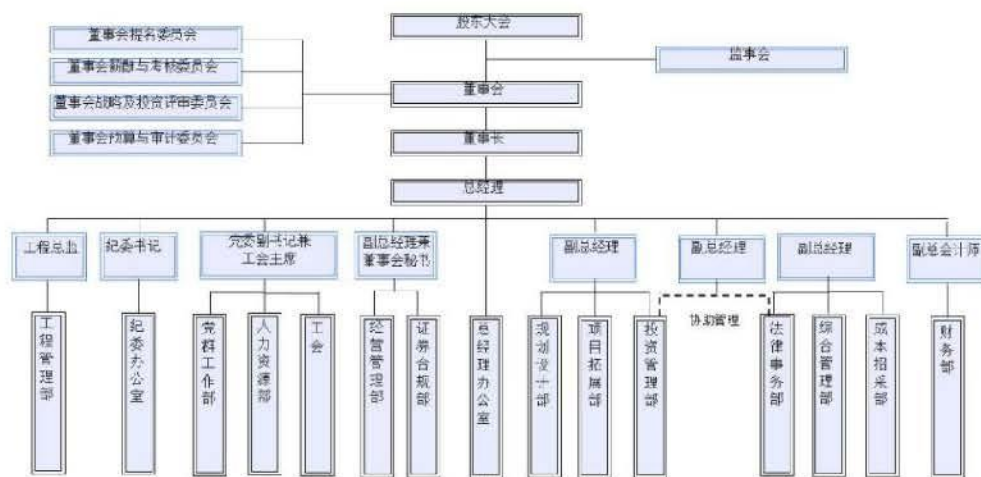
2023 年 10 月 16 日，公司证券简称由“天房发展”变更为“津投城开”。

（9）截至评估基准日，天津津投城市开发股份有限公司总股本为人民币 1,105,700,000 元。前十股东及持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例
1	天津国有资本投资运营有限公司	190,186,440.00	17.2
2	天津房地产集团有限公司	74,000,000.00	6.69
3	重庆国际信托股份有限公司	35,164,700.00	3.18
4	发行人未明确持有人	15,522,250.00	1.40
5	李卫东	12,584,400.00	1.14
6	刘凤启	12,000,000.00	1.09
7	王登正	12,000,000.00	1.09
8	上海锦江国际投资管理有限公司	11,999,100.00	1.09
9	张仪静	11,000,000.00	0.99

10	王建林	9,344,900.00	0.85
合 计		383,801,790.00	34.72

4、经营管理结构



5、长期股权投资单位概况

截至评估基准日，天津津投城市开发股份有限公司下属 25 家子公司。具体长期投资单位名称及投资金额情况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本
1	天津联津房地产开发有限公司	26.00%	32,500,000.00
2	天津市天房房地产销售有限公司	45.00%	450,000.00
3	天津大树房地产经营销售有限公司	40.00%	400,000.00
4	天津市天房物业管理有限公司	31.8895%	2,000,000.00
5	天津市凯泰建材经营有限公司	100.00%	150,000,000.00
6	天津市华兆房地产开发有限公司	100.00%	1,300,000,000.00
7	天津市华亨房地产开发有限公司	100.00%	800,000,000.00
8	天津吉利大厦有限公司	12.58%	10,367,141.59
9	天津市天房海滨建设发展有限公司	100.00%	1,200,000,000.00
10	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	60.00%	210,000,000.00
11	天津市华塘房地产开发有限公司	100.00%	500,000,000.00
12	天津市德霖停车场有限公司	100.00%	200,000.00
13	天津市华景房地产开发有限公司	100.00%	1,146,080,000.00

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本
14	天津市华博房地产开发有限公司	100.00%	1,050,000,000.00
15	天津海景实业有限公司	50.00%	250,000,000.00
16	天津市华驰租赁有限公司	90.00%	2,700,000.00
17	天房(苏州)投资发展有限公司	100.00%	40,000,000.00
18	天房紫荆(深圳)投资发展有限公司	55.00%	2,145,000.00
19	天房(苏州)置业有限公司	100.00%	40,000,000.00
20	天津市联展房地产开发有限公司	16.50%	150,150,000.00
21	天津市治远房地产销售有限公司	100.00%	3,300,000.00
22	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司	100.00%	259,850.00
23	天津市华欣城市开发有限公司	100.00%	500,000,000.00
24	天津兴隆房地产开发有限公司	100.00%	
25	天津大地天方筑设计有限公司	8.725%	
合计			7,390,551,991.59

上述各长期股权投资简介如下:

(1) 天津联津房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称: 天津联津房地产开发有限公司

统一社会信用代码: 91120106MA06L4761R

注册地址: 天津市红桥区西青道 84 号平达写字楼第 502 号房间

法定代表人: 杨宾

注册资本: 12,500.00 万元

实收资本: 12,500.00 万元

公司类型: 有限责任公司

成立日期: 2015 年 10 月 21 日

经营范围: 房地产开发、经营; 建筑工程; 商业管理及物业管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

② 股权结构

截至评估基准日, 长期股权投资单位天津联津房地产开发有限公司的股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东姓名	认缴 出资额	实缴 出资额	出资方式	出资 比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	3,250.00	3,250.00	货币	26.00%
2	仁恒（深圳）投资实业有限公司	3,125.00	3,125.00	货币	25.00%
3	首创（天津）置业管理有限公司	3,125.00	3,125.00	货币	25.00%
4	深圳联新投资管理有限公司	3,000.00	3,000.00	货币	24.00%
合计		12,500.00	12,500.00		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	75,891.87	71,648.36	70,852.69
非流动资产	80,002.53	65,406.04	65,405.90
长期应收款	80,000.00	65,403.85	65,403.85
固定资产净额	2.53	2.20	2.05
资产总计	155,894.39	137,054.41	136,258.59
流动负债	62,666.59	25,124.38	24,759.99
非流动负债	-	-	-
负债合计	62,666.59	25,124.38	24,759.99
所有者权益	93,227.80	111,930.03	111,498.60

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	37.61	-395.57	473.39
减：营业成本	18.83	-290.45	489.58
税金及附加	11.50	9.14	8.64
销售费用	32.19	-5.66	10.57
管理费用	1,038.18	283.03	406.60
研发费用	-	-	-
财务费用	-138.05	-56.47	-12.39
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-925.04	-335.16	-429.60
加：营业外收入	2.44	0.22	0.17

减：营业外支出	23.78	109.19	2.00
三、利润总额	-946.39	-444.12	-431.42
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-946.39	-444.12	-431.42

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经天津正德金林会计师事务所有限责任公司和天津佰信会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了津正德金林审字[2023]116 号、津正德金林审字[2024]088 号、津佰信专审字（2025）BX1108 号无保留意见的审计报告。

（2）天津市天房房地产销售有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市天房房地产销售有限公司

统一社会信用代码：9112010475220951X5

注册地址：南开区万德庄大道万德花园 1-5-701

法定代表人：高云龙

注册资本：100 万(元)

实收资本：100 万(元)

公司类型：有限责任公司

成立日期：2003-07-10

经营范围：房屋销售、代理、房地产项目策划；房屋中介服务、物业管理、自有房屋租赁。（国家有专项专营规定的按国家专项专营规定办理）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市天房房地产销售有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	45.00	45.00	45.00%
2	刘玉霞	50.00	50.00	50.00%
3	李冠华	5.00	5.00	5.00%
合 计		100.00	100.00	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	2,599.31	4,137.25	2,098.92
非流动资产	2,272.29	101.47	88.88
投资性房地产	2,051.85	63.72	60.49
固定资产净额	220.44	37.75	28.39
资产总计	4,871.60	4,238.72	2,187.80
流动负债	695.31	9.97	2,037.80
非流动负债	-	-	-
负债总计	695.31	9.97	2,037.80
所有者权益	4,176.29	4,228.75	150.00

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	1,693.36	2,591.43	2,532.68
减：营业成本	766.00	2,157.95	3.23
税金及附加	45.58	48.14	23.05
销售费用	4.79	-	2.00
管理费用	657.99	420.33	74.48
研发费用	-	-	-
财务费用	-2.94	-1.69	0.04
信用减值损失	-	-	-
资产减值损失	--	-	-
加：其他收益	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	221.95	-33.30	2,429.88
加：营业外收入	-	65.18	-
减：营业外支出	1.40	4.65	-
三、利润总额	220.55	27.22	2,429.88
减：所得税费用	60.15	-25.24	607.47
四、净利润	160.40	52.46	1,822.41

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00393 号无保留意见的审计报告。

（3）天津大树房地产经营销售有限公司

① 注册情况

公司名称：天津大树房地产经营销售有限公司

统一社会信用代码：911201017328220500

地址：天津市和平区大理道 34 号

法定代表人：冀建国

注册资本：100 万元

实收资本：100 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2001 年 12 月 17 日

经营范围：服务：商品房销售代理、房地产信息咨询。（国家有专项、专营规定的、按规定执行）、（以上涉及前置审批的行业以许可证有效期为准）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津大树房地产经营销售有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	天津市林泉科技服务有限公司	45.00	45.00	45.00%
2	天津津投城市开发股份有限公司	40.00	40.00	40.00%
3	张滌生	15.00	15.00	15.00%
合 计		100.00	100.00	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	1.32	1.11	1.09
非流动资产	38.87	26.14	13.40
固定资产	38.87	26.14	13.40
资产总计	40.19	27.24	14.49
流动负债	204.42	148.42	148.12
非流动负债	-	970.51	970.51
负债总计	204.42	1,118.93	1,118.63
所有者权益	-164.23	-1,091.69	-1,104.14

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	20.80	4.76	5.71
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	1.37	1.31	1.31
销售费用	-	-	-
管理费用	88.35	17.19	17.13
研发费用	-	-	-
财务费用	0.04	0.01	0.01
加：其他收益	2.33	-	-
投资收益	-	-	-
净敞口套期收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
信用减值损失	-	-	-
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	-66.63	-13.75	-12.74
加：营业外收入	-	0.24	0.29
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-66.63	-13.51	-12.45
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-66.63	-13.51	-12.45

