

辽宁众华资产评估有限公司
关于深圳证券交易所
《关于对大连晨鑫网络科技股份有限公司的问询函》
之核查意见

深圳证券交易所：

大连晨鑫网络科技股份有限公司（以下简称“晨鑫科技”）于 2020 年 11 月 27 日收到深圳证券交易所（以下简称“深交所”）《关于对大连晨鑫网络科技股份有限公司的问询函》（中小板问询函【2020】第 209 号，以下简称“《问询函》”）。根据《问询函》的相关要求，公司及相关中介机构对有关问题进行了积极认真的核查，就资产评估相关问题回复如下：

（原问题第 2 题）评估报告披露，纳入评估范围的养殖场办公楼，账面原值为 2,056 万元，账面净值 908 万元，尚未办理房屋所有权证。请说明上述资产权属瑕疵对评估的具体影响，以及对本次资产出售是否构成实质障碍。请评估机构核查并发表明确意见。

1. 请说明上述资产权属瑕疵对评估的具体影响，以及对本次资产出售是否构成实质障碍。

答复：

(1) 权属瑕疵房产的具体情况

①晨鑫科技尚未办理房屋所有权证的养殖场办公楼建于 2014 年，框架结构，面积为 5665.14 m²。

②根据企业资产管理人员提供的养殖场办公楼相关工程结算等资料，该房屋为晨鑫科技为生产经营目的所建，工程款已结算完毕，目前与养殖海参相关资产整体出租给旭笙水产，租期期限为 2020 年 10 月 12 日至 2021 年 10 月 11 日。

③养殖场办公楼为生产经营之目的所建，因晨鑫科技先前办理填海证后进行填海造地并建设相关工程，待相关工程基本竣工后开始着手办理产权证及土地证，因填海证与土地证坐标系不同，坐标转换时存在偏移，故该办公楼未列入“瓦国用（2012）第 195 号”土地证范围内，目前国家对渤海湾填海项目政策收紧，暂

时无法办理产权证。

(2) 权属瑕疵房产对评估的具体影响

①晨鑫科技已针对瑕疵房产出具《关于养殖场办公楼未能办理产权证的承诺函》，证明该养殖场办公楼的投资人为晨鑫科技，为生产经营所建，因历史原因未能取得权属证书，不存在权属纠纷，

②截至评估基准日，该养殖场办公楼相关的工程费用已全部结算完毕，不存在应付未付工程款的情况，可正常生产经营。

综上，权属瑕疵房产对评估无具体影响。

(3) 权属瑕疵房产对本次资产出售是否构成实质障碍

根据晨鑫科技提供《大连晨鑫网络科技股份有限公司关于出售资产的交易预案》，若未来资产出售，资产交割确认书签署后无论是否已实际办理完成权属变更登记或过户手续，所有标的资产的所有权归购买方所有。晨鑫科技将配合购买方办理完成相关权属变更登记或过户手续，该部分资产在实际办理完成相关权属登记和过户手续前产生的任何损失或责任均由购买方承担。

综上，该房屋状况对本次资产出售不构成实质障碍。

2. 评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：

养殖场办公楼权属归晨鑫科技所有，不存在产权纠纷、抵押、担保等事项。评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提进行的，权属瑕疵不影响该房屋的评估价值，对本次资产出售不构成实质障碍。

辽宁众华资产评估有限公司

2020年12月2日

