

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020051202501434
合同编号:	沃克森国际评合同字【2025】第0141号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沃克森评报字(2025)第0899号
报告名称:	天津津投城市开发股份有限公司拟进行重大资产置换经济行为涉及天津津投城市开发股份有限公司全部资产和负债市场价值资产评估报告
评估结论:	197,544,508.67元
评估报告日:	2025年06月02日
评估机构名称:	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员:	田连恒 (资产评估师) 正式会员 编号: 21180041 裴明明 (资产评估师) 正式会员 编号: 11210290 杨冬梅 (资产评估师) 正式会员 编号: 21030072
田连恒、裴明明、杨冬梅已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2025年06月05日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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
拟进行重大资产置换经济行为
涉及天津津投城市开发股份有限公司
全部资产和负债市场价值

资产评估报告

沃克森评报字（2025）第 0899 号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二五年六月二日



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.....24

 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.....24

 二、评估目的.....82

 三、评估对象和评估范围.....83

 四、价值类型.....87

 五、评估基准日.....87

 六、评估依据.....88

 七、评估方法.....91

 八、评估程序实施过程 and 情况.....102

 九、评估假设.....104

 十、评估结论.....105

 十一、特别事项说明.....107

 十二、资产评估报告使用限制说明.....125

 十三、资产评估报告日.....125

资产评估报告·附件.....127

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
拟进行重大资产置换经济行为
涉及天津津投城市开发股份有限公司
全部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 0899 号

天津津投城市开发股份有限公司、天津能源投资集团有限公司：

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置换经济行为涉及的天津津投城市开发股份有限公司全部资产和负债在 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置换，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二十四次临时董事会会议和天津国有资本投资运营有限公司第一届董事会 2024 年第二十六次会议审议通过。

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置换经济行为涉及的全部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所有资产和负债。

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 2025Z00417 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 1,623,907.10 万元，评估值 1,280,074.18 万元，减值额为 343,832.91 万元，减值率为 21.17%；负债账面价值为 1,260,319.73 万元，评估值 1,260,319.73 万元，无增减值；净资产账面值为 363,587.37 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产评估价值为 19,754.45 万元，减值额为 343,832.91 万元，减值率为 94.57 %。

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 1,691.37 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 19,754.45 万元，增值额为 18,063.08 万元，增值率为 1,067.95%。

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 2025Z00417 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 套为非单位产公有住宅，建筑面积共计 3190.62 平米。

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。

1 套建筑面积 350.5 平方米，津投城开与华学公司均办理不动产权证，双方确认产权归属津投城开所有。基于上述事项，本次采用市场法对房产价值进行评估，未考虑上述产权瑕疵事项对房产价值的影响。

(2) 无证房产

① 无权属和已拆除房产

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。

② 1 套为地下车库，尚未办理产权证书，本次参考车位使用权价值进行评估。3 套房产建筑面积 1158.1 m²未办理产权证，津投城开对外出租享有收益权，本次采用收益法评估。

津投城开已出具相关声明，承诺上述房产收益权归其所有，本次评估未考虑后续办理不动产权证书等相关费用及其他支出对房产价值的影响。

(3) 有证房产

津投城开公司拥有 2 套、面积合计为 3893.19 平方米的有证房屋存在房地分离（即土地使用权人并非津投城开或津投城开子公司）的情况，变更登记前土地使用权需变更登记至津投城开名下，具体情况如下：

序号	位置	面积（平方米）
1	河西区友谊路增进道-22号	1,720.98
2	平山道办公楼	2,172.21

根据津投城开公司提供的产权情况说明，相关不动产权证书正在办理中。本次采用市场法对房地产合一价值进行评估，同时扣除了相应土地评估价值。未来产权变更应以实际支付的出让金及土地收购款为准。

(4) 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。

(5) 其他类型房产

根据本次置出经济行为对应评估范围为津投城开公司全部资产和负债，存在如下房产：

① 使用权已售完车库（11 套）。为历史年度开发项目配套车库，已售完车位使用权。根据委托人提供相关资料，津投城开无权对上述房产享有占有、使用和收益的权利。

② 非可售的地下室、储藏室、设备用房及自行车库（29 套）。为历史年度开发项目配套地下室、储藏室及自行车库。根据委托人提供相关资料，属于业主生活配套资产，应由全体业主共同管理或委托物业公司管理。

③ WT 设备用房（4 套），为历史年度开发项目配套设备用房。根据委托人提供相关资料，属于业主共有部分，应由全体业主共同管理或委托物业公司管理。

④ 已移交待过户及待移交房产（6 套）。为历史年度开发项目配套的非经营配套，已移交或待移交给政府相关部门。根据委托人提供相关资料，均属于住宅配套公建用房和保障性住房项目，津投城开不享有支配性权利，应按照办理产权转移。

⑤ 已售未过户房产 1 套，截至评估报告日正在办理过户。根据委托人提供相关资料，津投城开有义务将上述房产过户登记至购买方名下。

综上，上述房产为已售出、已移交、待移交房屋，或系津投城开历史开发项目非可售配套用房，本次评估值列示为 0 元。

同时，未考虑上述划拨房产的土地增值收益扣减。本次置出协议约定：自置

出资产归集日（该归集日根据置出资产的类别确定）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、处罚等责任及于置出资产归集日尚未了结的全部纠纷或争议事项、置出资产归集日前与置出资产相关的任何或有债务、潜在风险、义务和责任均由归集主体承担和解决，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），均有权向归集主体追偿。

具体明细如下：

天津津投城市开发股份有限公司
拟进行重大资产置换资产评估项目资产评估报告

产权单位名称	产权证号（房地合一）	资产名称	资产类型	证载房产面积 （m ² ）	土地性质	占用土地面积 （m ² ）
津投城开	津（2025）南开区不动产权第 0113998 号	城南家园架空车库	非人防地下车库	4,907.39	出让	1,591.47
津投城开	津（2025）南开区不动产权第 0114004 号	城南家园地下人防	人防地下车库	5,613.58	出让	1,820.48
津投城开	津（2025）和平区不动产权第 0074409 号	吉利花园 8-12-负 101	非人防地下车库	2,706.78	出让	470.70
津投城开	津（2025）和平区不动产权第 0151605 号	长寿公寓人防（地下车库）	人防地下车库	2,623.25	划拨	2,623.25
津投城开	津（2025）西青区不动产权第 0048442 号	美域兰庭 22-25 号楼地下车库负 101（13 组团）	非人防地下车库	2,495.97	出让	1,291.20
津投城开	津（2025）西青区不动产权第 0039854 号	美域兰庭 26-33 号楼地下车库（21-22 组团）	非人防地下车库	6,175.13	出让	3,124.00
津投城开	津（2025）南开区不动产权第 0077148 号、155 号、145 号、152 号、156 号、157 号、159 号、158 号、143 号、160 号、161 号、146 号、137 号、138 号、144 号、139 号、150 号、140 号、141 号、142 号、151 号、153 号、149 号、154 号、147 号	晴川花园 1-8 号楼地下室 -101 至 -125 为储藏；-122 为车库；-125 为自行车库	非人防地下车库	10,668.67	出让	3,076.80
津投城开	津（2025）西青区不动产权第 0048280 号	美域兰庭 7-11 号楼地下车库 -101 至 -135（9 组团）	非人防库	4,503.79	出让	2,329.80
津投城开	津（2025）西青区不动产权第 0048306 号	西青区丽江道与昌凌路交口东南侧美域豪庭 1 号地下车库负 101	非人防库	8,883.29	出让	64,992.00
津投城开	津（2025）西青区不动产权第 0048181 号	西青区丽江道与昌凌路交口东南侧美域豪庭 2 号地下车库	非人防库	10,882.86	出让	64,992.00

