

本报告依据中国资产评估准则编制

天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产
涉及位于华苑产业园区海泰大道 42 号等的
开发产品-房地产项目

资产评估报告

天兴评报字[2023]第 2131 号
(共 1 册, 第 1 册)



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二三年十一月二十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1211020141122001202300083
合同编号:	HT3212023308
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天兴评报字[2023]第2131号
报告名称:	天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产涉及位于华苑产业园区海泰大道42号等的开发产品-房地产项目
评估结论:	219,453,100.00元
评估报告日:	2023年11月20日
评估机构名称:	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员:	黄俊 (资产评估师) 会员编号: 11180308 王天才 (资产评估师) 会员编号: 11200092
 (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: 2023年11月22日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论及账面价值比较变动情况及说明	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告的使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	23

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产 涉及位于华苑产业园区海泰大道 42 号等的 开发产品-房地产项目

资产评估报告摘要

天兴评报字[2023]第 2131 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受天津海泰科技发展股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对天津海泰科技发展股份有限公司申报的资产在 2023 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据天津海泰科技发展股份有限公司 2023 年第 63 次《总经理办公会会议纪要》，天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产涉及位于华苑产业园区海泰大道 42 号等的开发产品-房地产，需要对该房地产价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产涉及的位于华苑产业园区海泰大道 42 号等的开发产品-房地产价值。

三、评估范围：天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产涉及的位于华苑产业园区海泰大道 42 号等的开发产品-房地产，合计 226 套，其中 SOHO 公寓 178 套，底商 46 套，写字楼 2 套，建筑面积合计 21,196.00 m²，账面价值合计为 10,652.32 万元，具体详见评估明细表。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023 年 9 月 30 日。

六、评估方法：市场法、收益法。

七、评估结论：

经市场法评估，天津海泰科技发展股份有限公司拟出售的资产账面价值为 10,652.32 万元，评估价值为 21,945.31 万元，增值额为 11,292.99 万元，增值率为 106.01%。



资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
开发产品-房地产	10,652.32	21,945.31	11,292.99	106.01

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的估值意见，而不对其它用途负责；

（二）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。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果为含税价值，即评估值含增值税，未考虑出售行为过程中可能发生的其他相关税费。

（四）委估 SOHO 公寓和底商所占土地使用权面积为 106,122.10 m²，尚未分摊，地号：1111-（09）-007-04 号；委估的西 3-501、503 工业孵化两套写字楼，分摊的土地使用权面积分别为 646.20 m²、611.50 m²，地号：1111-（008）-001 号，委估资产权属性质均为国有，使用权类型为出让，用途为工业，经核实，产

别为股份企业产，已取得商品房销售许可证，本次评估按现用途暨非住宅评估，提醒报告使用者注意。

（五）委估资产产权持有单位即天津海泰科技发展股份有限公司与天津滨海农商银行签订了合同号为 DB9113100220000247 《天津滨海农商银行最高额抵押合同》，委估资产中有 202 项不动产已设立抵押，抵押期限 2022 年 11 月 14 日至 2023 年 11 月 13 日，抵押金额 6800 万元，至评估报告日已全部解除抵押，见天津海泰科技发展股份有限公司《关于委估开发产品-房地产抵押情况说明》，提醒报告使用者注意。

（六）委估房地产中有部分已经用于出租，提醒报告使用者注意。

（七）由于房地产价值受房地产市场供求关系影响较大，所以期后如果委估资产所处区域交易市场发生重大变化，则不能直接使用本次评估结论。

（八）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人出售资产的价值参考依据，而不能取代委托人实际资产出售价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2023 年 9 月 30 日起，至 2024 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

（本页以下无正文）

天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产 涉及位于华苑产业园区海泰大道 42 号等的 开发产品-房地产项目

资产评估报告

天兴评报字[2023]第 2131 号

天津海泰科技发展股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产涉及的位于华苑产业园区海泰大道 42 号等的开发产品-房地产，在 2023 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

