

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆财信弘业房地产开发有限公司拟收购股权
所涉及的天津金楠商贸有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 0033 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2020 年 1 月 16 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020026202000081

资产评估报告名称：

重庆财信弘业房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的天津金楠商贸有限公司股东全部权益价值资产评估报告重庆财信弘业房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的天津金楠商贸有限公司股东全部权益价值资产评估报告所涉及的天津金楠商贸有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 银信评报字（2020）沪第0033号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 徐铁军（资产评估师）、石慧（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	10
五、评估基准日	10
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日.....	20
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	20
附 件.....	21



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单、历史年度经营成果由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

重庆财信弘业房地产开发有限公司拟收购股权
所涉及的天津金楠商贸有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 0033 号

摘 要

一、项目名称：重庆财信弘业房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的天津金楠商贸有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：重庆财信弘业房地产开发有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

- (1) 被评估单位股东
- (2) 工商行政管理机关
- (3) 国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：天津金楠商贸有限公司

五、评估目的：拟收购股权

六、经济行为：重庆财信弘业房地产开发有限公司拟收购股权，需对所涉及的天津金楠商贸有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2020年1月10日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：截止评估基准日，采用资产基础法评估结果，委估股东全部权益的评估值为 7,452.69 万元（大写：人民币柒仟肆佰伍拾贰万陆仟玖佰元整），较审计后所有者权益账面值 976.39 万元，评估增值 6,476.30 万元，增值率为 663.29 %。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对重庆财信弘业房地产开发有限公司拟收购股权之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(即 2020 年 1 月 10 日至 2021 年 1 月 9 日)有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、评估结论的特别事项

(一) 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确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

(二) 资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(三) 企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人、被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

(五) 在对评估范围内的资产进行评估时，评估人员未对资产的评估增（减）值额作任何纳税考虑。

(六) 纳入本次评估范围的天津金楠置业有限公司拥有的土地使用权，已取得《津（2020）津南区不动产权第 003305 号不动产权证书》，面积 33917.1 平方米，使用期限 2018 年 4 月 27 日至 2088 年 4 月 26 日，系 2019 年 12 月 25 日由天津市土地整理中心移交给天津市万顺置业有限公司，同时由天津市万顺置业有限公司以出资方式移交给天津金楠置业有限公司，由于房地产权证办理需要一定的过程，实际办妥产权证的时间为 2020 年 1 月 15 日。

(七) 由于评估目的实施日与评估基准日不同，且可能存在该转让股权行为所产生的期后或有事项，导致企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对评估价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结果进行调整。特提醒报告使用者注意。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

重庆财信弘业房地产开发有限公司拟收购股权 所涉及的天津金楠商贸有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 0033 号

正文

重庆财信弘业房地产开发有限公司：

银信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，对重庆财信弘业房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的天津金楠商贸有限公司股东全部权益价值在 2020 年 1 月 10 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：重庆财信弘业房地产开发有限公司（简称：财信弘业）

统一社会信用代码	9150010578420721X9	名称	重庆财信弘业房地产开发有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）	法定代表人	张革文
注册资本	伍亿元整	成立日期	2006 年 1 月 10 日
住所	重庆市江北区红黄路 1 号 1 幢 21 楼		
营业期限自	2006 年 1 月 10 日	营业期限至	永久
经营范围	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产；建筑设计；房地产开发咨询服务。**【国家法律法规禁止的不得经营，国家法律、行政法规规定应经许可方可从事经营，在未取得许可前不得从事经营】		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人：

- 1、被评估单位股东；
- 2、工商行政管理机关；
- 3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）被评估单位



1、被评估单位概况

被评估单位名称：天津金楠商贸有限公司（简称：金楠商贸）

统一社会信用代码	91120112MA06DCM574	名称	天津金楠商贸有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）	法定代表人	白少良
注册资本	1000万元整	成立日期	2018年7月5日
住所	天津市津南区双港镇普霖花园242号楼		
营业期限自	2018年7月5日	营业期限至	长期
经营范围	五金产品、建筑用材料、装饰装修材料、日用百货的批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

天津金楠商贸有限公司成立于2018年7月5日。依据公司章程，公司股东为天津市万顺置业有限公司，出资额为10,000,000.00元，出资时间为2031年7月28日前。

天津市万顺置业有限公司实际出资时间为2020年1月6日。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年资产负债状况见下表：（单体口径）

单位：元

项目	2019.12.31	2020.1.10
资产合计	921,714,770.47	949,697,599.94
负债合计	921,731,172.00	939,933,672.00
所有者权益合计	-16,401.53	9,763,927.94

被评估单位近年经营状况见下表：（单体口径）

单位：元

项目\年份	2019年	2020年1月1日-10日
一、主营业务收入		
减：主营业务成本		
主营业务税金及附加		231,675.20
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）		
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）		
减：销售费用		
管理费用		1,300.00
研发费用		
财务费用	277.87	3.33
资产减值损失		



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置损益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-277.87	-232,978.53
加：投资收益（损失以“-”号填列）		
补贴收入		
营业外收入		
减：营业外支出		
加：以前年度损益调整		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-277.87	-232,978.53
减：企业所得税		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-277.87	-232,978.53

被评估单位长期股权投资，系对天津金楠置业有限公司的投资，天津金楠置业有限公司基本情况如下：

被投资单位名称：天津金楠置业有限公司（简称：金楠置业）

统一社会信用代码	91120112MA06DHGYXR	名称	天津金楠置业有限公司
类型	有限责任公司（法人独资）	法定代表人	白少良
注册资本	951,700,672 元	成立日期	2018年7月12日
住所	天津市津南区双港镇微山南路西侧尚景园16号楼201		
营业期限自	2018年7月12日	营业期限至	长期
经营范围	房地产开发经营（取得许可后经营），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）		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

2、被投资单位股权结构及历史沿革

金楠置业由金楠商贸于2018年7月12日出资成立，成立时注册资本30,000,000.00元整。

2019年12月25日，天津市万顺置业有限公司以位于天津市津南区解放南路东侧（浯水道与学苑路交口东南侧）地块的土地使用权【不动产权证书编号为津（2020）津南区不动产权第003305号，面积33917.1平方米，使用期限2018年4月27日至2088年4月26日】作价921,700,672.00元出资到金楠置业，增资后，金楠置业注册资本951,700,672.00元，其中金楠商贸出资30,000,000.00元，占注册资本的3.15%，天津市万顺置业有限公司出资921,700,672.00元，占注册资本的96.85%。

2019年12月25日，天津市万顺置业有限公司将持有的金楠置业96.85%股权转



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

让给金楠商贸，股权转让后，金楠商贸成为金楠置业全资股东。

3、被投资单位历史财务资料

被投资单位近年资产负债状况见下表：（单体口径）

单位：元

项目	2019.12.31	2020.1.10
资产合计	921,707,572.66	949,361,779.83
负债合计	10,000.00	-
所有者权益合计	921,697,572.66	949,361,779.83