天津津投城市开发股份有限公司
拟进行重大资产置换资产评估项目资产评估报告

		库负 101					
津投城开	津 (2025) 西青区不动产权第 0048183 号	西青区丽江道与昌凌路交口 东南侧美域豪庭地下车库	非人防库	10,701.74	出让	64,992.00	
天房发展	津 (2022) 东丽区不动产权第 1456454 号	东城家园 21 号楼 WT3-WT7	设备用房	361.21	划拨	52,916.00	
天房发展	房地证津字第 11110814015743 号	美域豪庭 36-WT1	设备用房	46.25	出让	64,992.00	
天房发展	房地证津字第 11110814016268 号	美域豪庭 42-WT1	设备用房	46.25	出让	64,992.00	
天房发展	津 (2022) 东丽区不动产权第 1461121 号	昆仑欣园 35 号楼 WT1-WT3	设备用房	816.79	出让	92,067.60	
天房发展	房地证津字第 101011201549 号	吉利花园 14 号楼	已移交政府未过 户	1,596.31	划拨	277.60	
津投城开	津 (2025) 北辰区不动产权第 0070469 号	瑞盈园 17 号楼 101	已移交政府未过 户	27.26	划拨	14.00	
津投城开	津 (2025) 北辰区不动产权第 0070452 号	瑞盈园 16 号楼 101	已移交政府未过 户	612.32	划拨	314.00	
天房发展	房地证津房字 000020299 号	城南家园 1#楼-负 101	非可售地下室	421.91	出让	136.83	
津投城开	津 (2025) 南开区不动产权第 0113905 号	城南家园 2#楼-101	非可售地下室	321.26	出让	104.18	
津投城开	津 (2025) 南开区不动产权第 0114030 号	城南家园 3#楼-101	非可售地下室	504.76	出让	163.69	
津投城开	津 (2025) 南开区不动产权第 0113886 号	城南家园 4#楼-101	非可售地下室	418.79	出让	135.80	
津投城开	津 (2025) 南开区不动产权第 0114026 号、津 (2025) 南开区不动 产权第 0114025 号	城南家园 5#楼 101、-101	非可售地下室	709.93	出让	230.23	
津投城开	津 (2025) 南开区不动产权第 0113930 号、津 (2025) 南开区不动 产权第 0113929 号	城南家园 6#楼-101、-102	非可售地下室	740.57	出让	240.10	
津投城开	津 (2025) 南开区不动产权第 0114103 号、津 (2025) 南开区不动 产权第 0114105 号、津 (2025) 南开区不动产权第 0114104 号、津 (2025) 南开区不动产权第 0114102 号	城南家园 7#楼 101、-101、 102、-102	非可售地下室	1,728.77	出让	560.64	

天津津投城市开发股份有限公司
拟进行重大资产置换资产评估项目资产评估报告

津投城开	津 (2025) 南开区不动产权第 0143124 号	城南家园 7#楼 2 门 203	非可售地上储藏室	5.13	出让	85.79
津投城开	津 (2025) 南开区不动产权第 0113843 号	城南家园 8#楼 101	非可售自行车库	430.93	出让	139.75
津投城开	津 (2025) 南开区不动产权第 0114106 号	城南家园 9#楼 101	非可售自行车库	432.07	出让	140.12
津投城开	津 (2025) 和平区不动产权第 0074415 号	吉利花园 8-12-负 102	非可售自行车库	1,897.95	出让	330.10
津投城开	津 (2025) 北辰区不动产权第 0070460 号	瑞盈园 9-人防	非可售人防地下室	436.16	划拨	223.70
津投城开	津 (2025) 北辰区不动产权第 0070453 号	瑞盈园 6-人防	非可售人防地下室	436.16	划拨	223.70
津投城开	津 (2025) 北辰区不动产权第 0070446 号	瑞盈园 3-人防	非可售人防地下室	436.16	划拨	223.70
津投城开	津 (2025) 北辰区不动产权第 0070461 号	瑞盈园 2-人防	非可售人防地下室	436.16	划拨	223.70
津投城开	津 (2025) 北辰区不动产权第 0070468 号	瑞盈园 10-人防	非可售人防地下室	436.16	划拨	223.70
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产权第 0080843 号	东城家园 1-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产权第 0080841 号	东城家园 2-自行车库	非可售自行车库	478.87	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产权第 0080840 号	东城家园 3-自行车库	非可售自行车库	448.31	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产权第 0080842 号	东城家园 4-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产权第 0080839 号	东城家园 7-自行车库	非可售自行车库	478.87	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产权第 0080838 号	东城家园 8-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产权第 0080837 号	东城家园 9-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产权第 0080836 号	东城家园 10-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产权第 0080844 号	东城家园 11、12 自行车库 01	非可售自行车库	434.72	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产权第 0080874 号	东城家园 11、12 自行车库 02	非可售自行车库	438.91	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产权第 0080877 号	东城家园 13-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产权第 0080851 号	东城家园 17-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产权第 0080849 号	东城家园 18-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产权第 0070314 号	昆仑家园 32、33-202	待移交	81.93	出让	39.90
津投城开	津 (2024) 东丽区不动产权第 0054807 号	昆仑家园 32、33-103	非经营性配套商	194.52	出让	90,751.50

天津城投城市开发股份有限公司
拟进行重大资产置换资产评估项目资产评估报告

津投城开	津（2025）东丽区不动产权第 0077834 号、 津（2025）东丽区不动产权第 0077833 号、 津（2025）东丽区不动产权第 0077831 号	昆俞欣园 35 号楼 101-103	业待移交 待移交	226.88	出让	92,067.60
天房发展第三 开发经营公司	房权证河北字第 050032119 号	桥园路 6 号	已售房产，待过户	76.99	划拨	

（6）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 2020 年 06 月 08 日发布的《市规划资源局关于印发《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》的通知》（津规资发〔2020〕1 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 s 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 2020 年 06 月 08 日发布的《市规划资源局关于印发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的通知》（津规资发〔2020〕1 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。

根据协议约定自置出资产归集日（该归集日根据置出资产的类别确定）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、处罚等责任及于置出资产归集日尚未了结的全部纠纷或争议事项、置出资产归集日前与置出资产相关的任何或有债务、潜在风险、义务和责任均由归集主体承担和解决，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），均有权向归集主体追偿。

（7）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（m ² ）	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）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) 根据本次置出法律意见书，津投城开公司历史年度持有深圳市津华实业发展有限公司（以下简称津华实业）90.9091%的股权，该股权已经转让给天房集团。截至资产评估报告日，该股权转让的工商变更登记尚未完成。

(2) 根据本次置出法律意见书，中华兴业有限公司（以下简称兴业公司）持有天津华钜 70%的股权，津投城开公司持有天津华钜 30%的股权，津投城开公司与兴业公司就该等天津华钜 30%的股权权属存在争议。根据津投城开出具的情况说明及相关资料，天津华钜正在清算手续中，2014 年已办理税务清算，无进一步清算进展。截至资产评估报告日，未能获取华钜公司相关资料，无法对其展开评估。

同时，置出协议约定：自置出资产归集完成日起，与置出资产相关的所有权利、义务、风险及责任全部转移给归集主体，该等资产由归集主体拥有、占有、使用、管理，因该等资产而产生的任何收益或损失均由归集主体享有或承担。