一、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

企业名称：天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“海泰科技”）

注册地址：天津新技术产业园区华苑产业区

法定代表人：刘超

注册资本：64611.5826 万人民币

实收资本：64611.5826 万人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

成立时间：1993 年 1 月 5 日

营业期限：自 1993 年 1 月 5 日至无固定期限

企业法人营业执照注册号：91120000732820119B

经营范围：向孵化高新技术成果和创业型科技企业、高新技术企业投资并进行产品的开发、生产；土地开发、房地产开发；技术开发、咨询、转让、服务（电

子与信息、机电一体化、新材料、生物工程及制药、新能源和节能技术、环境科学和劳动保护、新型建筑材料、仪器仪表的技术及产品）；物业管理；管理信息咨询；商品及物资的批发兼零售；科技产品及技术进出口业务；易货贸易及转口贸易；保税仓储；限分支机构经营；货运（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（三）委托人和产权持有单位的关系

委托人暨产权持有单位为同一家公司。

二、评估目的

根据天津海泰科技发展股份有限公司 2023 年第 63 次《总经理办公会会议纪要》文件，天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产涉及位于华苑产业园区海泰大道 42 号等的开发产品-房地产，需要对该房地产价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

天津海泰科技发展股份有限公司于评估基准日拟出售开发产品-房地产的价值。

（二）评估范围

天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产涉及位于华苑产业园区海泰大道 42 号等的开发产品-房地产，合计 226 套，其中 SOHO 公寓 178 套，底商 46 套，写字楼 2 套，建筑面积合计 21,196.00 m²，账面价值合计为 10,652.32 万元，各类资产的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

编号	科目名称	账面价值
----	------	------

		原值	净值
1	存货	10,652.32	10,652.32
1-1	开发产品-房地产	10,652.32	10,652.32
2	流动资产合计	10,652.32	10,652.32

委托人和产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）资产概况

委估开发产品-房地产分别位于华苑产业园区海泰大道 42 号 SOHO 公寓及底商和海泰西道 18 号 BPO 写字楼等，两个地块相邻于海泰大道，具体如下所述：

1. SOHO 公寓及底商

SOHO 公寓四至范围：东至环亚国际马球会，南至华科九路，西至中国农业银行远程银行中心大楼（海泰大道），北至敦煌数字艺术馆，

（1） 区位状况

SOHO 公寓及底商，总占地 106,122.10 m²，建筑面积 47,677.00 m²，公寓包括三栋高层以及三栋多层，多层为 7 层到顶，高层均是 19 层到顶，共有三种户型，底商为裙房公建商业，采光优越，绿化率 43%；

建成于 2013 年，小区附近 700、831 路公交、京沪高铁、快速路，临近地铁 3 号线，交通通达状况较好；

学校：农学院、城建学院、宝德商学院、大学城、天津市大学软件学院等；

商业：人人乐超市、物美超市、绿色时代大酒店、海泰时代餐饮、凯斯恩贝西餐厅；

医院：天津第一中心医院等；

邮局，农业银行、天津银行、工商银行、农商银行等。

距滨江道市级商业中心 12 公里，距中北镇永旺等区级商业中心 7.0 公里，繁华程度一般。

临支路海泰大道，距次干道津静公路和京福公路 1 公里，出行便捷。

委估房地产坐落宗地范围内，基础设施开发程度为红线内外七通（即给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、供热）。

配套设施完善：市政供水、供电、集中供暖、电信宽带和联通宽带，品牌电梯、单元门锁、楼栋清扫，楼前有停车场，小区有两个大门。

附近水西公园等，自然环境较好、人文环境和谐。

(2)实物状况

委估房地产所在的楼房，均为钢混结构，建成于 2013 年，楼房结构做法为桩基础，混凝土垫层、钢筋混凝土独立柱、页岩砖基础墙，钢筋混凝土圈梁，现浇钢筋混凝土梁、板、柱，空心砌块围护墙体，外檐抹灰贴砖，断桥铝合金玻璃窗和大门。

公寓内部精装修，内墙面均刷涂料，瓷砖地面，配置厨房卫生间设施，给排水、暖气、照明、消防（烟感、喷淋等）、通风等配套设施，无燃气，钢筋混凝土结构楼梯，抹灰踏步，不锈钢扶手，两部电梯等。