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00394 号无保留意见的审计报告。

（4）天津市天房物业管理有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市天房物业管理有限公司

统一社会信用代码：91120103727524809L

地址：河西区平山道 16 号增 6 号

法定代表人：崔巍

注册资本：2,000 万元

实收资本：2,000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2000 年 06 月 14 日

经营范围：物业管理；家政服务；五金产品批发；五金产品零售；建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务【分支机构经营】；餐饮管理；日用百货销售。（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）许可项目：住宅室内装饰装修；供暖服务；餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市天房物业管理有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	天津房地产集团有限公司	1,362.21	1,362.21	68.11%
2	天津津投城市开发股份有限公司	637.79	637.79	31.89%
合 计		2,000.00	2,000.00	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日
流动资产合计	25,571.03	25,640.26	36,655.13
非流动资产合计	4,484.80	5,079.58	4,630.37
长期股权投资	4,294.08	3,805.16	3,521.90
投资性房地产	-	771.37	609.61
固定资产	190.71	224.19	205.42
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	278.86	293.44
资 产 总 计	30,055.83	30,719.84	41,285.49
流动负债合计	23,460.34	25,694.65	36,453.44
非流动负债合计	131.57	144.27	447.67
负 债 合 计	23,591.91	25,838.93	36,901.11
所有者权益合计	6,463.92	4,880.91	4,384.38

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	14,512.31	13,720.73	14,207.08
其中：主营业务收入	14,512.31	13,720.73	14,207.08
其他业务收入	-	-	-
减：营业成本	11,941.88	11,543.99	11,686.70
其中：主营业务成本	11,941.88	11,543.99	11,686.70
其他业务成本	-	-	-
税金及附加	18.08	33.75	56.04
销售费用	2.03	-	-
管理费用	2,441.15	2,440.44	2,472.20
研发费用	-	-	-
财务费用	-5.94	-3.55	-0.39
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	-	1,115.44	58.30
加：其他收益	86.22	36.75	18.89
投资收益（损失以“-”号填列）	-11.49	-488.92	-283.26
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）	-	-	-161.76
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	189.84	-1,861.51	-491.90
加：营业外收入	1.06	0.54	0.39
其中：补贴收入	-	-	-
减：营业外支出	56.69	0.90	59.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	134.22	-1,861.87	-551.50
减：所得税费用	51.96	-278.86	-54.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	82.26	-1,583.01	-496.53

注：以上 2022 年、2023 年财务数据已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中兴财光华审会字(2024)第 220131 号无保留意见的审计报告。2024 年数据已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中兴财光华审会字(2025)第 220108 号无保留意见的审计报告。

(5) 天津市凯泰建材经营有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市凯泰建材经营有限公司

统一社会信用代码：91120101797252503K

地址：天津市和平区常德道 80 号 1009 号

法定代表人：丁江浩

注册资本：15,000.00 万元

实收资本：15,000.00 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2006-12-27

经营范围：建筑材料及构件、金属材料、化工产品（危险品及易制毒品除外）、轻工材料、建筑机械、电器设备、建筑设备、电梯、中央空调、锅炉批发。（国家有专项经营规定按规定执行）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市凯泰建材经营有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	15,000.00	15,000.00	货币	100.00%
	合计	15,000.00	15,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

资 产	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	415,13.57	41,156.80	63,591.12
非流动资产	71.89	113.22	189.71
固定资产	0.13	0.08	0.08
递延所得税资产	71.76	113.14	189.62
资产总计	41,585.46	41,270.02	63,780.83
流动负债	22,744.26	23,741.21	36,276.62
非流动负债	1,200.00	-	1,200.00
负债总计	23,944.26	23,741.21	37,476.62
所有者权益	17,641.20	17,528.81	26,304.21

损益状况如下表所示：

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	-	1,295.64	1,193.63
减：营业成本	-	1,277.45	1,175.92
税金及附加	1.46	1.15	0.19

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
销售费用		-	-
管理费用	0.48	2.08	2.48
研发费用	-	-	-
财务费用	0.26	0.03	0.22
信用减值损失	131.16	165.53	305.93
二、营业利润	-133.36	-150.59	-291.10
加：营业外收入	-	-	0.10
减：营业外支出	-	-	8.44
三、利润总额	-133.36	-150.59	-299.45
减：所得税费用	-32.79	-38.20	-74.86
四、净利润	-100.58	-112.39	-224.60

金额单位：人民币万元

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（6）天津市华兆房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华兆房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120110668810302W

地址：天津市东丽区华明经济功能区 13 号楼 202

法定代表人：傅江峰

注册资本：130,000.00 万元

实收资本：130,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2007 年 11 月 19 日

经营范围：房地产开发（许可经营项目的经营期限以许可证为准）、商品房销售；房屋租赁。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华兆房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	130,000.00	130,000.00	货币	100.00%

合计	130,000.00	130,000.00	100.00%
----	------------	------------	---------

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	136,025.68	135,599.73	135,518.84
非流动资产	612.67	589.72	566.78
投资性房地产	610.00	587.05	564.10
递延所得税资产	2.67	2.67	2.67
资产总计	136,638.35	136,189.45	136,085.61
流动负债	968.52	639.87	325.73
非流动负债	-	-	-
负债总计	968.52	639.87	325.73
所有者权益	135,669.82	135,549.58	135,759.88

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	1,171.23	1,396.95	35.55
减：营业成本	1,646.20	1,330.58	32.95
税金及附加	23.62	20.06	30.77
销售费用	45.08	54.16	22.96
管理费用	0.26	111.00	113.51
研发费用	-	-	-
财务费用	0.07	-	0.42
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	129.82
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-544.01	-118.85	-35.24
加：营业外收入	-	0.34	248.69
减：营业外支出	11.51	1.73	3.14
三、利润总额	-555.52	-120.25	210.31
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-555.52	-120.25	210.31

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

(7) 天津市华亨房地产开发有限公司**① 注册情况**

公司名称：天津市华亨房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120112668809205N

地址：天津市津南区双港镇景莲道5号102室

法定代表人：韩薏

注册资本：80,000.00 万元

实收资本：80,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2007 年 11 月 14 日

经营范围：房地产开发、商品房销售；自有房屋租赁。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华亨房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	80,000	80,000	货币	100.00%
合 计		80,000	80,000		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	177,042.52	203,366.04	127,706.89
非流动资产	18,408.53	17,225.60	16,193.52
投资性房地产	18,406.89	17,223.00	16,190.87
递延所得税资产	1.63	2.60	2.65
资产总计	195,451.05	220,591.64	143,900.41
流动负债	112,651.44	89,414.48	98,378.47
非流动负债	-	76,000.00	-
负债总计	112,651.44	165,414.48	98,378.47

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
所有者权益	82,799.60	55,177.16	45,521.93

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	94.23	760.15	77,772.00
减：营业成本	1,202.49	1,201.96	74,582.82
税金及附加	33.96	99.65	282.05
销售费用	502.66	545.68	4,193.74
管理费用	4.32	14.34	417.59
研发费用	-	-	-
财务费用	396.94	396.4	8,068.29
资产减值损失	-	26,092.10	-
信用减值损失	1.27	3.87	0.20
加：其他收益	-	-	0.04
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-2,047.41	-27,593.85	-9,772.64
加：营业外收入	-	-	244.84
减：营业外支出	4.25	29.56	127.48
三、利润总额	-2,051.66	-27,623.41	-9,655.28
减：所得税费用	-0.32	-0.97	-0.05
四、净利润	-2,051.34	-27,622.44	-9,655.23

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00418 号无保留意见的审计报告。

（8）天津吉利大厦有限公司

① 注册情况

公司名称：天津吉利大厦有限公司

统一社会信用代码：91120101600560263G

地址：天津市和平区南京路吉利大厦

法定代表人：陈晨

注册资本：1200.00 万美元

实收资本：1200.00 万美元

公司类型：有限责任公司（港澳台与境内合资）

成立日期：1992 年 09 月 05 日

经营范围：物业管理、房屋租赁及相关配套的工程维修和咨询服务；餐饮、美容、美发；店内商品、酒零售；室内外装修；广告展览的设计、制作、发布；停车场管理服务；园林绿化工程施工；电气安装、管道和设备安装；计算机和办公设备维修；清洁服务。（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）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津吉利大厦有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津国有资本投资运营有限公司	749.04	749.04	货币	62.42%
2	津联投资有限公司	300.00	300.00	货币	25.00%
3	天津津投城市开发股份有限公司	150.96	150.96	货币	12.58%
合 计		1,200.00	1,200.00		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	6,506.02	7,018.68	7,961.54
非流动资产	4,471.23	4,444.15	7,459.68
其他权益工具投资	3,476.51	3,476.51	3,476.51
投资性房地产	-	261.71	261.71
固定资产净额	930.38	640.41	631.15
在建工程	-	9.20	-
长期待摊费用	46.13	29.35	3,068.76
递延所得税资产	18.21	26.97	21.54
资产总计	10,977.25	11,462.83	15,421.22
流动负债	1,617.37	2,025.02	5,663.91
非流动负债	802.02	802.02	3,263.95
负债总计	2,419.39	2,827.04	8,927.86
所有者权益	8,557.86	8,635.79	6,493.36

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	4,198.21	4,189.98	4,950.60
减：营业成本	-	1,458.02	4,336.78
税金及附加	314.04	277.83	1,219.50
销售费用	-	-	-
管理费用	3,833.21	2,310.94	1,012.38
研发费用	-	-	-
财务费用	-0.04	0.06	113.18
信用减值损失	51.34	35.04	-21.70
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	18.22	1.12	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	17.88	109.20	-1,709.55
加：营业外收入	-	0.76	802.74
减：营业外支出	6.09	1.25	1,188.54
三、利润总额	11.79	108.71	-2,095.35
减：所得税费用	3.01	27.53	47.08
四、净利润	8.79	81.18	-2,142.43

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（9）天津市天房海滨建设发展有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市天房海滨建设发展有限公司

