

天津海泰科技发展股份有限公司拟资产转让所涉及的
位于天津市华苑产业区华天道2号的国际创业中心写字楼

资 产 评 估 报 告

同致信德评报字（2017）第C0019号

共二册第一册

第一册 资产评估报告书

第二册 评估说明



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一七年十一月十六日



第一册 评估报告目录

声 明	3
资产评估报告书摘要	5
资产评估报告书正文	8
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	9
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及定义	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	20
资产评估报告书附件	22
附件一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件	23
附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件	24
附件三、企业产权登记表	25
附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	26
附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函	27
附件六、签名资产评估师的承诺函	28
附件七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件	29
附件八、资产评估机构法人营业执照副本复印件	30
附件九、负责该评估业务的资产评估师资格证明复印件	31
附件十、评估资产评估委托合同	32
附件十一、评估明细表	33

第二册评估说明目录

第一部分 评估说明使用范围的声明

第二部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围的说明

二、资产核实情况总体说明

三、评估技术说明

四、评估结论及其分析

第三部分 附件

企业关于进行资产评估有关事项的说明

声 明

资产评估师声明

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、评估对象涉及的评估对象由委托人、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。

资产评估报告书摘要

天津海泰科技发展股份有限公司拟资产转让所涉及的
位于天津市华苑产业区华天道2号的国际创业中心写字楼

资 产 评 估 报 告

摘 要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受天津海泰科技发展股份有限公司的委托，对天津海泰科技发展股份有限公司拟资产转让涉及的位于天津市华苑产业区华天道2号的国际创业中心写字楼完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为天津海泰科技发展股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：天津海泰科技发展股份有限公司

三、评估目的：对天津海泰科技发展股份有限公司拟转让的位于天津市华苑产业区华天道2号的国际创业中心写字楼提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为天津海泰科技发展股份有限公司申报评估的位于天津市华苑产业区华天道2号的国际创业中心写字楼的所有权。

评估范围为截止评估基准日2017年10月31日天津海泰科技发展股份有限公司申报的位于天津市华苑产业区华天道2号的国际创业中心写字楼，包括固定资产—房屋建筑物及其附属设施和分摊土地使用权。

1、房屋建筑物1项，为位于天津市华苑产业区华天道2号的国际创业中心写字楼1幢，建成年月为1998年11月，建筑结构为钢混，建筑面积为13,257.97平方米，已取得证号为房权证园区字第160000259号的《中华人民共和国房屋所有权证》。账面原值48,139,689.00元，账面净值27,153,789.09元。

2、房屋附属设备8项，为该写字楼的附属设施，包括电梯、变电工程、空调制冷、

消防报警系统等，购置日期介于 1997 年 11 月至 1998 年 10 月，账面原值 12,836,178.00 元，账面净值 641,808.90 元。

3、分摊的土地使用权，位于天津市华苑产业区华天道 2 号，为该写字楼所占用的土地，取得日期为 1997 年 11 月，土地用途为商服用地，准用年限 50 年，土地使用权面积 7,238.20 m²，已取得证号为新单国用 2002 更字第 002 号的《中华人民共和国国有土地使用证》。账面原值 7,679,730.20 元，账面净值 5,155,981.82 元。

截至现场勘查日，以上资产均处于在用状态。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2017 年 10 月 31 日，评估结论使用有效期为壹年，即自 2017 年 10 月 31 日至 2018 年 10 月 30 日。

七、评估方法：市场法和收益法。

八、评估结论：

采用市场法进行评估后，天津海泰科技发展股份有限公司拟转让位于天津市华苑产业区华天道 2 号的国际创业中心写字楼，于评估基准 2017 年 10 月 31 日，资产账面值为 3,295.16 万元，评估值为 **13,354.75 万元**（大写金额：壹亿叁仟叁佰伍拾肆万柒仟伍佰元整），增值 10,059.59 万元，增值率为 305.28 %。

特别事项说明：

1、本次评估收益法评估以土地剩余使用年限 34.34 年作为评估对象未来可获收益年限。未考虑收益期满后的房屋建筑物价值。本次评估的结论是估价对象在合法收益年内的收益能力的折现。对于土地到期后建筑物价值的折现因 35 年以后法律法规、政策、经济状况等因素无法确定：如到期后产权人补缴土地出让金，土地续期，估价对象再次具有合法年限的收益能力亦或估价对象不符合国家总体规划，土地使用权不再续期，土地使用权回收，建筑物的处理办法等。出于谨慎性原则，在未来的法律法规、政策及经济状况无法确定的情况下，本次不考虑这部分价值。

2、本次评估值将房屋建筑物附属设备及分摊土地，纳入房屋建筑物中进行评估，即评估值为房地合一价值，提请报告使用人注意。

3、对于商业性质的用地，到期后土地使用权人可以通过补交土地出让金方式续期，但暂无具体办法。本次评估所涉及的该地块是否允许续期及续期补交出让金，评估基准日无法猜测，故本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

资产评估报告书正文

天津海泰科技发展股份有限公司拟资产转让所涉及的
位于天津市华苑产业区华天道2号的国际创业中心写字楼

资 产 评 估 报 告

天津海泰科技发展股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位（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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对天津海泰科技发展股份有限公司拟资产转让所涉及的位于天津市华苑产业区华天道2号的国际创业中心写字楼在2017年10月31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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

本次评估的委托人和被评估单位均为天津海泰科技发展股份有限公司。

（一）委托人及被评估单位概况

1、公司概况

名 称：天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“海泰科技”）

类 型：股份有限公司（上市）

住 所：天津新技术产业园区华苑产业区

经营场所：天津市华苑产业区海泰西路18号软件与服务外包产业基地

法定代表人：宋克新

注册资本：陆亿肆仟陆佰壹拾壹万伍仟捌佰贰拾陆元人民币

企业性质：国有企业

成立日期：1993年1月5日

营业期限：1993年1月5日至长期

经营范围：向孵化高新技术成果和创业型科技企业、高新技术企业投资并进行产品的开发、生产；土地开发、房地产开发；技术开发、咨询、转让、服务（电子与信息、机电一体化、新材料、生物工程及制药、新能源和节能技术、环境科学和劳动保护、新型建筑材料、仪器仪表的技术及产品）；物业管理；管理信息咨询；商品及物资的批发兼零售；科技产品及技术进出口业务；易货贸易及转口贸易；保税仓储；限分支机构经营；货运（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

