

厦门三五互联科技股份有限公司
拟为子公司天津三五互联移动通讯有限公司
引进战略投资者所涉及的该公司股东全部权益项目
资产评估说明

北方亚事评报字[2022]第 01-1132 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零二二年十二月三十一日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产评估说明	3
	一、评估对象与评估范围说明	3
	二、资产核实情况总体说明	5
	三、评估技术说明	6
	四、评估结论分析	61

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托人、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

二零二二年十二月三十一日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)接受厦门三五互联科技股份有限公司(以下简称:厦门三五互联)的委托,对天津三五互联移动通讯有限公司(以下简称:天津通讯)拟引进战略投资者所涉及的其股东全部权益进行了评估,有关说明详见后附:委托人及被评估单位编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

本次评估对象为天津通讯的股东全部权益。

本次评估范围为截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日，天津通讯经审计后的全部资产及负债。即总资产账面价值 50,594.74 万元，总负债账面价值 51,069.45 万元，净资产账面价值-474.72 万元。其中：流动资产账面值 7,215.33 万元；非流动资产账面值 43,379.41 万元，其中：投资性房地产 43,346.23 万元；固定资产 1.08 万元；长期待摊费用 32.10 万元；流动负债账面值 28,722.94 万元，非流动负债 22,346.51 万元。评估范围内的资产、负债账面价值已经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了标准的华兴审字【2022】22011540017 号无保留意见的净资产审计报告，天津通讯 2022 年 9 月 30 日的资产负债表如下：

2022 年 9 月 30 日资产负债表

单位：元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	72,153,278.82
2	货币资金	11,838,386.74
3	应收帐款净额	39,668,446.13
4	预付款项	6,515.91
5	其他应收款净额	20,439,095.53
6	其他流动资产	200,834.51
7	二、非流动资产合计	433,794,082.08
8	投资性房地产净额	433,462,320.62
9	固定资产净额	10,755.91
10	长期待摊费用	321,005.55
11	三、资产总计	505,947,360.90
12	四、流动负债合计	287,229,441.70
13	应付账款	639,205.03
14	应付职工薪酬	33,106.66
15	应交税费	617,030.84
16	其他应付款	196,887.31

厦门三五互联科技股份有限公司拟为子公司
天津三五互联移动通讯有限公司引进战略投资者所涉及的该公司股东全部权益项目资产评估说明

17	一年内到期的非流动负债	198,976,105.57
18	其他流动负债	86,767,106.29
19	五、非流动负债合计	223,465,102.63
20	长期借款	209,000,000.00
21	长期应付款	7,502,000.00
22	递延收益	6,963,102.63
23	六、负债总计	510,694,544.33
24	七、净资产（所有者权益）	-4,747,183.43

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产包括：投资性房地产和电子设备类等，部分固定资产的单位价值较大。具体实物资产类型及特点如下：

（1）投资性房地产-建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物，位于滨海高新区华苑产业区（环外）海泰华科五路2号，建筑物均为自建房，2017年7月竣工验收。截止评估基准日，委估建筑物均可正常使用，主要以出租经营为主。投资性房地产-建筑物1号楼、2号楼、3号楼、4号楼等，其不动产权证书（证号为《津（2017）滨海高新区不动产权第1004478号》），总建筑面积合计114671.02 m²，均用于办公出租，其中：可供出租建筑面积（含自用面积）为96,319.33 m²，地下车库面积为18,351.69 m²，目前出租率约为60%。

（2）投资性房地产-土地

纳入评估范围内的两宗土地（土地证编号：津（2017）滨海高新区不动产权第1004478号、津（2017）滨海高新区不动产权第1004152号），土地面积合计为64,926.30平方米，土地用途为工业，用地性质为出让、作价入股。截止至评估基准日，土地及地上建筑物均已抵押。

（3）固定资产—设备类资产

纳入评估范围内的设备类资产主要为办公用电子设备，主要包括电脑、投影仪、打印机、空调等设备，部分设备已坏，其他完好在用。上述设备均分布放置在天津通讯的办公区域等地点。委估设备购置于2012年07月至2018年7月之间。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

无。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作 2022 年 12 月 22 日至 2022 年 12 月 26 日。

清查核实工作主要包括以下过程：

1. 指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，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。

3. 现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。

对委估建筑物作了较为详细的查验，除核对委估资产数量及内容是否与申报情况一致而外，主要是查看建筑基础、结构的稳定性、牢固性，装修的完好程度以及配套的完善、使用功能等情况，并对产权证等资料进行了核实。对设备类资产进行了现场盘点，查看了设备的实际使用情况。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、

“实”相符。

5. 核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

无。

(三) 核实结论

企业申报的资产与实物资产账、物相符。

三、评估技术说明

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，本次评估采用了资产基础法和收益法。

(一) 资产基础法

1. 货币资金

货币资金账面价值 11,838,386.74 元，为银行存款和其他货币资金。

(1) 银行存款

银行存款账面值 913,889.88 元，共 7 个账户，均为人民币存款账户。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，以核实后账面值作为评估值。

银行存款账面价值为 913,889.88 元，评估值为 913,889.88 元。

(2) 其他货币资金

其他货币资金账面价值 10,924,496.86 元，为被评估单位银行定存存款及利息。评估人员核对了合同、银行流水和记账凭证等。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金账面价值为 10,924,496.86 元，评估值为 10,924,496.86 元。

货币资金账面价值为 11,838,386.74 元，评估价值为 11,838,386.74 元。

2. 应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款。

应收账款账面余额 39,687,762.14 元，计提坏账准备 19,316.01 元，账面价值 39,668,446.13 元；纳入评估范围内其他应收款账面余额 20,439,095.53 元，

未计提坏账准备，账面价值 20,439,095.53 元。

评估人员对应收账款、其他应收款申报值核实无误的基础上，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查：并履行了必要的函证和替代程序，对其真实性进行了核实，对应收账款、其他应收款的回收情况进行了核查，判断各项应收款回收的可能性，采用账龄分析法对评估风险损失进行估计。故评估中以清查后账面价值减去评估风险损失确定评估值。

应收账款账面值为 39,668,446.13 元，评估值 39,668,446.13 元；其他应收款账面值为 20,439,095.53 元，评估值为 20,439,095.53 元。

3. 预付账款

预付账款账面价值为 6,515.91 元，主要内容为银行贷款保险费等。

评估人员核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上，根据被评估企业申报的预付款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了核实，评估人员根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

预付账款账面值为 6,515.91 元，评估值为 6,515.91 元。

4. 其他流动资产

其他流动资产账面值 200,834.51 元。是企业留抵进项税额。

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值确定评估值。

其他流动资产账面值为 200,834.51 元，评估值为 200,834.51 元。

5. 长期股权投资

A 评估范围

纳入评估范围的长期股权投资共计 1 家，为控股子公司。长期股权投资账面余额 0.00 元，未计提长期股权投资减值准备，账面价值 0.00 元。

长期股权投资概况

纳入评估范围的长期股权投资基本情况见下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	控制类型	认缴比例	账面价值（元）
1	天津创客星孵化器有限公司	控股	65.00%	0.00
	合 计			0.00

截止评估基准日，控股子公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	天津三五互联移动通讯有限公司	325.00	65
2	武汉欧微优科技有限公司	175.00	35
	合 计		100

子公司具体情况，详见子公司说明。

B 评估过程

根据长期投资评估明细表，评估人员查阅了被投资单位章程、协议，经营范围和经营情况、投资日期、原始投资额和股权比例等书面资料。根据项目整体方案选取合适的企业价值评估方法对被投资企业进行评估。

C 评估方法

对于控股子公司的长期股权投资，评估中，在核对账账、账表、清单一致的基础上，对被投资单位的章程、验资报告及同一基准日的会计报表等资料进行了审核，参照资产评估的有关规定，采用资产基础法对被投资单位进行整体评估，确定其整体评估价值。

长期股权投资-天津创客星孵化器有限公司认缴注册资本为 500 万元，根据章程约定缴付期限至 2027 年 12 月 31 日。目前因经营亏损，导致净资产账面值为负数，天津通讯按认缴持股比例 65%对其进行合并核算。评估中按“长期股权投资评估值=(天津通讯股东全部权益价值评估值+应缴未缴出资额)×天津通讯认缴的出资比例-天津通讯应缴未缴出资额”确认评估值。

目前，天津通讯于评估基准日 2022 年 9 月 30 日，共拥有 1 家子公司。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	被投资单位名称	认缴比例	评估方法
1	天津创客星孵化器有限公司	65.00%	资产基础法

D 评估结果及分析

经实施上述评估程序后，长期股权投资于评估基准日详细评估结果见下表：

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值
1	天津创客星孵化器有限公司	0.00	-36,075,444.91
	合计	0.00	-36,075,444.91

经评估，长期股权投资账面价值 0 元，评估价值-36,075,444.91 元。具体评估方法及过程详见子公司评估说明或评估明细表。

6. 投资性房地产-建筑物

A 投资性房地产-房屋类资产账面情况：

根据委估资产清单，投资性房地产-房屋类资产账面原值 492,247,606.12 元，计提减值准备 22,403,945.41 元，账面净值 407,381,651.79 元，全部为投资性房地产-房屋。

B 委估投资性房地产-房屋类资产概况：

根据天津通讯填制的评估申报表，本次纳入评估范围的投资性房地产-房屋类资产包括 1 号楼、2 号楼、3 号楼、4 号楼等，建筑面积共计 114671.02 m²；委估资产主体建成于 2017 年 6 月，主要为钢混结构，截止评估基准日，委估资产均可正常使用，用于办公出租，其中：可供出租建筑面积（含自用面积）为 96,319.33 m²，地下车库面积为 18,351.69 m²，目前出租率约为 60%。

主要投资性房地产-房屋状况

(1) 1 号楼、2 号楼及地下室

1 号楼建筑面积 33632.75 m²，2 号楼建筑面积 27163.43 平方米，1 号楼及 2 号楼地下室建筑面积 11597.96 m²，建成于 2017 年 6 月，其中：1 号楼 A 区、C 区，2 号楼 A 区为地上 4 层，地下 1 层钢筋混凝土框架结构，1 号楼 A 区总高度 18.3 米、1 号楼 C 区及 2 号楼 A 区总高度 17.35 米，1 号楼 B 区为地上 21、层地下 1 层钢筋混凝土框筒结构，总高度 92.4 米，2 号楼 B 区为地上 18 层、地下 1

层钢筋混凝土框筒结构，总高度 79.8 米，工程抗震设防烈度 7 度，场地标准冻土深度 0.6 米，主体结构为 C40 混凝土，非主体结构填充墙内设置的构造柱、过梁、圈梁为 C20 混凝土，钢筋采用 ϕ -HPB300 级钢及 HRB-400 级钢，砌体填充墙采用 A3.5 蒸压加气混凝土砌块及 M5 预拌混合砂浆砌筑，外立面采用干挂石材装饰，室内公共区域铺设大理石地砖，白墙，石膏吊顶。

(2) 3 号楼

3 号楼建筑面积 30249.70 m²，建成于 2017 年 6 月，A 座为地上 8 层、地下 1 层钢筋混凝土框架剪力墙结构，总高度 31.6 米，B 座为地上 7 层、地下 1 层钢筋混凝土框架剪力墙结构，总高度 27.7 米，C 座为地上 6 层、地下 1 层钢筋混凝土框架剪力墙结构，总高度 23.8 米，车库为地上 1 层、地下 1 层钢筋混凝土框架结构，总高度 4.1 米，工程抗震设防烈度 7 度，场地标准冻土深度 0.6 米，主体结构为 C40 混凝土，非主体结构填充墙内设置的构造柱、过梁、圈梁为 C20 混凝土，钢筋采用 ϕ -HPB300 级钢及 HRB-400 级钢，砌体填充墙采用 A3.5 蒸压加气混凝土砌块及 M5 预拌混合砂浆砌筑，外立面采用干挂石材装饰，室内公共区域铺设大理石地砖，白墙，石膏吊顶。

(3) 4 号楼

4 号楼建筑面积 12027.18 m²，建成于 2017 年 6 月，主体 4 层局部 5 层钢筋混凝土框架结构，其中 4 层部分总高度 14.9 米、5 层部分总高度 19.1 米，工程抗震设防烈度 7 度，场地标准冻土深度 0.6 米，主体结构为 C40 混凝土，非主体结构填充墙内设置的构造柱、过梁、圈梁为 C20 混凝土，钢筋采用 ϕ -HPB300 级钢及 HRB-400 级钢，砌体填充墙采用 A3.5 蒸压加气混凝土砌块及 M5 预拌混合砂浆砌筑，外立面采用干挂石材装饰，室内公共区域铺设大理石地砖，白墙，石膏吊顶。

C 资产的法律权属核查情况：

截止至评估基准日，纳入评估范围的投资性房地产-房屋均已取得不动产权证书，证号为《津（2017）滨海高新区不动产权第 1004478 号》。

截止至评估基准日，天津通讯 2017 年 9 月与中航信托股份有限公司签订长期借款合同（编号：AVICTC2014X0669-039-1），借款金额叁亿元整，贷款期限

拾年，自 2017 年 9 月 22 日至 2027 年 9 月 22 日止。担保方式：1) 厦门三五互联科技股份有限公司提供法人连带责任保证担保；2) 天津通讯将其土地（津（2017）滨海高新区不动产权第 1004478 号、津（2017）滨海高新区不动产权第 1004152 号）及地上建筑物（建筑面积 114671.02 平方米）提供抵押担保；3) 天津通讯以应收账款（天津创客星孵化器有限公司房租）、定期存单（存单金额 1000 万元整）提供质押担保；质押合同编号分别为：AVICTC2014X0669-039-2.3、AVICTC2014X0669-039-2.4。