被投资单位近年经营状况见下表：（单体口径）

单位：元

项目\年份	2019年	2020年1月1日-10日
一、主营业务收入		
减：主营业务成本		
主营业务税金及附加		233,925.20
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）		
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）		
减：销售费用		
管理费用	10.70	101,629.30
研发费用		
财务费用	281.90	238.33
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置损益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-292.60	-335,792.83
加：投资收益（损失以“-”号填列）		
补贴收入		
营业外收入		
减：营业外支出		
加：以前年度损益调整		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-292.60	-335,792.83
减：企业所得税		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-292.60	-335,792.83

上表财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《天津金楠商贸有限公司审计报告》（信会师报字[2020]第 ZD50002 号）。

4、被评估单位经营管理状况概述



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

被评估单位主要资产为持有金楠置业 100% 股权。除持有金楠置业 100% 股权外，无其他经营活动。

金楠置业除拥有津（2020）津南区不动产权第 003305 号土地使用权待开发外，无其他经营活动。

5、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位与委托人不存在关联关系，委托人拟收购天津市万顺置业有限公司持有的被评估单位的股权。

二、评估目的

重庆财信弘业房地产开发有限公司拟收购股权，需对所涉及的天津金楠商贸有限公司股东全部权益价值进行评估，提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是金楠商贸截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是金楠商贸截至评估基准日的全部资产和负债。

具体为：（单体口径）

流动资产合计：	27.28 元；
非流动资产合计：	949,697,572.66 元；
其中：长期股权投资	949,697,572.66 元；
资产总计：	949,697,599.94 元；
流动负债合计：	939,933,672.00 元；
负债总计：	939,933,672.00 元；
所有者权益：	9,763,927.94 元。

上述资产、负债已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了《天津金楠商贸有限公司审计报告》（信会师报字[2020]第 ZD50002 号）。

被评估单位非流动资产账面值 949,697,572.66 元，系对金楠置业的股权投资，金楠置业为金楠商贸的全资子公司，截止评估基准日，金楠置业的全部资产和负债具体为：

流动资产 949,361,779.83 元；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

资产总计：**949,361,779.83 元；**

所有者权益：**949,361,779.83 元。**

流动资产账面值 949,361,779.83 元，其中，货币资金 87.67 元，存货账面价值 949,361,692.16 元，存货系天津金楠置业有限公司拥有的土地使用权一宗，该宗土地使用权系天津市规划和自然资源局于 2018 年收购天津市万顺置业有限公司位于天津市河西区友谊路 34 号院地块，而给予天津市万顺置业有限公司补偿所得，该地块位于天津市津南区解放南路东侧（浯水道与学苑路交口东南侧），不动产权证书编号为津（2020）津南区不动产权第 003305 号，面积 33917.1 平方米，使用期限 2018 年 4 月 27 日至 2088 年 4 月 26 日。2019 年 12 月 25 日，天津市规划和自然资源局将该地块移交给天津市万顺置业有限公司，同时天津市万顺置业有限公司以该土地使用权作价出资到金楠置业。

金楠商贸和金楠置业目前的办公地址暂由天津市万顺置业有限公司无偿提供。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估金楠商贸股东全部权益价值。评估人员判定本次评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2020 年 1 月 10 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令[2016]第46号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令[2013]第8号）
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）
- 5、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第691号）
- 7、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）
- 8、其他有关的法律、法规和规章制度

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 12、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 13、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》
- 14、中华人民共和国国家标准 GB/T 18507-2014《城镇土地分等定级规程》
- 15、中华人民共和国国家标准 GB/T 21010-2007《土地利用现状分类》
- 16、土地管理行业标准 TD / T1009—2007《城市地价动态监测技术规范》



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(三) 产权依据

- 1、被评估单位营业执照；
- 2、中华人民共和国不动产权证书；
- 3、被评估单位提供的评估申报表、其他有关产权证明。

(四) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(信会师报字[2020]第ZD50002号)；
- 3、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 7、同花顺 iFinD 数据库终端查询的相关数据；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是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。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，是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股



东部分权益价值的评估。

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。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，计算适当的价值比率，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，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（一）评估方法的选择

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

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。被评估单位是仅拥有一项土地使用权的项目开发公司，由于类似股权交易的可比案例来源较少，因此，市场法不适用于本次评估。

被评估单位是仅拥有一项土地使用权的项目开发公司。截止评估基准日，被评估单位对拥有的土地使用权尚无开发方案，未来盈利能力不可预测，因此，收益法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。根据母公司的科目顺序写。在介绍长投时，再说明土地的评估方法

各项资产评估方法简介：

1、货币资金

主要按账面核实法进行评估，其中银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对的方法，确定评估值。

2、长期股权投资

基于与被评估单位一致的原因，我们对长期股权投资涉及的被投资单位金楠置业采用资产基础法进行评估。

3、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

4、被投资企业金楠置业的存货--土地使用权的评估



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规范》的要求，结合被评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估分别选用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估。

a 市场比较法

市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或价值相同的宗地买卖案例与待估宗地之间加以对照比较，就两者之间在影响该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取待估宗地在评估基准日地价的方法。

基本公式

$$P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P—待估宗地价格；

P_b —比较实例价格；

A—待估宗地情况指数除以比较实例宗地情况指数；

B—待估宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—土地使用年期修正系数。

b 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就影响委估土地使用权价值的区域因素和个别因素，与宗地地价修正系数表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，从而确定这些因素对地价的影响程度，然后对照修正系数表中相应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正；最后再对委估土地使用权进行估价基准日、使用年期、容积率修正，进而求得委估土地使用权在评估基准日的评估值。其基本公式为：

单位地价 = 基准地价 × (1 + 成熟度修正系数 + 区域和个别因素修正系数 + 使用权类型修正系数) × 容积率修正系数 × 年限修正系数 × 基准日修正系数



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解和使用资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

(一) 评估结论

1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2020 年 1 月 10 日，天津金楠商贸有限公司经审计后的总资产价值 94,969.76 万元，总负债 93,993.37 万元，股东全部权益 976.39 万元。

截止评估基准日 2020 年 1 月 10 日，采用资产基础法评估后的总资产价值 101,446.06 万元，总负债 93,993.37 万元，股东全部权益价值 7,452.69 万元（大写：人民币柒仟肆佰伍拾贰万陆仟玖佰元整），股东全部权益价值增值 6,476.30 万元，增值率为 663.29 %。

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%
流动资产	-	-	-	-
非流动资产	94,969.76	101,446.06	6,476.30	6.82
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	94,969.76	101,446.06	6,476.30	6.82
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
工程物质	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	94,969.76	101,446.06	6,476.30	6.82
流动负债	93,993.37	93,993.37	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	93,993.37	93,993.37	-	-
所有者权益（股东全部权益）	976.39	7,452.69	6,476.30	663.29

评估结论的详细情况见评估明细表。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（二）评估增减值分析

本次股东全部权益价值评估增值 6,476.30 万元，增值率为 663.29%，主要为长期股权投资评估增值；长期股权投资评估增值主要原因是被投资单位金楠置业土地使用权评估增值，土地使用权账面价值 94,936.17 万元，评估值 101,446.05 万元，评估增值 6,509.88 万元，增值率 6.86%。增值原因主要为：纳入评估范围的土地使用权系天津市规划和自然资源局于 2018 年收购天津市万顺置业有限公司位于天津市河西区友谊路 34 号院地块，而给予天津市万顺置业有限公司补偿所得，该地块于 2018 年补偿时经评估作价补偿。天津市万顺置业有限公司按补偿价将土地使用权增资入股到金楠置业，本次评估增值为 2018 年以来市场土地使用权价值增长所致。