统一社会信用代码：9112011666033214XF

地址：天津市滨海新区茶淀街道三纬路 380 号

法定代表人：丁江浩

注册资本：120,000.00 万元

实收资本：120,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2007 年 05 月 09 日

经营范围：房地产开发及商品房销售、自有房屋租赁、工程准备、市政基础设施的建设与经营、物业管理、广告业务、环境绿化服务、工程项目建设代理咨

询服务。（国家有专营专项规定的按专营专项规定办理）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市天房海滨建设发展有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	120,000.00	120,000.00	货币	100.00%
合 计		120,000.00	120,000.00	-	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	185,895.73	185,661.25	170,105.40
非流动资产	3,005.70	2,805.43	2,386.05
投资性房地产	2,822.79	2,712.46	2,380.40
固定资产净额	177.26	2.74	2.52
递延所得税资产	5.65	90.23	3.13
资产总计	188,901.43	188,466.68	172,491.45
流动负债	49,660.09	49,479.06	30,609.84
非流动负债	-	-	156.37
负债总计	49,660.09	49,479.06	30,766.22
所有者权益	139,241.35	138,987.62	141,725.24

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	4,367.78	1,195.98	19,988.14
减：营业成本	4,463.86	933.79	16,206.08
税金及附加	54.73	54.16	227.05
销售费用	152.13	397.62	369.75
管理费用	165.07	149.02	197.62
研发费用	-	-	-
财务费用	0.10	0.23	0.21
信用减值损失	-1.03	- 3.05	-0.20
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	0.07	-	0.22

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
加：其他收益	0.93	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-466.21	-335.8	2,987.41
加：营业外收入	90.62	0.02	-
减：营业外支出	-	2.52	162.70
三、利润总额	-375.59	-338.3	2,824.71
减：所得税费用	38.37	-84.57	87.10
四、净利润	-413.96	-253.72	2,737.61

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（10）天津市天蓟房地产开发有限责任公司

① 注册情况

公司名称：天津市天蓟房地产开发有限责任公司

统一社会信用代码：91120225556546711F

地址：天津市蓟县许家台镇商务中心二楼东侧 216

法定代表人：张志明

注册资本：35000 万元

实收资本：35000 万元

公司类型：责任有限公司

成立日期：2010 年 07 月 16 日

经营范围：房地产开发及商品房销售；自有房屋租赁、房地产信息和管理咨询、商品房中介服务；商品房代理销售、房屋置换；物业管理；金属材料、建筑材料（不含砂石料）批发。（国家有专项专营规定的按规定执行；许可经营范围和经营期限以许可证为准）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市天蓟房地产开发有限责任公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴 出资额	实缴 出资额	出资方式	出资 比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	21000	21000	货币	60.00%
2	万事兴投资控股集团有限公司	14000	14000	货币	40.00%
合 计		35000	35000	-	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	98,757.64	114,076.93	112,471.88
非流动资产	719.83	868.19	1,053.55
投资性房地产	395.46	562.76	765.35
固定资产净额	324.36	305.42	288.19
递延所得税资产	0.01	0.01	0.01
资产总计	99,477.47	114,945.12	113,525.42
流动负债	62,182.20	42,013.71	41,364.22
非流动负债	-	32,500.00	31,500.00
负债合计	62,182.20	74,513.71	72,864.22
所有者权益	37,295.26	40,413.40	40,661.21

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	1.93	411.42	365.95
减：营业成本	15.82	251.73	269.90
税金及附加	886.01	692.44	51.16
销售费用	27.70	141.65	48.33
管理费用	552.82	461.12	362.50
研发费用	-	-	-
财务费用	-449.43	-1,322.32	-672.68
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	0.02	0.02	0.02
加：其他收益	5.20	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
二、营业利润	-1,020.81	186.78	306.76
加：营业外收入	-	0.18	0.22
减：营业外支出	0.14	0.61	0.57
三、利润总额	-1,020.95	186.35	306.41
减：所得税费用	-0.01	46.59	76.60
四、净利润	-1,020.94	139.76	229.81

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（11）天津市华塘房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华塘房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120103069873627H

地址：天津市河西区增进道 22 号

法定代表人：傅江峰

注册资本：50,000.00 万元

实收资本：50,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2013 年 06 月 06 日

经营范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；工程准备服务；市政道路工程建筑。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华塘房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴 出资额	实缴 出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	50,000.00	50,000.00	货币	100.00%
合 计		50,000.00	50,000.00	-	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	83,705.43	83,127.36	83,014.12
非流动资产	-	-	-
资产总计	83,705.43	83,127.36	83,014.12
流动负债	5,310.05	4,927.96	3,966.80
非流动负债	-	-	-
负债总计	5,310.05	4,927.96	3,966.80
所有者权益	78,395.37	78,199.40	79,047.32

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	3,277.23	507.80	28.88
减：营业成本	3,092.28	516.44	20.28
税金及附加	-507.89	3.17	0.04
销售费用	29.64	5.48	13.73
管理费用	116.76	178.09	145.49
研发费用	-	-	-
财务费用	0.07	-0.01	0.18
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	0.01	32.76
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	546.38	-195.36	-118.07
加：营业外收入	1.11	-	968.99
减：营业外支出	1.58	0.61	2.99
三、利润总额	545.91	-195.98	847.92
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	545.91	-195.98	847.92

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（12）天津市德霖停车场有限公司

① 注册情况

名 称： 天津市德霖停车场有限公司

地 址： 南开区欣苑路欣苑大厦游泳馆

法定代表人：邹亮

注册资本：20 万(元)

实收资本：20 万(元)

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：机动车场经营；公共设施维护、园林绿化养护；物业管理；保洁服务；游泳场（馆）。（许可经营项目的经营期限以许可证为准）（国家有专项专营规定的按国家专项专营规定办理）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市德霖停车场有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津市华升物业管理有限公司	20.00	20.00	货币	100.00%
合 计		20.00	20.00		100.00%

根据被评估单位出具划转协议及审计报告出具的模拟报表，天津市德霖停车场有限公司作为天津津投城市开发股份有限公司的长期股权投资资产纳入本次资产置出范围，截至评估报告日尚未完成工商变更。

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	815.29	837.41	928.81
非流动资产	0.58	0.54	0.54
固定资产	0.58	0.54	0.54
资产总计	815.87	837.95	929.36
流动负债	360.57	490.84	715.63
非流动负债	--	--	--
负债合计	360.57	490.84	715.63
所有者权益	455.30	347.11	213.73

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	299.66	183.29	166.22
减：营业成本	228.04	185.67	209.77
税金及附加	0.95	0.49	0.46
销售费用	51.09	38.01	38.40
管理费用	75.34	66.51	52.49
研发费用	--	-	--
财务费用	1.08	0.88	0.59
资产减值损失	---	--	--
加：其他收益	0.70	0.08	0.01
投资收益	--	--	--
公允价值变动收益	--	--	--
二、营业利润	-56.15	-108.19	-135.50
加：营业外收入	0.58	-	2.21
减：营业外支出	--	0.000002	0.09
三、利润总额	-55.56	-108.19	-133.38
减：所得税费用	-9.02	--	-
四、净利润	-46.54	-108.19	-133.38

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（13）天津市华景房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华景房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120113300337617Y

地址：天津市北辰区北仓镇延吉道北北仓镇政府内

法定代表人：傅江峰

注册资本：114,608.00 万元

实收资本：114,608.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2014 年 05 月 23 日

经营范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；工程施工准备服务；市政道路工程施工。（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）

动)

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华景房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	114,608.00	114,608.00	货币	100.00%
合 计		114,608.00	114,608.00	-	100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	163,730.31	159,607.52	138,913.12
非流动资产	41,546.92	40,046.05	36,848.52
投资性房地产	41,536.48	40,037.58	36,841.88
固定资产净额	8.17	6.2	4.36
递延所得税资产	2.27	2.28	2.28
资产总计	205,277.23	199,653.58	175,761.64
流动负债	37,703.57	36,716.40	21,650.51
非流动负债	564.19	564.19	401.10
负债合计	38,267.76	37,280.59	22,051.61
所有者权益	167,009.47	162,372.99	153,710.03

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	7,161.26	1,393.55	530.79
减：营业成本	8,071.31	4,247.88	2,066.41
税金及附加	279.21	125.35	115.62
销售费用	779.84	1,368.65	78.38
管理费用	324.52	265.94	684.80
研发费用	-	-	-
财务费用	-1.05	-7.21	52.13
资产减值损失	-	-	14,670.93
信用减值损失	1.54	-	-

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
加：其他收益	-	0.09	0.08
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-2,294.10	-4,606.99	-17,137.42
加：营业外收入	-	-	8,494.58
减：营业外支出	-	9.74	20.12
三、利润总额	-2,294.10	-4,616.73	-8,662.97
减：所得税费用	-0.38	19.75	-0.01
四、净利润	-2,293.72	-4,636.48	-8,662.96

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（14）天津市华博房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华博房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120105340986785A

地址：天津市河北区光明道 24 号 C 座 101 室 05

法定代表人：许琨

注册资本：105,000 万元

实收资本：105,000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2015 年 06 月 11 日

经营范围：房地产开发；商品房销售、自有房屋租赁服务；建筑工程、市政工程设计、施工。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华博房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	105,000	105,000	货币	100.00%
合 计		105,000	105,000	-	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	191,192.65	209,179.58	175,263.86
非流动资产	7,955.58	7,222.86	6,150.11
投资性房地产	7,944.42	7,216.66	6,146.95
固定资产净额	11.13	6.15	3.08
递延所得税资产	0.03	0.05	0.08
资产总计	199,148.24	216,402.44	181,413.97
流动负债	163,279.19	230,959.15	100,938.81
非流动负债	65,351.38	351.38	108,500.00
负债合计	228,630.57	231,310.54	209,438.81
所有者权益	- 29,482.34	- 14,908.10	-28,024.83

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	1,248.69	699.59	650.16
减：营业成本	-2,838.44	-3,682.84	1,154.90
税金及附加	39.68	24.94	50.01
销售费用	1,102.33	424.33	564.05
管理费用	58.26	12.06	416.55
研发费用			
财务费用	6,271.47	7,469.68	13,049.72
加：其他收益	1.54		1.04
投资收益			
信用减值损失	-0.11	-0.11	-0.12
资产减值损失		18,124.39	
公允价值变动收益			
二、营业利润	-3,383.18	14,575.72	-14,584.15
加：营业外收入			1,470.03
减：营业外支出	69.32	1.51	2.63
三、利润总额	-3,452.49	14,574.21	-13,116.76
减：所得税费用	-0.03	-0.03	-0.03

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
四、净利润	-3,452.47	14,574.24	-13,116.73

