

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津海泰科技发展股份有限公司拟股权转让涉及的

天津海发方信置地有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京坤评报字[2025]0592号

共2册，第1册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二五年七月二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020011202500645
合同编号:	KY-PG-2025-446
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京坤评报字[2025]0592号
报告名称:	天津海泰科技发展股份有限公司拟股权转让涉及的天津海发方信置地有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	90,659,564.57元
评估报告日:	2025年07月02日
评估机构名称:	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员:	牛波江 (资产评估师) 正式会员 编号: 13080034 姜琳 (资产评估师) 正式会员 编号: 11180192

牛波江、姜琳已实名认证



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年07月03日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
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	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	24
资产评估报告附件	25



声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、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国家法律、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、资产评估报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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。

九、资产评估师已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产和负债进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

天津海泰科技发展股份有限公司拟股权转让涉及的**天津海发方信置地有限公司股东全部权益价值****资产评估报告摘要**

京坤评报字[2025]0592 号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受天津海泰科技发展股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，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股权转让事宜所涉及的天津海发方信置地有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

天津海泰科技发展股份有限公司依据“天津海泰科技发展股份有限公司《总经理办公会议纪要》（2025年第32次）”，拟股权转让事宜，为此需要对该经济行为所涉及的天津海发方信置地有限公司在评估基准日的股东全部权益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

评估对象为天津海发方信置地有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定的所有者（股东）权益账面值为8,992.77万元。

评估范围为天津海发方信置地有限公司在评估基准日的全部资产及负债。经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为9,005.80万元、负债总额账面值为13.03万元。

三、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估以2025年5月31日为基准日。

五、评估方法

本次采用资产基础法进行评估，以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其使用有效期

经评估，天津海发方信置地有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为9,065.95万元（大写人民币玖仟零陆拾伍万玖仟伍佰元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、特别事项说明

（一）截至评估基准日，华苑科技园人才租赁住房项目已签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，尚未办理《土地使用权证书》，预计2025年7月份进行办理。上述土地使用权未进行抵押、担保，无任何产权纠纷，不存在影响资产价值的任何限制因素。本次评估未考虑产权瑕疵事项对评估值的影响，提醒报告使用人注意。

（二）根据《天津市国有建设用地使用权出让合同》评估范围的土地的城镇住宅用地和商服用地需全部自持。受让人对自持住房整体办理不动产权登记，以租赁方式自持经营，不允许销售、分割转让或分割抵押。如后续自持转销售，受让人需向高新区管委会申请，经区人民政府批准，签订补充出让合同并足额缴纳出让金后办理销售许可。

（三）截至评估基准日，天津海发方信置地有限公司注册资本10,000.00万元，实缴资本9,000.00万元，注册资本尚未全部实缴，特此提醒报告使用人注意。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



天津海泰科技发展股份有限公司拟股权转让涉及的
天津海发方信置地有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京坤评报字[2025]0592 号

天津海泰科技发展股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司（以下简称本公司或本资产评估机构）接受贵公司（以下简称委托人或海泰科技）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让事宜所涉及的天津海发方信置地有限公司（以下简称海发方信）的股东全部权益于评估基准日2025年5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资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

本次评估的委托人是天津海泰科技发展股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91120000732820119B

类 型：股份有限公司（上市）

股票简称：海泰发展，证券代码：600082，上市地：上海证券交易所

法定代表人：刘超

注册资本：人民币64,611.5826万元

成立日期：1993年1月5日

经营期限：1993年1月5日至无固定期限

住 所：天津新技术产业园区华苑产业区

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）。

（二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是天津海发方信置地有限公司，其基本信息如下：

1.被评估单位工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91120116MADM21RA8F

名称：天津海发方信置地有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：孙迪

注册资本：人民币10,000万元

成立日期：2024年6月12日

经营期限：2024年6月12日至无固定期限

住所：天津市滨海高新区华苑产业区海泰西路18号中南楼-302

经营范围：许可项目：房地产开发经营；食品销售。（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）一般项目：物业管理；机械设备销售；金属材料销售；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）。（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）

2.历史沿革、股东及持股比例

（1）历史沿革

天津海发方信置地有限公司成立于2024年6月12日，公司由股东天津海泰科技发展股份有限公司以货币方式出资设立，出资额为人民币1亿元，出资时间不晚于2029年6月6日。

(2) 公司股东及持股比例

被评估单位于评估基准日的股东名称、持股数量和持股比例等相关信息如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	认缴出资比例（%）	实缴出资额	实缴出资比例（%）
1	天津海泰科技发展股份有限公司	10,000.00	100.00	9,000.00	100.00
合计		10,000.00	100.00	9,000.00	100.00

3.被评估单位近几年的资产、财务和经营情况

(1) 被评估单位近1年1期的资产、财务和经营情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 5 月 31 日
总资产	9,005.88	9,005.80
总负债	9.39	13.03
所有者权益	8,996.49	8,992.77
项目	2024 年度	2025 年 1-5 月
营业收入	-	-
净利润	-3.51	-3.72
审计报告类型	无保留意见	无保留意见