（三）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）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确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（二）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(三) 企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人、被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

(五) 在对评估范围内的资产进行评估时，评估人员未对资产的评估增（减）值额作任何纳税考虑。

(六) 纳入本次评估范围的天津金楠置业有限公司拥有的土地使用权，已取得《津（2020）津南区不动产权第 003305 号不动产权证书》，面积 33917.1 平方米，使用期限 2018 年 4 月 27 日至 2088 年 4 月 26 日，系 2019 年 12 月 25 日由天津市土地整理中心移交给天津市万顺置业有限公司，同时由天津市万顺置业有限公司以出资方式移交给天津金楠置业有限公司，由于房地产权证办理需要一定的过程，实际办妥产权证的时间为 2020 年 1 月 15 日。

(七) 由于评估目的实施日与评估基准日不同，且可能存在该转让股权行为所产生的期后或有事项，导致企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对评估价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结果进行调整。特提醒报告使用者注意。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、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。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(二) 限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2020 年 1 月 10 日至 2021 年 1 月 9 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 1 月 16 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2020 年 1 月 16 日

天津金楠商贸有限公司

资产评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年1月10日

表1

被评估单位：天津金楠商贸有限公司

项 目	账面价值		评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
	A				
1 流动资产	-	-	-	-	-
2 非流动资产	94,969.76	101,446.06	101,446.06	6,476.30	6.82
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	94,969.76	101,446.06	101,446.06	6,476.30	6.82
7 投资性房地产	-	-	-	-	-
8 固定资产	-	-	-	-	-
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	94,969.76	101,446.06	101,446.06	6,476.30	6.82
21 流动负债	93,993.37	93,993.37	93,993.37	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-	-
23 负债合计	93,993.37	93,993.37	93,993.37	-	-
24 净资产（所有者权益）	976.39	7,452.69	7,452.69	6,476.30	663.29

资产评估机构：银信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年1月10日

被评估单位：天津金楠商贸有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	27.28	27.28	-	-
2	货币资金	27.28	27.28	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付账款	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	949,697,572.66	1,014,460,587.67	64,763,015.01	6.82
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	949,697,572.66	1,014,460,587.67	64,763,015.01	6.82
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	-	-	-
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	949,697,599.94	1,014,460,614.95	64,763,015.01	6.82

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年1月10日

被评估单位：天津金楠商贸有限公司

表2
共2页第2页
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	939,933,672.00	939,933,672.00	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	939,933,672.00	939,933,672.00	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	939,933,672.00	939,933,672.00	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	9,763,927.94	74,526,942.95	64,763,015.01	663.29

评估机构：银信资产评估有限公司

天津金楠置业有限公司

资产评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年1月10日

被评估单位：天津金楠置业有限公司

表1
金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
1 流动资产	94,936.18	101,446.06	6,509.88		6.86
2 非流动资产	-	-	-		
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	-	-	-		
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	94,936.18	101,446.06	6,509.88		6.86
21 流动负债	-	-	-		
22 非流动负债	-	-	-		
23 负债合计	-	-	-		
24 净资产（所有者权益）	94,936.18	101,446.06	6,509.88		6.86

资产评估机构：银信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年1月10日

被评估单位：天津金楠置业有限公司

表2
共2页第1页
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	949,361,779.83	1,014,460,587.67	65,098,807.84	6.86
2	货币资金	87.67	87.67	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付账款	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	949,361,692.16	1,014,460,500.00	65,098,807.84	6.86
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	-	-	-	-
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	-	-	-
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	949,361,779.83	1,014,460,587.67	65,098,807.84	6.86

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年1月10日

被评估单位：天津金楠置业有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	-	-	-	
33	短期借款	-	-	-	
34	交易性金融负债	-	-	-	
35	应付票据	-	-	-	
36	应付账款	-	-	-	
37	预收款项	-	-	-	
38	应付职工薪酬	-	-	-	
39	应交税费	-	-	-	
40	应付利息	-	-	-	
41	应付股利	-	-	-	
42	其他应付款	-	-	-	
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
44	其他流动负债	-	-	-	
45	五、非流动负债合计	-	-	-	
46	长期借款	-	-	-	
47	应付债券	-	-	-	
48	长期应付款	-	-	-	
49	专项应付款	-	-	-	
50	预计负债	-	-	-	
51	递延所得税负债	-	-	-	
52	其他非流动负债	-	-	-	
53	六、负债总计	-	-	-	
54	七、净资产（所有者权益）	949,361,779.83	1,014,460,587.67	65,098,807.84	6.86

评估机构：银信资产评估有限公司



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附件

- 1、委托人、被评估单位营业执照复印件；
- 2、立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《天津金楠商贸有限公司审计报告》(信会师报字[2020]第 ZD50002 号) 复印件；
- 3、不动产权证书复印件；
- 4、委托人、被评估单位承诺函（原件）；
- 5、资产评估师的承诺函（原件）；
- 6、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 7、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 8、资产评估委托合同复印件。



统一社会信用代码

9150010578420721X9

营业执照

(副本)



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

名称 重庆财信弘业房地产开发有限公司

注册资本 伍亿元整

类型 有限责任公司(法人独资)

成立日期 2006年01月10日

法定代表人 张革文

营业期限 2006年01月10日至永久

经营范围 房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产；建筑设计；房地产开发咨询服务。*[国家法律法规禁止的不得经营，国家法律、行政法规规定应经许可方可从事的经营，在未取得许可前不得从事经营]

住所 重庆市江北区红黄路1号1幢21楼

登记机关



2019 年 11 月 28 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>
副本号：1-1

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91120112MA06DCM574

名称 天津金楠商贸有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

住所 天津市津南区双港镇普霖花园242号楼

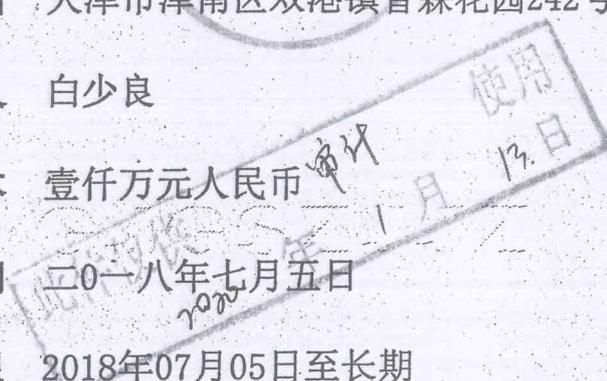
法定代表人 白少良

注册资本 壹仟万元人民币

成立日期 二〇一八年七月五日

营业期限 2018年07月05日至长期

经营范围 五金产品、建筑用材料、装饰装修材料、日用百货的批发。(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



2018 年 07 月 05 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

天津金楠商贸有限公司

审计报告

IBDO 立信

天津金楠商贸有限公司

审计报告及财务报表

(2019年1月1日至2020年1月10日止)