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（15）天津海景实业有限公司

① 注册情况

公司名称：天津海景实业有限公司

统一社会信用代码：91120103764321488X

地址：天津市河西区台儿庄南路 118 号 411

法定代表人：齐颖

注册资本：50,000 万元

实收资本：50,000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2004 年 08 月 02 日

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；居民日常生活服务；体育竞赛组织；船舶租赁；游艇租赁。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津海景实业有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	25000	25000	货币	50.00%
2	北京首都开发股份有限公司	25000	25000	货币	50.00%
	合计	50000	50000	-	100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	459,916.79	347,725.17	351,802.91
非流动资产	24,495.96	23,737.78	23,045.39
长期股权投资	10,100.00	10,000.00	10,000.00
投资性房地产	14,163.72	13,487.93	12,812.14
固定资产净额	213.79	231.68	213.16
递延所得税资产	18.45	18.17	20.09
资产总计	484,412.74	371,462.95	374,848.30
流动负债	320,912.83	199,696.94	203,767.19
非流动负债	-	-	-
负债合计	320,912.83	199,696.94	203,767.19
所有者权益	163,499.92	171,766.01	171,081.11

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	19,654.74	122,199.04	2,949.97
减：营业成本	8,463.33	100,188.03	2,652.31
税金及附加	3,567.17	1,746.69	351.43
销售费用	1,446.25	7,207.27	397.52
管理费用	396.26	651.16	593.32
研发费用	-	-	-
财务费用	-74.38	-20.57	-13.94
信用减值损失	30.79	-1.11	7.67
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	0.24	0.05
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	5,825.42	12,427.80	-1,038.28
加：营业外收入	3.13	76.84	354.99
减：营业外支出	-	539.08	3.52
三、利润总额	5,828.55	11,965.56	-686.82
减：所得税费用	1,457.03	2,780.33	-1.92
四、净利润	4,371.52	9,185.22	-684.90

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

(16) 天津市华驰租赁有限公司**① 注册情况**

公司名称：天津市华驰租赁有限公司

统一社会信用代码：91120105712885329K

地址：河北区江都路鹤山里 3 号

法定代表人：陈友苏

注册资本：300.00 万元

实收资本：300.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：1999 年 04 月 27 日

经营范围：场地租赁、物业管理、为企业及家庭提供劳务服务；以下范围限分支机构经营：餐饮、洗浴服务。（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）

② 股权结构

截至评估基准日，公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	270.00	270.00	货币	90.00%
2	天津市华学房地产经营有限公司	30.00	30.00	货币	10.00%
合 计		300.00	300.00	-	100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	143.32	237.37	371.04
非流动资产	502.27	438.86	376.67
其他权益投资工具	5.00	5.00	5.00
固定资产净额	497.27	433.86	371.67
资产总计	645.58	676.23	747.71
流动负债	213.99	108.02	54.94
非流动负债	-	-	-
负债合计	213.99	108.02	54.94
所有者权益	431.60	568.21	692.76

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	441.71	535.22	559.41
减：营业成本	198.83	223.73	268.99
税金及附加	10.63	10.57	10.64
销售费用			
管理费用	174.79	157.73	148.84
研发费用			
财务费用	-1.47	0.02	0.23
资产减值损失			
加：其他收益	1.56	0.97	0.07
投资收益			
公允价值变动收益			
二、营业利润	60.50	144.13	130.78
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	60.50	144.13	130.78
减：所得税费用	1.51	7.52	6.23
四、净利润	58.98	136.62	124.55

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（17）天房（苏州）投资发展有限公司

① 注册情况

公司名称：天房（苏州）投资发展有限公司

统一社会信用代码：91320505346161098U

地址：苏州高新区邓尉路 109 号 1 幢（狮山街道办事处 209 室）

法定代表人：翟晓媛

注册资本：4,000 万元

实收资本：4,000 万元

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2015 年 06 月 29 日

经营范围：房地产投资、房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁服务；工程施工准备服务；市政道路工程施工。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天房（苏州）投资发展有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	4,000.00	4,000.00	货币	100.00%
合 计		4,000.00	4,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业近两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	91,339.30	84,727.99	75,114.73
非流动资产	4.79	4.20	4.15
固定资产净额	4.79	4.20	4.15
资产总计	91,344.09	84,732.19	75,118.88
流动负债	7,456.04	7,944.21	55,270.98
非流动负债	64,000.00	57,000.00	-
负债合计	71,456.04	64,944.21	55,270.98
所有者权益	19,888.05	19,787.98	19,847.90

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	1,788.99	3.54	-
减：营业成本	1,141.64	0.38	-49.14
税金及附加	169.23	17.35	-1.74
销售费用	0.87	176.39	-6.65
管理费用	94.00	10.32	1.10
研发费用	-	-	-
财务费用	-0.64	-4.98	-3.48
信用减值损失	-3.60	-	-
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	0.01	0.10	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	387.5	-195.82	59.92
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-

三、利润总额	387.5	-195.82	59.92
减：所得税费用	96.65	-95.75	-
四、净利润	290.85	-100.07	59.92

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（18）天房紫荆（深圳）投资发展有限公司

① 注册情况

公司名称：天房紫荆（深圳）投资发展有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5EMNBM1D

地址：深圳市龙岗区平湖街道山厦社区山厦大厦 8 楼 823A

法定代表人：孙建峰

注册资本：1,000 万元

实收资本：390 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2017 年 07 月 20 日

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；建筑设计、咨询；金属材料、建筑材料批发；工程项目管理及咨询服务。

② 股权结构

截至基准日，长期股权投资单位天房紫荆（深圳）投资发展有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	550.00	214.50	货币	55.00%
2	中商紫荆（深圳）投资有限公司	450.00	175.50	货币	45.00%
合 计		1,000.00	390.00		100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	117.83	117.75	0.51
非流动资产	0.04	0.04	0.04
固定资产净额	0.04	0.04	0.04
资产总计	117.87	117.79	0.55

流动负债	-	-	-
非流动负债	-	-	-
负债合计	-	-	-
所有者权益	117.87	117.79	0.55

损益状况如下表所示:

金额单位: 人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	-	-	-
减: 营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	0.11	-	117.00
研发费用	-	-	-
财务费用	0.03	0.08	0.24
资产减值损失	-	-	-
加: 其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-0.14	-0.08	-117.24
加: 营业外收入	-	-	-
减: 营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-0.14	-0.08	-117.24
减: 所得税费用	-	-	-
四、净利润	-0.14	-0.08	-117.24

注: 以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

(19) 天房(苏州)置业有限公司

① 注册情况

公司名称: 天房(苏州)置业有限公司

统一社会信用代码: 91320508MA1MB6TF2N

房地产资质等级: 贰级

地址: 苏州市苏站路 1588 号西楼 19 层 01 单元

法定代表人: 翟晓媛

注册资本: 4,000.00 万元

实收资本: 4,000.00 万元

成立日期: 2015-11-13

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：房地产投资、房地产开发（按许可证核定的项目经营）；商品房销售；自有房屋租赁服务；工程施工准备服务；市政道路工程施工。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天房(苏州)置业有限公司公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	4,000.00	4,000.00	货币	100.00%
合 计		4,000.00	4,000.00	-	100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	6,588.33	4,561.92	4,356.77
非流动资产	1.33	-	-
长期股权投资	-	0.0001	0.0001
递延所得税资产	1.33	-	-
资产总计	6,589.65	4,561.92	4,356.77
流动负债	28,531.62	26,433.99	23,592.91
非流动负债	-	-	-
负债合计	28,531.62	26,433.99	23,592.91
所有者权益	-21,941.97	-21,872.07	-19,236.14

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	63,505.25	1,968.17	-
减：营业成本	62,354.22	1,728.67	-
税金及附加	267.12	17.07	-
销售费用	365.03	4.61	-81.05
管理费用	347.50	32.30	0.05
研发费用	-	-	-
财务费用	-2.19	-0.12	0.58
资产减值损失		-	136.93
信用减值损失	-1.22	-5.30	-
加：其他收益	2.35	1.10	0.01

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
二、营业利润	177.15	192.04	-56.50
加：营业外收入	-	2.00	2,705.77
减：营业外支出	160.77	122.82	13.34
三、利润总额	16.38	71.22	2,635.93
减：所得税费用	0.31	1.33	-
四、净利润	16.07	69.89	2,635.93

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（20）天津市联展房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市联展房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120113MA06A66D86

地址：天津市北辰区北仓镇京津公路与延吉道交口北仓镇政府 416 室（存在多址信息）

法定代表人：王成

注册资本：91,000 万元

实收资本：91,000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2018 年 02 月 08 日

经营范围：房地产开发与经营；商品房销售；自有房屋租赁；市政工程、道路工程施工；室内外装饰装修工程施工。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市联展房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	首创（天津）置业管理有限公司	15,925.00	15,925.00	货币	17.50%
2	天津津投城市开发股份有限公司	15,015.00	15,015.00	货币	16.50%
3	北京方兴亦城置业有限公司	15,015.00	15,015.00	货币	16.50%
4	南京仁远投资有限公司	15,015.00	15,015.00	货币	16.50%
5	招商蛇口（天津）有限公司	15,015.00	15,015.00	货币	16.50%
6	桐乡市安豪投资管理有限公司	15,015.00	15,015.00	货币	16.50%

合 计	91,000.00	91,000.00	100.00%
-----	-----------	-----------	---------

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	98,810.05	19,703.74	15,452.14
非流动资产	1,413.16	-	-
递延所得税资产	1,413.16	-	-
资产总计	100,223.21	19,703.74	15,452.14
流动负债	100,423.96	32,484.03	25,554.63
非流动负债	-	-	-
负债合计	100,423.96	32,484.03	25,554.63
所有者权益	-200.75	-12,780.29	-10,102.48

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	150,064.92	23,845.66	38.73
减：营业成本	208,433.37	25,570.77	-3,949.05
税金及附加	56.15	50.14	1.88
销售费用	2,582.26	2,159.34	582.44
管理费用	-137.38	1,485.41	1,391.24
研发费用	-	-	-
财务费用	-528.75	-523.72	-143.30
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-60,340.73	-4,896.27	2,155.52
加：营业外收入	6.00	0.36	651.19
减：营业外支出	27.32	-1.59	128.91
三、利润总额	-60,362.06	-4,894.31	2,677.81
减：所得税费用	888.07	7,685.23	-
四、净利润	-61,250.13	-12,579.54	2,677.81