2、委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位同为天津海泰科技发展股份有限公司。

(二) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

除委托人外，法律、法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

为天津海泰科技发展股份有限公司拟转让位于天津市华苑产业区华天道2号的国际创业中心写字楼提供价值参考依据。

该经济行为业经天津海泰科技发展股份有限公司2017年第35次总经理办公会审议通过，会议时间为2017年11月13日。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为天津海泰科技发展股份有限公司申报评估的位于天津市华苑产业区华天道2号的国际创业中心写字楼的所有权。

(二) 评估范围

评估范围为截止评估基准日2017年10月31日天津海泰科技发展股份有限公司申报的位于天津市华苑产业区华天道2号的国际创业中心写字楼，包括固定资产—房屋建筑物及其附属设施和分摊土地使用权。

1、房屋建筑物1项，为位于天津市华苑产业区华天道2号的国际创业中心写字楼1幢，建成年月为1998年11月，建筑结构为钢混，建筑面积为13,257.97平方米，已取得证号为房权证园区字第160000259号的《中华人民共和国房屋所有权证》。账面原值48,139,689.00元，账面净值27,153,789.09元。

2、房屋附属设备8项，为该写字楼的附属设施，包括电梯、变电工程、空调制冷、消防报警系统等，购置日期介于1997年11月至1998年10月，账面原值12,836,178.00元，账面净值641,808.90元。

3、分摊的土地使用权，位于天津市华苑产业区华天道2号，为该写字楼所占用的土地，取得日期为1997年11月，土地用途为商服用地，准用年限50年，土地使用权面积7,238.20 m²，已取得证号为新单国用2002更字第002号的《中华人民共和国国有土地使用证》。账面原值7,679,730.20元，账面净值5,155,981.82元。

截至现场勘查日，以上资产均处于在用状态。

1、评估对象区位状况

评估对象为天津海泰科技发展股份有限公司拟转让的华苑产业区华天道 2 号物业，位于华苑产业区华天道与梅苑路交口，距复康路 200 米，地理位置优越。物业周边有中信银行、天津银行、中国工商银行、人人乐超市、物美大卖场、天津医科大学眼科中心、天津万邦医院等，基础设施和公共服务设施齐全。评估对象周边有地铁 3 号线及数路公交通达到，交通便利。

评估对象所处区域市政基础设施条件达到“七通”即通电、通上水、通下水、通燃气、通暖气、通电讯、通路条件。

2、评估对象实物状况

坐落	华苑产业区华天道 2 号物业					
建筑物状况	建造年代	1998	朝向	L 型南北及东西	房屋总层数	9 层
	设计用途	其他	产别	企业产	所在层数	1-9 层
	户型					
	室内装修状况	厅	居室	卫生间	厨房	
	墙面	抹灰刷涂料及护墙板	抹灰涂料及护墙板	瓷砖	抹灰刷涂料	
	地面	瓷砖	瓷砖	瓷砖	瓷砖	
	顶棚	抹灰刷涂料	抹灰刷涂料	PVC	抹灰刷涂料	
	门窗	入户为防盗门，室内木门，塑钢窗	木门，塑钢窗	木门	木门，塑钢窗	
	基础设施、设备	暖气、煤气、一户一表、电话、宽带				

3、评估对象权属状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》（房权证园区字第 160000259 号）及《国有土地使用权证》（新单国用 2002 更 1 字第 002 号）载明，并经查勘证实，评估对象房地产建筑面积为 13257.97 平方米，设计用途为其他，结构钢混，建成年代 1998 年。评估对象所在建筑物层数为 9 层，评估对象位于 1-9 层。评估对象土地使用权面积为 7238.2 平方米，用途为商业用地，出让取得，终止日期为 2052 年 3 月 7 日。评估对象权利人为天津海泰科技发展股份有限公司。在本次评估时点未见评估对象设有他项权利。

4、目前利用状况

截至现场勘查日，以上资产均处于在用状态。

四、价值类型及定义

（一）本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值类型定义：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制影响下，资产在评估基准日进行公平交易时的价值。

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。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 10 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2017 年 10 月 31 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

2017 年 11 月 13 日出具的《天津海泰科技发展股份有限公司 2017 年第 35 次总经理办公会会议纪要》。

（二）法律依据

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、中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；

3、2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》；

4、2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日修订）；

6、中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修订）；

7、国务院令第 91 号《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；

8、原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日）；

9、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年）；

10、国务院国有资产监督管理委员会令 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理

暂行办法》;

11、国务院国资委产权〔2006〕274号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;

12、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102号);

13、《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》(财企[2001]802号);

14、国务院国资委国资发产权〔2013〕64号《关于<印发企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》;

15、《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》;

16、《企业会计准则》、《企业会计制度》;

17、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1、《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》(财资〔2017〕43号);

2、《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》(中评协〔2017〕30号);

3、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》(中评协〔2017〕31号);

4、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》(中评协〔2017〕32号);

5、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》(中评协〔2017〕33号);

6、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》(中评协〔2017〕34号);

7、《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》(中评协〔2017〕38号);

8、《中评协关于印发修订<企业国有资产评估报告指南>的通知》(中评协〔2017〕42号);

9、《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》(中评协〔2017〕46号);

10、《中评协关于印发修订<资产评估估值类型指导意见>的通知》(中评协〔2017〕47号);

11、《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》（中评协〔2017〕48号）；

12、《房地产评估规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；

（四）产权证明依据

- 1、《中华人民共和国国有土地使用证》[新单国用 2002 更字第 002 号]；
- 2、《中华人民共和国房屋所有权证》[房权证园区字第 160000259 号]；
- 3、其他资产产权证明文件、资料。

（五）取价依据

- 1、天津市房地产市场租售价格调查及有关信息；
- 2、评估人员实地勘测调查获得的实况和资料；
- 3、企业财务会计资料；
- 4、市场调查及询价资料；
- 5、近期发行的五年期国债利率；
- 6、互联网信息资料；
- 7、天津海泰科技发展股份有限公司提供的《资产评估申报明细表》；

（六）其他参考资料

- 1、资产评估委托合同。

七、评估方法

执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

评估对象根据勘查条件及资料取得情况，均不适宜采用成本法，且评估对象房龄较长，用成本法也不能客观反映评估对象房地产市场价值。

故本次评估选择市场法和收益法作为评估方法。

（一）市场法

1、方法定义

市场法是建（构）筑物评估方法中最常用的基本方法之一，也是目前国内广泛应用的评估方法。其基本含义是，依据替代原则，通过对与评估对象类似的建（构）筑物的交易价格的修正调整，得出评估对象在评估基准日的价值