D 资料审查、现场勘查和市场调查

（1）资料审查

①评估申报表的审查

根据天津通讯提供的投资性房地产-房屋资产清查申报明细表，对投资性房地产-房屋的建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对，在天津通讯提供的表格不完备的情况下，评估人员配合现场管理人员进行详尽勘察，对天津通讯申报的评估明细表给予补充完善，使其达到符合评估作价要求的条件。

②权证审查

根据天津通讯提供的房屋所有权证，评估人员对证载内容与实物进行了对照查验。

（2）现场勘查

评估人员对委估投资性房地产-房屋进行了现场勘查，根据申报表，核对投资性房地产-房屋的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了投资性房地产-房屋的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

（3）市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括目前执行的前期及其它费用标准以及建筑单方造价资料、市场建材价格等，在被评估企业有关人员的

配合下，经过我们的努力，完成了上述资料的搜集工作，这将使我们的评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

E 评估程序

基于本次评估之特定目的，结合委估投资性房地产-房屋特点，对于天津通讯建造的投资性房地产-房屋采用重置成本法进行评估。

评估工作主要分以下四个阶段进行。

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据天津通讯提供的资产清查评估明细表，进行账表核对，主要核对投资性房地产-房屋的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集委估建筑物的有关财务、产权资料。

其次，实地查勘。根据申报表，核对投资性房地产-房屋的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了投资性房地产-房屋的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的投资性房地产-房屋作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装饰：建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设备设施：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损

坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

再次，搜集价格资料。搜集当地现行的地方建设工程概预算定额、有关行业定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对投资性房地产-房屋建设的相关政策规定等资料。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

F 评估方法：

根据企业纳入本次评估范围的投资性房地产-房屋的结构特点、建筑结构、使用性质，对于天津通讯可正常使用的投资性房地产-房屋采用重置成本法进行评估。

(1) 重置成本法：

投资性房地产-房屋的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

1) 建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、安装工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，并根据《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)，套用《天津市建筑工程预算基价说明及规则》(2012)计算出工程造价重新编制工程预算，计算工程总造价。

2) 前期费用的确定

工程建设前期费用表

序号	项目	计费基础	费率(含税)	费率(不含税)	参考依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.5691%	1.5691%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	工程造价	2.8308%	2.6706%	中设协字[2016]89号
3	工程监理费	工程造价	1.7042%	1.6077%	发改价格[2015]299号及市场调节价
4	工程招标代理服务费	工程造价	0.1019%	0.0962%	发改价格[2015]299号及市场调节价
5	环境影响咨询费	工程造价	0.1695%	0.1695%	发改价格[2015]299号及市场调节价
小计			6.3755%	6.1130%	

3) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按中国人民银行于2022年9月20日公布的贷款市场报价利率1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

②成新率

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘察成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

$$\text{其中：年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

现场勘察成新率：将影响资产成新率程度的主要因素进行分类，通过投资性房地产-房屋造价中影响因素权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

G案例分析：

案例：1号楼（投资性房地产-房屋评估明细表第1项）

（1）概况：

1号楼建筑面积33632.75 m²，1号楼及2号楼地下室建筑面积11597.96 m²，建成于2017年6月，其中：1号楼A区、C区为地上4层，地下1层钢筋混凝土框架结构，1号楼A区总高度18.3米、1号楼C区总高度17.35米，1号楼

B 区为地上 21、层地下 1 层钢筋混凝土框筒结构，总高度 92.4 米，工程抗震设防烈度 7 度，场地标准冻土深度 0.6 米，主体结构为 C40 混凝土，非主体结构填充墙内设置的构造柱、过梁、圈梁为 C20 混凝土，钢筋采用 ϕ -HPB300 级钢及 HRB-400 级钢，砌体填充墙采用 A3.5 蒸压加气混凝土砌块及 M5 预拌混合砂浆砌筑，外立面采用干挂石材装饰，室内公共区域铺设大理石地砖，白墙，石膏吊顶。

(2) 评估方法及过程

①确定重置成本

对该建筑物的评估采用成本法进行评定估算。

重置全价=建筑安装工程造+前期及其他费用+资金成本

1) 建筑安装工程

土建工程取费表

金额单位：元

序号	费用项目名称	计算方法	金额（元）
1	施工图预算子目计价合计	Σ （工程量 \times 编制期预算基价）	60,538,950.00
2	其中：人工费	Σ （工程量 \times 编制期预算基价中人工费）	21,188,632.50
3	施工措施费合计	Σ 施工措施项目计价	40,359,300.00
4	其中：人工费	Σ 施工措施项目计价中人工费	16,143,720.00
5	小计	(1) + (3)	100,898,250.00
6	其中：人工费小计	(2) + (4)	37,332,352.50
7	规费	(6) \times 44.21%	16,504,633.04
8	利润	(6) \times 12%	4,479,882.30
9	税金	[(5) + (7) + (8)] \times 9%	10,969,448.88
10	含税造价	(5) + (7) + (8) + (9)	132,852,214.22
11	不含税造价	(10) - (9)	121,882,765.34

2) 装饰装修工程

装饰装修工程取费表

金额单位：元

序号	费用项目名称	计算方法	金额（元）
1	施工图预算子目计价合计	Σ （工程量 \times 编制期预算基价）	23,542,925.00
2	其中：人工费	Σ （工程量 \times 编制期预算基价中人工费）	8,240,023.75
3	施工措施费合计	Σ 施工措施项目计价	16,816,375.00
4	其中：人工费	Σ 施工措施项目计价中人工费	6,726,550.00
5	小计	(1) + (3)	40,359,300.00

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

厦门三五互联科技股份有限公司拟为子公司
天津三五互联移动通讯有限公司引进战略投资者所涉及的该公司股东全部权益项目资产评估说明

6	其中：人工费小计	(2) + (4)	14,966,573.75
7	规费	(6) × 44.21%	6,616,722.25
8	利润	(6) × 35%	5,238,300.81
9	税金	[(5) + (7) + (8)] × 9%	4,699,289.08
10	含税造价	(5) + (7) + (8) + (9)	56,913,612.14
11	不含税造价	(10) - (9)	52,214,323.07

则：建筑安装工程总造价（含税价）=189,765,826.36 元

建筑安装工程总造价（不含税价）=174,097,088.41 元

4) 前期费用

根据该建筑物的特点，结合当地有关部门对前期费用收取的规定，确定工程前期费用计算项目。工程前期费用包含建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，计算过程详见下表：

前期费用计算表

序号	项目	计费基础	费率（含税）	费率（不含税）	参考依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.5691%	1.5691%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	工程造价	2.8308%	2.6706%	中设协字[2016]89号
3	工程监理费	工程造价	1.7042%	1.6077%	发改价格[2015]299号及市场调节价
4	工程招标代理服务费	工程造价	0.1019%	0.0962%	发改价格[2015]299号及市场调节价
5	环境影响咨询费	工程造价	0.1695%	0.1695%	发改价格[2015]299号及市场调节价
小计			6.3755%	6.1130%	

前期费用（含税价）=建筑工程合计（含税价）×费率（含税）

$$=189,765,826.36 \times 6.3755\%$$

$$=12,098,538.37 \text{ 元}$$

前期费用（不含税）=建筑工程合计（含税价）×费率（不含税）

$$=189,765,826.36 \times 6.1130\%$$

$$=11,099,576.48 \text{ 元}$$

5) 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，以“固定资产投资”为一个独立的建设项目，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期为2年，并按均匀投入考虑，贷款利率按中国人民银行于2022年9月20日公布的贷款市场报价采用内插法进

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

行测算 2 年期 LPR 为 3.81%确定：

资金成本=（建筑安装工程造价（含税价）+前期费用（含税价））×合理工期×贷款利率÷2

$$= (189,765,826.36+12,098,538.37) \times 2 \times 3.81\% \div 2$$

$$=7,696,078.91 \text{ 元}$$

6) 重置全价

重置全价=建筑安装工程造价（不含税）+前期及其他费用（不含税）+资金成本

$$=174,097,088.41+11,099,576.48+7,696,078.91$$

$$=192,892,700.00 \text{ 元（取整）}$$

7) 确定成新率

①年限法成新率

该房屋建于 2017 年 6 月，已使用约 5.25 年，经济耐用年限 50 年，故尚可使用年限为 44.75 年，即剩余使用年限为 44.75 年。

$$\text{年限法成新率（\%）} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$= 44.75 \div (5.25 + 44.75) \times 100\%$$

$$= 89.50\%$$

②现场勘查成新率

详见下列现场勘察成新率测算表

现场鉴定成新率计算表			
项目		标准分数	评定分数
G	1、基础	25	23
	2、承重结构	20	17
	3、非承重结构	20	17
	4、屋面	20	17
	5、地面	15	12
小计 :G= (1+2+3+4+5) *权重 权重 K1=0.6			51.6
S	6、门窗	25	22
	7、内外粉饰	60	57
	8、其它	15	12
小计:S= (6+7+8) *权重 权重 K2=0.2			18.2
B	9.给排水	30	26
	10 电气照明	30	26
	11. 通风除尘	30	26

厦门三五互联科技股份有限公司拟为子公司
天津三五互联移动通讯有限公司引进战略投资者所涉及的该公司股东全部权益项目资产评估说明

	12. 其他	10	8
小计: B=(9+10+11+12)*权重		权重 K3=0.2	17.2
评定分数(A): A=(G+S+B)*100%			87

③综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\% \\ &= 89.50\% \times 40\% + 87\% \times 60\% \\ &= 88\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

8) 确定评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 192,892,700.00 \times 88\% \\ &= 169,745,600.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

H 评估结果:

委估投资性房地产-房屋类评估值 49,630.21 万元，评估增值 8,892.04 万元，增值率 21.83%，增值原因为委估资产施工建设时间较早，近几年人工、材料等施工成本已明显增长，且评估中考虑了合理的前期费用及资金成本，同时，企业将部分装修费在长期待摊费用反映，使得大部分投资性房地产-房屋重置价值增高，且企业对投资性房地产-房屋计提折旧，其折旧年限低于经济使用年限，因此形成评估净值增值；综合以上因素，最终形成评估增值。

7. 投资性房地产-土地

1) 概况

根据天津通讯填制的资产申报表，土地使用权为位于滨海高新区华苑科技园的工业用地 2 宗，账面价值 27,503,088.53 元，减值准备 1,422,419.70 元，账面净值 26,080,668.83 元。

(1) 基本情况

委估土地使用权为位于滨海高新区华苑科技园的工业用地 2 宗，土地面积共计 64926.30 m²，用途为工业，土地权证编号分别为《津（2017）滨海高新区不动产权第 1004478 号》、《津（2017）滨海高新区不动产权第 1004152 号》，目前开发程度为“五通一平”。

截止至评估基准日，天津通讯 2017 年 9 月与中航信托股份有限公司签订长期借款合同（编号：AVICTC2014X0669-039-1），借款金额叁亿元整，贷款期限拾年，自 2017 年 9 月 22 日至 2027 年 9 月 22 日止。担保方式：1. 厦门三五互联科技股份有限公司提供法人连带责任保证担保；2. 天津通讯将其土地（津（2017）滨海高新区不动产权第 1004478 号、津（2017）滨海高新区不动产权第 1004152 号）及地上建筑物（建筑面积 114671.02 平方米）提供抵押担保；3. 天津通讯以应收账款（天津创客星孵化器有限公司房租）、定期存单（存单金额 1000 万元整）提供质押担保；质押合同编号分别为：AVICTC2014X0669-039-2.3、AVICTC2014X0669-039-2.4。

（2）需说明的情况

①本次委估土地使用权是以天津通讯投资性房地产-土地使用权申报表并经现场核实为准，评估中所采用的原始数据、面积等资料均由被评估单位提供。

②本次委估土地使用权面积以天津通讯提供的国有土地使用权证中列示的为准。

③截止至评估基准日，委估土地使用权及地上物已进行了抵押。

④本次评估结果为委估土地使用权的市场公允价值，不含交易税费。

（3）影响地价因素分析：

①一般因素

A、地理位置：天津市位于北纬 $38^{\circ} 34' \sim 40^{\circ} 15'$ ，东经 $116^{\circ} 43' \sim 118^{\circ} 4'$ 之间，处于国际时区的东八区。土地总面积 11966.45 平方公里，疆域周长 1291.149 公里，其中海岸线长 153.669 公里，陆界长 1137.48 公里。天津地处太平洋西岸，华北平原东北部，海河流域下游，东临渤海，北依燕山，西靠首都北京，是海河五大支流南运河、子牙河、大清河、永定河、北运河的汇合处和入海口，素有“九河下梢”“河海要冲”之称。天津是中蒙俄经济走廊主要节点、海上丝绸之路的战略支点、“一带一路”交汇点、亚欧大陆桥最近的东部起点，凭借优越的地理位置和交通条件，成为连接国内外、联系南北方、沟通东西部的重要枢纽，是邻近内陆国家的重要出海口。天津背靠华北、西北、东北地区，经济腹地辽阔，是中国北方十几个省区市对外交往的重要通道，也是中国北

方最大的港口城市。天津距北京 120 公里，是拱卫京畿的要地和门户。

B、自然资源：天津市已发现矿产资源有 35 个矿种，其中能源矿产 5 种、金属矿产 6 种、非金属矿产 21 种、水气矿产 3 种。目前天津市开采的矿种为石油、天然气、地热和矿泉水。附近海域石油天然气资源丰富，已探明石油储量超过 1.9 亿吨，天然气储量 638 亿立方米。盐田面积为 263 平方公里，海盐年产量 188 万吨，是我国最大的海盐产区之一。渔业资源种类约有 80 多种，主要渔获种类有 30 多种。加强野生动物及其栖息地保护，截至 2020 年，天津市共观测记录鸟类 452 种，较 2014 年记录种类增加了 36 种。