(3) 根据本次置出法律意见书，津投城开持有天津市华旺物业管理有限公司 80%的股权，该企业已于 2002 年 12 月 31 日制定完成清算报告，津投城开公司已经收到了分配的清算财产。截至本评估报告出具日，该企业尚未办理工商注销登记。

(4) 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。

同时，置出协议约定：自置出资产归集完成日起，与置出资产相关的所有权利、义务、风险及责任全部转移给归集主体，该等资产由归集主体拥有、占有、使用、管理，因该等资产而产生的任何收益或损失均由归集主体享有或承担。

(5) 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。基准日所有者权益价值为负数，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，本次对该项其他权益工具评估为零。

(6) 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、无法提供基准日审计报告。针对上述两家参股三级公司本次参考 2024 年未经审计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、截至 2024 年 12 月 31 日，公司大额未决诉讼明细如下：

2024 年 12 月 2 日，原告于普文与被告华景公司、津投城开、第三人天津市宝地建筑工程有限公司因建设工程施工合同纠纷向天津市北辰区人民法院提起诉讼，

主要诉讼请求为：（1）判令华景公司向原告于普文履行代位清偿义务，向原告支付工程款 6,852,770.6 元及相应逾期付款利息；（2）判令华景公司向原告于普文履行代位清偿义务，支付原告垫付的农民工保证金 230,000 元及相应逾期付款利息；（3）判令华景公司向原告于普文履行代位清偿义务；（4）判令津投城开对上述三项诉请承担连带支付责任。该案已于 2024 年 12 月 24 日开庭审理，截至目前，天津市北辰区人民法院作出（2024）津 0113 民初 17397 号一审判决，判令：（1）被告华景公司于本判决生效之日起 10 日内给付原告于普文（2022）津 0113 民初 9415 号案件工程款 6,852,770.6 元及相应逾期付款利息；（2）被告华景公司应于判决生效之日起 10 日内给付原告于普文（2022）津 0113 民初 9415 号案件垫付的农民工保证金 230,000 元及相应的逾期付款利息；（3）被告华景公司应于本判决生效之日起 10 日内给付原告于普文（2022）津 0113 民初 9415 号案件迟延履行期间的债务利息；（4）驳回原告于普文的其他诉讼请求。

上述涉诉的供应商合同的账面应付余额为 2,200.19 万元，本次评估按账面价值确认评估值。未能考虑上述诉讼不确定事项对评估值影响。

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

1、资产担保情况

（1）津投城开公司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	17,617.91	17,617.91	其他	工程资本金监管资金、司法诉讼冻结及定期存款质押
存货	686,617.62	347,605.04	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	80,579.00	66,882.84	抵押	用于抵押贷款
合计	785,218.26	432,509.51		

（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 8578.88 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。

(3) 截至 2024 年 12 月 31 日，公司合并范围内子公司间互相提供担保合计 407,795.13 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
天津市华升物业管理有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	质押担保	8,550.00	2024.03.06-2025.03.07
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			407,795.13	

(4) 资产抵押情况

根据本次置出法律意见书及公司提供的资料，截至评估报告出具日，津投城开自有房产存在 39 套、合计面积为 95,239.81 平方米的房产存在设定抵押。除上述 39 处抵押房产外，公司存货中西青区美域商业广场存在 39 套、合计面积 6,150.92

平方米的房屋已设定抵押。

(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：

序号	出质人	质押权人	质押股权公司	股权出质数额（万元）
1	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
2	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
3	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
4	津投城开	津投资本	天津市华欣城市开发有限公司	50,000.00
5	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
6	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
7	津投城开	天津吉利大厦有限公司	天津吉利大厦有限公司	300.00
8	津投城开	天津吉利大厦有限公司	天津市天房海滨建设发展有限公司	120,000.00
9	津投城开	天津吉利大厦有限公司	华升物业	300.00
10	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

本次未考虑上述受限资产事项对评估值影响。

2、租赁事项

本次评估范围内房产经营租赁情况如下：

资产名称	建筑面积（m²）	出租面积（m²）	出租起止日期	年租金（万元）
南开区密云路84-86号(川北公建)	269.66	269.66	2024.1.1 至 2024.12.31/2024.1.1 至 2027.12.31	16.94
南开区密云路88-90号（川北公建）	226.62	226.62	2024.1.1 至 2024.12.31	20.60
南开区密云路92-94号（川北公建）	300.08	300.08	2024.1.1 至 2024.12.31	18.90

南开区密云路96号 (川北公建)	160.68	160.68	2024.1.1 至 2024.12.31	10.12
南开区密云路82号 (川北公建)	286.71	286.71	2024.1.1 至 2024.12.31	22.08
宜宾道 74 号	184.99	184.99	2024.1.1 至 2024.12.31/2024.8.1 至 2025.7.31	12.09
瑞江花园网球馆	694.10	690.39	2022.1.1 至 2025.2.28	18.23
红旗路 192 号增 3 号底商	973.48	486.74	2025.1.1 至 2025.12.31	95.00
欣苑社服	1,670.88	1,670.88	2021.3.8 至 2026.3.7	67.09
瑞益园底商	434.11	434.11	2024.10.1 至 2025.9.30	1.63
瑞益园底商	410.59	410.59	2023.1.1 至 2024.12.31	17.69
瑞益园底商	425.09	425.09	2024.8.1 至 2027.7.31	17.53
瑞益园底商	423.05	423.05	2024.8.1 至 2027.7.31	12.35
东城家园公建	315.19	315.19	2024.7.1 至 2027.6.30	5.98
东城家园公建	365.16	365.16	2024.8.15 至 2026.8.14	7.73
东城家园综合楼	756.89	583.08	2019.11.15 至 2024.11.30	13.43
昆俞家园公建	228.33	228.33	2021 年 8 月 1 日起至 2026 年 7 月 31 日	12.50
昆俞家园公建	216.55	216.55	2021.8.1 至 2026.7.31	6.72
昆俞家园公建	47.18	47.18	2024.4.1 至 2025.3.31	3.60
昆俞家园公建	914.85	914.85	2023.3.1 至 2025.2.28	27.72
昆俞欣园公建	72.25	72.25	2024.3.16 至 2025.3.15	3.75
凌口综合楼	109.63	109.63	2024.6.1 至 2027.5.31	4.88
凌口综合楼	158.65	158.65	2024.6.1 至 2027.5.31	6.95
凌口综合楼	134.61	134.61	2024.6.20 至 2027.6.19	5.99
瑞江集贸市场	1,756.32	1,756.32	2023.1.1 至 2032.12.31	61.70
新华路 234 号	1,986.70	1,986.70	2017.10.8 至 2027.10.7	199.42

本次未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、2025 年 4 月 11 日，经上海证券交易所《关于对天津津投城市开发股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2025】1182 号）核准，津投城开公司获准面向专业投资者非公开发行总额不超过 7.5 亿元的公司债券。

本期债券发行工作已于 2025 年 4 月 17 日结束，实际发行规模 7.5 亿元，最终票面利率为 4.00%。

2、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影响。

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

天津津投城市开发股份有限公司
拟进行重大资产置换经济行为
涉及天津津投城市开发股份有限公司
全部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 0899 号

天津津投城市开发股份有限公司、天津能源投资集团有限公司：

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置换经济行为涉及的天津津投城市开发股份有限公司全部资产和负债在 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和天津能源投资集团有限公司，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）委托人概况

