

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

厦门三五互联科技股份有限公司以财务报告为目的
拟进行资产减值测试所涉及的不动产评估项目
资产评估报告

中天衡平评字[2021]11009号

(资产评估报告共一册，本册为第一册)



北京中天衡平国际资产评估有限公司

China Valuer International Co., Ltd

2021年04月16日

目 录

声 明	2
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	4
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
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	14
九、 评估假设	16
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	18
十二、 评估报告使用限制说明	19
十三、 评估报告日	20
十四、 资产评估师签字及评估机构印章	21
评估报告附件	22

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

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。

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

四、评估对象涉及的资产清单及其他与本次评估相关的资料由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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

厦门三五互联科技股份有限公司以财务报告为目的 拟进行资产减值测试所涉及的不动产评估项目 资产评估报告·摘要

中天衡平评字[2021]11009号

北京中天衡平国际资产评估有限公司接受厦门三五互联科技股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对天津三五互联移动通讯有限公司持有的坐落于天津市滨海高新区华苑产业区（环外）海泰华科五路2号不动产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：

评估目的：厦门三五互联科技股份有限公司以财务报告为目的拟进行资产减值测试所涉及的不动产进行评估，为年度审计进行固定资产减值测试提供价值参考意见。

评估对象：天津三五互联移动通讯有限公司所持有的天津市滨海高新区华苑产业区（环外）海泰华科五路2号不动产。

评估范围：厦门三五互联科技股份有限公司于评估基准日2020年12月31日所涉及的坐落于天津市滨海高新区华苑产业区（环外）海泰华科五路2号不动产。

评估基准日：2020年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法。

评估结论：经收益法评估，厦门三五互联科技股份有限公司委托评估的不动产于评估基准日2020年12月31日的市场价值评估结论为：48,790.25万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

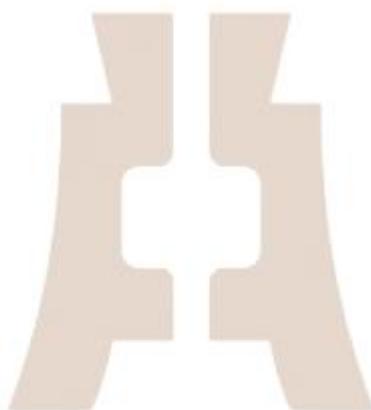
资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

特别事项说明：

1. 截至报告出具日，新冠病毒疫情仍在继续，本次评估，企业管理层及评估人员尚无法准确预测疫情后续的持续时间、最终影响程度，故本次评估未考虑新冠病毒疫

情对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



北京中天衡平国际资产评估有限公司
China Valuer International Co., Ltd

厦门三五互联科技股份有限公司以财务报告为目的 拟进行资产减值测试所涉及的不动产评估项目 资产评估报告·正文

中天衡平评字[2021]11009 号

厦门三五互联科技股份有限公司：

北京中天衡平国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用收益法，按照必要的评估程序，对厦门三五互联科技股份有限公司以财务报告为目的拟进行资产减值测试涉及的不动产在评估基准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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人
本次评估的委托人为厦门三五互联科技股份有限公司（以下简称“三五互联”），
产权持有单位为天津三五互联移动通讯有限公司。

（一）委托人概况

名称：厦门三五互联科技股份有限公司

公司类型：其他股份有限公司(上市)

股票代码：300051

统一社会信用代码：91350200751642792T

住所：厦门市火炬高新技术产业开发园软件园二期观日路 8 号一层

法定代表人：余成斌

注册资本：叁亿陆仟伍佰陆拾玖万捌仟陆佰玖拾元整

成立日期：2004 年 04 月 01 日

营业期限：2004-04-01 至 2054-03-31

经营范围：一般项目：工程和技术研究和试验发展；数据处理和存储支持服务；
软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息
咨询服务）；数字内容制作服务（不含出版发行）；计算机软硬件及辅助设备批发；计
算机软硬件及辅助设备零售；移动终端设备销售；通讯设备修理；非居住房地产租赁；

物业管理；广告设计、代理；市场营销策划；项目策划与公关服务；摄像及视频制作服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；互联网信息服务；互联网域名注册服务；基础电信业务；技术进出口；汽车租赁；演出经纪。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）产权持有单位概况