C、行政区划

天津是中国四大直辖市之一，现辖 16 个区，共有 124 个街道、125 个镇、3 个乡，3520 个村和 1874 个社区。市辖区包括滨海新区、和平区、河东区、河西区、南开区、河北区、红桥区、东丽区、西青区、津南区、北辰区、武清区、宝坻区、静海区、宁河区、蓟州区。

②区域因素

A、国土空间规划

天津市国土空间总体规划工作以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻习近平总书记对天津工作“三个着力”重要要求和一系列重要指示批示精神，落实京津冀协同发展战略，深化天津“一基地三区”战略定位，编制完成《天津市国土空间总体规划》阶段成果，统筹落实划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线工作，构建“一市双城多节点”的市域城镇格局和“三区两带中屏障”的城市生态格局，构建“津城”“滨城”双城发展格局。统筹综合平衡各相关专项领域的空间需求，同步推进全市 40 余项专项规划编制。

B、土地管理概况

严格落实耕地“三位一体”保护，压实耕地保护责任，持续巩固永久基本农田划定成果。率先在省级层面推广实施耕地保护“田长制”，全市确定三级田长 3645 名，实现耕地和永久基本农田保护责任全覆盖。深化征地制度改革，严格执行集体土地征收程序，加强征地批后监管，严把建设项目用地审批关，落实最严

格的耕地保护制度和节约集约用地制度。

加强天津市土地储备管理，规范天津市土地储备行为，促进土地资源合理利用。建设城乡统一的建设用地使用权交易市场，促进土地要素流通顺畅，规范市场秩序。推动城镇低效用地再开发，提高存量土地资源配资效率，促进土地节约集约利用。

C、经济发展概况

初步核算，2021 年全市地区生产总值 15695.05 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%。其中，第一产业增加值 225.41 亿元，比上年增长 2.7%；第二产业增加值 5854.27 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 9615.37 亿元，增长 6.7%。三次产业结构为 1.4:37.3:61.3。

财政收入增长较快。全年一般公共预算收入 2141.04 亿元，比上年增长 11.3%，其中税收收入 1621.87 亿元，增长 8.1%，占一般公共预算收入的比重为 75.8%。主体税种均保持增长，增值税 673.17 亿元，企业所得税 337.34 亿元，个人所得税 129.04 亿元，分别比上年增长 3.5%、8.6%和 24.8%。全年一般公共预算支出 3150.25 亿元，与上年持平。其中，教育支出增长 9.3%，社会保障和就业支出增长 14.8%，卫生健康支出增长 2.9%，住房保障支出增长 7.4%。

动能转换不断加快。新产业发展势头良好，高技术产业（制造业）增加值比上年增长 15.5%，快于全市规模以上工业 7.3 个百分点，占比为 15.5%，比上年提高 0.1 个百分点。工业战略性新兴产业增加值增长 10.3%，快于全市规模以上工业 2.1 个百分点，占比为 26.1%。规模以上服务业中，新服务营业收入增长 19.9%，战略性新兴产业和高技术服务业营业收入分别增长 7.5%和 10.1%。高技术产业投资增长 38.2%，其中高技术制造业投资增长 22.5%，高技术服务业投资增长 57.5%。新产品产量实现快速增长，服务机器人、新能源汽车、集成电路等产量分别增长 1.7 倍、54.3%和 53.2%。

数字赋能提速加力。实施数字化发展三年行动，出台数字经济“1+3”行动方案，打造“津产发”数字经济综合应用平台和 41 个应用场景，工业互联网进一步拓展，现代冶金、轻纺产业加速迈向智能化高端化绿色化，海尔互联工厂成为全球“灯塔工厂”。北方大数据交易中心加快建设，“云服务”“云体验”等

新业态新模式不断涌现，用云量规模和赋智量增速位居全国上游。

营商环境持续优化。持续深化“放管服”改革，“一制三化”改革升级版加快实施。“证照分离”改革全面落地，办理涉企经营许可事项 13.1 万件。全力推行企业登记“一网通办”，制定网上办、一次办、马上办、零跑动、全市通办等事项清单 3795 项，服务效能不断提升。中国（天津）知识产权保护中心建成，城市综合信用排名稳居全国前列。全年新登记市场主体 26.78 万户，增长 4.5%；其中民营市场主体 26.58 万户，增长 4.4%。

民营市场活力不断释放。全年民营经济增加值 5954.67 亿元，比上年增长 6.8%，占比为 37.9%。规模以上民营企业工业增加值增长 7.3%，占比 26.5%；限额以上民营企业批发和零售业商品销售额增长 29.0%，快于全市限上销售额 2.4 个百分点，占比 60.1%，比上年提高 1.1 个百分点；限额以上民营企业住宿和餐饮业营业额增长 24.4%，快于全市限上营业额 4.2 个百分点，占比 59.5%，比上年提高 2.0 个百分点；民营企业出口增长 19.7%，占比为 41.3%。

居民消费价格温和上涨。全年居民消费价格上涨 1.3%，涨幅比上年回落 0.7 个百分点。分类别看，食品烟酒价格上涨 1.3%，衣着下降 2.2%，居住上涨 0.7%，生活用品及服务上涨 1.0%，交通通信上涨 4.7%，教育文化娱乐上涨 3.4%，医疗保健与上年持平，其他用品及服务下降 2.2%。

工业生产者价格持续上涨。全年工业生产者出厂价格比上年上涨 10.9%，购进价格上涨 14.7%。

（4）评估方法及确认原则

根据《资产评估准则—不动产》，目前通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法。

根据《资产评估准则—不动产》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择合适的评估方法。由于委估宗地已建成多年并投入使用，土地用途为工业，不宜采用剩余法；因企业土地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，无法采用收益法；由于委估宗地所在区域的征地资料不充分，尚未形成较为一致的征地取得费用标准，因此不宜采用成本逼近法；根据待估宗地的特点及规划条件和实际

状况，天津市工业用地近期的可比交易案例较多，因此选用市场比较法确定地价；委估宗地属于基准地价文件范围内，且修正体系较为完善，因此选用基准地价系数修正法评估；故选用市场比较法和基准地价系数修正法分别进行测算，并通过分析确定最终地价。

具体步骤如下：

- ①收集与委估宗地相似的土地交易案例；
- ②进行具体比较和测算；
- ③查阅天津市基准地价文件；
- ④确定土地使用权所在土地级别及各项参数；
- ⑤运用市场比较法和基准地价系数修正法测算得到委估土地的单位地价；
- ⑥确定最终评估结果，撰写评估报告。

(5) 评估依据

- ①天津通讯填制的投资性房地产-土地使用权申报表；
- ②国有土地使用权证；
- ③《中华人民共和国土地管理法》；
- ④《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- ⑤《城镇土地估价规程(试行)》；
- ⑥评估人员实地勘察、记录及市场调查资料。

(6) 评估测算过程

- ①案例：厂区用地（投资性房地产-土地使用权评估明细表第1项）
 - A、权证编号：津（2017）滨海高新区不动产权第1004478号
 - B、宗地位置：滨海高新区华苑产业区（环外）海泰华科五路2号
 - C、用地性质：出让
 - D、土地用途：工业
 - E、终止日期：2062年12月24日
 - F、开发程度：红线外“五通”及宗地内平整
 - G、宗地面积：57019.10平方米

②市场比较法

在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出委估地块在评估基准日地价的一种方法，计算公式如下：

$$V=V_b \times A \times B \times D \times E$$

其中：V—待估宗地价格；

V_b —比较实例价格；

A—待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

③评估案例

★市场比较法

收集交易案例、选取比较案例

项目内容	案例一	案例二	案例三
土地使用权人	中芯西青集成电路制造有限公司	天津星谷科技产业园服务有限公司	安乃达科技(天津)有限公司
成交日期	2022-08-29	2022-06-23	2022-01-24
位置	西青开发区赛达九纬路以南	天津市西青汽车工业园(中北示范园区)聚源道以南.东至紫光路,南至现状道路,西至现状企业,北至聚源道	天津市西青区张家窝镇天安路以西安福道以南.东至天安路,南至现状建筑,西至现状空地,北至安福道
挂牌	工业	工业	工业
出让方式	挂牌	挂牌	挂牌
使用年限	50	50	50
面积(m ²)	562485	46155	10931
成交价格(万元)	50,970	4,130	980
成交单价	906.16	894.81	896.53

具体情况详见调查表。

【调查表】

项目名称		案例一	案例二	案例三	评估对象
		中芯西青集成电路制造有限公司	天津星谷科技产业园服务有限公司	安乃达科技(天津)有限公司	天津三五互联移动通讯有限公司
一般因素	交易情况	出让	出让	出让	待估
	交易日期	2022-08-29	2022-06-23	2022-01-24	2022/9/30
	地理位置	西青开发区赛达九纬路以南	天津市西青汽车工业园(中北示范园区)聚源道以南,东至紫光路,南至现状道路,西至现状企业,北至聚源道	天津市西青区张家窝镇天安路以西安福道以南,东至天安路,南至现状建筑,西至现状空地,北至安福道	滨海高新区华苑产业区(环外)海泰华科五路2号
	交易单价(元/m ²)	906.16	894.81	896.53	待估
	交易方式、付款方式	一次性支付	一次性支付	一次性支付	
区域因素	产业聚集程度	优	较优	较优	较优
	交通便捷程度	一般	较优	较优	较优
	区域土地利用方向	较优	较优	较优	较优
	临路状况	较差	一般	一般	较优
	宗地形状及可利用程度	优	优	优	较优
	基础设施状况	较优	较优	较优	较优
个别因素	开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	宗地面积(m ²)	562,485	46,155	10,931	57019.1
	土地剩余使用年限	49.92	49.75	49.33	40.25

B、进行相关因素修正

根据委估对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

a、地理位置

委估对象位于天津市西青区海泰华科五路2号，附近以办公、居住为主，距离市区较近，地理位置较优；可比案例一位于西青区南侧，距离市区较远，以工业企业为主，地理位置差；可比案例二、三位于西青区，以工业、办公为主，地理位置一般；地理位置分为优、较优、一般、较差、差五个级别，每相差一个级别，分值相应增加或减少1分，故修正系数分别为98、99、99、100。

b、产业聚集程度

委估对象处于三五互联科技园内，紧邻中国电子科技集团公司第十八研究

所，周边企业以研发、办公为主，产业聚集程度较优；可比案例一周边有电子城大数据产业园、西青赛达新兴产业园、康婷健康产业园，周边企业以研发、生产、办公为主，产业聚集程度优；可比案例二、三周边有中北汽车工业园、天安数码城玲园、天津天安数码城，周边企业以研发、办公为主，产业聚集程度较优；产业聚集程度分为优、较优、一般、较差、差五个级别，每相差一个级别，分值相应增加或减少 1 分，故修正系数分别为 101、100、100、100。

c、交通便利程度

委估对象周边 500 米范围内设有 620 路、624 路、700 路、754 路公交站点，距离天津站约 12 公里、天津西站约 10 公里、天津南站约 5 公里，距离滨海国际机场约 25 公里，交通便捷程度较优；可比案例一周边 500 米范围内设有 96 路、636 路、709 路公交站点，距离天津站约 20 公里、天津西站约 23 公里、天津南站约 20 公里，距离滨海国际机场约 30 公里，交通便捷程度一般；可比案例二周边 500 米范围内设有 714 路、754 路、757 路公交站点，距离天津站约 15 公里、天津西站约 12 公里、天津南站约 6 公里，距离滨海国际机场约 27 公里，交通便捷程度较优；可比案例三周边 500 米范围内设有 824 路、674 路、763 路公交站点，距离天津站约 17 公里、天津西站约 14 公里、天津南站约 5 公里，距离滨海国际机场约 30 公里，交通便捷程度较优；交通便捷程度分为优、较优、一般、较差、差五个级别，每相差一个级别，分值相应增加或减少 1 分，故修正系数分别为 99、100、100、100。

d、临路状况

委估对象临海泰大道、华科五路、华科七路，临路类型为次干道、支路，临路状况较优；可比案例一临赛达纬九路，临路类型为支路，临路状况差；可比案例二临聚源道、紫光路、九川道，道路类型为支路、园区道路，临路状况一般；可比案例三临安福道、天安路，临路类型为支路，临路状况一般；临路状况分为优、较优、一般、较差、差五个级别，每相差一个级别，分值相应增加或减少 1 分，故修正系数分别为 98、99、99、100。

e、宗地形状及可利用情况

委估对象宗地形状规则，目前以建设完成，可利用情况较优；可比案例均为

新取得宗地，宗地形状规则，可利用情况优；宗地形状及可利用情况分为优、较优、一般、较差、差五个级别，每相差一个级别，分值相应增加或减少 1 分，故修正系数分别为 101、101、101、100。

f、宗地面积

可比案例宗地面积分别为 562485 m²、46155 m²、10931 m²，委估对象宗地面积为 57019.1 m²，宗地面积大小与实施生产的企业规模、发展前景等因素密切相关，根据评估人员调查分析，考虑城市土地资源稀缺性的特点及发展趋势，综合确定修正系数分别为 104、99、96、100。

g、土地剩余使用年限

工业用地法定使用年限为 50 年，委估对象截止至评估基准日剩余使用年限为 40.25 年，可比案例剩余使用年限分别为 49.92 年、49.75 年、49.33 年，年限差异不大，评估中根据年限差异与土地年期修正综合分析，综合确定修正系数分别为 103、103、103、100。