2、方法适用的前提条件

只要具有充分、活跃的房地产交易，能够取得适合的类似房地产交易实例，即可应用。

(1) 需要有一个充分发育的活跃的公平的资产交易市场。

(2) 被评估建（构）筑物的市场参照物及其相比较的指标、技术参数等资料是可以搜集的。

3、计算公式

市场法就是通过对交易价格的一系列因素进行修正，而得到被估建（构）筑物在评估基准日的市场状况下的价值。通过交易情况修正，将可比交易实例修正为正常交易情况下的价格；通过交易日期因素修正，将可比交易实例价格修正为评估基准日下的价格；通过建（构）筑物状况因素修正，将可比交易实例价格修正为被评估对象建（构）筑物状况下的价格。建（构）筑物状况修正可以分为区域因素修正、个别因素修正和权益状况因素修正。这些因素还可以细分为若干因素。

市场法的基本计算公式是

$$P=P'\times A\times B\times C\times D\times E$$

$$=P'\times \frac{100}{(\quad)}\times \frac{(\quad)}{100}\times \frac{100}{(\quad)}\times \frac{100}{(\quad)}\times \frac{100}{(\quad)} \quad (4-2)$$

式中字符含义同前，具体内容如下

P' 为交易案例的市场价格

$$A = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B = \frac{(\quad)}{100} = \frac{\text{评估基准日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{待估对象区域因素}}{\text{可比实例区域因素}}$$

$$D = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{待估对象个别因素}}{\text{可比实例个别因素}}$$

$$E = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{待估对象权益状况}}{\text{可比实例权益状况}}$$

在上列各式中，交易情况修正系数中 A 中的分子 100 表示以正常交易情况下的价格为基准而确定可比实例交易情况的价格修正参数；交易日期修正系数 B 中的分母 100 表示以可比实例交易时的价格指数为基准而确定评估基准日的价格指数；区域因素修正系数 C 中的分子 100 表示以待估对象建（构）筑物为基准而确定可比实例建（构）筑物的修正系数；个别因素修正系数 D 中的分子 100 表示以待估对象建（构）筑物而确定可比实例建（构）筑物的修正系数；权益状况因素修正系数 E 中的分子 100 表示以待估对象

建（构）筑物为基准而确定可比实例建（构）筑物的修正系数。

（二）收益法

1、方法定义

收益法，是建（构）筑物最常用的评估方法之一。房地产在交易时，随着房地产所有者权利的让渡，建（构）筑物的收益转归房地产购买者。建（构）筑物所有者让渡出去的权利必然要在经济上得以实现，建（构）筑物购买者必须一次性支付一定的金额，补偿房地产所有者失去的利益。这一货币额每年给建（构）筑物所有者带来的利息收入必须等于他每年能从建（构）筑物获得的净收益。这个金额就是该收益性房地产的理论价格，用公式表示为

$$\text{建（构）筑物} = \text{净收益} / \text{资本化率}$$

这种理论的抽象，包含着三个假设前提：（1）净收益每年不变；（2）资本化率固定；（3）收益为无限年期。运用收益法评估建（构）筑物价值，首先要求确实净收益，通过收益减总费用求得；然后确定资本化率；最后选用适当的计算公式求得待估建（构）筑物的价值。

2、方法适用的前提条件

运用收益法对建（构）筑物进行评估，需满足其使用的前提条件：

- （1）建（构）筑物的未来收益必须是可以预测并可用货币来衡量；
- （2）收益期内，建（构）筑物权益拥有者获得未来预期收益所承担的风险可以预测，并可用货币来衡量；
- （3）建（构）筑物预期获利年限可以预测。

3、计算公式

只要评估对象具有连续的、可预测性的净收益，就可以运用收益法评估其价值。可以评估单独的土地价值，也可以评估单独的地上建筑物价值，也可以评估房地合在一起的房地产价值。在评估实践中，不同情形下的收益法计算公式如下：

- （1）评估房地合一的房地产。收益法计算公式：

$$\text{房地产价值} = \text{房地产净收益} / \text{综合资本化率}$$

式中， $\text{房地产净收益} = \text{房地产总收益} - \text{房地产总费用}$

根据房地产获取收益的方式不同，可分为出租型房地产、商业经营型房地产、生产经营型房地产等类型，每种类型房地产净收益的计算方法各有不同。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本

公司与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对委估资产进行产权、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对该项资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以资产继续使用为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评

估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

（三）具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变、现存状况条件下，在评估基准日 2017 年 10 月 31 日市场价值的反映为假设条件。

2、本次评估以被评估单位拥有完全产权为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和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

（一）评估方法选择

1、市场法评估结论

采用市场法进行评估后，天津海泰科技发展股份有限公司拟转让位于天津市华苑产业区华天道 2 号的国际创业中心写字楼，于评估基准 2017 年 10 月 31 日，资产账面值为 3,295.16 万元，评估值为 13,354.75 万元，增值 10,059.59 万元，增值率为 305.28 %。

2、收益法评估结论

采用收益法进行评估后，天津海泰科技发展股份有限公司拟转让位于天津市华苑产业区华天道 2 号的国际创业中心写字楼，于评估基准 2017 年 10 月 31 日，资产账面值为 3,295.16 万元，评估值为 13,350.78 万元，增值 10,055.62 万元，增值率为 305.16 %。

3、最终评估结论的选取

本次评估对象为企业自用，评估目的是对外转让，所处园区周边市场交易价格活跃，成交案例易于选取，因此选取市场法更能够合理的反映物业的市场价值。故本次采用市场法作为估价方法。

（二）评估结论

采用市场法进行评估后，天津海泰科技发展股份有限公司拟转让位于天津市华苑产业区华天道 2 号的国际创业中心写字楼，于评估基准 2017 年 10 月 31 日，资产账面值为 3,295.16 万元，评估值为 13,354.75 万元（大写金额：壹亿叁仟叁佰伍拾肆万柒仟伍佰元整），增值 10,059.59 万元，增值率为 305.28 %。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊

说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源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，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

(五) 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(六) 除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

(七) 本次评估收益法评估以土地剩余使用年限 34.34 年作为评估对象未来可获收益年限。未考虑收益期满后的房屋建筑物价值。本次评估的结论是估价对象在合法收益年期内的收益能力的折现。对于土地到期后建筑物价值的折现因 35 年以后法律法规、政策、经济状况等因素无法确定：如到期后产权人补缴土地出让金，土地续期，估价对象再次具有合法年限的收益能力亦或估价对象不符合国家总体规划，土地使用权不再续期，土地使用权回收，建筑物的处理办法等。出于谨慎性原则，在未来的法律法规、政策及经济状况无法确定的情况下，本次不考虑这部分价值。

