

本报告依据中国资产评估准则编制

华图教育科技有限公司拟收购资产涉及的天津华图宏阳
企业管理有限公司名下的房地产及车位市场价值
资产评估报告

天昊资评报字【2025】J第180号

（共一册，第一册）

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

二〇二五年十一月二十七日



天昊国际
资产评估
有限公司

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	9
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	15
十四、资产评估师签名盖章	15
附 件	16

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、行政法规规定和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，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

四、本资产评估机构及其资产评估师提示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为对评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、产权持有人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。

七、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、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。

九、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。

华图教育科技有限公司拟收购资产涉及的天津华图宏阳 企业管理有限公司房地产及车位市场价值 资产评估报告

摘 要

初稿

天昊资评报字【2025】J第180号

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受华图教育科技有限公司的委托，根据国家法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对华图教育科技有限公司拟收购资产涉及的天津华图宏阳企业管理有限公司名下的房地产及车位在2025年10月31日的市场价值进行评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：华图教育科技有限公司拟收购天津华图宏阳企业管理有限公司名下的房地产及车位，需对该经济行为所涉及的房地产及车位于评估基准日市场价值进行评估，为华图教育科技有限公司资产收购提供价值参考。

评估对象：天津华图宏阳企业管理有限公司名下的房地产及车位。

评估范围：天津华图宏阳企业管理有限公司名下的海尔时代大厦部分房地产及车位，房地产共25套，面积为8841.35 m²，地下产权车位30个。

评估基准日：2025年10月31日。

评估价值类型：市场价值。

评估方法：市场法。

评估结论：截止评估基准日2025年10月31日，天津华图宏阳企业管理有限公司名下的海尔时代大厦部分房地产及车位的市场价值为13,001.03万元，大写：壹亿叁仟零壹万零叁佰元整。

委估房地产及车位的账面价值为13,480.81万元，评估减值额479.78万元，减值率3.56%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的

使用有效期限自评估基准日起一年，即 2025 年 10 月 31 日至 2026 年 10 月 30 日。

特别事项说明：

1.本项目评估结论未考虑评估增减值而可能产生的相关税费影响。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

2.本项目资产评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化，也未考虑评估对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

3.本次评估所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托人及产权持有人提供，委托人应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托人提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

4.委估车位尚未办理不动产权证，属于产权车位，资产持有人已出具相关说明。本次评估以委托人申报为准。以完全产权进行评估，未考虑此因素对评估值的影响。

5.委估的房地产25套，已办理了抵押。抵押权人为杭州银行股份有限公司。未考虑抵押行为对评估值的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

华图教育科技有限公司拟收购资产涉及的天津华图宏阳 企业管理有限公司房地产及车位资产市场价值 资产评估报告

正 文

天昊资评报字【2025】J第180号

华图教育科技有限公司：

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据国家法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购资产涉及的天津华图宏阳企业管理有限公司名下房地产及车位在2025年10月31日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

本次评估的委托人为华图教育科技有限公司

名称：华图教育科技有限公司

统一社会信用代码：91510185MAD03LCU6G

注册地址：四川省成都市简阳市石桥镇回龙大道8号1栋10层18、19号

成立时套：2023年09月28日

法定代表人：易晓英

所属行业：软件和信息技术服务业

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动)；招生辅助服务；业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)；教育教学检测和评价活动；教学用模型及教具销售；软件开发；组织文化艺术交流活动；玩具销售；企业形象策划；企业管理咨询；文具用品零售；文具用品批发；电子产品销售；计算器设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；劳务服务(不含劳务派遣)；人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)；信息技术咨询服务；组织体育表演活动；会议及展览服务；自费出国留学中介服务。(除依法须经批准的项目外

准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:出版物零售;出版物批发;职业中介活动;第二类增值电信业务;互联网信息服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(二) 产权持有人

本次评估的产权持有人为天津华图宏阳企业管理有限公司

曾用名: 华图宏阳投资有限公司

统一社会信用代码: 91120118MA0767961D

注册地址: 四川省成都市简阳市简城街道大井村 8 组、高屋村 2 组、金光村 1 组“万汇中心”7A#座 3 楼(自编 155 号)