C、根据以上比较因素指数说明，编制比较因素打分表，见下表。

【因素打分表】

项目名称		案例一	案例二	案例三	评估对象
		中芯西青集成电路制造有限公司	天津星谷科技产业园服务有限公司	安乃达科技(天津)有限公司	天津三五互联移动通讯有限公司
一般因素	交易情况	100	100	100	100
	交易日期	100	100	100	100
	地理位置	98	99	99	100
	交易方式、付款方式	100	100	100	100
区域因素	产业聚集程度	101	100	100	100
	交通便捷程度	99	100	100	100
	区域土地利用方向	100	100	100	100
	临路状况	98	99	99	100
	宗地形状及可利用程度	101	101	101	100
	基础设施状况	100	100	100	100
个别因素	开发程度	100	100	100	100
	宗地面积(m ²)	104	99	96	100
	土地剩余使用年限	103	103	103	100

【因素比较表】

项目名称		案例一	案例二	案例三
		中芯西青集成电路制造有限公司	天津星谷科技产业园服务有限公司	安乃达科技(天津)有限公司
一般因素	交易情况	100/100	100/100	100/100
	交易日期	100/100	100/100	100/100
	地理位置	100/98	100/99	100/99
	交易方式、付款方式	100/100	100/100	100/100
区域因素	产业聚集程度	100/101	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/99	100/100	100/100
	区域土地利用方向	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/98	100/99	100/99
	宗地形状及可利用程度	100/101	100/101	100/101
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	开发程度	100/100	100/100	100/100
	宗地面积(m ²)	100/104	100/99	100/96
	土地剩余使用年限	100/103	100/103	100/103

【因素计算表】

项目名称		案例一	案例二	案例三
		中芯西青集成电路制造有限公司	天津星谷科技产业园服务有限公司	安乃达科技(天津)有限公司
一般因素	交易情况	1.00	1.00	1.00
	交易日期	1.00	1.00	1.00
	地理位置	1.02	1.01	1.01
	交易方式、付款方式	1.00	1.00	1.00
区域因素	产业聚集程度	0.99	1.00	1.00
	交通便捷程度	1.01	1.00	1.00
	区域土地利用方向	1.00	1.00	1.00
	临路状况	1.02	1.01	1.01
	宗地形状及可利用程度	0.99	0.99	0.99
	基础设施状况	1.00	1.00	1.00
个别因素	开发程度	1.00	1.00	1.00
	宗地面积(m ²)	0.96	1.01	1.04
	土地剩余使用年限	0.97	0.97	0.97
综合修正系数		0.9625	0.9907	1.0216
交易单价		906.16	894.81	896.53
比准单价		870.00	890.00	920.00
评估单价				890.00

D、经对三个平均比准价格进行分析，考虑到三个参照物差异不大，故选用算术平均法，并进行年期修正系数调整确定为 890.00 元/平方米，即委估宗地地

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

面地价为 890.00 元/平方米。

★基准地价系数修正法

a、基准地价水平的选择

根据天津市基准地价并查阅委估土地所在区域的位置，确定其为天津市工业二级地，确认基准地价水平为 870.00 元/平方米。

b、因素修正系数

因素修正系数是指除容积率、期日、年期等之外的其它地价影响因素的综合修正系数。根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，使用下面公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum k_i$$

其中 k_i ：第 i 种因素的修正系数。

评估人员根据现场调查情况分析，并填制用地因素条件一览表，具体如下：

产业聚集程度：以研发、办公为主，产业聚集程度较优；

交通便捷程度：500 米内设有 620 路、624 路、700 路公交站，距离天津南站 5 公里，天津西站 10 公里，天津火车站 13 公里；距离天津滨海国际机场 25 公里，交通便捷度较优；

区域土地利用方向：周边以居住、办公为主，区域土地利用方向较优；

临路状况：委估宗地临华科五路、海泰大道、华科七路，临路状况较优。

宗地形状及可利用程度：已宗地形状规则，已建设完成，宗地形状及可利用程度较优。

基础设施状况：地价文件内涵为“五通一平”，委估宗地为“五通一平”，基础设施状况优。

环境状况：周边有水西公园、侯台绿化体育广场，工业生产企业较少，环境状况优。

用地因素条件一览表

因素影响程度	状况
产业聚集程度	较优
交通便捷度	较优
区域土地利用方向	较优

临路状况	较优
宗地形状及可利用程度	较优
基础设施状况	优
环境状况	优

评估人员根据基准地价表及相关资料，编制宗地因素条件比较系数。

用地因素条件比较说明表

因素	三级				
	优	较优	一般	较差	劣
产业集聚程度	4.8	2.4	0	-2.4	-4.8
交通便捷度	7.68	3.84	0	-3.84	-7.68
区域土地利用方向	2.4	1.2	0	-1.2	-2.4
临路状况	1.92	0.96	0	-0.96	-1.92
宗地形状及可利用程度	2.88	1.44	0	-1.44	-2.88
基础设施状况	2.4	1.2	0	-1.2	-2.4
环境状况	1.92	0.96	0	-0.96	-1.92

由以上数据，评估人员计算得出委估土地用地因素比较系数计算表。

用地因素比较系数计算表

因素影响程度	修正系数 %
产业集聚程度	2.4
交通便捷度	3.84
区域土地利用方向	1.2
临路状况	0.96
宗地形状及可利用程度	1.44
基础设施状况	2.4
环境状况	1.92
合计	14.16

因素修正系数=1+14.16%=1.1416

c、年期修正系数

$$K = (1 - 1 / (1 + r)^n) / (1 - 1 / (1 + r)^N)$$

式中 r---土地还原利率，根据基准地价内涵界定为 6%；

N---法定最高使用年限，工业用地使用年限为 50 年

n---土地出让剩余年限，本次委估土地终止日期为 2062 年 12 月，截止本次

评估基准日，剩余土地使用年限约为 40.25 年

则使用年期修正系数 K 为 0.9561。

d、期日修正系数

基准地价文件基准日为 2016 年 1 月 1 日，天津市工业用地地价指数为 846，评估基准日为 2022 年 9 月 30 日，天津市工业用地地价指数为 851，故期日修正系数为 1.0059。

e、开发程度修正系数

基准地价内涵界定工业用地开发程度为“五通一平”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、平整土地），委估对象为“五通一平”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、平整土地），故开发程度修正系数为 1.00。

f、容积率修正系数

基准地价工业用地容积率较为稳定，通常在 1.0 以下，因此不进行修正，出容积率修正系数为 1.00。

g、将以上数据代入公式，得到宗地单位地面地价如下：

$$870 \times 1.1416 \times 0.95961 \times 1.0059 \times 1.00 \times 1.00 = 960.00 \text{ 元/m}^2$$

★评估结果的确定

经评估人员测算，采用市场比较法计算委估宗地单位地面价格为 890.00 元/m²，采用基准地价系数修正法计算委估宗地单位地面价格为 960.00 元/m²，两种方法对土地使用权取得因素重点不同，且测算结果差异不大，故评估中以两种方法算数平均数确定评估单价，即：

$$\begin{aligned} \text{委估宗地单位地面价格} &= (890.00 + 960.00) \div 2 \\ &= 930.00 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{委估宗地评估值} &= \text{宗地单位地面价格} \times \text{宗地面积} \\ &= 930.00 \times 57019.1 \\ &= 53,027,800.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(6) 评估结果

委估土地使用评估值为 5,982.80 万元，评估增值 3,374.73 万元，增值率 129.40%，增值原因为委估宗地取得时间较早，取得价格较低，随着近些年城市

的发展，土地资源越发稀缺，使得土地取得价格不断攀升，因此形成评估增值。

8. 固定资产-设备类资产

(一) 评估范围

纳入评估范围的设备类固定资产为天津通讯的电子设备等，设备申报情况如下表：

设备类固定资产清查汇总表 单位：元

序号	科目名称	原值	净值
1	电子设备	84,191.16	10,755.91
	设备资产合计	84,191.16	10,755.91

(二) 设备概况

天津通讯的设备主要是经营过程中使用的办公设备，共申报各类电子设备 25 台(套)，主要包括：电脑、空调、投影仪、打印机、除湿机等设备，截至评估基准日除两台电脑已报废无法使用外，其余设备均完好在用。上述设备均分布在天津通讯办公室、生产区域等地点，购置于 2012 年 2 月至 2018 年 7 月之间。

1. 日常维修管理制度

公司已建立了一整套的设备管理制度，从设备的购置，到设备的日常维护保养、设备大修、调拨、借用、封存、启封、报废等，建立了严格的设备管理制度。对设备购置，调拨、封存、启封、报废、借用做了明确的规定，同时建立设备固定资产台账。

2. 账面值构成及折旧方法

机器设备账面价值有如下几种方式构成：一是直接购入设备，原值均为取得时的成本，设备取得时的成本主要为买价、运费、安装调试费等；二是部分设备为预转固，根据企业提供的入账发票拆分的明细；三是部分设备为买入或转入的二手设备，账面价值为计提折旧后的净值入账，本次委估电子设备中，有部分设备为集团公司转入的二手设备，且部分设备因成本拆分导致账面原值远低于实际购买价值。设备折旧方法为年限法。

(三) 现场勘察情况

评估人员对企业评估范围内的委估设备进行了逐项清查、核实和现场勘察工作。

1. 对企业提供的“机器设备评估申报表”进行审核，与资产负债表和设备台账核对，账账相符。对申报表填写不完善的部分要求修改补充。

2. 根据评估申报表的内容，评估人员到设备现场核对实物，对申报设备进行清查和重点勘察，清查结果与申报内容不符之处作了修正。对价值大和重点设备进行仔细勘察，主要勘察设备的在用状况、技术性能指标、工作环境和维护保养等情况；对一般设备，主要了解其在用情况、故障率和维护保养情况，以此作为确定成新率的参考依据。

3. 对重要和数额较大的设备，核对并复印了企业提供的设备合同等凭证文件。

（四）评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1. 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《慧聪商情》、中关村在线等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置单价为不含税价。

2. 电子设备成新率的确定

成新率=(1-已使用年限÷经济寿命年限)×100%

或成新率=[尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

3. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率。

（五）评估案例

案例 1：打印机（电子设备明细表第 11 项）

1. 设备概况

设备名称：打印机（办公）

型号规格：HP226DW

生产厂家：惠普

数 量：1 台

账面原值：3,221.37 元

账面净值：469.06 元

购置日期：2018 年 3 月

启用日期：2018 年 3 月

委估电脑主要技术指标表：

基础信息	
最大处理幅面	A4
耗材类型	鼓粉一体
耗材容量	标准容量 88A, 高容量 83X
双面功能	自动
网络功能	支持无线/有线网络打印
移动打印	WIFI 直连 (IEEE802.11b/g/n), 惠普云打印, AirPrint 打印
黑白打印速度	25ppm
打印分辨率	600×600dpi
首页打印时间	8 秒
打印语言	PCL5c, PCL6, PS, PCLm, PDF
月打印负荷	达到 8000 页
复印速度	25cpm
复印分辨率	600×600dpi
连续复印	1-99 页
缩放范围	25-400%
扫描控制器	标准配置
扫描类型	平板+馈纸式
扫描速度	黑白：14ppm, 彩色：5ppm
光学分辨率	黑白, 平板：1200dpi; 彩色, 平板：600dpi; 彩色和黑白, ADF：300dpi
扫描尺寸	216×356mm
扫描格式	JPEG, PDF, PNG
产品尺寸	442.5×288.7×371.3mm
产品重量	11.1kg
工作噪音	50dB(A)
环境参数	工作温度：15-32.5℃, 工作湿度：30-70%RH

2. 重置成本的确定

(1) 购置价：评估人员经网络查询得知，该型号设备在评估基准日的含税售价为人民币 2,800 元/台。

(2) 可抵扣的增值税税额

$$\begin{aligned}\text{可抵扣的增值税税额} &= \text{设备购置费} \div (1 + \text{增值税税率}) \times \text{增值税税率} \\ &= 2,800 \div 1.13 \times 13\% \\ &= 322.12 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(3) 重置全价

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{设备购置费} - \text{可抵扣的增值税税额} \\ &= 2,800 - 322.12 \\ &= 2,500.00 \text{ (元/台) 取整}\end{aligned}$$

3. 成新率的确定

现场核查发现，委估设备外观状况良好，该设备经济使用年限为 6 年，至基准日已经使用 4.57 年，设备运行正常。根据设备目前现实状况，确定委估设备的尚可使用年限为 1.43 年，则设备的成新率为：

$$\text{成新率} = 1.43 \div (4.57 + 1.43) \times 100\% \approx 24\%$$

4. 评估值计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 2,500.00 \times 24\% \\ &= 600.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(六) 设备类固定资产评估结果

纳入评估范围的设备类固定资产为天津通讯的电子设备，评估结果如下表：

设备资产评估结果汇总表

单位：元

科目名称	账面价值(净值)	评估价值(净值)	增值率%
电子设备	10,755.91	17,948.00	66.87
设备资产合计	10,755.91	17,948.00	66.87

七) 设备增减值原因分析

委估设备账面净值 10,755.91 元，评估价值 17,948.00 元，评估增值 7,192.09 元，增值率为 66.87%，主要原因是：

虽然电子设备的整体价格呈下降趋势，使得重置价降低，但由于部分设备为集团公司转入的二手设备，且部分电子设备的折旧年限低于其经济寿命年限，使得折旧额大于实际损耗，从而导致电子设备评估增值。

9. 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值为 321,005.55 元。主要为建筑物 3#楼 C 座装修费用。评估人员查阅了相关的合同及付款凭证、摊销明细表,核对了总账、明细账及会计报表,该笔长期待摊费用为 3#楼 C 座装修费用,评估已包含在对应的建筑物中,故长期待摊费用确认评估值为零。