注：以上 2022 年、2023 年财务数据已经天津健信会计师事务所(普通合伙))审计，并出具了健信审字【2024】039 号无保留意见的审计报告；2024 年财务数据已经天津健信会计师事务所(普通合伙)审计，并出具了健信审字【2025】039 号无保留意见的审计报告。

(21) 天津市治远房地产销售有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市治远房地产销售有限公司

统一社会信用代码：91120103MA06A8A37E

地址：天津市河西区友谊路增进道-22 号

法定代表人：孙迅

注册资本：500.00 万元

实收资本：500.00 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2018 年 02 月 13 日

经营范围：商品房销售代理；房地产经纪；市场调查；房地产信息咨询；市场营销策划；广告业务；房屋租赁；企业管理服务。（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）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市治远房地产销售有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	500.00	500.00	货币	100.00%
合 计		500.00	500.00		100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	87.01	115.5	243.14
非流动资产	-	0.80	1.40
固定资产净额	-	0.80	1.37
递延所得税资产	-	-	0.02
资产总计	87.01	116.31	244.53
流动负债	237.35	498.34	658.61
非流动负债	-	-	-
负债合计	237.35	498.34	658.61
所有者权益	-150.33	-382.04	-414.08

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	787.30	538.30	804.83
减：营业成本			
税金及附加		0.53	1.63
销售费用	770.22	686.32	760.66
管理费用	83.80	84.27	73.58
研发费用			
财务费用		0.09	0.12
资产减值损失			0.44
加：其他收益	4.86	1.21	-0.47
投资收益			
公允价值变动收益			
二、营业利润	-61.87	-231.70	-32.07
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额	-61.87	-231.70	-32.07
减：所得税费用			-0.02
四、净利润	-61.87	-231.70	-32.04

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（22）天津市天房裕诚商业运营管理有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市天房裕诚商业运营管理有限公司

统一社会信用代码：91120101MA06HWJF6Y

地址：天津市和平区南营门街贵阳路 11 号

法定代表人：邹亮

注册资本：1,000.00 万元

实收资本：1,000.00 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2019 年 01 月 14 日

经营范围：企业管理（投资与资产管理除外）、物业管理、停车场管理服务、广告业务、房地产经纪、市场调研、房地产信息咨询。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市天房裕诚商业运营管理有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	1,000.00	1,000.00	货币	100.00%
合 计		1,000.00	1,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	1,384.12	21,968.35	1,112.09
非流动资产	-	-	-
资产总计	1,384.12	21,968.35	1,112.09
流动负债	1,522.83	22,164.96	1,386.60
非流动负债	-	-	-
负债合计	1,522.83	22,164.96	1,386.60
所有者权益	-138.71	-196.61	-274.51

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	-
销售费用	18.00	-	-
管理费用	70.11	58.44	78.96
研发费用	-	-	-
财务费用	-5.37	-0.53	-1.06
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-82.74	-57.91	-77.90
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-82.74	-57.91	-77.90
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-82.74	-57.91	-77.90

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（23）天津市华欣城市开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华欣城市开发有限公司

统一社会信用代码：91120110MABR992K1P

房地产资质等级：贰级

地址：天津市东丽区万新街道万新香邑广场招商中心大楼 10 楼 1002 房间
11 室

法定代表人：齐颖

注册资本：50,000 万(元)

实收资本：50,000 万(元)

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2022 年 06 月 16 日

经营范围：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津市华欣城市开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	50,000.00	50,000.00	货币	100.00%
合 计		50,000.00	50,000.00		100.00%

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	-	3.22	104,925.08
非流动资产	-	-	9.62
其他权益工具投资	-	-	-
固定资产净额	-	-	9.62

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产总计	-	3.22	104,934.70
流动负债	0.02	19.52	43,254.06
非流动负债	-	-	11,944.82
负债合计	0.02	19.52	55,198.88
所有者权益	-0.02	-16.29	49,735.83

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	19.32
销售费用	-	-	228.46
管理费用	-	16.27	-
研发费用	-	-	-
财务费用	0.02	-	0.10
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-0.02	-16.27	-247.87
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-0.02	-16.27	-247.88
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-0.02	-16.27	-247.88

注：以上 2022 年、2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（24）天津兴隆房地产开发有限公司

① 注册情况

公司名称：天津兴隆房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120110MAD8EKRW26

地址：天津市东丽区成林道与登州路交口万新香邑广场 1 门 806（79 室）

法定代表人：齐颖

注册资本：1,000 万元

实收资本：0 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2023 年 12 月 26 日

经营范围：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

② 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津兴隆房地产开发有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	1,000.00	-	货币	100.00%
合 计		1,000.00	-		100.00%

③ 财务状况

企业近两年的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	-	0.93
非流动资产	-	-
其他权益投资工具	-	-
固定资产净额	-	-
资产总计	-	0.93
流动负债	-	0.08
非流动负债	-	-
负债合计	-	0.08
所有者权益	-	0.85

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	-	-
销售费用	-	-
管理费用	-	-
研发费用	-	-
财务费用	-	-0.89
资产减值损失	-	-
加：其他收益	-	-

项 目	2023 年度	2024 年度
投资收益	-	-
公允价值变动收益	-	-
二、营业利润	-	0.89
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额	-	0.89
减：所得税费用	-	0.04
四、净利润	-	0.85

注：以上 2023 年及 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

（25）天津大地天方建筑设计有限公司

① 注册情况

公司名称：天津大地天方建筑设计有限公司

统一社会信用代码：91120106738496604F

地址：河西区宾水道宾泰公寓 B 座 1802-1805 室

法定代表人：赵晴

注册资本：300.00 万(元)

实收资本：300.00 万(元)

公司类型：有限责任公司

成立日期：2002 年 07 月 05 日

经营范围：城市规划；建筑工程；室内装饰；园林景观设计；建筑工程技术开发、咨询（不含中介）、服务；建筑模型制作。（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 股权结构

截至评估基准日，长期股权投资单位天津大地天方建筑设计，有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	投资比例%	认缴出资	实缴出资
1	赵晴	76.2750	228.825 万人民	228.825 万人民
2	赵虹	15.00	45 万人民币	45 万人民币
3	天津津投城市开发股份有限公司	8.7250	26.175 万人民币	26.175 万人民币
	合计		300 万人民币	300 万人民币

③ 财务状况

企业前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产	866.33	651.84	561.66
非流动资产	39.26	37.61	35.99
固定资产清理	-	-	21.83
固定资产净额	39.26	37.61	14.16
资产总计	905.59	689.44	597.65
流动负债	47.11	69.54	25.88
非流动负债	-	-	-
负债合计	47.11	69.54	25.88
所有者权益	858.48	619.91	571.77

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	755.03	320.81	417.52
减：营业成本	438.25	110.69	79.28
税金及附加	2.49	0.95	1.51
销售费用	374.10	448.92	385.36
管理费用	-	-	-
研发费用	-	-	-
财务费用	-2.15	-1.05	-0.49
资产减值损失	-	-	-
加：其他收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-57.65	-238.69	-48.13
加：营业外收入	1.16	0.11	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-56.49	-238.58	-48.13
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-56.49	-238.58	-48.13

注：以上 2022 年、2023 年财务数据已经天津正则有限责任公司会计师事务所审计，并出具了津正则年审字(2025)第 013 号无保留意见的审计报告。2024 年财务数据已经天津正则有限责任公司会计师事务所审计，并出具了津正则年审字(2025)第 014 号无保留意见的审计报告。

6、财务状况

天津津投城市开发股份有限公司前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	-	-	-
应收票据及应收账款			
应收账款	4,984.10	149,506.69	107,088.38
预付款项	170.00	170.00	170.00
其他应收款合计	1,004,884.51	853,442.36	728,735.71
其他应收款	1,004,884.51	853,442.36	728,735.71
存货	42,131.32	526.38	57.35
其他流动资产	3,847.71	3,006.42	1,655.93
流动资产合计	1,056,017.64	1,006,651.86	837,707.37
非流动资产：			
长期股权投资	703,287.82	699,293.13	747,458.54
其他权益工具投资	666.71	666.71	-
投资性房地产	40,138.01	37,170.41	24,581.85
固定资产合计	2,161.03	1,945.47	1,390.95
其中：固定资产	2,161.03	1,945.47	1,390.95
在建工程合计			
无形资产	520.62	506.26	491.90
商誉			
长期待摊费用	156.08	116.08	76.08
递延所得税资产	120.30	108.27	99.25
其他非流动资产	7,771.38	-	-
非流动资产合计	754,821.94	739,806.33	774,098.57
资产总计	1,810,839.58	1,746,458.19	1,611,805.93
流动负债：			
短期借款	13,908.73	13,000.00	-
应付票据及应付账款			
应付账款	6,373.73	16,861.81	10,287.87
预收款项			
合同负债	446.61	446.61	-
应付职工薪酬	1,021.95	3,032.71	3,511.96
应交税费	23,211.09	26,493.99	12,175.16
其他应付款合计	924,640.28	904,925.29	846,629.32
其中：应付利息	1,338.89	1,329.11	-

应付股利			
其他应付款			
一年内到期的非流动负债	418,677.25	270,177.23	92,863.69
其他流动负债			
流动负债合计	1,388,279.64	1,234,937.63	965,468.00
非流动负债：			
长期借款	34,342.00	205,200.00	302,920.00
应付债券	74,541.87	-	-
长期应付款合计	1,835.01	1,773.08	1,466.06
其中：长期应付款	1,835.01	1,773.08	1,466.06
预计负债			
递延所得税负债	181.57	181.57	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	110,900.45	207,154.65	304,386.06
负债合计	1,499,180.09	1,442,092.28	1,269,854.06
所有者权益合计	311,659.49	304,365.91	341,951.87

损益状况如下表所示（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业总收入			
其中：营业收入	7,059.05	56,634.50	67,911.57
二、营业总成本			
其中：营业成本	5,631.80	50,307.96	12,173.75
税金及附加	3,576.47	2,776.19	5,216.45
销售费用	76.19	10.76	1,203.14
管理费用	5,612.35	5,289.64	5,489.14
财务费用	69,111.85	51,917.93	38,343.78
投资收益	39,835.66	-83,994.69	29,677.60
资产处置收益	77.22	-0.82	-1.95
资产减值损失	-	-	218.28
信用减值损失	296.06	229.45	1,145.39
其他收益	8,396.03	131,378.28	7,531.32
三、营业利润	-28,936.76	-6,514.65	41,328.61
加：营业外收入	436.13	2,201.29	587.21
减：营业外支出	3,146.25	2,968.19	2,479.69
四、利润总额	-31,646.88	-7,281.55	39,436.13
减：所得税费用	12.03	12.03	1,183.45

