

关于滨旅控股公司所属混改企业资产评估项目的 公示

依据《区属国有企业资产评估项目公示制度》要求，现对天津滨海旅游区投资控股有限公司（以下简称“滨旅控股公司”）所属混改企业资产评估项目公示如下：

一、经济行为的批准文件

会议纪要

津生纪〔2019〕47号

中新天津生态城管理委员会办公室 二〇一九年五月十五日

三、关于滨旅控股各所属公司混改实施方案相关工作事宜

会议指出，开展滨旅控股各所属公司混改工作，是充实公司资本实力、完善治理结构、建立市场化运作机制、提升业务运作效率、增强发展核心竞争力的重要抓手，是滨旅控股实现新发展面临的一次重要机遇。

会议经审议原则同意滨旅控股公司混改工作方案以及滨旅基建公司、滨旅建开公司、滨旅旅游业公司、海堤景观公司及滨旅物业公司混改实施方案，同时按照新区国资委工作要求，同意就滨旅控股公司混改工作方案及上述各混改企业实施方案出具相关审批文件。

中新天津生态城管委会文件承办单

<p>【来文单位】滨旅控股公司</p> <p>【来文文号】津滨旅控报〔2019〕26号</p> <p>【紧急程度】一般</p> <p>【公文标题】关于天津滨海旅游区投资控股有限公司各所属拟混改公司清审评结果备案的请示</p>	<p>【收文编号】19-30510</p> <p>【收文日期】2019-07-05</p> <p>【收文份数】</p>
<p>【拟办意见】</p> <p style="text-align: center;">请国资委、财政局提意见， 报国资委、荣业公司、荣业公司。</p> <p style="text-align: center;">报国资委、荣业公司。</p> <p style="text-align: center;">8.2 7.8</p>	<p>【领导批示】</p> <p style="text-align: center;">同意。请按规范办理。</p> <p style="text-align: right;">张北8-11</p>
<p>【承办情况】</p> <p style="text-align: center;">拟同意。</p> <p style="text-align: center;">李俊</p> <p style="text-align: center;">2019.7.16</p> <p style="text-align: center;">批同意，报国资委请示。</p> <p style="text-align: center;">冯博 2019.7.31</p>	
<p>【办理过程】</p> <p style="text-align: center;">批 2.6</p>	


备注：纸件流转，来文附件过多，如需查阅请与政务科联系。 7.5

二、 评估机构选聘方式

按照企业国有资产评估管理相关规定，滨旅控股公司经比选采用直接聘请的方式，委托天津华夏金信资产评估有限公司对天津滨海旅游区基础设施建设有限公司、天津滨海旅游区建设开发有限公司、天津滨海旅游区旅游业发展有限公司、天津市滨旅海堤景观建设有限公司和天津滨海旅游区滨旅物业管理有限公司五家混改公司进行资产评估。

三、 评估机构及评估师资质

负责本次评估工作的评估机构和评估师均具备相应资质。

 资产评估 资格证书 (副本) 批准文号：津财企〔2008〕39号 批准机关：天津市财政局 证书编号：12030003 发证时间：2008年6月12日	机构名称 天津华夏金信资产评估有限公司
	首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人) 施耘涛
资产评估范围： 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。	

序列号：00010447

中华人民共和国财政部印制

BH 1661994



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91120116675967199J

名称 天津华夏金信资产评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 天津开发区第二大街21号4楼803室

法定代表人 施耘清

注册资本 贰佰万元人民币

成立日期 二〇〇八年六月十八日

营业期限 2008年06月18日至 2025年06月17日

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或项目评估，与评估有关的咨询服务。（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）



登记机关



2017年 07月 04日

每年1月1日至6月30日，应登录公示系统报送年度报告，逾期列入经营异常名录

企业信用信息公示系统网址：

www.tjcredit.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：林燕

性别：女

登记编号：12140001

单位名称：天津华夏金信资产评估
有限公司

初次登记时间：2014-02-17

年检信息：通过（2018-04-02）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

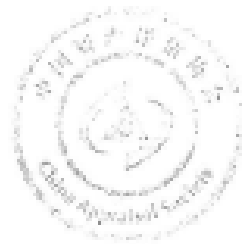
本人签名：林燕

本人印鉴：



打印时间：2019-01-25

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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李静义

