

本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  
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  
资产评估报告

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

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	6
一、委托人、被评估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概况.....	6
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型 .....	13
五、评估基准日 .....	14
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程和情况 .....	23
九、评估假设 .....	25
十、评估结论 .....	26
十一、特别事项说明 .....	28
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	29
十三、资产评估报告日 .....	30
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	30
附 件 .....	31

## 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、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。

**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**  
**资产评估报告摘要**

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）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、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，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在评估基准日的市场价值，进行了评估并出具相关资产评估报告，现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：本次评估目的是确定天津通讯股东全部权益于评估基准日的市场价值，为天津通讯拟引进战略投资者的经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为天津通讯股东全部权益，评估范围为天津通讯经审计后资产负债表所反映的全部资产及负债。具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 9 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法和收益法。

六、评估结论：本次采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论：

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
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>50,594.74</b>	<b>59,222.59</b>	<b>8,627.85</b>	<b>17.05</b>
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
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>51,069.45</b>	<b>51,069.45</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>15</b>	<b>-474.72</b>	<b>8,153.13</b>	<b>8,627.85</b>	<b>1,817.47</b>

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。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

1. 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：AVICTC2014X0669-039-2.4、AVICTC2014X0669-039-2.3。

2. 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=(创客星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。

九、评估报告日：本评估报告日为二零二二年十二月三十一日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用人关注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。

# 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 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2022]第 01-1132 号

厦门三五互联科技股份有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津三五互联移动通讯有限公司拟引进战略投资者所涉及的其股东全部权益在评估基准日的市场价值，进行了评估并出具相关资产评估报告。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估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概况

本次评估的委托人为厦门三五互联科技股份有限公司，被评估单位为天津三五互联移动通讯有限公司。评估报告使用者为委托人、被评估单位及法律法规规定的其他报告使用者。

### （一）委托人及被评估单位概况

#### 1. 委托人注册登记情况

名称：厦门三五互联科技股份有限公司（以下简称：厦门三五互联）

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区软件园二期观日路 8 号一层

法定代表人：黄明良

注册资本：36569.869 万人民币

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

成立日期：2004-04-01

公司类型：其他股份有限公司(上市)

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）。

## 2. 被评估单位注册登记情况

名称：天津三五互联移动通讯有限公司（以下简称：天津通讯）

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：17,188.68 万元人民币

成立日期：2011-11-24

公司类型：有限责任公司(法人独资)

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。

## 3. 历史沿革

天津通讯成立于 2011 年 11 月 24 日，由厦门三五互联科技股份有限公司出资设立的有限责任公司(法人独资)，成立时注册资本为 3,500.00 万元人民币，经天津津北有限责任会计师事务所“津北内验字（2011）第 911 号”《验资报告》验证。

天津通讯设立登记注册资本 3,500.00 万元人民币，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	厦门三五互联科技股份有限公司	3,500.00	3,500.00	100
	合计	3,500.00	3,500.00	100

2012 年 8 月，经股东会决议，公司增加注册资本至人民币 5,000.00 万元，增加的 1,500.00 万元由厦门三五互联科技股份有限公司实缴。上述增资行为已经天津津北有限责任会计师事务所“津北内验字（2012）第 0620 号”《验资报告》验证。

2014 年 4 月，经股东会决议，公司增加注册资本至人民币 10,188.68 万元，其中增加的 471.70 万元由厦门三五互联科技股份有限公司认缴，增加的 4,716.98 万元由新股东天津盛海铭科技股份有限公司认缴。增资后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	厦门三五互联科技股份有限公司	5,471.70	53.7
2	天津盛海铭科技股份有限公司	4,716.98	46.3
	合 计	10,188.68	100

2015 年 7 月，经股东会决议，公司增加注册资本至人民币 17,188.68 万元，其中增加的 3,759 万元由厦门三五互联科技股份有限公司认缴，增加的 3,241 万元由天津盛海铭科技股份有限公司认缴。增资后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	厦门三五互联科技股份有限公司	9,230.70	53.7
2	天津盛海铭科技股份有限公司	7,957.98	46.3
	合 计	17,188.68	100

2018 年 9 月，经股东会决议，同意天津盛海铭科技股份有限公司将其持有的 46.30%即 7,957.98 万人民币股权转让给厦门三五互联科技股份有限公司。变更后，股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	厦门三五互联科技股份有限公司	17,188.68	17,188.68	100
	合计	17,188.68	17,188.68	100