名称：天津三五互联移动通讯有限公司

公司类型：有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码：91120116586411594P

住所：天津滨海高新区华苑产业区（环外）海泰华科五路2号3号楼1层006室

法定代表人：龚少晖

注册资本：壹亿柒仟壹佰捌拾捌万陆仟捌佰元整

成立日期：2011年11月24日

营业期限：2011-11-24至2031-11-23

经营范围：法律、法规禁止的，不得经营；应经审批的，未获批准前不得经营；法律、法规未规定审批的，自主经营。

（三）委托人和产权持有单位间的关系

本次评估的产权持有单位为委托人全资子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告其他使用者概况

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是对厦门三五互联科技股份有限公司以财务报告为目的拟进行资产减值测试所涉及的不动产进行评估，为年度审计进行固定资产减值测试提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为天津三五互联移动通讯有限公司持有的不动产，企业申报的房屋建筑物账面价值 42,783.50 万元，土地使用权账面价值 2,724.13 万元，与不动产相关的装修费用企业计入了长期待摊费用科目，账面价值 2,428.50 万元，合计 47,936.13 万元。

（二）评估范围

评估范围为三五互联于评估基准日 2020 年 12 月 31 日以财务报告为目的拟进行资产减值测试所涉及的坐落于天津市滨海高新区华苑产业区（环外）海泰华科五路 2 号不动产。评估申报情况如下：

序号	权证编号	房地产名称/楼号	所在层数	结构	建成年月/取得时间	计量单位	建筑面积/土地面积 (m ²)
1	津（2017）滨海高新区不动产权第 1004478 号	房屋 1#楼	1-21	钢混	2017 年 6 月	m ²	33,632.75
2		房屋 2#楼	1-18	钢混	2017 年 6 月	m ²	27,163.43
3		1#楼及 2#楼地下室	-1	钢混	2017 年 6 月	m ²	11,597.96
4		房屋 3#楼	-1-8	钢混	2017 年 6 月	m ²	30,249.70
5		房屋 4#楼	1-4	钢混	2017 年 6 月	m ²	12,027.18
-	建筑物合计	-	-	-	-	-	114,671.02
6	津（2017）滨海高新区不动产权第 1004478 号	滨海高新区华苑产业区（环外）海泰华科五路 2 号土地使用权	-	-	2012 年 12 月	m ²	57,019.10
7	津（2017）滨海高新区不动产权第 1004152 号	滨海高新区华苑科技园土地使用权	-	-	2004 年 12 月	m ²	7,907.20
-	土地使用权合计	-	-	-	-	-	64,926.30

评估对象园区土地由上表中两块土地合并而成，评估对象建筑物位于两块土地上。具体评估范围以产权持有单位提供的资产评估申报表为准。

（三）委估资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围内的不动产，为天津三五互联移动通讯有限公司自行承建并用于商业出租。

天津市滨海高新区华苑产业区（环外）海泰华科五路 2 号房地产位于天津市华科五路南侧，海泰大道西侧，是针对外包服务、人才培养、企业孵化与技术研究的现代

双创产业园区。

该物业附近周边有海泰软件园、天津滨海高新区软件园、曙光天津产业基地、西青区华苑产业区等产业园区；除此之外，项目周边有如家商旅酒店、龙门客栈、天津环亚国际马球会大酒店、天津城建大学、天津农学院、天津商业大学宝德学院等。周边道路通畅，交通便捷度较高，周围有 620、624 路 a 线、624 路 b 线、700 路等多条公交线路。

截止评估基准日纳入评估范围内的房地产由委托人全资子公司天津三五互联移动通信有限公司整体出租给天津创客星孵化器有限公司。

（四）委估资产权属状况

1. 至评估基准日，评估对象范围内的不动产均已办理了《不动产权证书》，《不动产权证书》[津（2017）滨海高新区不动产权第 1004478 号]证载土地使用权类型为出让，终止日期至 2062 年 12 月 24 日，《不动产权证书》[津（2017）滨海高新区不动产权第 1004152 号]证载土地使用权类型为作价入股，终止日期至 2054 年 12 月 29 日。两块土地证载权利人均均为天津三五互联移动通信有限公司。

2. 至评估基准日，纳入评估范围的不动产已办理了抵押他项权利，房屋他项权人为中航信托股份有限公司。抵押情况如下表所示：

序号	权证编号	房地产名称/ 楼号	建筑面积/ 土地面积 (m ²)	抵押权利人	抵押期限
1	津（2017）滨海高新区不动产权第 1004478 号	房屋 1#楼	33,632.75	中航信托股份有限公司	2017.9.22-2027.9.22
2		房屋 2#楼	27,163.43	中航信托股份有限公司	2017.9.22-2027.9.22
3		1#楼及 2#楼地下室	11,597.96	中航信托股份有限公司	2017.9.22-2027.9.22
4		房屋 3#楼	30,249.70	中航信托股份有限公司	2017.9.22-2027.9.22
5		房屋 4#楼	12,027.18	中航信托股份有限公司	2017.9.22-2027.9.22
6		滨海高新区华苑产业区（环外）海泰华科五路 2 号土地使用权	57,019.10	中航信托股份有限公司	2017.9.22-2027.9.22