五、净利润	-31,658.91	-7,293.58	38,252.68
--------------	-------------------	------------------	------------------

天津津投城市开发股份有限公司前两年及评估基准日的资产及负债状况如下表所示（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	17,896.87	23,531.87	30,893.70
应收票据及应收账款	10.29	218,666.65	155,517.32
应收账款	10.29	218,666.65	155,517.32
预付款项	2,679.31	2,382.80	1,088.60
其他应收款合计	9,378.74	19,157.53	25,146.27
其他应收款	9,378.74	19,157.53	25,146.27
存货	1,366,791.62	1,049,401.41	919,001.49
其他流动资产	65,882.79	69,406.62	58,253.40
流动资产合计	1,462,639.63	1,382,546.88	1,189,900.78
非流动资产：			
长期股权投资	43,841.66	43,846.97	42,012.39
其他权益工具投资	671.71	671.71	5.00
投资性房地产	126,017.77	118,997.84	100,283.54
固定资产合计	3,343.36	2,943.85	2,293.93
其中：固定资产	3,343.36	2,943.85	2,293.93
在建工程合计	--	--	--
无形资产	520.62	506.26	491.90
商誉	--	--	--
长期待摊费用	156.08	116.08	76.08
递延所得税资产	152.77	227.10	135.38
其他非流动资产	7,771.38	-	-
非流动资产合计	182,475.34	167,309.82	145,298.21
资产总计	1,645,114.97	1,549,856.70	1,335,198.99
流动负债：			
短期借款	42,969.38	41,407.62	29,097.00
应付票据及应付账款	180,218.56	184,310.49	131,497.02
应付账款	180,218.56	184,310.49	131,497.02
预收款项	4.26	269.38	12.81
合同负债	153,856.02	127,054.65	47,793.43
应付职工薪酬	1,241.04	3,321.15	3,882.56
应交税费	26,672.94	29,968.19	16,054.91
其他应付款合计	404,955.54	364,923.05	303,807.56

其中：应付利息	14,203.81	27,377.27	22,423.45
应付股利			
其他应付款			
一年内到期的非流动负债	526,463.88	351,029.58	301,154.69
其他流动负债	2,474.67	10,934.83	3,795.70
流动负债合计	1,338,856.29	1,113,218.93	837,095.68
非流动负债：			
长期借款	164,542.00	370,700.00	456,064.82
应付债券	74,541.87	-	-
长期应付款合计	1,835.01	1,773.08	1,466.06
其中：长期应付款	1,835.01	1,773.08	1,466.06
预计负债	915.57	915.57	557.47
递延所得税负债	181.57	181.57	-
其他非流动负债			
非流动负债合计	242,016.03	373,570.23	458,088.35
负债合计	1,580,872.32	1,486,789.16	1,295,184.03
归属于母公司所有者 权益合计	8,987.25	13,103.85	-7,888.77
少数股东权益	55,255.41	49,963.69	47,903.74
所有者权益合计	64,242.65	63,067.54	40,014.97

损益状况如下表所示（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业总收入	331,386.25	299,752.10	264,475.30
其中：营业收入	331,386.25	299,752.10	264,475.30
二、营业总成本	409,079.66	374,640.88	304,979.54
其中：营业成本	307,737.79	284,838.14	214,186.70
税金及附加	9,674.05	5,972.87	7,132.77
销售费用	8,945.43	17,138.99	15,113.12
管理费用	11,145.08	8,281.64	9,731.03
财务费用	71,577.31	58,409.24	58,815.92
投资收益	52,942.96	5.31	29,677.60
资产处置收益	77.15	-0.82	-2.16
资产减值损失	4,883.40	54,847.02	39,013.23
信用减值损失	54.81	- 28.75	1,687.76
其他收益	11,375.94	132,754.62	7,888.74
三、营业利润	-18,235.57	3,052.06	-43,641.07

加：营业外收入	531.57	2,280.67	25,551.05
减：营业外支出	6,513.82	3,820.83	2,945.20
四、利润总额	-24,217.82	1,511.90	-21,035.21
减：所得税费用	2,256.33	2,687.01	1,350.66
五、净利润	-26,474.15	-1,175.11	-22,385.86
归属于母公司所有者的净利润	-28,868.41	4,116.60	-20,325.91
少数股东损益	2,394.25	-5,291.71	-2,059.95

注：以上 2022 年、2023 年和 2024 年财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜专审 2025Z00810 号无保留意见的审计报告。

7、会计制度和税收政策

（1）会计制度

天津津投城市开发股份有限公司会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

（2）税收政策

天津津投城市开发股份有限公司增值税一般纳税人 9%，按应缴流转税额的 7%计缴城市维护建设税，教育费附加（含地方教育附加）为 5%，按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税，其他税费按国家相关规定计算缴纳。

（二）委托人与被评估单位的关系

委托人天津津投城市开发股份有限公司暨被评估单位。

二、关于经济行为的说明

天津津投城市开发股份有限公司拟进行重大资产出售，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及天津津投城市开发股份有限公司的置出资产和负债在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经天津津投城市开发股份有限公司第十一届三十五次临时董事会会议审议通过。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次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，

本次经济行为涉及的财务数据业已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为天津津投城市开发股份有限公司拟进行重大资产出售经济行为涉及的天津津投城市开发股份有限公司的置出资产和负债。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的天津津投城市开发股份有限公司于评估基准日申报的置出资产和负债。天津津投城市开发股份有限公司评估基准日财务报表经过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中喜专审 2025Z00810 号专项审计报告。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，天津津投城市开发股份有限公司纳入评估范围的净资产账面价值为 341,951.87 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2024 年 12 月 31 日
流动资产	837,707.37
非流动资产	774,098.57
长期股权投资	747,458.54
其他权益工具投资	
投资性房地产	24,581.85
固定资产	1,390.95
无形资产	491.90
长期待摊费用	76.08
递延所得税资产	99.25
其他非流动资产	
资产总计	1,611,805.93
流动负债	965,468.00
非流动负债	304,386.06
负债总计	1,269,854.06
所有者权益	341,951.87

注：上表财务数据经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的专项审计报告。

根据本次拟置出专项审计报告，模拟财务报表的编制基础如下：

1、为满足重大资产出售的需要，对下列表中所列示的业务或子公司进行模拟合并，且假设该架构自 2022 年 1 月 1 日业已存在，并按此架构持续经营。

天津市凯泰建材经营有限公司	天津市华景房地产开发有限公司
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司
天津市华亨房地产开发有限公司	天津海景实业有限公司
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华驰租赁有限公司
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	天房(苏州)投资发展有限公司
天津市华塘房地产开发有限公司	天房紫荆(深圳)投资发展有限公司
天津市德霖停车场有限公司	天房(苏州)置业有限公司
天津市华欣城市开发有限公司	天津市治远房地产销售有限公司
天津兴隆房地产开发有限公司	天津市天房裕诚商业运营管理有限公司
天津桑泰房地产有限公司	苏州华强房地产开发有限公司
苏州市观颐房地产销售有限公司	

注：本次重组中天津津投城市开发股份有限公司母公司保留了部分资产与负债，保留项目包括：货币资金、存货、对天津银行的股权、部分投资性房地产、应付股利相关资产和负债、其他应付款（天津市住房保障服务中心），除上述保留资产负债外全部置出（置出范围包含公司对华升物业的应付款）。

2、华升物业借款的置出情况

2024年2月，天津市华升物业管理有限公司（简称“华升物业”），自天津农村商业银行股份有限公司取得流动资金借款12,850.00万元，截至评估基准日（2024年12月31日），借款余额12,750.00万元。根据本次重组方案，该借款本息由天津津投城市开发股份有限公司（母公司）的置出业务负担，因此在进行模拟合并时归入置出资产，且假设此事项对净资产影响自2022年1月1日已存在。

3、本拟置出专模拟合并财务报表系将上述合并范围内所列示业务或子公司的资产负债表、利润表进行汇总，抵销其之间的所有交易产生的资产、负债、收入、费用，并将合并后的资产负债之差额计入“归属于母公司所有者权益”。

4、本拟置出专项模拟合并财务报表未考虑本次交易中可能产生的相关税费。

5、鉴于拟置出专项模拟合并财务报表之特殊编制目的，本拟置出专项模拟合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“股本”“资本公积”“其他综合收益”“盈余公积”和“未分配利润”等明细科目。本模拟合并财务报表不包括合并及母公司现金流量表和股东权益变动表。

6、本次拟置出资产交易及相关事项尚需取得：

- (1) 上市公司股东会审议通过本次重组方案；
- (2) 上交所等监管机构要求履行的其他程序（如需）
- (3) 相关法律法规所要求的其他可能涉及必要的批准、核准、备案或许可（如需）。

7、除上述事项外，本拟置出专项模拟合并及公司财务报表采用附注三中描述的会计政策与会计估计编制。

（三）账外无形资产

本次申报的账外资产均为无形资产，主要为商标、专利和域名资产。

(1) 其中商标共 12 项，具体明细如下：

序号	无形资产名称和内容	首页地址	类型	申请日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限
一、	商标	国际分类		注册有效期限		
1	天房发展	42	商标	2016/10/28	10.00	1.82
2	TJRD	36	商标	2016/8/14	10.00	1.61
3	天房发展	36	商标	2016/9/7	10.00	1.68
4	天房发展	42	商标	2016/9/7	10.00	1.68

序号	无形资产名称和内容	首页地址	类型	申请日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限
一、	商标	国际分类		注册有效期限		
5	TJRD	37	商标	2016/9/7	10.00	1.68
6	TJRD	42	商标	2016/9/7	10.00	1.68
7	天房发展	37	商标	2016/9/7	10.00	1.68
8	TJRD	35	商标	2016/9/7	10.00	1.68
9		37	商标	2016/9/7	10.00	1.68
10		36	商标	2016/10/28	10.00	1.82
11		36	商标	2015/10/28	10.00	0.82