截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日，天津通讯股权结构未发生变化。

#### 4. 天津通讯主营业务

天津通讯主要为公司产业园运营主体，产业园于 2017 年 7 月竣工验收结转固定资产，其中可出租面积 96319 平方米。于 2018 年年初具备招商条件并开始逐步对外招商，目前园区主要以生物医药、互联网行业为主要招商对象。截至目前，已入驻企业或单位近 200 家，代表性企业或单位有天津金域医学检验实验室有限公司、天津大学医疗机器人与智能系统研究院等，目前出租率约为 60%。

#### 5. 对外投资情况

截止至评估基准日，天津通讯对外投资详见下表：

序号	被投资企业名称	成立日期	实缴出资（万元）	投资比例	经营状态
1	天津创客星孵化器有限公司	2017 年 6 月	0.00	65%	存续

#### 6. 近年资产、财务状况

##### 历年资产状况简表（合并口径）

金额单位：万元

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 9 月 30 日
资产总额	49,072.31	49,701.71	48,042.67	46,311.71
负债总额	44,850.25	49,432.62	51,570.01	52,308.86
净资产	4,222.06	269.09	-3,527.34	-5,997.15

##### 历年损益状况简表（合并口径）

金额单位：万元

项目名称	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
营业收入	675.27	1,454.52	1,816.27	1,718.93
营业总成本	4,854.05	5,306.22	5,625.98	4,175.86
利润总额	-6,864.58	-3,949.19	-3,796.42	-2,469.82
净利润	-6,864.58	-3,949.19	-3,796.42	-2,469.82

##### 历年资产状况简表（母公司口径）

金额单位：万元

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 9 月 30 日
资产总额	50,663.58	52,058.45	51,790.81	50,594.74
负债总额	44,385.53	48,365.60	50,479.61	51,069.45
净资产	6,278.05	3,692.84	1,311.19	-474.72

### 历年损益状况简表（母公司口径）

金额单位：万元

项目名称	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
营业收入	1,061.38	1,682.91	1,677.96	1,257.52
营业成本	1,420.16	1,357.75	1,363.48	1,022.61
利润总额	-5,738.68	-2,581.43	-2,381.65	-1,785.91
净利润	-5,738.68	-2,581.43	-2,381.65	-1,785.91

2022 年 9 月 30 日，由华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对天津通讯进行了审计，并出具了标准的华兴审字【2022】22011540017 号审计报告；

2021 年 12 月 31 日，由华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对天津通讯进行了审计，并出具了标准的华兴审字【2022】21011020168 号审计报告；

2020 年 12 月 31 日，由华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对天津通讯进行了审计，并出具了标准的华兴审字【2021】2100450077 号审计报告；

2019 年 12 月 31 日，由华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对天津通讯进行了审计，并出具了标准的华兴所【2020】审字 G-225 号审计报告。

#### 7. 母子公司固定资产折旧政策

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	38	5	2.5	年限平均法
电子设备	5	5	19	年限平均法
办公设备及其他	3、5	5	19、31.67	年限平均法

#### 8. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按应税销售服务收入9%、5%、6%的税率计算增值税
房产税	从租计征的，按租金收入的 12%计缴
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%、20%计缴

#### （二）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位控股股东。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

本次评估目的是确定天津通讯股东全部权益于评估基准日的市场价值，为天津通讯拟引进战略投资者的经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

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	<b>一、流动资产合计</b>	<b>72,153,278.82</b>
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	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>433,794,082.08</b>
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	<b>三、资产总计</b>	<b>505,947,360.90</b>
12	<b>四、流动负债合计</b>	<b>287,229,441.70</b>
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
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	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>223,465,102.63</b>
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	<b>六、负债总计</b>	<b>510,694,544.33</b>
24	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>-4,747,183.43</b>

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，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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，地下车库面积为 18,351.69 m<sup>2</sup>，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。

## 四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

(一) 本项目评估基准日为 2022 年 9 月 30 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中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) 行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正修订）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

5. 《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）；

6. 关于调整增值税税率的通知（财政部、国家税务总局财税〔2018〕32 号）；

7. 《财政部、税务总局海关总署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. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2018 年 12 月 29 日通过修订）；

9. 《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）；

10. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （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——企业价值》中评协〔2018〕38 号；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39 号；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号；
12. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号；
13. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30 号 2022 年 1 月 1 日开始实施）；
14. 《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）；
15. 《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31 号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号；
17. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》中评协〔2020〕38 号；
18. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）。