目录	页次
审计报告	1-3
财务报表	
合并资产负债表和公司资产负债表	1-4
合并利润表和公司利润表	5-6
合并现金流量表和公司现金流量表	7-8
合并所有者权益变动表和公司所有者权益变动表	9-12
财务报表附注	1-24

审计报告

信会师报字[2020]第 ZD50002 号

天津金楠商贸有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了天津金楠商贸有限公司（以下简称天津金楠商贸）财务报表，包括 2020 年 1 月 10 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度和 2020 年 1 月 1 日至 1 月 10 日的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了天津金楠商贸 2020 年 1 月 10 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度和 2020 年 1 月 1 日至 1 月 10 日的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估天津金楠商贸的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保

证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

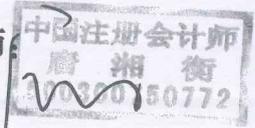
(6) 就天津金楠商贸中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

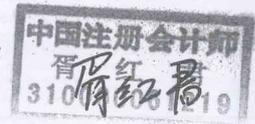
(此页无正文)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·上海

2020年1月15日

天津金楠商贸有限公司
合并资产负债表
2020年1月10日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		114.95	14,098.47
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款			
买入返售金融资产			
存货		949,361,692.16	921,700,672.00
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		949,361,807.11	921,714,770.47
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		949,361,807.11	921,714,770.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

天津金楠商贸有限公司

合并资产负债表(续)

2020年1月10日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且表动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬			
应交税费			
应付利息			
应付股利			
其他应付款		939,933,672.00	921,731,172.00
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计			
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		939,933,672.00	921,731,172.00
负债合计		939,933,672.00	921,731,172.00
所有者权益:			
实收资本		10,000,000.00	
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		13,308.00	
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润		-585,172.89	-16,401.53
归属于母公司所有者权益合计		9,428,135.11	-16,401.53
少数股东权益			
所有者权益合计		9,428,135.11	-16,401.53
负债和所有者权益总计		949,361,807.11	921,714,770.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

天津金楠商贸有限公司

资产负债表

2020年1月10日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		27.28	7,197.81
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款			10,000.00
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		27.28	17,197.81
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		949,697,572.66	921,697,572.66
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		949,697,572.66	921,697,572.66
资产总计		949,697,599.94	921,714,770.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

天津金楠商贸有限公司

资产负债表(续)

2020年1月10日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费			
应付利息			
应付股利			
其他应付款		939,933,672.00	921,731,172.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		939,933,672.00	921,731,172.00
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		939,933,672.00	921,731,172.00
所有者权益(或股东权益):			
实收资本		10,000,000.00	
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		13,308.00	
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-249,380.06	-16,401.53
所有者权益合计		9,763,927.94	-16,401.53
负债和所有者权益总计		949,697,599.94	921,714,770.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

天津金楠商贸有限公司

合并利润表

2019年度、2020年1月1日至1月10日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2020年1月1日至1月10日	2019年
一、营业总收入			
其中: 营业收入			
利息收入			
二、营业总成本		568,771.36	570.47
其中: 营业成本			
利息支出			
税金及附加		465,600.40	
销售费用			
管理费用		102,929.30	10.70
财务费用		241.66	559.77
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
其他收益			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-568,771.36	-570.47
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-568,771.36	-570.47
减: 所得税费用			
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-568,771.36	-570.47
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-568,771.36	-570.47
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 少数股东损益			
2. 归属于母公司股东的净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-568,771.36	-570.47
归属于母公司所有者的综合收益总额		-568,771.36	-570.47
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

天津金楠商贸有限公司

利润表

2019年度、2020年1月1日至1月10日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2020年1月1日至1月10日	2019年
一、营业收入			
减: 营业成本			
税金及附加		231,675.20	
销售费用			
管理费用		1,300.00	
财务费用		3.33	277.87
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
其他收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-232,978.53	-277.87
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-232,978.53	-277.87
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-232,978.53	-277.87
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-232,978.53	-277.87
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-232,978.53	-277.87
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

天津金楠商贸有限公司

合并现金流量表

2019年度、2020年1月1日至1月10日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2020年1月1日至1月10日	2019年
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			40.23
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计			40.23
购买商品、接受劳务支付的现金		27,661,020.16	
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		465,600.40	
支付其他与经营活动有关的现金		93,170.96	610.70
经营活动现金流出小计		28,219,791.52	610.70
经营活动产生的现金流量净额		-28,219,791.52	-570.47
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		10,000,000.00	
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		18,233,000.00	
筹资活动现金流入小计		28,233,000.00	
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		27,192.00	
筹资活动现金流出小计		28,205,808.00	
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-13,983.52	-570.47
加: 期初现金及现金等价物余额		14,098.47	14,668.94
六、期末现金及现金等价物余额		114.95	14,098.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

天津金楠商贸有限公司

现金流量表

2019年度、2020年1月10日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2020年1月1日至1月10日	2019年
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			22.13
经营活动现金流入小计			22.13
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		231,675.20	
支付其他与经营活动有关的现金		1,303.33	300.00
经营活动现金流出小计		232,978.53	300.00
经营活动产生的现金流量净额		-232,978.53	-277.87
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			
投资支付的现金		28,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		28,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		28,000,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		10,000,000.00	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		18,243,000.00	
筹资活动现金流入小计		28,243,000.00	
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		17,192.00	
筹资活动现金流出小计		17,192.00	
筹资活动产生的现金流量净额		28,225,808.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-7,170.53	-277.87
加: 期初现金及现金等价物余额		7,197.81	7,475.68
六、期末现金及现金等价物余额		27.28	7,197.81

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

天津金楠商贸有限公司

合并所有者权益变动表

2019年度、2020年1月1日至1月10日
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	本期											
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额												-16,401.53
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额												
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	10,000,000.00						13,308.00					-16,401.53
(一) 综合收益总额												-16,401.53
(二) 所有者投入和减少资本	10,000,000.00						13,308.00					-16,401.53
1. 所有者投入的资本	10,000,000.00						13,308.00					-16,401.53
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	10,000,000.00						13,308.00					-585,172.89

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

天津金楠商贸有限公司

合并所有者权益变动表 (续)

2019年度、2020年1月1日至1月10日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期										
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本	其他权益工具 优先股永续债 其他	资本公积	减:库存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	少数股东 权益	所有者权益合计
一、上年年末余额								-15,831.06			-15,831.06
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年初余额											
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)								-15,831.06			-15,831.06
(一) 综合收益总额								-570.47			-570.47
(二) 所有者投入和减少资本								-570.47			-570.47
1. 所有者投入的资本											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额									-16,401.53		-16,401.53

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

天津金楠商贸有限公司

所有者权益变动表

2019年度、2020年1月1日至1月10日
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	本期									
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额									-16,401.53	-16,401.53
加:会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额										
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	10,000,000.00			13,308.00					-16,401.53	-16,401.53
(一)综合收益总额									-232,978.53	9,780,329.47
(二)所有者投入和减少资本	10,000,000.00			13,308.00					-232,978.53	-232,978.53
1.所有者投入的资本	10,000,000.00			13,308.00						10,013,308.00
2.其他权益工具持有者投入资本										10,013,308.00
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三)利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(五)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六)其他										
四、本期末余额									-249,380.06	9,763,927.94