序号	无形资产名称和内容	首页地址	类型	申请日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限
一、	商标	国际分类		注册有效期限		
12		35、36、37、42	商标	2024/8/7	10.00	9.60

(2) 专利资产共 5 项，具体明细如下：

专利	专利号	专利类型	取得日期	预计使用年限
一种外墙防水保温装饰板	ZL202220672564.X	实用新型	2022/12/30	10.00
一种新型外墙饰面	ZL202220672561.6	实用新型	2022/9/20	10.00
一种用于大截面基础底板栓接式钢筋支架	ZL202123126633.1	实用新型	2022/7/19	10.00
一种可调节脚手架	ZL202220672587.0	实用新型	2022/7/19	10.00
一种外墙保温渗漏的修复设备	ZL202123136624.0	实用新型	2022/5/27	10.00

(3) 域名共 2 项，具体明细如下：

域名	备案主体	备案号	审核时间
tjfangdichan.com	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	津 ICP 备 2023006838 号-1	2023-10-18
tjtck.com	天津津投城市开发股份有限公司	津 ICP 备 2024026308 号-1	2024-11-28

(四) 评估范围内资产调账情况

本次评估范围内资产未发生过根据资产评估结果调账的事项。

(五) 不良资产核销或资产剥离情形

本公司近五年内不存在不良资产核销和资产剥离的情形。

(六) 需要说明的其他问题

无。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）历史年度进行的清产核资和资产评估情况

本公司近五年内未进行过清产核资和资产评估事项。

（二）对未来经营有重要影响的重大合同和诉讼事项

1、本公司签订的对未来生产经营有重要影响的重大合同
无

2、评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

（1）已判决尚在执行阶段的大额诉讼

公司大额诉讼已判决尚在执行阶段的明细如下：

单位：万元

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案件编号	案由	截至 2024 年 12 月 31 日尚未执行余额	案件阶段
1	中建三局集团有限公司	天津海景实业有限公司、北京首都开发股份有限公司	（2023）津 02 民初 302 号	建设工程合同纠纷	6,020.09	执行阶段
2	天津功达兆财建筑工程有限公司	天津市天房海滨建设发展有限公司、天津津投城市开发股份有限公司	（2023）津 0116 民初 30231 （2024）津 0116 民初 12777 号 （2025）津 03 民终 630 号	建设工程施工合同纠纷	3,758.84	执行阶段
3	张平衡、北京市第二建筑工程有限责任公司	天津津投城市开发股份有限公司、天津市华景房地产开发有限公司	（2023）津 0113 民初 4481 号	建设工程施工合同纠纷	1,822.11	执行阶段

截至评估基准日上述事项已全部做出相应账务处理。

(2) 津投城开及拟置出控股子公司不存在作为被告的、尚未取得生效判决或裁定的且金额在 1000 万元以上的诉讼、仲裁案件。

(三) 评估范围内资产的抵押、质押、担保情况

1、资产担保情况如下：

(1) 津投城开公司置出资产合并范围内所有权或使用权受限资产情况如下表：

项目	账面余额(万元)	账面价值(万元)	受限类型	受限情况
货币资金	8,509.45	8,509.45	其他	工程资本金监管资金、司法诉讼冻结
存货	681,493.64	342,481.05	抵押	用于抵押贷款
固定资产	403.73	403.73	抵押	用于抵押贷款
投资性房地产	79,121.39	65,425.22	抵押	用于抵押贷款
合计	769,528.21	416,819.45		

(2) 津投城开公司合并范围内其他货币资金期末余额中含工程资本金监管受限金额 8.1 万元，司法诉讼冻结受限金额 8,470.43 万元，未及时更新企业信息而受限金额 30.92 万元。

2、津投城开担保情况如下：

(1) 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
天津市凯泰建材经营有限公司	9,000.00	2024.12.18	2025.12.17	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,200.00	2024.07.27	2026.07.26	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,951.50	2024.09.30	2025.09.30	否
天津市凯泰建材经营有限公司	1,307.37	2024.10.18	2025.09.30	否
天津市华亨房地产开发有限公司	77,000.00	2023.06.25	2025.06.16	否
天津市华升物业管理有限公司	12,750.00	2024.02.29	2027.02.28	否

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
天津市华欣城市开发有限公司	13,244.82	2024.12.30	2028.12.30	否
天津市华博房地产开发有限公司	6,547.00	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	2,653.00	2024.08.02	2025.08.01	否
天津市华博房地产开发有限公司	39,500.00	2021.04.22	2025.10.17	否
天津市华博房地产开发有限公司	30,000.00	2021.06.28	2025.12.23	否
天津市华博房地产开发有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
天津吉利大厦有限公司	54,500.00	2022.04.20	2025.03.31	否
天房（苏州）投资发展有限公司	54,500.00	2022.04.20	2025.03.31	否
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	33,838.00	2023.06.15	2026.06.01	否
天津海景实业有限公司	21,750.00	2022.10.28	2025.10.28	否
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
合计	578,741.69			

(2) 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
天津房地产集团有限公司	37,170.00	2024.09.25	2026.03.20	否
天津房地产集团有限公司	77,000.00	2023.06.25	2025.06.16	否
天津房地产集团有限公司	264,200.00	2023.04.19	2026.09.18	否
天津国有资本投资运营有限公司	75,000.00	2022.04.22	2025.04.21	否
天津国有资本投资运营有限公司	77,000.00	2024.12.26	2025.06.16	否
天津国有资本投资运营有限公司	264,200.00	2023.04.19	2026.09.18	否
天津国有资本投资运营有限公司	109,500.00	2024.04.22	2027.04.21	否
合计	904,070.00			

3、截至 2024 年 12 月 31 日，公司置出合并范围内子公司间互相提供担保合计 399,245.13 万元，明细如下：

担保方	被担保方	担保形式	担保余额 (万元)	担保期限
天津市华亨房地产开发有限公司	天房（苏州）投资发展有限公司	抵押担保	54,500.00	2022.04.20-2025.03.31
天津市华兆房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	2,653.00	2019.03.06-2025.08.01

担保方	被担保方	担保形式	担保余额 (万元)	担保期限
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	6,547.00	2019.03.21-2025.08.01
天津市华塘房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	9,500.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市华亨房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	5,740.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	13,960.00	2021.04.22-2025.10.17
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	抵押担保	109,500.00	2024.04.22-2027.04.21
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华博房地产开发有限公司	保证担保	109,500.00	2024.04.22-2027.04.21
天津市华景房地产开发有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	保证担保、抵押担保	77,000.00	2023.06.25-2025.06.16
天津市天房海滨建设发展有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	抵押担保	8,604.00	2023.06.25-2025.06.16
天津市华景房地产开发有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	抵押担保	1,548.50	2024.09.30-2025.09.30
天津市华景房地产开发有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	抵押担保	192.63	2024.10.18-2025.09.30
合计			399,245.13	

4、经公司 2018 年第三次临时股东大会决议，公司全资子公司苏州华强房地产开发有限公司为购买其所开发的项目商品房的客户申请的公积金（组合）贷款向苏州市住房置业担保有限公司/苏州工业园区住房置业担保有限公司（以下简称“被担保人”）提供阶段性的连带责任反担保，担保金额合计为人民币 183,000 万元，担保期限为自贷款发放之日起至被担保人为抵押权人的《不动产登记证明》交付之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 44,366.78 万元。为购买其开发的项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，预计担保总额合计不超过人民币 915,000 万元，担保期限为自个人购房借款合同生效之日起至办毕按揭客户所购房产的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》并加抵押注记，且贷款银行领取相应的《他项权证》之日止。

截至 2024 年 12 月 31 日，已总计发生的担保金额为 165,770.40 万元。

经公司 2021 年十届十二次临时董事会决议，公司全资子公司天津市华亨房地产开发有限公司为购买其开发的“新景园”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 2 亿元，保证期间按银行对每个债务人（购房人）发放的单笔贷款分别计算，保证期限为自银行向债务人（购房人）发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人（购房人）将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，已发生的担保金额 907.50 万元。

经公司 2020 年第二次临时股东大会决议，公司全资子公司天津市华博房地产开发有限公司为购买其开发的“盛文佳苑”项目商品房的合格按揭贷款客户提供阶段性的连带责任担保，担保总额不超过 2 亿元，保证期间按银行对每个债务人发放的单笔贷款分别计算，自银行向债务人发放该笔贷款之日起，至该笔借款合同项下抵押已生效，抵押人将抵押物的抵押预告登记证明文件（抵押物如已办理房地产初始登记应为他项权利证书）正本及其他权利证书提供给银行核对无误、收执之日。截至 2024 年 12 月 31 日，已发生的担保金额 65.14 万元。

5、股权质押情况如下：

出质人	质押权人	质押股权公司	股权出质数额 (万元)
津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	天津市华兆房地产开发有限公司	39,000.00
津投城开	天津津诚国有资本投资运营有限公司	天津市华亨房地产开发有限公司	80,000.00
津投城开	津投资本	天津市天房海滨建设发展有限公司	120,000.00
津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	天津市华景房地产开发有限公司	34,382.40
津投城开	津投资本	天津市华景房地产开发有限公司	80,225.60
津投城开	津投资本	天津市华欣城市开发有限公司	50,000.00
津投城开	北京首都开发股份有	天津海景实业有限公司	25,000.00

出质人	质押权人	质押股权公司	股权出质数额 (万元)
	限公司		
津投城开	天津银行股份有限公司第一中心支行	华博公司	105,000.00
津投城开	天津吉利大厦有限公司	天津吉利大厦有限公司	838.05444
津投城开	天津滨海弘浦科技发展有限公司	天津兴隆房地产开发有限公司	1,000.00

(四) 影响企业价值的账面未记录资产负债情况

本次申报的账外资产均为无形资产，主要为商标、专利和域名资产。

①其中包含 12 项商标，具体明细如下：

无形资产名称	国际分类	专利类型	申请日期	法定使用年限
天房发展	42	商标	2016/10/28	10.00
TJRD	36	商标	2016/8/14	10.00
天房发展	36	商标	2016/9/7	10.00
天房发展	42	商标	2016/9/7	10.00
TJRD	37	商标	2016/9/7	10.00
TJRD	42	商标	2016/9/7	10.00
天房发展	37	商标	2016/9/7	10.00