1、注册情况

公司名称：天津能源投资集团有限公司

住所：天津市和平区马场道 142 号增 1 号

法定代表人：王嘉惠

注册资本：1,009,389 万元

实缴资本：1,009,389 万元

公司类型：有限责任公司

2、经营范围

对能源资源开发经营及对电力、热力、燃气、水的生产和供应相关产业进行投资；能源管理与节能技术服务；生态保护和环境治理；工程设计及研发、科技推广和应用服务；机械设备及应用器具制造和销售；房屋租赁；商务信息咨询服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）

（二）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，天津市和平区市监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”。

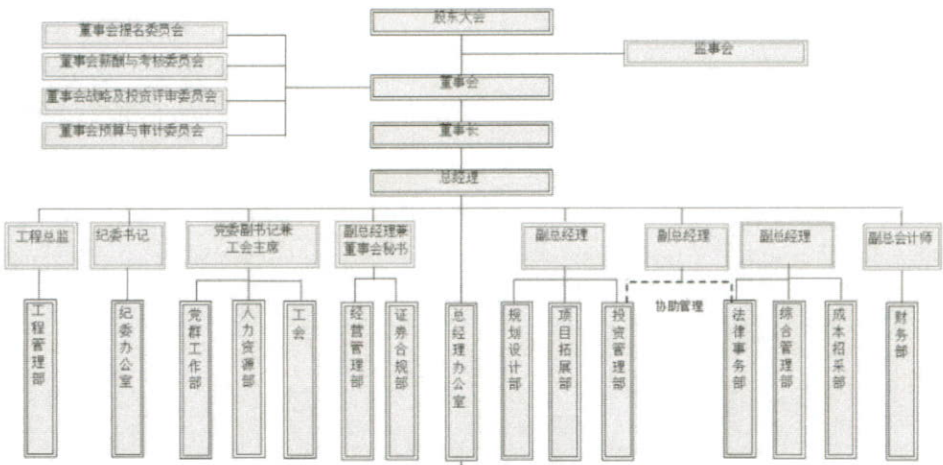
2023 年 10 月 16 日，公司证券简称由“天房发展”变更为“津投城开”。

（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	天津市华升物业管理有限公司	100.00%	20,123,126.74
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			7,410,475,118.33

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 号标准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 号标准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 号标准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 号标准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 号标准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	54,591.12
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	54,780.83
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	17,304.21

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，并出具了中喜专审 2025Z00417 号标准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 2025Z00417 号标准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	-
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 号标准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
-----	---------	---------	---------

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 2025Z00417 号标准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 2025Z00417 号标准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
----	------	-----------	-----------	------	----------

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	-	-	-
二、营业利润	-1,020.81	186.78	306.76
加：营业外收入	-	0.18	0.22

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
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 2025Z00417 号标准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 2025Z00417 号标准无保留意见的审计报告。

（12）天津市华升物业管理有限公司

① 注册情况

公司名称：天津市华升物业管理有限公司

统一社会信用代码：911201047581449566

地址：南开区欣苑路欣苑大厦游泳馆二楼

法定代表人：邹亮

注册资本：2,000.00 万元

实收资本：2,000.00 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2004 年 03 月 24 日

经营范围：一般项目：物业管理；家政服务；停车场服务；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；养老服务。（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：房地产开发经营；餐饮服务；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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升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	出资方式	出资比例
1	天津津投城市开发股份有限公司	2,000.00	2,000.00	货币	100.00%
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	2,764.13	21,654.03	16,319.15
非流动资产	320.14	287.42	264.61
长期股权投资	20.00	20.00	20.00
投资性房地产	274.00	236.14	220.29
固定资产	25.76	30.77	23.80
递延所得税资产	0.38	0.51	0.52
资产总计	3,084.27	21,941.45	16,583.76
流动负债	5,062.17	23,565.34	5,076.79
非流动负债	-	-	12,550.00
负债合计	5,062.17	23,565.34	17,626.79

所有者权益	-1,977.90	-1,623.89	-1,043.04
-------	-----------	-----------	-----------

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	4,069.78	5,404.68	6,434.71
减：营业成本	2,696.58	3,268.56	4,817.34
税金及附加	8.15	18.97	45.48
销售费用	1,243.68	1,299.18	1,626.31
管理费用	436.90	443.56	420.59
研发费用	-	-	-
财务费用	2.54	8.19	617.98
资产减值损失	-0.60	-	-
信用减值损失	-	0.51	0.05
加：其他收益	13.04	7.65	0.03
投资收益	-	-	-
二、营业利润	-304.44	373.36	-1,093.02
加：营业外收入	-	0.02	-
减：营业外支出	47.54	19.50	26.14
三、利润总额	-351.97	353.88	-1,119.16
减：所得税费用	0.15	-0.13	-0.01
四、净利润	-352.12	354.01	-1,119.15

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 2025Z00417 号标准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	-	-	-

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
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 2025Z00417 号标准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
----	------	-------	-------	------	------

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 2025Z00417 号标准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 2025Z00417 号标准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 2025Z00417 号标准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 2025Z00417 号标准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 2025Z00417 号标准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
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 2025Z00417 号标准无保留意见的审计报告。

（19-1）苏州华强房地产开发有限公司

① 注册情况

名称：苏州华强房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91320507MA1MMH953D

房地产资质等级：贰级

地址：苏州市相城区元和街道嘉元路 959 号元和大厦 3161 室

法定代表人：翟晓媛

注册资本：84,000.00 万元

实收资本：84,000.00 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：2016-06-08

经营范围：房地产开发经营，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

截至基准日公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例
1	天房(苏州)置业有限公司	84,000.00	84,000.00	货币	100.00%
	合计	84,000.00	84,000.00	-	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	582,323.76	485,904.48	381,094.73
非流动资产	7.93	12.50	17.06
固定资产净额	2.54	1.71	0.88
递所得税资产			16.17
资产总计	582,331.70	485,916.98	381,111.79
流动负债	887,902.66	760,049.95	686,579.93
非流动负债	-	-	-
负债合计	887,902.66	760,049.95	686,579.93
所有者权益	-305,570.97	-274,132.97	-305,468.14

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	238,191.95	72,805.99	95,653.15
减：营业成本	230,379.51	80,346.37	106,281.44
税金及附加	984.20	178.13	692.54
销售费用	3,573.42	3,020.62	7,554.22
管理费用	304.86	791.71	766.76
研发费用	-	-	-
财务费用	-13.69	-9.79	-5.72
资产减值损失	4,883.40	36,880.62	22,037.74
信用减值损失	19.46	21.56	21.56
加：其他收益	1.84	0.29	1.87
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
二、营业利润	-1,937.38	-48,422.94	-41,693.53
加：营业外收入	-	0.00	10,473.44
减：营业外支出	3,113.92	144.45	120.48

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
三、利润总额	-5,051.30	-48,567.39	-31,340.57
减：所得税费用	-4.87	-5.39	-5.39
四、净利润	-5,046.43	-48,562.00	-31,335.17

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 2025Z00417 号标准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 号标准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号标准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

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
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 2025Z00417 号标准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

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
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 2025Z00417 号标准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
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

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
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 2025Z00417 号标准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 2025Z00417 号标准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 号标准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 号标准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二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	218.18	128.51	109.53
应收票据及应收账款	4,984.10	149,506.69	107,088.38
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	1,004,897.35	872,232.83	728,746.84
其他应收款	1,004,897.35	872,232.83	728,746.84