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

天津金楠商贸有限公司
二〇一九年一月一日至二〇二〇年一月十日
财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司设立情况

天津金楠商贸有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于2018年7月5日由天津市万顺置业有限公司(以下简称“万顺置业”)出资设立, 注册资本1,000.00万元。

统一社会信用代码: 91120112MA06DCM574

注册地址: 天津市津南区双港镇普霖花园242号楼

法定代表人: 白少良

经营期限: 2018-07-05至无固定期限

经营范围: 五金产品、建筑用材料、装饰装修材料、日用百货的批发。(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)

(二) 合并财务报表范围

截至2020年1月10日止, 本公司合并财务报表范围内子公司如下:

子公司名称
天津金楠置业有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”

二、 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称企业会计准则), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

2019年1月1日至2020年1月10日。

(三) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(五) 合并财务报表的编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并

资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

① 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

② 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(六) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额 100 万元以上（含 100 万元）的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联往来组合	不计提坏账

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	0.00	0.00
1-2年(含2年)	5.00	5.00
2-3年(含3年)	10.00	10.00
3-4年(含4年)	30.00	30.00
4-5年(含5年)	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合及合并报表范围内的关联单位组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(七) 存货

1、存货的分类

存货分类为：开发产品和开发成本

2、发出存货的计价方法

存货发出时按先进先出法：个别计价法。

3、不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品、用于出售的材料和已完工开发产品等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费

后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法。

(2) 包装物采用一次转销法。

(八) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施

加重大影响，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接

处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(九) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组

的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，

确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(十一) 收入

1、 销售商品收入的确认：

公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方；并不再保留与该商品所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；且与交易相关的收入金额能够可靠计量并很可能流入公司以及相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时确认收入。

2、 劳务收入确认原则

公司在资产负债表日，当提供劳务的收入金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工进度能够可靠地确定且交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认提供劳务收入。

3、 让渡资产使用权收入确认原则

当与让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入企业且收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

(十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。

但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(十三) 租赁

公司将租赁分为融资租赁和经营租赁，如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1、 经营租赁会计处理

公司租入资产的租金在不扣除免租期的整个租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的与租赁相关的初始直接费用，计入当期损益。

公司出租资产收取的租金不扣除免租期的整个租赁期内按照直线法确认为当期收入。发生的租赁相关的初始直接费用，计入当期损益。

2、 融资租赁会计处理

融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(十四) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》

财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合

并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
（1）资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	无	无
（2）在利润表中投资收益项下新增“其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目。比较数据不调整。	无	无

2、重要会计估计变更

本报告期无会计估计变更事项。

四、税项

（一）主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算	3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

（二）其他说明

无。

五、合并财务报表项目注释

（一）货币资金

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

项目	期末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	114.95	14,098.47
其他货币资金		
合计	114.95	14,098.47
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	949,361,692.16		949,361,692.16	921,700,672.00		921,700,672.00
开发产品						
合计	949,361,692.16		949,361,692.16	921,700,672.00		921,700,672.00

2、 存货跌价准备

无。

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

无。

(三) 其他应付款

1、 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
合并范围关联方往来款		
其他关联方往来款	939,933,672.00	921,731,172.00
合计	939,933,672.00	921,731,172.00

(四) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
天津市万顺置业有限公司			10,000,000.00		10,000,000.00	100
合计			10,000,000.00		10,000,000.00	100

说明：根据本公司公司章程规定，股东天津市万顺置业有限公司以货币资金方式出资 10,000,000.00 元。

(五) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）		13,308.00		13,308.00

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计		13,308.00		13,308.00

说明：根据本公司股东天津市万顺置业有限公司决定，以应付款转增资本方式增加本公司资本公积 13,308.00 元。

(六) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-16,401.53	-15,831.06
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润		
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-568,771.36	-570.47
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-585,172.89	-16,401.53

(七) 税金及附加

项目	2020年1月1日至1月10日发生额	2019年发生额
城市维护建设税		
教育费附加（含地方教育费附加）		
房产税和土地使用税		
车船使用税		
印花税	465,600.40	
合计	465,600.40	

(八) 管理费用

项目	2020年1月1日至1月10日发生额	2019年发生额
业务招待费	36,300.00	
差旅费	66,629.30	
办公费(含邮电费)		10.70
合计	102,929.30	10.70

(九) 财务费用

项目	2020年1月1日至1月10日发生额	2019年发生额
利息费用		
减:其他利息收入		40.23
汇兑净收益		
汇兑净损失		
手续费	241.66	600.00
合计	241.66	559.77

(十) 现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2020年1月1日至1月10日发生额	2019年发生额
利息收入		40.23
政府补助		
租赁收入		
收回保证金		
其他资金往来款等		
合计		40.23

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2020年1月1日至1月10日发生额	2019年发生额
其他资金往来款等	93,170.96	610.70

项目	2020年1月1日至1月10日发生额	2019年发生额
合计	93,170.96	610.70

3、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2020年1月1日至1月10日发生额	2019年发生额
集团内部现金流量	18,233,000.00	
收回的银行承兑汇票保证金		
收回的信用证、保函、借款保证金		
收回用于担保的定期存款或通知存款		
收到用于偿还保理业务的款项		
非金融机构借款		
合计	18,233,000.00	

4、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2020年1月1日至1月10日发生额	2019年发生额
集团内部现金流量	27,192.00	
融资手续费		
上市相关的审计、咨询费用		
合计	27,192.00	

(十一) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	2020年1月1日至1月10日发生额	2019年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-568,771.36	-570.47
加：资产减值准备		
固定资产折旧		
无形资产摊销		

补充资料	2020年1月1日至1月10日发生额	2019年发生额
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-27,661,020.16	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	10,000.00	
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）		
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-28,219,791.52	-570.47
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	114.95	14,098.47
减：现金的期初余额	14,098.47	14,668.94
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-13,983.52	-570.47

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	114.95	14,098.47
其中：库存现金		1,029.30
可随时用于支付的银行存款	114.95	13,069.17
可随时用于支付的其他货币资金		

项目	期末余额	年初余额
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	114.95	14,098.47
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、合并范围的变更

(一) 同一控制下企业合并

1、本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
天津金楠置业有限公司	100%	股权收购	2019年12月25日	控制权转移当天	0.00	-292.60	0.00	-2,806.74

2、合并成本

	天津金楠置业有限公司
合并成本	
—现金	921,700,672.00
—非现金资产的账面价值	
—发行或承担的债务的账面价值	
—发行的权益性证券的面值	
—或有对价	

3、合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	天津金楠置业有限公司	
	合并日	上期期末

项目	天津金楠置业有限公司	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金	6,900.66	7,193.26
应收款项		
存货	921,700,672.00	
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项	10,000.00	10,000.00
净资产	921,697,572.66	-2,806.74
减：少数股东权益		
取得的净资产	921,697,572.66	-2,806.74

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
天津金楠置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	100%		同一控制

八、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
天津市万顺置业有限公司	天津市	房地产开发	10000万元	100%	100%

本公司最终控制方是：天津市万顺置业有限公司。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本文“七、在其他主体中的权益”。