裙房底商内部毛坯，外檐抹灰涂料，底商内部设钢筋混凝土结构楼梯，抹灰踏步，不锈钢扶手。

经现场勘查主体结构基本完好，承重构件没有发现变形等异常现象，建筑配套设施完好。

(3)权益状况

评估对象均办理了《天津市房地产权证》，证载房屋建筑面积等情况如开发产品-房地产评估明细表所示，所占土地使用权权利类型为出让，终止日期为 2055 年 5 月 9 日，工业用途，产别为股份企业产，房屋建筑物设计用途为非住宅，证载权利人均均为天津海泰科技发展股份有限公司。

天津海泰科技发展股份有限公司与天津滨海农商银行签订了合同号为 DB9113100220000247《天津滨海农商银行最高额抵押合同》，委估资产中有 202 项不动产已设立抵押，抵押期限 2022 年 11 月 14 日至 2023 年 11 月 13 日，抵押金额 6800 万元，至评估报告日已全部解除抵押，见天津海泰科技发展股份有限公司《关于委估开发产品-房地产抵押注销的情况说明》，提醒报告使用者注意。

2. BPO 写字楼

BPO 写字楼四至范围：东至海泰大道，南至华科九路，西至海泰西路，北至华科七路。

(1) 区位状况

BPO 项目即国家软件与服务外包产业基地，项目总占地约 606 亩，总建筑规划面积约 93 万平方米。是 2008 年天津市现代化服务业 20 项重大项目之一，项目一期由 12 栋楼宇组成，地下一层，地上五层。其中庭院式办公楼 6 栋，每栋约 1.47 万平方米，层高 4 米，楼宇环抱中央景观，四层附带大面积双露台；内庭式办公楼 4 栋，每栋约 1.5 万平方米，首层高 4.8 米，标准层高 4 米，楼内中央为共享空间，顶层采用阳光顶棚，各房间环形联动；L 型办公楼 2 栋，每栋约 3 万平方米，首层高 5.1 米，标准层高 4.5 米，采用德国诺托幕墙系统，南玻 LOW-E 中空镀膜玻璃，曾作为多部影视剧取景点。所有楼宇均配有电梯及地下车库，可直接抵达户内。

建成于 2010 年，小区附近 700、831 路公交、京沪高铁、快速路，临近地铁 3 号线，交通通达状况较好；

学校：农学院、城建学院、宝德商学院、大学城、天津市大学软件学院等；

商业：人人乐超市、物美超市、绿色时代大酒店、海泰时代餐饮、凯斯恩贝西餐厅；

医院：天津第一中心医院等；

邮局，农业银行、天津银行、工商银行、农商银行等。

距滨江道市级商业中心 12 公里，距中北镇永旺等区级商业中心 7.0 公里，繁华程度一般。

临支路海泰大道，距次干道津静公路和京福公路 1 公里，出行便捷。

委估房地产坐落宗地范围内，基础设施开发程度为红线内外七通（即给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、供热）。

配套设施完善：市政供水、供电、集中供暖、电信宽带和联通宽带，品牌电梯、单元门锁、楼栋清扫，楼前有停车场，小区有两个大门。

附近水西公园等，自然环境较好、人文环境和谐。

(2) 实物状况

委估房地产所在的楼房，均为钢混结构，建成于 2010 年，楼房结构做法为桩基础，混凝土垫层、钢筋混凝土独立柱、页岩砖基础墙，钢筋混凝土圈梁，现浇钢筋混凝土梁、板、柱，空心砌块围护墙体，外檐抹灰贴砖，断桥铝合金玻璃窗和大门。

写字楼内部毛坯，外檐抹灰涂料，内部设钢筋混凝土结构楼梯，抹灰踏步，不锈钢扶手，配置电梯。

经现场勘查主体结构基本完好，承重构件没有发现变形等异常现象，建筑配套设施完好。

(3) 权益状况

评估对象均办理了《天津市房地产权证》，证载房屋建筑面积等情况如开发产品-房地产评估明细表所示，所占土地使用权类型为出让，终止日期为 2055 年 5 月 9 日，工业用途，产别为股份企业产，房屋建筑物设计用途为非住宅，证载权利人均均为天津海泰科技发展股份有限公司，至评估报告日已全部解除抵押，见天津海泰科技发展股份有限公司《关于委估开发产品-房地产抵押注销的情况说明》，提醒报告使用者注意。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2023 年 9 月 30 日，该评估基准日为唯一日期，所有资产均为基准日实际存在的资产。