存货	48,337.82	6,732.89	6,263.85
其他流动资产	3,847.71	3,006.42	1,655.93
流动资产合计	1,062,455.16	1,031,777.34	844,034.53
非流动资产：			
长期股权投资	703,580.13	699,585.44	749,450.86
其他权益工具投资	746.71	746.71	279.82
投资性房地产	44,237.49	40,971.08	28,083.72
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	759,293.74	743,979.32	779,872.57
资产总计	1,821,748.90	1,775,756.66	1,623,907.10
流动负债：			
短期借款	13,908.73	13,000.00	-
应付票据及应付账款	6,373.73	16,861.81	10,287.87
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	913,832.66	913,200.52	849,845.00
其中：应付利息	1,338.89	1,329.11	-
应付股利	2,740.20	2,663.08	2,654.91
其他应付款			
一年内到期的非流动 负债	418,677.25	270,177.23	92,663.69
其他流动负债			
流动负债合计	1,377,472.02	1,243,212.86	968,483.67
非流动负债：			
长期借款	34,342.00	205,200.00	290,370.00
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	291,836.06
负债合计	1,488,372.47	1,450,367.52	1,260,319.73
所有者权益合计	333,376.43	325,389.14	363,587.37

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	7,625.82	57,100.38	68,570.12
其中：营业收入	7,625.82	57,100.38	68,570.12
二、营业总成本	84,958.05	111,465.89	62,649.92
其中：营业成本	5,930.61	50,606.77	12,472.56
税金及附加	3,688.93	2,899.91	5,363.26
销售费用	76.19	10.76	1,203.14
管理费用	6,150.47	6,030.52	5,876.07
财务费用	69,111.85	51,917.93	37,734.89
投资收益	39,835.66	-83,994.69	29,697.52
资产处置收益	77.22	-0.82	-1.95
资产减值损失	0.00	0.00	-218.28
信用减值损失	-298.51	-225.62	-1,187.76
其他收益	8,396.03	131,378.28	7,531.32
三、营业利润	-29,321.83	-7,208.35	41,741.04
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	-32,031.95	-7,975.26	39,848.56
减：所得税费用	12.03	12.03	1,183.45
五、净利润	-32,043.98	-7,987.29	38,665.11

天津津投城市开发股份有限公司前二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	18,159.50	23,763.76	40,791.90
应收票据及应收账款	24.98	218,676.83	155,554.55
应收账款	24.98	218,676.83	155,554.55
预付款项	2,718.23	2,874.81	1,204.69
其他应收款合计	8,879.75	19,023.38	16,027.06
其他应收款	8,879.75	19,023.38	16,027.06
存货	1,372,998.13	1,055,607.92	925,207.99
其他流动资产	65,882.79	69,406.62	58,254.11
流动资产合计	1,468,663.39	1,389,353.32	1,197,040.31
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	751.71	751.71	284.82
投资性房地产	130,391.25	123,034.66	104,005.70
固定资产合计	3,369.12	2,974.62	2,317.73
其中：固定资产	3,369.12	2,974.62	2,317.73
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	153.15	227.61	135.90
其他非流动资产	7,771.38	--	1,810.18
非流动资产合计	186,954.97	171,457.91	149,324.51
资产总计	1,655,618.36	1,560,811.24	1,346,364.83
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	182,706.72	186,246.39	133,508.24
应付账款	182,706.72	186,246.39	133,508.24
预收款项	4.26	269.38	12.81
合同负债	155,229.20	128,557.63	49,189.39
应付职工薪酬	1,261.58	3,368.11	3,933.24
应交税费	26,683.09	30,043.97	16,096.65
其他应付款合计	401,140.16	362,228.94	301,893.64
其中：应付利息	14,203.81	27,377.27	22,423.45

天津津投城市开发股份有限公司
拟进行重大资产置换资产评估项目资产评估报告

应付股利	2,740.20	2,663.08	2,654.91
其他应付款	384,196.15	332,188.59	276,815.28
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	1,338,932.94	1,114,086.43	838,681.36
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	1,580,948.97	1,487,656.66	1,296,769.71
归属于母公司所有者 权益合计	19,413.98	23,190.88	1,691.37
少数股东权益	55,255.41	49,963.69	47,903.74
所有者权益合计	74,669.39	73,154.58	49,595.11

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	336,022.81	305,309.91	271,160.80
其中：营业收入	336,022.81	305,309.91	271,160.80
二、营业总成本	414,416.90	380,530.01	312,323.15
其中：营业成本	310,733.18	288,405.50	219,302.85
税金及附加	9,794.65	6,115.56	7,325.07
销售费用	10,189.11	18,125.43	16,331.68
管理费用	12,120.11	9,466.08	10,538.55
财务费用	71,579.86	58,417.44	58,825.00
投资收益	52,942.96	5.31	29,697.52
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	-56.65	32.07	-1,730.18
其他收益	11,388.97	132,762.28	7,888.76

三、营业利润	-18,925.07	2,731.72	-44,321.65
加：营业外收入	531.57	2,280.69	25,551.05
减：营业外支出	6,561.36	3,840.33	2,971.34
四、利润总额	-24,954.86	1,172.08	-21,741.93
减：所得税费用	2,256.48	2,686.89	1,350.64
五、净利润	-27,211.34	-1,514.81	-23,092.58
归属于母公司所有者的净利润	-29,605.60	3,776.91	-21,032.62
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 2025Z00417 号标准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。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同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置换，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全部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国有资本投资运营有限公司第一届董事会 2024 年第二十六次会议和天津津投城市开发股份有限公司第十一届二十四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置换经济行为涉及的天津津投城市开发股份有限公司的全部资产和负债。

（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所有资产和相关负债。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 2025Z00417 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 363,587.37 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	844,034.53
非流动资产	779,872.57
长期股权投资	749,450.86
其他权益工具投资	279.82
投资性房地产	28,083.72
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	

项 目	2024 年 12 月 31 日
资产总计	1,623,907.10
流动负债	968,483.67
非流动负债	291,836.06
负债总计	1,260,319.73
所有者权益	363,587.37

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

（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

	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 3 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
jtckhswy.com	天津市华升物业管理有限 公司	津 ICP 备 2024019149 号-1	2024-05-27
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）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 2025Z00417 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、《天津国有资本投资运营有限公司第一届董事会 2024 年第二十六次会议决议》；
- 2、《天津津投城市开发股份有限公司十一届二十四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 次会议于修订通过）；
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常务委员会第 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
员会第二十六次会议《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、基准日股份持有证明；
- 3、出资证明；
- 4、国有土地使用证；
- 5、国有土地使用权出让合同；

- 6、建设工程规划许可证书；
- 7、施工许可证书；
- 8、销售许可证书；
- 9、房地产权证；
- 10、机动车行驶证；
- 11、专利证；
- 12、商标注册证；
- 13、有关资产产权转让合同；
- 14、设备的购置合同及相关产权证明文件；
- 15、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全部资产和负债。

母公司层面：津投城开公司主要资产为存货、投资性房地产和长期股权投资，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、房地产物业、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，主要资产为存货一房地产开发项目，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 房地产物业、销售和设计等业务公司，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全部资产及负债，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全部资产和负债进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除天津津投城市开发股份有限公司应当承担的负债，得出全部资产和负债的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

（1）货币资金：资产评估专业人员查阅了资产负债表、银行存款日记账、总账，并与银行存款对账单进行核实，对银行存款进行了函证。是在核对无误的基础上，以核实后的账面价值作为其评估值。