(三) 关联交易情况

关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入	18,000,000.00	2020年1月7	2020年1月31日	关联方借款
拆入	233,000.00	2020年1月10日	2020年1月31日	关联方借款
合计	18,233,000.00			

(四) 关联方应收应付款项

应付款项

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
其他应付款	天津市万顺置业有限公司	939,933,672.00	921,731,172.00

九、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

无。

(二) 或有事项

无。

十、 资产负债表日后事项

无。

十一、 其他重要事项

无。

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露：

种类	期末余额					年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										

种类	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款						10,000.00	100.00			10,000.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计						10,000.00	100.00			10,000.00

2、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
合并范围内关联方往来款		
其他关联方往来款		10,000.00
合计		10,000.00

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	949,700,672.00		949,700,672.00	921,700,672.00		921,700,672.00
对联营、合营企业投资						
合计	949,700,672.00		949,700,672.00	921,700,672.00		921,700,672.00

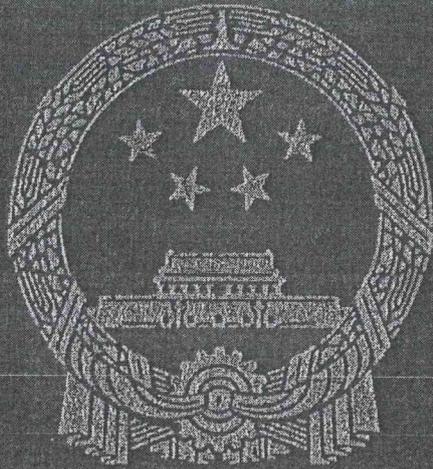
1、对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天津金楠置业有限公司	921,700,672.00	28,000,000.00		949,700,672.00		
合计	921,700,672.00	28,000,000.00		949,700,672.00		

天津金楠商贸有限公司

(加盖公章)

二〇二〇年一月十五日



中华人民共和国
不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 12002895229



津 (2020)

津南区 不动产权第03305

号

权利人	天津金楠置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	津南区双港镇
不动产单元号	120112009002GB00493W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	33917.1 平方米
使用期限	2018年04月27日 至 2088年04月26日 2020.2.15
权利其他状况	