(八) 本次评估值将房屋建筑物附属设备及分摊土地，纳入房屋建筑物中进行评估，

即评估值为房地合一价值，提请报告使用人注意。

(九)对于商业性质的用地，到期后土地使用权人可以通过补交土地出让金方式续期，但暂无具体办法。本次评估所涉及的该地块是否允许续期及续期补交出让金，评估基准日无法猜测，故本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。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。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中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)本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得使用。

(六)本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自2017年10月31日至2018年10月30日。

十三、评估报告日

本评估报告日为2017年11月16日。

(此页无正文)



同致信德（北京）资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师
宋满强
12000132

资产评估师：

资产评估师
解育津
12000178

二〇一七年十一月十六日

资产评估报告书附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件

天津海泰科技发展股份有限公司

总经理办公会会议纪要

2017 年第 35 次

综合管理部

2017 年 11 月 13 日

会议时间：2017 年 11 月 13 日
会议地点：公司五楼圆形会议室
会议主持人：杨烁
参会人员：李刚
缺席人员：宋克新（公务出访）
会议记录：洪芸、米海
会议议题：（见总经理办公会议题明细表）

会议内容：

一、办公会审议了财务部提交的《关于聘请中介机构对国际创业中心房产进行资产评估的请示》及《资产评估委托合同》（见附件一、二），主要内容为，为盘活公司存量资产，提升公司经营业绩，公司拟出售位于天津华苑产业区华天道 2 号的国际创业中心房产。根据《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）相关规定，国有资产转让应当对相关资产进行评估，财务部经与天津市国资委认定的资产评

估机构同致信德（北京）资产评估有限公司、天津华正资产评估有限公司、天津市博达永信资产评估有限公司进行询价，上述三家公司的报价分别为7万元、7.5万元、8万元，故拟选定同致信德（北京）资产评估有限公司对国际创业中心房产开展资产评估工作，并与之签订《资产评估委托合同》，合同额7万元。该《资产评估委托合同》业已履行公司合同审查程序。

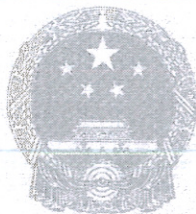
办公会审议并通过了该请示及合同，由李刚副总经理牵头，财务部负责办理相关工作。

上述议题已征得宋克新总经理同意。



附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件

BH 1634891



营业执照

(副本)
统一社会信用代码 91120000732820119B

名称 天津海泰科技发展股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 天津新技术产业园区华苑产业区
法定代表人 宋克新
注册资本 陆亿肆仟陆佰壹拾壹万伍仟捌佰贰拾陆元人民币
成立日期 一九九三年一月五日
营业期限 1993年01月05日至长期
经营范围 向孵化高新技术成果和创业型科技企业、高新技术企业投资并进行产品的开发、生产；土地开发、房地产开发；技术开发、咨询、转让、服务（电子与信息、机电一体化、新材料、生物工程及制药、新能源和节能技术、环境科学和劳动保障、新型建筑材料、仪器仪表的技术及产品）；物业管理；管理信息咨询；商品及物资的批发兼零售；科技产品及技术进出口业务；货物进出口及转口贸易；保税仓储；限分支机构经营；（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）



登记机关

2017年04月20日

每年1月1日至6月30日，应登录公示系统报送年度报告，逾期列入经营异常名录

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件三、企业产权登记表

编号: 120116 20130520 00154

企业产权登记表

企业名称	天津海泰科技发展股份有限公司			
国家出资企业	天津海泰控股集团有限公司	企业级次	2级	
注册地点	天津市-滨海新区	注册日期	1993-01-05	
注册资本(万元)	64,611.5826	组织形式	股份有限公司(上市)	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	天津海泰控股集团有限公司	15,573.6382	15,573.6382	24.1
2	天津华苑置业有限公司	3,173.0164	3,173.0164	4.91
3	吴艳	238	238	0.37
4	刘淑兰	216.56	216.56	0.34
5	上海华晨实业有限公司	215.36	215.36	0.33
6	华润深国投信托有限公司	199.9639	199.9639	0.31
7	崔长军	194.26	194.26	0.3
8	潘万华	164.79	164.79	0.26
9	建设中信资产管理有限责任公司	158.03	158.03	0.24
10	西南证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	152.7953	152.7953	0.24
11	其他流通股	44,325.1688	44,325.1688	68.6
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计		64,611.5826	64,611.5826	100