成立时套: 2015 年 12 月 21 日

法定代表人: 易定宏

所属行业: 商务服务业

企业类型: 其他有限责任公司

经营范围: 一般项目:企业管理咨询;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);业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);组织文化艺术交流活动;物业管理;酒店管理;会议及展览服务;日用百货销售;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)。(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:住宿服务;食品销售;职业中介活动。(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)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(三) 委托人与产权持有人关系

本次评估的委托人华图教育科技有限公司的母公司是产权持有人天津华图宏阳企业管理有限公司的子公司。

本资产评估报告使用人华图教育科技有限公司及资产评估委托合同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,除此之外,其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

本次评估目的华图教育科技有限公司拟收购天津华图宏阳企业管理有限公司名下的房地产及车位,需对该经济行为所涉及的房地产及车位于评估基准日市场价值进行评估,为华图教育科技有限公司拟资产收购提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象:天津华图宏阳企业管理有限公司名下的房地产及车位的市场价值。

评估范围:天津华图宏阳企业管理有限公司名下的海尔时代大厦部分房地产及车位,房地产共 25 套,面积为 8841.35 m²,地下产权车位 30 个。

委估房地产及车位的账面价值为 13,480.81 万元。

四、价值类型

本次评估选用的价值类型为市场价值,即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

本项目评估基准日为 2025 年 10 月 31 日。

评估基准日由委托方确定,评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

2025 年 10 月份的《华图教育科技有限公司总经理办公会议纪要》

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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. 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日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)；

3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, 国务院令第732号修订)；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 国务院令第709号修订)；

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令)；

8. 《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)；

9. 其他与评估工作相关的法律、法规文件。

(三) 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. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号)；

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

12. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；

(四) 资产权属依据

1. 产权说明；

2. 设备购置发票等。

（五） 评估取价依据

1. 产权持有人提供的评估基准日凭证等资料；
2. 评估机构及评估人员积累资料；
3. 评估人员现场查勘与市场调查资料；
4. 评估机构及评估人员积累的行业数据分析、相关国家产业政策等资料；
5. 其他参考资料。

（六） 其他参考依据

1. 其他相关资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法的简介

根据资产评估执业准则，现行评估方法有市场比较法、收益还原法、成本法等。评估方法的选择应根据评估对象具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

成本法，是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

收益法，是指通过将资产预期收益资本化或折现以确定评估对象的评估思路。收益法是从资产获利能力的角度衡量资产的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

市场法，是指将评估对象与类似资产、在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

（二） 评估方法的选择

成本法，按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，根据评估目的、构筑物状况、价值类型、资料收集等情况。本次评估的房地产用途是商铺、办公及车位，成本法无法反映其真实价值，因此不采用成本法进行评估。

收益法，是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。因该处房地产收益波动较大，难以稳定预测，收益法依赖折现率和长期收益假设，而市场租售比不合理或租约限制（如租金偏低）会显著影响估值准确性，故不适宜采用收益法评估。

市场法，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。因评估对象所在区域成交案例较多，所以本次采用市场法。

资产评估中的市场法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。基本公式如下：

评估价值=参照物市场价值×交易因素调整系数×时套因素调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数。

根据本次评估价值类型、建筑物的特点以及资料收集等具体情况，结合评估方法的适用性分析，对评估范围内的建筑物采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；随后评估小组进驻产权持有人，对评估对象及其所包含的资产组实施现场调查，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评估工作阶段。

（一）评估前期准备工作阶段

1. 了解拟承接业务涉及的产权持有人及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；
2. 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同；
3. 收集产权持有人所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；
4. 根据了解的情况拟定评估工作方案和基本评估思路，确定评估工作重点；
5. 确定项目评估小组，并进行业务培训；
6. 指导产权持有人搜集、准备有关评估资料；
7. 配合产权持有人进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

（二）现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况，确定进场工作时套；
2. 现场听取委托人及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历