性别：男

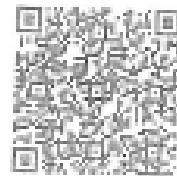
登记编号：12110003

单位名称：天津华夏金信资产评估
有限公司

初次登记时间：2010-11-09

年检信息：通过（2018-04-02）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

李静义

本人印鉴：



打印时间：2019-01-25

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ca.cas.org.cn>

四、评估程序履行情况

评估工作于2018年12月11日开始，至2019年2月28日结束。具体分以下几个阶段：

（一）明确业务基本事项

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

（二）订立业务委托合同

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

（三）编制资产评估计划

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

（四）进行评估现场调查

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

备评估资料。

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

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

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

3) 对固定资产进行现场勘查，对车辆进行逐项勘查，对一般设备进行抽查；对现金进行了盘点，对存货和投资性房地产进行了逐项勘查；对银行存款核对银行对账单并发函证；对往来款项进行账务核实及发函询证等评估程序，确认其真实性及准确性；对企业申报的其他资产，根据资产性质采用适当的调查方法进行核实，确认申报资产的真实性和完整性。

4) 对被评估单位的历史经营情况，包括企业的经营能力、成本核算、内控制度及其执行情况等事项进行了深入了解。

对营业收入、营业成本及各项费用及税金的历史水平进行了核实及归集；对被评估单位提供的收益预测资料进行了审核，通过分析宏观经济、行业现状、该公司的经营优劣势以及公司规模、所经营业务的市场需求等资料分析其预计营业收入和营业成本的合理性，通过分析以前年度各项费用水平来比较确认其预计各项费用的合理性，最终确认其收益预测年限内的预计收益水平的合理性。

（五）收集整理评估资料

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

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

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

（六）评定估算形成结论

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

（七）编制出具评估报告

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

五、评估报告摘要和特别事项说明

（一）评估报告摘要

**天津滨海旅游区基础设施建设有限公司
拟实施混合所有制改革涉及的
天津滨海旅游区基础设施建设有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

华夏金信评报字[2019]035号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津滨海旅游区投资控股有限公司、天津滨海旅游区基础设施建设有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对天津滨海旅游区基础设施建设有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现

将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：天津滨海旅游区基础设施建设有限公司拟实施混合所有制改革，需要对该公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为天津滨海旅游区基础设施建设有限公司股东全部权益价值；评估范围为天津滨海旅游区基础设施建设有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018年12月31日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

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

总资产账面价值为162,860.89万元，评估价值为162,986.32万元，评估增值125.43万元，增值率为0.08%；

总负债账面价值为145,491.19万元，评估价值为145,491.19万元，评估结果无变化；

净资产账面价值为17,369.70万元，评估价值为17,495.13万元，评估增值125.43万元，增值率为0.72%。

本次评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响，也未考虑具有控制权或者缺乏控制权可能对评估对象价值的影响。

七、评估结论的使用有效期：本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日。

八、在使用本评估结论时，提请其他相关当事人关注以下事项：

1、天津滨海旅游区基础设施建设有限公司现租赁天津滨海旅游区建设开发有限公司位于中新天津生态城滨海旅游区滨旅产业园一区一号楼南侧二层局部物业876平方米用于办公，租赁期限自2018年4月1日至2018年12月31日。

2、纳入评估范围的二辆机动车实施公车改革，拟进行转让，本次评估按管委会批复后的车辆转让价值确定评估值。

3、天津滨海旅游区基础设施建设有限公司向齐鲁银行股份有限公司天津分行借入资金，贷款期限36个月，评估基准日此笔贷款余额为436,000,000.00元，由天津滨海旅游区投资控股有限公司提供连带责任保证；天津滨海旅游区基础设施建设有限公司向北方国际信托股份有限公司借入资金，贷款期限不超过42个月，评估基准日此笔贷款余额为448,000,000.00元，由天津滨海旅游区投资控

股有限公司提供连带责任保证。

3、天津滨海旅游区基础设施建设有限公司和天津滨海旅游区建设开发有限公司共同为母公司天津滨海旅游区投资控股有限公司在天津银行红鑫支行申请的 39,500 万元贷款提供保证担保,担保期限自 2018 年 3 月 23 日至 2020 年 3 月 20 日。

4、天津滨海旅游区基础设施建设有限公司和天津滨海旅游区建设开发有限公司共同为母公司天津滨海旅游区投资控股有限公司在北方国际信托申请的 50,000 万元贷款提供保证担保,担保期限自 2015 年 12 月 4 日至 2020 年 12 月 4 日。