上表财务数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留的审计报告（信会师报字[2025]第ZB11602号）。

(2) 被评估单位的主要会计、税收政策

税 种	计税依据	税 率(%)
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	6.00、9.00
城市维护建设税	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	7.00
教育费附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	3.00
地方教育附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

4.被评估单位的重要资产情况

纳入评估范围的实物资产为：存货。

存货为尚未开工建设的华苑科技园人才租赁住房项目，位于滨海高新区华苑科技园的地块，账面价值主要包括已缴纳的土地出让金、契税及工程前期费用。涉及的土地使用权已签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，尚未办理《土地使用权证书》，规划用地性质为二类居住用地，自持型住宅用地，用地面积为22,429.50平方米，土地使用年限为城镇住宅用地70年、商服用地40年。开发程度为“七通一平”。

根据《天津市国有建设用地使用权出让合同》本宗土地的城镇住宅用地和商服用地需全部自持。受让人对自持住房整体办理不动产权登记，以租赁方式自持经营，不允许销售、分割转让或分割抵押。如后续自持转销售，受让人需向高新区管委会申请，经区人民政府批准，签订补充出让合同并足额缴纳出让金后办理销售许可。

5.被评估单位的业务分析情况

天津海发方信置地有限公司成立于2024年6月12日，位于天津市滨海高新区华苑产业区海泰西路18号中南楼-302，经营范围主要为房地产开发经营，负责天津滨海高新区华苑科技园的新项目，该项目坐落于天津滨海高新区华苑科技园内，具体位置东起华科七路，南抵地块边界，西达规划支路二，北至海泰北道。

6.委托人与被评估单位之间的关系

委托人天津海泰科技发展股份有限公司为被评估单位天津海发方信置地有限公司的股东，持有其100%的股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同约定，本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人依法使用，未经本公司和委托人书面认可，其他任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

根据“天津海泰科技发展股份有限公司《总经理办公会会议纪要》（2025年第32次）”，天津海泰科技发展股份有限公司拟股权转让事宜，为此需要对该经济行为所涉及的天津海发方信置地有限公司的股东全部权益在评估基准日2025年5月31日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为天津海发方信置地有限公司在评估基准日2025年5月31日的股东全部权益价值。

评估范围为天津海发方信置地有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

天津海发方信置地有限公司申报评估的会计报表反映的资产总额账面值为9,005.80万元，负债总额账面值为13.03万元，所有者权益账面值为8,992.77万元。详见《资产清查评估明细表》。

上表财务数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留的审计报告（信会师报字[2025]第ZB11602号）。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“（二）被评估单位概况——4. 被评估单位的重要资产”部分。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2025年5月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估师能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估师进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1.天津海泰科技发展股份有限公司《总经理办公会会议纪要》（2025年第32次）。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

2.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；

- 3.《中华人民共和国公司法》（第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订，自2023年12月29日起施行）；
- 4.《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号第二次修订，自2020年3月1日起施行）；
- 5.《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号第二次修正，2018年12月29日起施行）；
- 6.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号第三次修正，2020年1月1日起施行）；
- 7.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号第3次修正，2020年1月1日起施行）；
- 8.《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号，自2009年5月1日起施行）；
- 9.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修正）；
- 10.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
- 11.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
- 12.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
- 13.《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3号）；
- 14.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
- 15.《关于企业国有产权转让有关问题的通知》（国资发产权[2004]268号）；
- 16.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号）；
- 17.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2009）941号）；
- 18.《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；

- 19.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；
- 20.《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
- 21.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；
- 22.《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，自2019年4月1日起施行）；
- 23.《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，自2019年4月1日起施行）；
- 24.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年财政部令第86号公布 2019年1月 2日财政部97号令修正））；
- 25.天津市国资委关于印发《天津市国资委监管企业国有资产评估项目审核工作指引》的通知》（津国资产权〔2024〕14号）；
- 26.《天津市国资委关于优化监管企业资产评估管理有关事项的通知》(津国资产权〔2024〕13号)；
- 27.其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财政部财资〔2017〕43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

- 8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42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.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位的国有土地使用权出让合同；
3. 《规划条件通知书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》；
4. 其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

- 1.被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
- 2.委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
- 3.被评估单位所在行业的相关资料；
- 4.天津滨海高新区华苑科技园科技人才租赁住房及配套设施项目可行性研究报告；
- 5.评估基准日的中国人民银行公布的一年期基准利率；
- 6.华苑科技园科技人才租赁住房及配套设施项目的未来投资计划与发展规划；
- 7.被评估单位提供的未来收益预测资料；
- 8.资产评估师通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
- 9.其他相关资料。

（六）其他参考依据

- 1.宏观经济分析资料；

- 2.行业统计资料及行业内专家研究报告；
- 3.被评估单位近年来财务资料；
- 4.《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；
- 5.其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1.收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

2.市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

3.资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。

（二）评估方法的选择

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、企业性质、资产规模以及所获取评估资料的充分性等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

(1) 收益法

①收益法应用的前提条件:

- I.评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;
- II.预期收益所对应的风险能够度量;
- III.收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