（2）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。

(3) 存货：包括生产成本和开发产品。

① 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。

② 开发产品主要为房产。考虑被评估单位为房地产开发企业，项目开发产品具备选用假设开发法的条件，故选用动态假设开发法确定开发项目评估值。

动态假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其预期的正常情况下尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金等，确定待估房地产项目评估价值的方法。计算公式为：

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

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

(5) 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	天津市华升物业管理有限公司	100.00%	20,123,126.74	
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		7,494,508,568.66	
	减：长期股权投资减值准备			
	账面净额		7,494,508,568.66	

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。

(6) 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	天津银行股份有限公司	1,660,290.00	800,000.00	2,798,240.81

③	珠海经济特区中珠置业股份有限公司	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 对于天津银行股份，本次参考评估基准日A股市场城商行市净率PB倍数，同时考虑非流动性折扣确定评估值。

③ 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。

(7) 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	361	542,115,586.16	280,837,163.49
2	合计	项	361	542,115,586.16	280,837,163.49

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托房产进行房地分估，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。

（8）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

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

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。

（9）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。

（10）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。

(11) 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。

（12）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。

（13）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、应付股利、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大变动；

2、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

3、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。

（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 1,623,907.10 万元，评估值 1,280,074.18 万元，减值额为 343,832.91 万元，减值率为 21.17%；负债账面价值为 1,260,319.73 万元，评估值 1,260,319.73 万元，无增减值；净资产账面值为 363,587.37 万元，在保持现有用途持续经营前提下净资产评估价值为 19,754.45 万元，减值额为 343,832.91 万元，减值率为 94.57 %。

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 1,691.37 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 19,754.45 万元，增值额为 18,063.08 万元，增值率为 1,067.95%。

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	844,034.53	843,070.27	-964.26	-0.11
非流动资产	779,872.57	437,003.91	-342,868.66	-43.96
其中：长期股权投资	749,450.86	359,532.61	-389,918.24	-52.03
其他权益工具投资	279.82	843.93	564.11	201.59
投资性房地产	28,083.72	58,951.19	30,867.47	109.91
固定资产	1,390.95	17,489.70	16,098.75	1,157.40
无形资产	491.90	11.16	-480.74	-97.73
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	1,623,907.10	1,280,074.18	-343,832.91	-21.17
流动负债	968,483.67	968,483.67		
非流动负债	291,836.06	291,836.06		
负债总计	1,260,319.73	1,260,319.73		
所有者权益	363,587.37	19,754.45	-343,832.91	-94.57

（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。

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 2025Z00417 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。

1 套建筑面积 350.5 平方米，津投城开与华学公司均办理不动产权证，双方确认产权归属津投城开所有。基于上述事项，本次采用市场法对房产价值进行评估，未考虑上述产权瑕疵事项对房产价值的影响。

(2) 无证房产

① 无权属和已拆除房产

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。

② 1 套为地下车库，尚未办理产权证书，本次参考车位使用权价值进行评估。

3 套房产建筑面积 1158.1 m² 未办理产权证，津投城开对外出租享有收益权，本次

采用收益法评估。

津投城开已出具相关声明，承诺上述房产收益权归其所有，本次评估未考虑后续办理不动产权证书等相关费用及其他支出对房产价值的影响。

（3）有证房产

津投城开公司拥有 2 套、面积合计为 3893.19 平方米的有证房屋存在房地分离（即土地使用权人并非津投城开或津投城开子公司）的情况，变更登记前土地使用权需变更登记至津投城开名下，具体情况如下：

序号	位置	面积（平方米）
1	河西区友谊路增进道-22号	1,720.98
2	平山道办公楼	2,172.21

根据津投城开公司提供的产权情况说明，相关不动产权证书正在办理中。本次采用市场法对房地产合一价值进行评估，同时扣除了相应土地评估价值。未来产权变更应以实际支付的出让金及土地收购款为准。

（4）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。

（5）其他类型房产

根据本次置出经济行为对应评估范围为津投城开公司全部资产和负债，存在如下房产：

① 使用权已售完车库（11 套）。为历史年度开发项目配套车库，已售完车位使用权。根据委托人提供相关资料，津投城开无权对上述房产享有占有、使用和收益的权利。

② 非可售的地下室、储藏室、设备用房及自行车库（29 套）。为历史年度开发项目配套地下室、储藏室及自行车库。根据委托人提供相关资料，属于业主生活配套资产，应由全体业主共同管理或委托物业公司管理。

③ WT 设备用房（4 套），为历史年度开发项目配套设备用房。根据委托人

提供相关资料，属于业主共有部分，应由全体业主共同管理或委托物业公司管理。

④ 已移交待过户及待移交房产（6 套）。为历史年度开发项目配套的非经营配套，已移交或待移交给政府相关部门。根据委托人提供相关资料，均属于住宅配套公建用房和保障性住房项目，津投城开不享有支配性权利，应按照办理产权转移。

⑤ 已售未过户房产 1 套，截至评估报告日正在办理过户。根据委托人提供相关资料，津投城开有义务将上述房产过户登记至购买方名下。

综上，上述房产为已售出、已移交、待移交房屋，或系津投城开历史开发项目非可售配套用房，本次评估值列示为 0 元。

同时，未考虑上述划拨房产的土地增值收益扣减。本次置出协议约定：自置出资产归集日（该归集日根据置出资产的类别确定）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、处罚等责任及于置出资产归集日尚未了结的全部纠纷或争议事项、置出资产归集日前与置出资产相关的任何或有债务、潜在风险、义务和责任均由归集主体承担和解决，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），均有权向归集主体追偿。

具体明细如下：

天津津投城市开发股份有限公司
拟进行重大资产置换资产评估项目资产评估报告

产权单位名称	产权证号（房地合一）	资产名称	资产类型	证载房产面积 （m ² ）	土地性质	占用土地面积 （m ² ）
津投城开	津（2025）南开区不动产权第 0113998 号	城南家园架空车库	非人防地下车库	4,907.39	出让	1,591.47
津投城开	津（2025）南开区不动产权第 0114004 号	城南家园地下人防	人防地下车库	5,613.58	出让	1,820.48
津投城开	津（2025）和平区不动产权第 0074409 号	吉利花园 8-12 负 101	非人防地下车库	2,706.78	出让	470.70
津投城开	津（2025）和平区不动产权第 0151605 号	长寿公寓人防（地下车库）	人防地下车库	2,623.25	划拨	2,623.25
津投城开	津（2025）西青区不动产权第 0048442 号	美域兰庭 22-25 号楼地下车库负 101（13 组团）	非人防地下车库	2,495.97	出让	1,291.20
津投城开	津（2025）西青区不动产权第 0039854 号	美域兰庭 26-33 号楼地下车库（21-22 组团）	非人防地下车库	6,175.13	出让	3,124.00
津投城开	津（2025）南开区不动产权第 0077148 号、155 号、145 号、152 号、156 号、157 号、159 号、158 号、143 号、160 号、161 号、146 号、137 号、138 号、144 号、139 号、150 号、140 号、141 号、142 号、151 号、153 号、149 号、154 号、147 号	晴川花园 1-8 号楼地下室 -101 至 -125 -101 至 -121 为储藏；-122 为车库；-125 为自行车库	非人防地下车库	10,668.67	出让	3,076.80
津投城开	津（2025）西青区不动产权第 0048280 号	美域兰庭 7-11 号楼地下车库 -101 至 -135（9 组团）	非人防库	4,503.79	出让	2,329.80
津投城开	津（2025）西青区不动产权第 0048306 号	西青区丽江道与昌凌路交口东南侧美域豪庭 1 号地下车库负 101	非人防库	8,883.29	出让	64,992.00
津投城开	津（2025）西青区不动产权第 0048181 号	西青区丽江道与昌凌路交口东南侧美域豪庭 2 号地下车库负 101	非人防库	10,882.86	出让	64,992.00