长期待摊费用账面值为 321,005.55 元,评估值为零。

10. 流动负债

流动负债包含应付账款、职工薪酬、应付税费、其他应付款、其他流动负债和一年到期非流动负债,账面价值为 287,229,441.70 元。

(1) 应付账款

应付账款账面价值 639,205.03 元,主要为企业工程尾款、设备维保费和返租房租费等款项。

评估专业人员查看明细账,抽查了部分原始凭证,核实交易事项的真实性、业务内容和金额等,并对金额较大的应付账款进行了函证;对于不能发函询证的款项,抽取了原始凭证予以核实。经核实,均为企业正常的应付款,没有证据证明企业无需支付,以核实后的账面值作为评估值。

应付账款账面值为 639,205.03 元,评估值为 639,205.03 元。

(2) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 33,106.66 元,核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬,包括企业规定应支付给职工的工资、奖金和保险等。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算,同时查阅明细账、入账凭证,检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查,财务处理正确,合乎公司规定的各项相应政策,以核实后账面值确认评估值。

应付职工薪酬账面值为 33,106.66 元,评估价值为 33,106.66 元。

(3) 应交税费

应交税金账面价值 617,030.84 元,主要核算公司应交纳的企业房产税、土地使用税、城建税和代缴个人所得税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额,审核纳税申报表和应交税金账

户，核实基准日所应缴纳的税种和金额无误。以核实后账面值确认评估值。

应交税金账面值为 617,030.84 元，评估值为 617,030.84 元。

(4) 其他应付款

其他应付款账面价值 196,887.31 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项，如应支付江苏南通三建集团有限公司防水质保费用。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面值确认评估值。

其他应付款账面值为 196,887.31 元，评估值为 196,887.31 元。

(5) 一年到期非流动负债

一年到期非流动负债账面价值 198,976,105.57 元，为企业向中航信托股份有限公司和厦门三五互联科技股份有限公司借款的本金及利息，评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面价值确认评估价值。

一年到期非流动负债账面价值 198,976,105.57 元，评估值 198,976,105.57 元。

(6) 其他流动负债

其他流动负债账面价值 86,767,106.29 元，主要为向厦门三五互联科技股份有限公司借款本金及利息，评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面价值确认评估价值。

其他流动负债账面价值 86,767,106.29 元，评估值 86,767,106.29 元。

流动负债的账面价值为 287,229,441.70 元，评估价值为 287,229,441.70 元。

11. 非流动负债

非流动负债包含长期借款、长期应付款和递延收益，账面价值为 223,465,102.63 元。

(1) 长期借款

长期借款账面价值 209,000,000.00 元。内容为被评估单位向中航信托股份

有限公司借入的信托贷款，借款本金 222,500,000.00 元，借款期限从 2017 年 9 月 22 日至 2027 年 9 月 22 日止，基准日浮动贷款利率 5.68%，合同规定借款用途为“归还工行贷款及归还厦门三五互联科技有限公司借款”。担保方式：1) 厦门三五互联科技股份有限公司提供法人连带责任保证担保；2) 天津通讯将其土地（津（2017）滨海高新区不动产权第 1004478 号、津（2017）滨海高新区不动产权第 1004152 号）及地上建筑物（建筑面积 114671.02 平方米）提供抵押担保；3) 天津通讯以应收账款（天津创客星孵化器有限公司房租）、定期存单（存单金额 1000 万元整）提供质押担保；质押合同编号分别为：AVICTC2014X0669-039-2.4、AVICTC2014X0669-039-2.3。

评估人员对该笔长期借款都进行了函证，查阅了长期借款的借款合同及相关担保合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期借款账面值为 209,000,000.00 元，长期借款评估值为 209,000,000.00 元。

（2）长期应付款

评估基准日长期应付款账面价值 7,502,000.00 元。内容为天津市滨海新区财政局对评估单位就新型智能移动互联网终端项目的专项资金补助。评估人员查阅了相关文件、合同和支付凭证，核实了评估基准日长期应付款的记账凭证。长期应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期应付款账面值为 7,502,000.00 元，长期应付款评估值为 7,502,000.00 元。

（3）递延收益

递延收益账面价值 6,963,102.63 元，为与收益相关的政府补助拨款。主要为滨海财政局土地财政拨款，评估人员核查了财政补贴文件，并核实了原始入账凭证。评估以核实后账面值确认评估值。

递延收益账面值为 6,963,102.63 元，评估值为 6,963,102.63 元。

非流动负债的账面价值为 223,465,102.63 元，评估价值为 223,465,102.63 元；

负债合计的账面价值为 510,694,544.33 元，评估价值为 510,694,544.33 元。

（二）收益法

1. 评估对象

本次评估对象为天津通讯股东全部权益价值。

2. 收益法应用前提及选择的理由和依据

（1）收益法的定义及原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

按照国家有关规定和国际惯例，遵照中国资产评估协会《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对天津通讯股东全部权益价值进行分析测算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到企业的价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益（净资产）价值。

本次评估的基本评估思路是：

①对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型的不同估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

②对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金，与正常生产经营无关的应收应付款项，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

③由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付

息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益(净资产)价值。

(2) 收益法的应用前提

- ①评估对象必须具备持续经营能力，剩余经济寿命显著；
- ②能够而且必须用货币来衡量评估对象的未来收益；
- ③能够用货币来衡量评估对象承担的未来的风险；
- ④评估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

(3) 收益法选择的理由和依据

被评估单位具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。本次评估目的是对天津通讯股东全部权益进行评估，为其引进战略投资者的经济行为提供价值参考依据。根据国家有关规定以及《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算天津通讯股东全部权益价值。

3. 收益预测的假设条件

本次评估的未来收益预测是根据被评估单位历史年度经营情况、未来几年的经营预算；并考虑了被评估单位今后的发展情况，遵循了国家现行法律、法规和相关制度的有关规定，本着求实、稳健的原则编制的。收益预测分析是企业整体资产评估的基础，而任何预测都是建立在一定假设条件下的，被评估单位未来收益的预测是建立在下列条件的：

(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；无其他外部因素造成的重大不利影响。

(2) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业按照目前现状使用用途持续经营。

(3) 根据企业提供的未来经营计划，假设自 2024 年起改变为由天津通讯直租经营及管理。

(4) 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

(5) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

(6) 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(7) 假设公司现金流为均匀产生。

(8) 有关利率汇率赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(9) 假设长期借款到期后如未偿还完毕，公司可按原借款合同展期或按原利率取得其他机构贷款。

(10) 假设企业在未来预测年度内资本结构无重大变化。

(11) 无其他外部因素对企业造成重大不利影响。

(12) 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

4. 宏观经济因素分析

今年以来，面对复杂严峻的国内外形势和多重超预期因素冲击，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门坚持稳中求进工作总基调，按照经济要稳住、发展要安全的要求，高效统筹经济社会发展，加快落实稳经济一揽子政策和接续政策措施，国民经济顶住压力持续恢复，三季度经济恢复向好，明显好于二季度，生产需求持续改善，就业物价总体稳定，民生保障有力有效，总体运行在合理区间。

初步核算，前三季度国内生产总值870269亿元，按不变价格计算，同比增长3.0%，比上半年加快0.5个百分点。分产业看，第一产业增加值54779亿元，同比增长4.2%；第二产业增加值350189亿元，增长3.9%；第三产业增加值465300亿元，增长2.3%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长4.8%，二季度增长0.4%，三季度增长3.9%。从环比看，三季度国内生产总值增长3.9%。

(1) 粮食生产形势较好，畜牧业平稳增长

前三季度，农业（种植业）增加值同比增长3.8%。全国夏粮早稻产量合计17553万吨，比上年增加155万吨，增长0.9%。秋粮播种面积稳中有增，秋粮生产

有望丰收。前三季度，猪牛羊禽肉产量6711万吨，同比增长4.4%，其中猪肉、牛肉、禽肉、羊肉产量分别增长5.9%、3.6%、1.7%、1.5%；牛奶产量增长7.7%，禽蛋产量增长2.7%。三季度末，生猪存栏44394万头，同比增长1.4%，其中能繁殖母猪存栏4362万头；生猪出栏52030万头，同比增长5.8%。

(2) 工业生产恢复加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

前三季度，全国规模以上工业增加值同比增长3.9%，比上半年加快0.5个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长8.5%，制造业增长3.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长5.6%。高技术制造业、装备制造业增加值分别增长8.5%、6.3%，快于全部规模以上工业4.6、2.4个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长3.6%；股份制企业增长4.9%，外商及港澳台商投资企业下降0.1%；私营企业增长3.4%。分产品看，新能源汽车、太阳能电池产量同比分别增长112.5%、33.7%。三季度，规模以上工业增加值同比增长4.8%，比二季度加快4.1个百分点。其中，9月份规模以上工业增加值同比增长6.3%，比上月加快2.1个百分点，环比增长0.84%。9月份，制造业采购经理指数为50.1%，比上月上升0.7个百分点；企业生产经营活动预期指数为53.4%，上升1.1个百分点。1-8月份，全国规模以上工业企业实现利润总额55254亿元，同比下降2.1%。

(3) 服务业持续恢复，现代服务业增势较好

前三季度，服务业增加值同比增长2.3%，比上半年加快0.5个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长8.8%、5.5%。三季度，服务业增加值同比增长3.2%，二季度为下降0.4%。前三季度，服务业生产指数同比增长0.1%。9月份，服务业生产指数同比增长1.3%。1-8月份，全国规模以上服务业企业营业收入同比增长5.1%，比1-7月份加快0.9个百分点；其中，信息传输、软件和信息技术服务业增长8.2%，卫生和社会工作增长8.7%。9月份，服务业商务活动指数为48.9%。从行业情况看，邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于60.0%以上较高景气区间。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为56.1%。

(4) 市场销售逐步改善，基本生活类商品销售较快

前三季度，社会消费品零售总额320305亿元，同比增长0.7%，上半年为同比

下降0.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额277753亿元，同比增长0.7%；乡村消费品零售额42552亿元，增长0.9%。按消费类型分，商品零售289055亿元，同比增长1.3%；餐饮收入31249亿元，下降4.6%。基本生活类消费增势较好，限额以上单位粮油食品类、饮料类商品零售额分别增长9.1%、6.9%。全国网上零售额95884亿元，增长4.0%。其中，实物商品网上零售额82374亿元，增长6.1%，占社会消费品零售总额的比重为25.7%。三季度，社会消费品零售总额同比增长3.5%，二季度为下降4.6%。其中，9月份社会消费品零售总额同比增长2.5%，环比增长0.43%。

(5) 固定资产投资稳中有升，高技术产业投资较快增长

前三季度，全国固定资产投资（不含农户）421412亿元，同比增长5.9%。分领域看，基础设施投资同比增长8.6%，制造业投资增长10.1%，房地产开发投资下降8.0%。分产业看，第一产业投资同比增长1.6%，第二产业投资增长11.0%，第三产业投资增长3.9%。民间投资增长2.0%。高技术产业投资增长20.2%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长23.4%、13.4%。高技术制造业中，电子及通信设备制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业投资分别增长28.8%、26.5%；高技术服务业中，科技成果转化服务业、研发设计服务业投资分别增长22.1%、18.7%。社会领域投资增长13.2%，其中卫生、教育投资分别增长31.2%、8.1%。全国商品房销售面积101422万平方米，同比下降22.2%；商品房销售额99380亿元，下降26.3%。三季度，固定资产投资同比增长5.7%，比二季度加快1.5个百分点；9月份固定资产投资环比增长0.53%。

(6) 居民消费价格温和上涨，工业生产者出厂价格涨幅回落

前三季度，全国居民消费价格（CPI）同比上涨2.0%，涨幅比上半年扩大0.3个百分点。分类别看，食品烟酒价格同比上涨1.9%，衣着价格上涨0.6%，居住价格上涨1.0%，生活用品及服务价格上涨1.1%，交通通信价格上涨5.9%，教育文化娱乐价格上涨2.0%，医疗保健价格上涨0.7%，其他用品及服务价格上涨1.3%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨2.7%，鲜菜价格上涨8.7%，鲜果价格上涨13.5%。扣除食品和能源价格后的核心CPI同比上涨0.9%。三季度，全国居民消费价格同比上涨2.6%。其中，9月份居民消费价格同比上涨2.8%，环比上涨0.3%。

前三季度，全国工业生产者出厂价格同比上涨5.9%，涨幅比上半年收窄1.8个百分点。三季度工业生产者出厂价格同比上涨2.5%。其中，9月份工业生产者出厂价格同比上涨0.9%，环比下降0.1%。前三季度，全国工业生产者购进价格同比上涨8.3%，涨幅比上半年收窄2.1个百分点；其中，9月份同比上涨2.6%，环比下降0.5%。

(7) 就业形势总体稳定

前三季度，全国城镇调查失业率平均为5.6%，其中三季度平均为5.4%，比二季度下降0.4个百分点。9月份，全国城镇调查失业率为5.5%，比上月上升0.2个百分点。本地户籍人口调查失业率为5.4%；外来户籍人口调查失业率为5.6%，其中外来农业户籍人口调查失业率为5.5%。16-24岁人口、25-59岁人口调查失业率分别为17.9%、4.7%。31个大城市城镇调查失业率为5.8%。全国企业就业人员周平均工作时间为47.8小时。三季度末，外出务工农村劳动力总量18270万人。

(8) 居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇

前三季度，全国居民人均可支配收入 27650 元，同比名义增长 5.3%；扣除价格因素实际增长 3.2%，比上半年加快 0.2 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 37482 元，同比名义增长 4.3%，实际增长 2.3%；农村居民人均可支配收入 14600 元，同比名义增长 6.4%，实际增长 4.3%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.1%、5.2%、5.8%、5.6%。全国居民人均可支配收入中位数 23277 元，同比名义增长 5.1%。