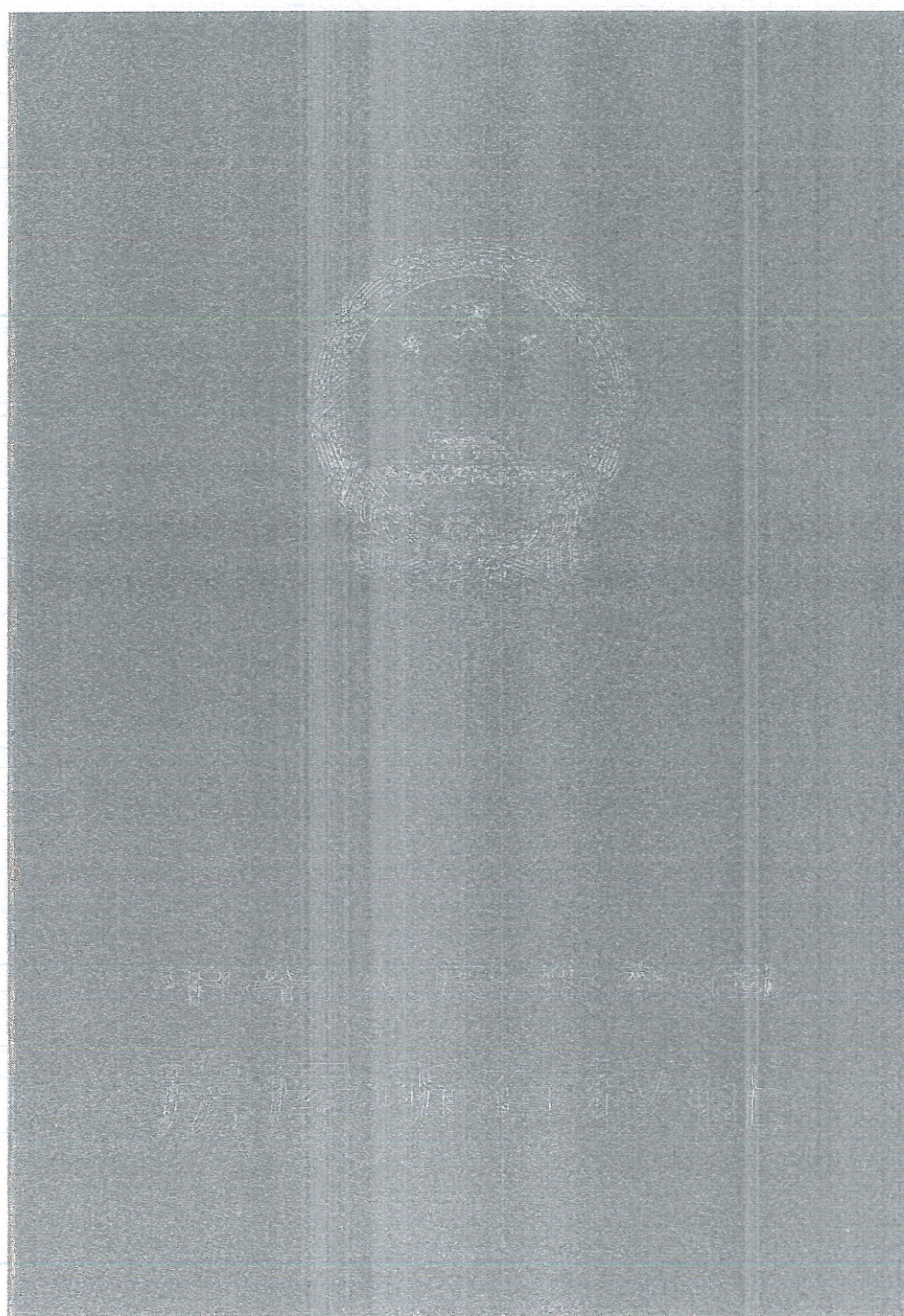
经办人: 700135080

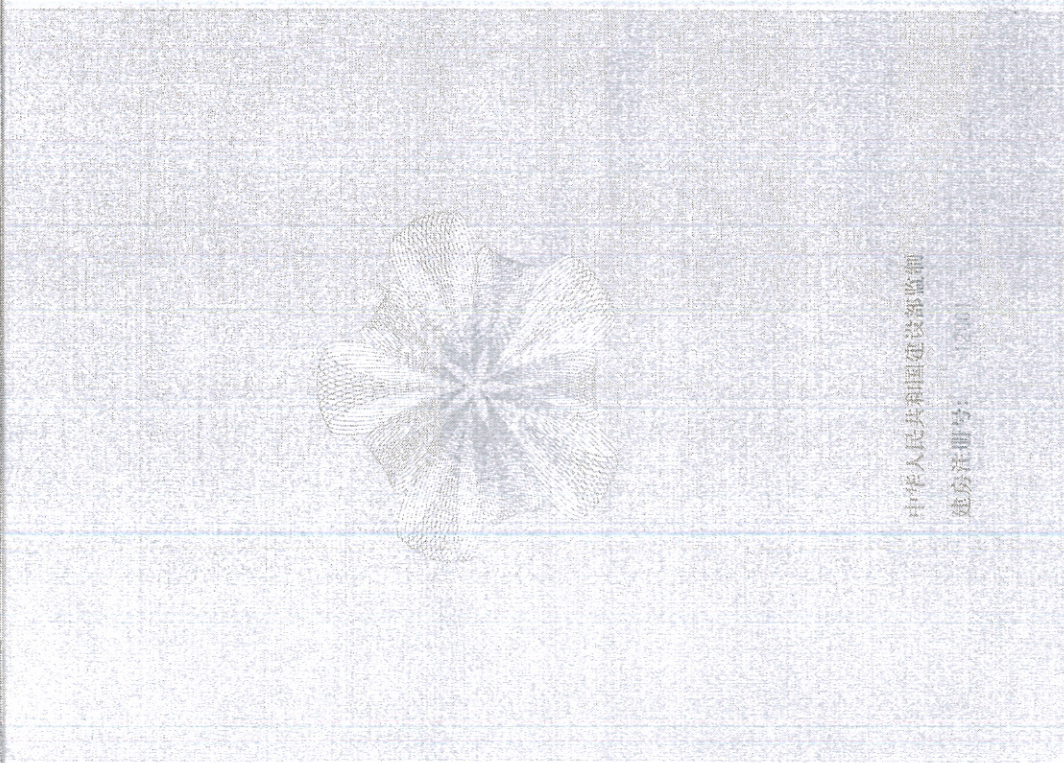
备注:

1. 本表是由出资人在发放时点对所投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等资料, 以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责, 不因出具本表而转移相关各方的责任



附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件





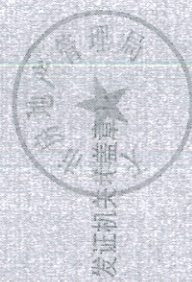
中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 12001