天津津投城市开发股份有限公司
拟进行重大资产置换资产评估项目资产评估报告

津投城开	津 (2025) 西青区不动产权第 0048183 号	西青区丽江道与昌凌路交口 东南侧美域豪庭地下车库	非人防库	10,701.74	出让	64,992.00
天房发展	津 (2022) 东丽区不动产权第 1456454 号	东城家园 21 号楼 WT3-WT7	设备用房	361.21	划拨	52,916.00
天房发展	房地证津字第 1110814015743 号	美域豪庭 36-WT1	设备用房	46.25	出让	64,992.00
天房发展	房地证津字第 1110814016268 号	美域豪庭 42-WT1	设备用房	46.25	出让	64,992.00
天房发展	津 (2022) 东丽区不动产权第 1461121 号	昆俞欣园 35 号楼 WT1-WT3	设备用房	816.79	出让	92,067.60
天房发展	房地证津字第 101011201549 号	吉利花园 14 号楼	已移交政府未过 户	1,596.31	划拨	277.60
津投城开	津 (2025) 北辰区不动产权第 0070469 号	瑞盈园 17 号楼 101	已移交政府未过 户	27.26	划拨	14.00
津投城开	津 (2025) 北辰区不动产权第 0070452 号	瑞盈园 16 号楼 101	已移交政府未过 户	612.32	划拨	314.00
天房发展	房地证津房字 000020299 号	城南家园 1#楼-负 101	非可售地下室	421.91	出让	136.83
津投城开	津 (2025) 南开区不动产权第 0113905 号	城南家园 2#楼-101	非可售地下室	321.26	出让	104.18
津投城开	津 (2025) 南开区不动产权第 0114030 号	城南家园 3#楼-101	非可售地下室	504.76	出让	163.69
津投城开	津 (2025) 南开区不动产权第 0113886 号	城南家园 4#楼-101	非可售地下室	418.79	出让	135.80
津投城开	津 (2025) 南开区不动产权第 0114026 号、津 (2025) 南开区不动 产权第 0114025 号	城南家园 5#楼 101、-101	非可售地下室	709.93	出让	230.23
津投城开	津 (2025) 南开区不动产权第 0113930 号、津 (2025) 南开区不动 产权第 0113929 号	城南家园 6#楼-101、-102	非可售地下室	740.57	出让	240.10
津投城开	津 (2025) 南开区不动产权第 0114103 号、津 (2025) 南开区不动 产权第 0114105 号、津 (2025) 南开区不动产权第 0114104 号、津 (2025) 南开区不动产权第 0114102 号	城南家园 7#楼 101、-101、 102、-102	非可售地下室	1,728.77	出让	560.64

天津津投城市开发股份有限公司
拟进行重大资产置换资产评估项目资产评估报告

津投城开	津 (2025) 南开区不动产第 0143124 号	城南家园 7#楼 2 门 203	非可售地上储藏室	5.13	出让	85.79
津投城开	津 (2025) 南开区不动产第 0113843 号	城南家园 8#楼 101	非可售自行车库	430.93	出让	139.75
津投城开	津 (2025) 南开区不动产第 0114106 号	城南家园 9#楼 101	非可售自行车库	432.07	出让	140.12
津投城开	津 (2025) 和平区不动产第 0074415 号	吉利花园 8-12-负 102	非可售自行车库	1,897.95	出让	330.10
津投城开	津 (2025) 北辰区不动产第 0070460 号	瑞盈园 9-人防	非可售人防地下室	436.16	划拨	223.70
津投城开	津 (2025) 北辰区不动产第 0070453 号	瑞盈园 6-人防	非可售人防地下室	436.16	划拨	223.70
津投城开	津 (2025) 北辰区不动产第 0070446 号	瑞盈园 3-人防	非可售人防地下室	436.16	划拨	223.70
津投城开	津 (2025) 北辰区不动产第 0070461 号	瑞盈园 2-人防	非可售人防地下室	436.16	划拨	223.70
津投城开	津 (2025) 北辰区不动产第 0070468 号	瑞盈园 10-人防	非可售人防地下室	436.16	划拨	223.70
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产第 0080843 号	东城家园 1-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产第 0080841 号	东城家园 2-自行车库	非可售自行车库	478.87	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产第 0080840 号	东城家园 3-自行车库	非可售自行车库	448.31	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产第 0080842 号	东城家园 4-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产第 0080839 号	东城家园 7-自行车库	非可售自行车库	478.87	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产第 0080838 号	东城家园 8-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产第 0080837 号	东城家园 9-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产第 0080836 号	东城家园 10-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产第 0080844 号	东城家园 11、12 自行车库 01	非可售自行车库	434.72	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产第 0080874 号	东城家园 11、12 自行车库 02	非可售自行车库	438.91	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产第 0080877 号	东城家园 13-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产第 0080851 号	东城家园 17-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产第 0080849 号	东城家园 18-自行车库	非可售自行车库	287.52	划拨	
津投城开	津 (2025) 东丽区不动产第 0070314 号	昆仑家园 32、33-202	待移交	81.93	出让	39.90
津投城开	津 (2024) 东丽区不动产第 0054807 号	昆仑家园 32、33-103	非经营性配套商	194.52	出让	90,751.50

天津津投城市开发股份有限公司
拟进行重大资产置换资产评估项目资产评估报告

津投城开	津（2025）东丽区不动产权第 0077834 号、 津（2025）东丽区不动产权第 0077833 号、 津（2025）东丽区不动产权第 0077831 号	昆俞欣园 35 号楼 101-103	业待移交			
天房发展第三 开发经营公司	房权证河北字第 050032119 号	桥园路 6 号	待移交	226.88	出让	92,067.60
			已售房产，待过户	76.99	划拨	

（6）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 2020 年 06 月 08 日发布的《市规划资源局关于印发《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》的通知》（津规资发〔2020〕1 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 s 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 2020 年 06 月 08 日发布的《市规划资源局关于印发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的通知》（津规资发〔2020〕1 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。

根据协议约定自置出资产归集日（该归集日根据置出资产的类别确定）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、处罚等责任及于置出资产归集日尚未了结的全部纠纷或争议事项、置出资产归集日前与置出资产相关的任何或有债务、潜在风险、义务和责任均由归集主体承担和解决，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），均有权向归集主体追偿。

（7）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（m ² ）	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）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) 根据本次置出法律意见书，津投城开公司历史年度持有深圳市津华实业发展有限公司（以下简称津华实业）90.9091% 的股权，该股权已经转让给天

房集团。截至资产评估报告日，该股权转让的工商变更登记尚未完成。

(2) 根据本次置出法律意见书，中华兴业有限公司（以下简称兴业公司）持有天津华钜 70%的股权，津投城开公司持有天津华钜 30%的股权，津投城开公司与兴业公司就该等天津华钜 30%的股权权属存在争议。根据津投城开出具的情况说明及相关资料，天津华钜正在清算手续中，2014 年已办理税务清算，无进一步清算进展。截至资产评估报告日，未能获取华钜公司相关资料，无法对其展开评估。

同时，置出协议约定：自置出资产归集完成日起，与置出资产相关的所有权利、义务、风险及责任全部转移给归集主体，该等资产由归集主体拥有、占有、使用、管理，因该等资产而产生的任何收益或损失均由归集主体享有或承担。