总的来看，我国经济克服多重超预期冲击的不利影响，主要指标恢复回稳，保持在合理区间，积极因素累积增多。但也要看到，外部环境更趋复杂严峻，国内经济恢复基础仍不牢固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神，按照经济要稳住、发展要安全的要求，高效统筹经济社会发展，继续做好“六稳”“六保”工作，狠抓相关政策落实见效，充分释放政策效能，着力保市场主体稳就业稳物价，扩大有效需求，推改革激活力，巩固经济恢复发展基础，保持经济运行在合理区间，力争实现最好结果。

5. 行业状况及发展前景

(1) 园区开发行业整体现状与发展前景

园区（开发区）指的是在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如写字楼、研发楼、厂房、仓库、技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。

二十多年来，国家级开发区积极引进国外先进的资金、技术、管理经验，在经济发展和产业培育、科技进步、土地开发、城市建设、增加出口、创造就业等诸多方面都取得了显著成绩，促进了所在城市产业结构调整和经济实力的增强。

我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。

其中国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区已经成为我国经济发展中最具活力的增长点之一，成为拉动经济增长的重要力量。高科技园区发展有力地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

产业园区盈利模式主要包括产业载体构建、产业发展与金融运作。产业载体构建包括产业为内核，以土地与物业为载体，从而形成的城市基础设施开发获益、区域运营获取土地增值收益、房地产开发收益、租金收益等方式；产业发展包括通过园区配套功能服务、政府产业政策扶持、产业发展性服务获取收益的方式；金融运作通过产业投资、产业项目（或用地）的资本运作、现有物业（房产）的资本运作获取收益的方式。

未来几年中，产业园区的项目布局依旧将会呈现出“中心化”特征。这里的中心，可作两方面的理解。一方面，项目依然会落地于几大区域经济中心圈内，

会更加出现在环上海、环北京、环广深区域内；另一方面，项目会重新加速回归一线城市等城区内，因为这些城市的旧改及更新，将带来大量原有产业用地存量的盘活；当然还有不少城市享受进一步改革红利所带来的机会，如几大自贸区。从这个角度上而言，企业落地布局的项目会趋于呈现出专而精的产品。

（2）物业管理产业园区行业现状及发展前景分析

在产业园区的服务链条中，物业服务作为最重要的软性服务支撑之一，日益成为产业园区服务体系中的一个重要环节。从这些年的发展情况来看，伴随着改革发展的大潮，一方面，我国起步较晚的产业园区服务迅速发展，据有限的统计资料显示，在已知的包括“北京中关村科技园区”、“北京清华科技园”、“上海张江高科技园区”等在内的知名产业园区，都有物业服务企业入驻并提供专业服务；另一方面，在各具特色的产业园区背后，日渐形成了各具特色物业服务体系，并在各产业园区发展过程中，助力园区较好地实现了其发展目标，由此也实现了服务自身的经济价值。

2018-2020年，我国物业管理行业保持了较好的发展态势，市场规模不断增长。2018年行业市场规模约16892亿元，2020年达到21966亿元，行业发展态势良好。对产业园区物业服务企业来说，由于入驻园区的企业和客户群体不同，其对物业服务的要求也不尽相同。以目前各企业开展的实践探索来看，服务已经逐步渗透到了产业流程之中，不仅包括政府主管部门对接、园区餐饮、园区住宿、设施管理、设备租赁等基础服务，还涵盖了咨询、创投、金融租赁、物流支持、财务、人力资源、呼叫中心、服务外包等增值性服务，园区的物业服务正在呈现现代服务业的特征。

2020年，8成以上的百强企业进入商业物业领域，7成以上的企业进入办公物业领域，5成左右企业服务产业园区物业、公众物业、学校物业等。百强企业凭借丰富的管理经验及专业化服务，逐渐赢得市场认可，经过40年的发展，中国产业园区经济虽然取得了显著成绩，但也出现了不少问题。归纳起来，主要表现在以下3个方面：一是园区主导产业趋同，同质化特征明显；二是开发过程“重量轻质”，难以形成合理分工布局；三是园区政策依赖性强，要素利用率较低。

（3）天津产业地产发展解析及未来趋势

从产业园的市场表现来看，截至 2022 年底，天津全市产业园区总存量为 1,827.1 万 m^2 ，存量较大，平均租金为 28 元/ m^2 /月，出租率为 68%。市内六区土地资源稀缺，多为商务办公楼宇，产业园存量很低，仅为 51 万 m^2 ，规模占比 3%。滨海新区依托地理位置、扶持政策以及先天的产业环境等优势，产业园存量是最高的，达到 679.1 万 m^2 ，规模占比 37%。西青区作为环城四区中发展最快的区域，项目存量 366.3 万 m^2 ，规模占比 20%。

从产业园产品类型来看，产业园主要包括研发办及工业厂房等两种业态，市内六区产业园以研发办公产品为主，其余区域则多为研发办公、工业厂房及组合业态。市内六区土地资源稀缺，多为商务办公楼宇，产业园产品以研发办公产品为主，租金水平在各版块中最高，为 56 元/ m^2 /月。除市内六区外，滨海新区租金表现领跑全市，平均租金 30 元/ m^2 /月，其中研发办公平均租金为 38 元/ m^2 /月，工业厂房平均租金为 25 元/ m^2 /月。西青区作为环城四区中发展最快的区域，平均租金 29 元/ m^2 /月。总体来看，各区域之间出租率水平差距不大，基本在 65%-70%左右。

天津产业园存量较大，“制造业立市”的大背景下，未来产业园主题化将成为发展趋势，促进产业资源高效集聚及产业集群发展。政府服务角色更加积极突出，运营商产业服务更加多元丰富，各方从多维度探索共同助力企业发展。资本市场多渠道发力，为产业园市场发展保驾护航。目前处于蓄力阶段，产业园区未来势必将成为推动创新产业集聚化发展、强化创新产业链发展、打造协同创新共同体的核心引擎。

6. 评估分析及测算过程

(1) 本次评估的具体评估思路是：

1) 本次评估对象为天津通讯全部股东全部权益，本次评估收益法采用天津通讯单体报表口径。

2) 对纳入单体报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

3) 将纳入单体报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的

诸如基准日存在的应收、应付等资产（负债）等资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

（2）评估模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象的付息债务价值。

其中 B：评估对象的企业价值的模型为：

$$B = P + I + \sum C_i$$

式中：

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

I：长期股权投资价值；

n：评估对象的未来持续经营期，本次评估未来经营期为剩余土地使用年限，即 2062 年 12 月 24 日。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性、溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C₁：评估对象基准日存在的溢余资产价值

C₂：评估对象基准日存在的其他非经营性资产价值。

（3）收益年限的确定

天津通讯具有一定的盈利能力和持续经营能力，天津通讯出租物业给创客星

经营，委估资产所占用的土地使用权为出让取得，根据天津通讯提供的房地产权证，土地使用权终止日期为 2062 年 12 月 24 日，因此即评估基准日后 2022 年 10 月 1 日至 2062 年 12 月 24 日根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测。

(4) 收益主体与口径的相关性

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营资产的收益指标，其基本公式为：

企业的自由现金流量=净利润+折旧摊销+扣税后付息债务利息-追加资本

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

(5) 未来收益的确定

1) 主营业务收入的预测

天津通讯目前将其所持有的产业园整租给子公司，由子公司对外招租运营，整租租约为一年一签，最新签订的合同到期日为 2023 年 12 月 31 日。根据天津通讯提供的情况说明：鉴于天津通讯未来经营方式的不确定性，2023 年底整租租约到期后，未来收益预测可暂按基本经营模式即天津直租经营、管理的方式进行预测。因此本次收益预测的基本逻辑为 2023 年与历史经营情况一致，将房屋出租给子公司经营、管理，2024 年起由天津通讯采取直租方式进行经营、管理。未来公司主要收入来源依然为房屋出租。

园区建筑面积共计 114671.02 m²，可出租面积约 96320.19 m²。2023 年按照已签订的租赁合同进行确认。根据天津通讯提供的租赁台账、未来经营计划及相关负责人访谈，公司入驻园区时间较早，该区域尚未形成规模，办公聚集程度一般，因此目前出租率约 60%左右，平均租金单价 0.92 元/m²/天，明显低于所在区域平均水平，随着近两年城市的发展、扩大，土地资源较为稀缺，导致园区承租需求有所上升，2022 年签订的租赁合同数量、租金均呈现出增长趋势，2022 年 10-12 月收入按照实际情况进行预测；管理层对公司 2023 年-2030 年经营情况提出了明确要求，公司也对此进行了具体规划，年出租率及租金单价每年逐步提高，至 2027 年达到最高出租率；物业收入与房屋租金情况、出租率情况同步增

长，对于租约期内的项目，按照合同约定进行预测，对于租约外的项目，以市场价格进行预测；停车费收入为 2024 年新增项目，公司按照经营计划，预计有地下固定车位、地上固定车位及临停车位三部分组成，出租价格以市场价确定，车位出租率参考房屋出租率同步增长。具体预测情况详见主营业务收入预测表。

2) 主营业务成本的预测

主营业务成本主要包括无形资产及长期待摊费用摊销、固定资产折旧、办公费、电费、物业费、燃气费、空调运行启动费、电梯维保费、维修费、消防维保费、电站维保费、垃圾清运费、绿化养管费等内容；评估中按照无形资产、长期待摊费用及固定资产尚存受益年限进行预测，其他项目参照历史发生情况，结合收入增长趋势，按一定年增长率进行预测。具体预测情况详见主营业务成本预测表。

3) 税金及附加的预测

根据天津通讯提供的历史财务资料，税金及附加包含城建税、教育附加费、印花税、房产税、土地使用税等。根据对公司历史财务资料的分析，预计未来税金及附加的变动基本与营业收入保持一个相对稳定状态，本次按未来收入预测的一定比例计算。具体预测情况详见营业税金及附加预测表。

4) 销售费用的预测

销售费用主要包括招待费、广告费、咨询顾问费、业务宣传费及差旅费等，根据历史财务情况分析，创客星经营期间销售费用较为稳定，2021年至2022年9月销售费用占营业收入平均比例不到2%，预计该销售费用变动基本与营业收入保持一个相对稳定状态。

销售费用有关项目的预测是在管理当局预测基础上做出的，我们在进行上述预测时分析了管理当局提出的预测数据，并与管理当局讨论了有关预测的假设、前提及预测过程后，按照上一年度一定的增长率进行预测。具体预测情况详见销售费用预测表。

5) 管理费用的预测

管理费用主要包括管理人员工资、办公费、业务费、差旅费、交通费、审计费等，根据历史财务情况分析，管理费用占收入比例较为稳定。

管理费用有关项目的预测是在管理当局的预测基础上做出的，我们在进行上述预测时分析了管理当局提出的预测数据，并与管理当局讨论了有关预测的假设、前提及预测过程后，按照一定增长周期进行预测。具体预测情况详见管理费用预测表。

6) 研发费用的预测

无。

7) 财务费用的预测

财务费用为与中航信托股份有限公司签订的长期借款及一年内到期的非流动负债，基准日长期借款账面价值 20,900.00 万元，一年内到期的非流动负债账面价值 1,350.00 万元，借款期限自 2017 年 9 月 22 日至 2027 年 9 月 22 日，年利率 5.68%。

财务费用根据已签订的借款合同，结合企业经营状况、预计还款计划等因素，对财务费用进行测算。具体情况详见财务费用预测表。

8) 折旧与摊销预测

有关固定资产折旧、无形资产及长期待摊费用摊销的预测，通过深入了解企业采用的折旧、摊销政策，在企业财务人员提供的折旧费用计算表的基础上，确定固定资产折旧额及无形资产、长期待摊费用摊销额。按尚存收益年限进行摊销。预提预测情况详见固定资产、无形资产及长期待摊费用申报表。

9) 营运资金增加额的预测

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款(应收款项)等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，提供他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，获取商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性的往来；应交税金和应付工资等多为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、金额相对较小，估算时假定其保持基准日余额持续稳定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正

常经营所需保持的现金(最低现金保有量为1个月的付现成本)、存货、应收款项、应付款项和预收款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为:

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中:

营运资金=最低现金保有量+存货+应收款项-应付款项-预收款项

应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=营业成本总额/应付款项周转率

预收款项=(年初预收款余额+年末预收款余额)÷2

根据评估对象的历史经营的资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果,按照上述定义,可得到未来经营期内各年度的最低现金保有量、存货、应收款项以及应付款项等及其营运资金增加额。

与主营业务相关的应收款项周转率、应付款项周转率按管理层对年末各项目的余额进行测算。具体预测情况详见营运资金增加额预测表。

10) 追加资本估算

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下,为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如产能扩大所需的资本性投资(购置固定资产或其他长期资产);经营规模变化所需的新增营运资金以及持续经营所必须的资产更新等。

即本报告所定义的追加资本为:

追加资本=为保持持续经营所需增加的营运资金

具体预测情况详见净现金流量预测表。

11) 净现金流量估算结果

本次评估中对未来收益的估算,主要是在对公司审计报告揭示的营业收入、营业成本和财务数据的核实、分析的基础上,根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。估算时不考虑其它非经常性收入等所产生的损益。根据以上对主营业务收入、成本、期间费用等的估算,公司未来净现