5、天津滨海旅游区基础设施建设有限公司和天津滨海旅游区建设开发有限公司共同为母公司天津滨海旅游区投资控股有限公司在中银国际证券申请的 50,000 万元委托债权提供保证担保,担保期限自 2016 年 12 月 20 日至 2019 年 12 月 19 日。

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

**天津滨海旅游区建设开发有限公司
拟实施混合所有制改革涉及的
天津滨海旅游区建设开发有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

华夏金信评报字[2019]053 号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津滨海旅游区投资控股有限公司、天津滨海旅游区建设开发有限公司的委托,根据有关法律、行政法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对天津滨海旅游区建设开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

一、评估目的:天津滨海旅游区建设开发有限公司拟实施混合所有制改革,需要对该公司的股东全部权益价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围:评估对象为天津滨海旅游区建设开发有限公司股东全部权益价值;评估范围为天津滨海旅游区建设开发有限公司的全部资产和负债,包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018年12月31日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

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

总资产账面价值为259,827.88万元，评估价值为269,725.11万元，评估增值9,897.23万元，增值率为3.81%；

总负债账面价值为177,262.62万元，评估价值为177,262.62万元，评估结果无变化；

净资产账面价值为82,565.26万元，评估价值为92,462.49万元，评估增值9,897.23万元，增值率为11.99%。

本次评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响，也未考虑具有控制权或者缺乏控制权可能对评估对象价值的影响。

七、评估结论的使用有效期：本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日。

八、在使用本评估结论时，提请其他相关当事人关注以下事项：

1、纳入评估范围的五辆机动车实施公车改革，拟进行转让，本次评估按管委会批复后的车辆转让价值确定评估值。

2、天津滨海旅游区建设开发有限公司向中国农业银行股份有限公司天津经济技术开发区分行借入资金，借款金额15,000万元，贷款期限一年，此笔借款由友利银行（中国）有限公司天津东马路支行提供借款保函，并由哈尔滨银行股份有限公司天津分行开立的保函为此笔保函提供反担保；天津滨海旅游区建设开发有限公司向中国建设银行股份有限公司天津开发分行借入资金，贷款期限自2013年6月28日起至2022年6月27日，评估基准日此笔贷款余额为134,400,000.00元，被评估单位以滨鸿创业园二区土地使用权提供担保；天津滨海旅游区建设开发有限公司向新时代信托股份有限公司借入资金，贷款期限自发放日至2019年1月11日，评估基准日此笔贷款余额为310,000,000.00元，由天津滨海旅游区投资控股有限公司提供连带责任保证；天津滨海旅游区建设开发有限公司向天津农村商业银行股份有限公司借入资金，贷款期限自2017年10月20日至2025年10月19日，评估基准日此笔贷款余额为265,800,000.00元，被评估单位以滨旅产业园一区、二区工业厂房提供担保。

3、天津滨海旅游区建设开发有限公司和天津滨海旅游区基础设施建设有限公司共同为母公司天津滨海旅游区投资控股有限公司在天津银行红鑫支行申请

的 39,500 万元贷款提供保证担保,担保期限自 2018 年 3 月 23 日至 2020 年 3 月 20 日。

4、天津滨海旅游区建设开发有限公司和天津滨海旅游区基础设施建设有限公司共同为母公司天津滨海旅游区投资控股有限公司在北方国际信托申请的 100,000 万元贷款提供保证担保,担保期限自 2015 年 12 月 4 日至 2020 年 12 月 4 日。

5、天津滨海旅游区建设开发有限公司应收账款评估中对天津贻诺琦生物工程有限公司欠款未能取得回函,经查询工商信息,该企业目前经营状态为吊销、未注销,本次评估按账面值确定此笔应收账款评估值。

6、滨旅产业园二区 8#(原科技产业园 14#)厂房尚未办理不动产权证,厂房已竣工,建筑面积依据测绘报告确定。

7、天津滨海旅游区建设开发有限公司子公司天津滨海名苑投资有限公司评估基准日未决诉讼事项如下:

(1)天津滨海名苑投资有限公司作为二审原告,对大庆建筑集团安装有限公司提出上诉,案由为建设施工合同纠纷,目前二审工作进行中。

(2)天津滨海名苑投资有限公司作为二审被告,被张萍、李萍起诉,案由为建设施工合同纠纷,目前尚未结案。

(3)天津滨海名苑投资有限公司作为一审共同被告,被天津世宗科技发展有限公司起诉,案由为建设施工合同纠纷,目前尚未结案。

(4)天津滨海名苑投资有限公司作为一审共同被告,对畅园 2 号楼厨房工程款 845891 元承担连带给付责任,目前共同被告大庆建筑集团安装有限公司已上诉,案件二审审理中。