由于天津海发方信置地有限公司属房地产开发行业,公司成立的主要目的是为华苑科技园科技人才租赁住房及配套设施项目的投资建设,除该项目外,公司无其他新的土地储备,其未来经营存在较大的不确定性因素,因此,本次评估未采用收益法。

(2) 市场法

①市场法应用的前提条件:

- I.评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;
- II.有关交易的必要信息可以获得。

②市场法的适用性分析

考虑我国资本市场存在的与天津海发方信置地有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足,因此,本次评估未采用市场法。

(3) 资产基础法

①资产基础法应用的前提条件:

- I.评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用;
- II.评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得;
- III.评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

②资产基础法的适用性分析

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

（1）流动资产

①货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

②应收款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值。

③存货

评估专业人员经对本项目的因素进行分析，认为：由于评估对象目前是尚未建设完成状态，未来将继续开发完成。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，因此，本次评估采用了假设开发法。

假设开发法：假设开发法又称“剩余法”，是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，或将开发完成后价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值的一种方法。

假设开发法分为动态分析法和静态分析法。动态分析法应对后续开发的必要支出和开发完成后的价值进行折现现金流量分析，且不另外测算后续开发的投资利息和应得利润。静态

分析法应另外测算后续开发的投资利息和应得利润。结合本次评估目的及评估对象所处开发建设阶段，本次评估采用动态分析法对评估对象进行评估。计算公式如下：

$$P = [\sum_{n=0}^i (Ai - Bi - Ci - Di) \times (1 + r)^{-n}]$$

式中：

P-评估对象的评估值；Ai-当年的不含税项目运营收入；Bi-当年的不含税续建成本；Ci-当年的不含税项目运营成本；Di-当年的正常税费；r-折现率；n-折现年限

④其他流动资产

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的税率及缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

(2) 负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段

(一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

(二) 现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；现场核查资产与验证评估资料和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估工作底稿提交本公司内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本公司内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，按本公司业务报告签发制度和程序，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的经营状况、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象及其所包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

2.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

3.假设华苑科技园科技人才租赁住房及配套设施项目的收益在各年是均匀发生的，其年度收益实现时点为每年的年中时点。

4.假设被评估单位于2025年7月取得华苑科技园科技人才租赁住房及配套设施项目土地使用权证书，其中住宅用地终止日期为2095年7月，商服用地终止日期为2065年7月。

5.假设华苑科技园科技人才租赁住房及配套设施项目可行性研究报告中的未来收益预测可以顺利实现。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准

日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，天津海发方信置地有限公司申报评估并经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为9,005.80万元、负债总额账面值为13.03万元、所有者（股东）权益账面值为8,992.77万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，天津海发方信置地有限公司资产总额评估值为9,078.98万元，评估增减变动额为73.18万元，增减变动幅度为0.81%；负债总额评估值为13.03万元，无评估增减值；股东全部权益评估值为**9,065.95万元**（大写人民币玖仟零陆拾伍万玖仟伍佰元整），评估增减变动额为73.18万元，增减变动幅度为0.81%。

详细情况见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

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	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	9,005.80	9,078.98	73.18	0.81
2	非流动资产	-	-	-	-
3	资产总计	9,005.80	9,078.98	73.18	0.81
4	流动负债	13.03	13.03	-	-
5	非流动负债	-	-	-	-
6	负债合计	13.03	13.03	-	-
7	净资产（所有者权益）	8,992.77	9,065.95	73.18	0.81

表中评估增减变动额及原因分析见本报告附件—资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，华苑科技园人才租赁住房项目已签订《天津市国有建设用地使用权出让合同》，尚未办理《土地使用权证书》，预计2025年7月份进行办理。上述土地使用权未进行抵押、担保，无任何产权纠纷，不存在影响资产价值的任何限制因素。本次评估未考虑产权瑕疵事项对评估值的影响，提醒报告使用人注意。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

委托人就本次经济行为聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2025年1-5月财务报表进行了审计，于2025年7月1日出具（信会师报字[2025]第ZB11602号）（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（六）重大期后事项：无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：无。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形：无。

（十）其他需要特别说明的事项

1、根据《天津市国有建设用地使用权出让合同》评估范围的土地的城镇住宅用地和商服用地需全部自持。受让人对自持住房整体办理不动产权登记，以租赁方式自持经营，不允许销售、分割转让或分割抵押。如后续自持转销售，受让人需向高新区管委会申请，经区人民政府批准，签订补充出让合同并足额缴纳出让金后办理销售许可。

2、截至评估基准日，天津海发方信置地有限公司注册资本10,000.00万元，实缴资本9,000.00万元，注册资本尚未全部实缴，特此提醒报告使用人注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：本资产评估报告仅供委托人或报告列明的其他资产评估报告使用人在实施本报告载明的评估目的之经济行为时使用，不得用于其他任何目的。

（二）本资产评估报告的评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力因素的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（三）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；如未按照法律、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，本资产评估机构及本报告签名资产评估师不承担责任。

（四）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。

（五）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

（六）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2025年7月2日。

北京坤元至诚资产评估有限公司



中国·北京

资产评估师：



资产评估师：