现金流量估算如下：

公司未来现金流量估算表

金额单位：万元

项目名称	2022年10-12月	2023年	2024年	...	2061年	2062年12月24日
营业收入	425.44	1,687.89	4,114.50	...	16,354.58	16,522.16
减：营业成本	355.56	1,292.03	2,523.16	...	2,185.80	2,236.72
营运税金及附加	56.18	233.10	401.60	...	1,562.27	1,577.88
营业费用	-	-	105.36	...	640.71	659.85
管理费用	48.51	149.48	334.90	...	2,036.64	2,097.46
研发费用	-	-	-	...	-	-
财务费用	315.95	1,229.55	1,071.76	...	-	-
利润总额	-350.76	-1,216.27	-322.27	...	9,929.17	9,950.26
所得税	-	-	-	...	2,482.29	2,487.57
净利润	-350.76	-1,216.27	-322.27	...	7,446.88	7,462.70
折旧	306.88	1,225.70	1,225.21	...	-	-
摊销	48.68	66.32	66.32	...	59.34	54.40
扣税后利息	236.96	922.16	803.82	...	-	-
资本更新	-	-	-	...	-	-
营运资金追加额	8.82	-8.41	-3,613.70	...	57.80	8.39
净现金流量	232.94	1,006.33	5,386.78	...	7,448.42	7,508.70

(6) 折现率的确定

1) 折现率模型

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)，WACC模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E / (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D / (D+E)]$$

其中：k_e: 权益资本成本

E: 权益资本的市场价值

D: 债务资本的市场价值

K_d: 债务资本成本

T: 所得税率

2) 权益资本成本的确定

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM模型

是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$k_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + R_s$$

式中：R_f：目前的无风险利率；

β_e：权益的系统风险系数；

(R_m - R_f)：市场风险溢价；

R_s：企业特定风险调整系数。

①无风险收益率R_f。国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

无风险报酬率R_f反映的是在本金没有违约风险、期望收入得到保证时资金的基本价值。本次选取到期日距评估基准日10年以上的国债到期收益率3.74%（中位数）作为无风险收益率。

证券代码	证券简称	剩余期限 (年)	发行日期	到期日期	收盘到期 收益率%
010706.SH	07 国债 06	15.38	2007-05-17	2037-05-17	4.27
019003.SH	10 国债 03	18.16	2010-03-01	2040-03-01	4.08
019014.SH	10 国债 14	38.39	2010-05-24	2060-05-24	4.03
019018.SH	10 国债 18	18.47	2010-06-21	2040-06-21	4.03
019023.SH	10 国债 23	18.58	2010-07-29	2040-07-29	3.27
019026.SH	10 国债 26	18.62	2010-08-16	2040-08-16	3.96
019037.SH	10 国债 37	38.88	2010-11-18	2060-11-18	4.40
019040.SH	10 国债 40	18.94	2010-12-09	2040-12-09	4.23
019105.SH	11 国债 05	19.15	2011-02-24	2041-02-24	3.22
019112.SH	11 国债 12	39.40	2011-05-26	2061-05-26	3.98
019116.SH	11 国债 16	19.48	2011-06-23	2041-06-23	4.10
019123.SH	11 国债 23	39.86	2011-11-10	2061-11-10	3.93
019206.SH	12 国债 06	10.31	2012-04-23	2032-04-23	4.03
019208.SH	12 国债 08	40.38	2012-05-17	2062-05-17	4.25
019212.SH	12 国债 12	20.49	2012-06-28	2042-06-28	3.93
019213.SH	12 国债 13	20.59	2012-08-02	2042-08-02	4.12
019218.SH	12 国债 18	10.74	2012-09-27	2032-09-27	2.90
019220.SH	12 国债 20	40.87	2012-11-15	2062-11-15	4.35
019309.SH	13 国债 09	11.31	2013-04-22	2033-04-22	2.74
019310.SH	13 国债 10	41.38	2013-05-20	2063-05-20	4.24
019316.SH	13 国债 16	11.61	2013-08-12	2033-08-12	2.64
019319.SH	13 国债 19	21.71	2013-09-16	2043-09-16	3.21
019324.SH	13 国债 24	41.88	2013-11-18	2063-11-18	5.31
019325.SH	13 国债 25	21.94	2013-12-09	2043-12-09	3.65

厦门三五互联科技股份有限公司拟为子公司
天津三五互联移动通讯有限公司引进战略投资者所涉及的该公司股东全部权益项目资产评估说明

019409.SH	14 国债 09	12.32	2014-04-28	2034-04-28	4.77
019410.SH	14 国债 10	42.40	2014-05-26	2064-05-26	4.67
019416.SH	14 国债 16	22.56	2014-07-24	2044-07-24	4.76
019417.SH	14 国债 17	12.61	2014-08-11	2034-08-11	4.63
019425.SH	14 国债 25	22.82	2014-10-27	2044-10-27	4.30
019427.SH	14 国债 27	42.90	2014-11-24	2064-11-24	4.22
019508.SH	15 国债 08	13.32	2015-04-27	2035-04-27	3.05
019510.SH	15 国债 10	43.40	2015-05-25	2065-05-25	3.58
019517.SH	15 国债 17	23.57	2015-07-27	2045-07-27	3.25
019521.SH	15 国债 21	13.73	2015-09-22	2035-09-22	3.25
019525.SH	15 国债 25	23.80	2015-10-20	2045-10-20	3.74
019528.SH	15 国债 28	43.90	2015-11-23	2065-11-23	3.49
019536.SH	16 国债 08	24.32	2016-04-25	2046-04-25	3.34
019541.SH	16 国债 13	44.39	2016-05-23	2066-05-23	3.46
019547.SH	16 国债 19	24.64	2016-08-22	2046-08-22	3.26
019554.SH	16 国债 26	44.89	2016-11-21	2066-11-21	3.44
019559.SH	17 国债 05	25.14	2017-02-20	2047-02-20	3.89
019565.SH	17 国债 11	45.39	2017-05-22	2067-05-22	4.08
019569.SH	17 国债 15	25.56	2017-07-24	2047-07-24	3.39
019577.SH	17 国债 22	25.81	2017-10-23	2047-10-23	3.62
019581.SH	17 国债 26	45.89	2017-11-20	2067-11-20	4.37
019588.SH	18 国债 06	26.21	2018-03-19	2048-03-19	4.22
019594.SH	18 国债 12	46.39	2018-05-21	2068-05-21	4.13
019599.SH	18 国债 17	26.56	2018-07-23	2048-07-23	3.42
019606.SH	18 国债 24	26.81	2018-10-22	2048-10-22	3.43
019607.SH	18 国债 25	46.88	2018-11-19	2068-11-19	3.82
019618.SH	19 国债 08	47.48	2019-06-24	2069-06-24	3.49
019620.SH	19 国债 10	27.56	2019-07-22	2049-07-22	3.46
019630.SH	20 国债 04	28.21	2020-03-16	2050-03-16	3.40
019633.SH	20 国债 07	48.40	2020-05-25	2070-05-25	3.44
019642.SH	20 国债 12	28.70	2020-09-14	2050-09-14	3.56
019651.SH	21 国债 03	49.22	2021-03-22	2071-03-22	3.76
019653.SH	21 国债 05	29.28	2021-04-12	2051-04-12	3.41
019662.SH	21 国债 14	29.80	2021-10-18	2051-10-18	3.53
019806.SH	08 国债 06	16.35	2008-05-08	2038-05-08	4.50
019820.SH	08 国债 20	16.81	2008-10-23	2038-10-23	3.91
019905.SH	09 国债 05	17.27	2009-04-09	2039-04-09	4.02
019925.SH	09 国债 25	17.79	2009-10-15	2039-10-15	4.59
019930.SH	09 国债 30	37.92	2009-11-30	2059-11-30	4.30
020005.IB	02 国债 05	10.39	2002-05-24	2032-05-24	2.90
030014.IB	03 国债 14	11.96	2003-12-15	2033-12-15	1.64
070006.IB	07 国债 06	15.38	2007-05-17	2037-05-17	3.25
080006.IB	08 国债 06	16.35	2008-05-08	2038-05-08	3.27
080020.IB	08 国债 20	16.81	2008-10-23	2038-10-23	3.30
090005.IB	09 附息国债 05	17.27	2009-04-09	2039-04-09	3.66

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

厦门三五互联科技股份有限公司拟为子公司
天津三五互联移动通讯有限公司引进战略投资者所涉及的该公司股东全部权益项目资产评估说明

090025.IB	09 附息国债 25	17.79	2009-10-15	2039-10-15	3.46
090030.IB	09 附息国债 30	37.92	2009-11-30	2059-11-30	4.30
100003.IB	10 附息国债 03	18.16	2010-03-01	2040-03-01	3.17
100014.IB	10 附息国债 14	38.39	2010-05-24	2060-05-24	3.40
100018.IB	10 附息国债 18	18.47	2010-06-21	2040-06-21	3.22
100023.IB	10 附息国债 23	18.58	2010-07-29	2040-07-29	3.20
100026.IB	10 附息国债 26	18.62	2010-08-16	2040-08-16	3.30
100037.IB	10 附息国债 37	38.88	2010-11-18	2060-11-18	3.87
100040.IB	10 附息国债 40	18.94	2010-12-09	2040-12-09	3.19
100706.SZ	国债 0706	15.38	2007-05-17	2037-05-17	4.27
100806.SZ	国债 0806	16.35	2008-05-08	2038-05-08	4.50
100820.SZ	国债 0820	16.81	2008-10-23	2038-10-23	3.91
100905.SZ	国债 0905	17.27	2009-04-09	2039-04-09	4.02
100925.SZ	国债 0925	17.79	2009-10-15	2039-10-15	4.18
100930.SZ	国债 0930	37.92	2009-11-30	2059-11-30	4.30
101003.SZ	国债 1003	18.16	2010-03-01	2040-03-01	4.08
101014.SZ	国债 1014	38.39	2010-05-24	2060-05-24	3.95
101018.SZ	国债 1018	18.47	2010-06-21	2040-06-21	4.03
101023.SZ	国债 1023	18.58	2010-07-29	2040-07-29	3.96
101026.SZ	国债 1026	18.62	2010-08-16	2040-08-16	3.96
101037.SZ	国债 1037	38.88	2010-11-18	2060-11-18	4.40
101040.SZ	国债 1040	18.94	2010-12-09	2040-12-09	4.23
101105.SZ	国债 1105	19.15	2011-02-24	2041-02-24	4.31
101112.SZ	国债 1112	39.40	2011-05-26	2061-05-26	4.48
101116.SZ	国债 1116	19.48	2011-06-23	2041-06-23	4.50
101123.SZ	国债 1123	39.86	2011-11-10	2061-11-10	4.33
101206.SZ	国债 1206	10.31	2012-04-23	2032-04-23	4.03
101208.SZ	国债 1208	40.38	2012-05-17	2062-05-17	4.25
101212.SZ	国债 1212	20.49	2012-06-28	2042-06-28	4.07
101213.SZ	国债 1213	20.59	2012-08-02	2042-08-02	4.12
101218.SZ	国债 1218	10.74	2012-09-27	2032-09-27	4.10
101220.SZ	国债 1220	40.87	2012-11-15	2062-11-15	4.35
101309.SZ	国债 1309	11.31	2013-04-22	2033-04-22	3.99
101310.SZ	国债 1310	41.38	2013-05-20	2063-05-20	4.24
101316.SZ	国债 1316	11.61	2013-08-12	2033-08-12	4.32
101319.SZ	国债 1319	21.71	2013-09-16	2043-09-16	4.76
101324.SZ	国债 1324	41.88	2013-11-18	2063-11-18	5.31
101325.SZ	国债 1325	21.94	2013-12-09	2043-12-09	5.05
101409.SZ	国债 1409	12.32	2014-04-28	2034-04-28	4.77
101410.SZ	国债 1410	42.40	2014-05-26	2064-05-26	4.67
101416.SZ	国债 1416	22.56	2014-07-24	2044-07-24	4.76
101417.SZ	国债 1417	12.61	2014-08-11	2034-08-11	4.63
101425.SZ	国债 1425	22.82	2014-10-27	2044-10-27	3.17
101427.SZ	国债 1427	42.90	2014-11-24	2064-11-24	4.24
101508.SZ	国债 1508	13.32	2015-04-27	2035-04-27	4.09