评估基准日的选择是根据其经济行为、委托事项由委托方确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

天津海泰科技发展股份有限公司 2023 年第 63 次《总经理办公会会议纪要》文件。

（二）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第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 538 号)；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部令第 50 号)；
- 7、《国有资产评估管理办法》（2020 年国务院令第 732 号）；
- 8、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
- 9、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
- 10、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
- 11、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年修订版）；
- 12、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
- 14、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 15、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权

[2009]941 号)；

16、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95号）；

17、《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》；

18、《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》的通知（津国资〔2018〕5号）；

19、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

20、财政部、国家税务总局下发《关于调整增值税税率的有关通知》（财税[2018]32号）；

21、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）；

22、《天津市市属企业国有资产评估项目备案工作指引》（津国资产权〔2016〕18号）；

23、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

24、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

25、其它相关的法律法规文件。

（三）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——不动产》（中评协（2017）38号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协（2019）35号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）；
13. 《资产评估专家指引第8号-资产评估中的核查验证》（中评协（2019）39号）；
14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）。

（四）资产权属依据

1. 营业执照；
2. 天津市房地产权证（证号：房地证津字第 1160814000329 号等）；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 评估对象周边房地产市场案例；
2. 本公司评估人员收集整理的相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

依据《资产评估执业准则——不动产》（中评协（2017）38号）第十六条，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估范围的要求，评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘后，根据《房地产估价规范》，通行的评估方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等，具体方法如下：

- (1) 收益法是预测委估房地产的未来收益，利用还原利率或资本化率、收益

乘数将未来收益转换为价值，得到委估房地产价值或价格。

- (2) 成本法是求取评估对象在评估基准日的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取评估对象价值的方法。
- (3) 市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。
- (4) 假设开发法又称开发法、预期开发法、剩余法，是将预测的估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法，适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

(二) 评估方法的选择

评估对象作为非居住类房地产，又作为整栋楼房的一部分，建造成本难以单独核算，不宜采用成本法；评估对象不具有投资开发或再开发潜力，不宜采用假设开发法；评估对象的收益可以通过在租房地产租金水平计算未来预期收益，利用还原利率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，得到委估房地产价值或价格；评估人员根据搜集的资料分析，在认真分析所掌握的资料，并进行了实地勘察和对附近区域调查后认为，该区域有与委估房地产类似的交易案例，此可以采用市场法对委估房地产进行评估，综上，我们分别采用市场法和收益法对委估房地产进行评估，计算公式如下：

1. 市场法

评估对象房地产价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

2. 收益法

本次评估范围内的投资性房地产属收益性房地产，已签订了 5 年租赁合同，且周边类似物业出租不活跃、案例较少。根据委估资产目前使用状态，收集到的资料的完整性、可靠性，以及周边市场行情数据等，以租赁合同的租金并经分析采用收益法进行评估。

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点

后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(1)搜集有关收入和费用的资料；

(2)估算租赁收入

根据签订的在有效期内出租协议，首先参照出租协议中规定的租金、租期、近二年出租物业实际空置率、租期内租金变化约定（无租金变化约定的参考周边市场的调查数据），测算协议出租期内收益；然后，再依据出租协议约定的续租条款、未来租赁市场预测，测算租期外收益。同时，考虑租赁押金利息收益、以及收益期末房产残余价值补偿收入。

(3)估算年运营费用

依据国家地方有关规定以及出租方在收取租金后应当承担的各项服务所需要支出的费用，税费（包括房产税、增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、城镇土地使用费）、房屋修缮费、保险费、物业服务费等。

(4)估算净收益；

依据测算得到的收入与费用的数据，测算净收益。

(5)选用适当的资本化率；

以安全利率加风险调整值作为资本化率。安全利率根据中国人民银行公布的十年期国债收益率确定；风险调整值的确定主要考虑未来经营出租情况、收益收到的时间以及合同执行情况等不确定性可能存在的风险。