史及现状和使用状况等；

3. 根据产权持有人提供的《资产评估明细表》，与实物核对，对发现的问题协同产权持有人做出调整，使其保持一致；

4. 根据企业评估范围所属的各项资产，按资产评估准则的要求，结合资产特点进行了核实调查资产和验证资料等工作,使其账实相符。具体为：

(1) 实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作；

(2) 对调查过程中获取的资料及了解的信息根据重要性原则采取了观察、询问、访谈、核对、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和分析、计算、复核等核查验证方式。

5. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让企业确认，包括：

(1) 企业提供的资产评估明细表；

(2) 委估资产的产权证明文件等；

(3) 收集评估技术资料，主要为房屋的相关资料等。

6. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；

7. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定各类资产的评估方法；

8. 根据选用的各类资产评估方法，利用评估模型选择相应的公式和参数进行分析、计算和判断，对评估范围内的各项资产进行评估测算，形成测算结果。

（三）编制初步资产评估报告阶段

对各类资产评估的测算结果进行汇总，形成测算结果，并对各专业组之套的衔接，有没有发生重评和漏评的情况，关注资产结果的合理性等进行全面综合分析后，完成必要的调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告，并按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

（四）提交资产评估报告阶段

根据内部审核意见调整形成的资产评估报告书初稿，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，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，达成一致意见后，出具资产评估报告书。

（五）资产评估档案归档

出具的资产评估报告在获得主管部门核准或备案文件后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析产权持有人的经营状况，考虑宏观经济和区域经济影响因素对产权持有人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。

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时套，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续经营假设：持续经营假设是指假设委估资产/资产组按基准日的用途和使用的方式等情况正常持续使用，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，相应确定估值方法、参数和依据。

4、假设本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

5、本次评估假设被评估资产按现有用途不变且持续使用；

6、本次评估假设评估基准日后国家宏观经济政策和外部经济环境无重大变化；

7、本次评估假设产权持有人提供的基础资料真实、准确、完整；

8、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规；

9、本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜等对其评估值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响；

根据资产评估的要求，资产评估专业人员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专业人员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

（一）评估结论

评估专业人员履行了必要的评估程序，以持续经营和公开市场等为前提，采用市场法进行了评定估算。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2025 年 10 月 31 日，天津华图宏阳企业管理有限公司名下的海尔时代大厦部分房地产及车位的市场价值为 13,001.03 万元，大写：壹亿叁仟零壹万零叁佰元整。

委估房地产及车位的账面价值为 13,480.81 万元，评估减值额 479.78 万元，减值率 3.56%。

（二）评估结论的有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为一年，即自评估基准日 2025 年 10 月 31 日至 2026 年 10 月 30 日有效。

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

本项目资产评估以纳入评估范围内地下车位未办理权证，是产权车位，以完全产权为前提进行，未考虑产权瑕疵对评估对象价值的影响。

（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

根据委托人及产权持有单位提供的资料，未发现本次评估存在法律、经济等未决事项。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托人及产权持有人提供的资料和评估人员现场勘察情况，未发现产权持有人有影响评估对象价值的重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（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、借款及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

委估的房地产 25 套，已办理了抵押。抵押权人为杭州银行股份有限公司。

（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

1. 在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本资产评估报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事人负责。

2. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

4. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定现行市场价值，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。

当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

5. 本次评估所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托人及产权持有人提供，委托人应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托人提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

6. 本次评估对象地下车位截止评估基准日未办理不动产权证，资产持有人提供了相关说明。

7. 本次评估对象的证载权利人华图宏阳投资有限公司，为资产持有人的曾用名，截止评估基准日未办理变更手续。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估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。

（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，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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）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。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2025 年 11 月 27 日。

十四、资产评估师签名盖章

资产评估师:



资产评估师:



天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

二〇二五年十一月二十七日



附件

- 一、委托人与产权持有人法人营业执照
- 二、委托方权属资料
- 三、委托人和产权持有人的承诺函
- 四、评估人员和评估机构的承诺函
- 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副本
- 七、签名资产评估师资格证明文件
- 八、资产评估汇总表或明细表
- 九、评估委托合同
- 十、评估值与账面价值存在较大差异的说明