房权证 字第 号

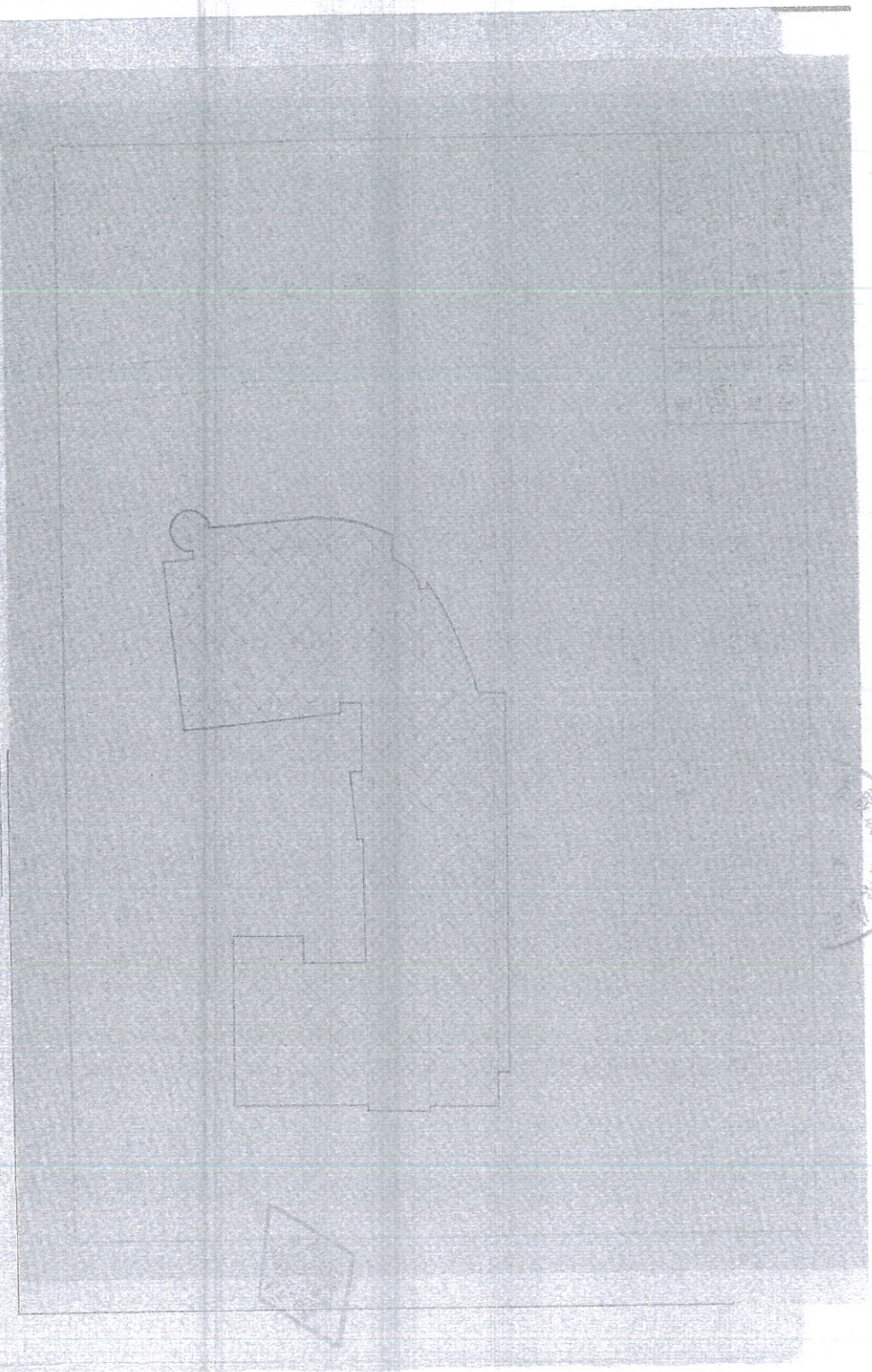
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》,为保护房屋所有权人的合法权益,对所有权人申请登记的本证所列房产,经审查属实,特发此证。



房地产平面图

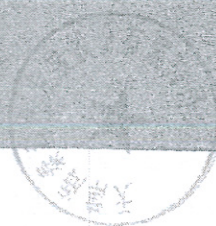
注意事项

图幅号:



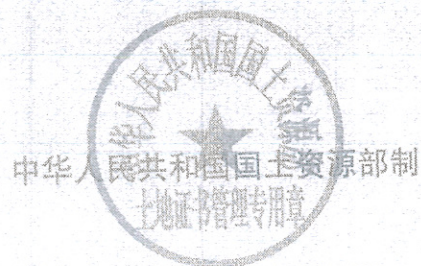


中华人民共和国
国有土地使用证



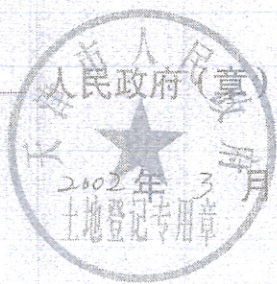
新单 国用 (2002 更) 字第 002 号

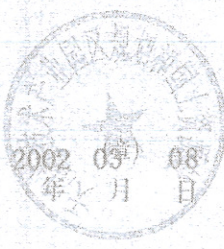
中华人民共和国 国有土地使用证



Nº 013502243

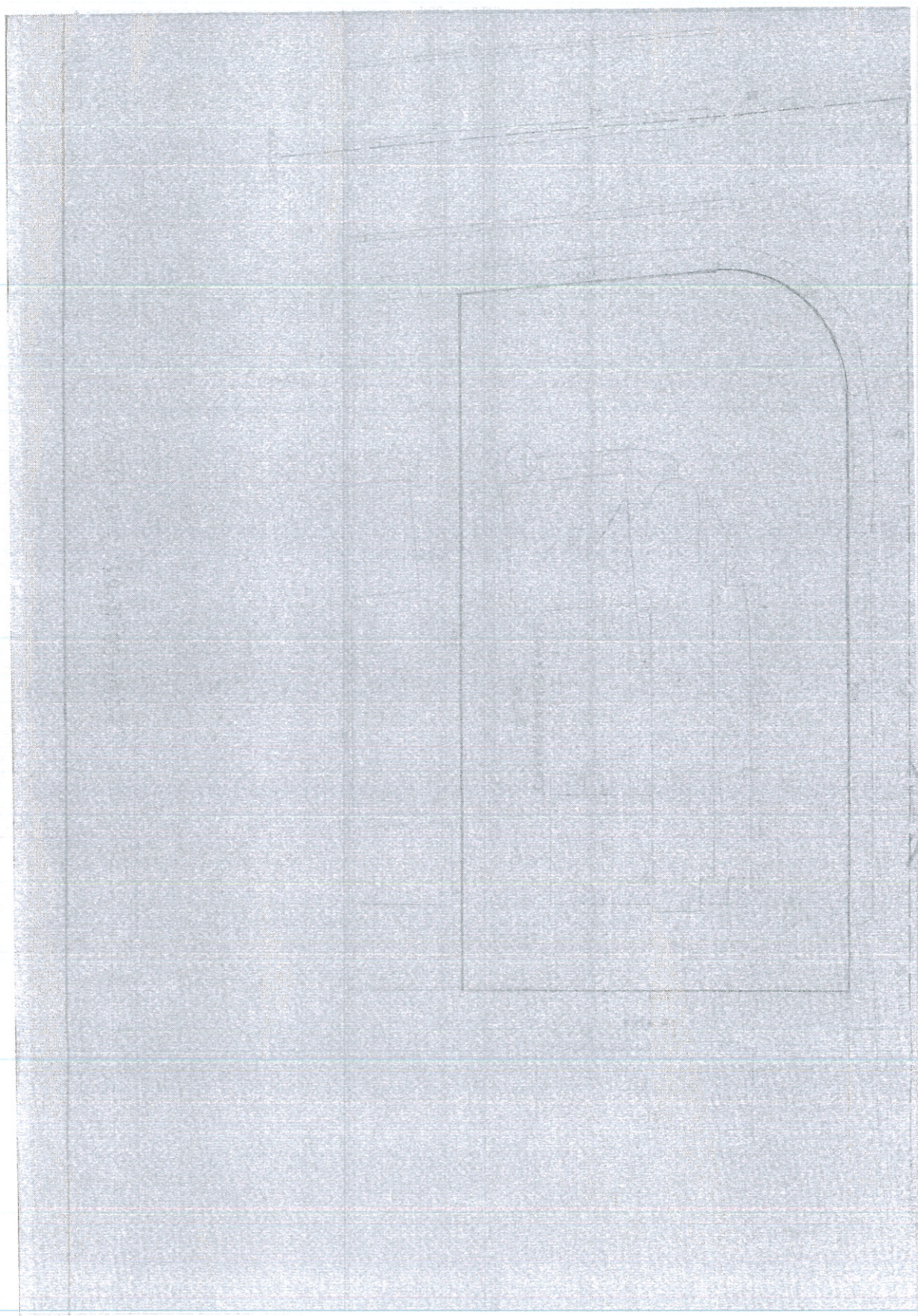
根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