TJRD

	35	商标	2016/9/7	10.00
	37	商标	2016/9/7	10.00
	36	商标	2016/10/28	10.00
	36	商标	2015/10/28	10.00
	35、36、37、 42	商标	2024/8/7	10.00

②包含 5 项专利资产，具体明细如下：

专利	专利号	专利类型	申请日期	法定使用 年限
一种外墙防水保温装饰板	ZL202220672564. X	实用新型	2022/12/30	10.00
一种新型外墙饰面	ZL202220672561. 6	实用新型	2022/9/20	10.00
一种用于大截面基础底板栓接式钢筋支架	ZL202123126633. 1	实用新型	2022/7/19	10.00
一种可调节脚手架	ZL202220672587. 0	实用新型	2022/7/19	10.00
一种外墙保温渗漏的修复设备	ZL202123136624. 0	实用新型	2022/5/27	10.00

③包含 2 项域名，具体明细如下：

域名	备案主体	备案号	审核时间
tjfangdichan.com	天津市天蓊房地产开发有限责任公司	津 ICP 备 2023006838 号-1	2023-10-18
tjttck.com	天津津投城市开发股份有限公司	津 ICP 备 2024026308 号-1	2024-11-28

除上述资产本公司不存在账面未记录的影响企业价值的资产和负债。

（五）其他事项

- 1、产权瑕疵事项详见“主要资产产权状况”
- 2、纳入评估范围的投资性房地产，未来经营模式均为自持经营，本次评估以此经营模式进行评估申报。

六、资产负债清查情况的说明

1、清查范围、产权状况、实物资产分布地点及特点

（1）清查范围

本次资产清查范围与评估范围一致，具体资产及负债类型有应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产、长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、应付账款、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、长期借款和长期应付款。截至评估基准日各类资产及负债的账面价值如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2024年12月31日
流动资产	837,707.37
非流动资产	774,098.57
长期股权投资	747,458.54
其他权益工具投资	
投资性房地产	24,581.85
固定资产	1,390.95
无形资产	491.90
长期待摊费用	76.08
递延所得税资产	99.25
其他非流动资产	
资产总计	1,611,805.93
流动负债	965,468.00

项 目	2024年12月31日
非流动负债	304,386.06
负债总计	1,269,854.06
所有者权益	341,951.87

注：上表财务数据经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具中喜专审2025Z00810号无保留意见审计报告。

（2）主要资产产权状况

1) 委托管理房产

天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“津投城开”）与天津市天房物业管理有限公司（以下简称“天房物业”）、天津市华学房地产经营有限公司（以下简称“华学公司”）签订《津投城开房产委托管理协议》，津投城开委托天房物业、华学公司负责经营管理及日常维修维护房产 737 套，合计面积为 39,664.46 平方米。三方确认上述房产权属为津投城开所有，房产后续如涉及政府拆迁，拆迁补偿收益归属津投城开所有。

① 委托管理房产中 726 套为单位产公有住宅，建筑面积共计 36,473.84 平方米。华学公司和天房物业按天津市单位产公有住宅租金标准收取租金，承担一切管理费用、维护费用。其中，154 套津投城开已办理房地产权证书，建筑面积合计 13,111.13 平方米；126 套华学公司已办理不动产权证，建筑面积合计 5,086.37 平方米；446 套未办理产权证书，建筑面积合计 18,276.34 平方米。

② 非单位产公有住宅

委托管理房产中 11 套为非单位产公有住宅，建筑面积共计 3190.62 平方米。其中 10 套建筑面积共计 2840.12 平方米，津投城开未办理房地产权证。

2) 无证房产

本次评估范围内 6 套房产因司法判决、待移交等历史问题，权属不再归属津投城开所有，建筑面积共计 841.51 m²。6 套房产已拆除，建筑面积共计 2270.80 m²，上述房产已全额计提减值准备。

3) 纳入评估范围内海景公司的 E 区 1 号楼，已办理不动产权证，建筑面积共计 14,923.73 平方米。其中地下设备间建筑面积共计 4,033.26 m²，实际为 E 区 1-3 号楼共用设备间，无法单独出租销售；1 号楼北侧为地上车位 1,069.40 m²，无法单独销售。

4) 本次评估范围内开发成本—12 亩工程项目用地，该土地使用权性质为划

拨，土地面积 8,347.20 平方米。根据天津市规划和自然资源局出具的《市规划资源局关于红桥区丁字沽北大街地块用地处置意见的函》和置出法律意见书，该土地已不具备实施建设住宅项目的条件，拟收回该处土地。

根据《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》对划拨土地使用权，市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求，可无偿收回。截至资产评估报告日，天津市规划和自然资源局拟收回该处土地的方式尚未明确。

5) 本次评估范围内存在部分尚未开发土地，暂无最新开发规划。

① 天蓊公司和联津公司土地为住宅项目的配套商业金融用地，整体地块中住宅项目正常开发。根据相关规定，满足已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积超出 1/3 且已投资额占总投资额超过 25%。截至基准日，上述土地未被认定为闲置土地。

② 截至基准日，海景公司待开发土地在有效期内。

上述土地暂无最新开发规划，具体明细如下：

公司名称	开发成本账面价值（元）	不动产权证书编码	土地面积（㎡）	最后一次延期有效期
天蓊	41,252,984.94	津(2016)蓊县不动产权第 1006628 号	18,742.3	2024-6-5
海景	160,892,009.85	房地证（津）字第 103051000004 号	19,399.10	2026-6-30
联津	440837502.75	津（2016）红桥区不动产权第 1014404 号	16,694.00	2016-10-31

6) 天津海景实业有限公司账面核算存货-开发产品中 C 地块项目的主要业态为住宅、公寓、商业和车位，其中住宅、公寓和商业在预售时已按照天津市规定的土地增值税预征率申报预交土地增值税，累计缴纳税金 24,121.80 万元。

根据天津秉政税务师事务所有限公司出具的《天津海景实业有限公司 C 地块土地增值税咨询分析报告》，该项目若未来按照“查账征收”方式计算缴纳土地

增值税，在规定的期限内难以完成清算手续。税务报告认定采用“核定征收”方式缴纳土地增值税，符合《天津市土地增值税清算管理办法》（天津市地方税务局公告 2016 年第 24 号）第十五条规定，并且与海景公司当前的财务状况相符，不影响公司的持续稳定经营。

7) 天津津投城市开发股份有限公司其他权益工具涉及的珠海经济特区中珠置业股份有限公司 2% 股权。截至评估报告日，无法配合评估。

8) 天津津投城市开发股份有限公司其他权益工具涉及的福州市土地房屋综合开发公司投资，未能查询到相关工商信息，未能提供相关资料。

9) 天津吉利大厦有限公司其他权益工具涉及的 2 家被投资单位天津天易智慧物业服务有限公司 10% 股权、天津瑞银小额贷款有限公司 15% 股权。截至评估报告日，无法配合评估、仅能提供基准日审计报告。

除上述事项，不存在其他产权瑕疵事项。

（3）实物资产分布地点及特点

实物资产主要为存货、房屋建筑物和机器设备，主要分布于办公场所及开发项目现场。

机器设备包括机器设备、车辆及电子设备。设备自投入使用后，公司陆续对生产系统设备进行维修、改造。截至评估基准日，设备运转正常、保养维修及时，能够满足生产的需要。

2、清查工作的组织

对纳入评估范围内的资产于 2025 年 02 月进行了全面清查，清查工作由财务部、办公室等部门共同组织。清查过程如下：

（1）往来款项：纳入本次评估范围的往来账主要有应收账款、预付账款、其他应收款、应付账款、其他应付款等，通过查阅相关合同凭证，分析往来款项的真实性及回收或支付可能性。

（2）其他流动资产：主要为预交所得税、房产税等，本次查阅了纳税申报表。

（3）存货：存货主要为开发成本。了解存货在基准日的状况等。

（4）长期股权投资：查阅了被评估单位长期股权投资明细账、总账、记账

凭证，查阅了被投资单位公司章程、出资验资报告，核实了长期股权投资账面记载的真实性，以及长期股权投资的投资日期、原始投资额、持股比例等，核实其正确性及真实性。

（5）其他权益工具：查阅了被评估单位其他权益工具明细账，查阅了持股比例、投资成本等信息，核实其正确性及真实性。

（6）投资性房地产：对投资性房地产现场进行了全面的清查，收集了房屋产权证明文件等评估相关资料，核实其正确性及真实性。

（7）固定资产：包括房屋建筑物和设备类资产。

① 对房屋建筑物和构筑物现场进行了全面的清查，核实账面上的房屋是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型，查看建筑基础和结构的现时状况等。

② 对机器设备、运输工具和电子设备等，所有实物资产都进行了详细的清查。在清查过程中，管理人员对所有实物资产全部进行了详细的盘点，重点核对了设备的规格型号、数量、使用状况，并对残损报废、闲置设备进行了登记。

（8）土地使用权：收集土地使用权证、土地出让合同及出让金缴款发票等资料，并对土地利用状况进行现场核实。

（9）其他无形资产：主要为商标、专利及域名。查看有关权证、权利有效性等。

（10）长期待摊费用：核实相关合同、原始入账凭证及摊销制度等。

（11）递延所得税资产：主要为内部交易未实现利润形成的递延所得税资产

（12）应交税费：查看明细账和原始凭证，核实计提正确性及真实性。

（13）应付职工薪酬：取得企业相关薪酬制度，查阅原始凭证，核实计提正确性及真实性。

（14）一年内到期的非流动负债：核实放款单位、金额、利率、期限和利息等事项的基础上，查阅一年内到期的非流动负债的借款合同等。核实计提正确性及真实性。

（15）长期借款、长期应付款：查阅有关合同和凭证，核实其真实性、正确性。

3、清查结果

通过资产清查、核实，除上述主要资产产权状况情况，评估范围内的资产未重、未漏；根据清查情况，按照目前的会计制度和会计准则，公司未对申报的资产和负债进行调整。

七、资料清单

- （一）资产评估申报表；
- （二）经济行为文件；
- （三）审计报告；
- （四）资产权属证明文件、产权证明文件；
- （五）重大合同、协议等；
- （六）生产经营统计资料；
- （七）其他资料。

(此页无正文)

法定代表人(签字):

张亮

天津津投城市开发股份有限公司(盖章)



2025年10月21日