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

厦门三五互联科技股份有限公司拟为子公司
天津三五互联移动通讯有限公司引进战略投资者所涉及的该公司股东全部权益项目资产评估说明

101510.SZ	国债 1510	43.40	2015-05-25	2065-05-25	3.62
101517.SZ	国债 1517	23.57	2015-07-27	2045-07-27	3.94
101521.SZ	国债 1521	13.73	2015-09-22	2035-09-22	3.74
101525.SZ	国债 1525	23.80	2015-10-20	2045-10-20	3.74
101528.SZ	国债 1528	43.90	2015-11-23	2065-11-23	3.56
101608.SZ	国债 1608	24.32	2016-04-25	2046-04-25	3.52
101613.SZ	国债 1613	44.39	2016-05-23	2066-05-23	3.46
101619.SZ	国债 1619	24.64	2016-08-22	2046-08-22	3.26
101626.SZ	国债 1626	44.89	2016-11-21	2066-11-21	3.48
101705.SZ	国债 1705	25.14	2017-02-20	2047-02-20	3.77
101711.SZ	国债 1711	45.39	2017-05-22	2067-05-22	4.08
101715.SZ	国债 1715	25.56	2017-07-24	2047-07-24	4.05
101722.SZ	国债 1722	25.81	2017-10-23	2047-10-23	4.28
101726.SZ	国债 1726	45.89	2017-11-20	2067-11-20	4.37
101806.SZ	国债 1806	26.21	2018-03-19	2048-03-19	4.22
101812.SZ	国债 1812	46.39	2018-05-21	2068-05-21	4.13
101817.SZ	国债 1817	26.56	2018-07-23	2048-07-23	3.97
101824.SZ	国债 1824	26.81	2018-10-22	2048-10-22	4.08
101825.SZ	国债 1825	46.88	2018-11-19	2068-11-19	3.82
101908.SZ	国债 1908	47.48	2019-06-24	2069-06-24	4.00
101986.SZ	国债 1910	27.56	2019-07-22	2049-07-22	3.86
102004.SZ	国债 2004	28.21	2020-03-16	2050-03-16	3.39
102007.SZ	国债 2007	48.40	2020-05-25	2070-05-25	3.73
102012.SZ	国债 2012	28.70	2020-09-14	2050-09-14	3.81
102103.SZ	国债 2103	49.22	2021-03-22	2071-03-22	3.76
102105.SZ	国债 2105	29.28	2021-04-12	2051-04-12	3.72
102114.SZ	国债 2114	29.80	2021-10-18	2051-10-18	3.53
110005.IB	11 附息国债 05	19.15	2011-02-24	2041-02-24	3.22
110012.IB	11 附息国债 12	39.40	2011-05-26	2061-05-26	3.60
110016.IB	11 附息国债 16	19.48	2011-06-23	2041-06-23	3.06
110023.IB	11 附息国债 23	39.86	2011-11-10	2061-11-10	3.41
120006.IB	12 附息国债 06	10.31	2012-04-23	2032-04-23	3.27
120008.IB	12 附息国债 08	40.38	2012-05-17	2062-05-17	3.42
120012.IB	12 附息国债 12	20.49	2012-06-28	2042-06-28	3.25
120013.IB	12 附息国债 13	20.59	2012-08-02	2042-08-02	3.22
120018.IB	12 附息国债 18	10.74	2012-09-27	2032-09-27	2.93
120020.IB	12 附息国债 20	40.87	2012-11-15	2062-11-15	3.75
130009.IB	13 附息国债 09	11.31	2013-04-22	2033-04-22	3.22
130010.IB	13 附息国债 10	41.38	2013-05-20	2063-05-20	4.04
130016.IB	13 附息国债 16	11.61	2013-08-12	2033-08-12	3.00
130019.IB	13 附息国债 19	21.71	2013-09-16	2043-09-16	3.20
130024.IB	13 附息国债 24	41.88	2013-11-18	2063-11-18	3.45
130025.IB	13 附息国债 25	21.94	2013-12-09	2043-12-09	3.34
140009.IB	14 附息国债 09	12.32	2014-04-28	2034-04-28	2.99
140010.IB	14 附息国债 10	42.40	2014-05-26	2064-05-26	3.70

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

厦门三五互联科技股份有限公司拟为子公司
天津三五互联移动通讯有限公司引进战略投资者所涉及的该公司股东全部权益项目资产评估说明

140016. IB	14 付息国债 16	22.56	2014-07-24	2044-07-24	3.60
140017. IB	14 付息国债 17	12.61	2014-08-11	2034-08-11	2.92
140025. IB	14 付息国债 25	22.82	2014-10-27	2044-10-27	3.30
140027. IB	14 付息国债 27	42.90	2014-11-24	2064-11-24	3.73
150008. IB	15 付息国债 08	13.32	2015-04-27	2035-04-27	3.14
150010. IB	15 付息国债 10	43.40	2015-05-25	2065-05-25	4.00
150017. IB	15 付息国债 17	23.57	2015-07-27	2045-07-27	3.36
150021. IB	15 付息国债 21	13.73	2015-09-22	2035-09-22	3.14
150025. IB	15 付息国债 25	23.80	2015-10-20	2045-10-20	3.23
150028. IB	15 付息国债 28	43.90	2015-11-23	2065-11-23	3.87
160008. IB	16 付息国债 08	24.32	2016-04-25	2046-04-25	3.43
160013. IB	16 付息国债 13	44.39	2016-05-23	2066-05-23	3.59
160019. IB	16 付息国债 19	24.64	2016-08-22	2046-08-22	3.30
160026. IB	16 付息国债 26	44.89	2016-11-21	2066-11-21	3.73
170005. IB	17 付息国债 05	25.14	2017-02-20	2047-02-20	3.40
170011. IB	17 付息国债 11	45.39	2017-05-22	2067-05-22	3.82
170015. IB	17 付息国债 15	25.56	2017-07-24	2047-07-24	3.46
170022. IB	17 付息国债 22	25.81	2017-10-23	2047-10-23	3.35
170026. IB	17 付息国债 26	45.89	2017-11-20	2067-11-20	3.66
180006. IB	18 付息国债 06	26.21	2018-03-19	2048-03-19	3.40
180012. IB	18 付息国债 12	46.39	2018-05-21	2068-05-21	3.90
180017. IB	18 付息国债 17	26.56	2018-07-23	2048-07-23	3.39
180024. IB	18 付息国债 24	26.81	2018-10-22	2048-10-22	3.39
180025. IB	18 付息国债 25	46.88	2018-11-19	2068-11-19	3.61
190008. IB	19 付息国债 08	47.48	2019-06-24	2069-06-24	3.44
190010. IB	19 付息国债 10	27.56	2019-07-22	2049-07-22	3.41
200004. IB	20 付息国债 04	28.21	2020-03-16	2050-03-16	3.42
200007. IB	20 付息国债 07	48.40	2020-05-25	2070-05-25	3.44
200012. IB	20 付息国债 12	28.70	2020-09-14	2050-09-14	3.44
210003. IB	21 付息国债 03	49.22	2021-03-22	2071-03-22	3.42
210005. IB	21 付息国债 05	29.28	2021-04-12	2051-04-12	3.42
210014. IB	21 付息国债 14	29.80	2021-10-18	2051-10-18	3.32

②市场风险溢价ERP (rm-rf)。MRP (Market Risk premium) 为市场风险溢价，指股票资产与无风险资产之间的收益差额，通常指证券市场典型指数成份股平均收益率超过平均无风险收益率（通常指长期国债收益率）的部分（ $R_m - R_{f1}$ ）。沪深300指数比较符合国际通行规则，其300只成份股能较好地反映中国股市的状况。本次评估中，评估人员借助wind资讯专业数据库对我国沪深300各成份股的平均收益率进行了测算分析，测算结果为17年（2005年—2021年）的市场平均收益率（对数收益率 R_m ）为11.66%，对应17年（2005年—2021年）无风险

报酬率平均值（Rf1）为3.97%，则本次评估中的市场风险溢价（Rm-Rf1）取7.69%。

序号	年份	市场收益率	无风险收益率	市场超额收益率
1	2005	-5.12%	3.50%	-8.63%
2	2006	1.17%	3.51%	-2.33%
3	2007	27.42%	4.52%	22.90%
4	2008	-6.28%	3.70%	-9.98%
5	2009	18.59%	4.06%	14.54%
6	2010	14.97%	4.08%	10.90%
7	2011	8.33%	4.08%	4.25%
8	2012	10.05%	4.10%	5.95%
9	2013	10.74%	4.23%	6.51%
10	2014	15.38%	4.22%	11.16%
11	2015	14.98%	4.03%	10.95%
12	2016	11.52%	3.94%	7.58%
13	2017	13.89%	4.09%	9.80%
14	2018	10.18%	3.96%	6.22%
15	2019	14.95%	3.91%	11.04%
16	2020	19.79%	3.84%	15.95%
17	2021	17.65%	3.74%	13.91%
18	平均值	11.66%	3.97%	7.69%

③β_e值，鉴于评估对象的主营业务属于房地产租赁经营行业，我们借助Wind资讯的数据系统计算得到权益资本市场风险系数的估计值β_e=0.5319。

④被评估单位的资本结构比率。参考被评估单位实际资本结构确定，即被评估企业目标资本结构D/E为43.98%:56.02%。

⑤被评估单位在确定的资本结构比率下的β系数。我们将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估企业有财务杠杆β系数：

被评估单位自身财务杠杆β_u=0.5319 × [1+43.98%/56.02% × (1-25%)] = 0.9610。

通过计算贝塔系数确定为0.8450。

⑥特定风险系数，本次特定风险系数取1%。

⑦权益资本成本re，最终由式(11)得到评估对象的权益资本成本re：

$$re = rf + \beta_e \times (rm - rf) + \epsilon$$

$$= 11.24\%$$

⑧债务资本成本的确定。根据5年期的贷款市场报价利率确定，即：债务资本成本 $R_d=4.30\%$ 。

⑨折现率 r ，将上述各值分别代入式(8)即有：

$$\begin{aligned} r &= r_d \times w_d \times (1-t) + r_e \times w_e \\ &= 7.71\% \end{aligned}$$

(7) 经营性资产价值

根据预测的净现金流量和折现率，即可得到经营性资产价值为 51,772.49 万元。

(8) 非经营性资产（负债）的价值

经核实，在评估基准日公司非经营性资产（负债）和溢余资产的价值情况如下：

1) 非经营性资产（负债）

截止评估基准日，天津通讯溢余货币资金 976.44 万元；其他应收款中关联方往来款合计 2,043.91 万元；一年内到期的非流动负债 18,547.61 万元；其他流动负债 8,676.71 万元；长期应付款 750.20 万元；递延收益 696.31 万元；以上均确认为非经营性资产及负债。

截止评估基准日，天津通讯非经营性资产及负债账面值及评估值明细如下表所示：

金额单位：万元

项目	账面值	评估值
非经营性资产：		
货币资金	976.44	976.44
其他应收款	2,043.91	2,043.91
非经营性负债：		
一年内到期的非流动负债	18,547.61	18,547.61
其他流动负债	8,676.71	8,676.71
长期应付款	750.20	750.20
递延收益	696.31	696.31
非经营性资产及负债净额	-25,650.48	-25,650.48

故公司非经营性资产及负债价值为-25,650.48 万元。

2) 预测期满后的营运资金公允价值

经计算，预测期满后营运资金为 2,101.04 万元，根据之前计算的折现率，对营运资金采用年终折现，预测期满后折现系数为 0.0771，即预测期满后的营运资金公允价值为 106.07 万元。

(9) 权益资本价值的确定

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+长期股权投资价值+非营业性资产-非营业性负债

将得到的经营性资产的价值 51,772.49 万元，基准日的非经营性或溢余性资产的价值-25,650.48 万元，预测期满后的营运资金公允价值 106.07 万元；基准日长期股权投资经资产基础法评估股东全部权益价值-5,550.07 万元，天津通讯持股比例 65%，即长期股权的价值-3,607.55 万元；基准日的付息债务价值 22,250.00 万元代入公式，即得到权益资本价值 371.00 万元。

7. 收益法评估结果

按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对天津通讯的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日，天津通讯的股东全部权益价值为 371.00 万元。

四、评估结论分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对天津通讯股东全部权益进行了评估。本次评估采用了资产基础法和收益法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日，天津通讯的股东全部权益评估结果如下：

(一) 资产基础法评估结论

总资产账面价值为 50,594.74 万元，评估价值为 59,222.59 万元，评估增值 8,627.85 万元，增值率 17.05%。

负债账面价值为 51,069.45 万元，评估价值 51,069.45 万元，评估无增减值变化。

股东全部权益为-474.72 万元，评估价值为 8,153.13 万元，评估增值 8,627.85 万元，增值率 1,817.47%。

建筑物增值原因为委估资产施工建设时间较早，近几年人工、材料等施工成本已明显增长，且评估中考虑了合理的前期费用及资金成本，使得大部分投资性房地产-房屋重置价值增高，且企业对投资性房地产-房屋计提折旧，其折旧年限低于经济使用年限，因此形成评估净值增值；综合以上因素，最终形成评估增值。

土地增值原因为委估宗地取得时间较早，取得价格较低，随着近些年城市的发展，土地资源越发稀缺，使得土地取得价格不断攀升，因此形成评估增值。

电子设备评估原值减值原因是部分设备为集团公司转入的二手设备，导致电子设备评估原值减值；评估净值增值原因为部分电子设备的折旧年限低于其经济寿命年限，使得折旧额大于实际损耗，从而导致电子设备评估增值。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022年9月30日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	7,215.33	7,215.33	0.00	0.00
非流动资产	2	43,379.41	52,007.26	8,627.85	19.89
其中：长期股权投资	3	0.00	-3,607.54	-3,607.54	
投资性房地产	4	43,346.23	55,613.01	12,266.78	28.30
固定资产	5	1.08	1.79	0.71	65.74
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	10	32.10	0.00	-32.10	-100.00
资产总计	11	50,594.74	59,222.59	8,627.85	17.05
流动负债	12	28,722.94	28,722.94	0.00	0.00
非流动负债	13	22,346.51	22,346.51	0.00	0.00
负债总计	14	51,069.45	51,069.45	0.00	0.00
净资产	15	-474.72	8,153.13	8,627.85	1,817.47

（二）收益法评估结论

采用收益法对天津通讯的权益资本价值进行评估得出的评估基准日 2022 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 371.00 万元，账面值为-474.72 万元，增值 845.72 万元，增值率 178.15%。

（三）评估情况综合分析

采用资产基础法和收益法得到天津通讯在评估基准日的股东全部权益价值的公允价值分别为 8,153.13 万元和 371.00 万元。采用资产基础法评估的企业股东全部权益价值比采用收益法评估的企业股东全部权益价值高 7,782.13 万元。

经分析两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的；而资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，主要是以评估基准日企业现有资产的完全重置成本为基础来确定的。

天津通讯经营内容为产业园租赁，其持有的产业园由子公司创客星统一经营、管理，目前资产所在地区仍处于发展阶段，出租率较低，未来收益存在不确定性，收益法无法准确体现其价值，因此我们认为资产基础法评估结果更能公允反映天津通讯股东全部权益价值，亦符合评估目的要求。故最终选取资产基础法评估值作为最终评估结果。

即天津通讯于评估基准日的股东全部权益价值为 8,153.13 万元。本次评估没有考虑控制权或流动性对评估结果的影响。