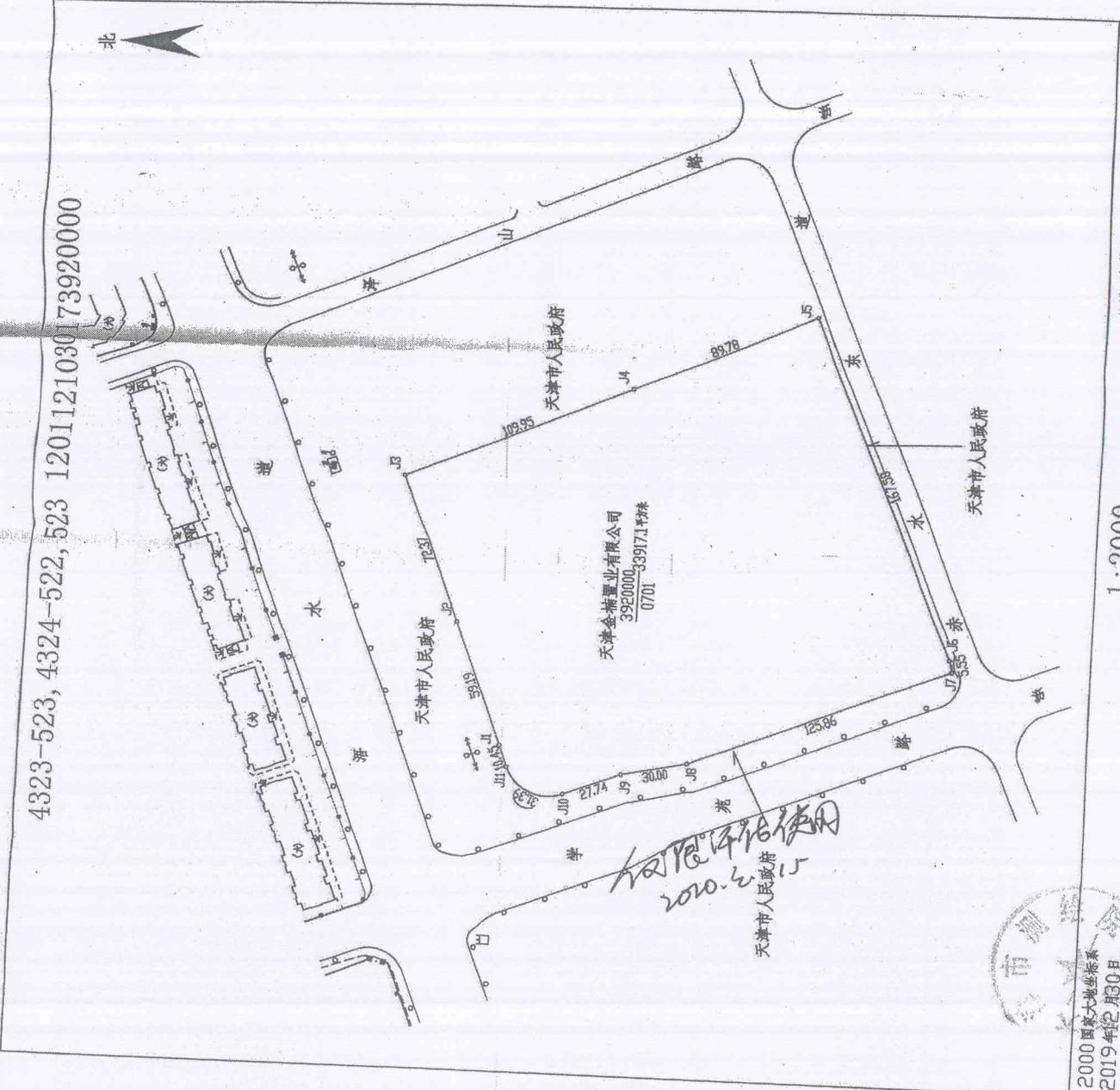
附 记

宗地代码: 120112009002GB00493

宗地号: 1201121030173920000

仅用于评估使用。
2020.3.15

4323-523, 4324-522, 523 120112103073920000



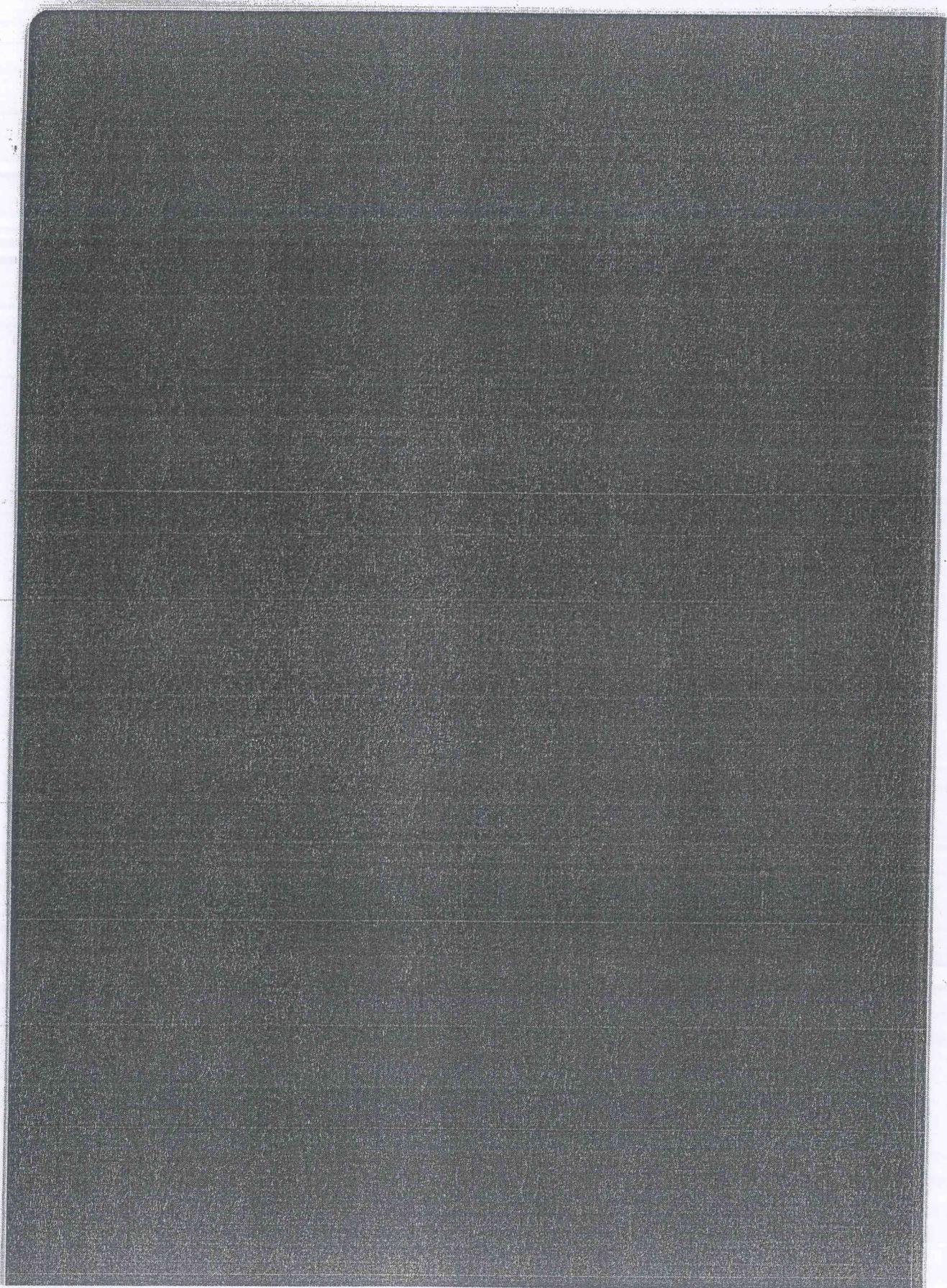
1:2000

审核 宋波
制图 傅新



2000 国家大地坐标系
2019年12月30日

天津市测绘院滨海分院



资产评估项目委托人承诺函

银信资产评估有限公司：

因重庆市财信弘业房地产开发有限公司拟收购天津万顺置业有限公司持有的天津金楠商贸有限公司股权，重庆市财信弘业房地产开发有限公司委托贵方，采用资产基础法对天津万顺置业有限公司持有的天津金楠商贸有限公司的股权进行评估。为确保资产评估机构客观、公证、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、委托人提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、我方将独立承担因委估资产权属、资产类型与质量以及被评估企业财务状况等方面可能存在的瑕疵而导致评估目的所对应的经济行为无法实现的一切后果；
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生的影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7、按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 9、接受评估行政主管部门的监管检查；
- 10、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：重庆市财信弘业房地产开发有限公司
(委托人企业印章)

(委托人法定代表人签字)

二〇二〇年一月十二日

资产评估项目被评估单位承诺函

银信资产评估有限公司：

因重庆市财信弘业房地产开发有限公司拟收购天津万顺置业有限公司持有的天津金楠商贸有限公司股权，重庆市财信弘业房地产开发有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的天津金楠商贸有限公司的股权进行资产评估。为确保资产评估机构客观、公证、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我方提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、我方将独立承担因委估资产权属、资产类型与质量以及产权持有者企业财务状况等方面可能存在的瑕疵而导致评估目的所对应的经济行为无法实现的一切后果；
- 7、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生的影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 9、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 10、接受评估行政主管部门的监管检查。

承诺人：天津金楠商贸有限公司
(被评估单位印章)

(被评估单位法定代表人签字)

二〇二〇年一月十二日

资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

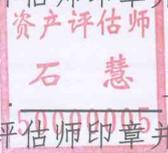
重庆财信弘业房地产开发有限公司：

受贵方委托，以2020年1月10日为评估基准日，银信资产评估有限公司组织资产评估师徐铁军、石慧等人对重庆财信弘业房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的天津金楠商贸有限公司股东全部权益价值在2020年1月10日的市场价值进行了清查核实、评定估算，并形成了银信评报字（2020）沪第0033号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、资产评估价值公允、计算准确；
- 8、资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预。

承诺人：徐铁军、石慧

徐铁军
(资产评估师印章并签字)

石慧

石慧
(资产评估师印章并签字)

银信资产评估有限公司
(资产评估机构印章)

法定代表人：梅惠民
梅惠民

二〇二〇年一月十六日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：石慧

性别：女

登记编号：50000005

单位名称：银信资产评估有限公司
重庆分公司

初次执业登记日期：2000-03-06

年检信息：通过（2019-04-08）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：石慧

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-04-11

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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：徐铁军

性别：男

登记编号：50110023

单位名称：银信资产评估有限公司
重庆分公司



初次执业登记日期：2011-12-02

年检信息：通过（2019-04-08）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

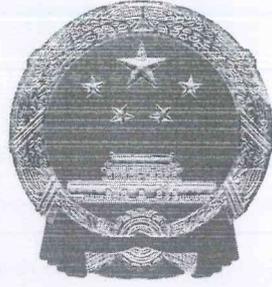
本人签名：徐铁军

本人印鉴：

打印日期：2019-04-10



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



营业执照

统一社会信用代码 9131000063026043XD

证照编号 00000000201605190011

名称 银信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 嘉定工业区叶城路 1630 号 4 幢 1477 室
法定代表人 梅惠民
注册资本 人民币 2000.0000 万元整
成立日期 1994 年 11 月 16 日
营业期限 1994 年 11 月 16 日至 2042 年 11 月 15 日
经营范围 资产评估、验证、年检；企业经营效益审核、工程核价；资产评估咨询；会计、财务、经济管理业务咨询；税务登记代理；会计、财务人员培训，房地产价格估价（准 B 级），信用管理咨询，信用评估，计算机软件的开发、销售，涉及许可经营的凭许可证经营。
【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】



登记机关

2016 年 05 月 09 日





编号 HT2020-

文号 2020-

资产评估委托合同

银信资产评估有限公司



委托人：重庆财信弘业房地产开发有限公司

受托人：银信资产评估有限公司

本委托合同确认重庆财信弘业房地产开发有限公司（以下简称委托人）委托银信资产评估有限公司（以下简称受托人）就其所委托的资产进行评估。现将双方的责任及有关事项约定如下：