序号	权证编号	房地产名称/ 楼号	建筑面积/ 土地面积	抵押权利人	抵押期限
7	津(2017)滨海高新区不动产权第1004152号	滨海高新区华苑科技园土地使用权	7,907.20	中航信托股份有限公司	2017.9.22-2027.9.22

本次评估产权持有单位未提供上述资产相关抵押合同，仅提供了相关资产抵押情况清单。

产权持有单位承诺房地产权属归其所有，不存在产权纠纷。

委估资产未经审计，评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致，具体评估范围以产权持有单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的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

本报告评估基准日是2020年12月31日。

评估基准日由委托人确定。

确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末等因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

本次资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

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》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
4. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
5. 《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. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
8. 《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号);
9. 《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号);
10. 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)。
11. 《关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号(财政部、税务总局2018年4月4日公布)
12. 《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)
13. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
12. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(二) 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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45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. 《不动产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）。

（四）权属依据

1. 《不动产权证书》。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 2016《天津市建设工程计价办法》；
3. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准等资料；
4. 中国人民银行公布的评估基准日的存贷款利率；
5. 评估基准日市场有关价格信息资料；
6. 与产权持有单位资产的取得、使用等有关的各项合同、协议、会计凭证、账册等资料；
7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
8. 由委托人即产权持有人提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
9. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 委托评估的《资产评估申报明细表》及其他资料；
2. 委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》；
3. 企业提供的其它法律凭证资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》，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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

依据本次资产评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，评估人员在认真分析并进行了实地勘查之后，根据评估对象的特点和实际状况，确定采用收益法对评估对象进行评估。

本次评估采用收益法主要出于以下考虑：

1. 评估对象属已建成的房地产项目，故不选用假设开发法测算评估对象的价值。
2. 评估对象为企业的可收益的房地产，采用成本法无法体现其资产的市场价值，因此不采用成本法评估。
3. 由于估价对象附近房产的出租价格可以查询，因此可以按照房产的出租收益测算委估房产的收益法评估价值。
4. 由于估价对象为工业园办公楼，不可分割销售，附近无市场交易案例，故不采用市场比较法评估。

（二）评估方法介绍

收益法是预测评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

收益法基本计算式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^t} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right)$$

式中：V—收益价格；

a_i —第*i*年的房地产净收益；

a —第*t*年以后无变化的房地产年净收益；

r —房地产还原利率；

t —纯收益有变化的年限；

n —未来可获收益年期。

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受委托人的委托，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估

程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

1. 拟定评估计划
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

（1）对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对产权持有单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

（2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估计划，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析。

1. 资产核实

（1）指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“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，同时反馈给产

权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的不动产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请产权持有单位核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解产权持有单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 产权持有单位的历史沿革、资产经营管理状况；
- (2) 评估对象以往的评估及交易情况；
- (3) 产权持有单位所在行业的发展状况与前景；
- (4) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 假设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；

2. 交易假设，交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3. 公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础；

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设资产持续使用；

5. 国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境无重大变化；

6. 假设和被评估资产相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

7. 没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑抵押、担保以及特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

（二）特殊假设

1. 评估基准日后产权持有单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 本项目的评估结论是以评估对象不动产的经营业态保持正常，无重大改变为假设前提。

3. 不考虑通货膨胀对房地产市场的影响。

4. 本次评估中，假设委托人签订的租约均合法、有效。

5. 本次评估将房屋及所有附属设备、设施、土地使用权作为一个整体进行评估，

以所有附属设施能正常使用为假设前提。

6. 本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

此次评估主要采用收益法，在评估假设条件成立的前提下，经收益法评估，厦门三五互联科技股份有限公司委托评估的位于天津市滨海高新区华苑产业区（环外）海泰华科五路 2 号不动产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值评估结论为：48,790.25 万元。具体明细详见本报告所附资产评估明细表。

十一、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专业能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用者予以关注：

（一）抵押事项

至评估基准日，纳入评估范围的不动产已办理了抵押他项权利，房屋他项权人为中航信托股份有限公司。抵押情况如下表所示：

序号	权证编号	房地产名称/ 楼号	建筑面积/ 土地面积 (m ²)	抵押权利人	抵押期限
1	津(2017)滨海高新区不动产权第1004478号	房屋 1#楼	33,632.75	中航信托股份有限公司	2017.9.22-2027.9.22
2		房屋 2#楼	27,163.43	中航信托股份有限公司	2017.9.22-2027.9.22
3		1#楼及 2#楼地下室	11,597.96	中航信托股份有限公司	2017.9.22-2027.9.22
4		房屋 3#楼	30,249.70	中航信托股份有限公司	2017.9.22-2027.9.22
5		房屋 4#楼	12,027.18	中航信托股份有限公司	2017.9.22-2027.9.22