#### （四）产权依据

1. 被评估单位提供的建筑物、土地、设备等相关产权证明文件；

#### （五）取价依据

1. 《资产评估报告常用数据与参数手册》；
2. 《机电产品报价手册》及二手设备市场报价；
3. 评估基准日银行贷款利率；
4. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
5. 委托人及被评估单位提供的盈利预测等资料；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
8. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

#### （六）其他参考依据

1. 企业提供的资产评估申报明细表；
2. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以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。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以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参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种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

评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。  
选择理由如下：

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。考虑本次评估范围内的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目可以采用资产基础法对评估对象进行评估。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值。被评估单位主要以产业园租赁经营为主，未来收益可以合理预期并用货币计量，预期收益所对应的风险能够度量，收益期限能够确定或者合理预期，因此本次可以采用收益法对评估对象进行评估。

市场法，是指将评估对象与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。经过对企业、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场尚未完全公开，相关股权公平交易价格的公开市场资料不充分，难于选取具有可比性的参照物，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

## （二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。各科目评估方法如下：

### 1. 流动资产

#### （1）货币资金：包括银行存款和其他货币资金

评估人员查阅相关会计记录及对账单，通过核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的账面价值确定评估值。

#### （2）应收款项：包括应收账款和其他应收款

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

面值减去评估风险损失确定评估值。

### (3) 预付款项

预付款项主要为银行贷款保险费的预付款项，评估中根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够形成相应资产或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

### (4) 其他流动资产

其他流动资产为企业留抵进项税额。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因进行了解分析，在核实无误的基础上，以核实后的账面价值确定评估值。

## 2. 非流动资产

### (1) 长期股权投资

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

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，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，因此创客星自 2024 年起经营存在较大不确定性，故本次评估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=(创客星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。

## (2) 投资性房地产-建筑物

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

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

#### (3) 投资性房地产-土地

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。

#### （4）固定资产的评估

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。

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。

#### （5）长期待摊费用

长期待摊费用主要为建筑物 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。

#### 3. 负债评估

负债包括流动负债和非流动负债。

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

### （三）收益法简介

#### （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）对广州海印数码港置业有限公司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。

1) 本次评估对象为天津通讯股东全部权益，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<sub>i</sub>：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。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C<sub>1</sub>：评估对象基准日存在的溢余资产价值

C<sub>2</sub>：评估对象基准日存在的其他非经营性资产价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受厦门三五互联的委托，安排评估人员于 2022 年 12 月 22 日至 2022 年 12 月 26 日对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判

断，形成测算结果。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

#### （一）明确评估业务基本事项

由我事务所业务负责人与委托人代表商谈明确委托人及被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

#### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我事务所对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

#### （三）编制评估计划

我事务所承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

#### （四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人和被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；
3. 资产评估师通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

#### （五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；
3. 资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳

和整理形成的资料。

#### （六）评定估算

评估的主要工作：对收集的资料进行必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择合适的测算方法，估算资产市场价值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

#### （七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我事务所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人及被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我事务所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

#### （一）一般假设

1. 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；

2. 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础；

3. 假设委托人和被评估单位所提供的评估相关资料真实、准确、完整；

根据资产评估的要求，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推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

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

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报告

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
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>50,594.74</b>	<b>59,222.59</b>	<b>8,627.85</b>	<b>17.05</b>
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
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>51,069.45</b>	<b>51,069.45</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>15</b>	<b>-474.72</b>	<b>8,153.13</b>	<b>8,627.85</b>	<b>1,817.47</b>

## （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。

## 十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

### （一）可能对评估结论产生影响的事项

1. 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：AVICTC2014X0669-039-2.4、AVICTC2014X0669-039-2.3。

2. 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=(创客星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。

### （二）需要说明的其他问题

1. 本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2. 本评估报告中涉及的相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 本次资产评估对象和范围系由委托人及被评估单位申报，评估人员以该申  
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

报清单进行核实并测算。

4. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

5. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

## 十二、资产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，由评估报告载明的评估报告使用人使用；本事务所不对报告使用人运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应按照法律、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。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；

(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；

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约定的除外；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五) 本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2022年9月30日至2023年9月29日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

### 十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为二零二二年十二月三十一日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所  
(特殊普通合伙)

资产评估师：  
签名并盖章

资产评估师：  
签名并盖章

中国·北京市

二零二二年十二月三十一日

## 附 件

- (一) 基准日审计报告；
- (二) 委托人和被评估单位法人营业执照；
- (三) 委托人和被评估单位承诺函；
- (四) 签名资产评估师的承诺函；
- (五) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- (六) 资产评估机构法人营业执照；
- (七) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- (八) 资产评估明细表。