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

天津滨海旅游区投资控股有限公司
拟实施混合所有制改革涉及的
天津滨海旅游区旅游业发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2019]055号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津滨海旅游区投资控股有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对天津滨海旅游区旅游业发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：天津滨海旅游区投资控股有限公司拟实施混合所有制改革，需要对天津滨海旅游区旅游业发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为天津滨海旅游区旅游业发展有限公司股东全部权益价值；评估范围为天津滨海旅游区旅游业发展有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018年12月31日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

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

总资产账面价值为 6,142.68 万元，评估价值为 6,646.30 万元，评估增值 503.62 万元，增值率为 8.20%；

总负债账面价值为 740.12 万元，评估价值为 740.12 万元，评估结果无变化；

净资产账面价值为 5,402.56 万元，评估价值为 5,906.18 万元，评估增值 503.62 万元，增值率为 9.32%。

七、评估结论的使用有效期：本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日。

八、在使用本评估结论时，提请其他相关当事人关注以下事项：

- 1、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。
- 2、本次收益法评估中所得税预测未考虑纳税调整事项。

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

天津滨海旅游区投资控股有限公司
拟实施混合所有制改革涉及的
天津市滨旅海堤景观建设有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2019]054号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津滨海旅游区投资控股有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对天津市滨旅海堤景观建设有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：天津滨海旅游区投资控股有限公司拟实施混合所有制改革，需要对天津市滨旅海堤景观建设有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为天津市滨旅海堤景观建设有限公司股东全部权益价值；评估范围为天津市滨旅海堤景观建设有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018年12月31日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

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

总资产账面价值为12,171.99万元，评估价值为12,204.37万元，评估增值32.38万元，增值率为0.27%；

总负债账面价值为12,024.00万元，评估价值为12,024.00万元，评估结果无变化；

净资产账面价值为147.98万元，评估价值为180.36万元，评估增值32.38万元，增值率为21.88%。

七、评估结论的使用有效期：本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日。

八、在使用本评估结论时，提请其他相关当事人关注以下事项：

1、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2、本次收益法评估中所得税预测未考虑纳税调整事项。

3、公司章程规定出资时间不晚于 2021 年 12 月 31 日，截至评估基准日股东尚未出资。

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

天津滨海旅游区投资控股有限公司
拟实施混合所有制改革涉及的
天津滨海旅游区滨旅物业管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2019]055-2 号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津滨海旅游区投资控股有限公司、天津滨海旅游区旅游业发展有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对天津滨海旅游区滨旅物业管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：天津滨海旅游区投资控股有限公司拟实施混合所有制改革，需要对天津滨海旅游区旅游业发展有限公司的全资子公司天津滨海旅游区滨旅物业管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为天津滨海旅游区滨旅物业管理有限公司股东全部权益价值；评估范围为天津滨海旅游区滨旅物业管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

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

总资产账面价值为 1,537.65 万元，评估价值为 1,575.75 万元，评估增值

38.10 万元，增值率为 2.48%；

总负债账面价值为 1,027.09 万元，评估价值为 1,027.09 万元，评估结果无变化；

净资产账面价值为 510.56 万元，评估价值为 548.66 万元，评估增值 38.10 万元，增值率为 7.46%。

七、评估结论的使用有效期：本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日。

八、在使用本评估结论时，提请其他相关当事人关注以下事项：

- 1、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。
- 2、本次收益法评估中所得税预测未考虑纳税调整事项。

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

（二）特别事项说明

天津滨海旅游区基础设施建设有限公司特别事项说明

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

1. 天津滨海旅游区基础设施建设有限公司现租赁天津滨海旅游区建设开发有限公司位于中新天津生态城滨海旅游区滨旅产业园一区一号楼南侧二层局部物业 876 平方米用于办公，租赁期限自 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

2. 纳入评估范围的二辆机动车实施公车改革，拟进行转让，本次评估按管委会批复后的车辆转让价值确定评估值。

3. 天津滨海旅游区基础设施建设有限公司向齐鲁银行股份有限公司天津分行借入资金，贷款期限 36 个月，评估基准日此笔贷款余额为 436,000,000.00 元，由天津滨海旅游区投资控股有限公司提供连带责任保证；天津滨海旅游区基础设施建设有限公司向北方国际信托股份有限公司借入资金，贷款期限不超过 42 个月，评估基准日此笔贷款余额为 448,000,000.00 元，由天津滨海旅游区投资控股有限公司提供连带责任保证。