(3) 根据本次置出法律意见书，津投城开持有天津市华旺物业管理有限公司 80%的股权，该企业已于 2002 年 12 月 31 日制定完成清算报告，津投城开公司已经收到了分配的清算财产。截至本评估报告出具日，该企业尚未办理工商注销登记。

(4) 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。

同时，置出协议约定：自置出资产归集完成日起，与置出资产相关的所有权利、义务、风险及责任全部转移给归集主体，该等资产由归集主体拥有、占有、使用、管理，因该等资产而产生的任何收益或损失均由归集主体享有或承担。

(5) 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。基准日所有者权益价值为负数，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，本次对该项其他权益工具评估为零。

(6) 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、无法提供基准日审计报告。针对上述两家参股三级公司本次参考 2024 年未经审计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、截至 2024 年 12 月 31 日，公司大额未决诉讼明细如下：

2024 年 12 月 2 日，原告于普文与被告华景公司、津投城开、第三人天津市宝地建筑工程有限公司因建设工程施工合同纠纷向天津市北辰区人民法院提起诉讼，主要诉讼请求为：（1）判令华景公司向原告于普文履行代位清偿义务，向原告支付工程款 6,852,770.6 元及相应逾期付款利息；（2）判令华景公司向原告于普文履行代位清偿义务，支付原告垫付的农民工保证金 230,000 元及相应逾期付款利息；（3）判令华景公司向原告于普文履行代位清偿义务；（4）判令津投城

开对上述三项诉请承担连带支付责任。该案已于 2024 年 12 月 24 日开庭审理，截至目前，天津市北辰区人民法院作出（2024）津 0113 民初 17397 号一审判决，判令：（1）被告华景公司于本判决生效之日起 10 日内给付原告于普文（2022）津 0113 民初 9415 号案件工程款 6,852,770.6 元及相应逾期付款利息；（2）被告华景公司应于判决生效之日起 10 日内给付原告于普文（2022）津 0113 民初 9415 号案件垫付的农民工保证金 230,000 元及相应的逾期付款利息；（3）被告华景公司应于本判决生效之日起 10 日内给付原告于普文（2022）津 0113 民初 9415 号案件迟延履行期间的债务利息；（4）驳回原告于普文的其他诉讼请求。

上述涉诉的供应商合同的账面应付余额为 2,200.19 万元，本次评估按账面价值确认评估值。未能考虑上述诉讼不确定事项对评估值影响。

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

1、资产担保情况

（1）津投城开公司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	17,617.91	17,617.91	其他	工程资本金监管资金、司法诉讼冻结及定期存款质押
存货	686,617.62	347,605.04	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	80,579.00	66,882.84	抵押	用于抵押贷款
合计	785,218.26	432,509.51		

（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 8578.88 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。

（3）截至 2024 年 12 月 31 日，公司合并范围内子公司间互相提供担保合

计 407,795.13 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
天津市华升物业管理有限公司	天津市凯泰建材经营有限公司	质押担保	8,550.00	2024.03.06-2025.03.07
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			407,795.13	

(4) 资产抵押情况

根据本次置出法律意见书及公司提供的资料，截至评估报告出具日，津投城开自有房产存在 39 套、合计面积为 95,239.81 平方米的房产存在设定抵押。除上述 39 处抵押房产外，公司存货中西青区美域商业广场存在 39 套、合计面积 6,150.92 平方米的房屋已设定抵押。

(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：

序号	出质人	质押权人	质押股权公司	股权出质数额（万元）
1	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
2	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
3	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
4	津投城开	津投资本	天津市华欣城市开发有限公司	50,000.00
5	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
6	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
7	津投城开	天津吉利大厦有限公司	天津吉利大厦有限公司	300.00
8	津投城开	天津吉利大厦有限公司	天津市天房海滨建设发展有限公司	120,000.00
9	津投城开	天津吉利大厦有限公司	华升物业	300.00
10	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

本次未考虑上述受限资产事项对评估值影响。

2、租赁事项

本次评估范围内房产经营租赁情况如下：

资产名称	建筑面积（m²）	出租面积（m²）	出租起止日期	年租金（万元）
南开区密云路84-86号(川北公建)	269.66	269.66	2024.1.1 至 2024.12.31/2024.1.1 至 2027.12.31	16.94
南开区密云路88-90号（川北公建）	226.62	226.62	2024.1.1 至 2024.12.31	20.60
南开区密云路92-94号（川北公建）	300.08	300.08	2024.1.1 至 2024.12.31	18.90
南开区密云路96号（川北公建）	160.68	160.68	2024.1.1 至 2024.12.31	10.12

南开区密云路82号 (川北公建)	286.71	286.71	2024.1.1 至 2024.12.31	22.08
宜宾道 74 号	184.99	184.99	2024.1.1 至 2024.12.31/2024.8.1 至 2025.7.31	12.09
瑞江花园网球馆	694.10	690.39	2022.1.1 至 2025.2.28	18.23
红旗路 192 号增 3 号底商	973.48	486.74	2025.1.1 至 2025.12.31	95.00
欣苑社服	1,670.88	1,670.88	2021.3.8 至 2026.3.7	67.09
瑞益园底商	434.11	434.11	2024.10.1 至 2025.9.30	1.63
瑞益园底商	410.59	410.59	2023.1.1 至 2024.12.31	17.69
瑞益园底商	425.09	425.09	2024.8.1 至 2027.7.31	17.53
瑞益园底商	423.05	423.05	2024.8.1 至 2027.7.31	12.35
东城家园公建	315.19	315.19	2024.7.1 至 2027.6.30	5.98
东城家园公建	365.16	365.16	2024.8.15 至 2026.8.14	7.73
东城家园综合楼	756.89	583.08	2019.11.15 至 2024.11.30	13.43
昆俞家园公建	228.33	228.33	2021 年 8 月 1 日起至 2026 年 7 月 31 日	12.50
昆俞家园公建	216.55	216.55	2021.8.1 至 2026.7.31	6.72
昆俞家园公建	47.18	47.18	2024.4.1 至 2025.3.31	3.60
昆俞家园公建	914.85	914.85	2023.3.1 至 2025.2.28	27.72
昆俞欣园公建	72.25	72.25	2024.3.16 至 2025.3.15	3.75
凌口综合楼	109.63	109.63	2024.6.1 至 2027.5.31	4.88
凌口综合楼	158.65	158.65	2024.6.1 至 2027.5.31	6.95
凌口综合楼	134.61	134.61	2024.6.20 至 2027.6.19	5.99
瑞江集贸市场	1,756.32	1,756.32	2023.1.1 至 2032.12.31	61.70
新华路 234 号	1,986.70	1,986.70	2017.10.8 至 2027.10.7	199.42

本次未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、2025 年 4 月 11 日，经上海证券交易所《关于对天津津投城市开发股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2025】1182 号）核准，津投城开公司获准面向专业投资者非公开发行总额不超过 7.5 亿元的公司债券。本期债券发行工作已于 2025 年 4 月 17 日结束，实际发行规模 7.5 亿元，最终票面利率为 4.00%。

2、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。

（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 6 月 2 日。

【资产评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

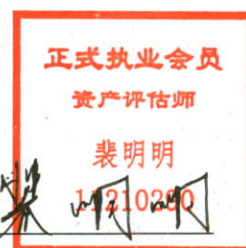
评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司



法定代表人签字：



资产评估师签名 1：



资产评估师签名 2：



资产评估师签名 3：

二〇二五年六月二日