序号	权证编号	房地产名称/ 楼号	建筑面积/ 土地面积	抵押权利人	抵押期限
6		滨海高新区华苑产业区（环外）海泰华科五路2号土地使用权	57,019.10	中航信托股份有限公司	2017.9.22-2027.9.22
7	津（2017）滨海高新区不动产权第1004152号	滨海高新区华苑科技园土地使用权	7,907.20	中航信托股份有限公司	2017.9.22-2027.9.22

本次评估产权持有单位未提供上述资产相关抵押合同，仅提供了相关资产抵押情况清单。

产权持有单位承诺房地产权属归其所有，不存在产权纠纷。

本次评估未考虑资产抵押事项可能对评估值的影响。

（二）其他需要说明的事项

1. 本次清查范围以产权持有单位提供的评估申报表为准。本次评估申报表中建筑面积根据房地产权证和委托人申报的面积确定，实际可供出租面积由委托人自行申报，评估结论在很大程度上依赖于上述资料的真实性，如若出现其他事项对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2. 评估机构和评估专业人员的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，并不涉及到评估机构和评估专业人员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产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件、有关资产所有权文件及证件、有关法律文件、营业执照、会计凭证、财务报表、资产明细及其他有关资料的真实合法为前提。委托人、产权持有单位应对所提供的上述资料的真实性、合法性和完整性负责。本公司及评估师的责任是对上述资料进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证。

3. 本评估公司未对委托人及产权持有单位提供的有关经济行为批文、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。

4. 在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

5. 除非特别说明，本报告中的评估值以产权持有单位对有关资产拥有完全的权利为基础。

6. 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。

7. 截至报告出具日，新冠病毒疫情仍在继续，本次评估，企业管理层及评估人员尚无法准确预测疫情后续的持续时间、最终影响程度，故本次评估未考虑新冠病毒疫情对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(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专业人员不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

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

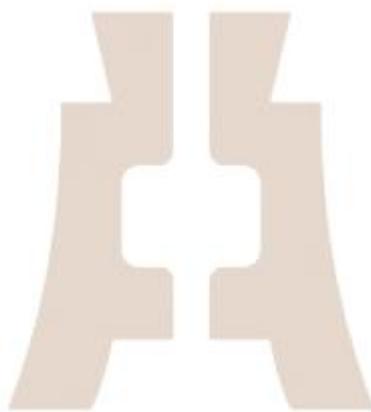
(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外；

(六) 本评估报告的评估结论自评估基准日2020年12月31日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2021 年 4 月 16 日。

十四、资产评估师签字及评估机构印章

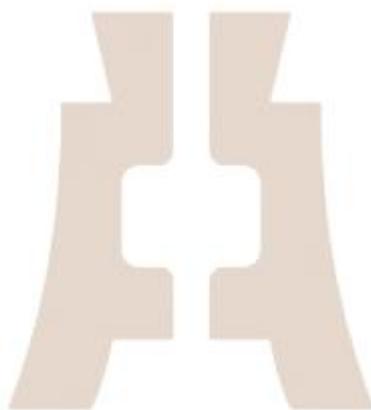


北京中天衡平国际资产评估有限公司
China Valuer International Co., Ltd

(此页无正文)

资产评估师:

资产评估师:



北京中天衡平国际资产评估有限公司
China Valuer International Co., Ltd

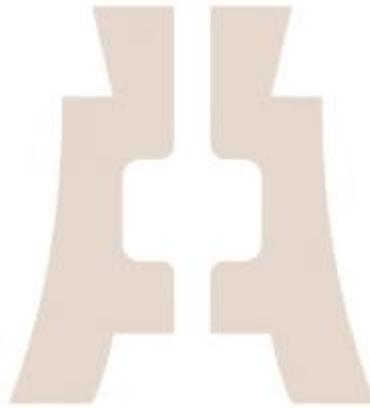
北京中天衡平国际资产评估有限公司

二〇二一年四月十六日

评估报告附件

目 录

- 一、 委托人和产权持有单位法人营业执照复印件
- 二、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 三、 委托人及产权持有单位的承诺函
- 四、 评估机构资格证书复印件
- 五、 评估机构法人营业执照复印件
- 六、 资产评估师登记证书复印件
- 七、 资产评估明细表



北京中天衡平国际资产评估有限公司
China Valuer International Co., Ltd