土地使用者	天津海泰科技发展股份有限公司		
座 落	华苑产业区华天道2号		
地 号	1-(4)-2	图 号	296-90-IV-63.73
用 途	办 公	土地等级	VIII
使用权类型	出 让	终止日期	2052/03/07
使用权面积	7238.2 平方米		
其中共用分摊面积	0.0 平方米		
填 证 机 关	 		

记 事	
日期	内 容
	四至如附图 已办理土地使用权出让手续 2000年土地证书年检合格 登记员: 张坤 资格证号: 12530214 经第二次土地调查,核准地籍号为1110-(04)-002 土地用途确定为科教用地、商服用地。

（土地管理部门）



附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人暨被评估单位承诺函

同致信德（北京）资产评估有限公司：

因天津海泰科技发展股份有限公司 资产转让 的需要，你公司接受委托对该经济行为所涉及天津海泰科技发展股份有限公司的2017年10月31日单项资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托人暨被评估单位法定代表人

委托人暨被评估单位印章

2017年 11月 14日



附件六、签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

天津海泰科技发展股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟资产转让涉及的企业单项资产，以2017年10月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

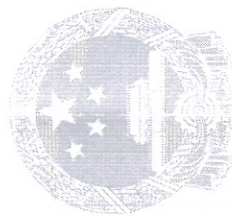


资产评估师签名：



2017年 11 月 16 日

附件七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件



资产评估资格证书

同致信德（北京）资产评估有限公司

经审查，

符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：

京财企许可【2013】0056号

证书编号：

序列号：00010560

批准机关：



发证时间：

2013年8月20日

中华人民共和国财政部印制



附件八、资产评估机构法人营业执照副本复印件

编号: 1 03094500

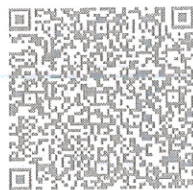


营业执照

(副本)₍₁₋₁₎

统一社会信用代码 911101057220973772

名称 同致信德（北京）资产评估有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）
住所 北京市朝阳区大郊亭中街2号院3号楼3-15D
法定代表人 杨鹏
注册资本 300万元
成立日期 2000年12月27日
营业期限 2000年12月27日至2050年12月26日
经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关咨询业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 04 月 27 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：

qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件九、负责该评估业务的资产评估师资格证明复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：宋满强

性别：男

登记编号：12000132

单位名称：同致信德（北京）资产
评估有限公司天津分公司

初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2017年2月9日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：解育津

性别：女

登记编号：12000178

单位名称：同致信德（北京）资产
评估有限公司天津分公司

初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2017年2月9日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>

附件十、评估资产评估委托合同

 同致信德（北京）资产评估有限公司

TONGZHIXINDE(BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

资产评估业务约定书



办公地址：北京市西城区西直门外大街 110 号中糖大厦 8 层

邮政编码：100044

办公电话：010-87951683

传 真：010-87951601-808

资产评估业务约定书

2017PG-C0016号

甲方：天津海泰科技发展股份有限公司

乙方：同致信德（北京）资产评估有限公司

甲方因资产出售事宜，需要对位于天津市华苑产业区华天道2号的房地产价值进行资产评估，委托乙方作为评估机构，乙方同意接受甲方的委托。甲、乙方遵照国家有关法律规定，经协商一致，订立本约定书。现将双方的责任及有关事项约定如下：

一、评估目的

天津海泰科技发展股份有限公司拟出售所持有的房地产，为此需要对评估基准日房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为天津海泰科技发展股份有限公司房地产价值。评估范围为天津海泰科技发展股份有限公司申报的各单项资产，包括房屋建筑物、机器设备以及土地使用权。

三、评估基准日

本报告评估基准日为2017年10月31日，是委托人综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的。

四、评估报告使用人

- 1、天津海泰科技发展股份有限公司（委托人）
- 2、法律、法规规定的其他评估报告使用人；

评估报告仅供委托人和业务约定书约定的其他评估报告使用人使用，法律、法规另有规定的除外。除前述情形，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成

为评估报告的使用人。

3、资产评估师和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

五、评估报告提交期限和方式

1、提交时间

甲方向乙方提供资产评估申报表及相关批文、权属证明、财务会计信息和其他资料；乙方收到甲方提供的全部评估申报资料后 5 日（不含现场工作时间）内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提供正式的《资产评估报告书》。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行协商；

2、提交方式：

送达或邮寄。

六、收费标准及付款方式

1、收费标准

根据国家规定及此次评估之特定目的，经协商收取评估服务费 柒 万元整；服务费用不包含乙方人员进行评估产生的交通、通讯、住宿、餐饮、查询等相关费用，该项费用由甲方承担；