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年10月31日

表1

被评估单位：天津华图宏阳企业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流动资产	1	-	-		
非流动资产	2	13,480.81	13,001.03	-479.78	-3.56
其中：股权投资	3	-	-		
其他股权投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
其他权益工具投资	7	-	-		
其他非流动金融资产	8	-	-		
投资性房地产	9	-	-		
固定资产	10	13,480.81	13,001.03	-479.78	-3.56
在建工程	11	-	-		
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
使用权资产	14	-	-		
无形资产	15	-	-		
开发支出	16	-	-		
商誉	17	-	-		
长期待摊费用	18	-	-		
递延所得税资产	19	-	-		
其他非流动资产	20	-	-		
资产总计	21	13,480.81	13,001.03	-479.78	-3.56
流动负债	22	-	-		
非流动负债	23	-	-		
负债总计	24	-	-		
股东全部权益	25	13,480.81	13,001.03	-479.78	-3.56



评估机构：天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年10月31日

被评估单位：天津华图宏阳企业管理有限公司

表2
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	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	衍生金融资产	-	-	-	
5	应收票据及应收账款	-	-	-	
6	预付账款	-	-	-	
7	其他应收款	-	-	-	
8	存货	-	-	-	
9	合同资产	-	-	-	
10	持有待售资产	-	-	-	
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	-	-	-	
13	二、非流动资产合计	134,808,089.68	130,010,300.00	-4,797,789.68	-3.56
14	债权投资	-	-	-	
15	其他债权投资	-	-	-	
16	长期应收款	-	-	-	
17	长期股权投资	-	-	-	
18	其他权益工具投资	-	-	-	
19	其他非流动金融资产	-	-	-	
20	投资性房地产	-	-	-	
21	固定资产	134,808,089.68	130,010,300.00	-4,797,789.68	-3.56
22	在建工程	-	-	-	
23	生产性生物资产	-	-	-	
24	油气资产	-	-	-	
25	使用权资产	-	-	-	
26	无形资产	-	-	-	
27	开发支出	-	-	-	
28	商誉	-	-	-	
29	长期待摊费用	-	-	-	
30	递延所得税资产	-	-	-	
31	其他非流动资产	-	-	-	
32	三、资产总计	134,808,089.68	130,010,300.00	-4,797,789.68	-3.56



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年10月31日

被评估单位：天津华图宏阳企业管理有限公司

表2
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
33	四、流动负债合计	-	-		
34	短期借款	-	-		
35	交易性金融负债	-	-		
36	衍生金融负债	-	-		
37	应付票据及应付账款	-	-		
38	预收款项	-	-		
39	合同负债	-	-		
40	应付职工薪酬	-	-		
41	应交税费	-	-		
42	其他应付款	-	-		
43	持有待售负债	-	-		
44	一年内到期的非流动负债	-	-		
45	其他流动负债	-	-		
46	五、非流动负债合计	-	-		
47	长期借款	-	-		
48	应付债券	-	-		
49	租赁负债	-	-		
50	长期应付款	-	-		
51	预计负债	-	-		
52	递延收益	-	-		
53	递延所得税负债	-	-		
54	其他非流动负债	-	-		
55	六、负债总计	-	-		
56	七、净资产（所有者权益）	134,808,089.68	130,010,300.00	-4,797,789.68	-3.56