一、评估目的

重庆财信弘业房地产开发有限公司拟收购天津万顺置业有限公司持有的天津金楠商贸有限公司股权，委托受托人采用资产基础法对天津万顺置业有限公司持有的天津金楠商贸有限公司的股权进行评估，并提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围

评估对象为天津万顺置业有限公司持有的天津金楠商贸有限公司的股权价值。

涉及的评估范围为天津金楠商贸有限公司（含子公司天津金楠置业有限公司）申报的全部资产和负债。

三、评估基准日

2020年1月10日。

四、评估报告的使用范围

（一）资产评估报告使用人

资产评估报告使用人为委托人。资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（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目的及用途使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人



及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

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

(五) 未征得受托人同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、评估报告提交期限和方式

(一) 委托人应于 2020 年 1 月 13 日前提供资产评估所需的全部资料。

(二) 受托人应于 2020 年 1 月 15 日出具定稿版资产评估报告, 2020 年 1 月 16 日出具盖章版资产评估报告。

如果在评估过程中出现提供评估资料时间延滞、评估工作量显著增加、评估对象异常及其他不可预见的情况, 影响资产评估工作如期完成的, 受托人应立刻向委托人汇报, 征得委托人同意后变更约定事项。

(三) 资产评估报告一式六份。

(四) 受托人提供正式评估报告, 视为完成合约; 委托人支付评估服务费完毕, 视为完成合约。

六、评估服务费及支付方式

(一) 本项目的评估服务费包干价人民币捌万元整 (¥80,000.00), 评估服务费含增值税款。

(二) 委托人在本合同生效后并收到银信资产评估有限公司重庆分公司开具的评估服务费 50%, 即人民币肆万元整 (¥40,000.00) 的增值税专用发票后的 7 个工作日内通过银行转账方式支付给银信资产评估有限公司重庆分公司, 余额在委托人收到受托人提供经委托人认可的正式评估报告且收到银信资产评估有限公司重庆分公司开具的余额增值税专用发票后 7 个工作日内, 向银信资产评估有限公司重庆分公司付款。



(三) 委托人在支付给受托人评估服务费前, 银信资产评估有限公司重庆分公司需提供给委托人等额的合规增值税专用发票, 否则委托人有权拒绝付款。

银信资产评估有限公司重庆分公司提供的发票须合法、合规, 若因发票存在违约行为导致委托人受到损失的, 银信资产评估有限公司重庆分公司应承担全部赔偿责任, 若因发票本身的问题导致委托人延迟付款的, 委托人不承担责任。

委托人将上述评估服务费汇入受托人指定的下述银行账户:

户名: 银信资产评估有限公司重庆分公司

账号: 华夏银行重庆分行营业部

开户银行: 11250000000411930

(四) 受托人在评估过程中, 因评估工作需要出差的差旅费(交通费、住宿费、工作餐费)等均由受托人承担。

(五) 如果在评估过程中由于评估范围发生变化, 从而导致评估工作量增加的, 双方应协商增加评估服务费, 并另行确定资料提供时间及报告出具时间。

七、委托人和受托人的其他权利和义务

(一) 委托人的其他权利和义务

1、委托人应当为受托人及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助; 委托人应当根据资产评估业务需要, 负责受托人及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2、委托人或者其他相关当事人应依法提供资产评估业务需要的资料, 并保证资料的真实性、完整性、合法性, 委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认, 确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3、受托人认为需要发函向有关部门询证时, 委托人应提供方便, 并承担必要的费用。

4、若按照国有资产管理规定, 评估报告需要履行国有资产监督管理的审核备案程序, 委托人有义务按照规定履行程序。



5、作为资产评估程序的一部分，委托人及被评估单位应提供一份资产评估的承诺书，对资产评估的相关情况作出必要的承诺。

6、委托人或者其他相关当事人应恰当使用资产评估报告，对不当使用评估报告所造成的后果，受托人不承担责任。

7、委托人应按照约定条件，及时足额支付业务费。

8、委托人有依约按期获取评估报告的权利。

（二）受托人的其他权利和义务

1、受托人应遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

2、委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、受托人应按照约定的时间完成资产评估业务，出具资产评估报告。若评估报告涉及中国政府部门（不限于国有资产监督管理委员会）的备案、核准或问答程序，受托人有义务积极配合、协助并按政府部门的要求提供相应文件。

4、受托人在执行资产评估业务过程中，有义务接受委托人的询问并及时回复和提供相应文件。

5、受托人派出具有足够经验的人员或团队完成评估工作。

6、受托人对在执行业务过程中知悉的商业秘密和完成的评估报告，负有保密责任。除法律、法规另有规定外，未经委托人的书面许可，受托人不得将委托人或被评估方提供的资料或评估报告的内容提供给第三方或公开。

7、受托人有依约按期收取评估服务费的权利。

八、合同的履行、变更、中止和解除

（一）双方应当按照合同全面履行义务。

（二）合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，受托人可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立合同，或者以



法律允许的其他方式对合同的相关条款进行变更。

(三) 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的, 受托人有权单方解除资产评估委托合同。

(四) 如果受托人资产评估师在执行评估业务过程中受到限制, 无法完整实施评估计划、执行评估程序, 且所受限制对评估结论和评估目的所对应的经济行为构成重大影响, 资产评估师采取必要措施仍无法确信评估结论合理性不受影响, 受托人可以中止履行合同, 并及时以书面形式通知委托人。

如委托人在 30 天的合理期限内能排除限制, 并及时以书面形式通知受托人, 双方应当继续履行约定, 并根据排除限制后的实际情况变更及签订补充协议;

如委托人未能在上述期限内排除限制, 双方应当解除评估合同。

(五) 评估合同解除后, 委托人和受托人可以根据双方责任、已投入的工作量和工作进度, 确定评估服务费收取或退回比例或金额; 同时受托人应该妥善处理已经取得的相关评估资料。

九、违约责任和争议解决

(一) 签约双方的任何一方不履行合同义务或履行义务不符合约定的, 应当按照约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

(二) 签约双方的任何一方因不可抗力无法履行合同的, 应当根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 法律另有规定的除外。

(三) 如双方发生争议, 应本着友好协商的方式解决。因本约定书引起或与本约定书有关的所有争议可以通过诉讼或仲裁解决, 诉讼或仲裁地点为重庆。

十、合同的生效和期限

(一) 本合同一式肆份, 双方各执贰份, 经双方盖章、签字后生效。如甲乙双方合同签订日期不一致的, 以用章日期在后的为生效日期; 一方用章后 15 日内另一方仍未完成用章的, 合同生效日期为用章日期在前的一方注明的日期为准。

(二) 本合同履行完毕或解除, 所规定的双方权利和义务自行终止。

委托人：(盖章) 重庆财信弘业房



法定代表人：

联系人：

住所：

联系电话：



受托人：(盖章) 银信资产评估有限公司



法定代表人：梅惠民

联系人：秦朗

住所：上海市九江路 69 号

联系电话：18723365190

签订日期：____年__月__日 签订地点：_____