2、付款方式

付款方式为本约定书签字生效后，甲方预付人民币 / 万元整，在乙方提交正式资产评估报告书时支付余款人民币 柒 万元整。

3、收款信息：

账户名称：同致信德（北京）资产评估有限公司天津分公司

开户银行：华夏银行股份有限公司天津和平支行

银行账号：12354000011908735

七、甲方的权利和义务

1、按约定的日期向乙方提供与评估相关的文件、资料，并对提供的文件、资料的真实性、完整性和合法性负责；

2、乙方评估人员到现场工作，甲方应提供或协调被评估单位提供食宿、必要办公条件及交通工具，并给予协助；

3、乙方在评估工作过程中需甲方配合的，特别是在进行现场勘察或资产清查核实工作时，甲方应指定熟悉情况的专人积极配合，使评估工作顺利进行；

4、甲方应为乙方在工作过程中协调企业内部及与评估有关的外部管理部门的关系创造条件；

5、恰当使用评估报告是甲方和相关当事人的责任，未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

八、乙方的权利和义务

1、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；

2、遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和评估结果以及在工作中获取的甲方商业秘密保密；

3、乙方有义务主动作好与其它中介机构的协调工作，并配合甲方进行评估的备案或核准工作以及上市审查工作，应及时向甲方通报评估情况；

4、乙方按约定时间提交《资产评估报告书》。若因甲方不能按规定时间提供材料，乙方有权延长交付报告书时间；

5、在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商加收评估费用和延长出具《资产评估报告书》的时间；

6、当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方有权中止履行业务约定书；相关限制无法排除时，乙方有权解除业务约定书；

7、未经甲方书面许可，乙方不得将评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、法规另有规定的除外。

九、业务约定书变更

1、业务约定书签订后，签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书；

2、业务约定书签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者

评估范围发生重大变化,甲、乙双方应当签订补充协议或者重新签订业务约定书。

十、违约责任

- 1、因甲方未能提供评估所需要的资料、必要的工作条件和人员配合,致使乙方不能按期完成评估任务的,责任由甲方承担;
- 2、因甲方提供的资料不真实、不齐全,乙方应及时提出,甲方拒不纠正的,导致评估结果不真实、不准确,由此而产生的后果乙方不承担责任;
- 3、因乙方的过失造成评估结果不准确、不真实,以及泄密、舞弊行为,导致甲方经济上蒙受损失,乙方应承担相应责任;
- 4、如乙方无故终止履行本约定,所收评估费用应退还甲方;如甲方无故终止本约定书,乙方有权终止评估并且不退还评估费用;
- 5、甲乙双方如一方违反本约定书,造成经济损失的,还应进行赔偿。

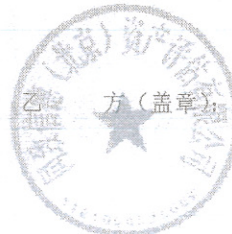
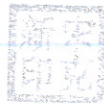
十一、争议的解决

因本约定书或执行本约定书产生任何争议,应当由甲乙双方协商解决,如协商不成,可通过诉讼途径解决。

十二、本约定书一式贰份,甲、乙双方各壹份,经双方法定代表人签名加盖公章后生效。



法定代表人(签章):



法定代表人(签章):

柏鸣

日期: 2017 年 11 月 14 日

日期: 2017 年 11 月 14 日

附件十一、资产评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位：天津海泰科技发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
1 流动资产	-	-	-	-	-
2 非流动资产	3,295.16	13,354.75	10,059.59	305.28	
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-	-
8 股权分置流通权	-	-	-	-	-
9 固定资产	3,295.16	13,354.75	10,059.59	305.28	
10 在建工程	-	-	-	-	-
11 工程物资	-	-	-	-	-
12 固定资产清理	-	-	-	-	-
13 生产性生物资产	-	-	-	-	-
14 油气资产	-	-	-	-	-
15 无形资产	-	-	-	-	-
16 开发支出	-	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-	-
21 资产总计	3,295.16	13,354.75	10,059.59	305.28	

评估机构：同致信德（北京）资产评估有限公司

项目负责人：宋满强

法定代表人：杨鹏

签字资产评估师：宋满强、解育津



资产评估结果分类汇总表

表2
共6页第2页
金额单位：人民币元

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位单位：天津海泰科技发展股份有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	
2	货币资金	-	-	-	
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	-	-	-	
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	-	-	-	
10	存货	-	-	-	
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	-	-	-	
13					
14	二、非流动资产合计	32,951,579.81	133,547,532.00	100,595,952.19	305.28
15	可供出售金融资产	-	-	-	
16	持有至到期投资	-	-	-	
17	长期应收款	-	-	-	
18	长期股权投资	-	-	-	
19	投资性房地产	-	-	-	
20	股权分置流通权	-	-	-	
21	固定资产	32,951,579.81	133,547,532.00	100,595,952.19	305.28
22	在建工程	-	-	-	
23	工程物资	-	-	-	
24	固定资产清理	-	-	-	
25	生产性生物资产	-	-	-	
26	油气资产	-	-	-	
27	无形资产	-	-	-	
28	开发支出	-	-	-	
29	商誉	-	-	-	
30	长期待摊费用	-	-	-	
31	递延所得税资产	-	-	-	
32	其他非流动资产	-	-	-	
33	三、资产总计	32,951,579.81	133,547,532.00	100,595,952.19	305.28

固定资产评估汇总表

表5
共6页第3页

评估基准日：2017年10月31日

被评估单位单位：天津海泰科技发展有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
5-1	房屋建筑物类合计	48,139,689.00	27,153,789.09	133,547,532.00	133,547,532.00	85,407,843.00	106,393,742.91	177.42	391.82
5-1-1	固定资产-房屋建筑物	48,139,689.00	27,153,789.09	133,547,532.00	133,547,532.00	85,407,843.00	106,393,742.91	177.42	391.82
5-1-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
5-1-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
5-2	设备类合计	12,836,178.00	641,808.90	-	-	-12,836,178.00	-641,808.90	-100.00	-100.00
5-2-1	固定资产-机器设备	12,836,178.00	641,808.90	-	-	-12,836,178.00	-641,808.90	-100.00	-100.00
5-2-2	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
5-2-3	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
5-3	土地	7,679,730.20	5,155,981.82	-	-	-7,679,730.20	-5,155,981.82	-100.00	-100.00
	固定资产合计	68,655,597.20	32,951,579.81	133,547,532.00	133,547,532.00	64,891,934.80	100,595,952.19	94.52	305.28
	减：固定资产减值准备				-		-		
	固定资产	68,655,597.20	32,951,579.81	133,547,532.00	133,547,532.00	64,891,934.80	100,595,952.19	94.52	305.28
5-4	在建工程		-		-		-		
5-5	工程物资		-		-		-		
5-6	固定资产清理		-		-		-		
5-7	生产性生物资产	-	-	-	-	-	-		
5-8	油气资产	-	-	-	-	-	-		
5	总计	68,655,597.20	32,951,579.81	133,547,532.00	133,547,532.00	64,891,934.80	100,595,952.19	94.52	305.28

被评估单位填表人：王世琪
填表日期：2017年11月13日

评估人员：宋满强、解育津、刘莹