4. 天津滨海旅游区基础设施建设有限公司和天津滨海旅游区建设开发有限公司共同为母公司天津滨海旅游区投资控股有限公司在天津银行红鑫支行申请的 39,500 万元贷款提供保证担保，担保期限自 2018 年 3 月 23 日至 2020 年 3 月 20 日。

5. 天津滨海旅游区基础设施建设有限公司和天津滨海旅游区建设开发有限

公司共同为母公司天津滨海旅游区投资控股有限公司在北方国际信托申请的50,000万元贷款提供保证担保，担保期限自2015年12月4日至2020年12月4日。

6. 天津滨海旅游区基础设施建设有限公司和天津滨海旅游区建设开发有限公司共同为母公司天津滨海旅游区投资控股有限公司在中银国际证券申请的50,000万元委托债权提供保证担保，担保期限自2016年12月20日至2019年12月19日。

7. 评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

8. 本次收益法评估中所得税预测未考虑纳税调整事项。

9. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

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

11. 评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

12. 评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

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

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

15. 评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

天津滨海旅游区建设开发有限公司特别事项说明

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

1. 纳入评估范围的五辆机动车实施公车改革，拟进行转让，本次评估按管委会批复后的车辆转让价值确定评估值。

2. 天津滨海旅游区建设开发有限公司向中国农业银行股份有限公司天津经济技术开发区分行借入资金，借款金额 15,000 万元，贷款期限一年，此笔借款由友利银行（中国）有限公司天津东马路支行提供借款保函，并由哈尔滨银行股份有限公司天津分行开立的保函为此笔保函提供反担保；天津滨海旅游区建设开发有限公司向中国建设银行股份有限公司天津开发分行借入资金，贷款期限自 2013 年 6 月 28 日起至 2022 年 6 月 27 日，评估基准日此笔贷款余额为 134,400,000.00 元，被评估单位以滨鸿创业园二区土地使用权提供担保；天津滨海旅游区建设开发有限公司向新时代信托股份有限公司借入资金，贷款期限自发放日至 2019 年 1 月 11 日，评估基准日此笔贷款余额为 310,000,000.00 元，由天津滨海旅游区投资控股有限公司提供连带责任保证；天津滨海旅游区建设开发有限公司向天津农村商业银行股份有限公司借入资金，贷款期限自 2017 年 10 月 20 日至 2025 年 10 月 19 日，评估基准日此笔贷款余额为 265,800,000.00 元，被评估单位以滨旅产业园一区、二区工业厂房提供担保。

3. 天津滨海旅游区建设开发有限公司和天津滨海旅游区基础设施建设有限公司共同为母公司天津滨海旅游区投资控股有限公司在天津银行红鑫支行申请的 39,500 万元贷款提供保证担保，担保期限自 2018 年 3 月 23 日至 2020 年 3 月 20 日。

4. 天津滨海旅游区建设开发有限公司和天津滨海旅游区基础设施建设有限公司共同为母公司天津滨海旅游区投资控股有限公司在北方国际信托申请的 100,000 万元贷款提供保证担保，担保期限自 2015 年 12 月 4 日至 2020 年 12 月

4 日。

5. 天津滨海旅游区建设开发有限公司应收账款评估中对天津贻诺琦生物工程有限公司欠款未能取得回函，经查询工商信息，该企业目前经营状态为吊销、未注销，本次评估按账面值确定此笔应收账款评估值。

6. 滨旅产业园二区 8#（原科技产业园 14#）厂房尚未办理不动产权证，厂房已竣工，建筑面积依据测绘报告确定。

7. 天津滨海旅游区建设开发有限公司子公司天津滨海名苑投资有限公司评估基准日未决诉讼事项如下：

（1）天津滨海名苑投资有限公司作为二审原告，对大庆建筑集团安装有限公司提出上诉，案由为建设施工合同纠纷，目前二审工作进行中。

（2）天津滨海名苑投资有限公司作为二审被告，被张萍、李萍起诉，案由为建设施工合同纠纷，目前尚未结案。

（3）天津滨海名苑投资有限公司作为一审共同被告，被天津世宗科技发展有限公司起诉，案由为建设施工合同纠纷，目前尚未结案。

（4）天津滨海名苑投资有限公司作为一审共同被告，对畅园 2 号楼厨房工程款 845891 元承担连带给付责任，目前共同被告大庆建筑集团安装有限公司已上诉，案件二审审理中。