(6)确定收益年限

本次收益期限根据权属证明文件中的土地使用权终止日期确定。

(7)选用适宜的计算公式求出收益价格，公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{At}{(1+r)^t}$$

其中：P——房地产在估价时点的评估值

At——某年总净收益

r——房地产的资本化率

n——收益年限

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2023 年 11 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，布置资产评估申报明细表，并设计资产调查表等，指导填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2023 年 11 月 15 日—11 月 16 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员针对房地产采用不同的核查方式进行查证，以确认资产的真实准确，重点调查房地产权属证明和登记情况。

(2) 资产实际状态的调查

对委估房地产的房屋建筑物结构完整性、使用状态和维修维护情况进行实地勘查，对现状记录，对各项资料搜集、整理和分析。

（3）非流动资产价值构成的调查

根据产权持有单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。

该阶段工作时间为 2023 年 11 月 17 日—11 月 18 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况明确评估参数和价格标准后，开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，通过市场法确定委托评估资产的结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2023 年 11 月 19 日—2023 年 11 月 20 日。

九、评估假设

（一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方

的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设（原地续用假设）：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将原地继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）具体假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设资产继续按照现行用途原地继续使用。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

根据资产评估要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而得出不同评估结论的责任。

十、评估结论及账面价值比较变动情况及说明

（一）评估结论

经市场法评估，天津海泰科技发展股份有限公司拟出售的资产账面价值为 10,652.32 万元，评估价值为 21,945.31 万元，增值额为 11,292.99 万元，增值率为 106.01%。



资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
开发产品-房地产	10,652.32	21,945.31	11,292.99	106.01

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及说明

本评估报告采用市场法和收益法对海泰科技公司纳入评估范围的部分资产进行评估后，部分资产的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

委估房地产评估增值 11,292.99 万元，评估增值率 106.01%，增值原因为：委估房地产是委托方自行开发的在售开发产品，并于 2013 年建成，因建成时间较早，近些年房地产价格不断上涨，所以造成评估增值。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责；

（二）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公允价值，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。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（三）本次评估结果为含税价值，即评估值含增值税，未考虑出售行为过程中可能发生的其他相关税费；

（四）委估 SOHO 公寓和底商所占土地使用权面积为 106,122.10 m²，尚未分摊，地号：1111-（09）-007-04 号；委估的西 3-501、503 工业孵化两套写字楼，分摊的土地使用权面积分别为 646.20 m²、611.50 m²，地号：1111-（008）-001 号，委估资产权属性质均为国有，使用权类型为出让，用途为工业，经核实，产别为股份企业产，已取得商品房销售许可证，本次评估按现用途暨商业评估，提醒报告使用者注意。

（五）委估资产产权持有单位即天津海泰科技发展股份有限公司与天津滨海农商银行签订了合同号为 DB9113100220000247 《天津滨海农商银行最高额抵押合同》，委估资产中有 202 项不动产已设立抵押，抵押期限 2022 年 11 月 14 日至 2023

年 11 月 13 日，抵押金额 6800 万元，至评估报告日已全部解除抵押，见天津海泰科技发展股份有限公司《关于委估开发产品-房地产抵押情况说明》，提醒报告使用者注意。

（六）委估房地产中有部分已经用于出租，提醒报告使用者注意。

（七）由于房地产价值受房地产市场供求关系影响较大，所以期后如果委估资产所处区域交易市场发生重大变化，则不能直接使用本次评估结论。

（八）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

本评估意见仅作为委托人出售资产的价值参考依据，而不能取代委托人实际资产出售价格的决定。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（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委托的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

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

（五）本评估报告需提交企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2023 年 9 月 30 日至 2024 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参

考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 11 月 20 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：孙建民

Handwritten signature of Sun Jianmin in black ink.

资产评估师：黄俊

Handwritten signature of Huang Jun in black ink.



资产评估师：王天才

Handwritten signature of Wang Tiancai in black ink.



二〇二三年十一月二十日