8. 评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

9. 本次收益法评估中所得税预测未考虑纳税调整事项。

10. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

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

12. 评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

13. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外观，在尽可能的情况

下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

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

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

16. 评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

天津滨海旅游区旅游业发展有限公司特别事项说明

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

1. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2. 本次收益法评估中所得税预测未考虑纳税调整事项。

3. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

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

5. 评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师

对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

6. 评估过程中，评估人员对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

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

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

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

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

天津市滨旅海堤景观建设有限公司特别事项说明

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

1. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2. 本次收益法评估中所得税预测未考虑纳税调整事项。

3. 公司章程规定出资时间不晚于 2021 年 12 月 31 日，截至评估基准日股东尚未出资。

4. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关

资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

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

6. 评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

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

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

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

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

天津滨海旅游区滨旅物业管理有限公司特别事项说明

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

1. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2. 本次收益法评估中所得税预测未考虑纳税调整事项。

3. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关

资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

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

5. 评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

6. 评估过程中，评估人员对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

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

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

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

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

六、资产评估结果汇总表

(一) 天津滨海旅游区基础设施建设有限公司资产评估结果汇总表

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	162,800.57	162,864.01	63.44	0.04
2	非流动资产	60.32	122.31	61.98	102.75
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	60.32	122.31	61.98	102.75
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	162,860.89	162,986.32	125.43	0.08
21	流动负债	62,191.19	62,191.19	-	-
22	非流动负债	83,300.00	83,300.00	-	-
23	负债合计	145,491.19	145,491.19	-	-
24	净资产(所有者权益)	17,369.70	17,495.13	125.43	0.72

(二) 天津滨海旅游区建设开发有限公司资产评估结果汇总表

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	151,915.00	152,894.79	979.79	0.64
2	非流动资产	107,912.88	116,830.32	8,917.44	8.26
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	68,332.59	74,712.32	6,379.74	9.34
7	投资性房地产	39,414.37	41,791.74	2,377.37	6.03
8	固定资产	165.93	326.26	160.33	96.63
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	259,827.88	269,725.11	9,897.23	3.81
21	流动负债	144,602.62	144,602.62	-	-
22	非流动负债	32,660.00	32,660.00	-	-
23	负债合计	177,262.62	177,262.62	-	-
24	净资产(所有者权益)	82,565.26	92,462.49	9,897.23	11.99

(三) 天津滨海旅游区旅游业发展有限公司资产评估结果
汇总表

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,891.26	1,891.26	-	-
2	非流动资产	4,251.42	4,755.04	503.62	11.85
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	3,585.04	3,959.79	374.75	10.45
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	397.21	526.08	128.87	32.44
9	在建工程	269.17	269.17	-	-
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	6,142.68	6,646.30	503.62	8.20
21	流动负债	740.12	740.12	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	740.12	740.12	-	-
24	净资产(所有者权益)	5,402.56	5,906.18	503.62	9.32

(四)天津市滨旅海堤景观建设有限公司资产评估结果汇总表

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	12,169.96	12,202.34	32.38	0.27
2	非流动资产	2.03	2.03	-0.00	-0.04
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	2.03	2.03	-0.00	-0.04
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	12,171.99	12,204.37	32.38	0.27
21	流动负债	12,024.00	12,024.00	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	12,024.00	12,024.00	-	-
24	净资产(所有者权益)	147.98	180.36	32.38	21.88

(五)天津滨海旅游区滨旅物业管理有限公司资产评估结果汇总表

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,413.37	1,411.71	-1.66	-0.12
2	非流动资产	124.28	164.04	39.76	31.99
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	124.28	164.04	39.76	31.99
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	1,537.65	1,575.75	38.10	2.48
21	流动负债	1,027.09	1,027.09	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	1,027.09	1,027.09	-	-
24	净资产(所有者权益)	510.56	548.66	38.10	7.46

七、评估资料查阅方式

评估资料可到滨旅控股公司财务管理部进行查阅。

八、公示反馈意见收集及处理方式

如有意见请以书面形式反馈至滨旅控公司经营发展部，公司将及时公正地处理相关意见，并对处理结果予以反馈。

九、公示时间

2019年8月20日—8月26日

十、联系方式

滨海新区国资委：66896923

滨旅控股公司：

刘成萍 022-67289635 13622078959

邮 箱 894032615@qq.com

天津滨海旅游区投资控股有限公司

2019年8月19日