评估机构：天津华图房地产评估集团有限公司

固定资产评估汇总表

评估基准日：2025年10月31日

被评估单位：天津华图宏阳企业管理有限公司

表4-8
金额单位：人民币元

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	
房屋建筑物类合计		177,392,034.00	134,808,089.68	130,010,300.00	130,010,300.00	-47,381,734.00	-4,797,789.68	-3.56
4-8-1	固定资产-房屋建筑物余额	177,392,034.00	134,808,089.68	130,010,300.00	130,010,300.00	-47,381,734.00	-4,797,789.68	-3.56
	减：减值准备	-	-	-	-			
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	177,392,034.00	134,808,089.68	130,010,300.00	130,010,300.00	-47,381,734.00	-4,797,789.68	-3.56
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-			
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-			
设备类合计		-	-	-	-			
4-8-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-			
4-8-5	固定资产-车辆	-	-	-	-			
4-8-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-			
4-8-7	固定资产-土地	-	-	-	-			
4-8-8	固定资产-固定资产清理		-		-			
4-8	固定资产余额合计	177,392,034.00	134,808,089.68	130,010,300.00	130,010,300.00	-47,381,734.00	-4,797,789.68	-3.56
	减：减值准备	-	-	-	-			
4-8	固定资产净值合计	177,392,034.00	134,808,089.68	130,010,300.00	130,010,300.00	-47,381,734.00	-4,797,789.68	-3.56

被评估单位填表人：

填表日期：2025年11月20日

固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2025年10月31日

被评估单位：天津华图宏阳企业管理有限公司

表4-8-1

金额单位：人民币元

序号	权证编号	位置	总层数	所在层数	用途	建筑面积m ² /个	账面价值		评估价值		评估单价(元/m ²)	备注
							原值	净值	原值	净值		
1	鲁(2019)济南市不动产权第0160880号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦101	27	1	行政办公用地/ 展示中心	406.36	10,971,720.00		9,549,500.00	9,549,500.00	23,500.00	
2	鲁(2019)济南市不动产权第0160741号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦102	27	1	行政办公用地/ 库房	27.23	735,210.00		639,900.00	639,900.00	23,500.00	
3	鲁(2019)济南市不动产权第0160735号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦103	27	1	行政办公用地/ 库房	54.22	1,463,940.00		1,274,200.00	1,274,200.00	23,500.00	
4	鲁(2019)济南市不动产权第0160730号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦104	27	1	行政办公用地/ 展示中心	1,077.04	32,149,644.00		25,310,400.00	25,310,400.00	23,500.00	
5	鲁(2019)济南市不动产权第0160718号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦201	27	2	行政办公用地/ 办公	330.11	7,922,640.00		3,796,300.00	3,796,300.00	11,500.00	
6	鲁(2019)济南市不动产权第0160712号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦202	27	2	行政办公用地/ 办公	301.88	7,245,120.00		3,471,600.00	3,471,600.00	11,500.00	
7	鲁(2019)济南市不动产权第0160722号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦203	27	2	行政办公用地/ 展示中心	1,161.26	27,870,240.00		19,102,700.00	19,102,700.00	16,450.00	
8	鲁(2019)济南市不动产权第0160742号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦301	27	3	行政办公用地/ 办公	89.43	1,699,170.00		1,028,400.00	1,028,400.00	11,500.00	
9	鲁(2019)济南市不动产权第0160763号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦302	27	3	行政办公用地/ 办公	70.27	1,335,130.00		808,100.00	808,100.00	11,500.00	
10	鲁(2019)济南市不动产权第0160865号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦303	27	3	行政办公用地/ 办公	331.36	6,295,840.00		3,810,600.00	3,810,600.00	11,500.00	
11	鲁(2019)济南市不动产权第0158932号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦304	27	3	行政办公用地/ 办公	351.80	6,684,200.00		4,045,700.00	4,045,700.00	11,500.00	
12	鲁(2019)济南市不动产权第0158930号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦305	27	3	行政办公用地/ 展示中心	1,241.30	23,584,700.00	134,808,089.68	14,585,300.00	14,585,300.00	11,750.00	行政办公用地， 共用宗地面积： 5705.4m ² ， 2003-10-19至 2053-10-18
13	鲁(2019)济南市不动产权第0158914号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦401	27	4	行政办公用地/ 办公	82.49	2,237,350.00		948,600.00	948,600.00	11,500.00	
14	鲁(2019)济南市不动产权第0160892号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦402	27	4	行政办公用地/ 办公	347.84	5,217,600.00		4,000,200.00	4,000,200.00	11,500.00	
15	鲁(2019)济南市不动产权第0160884号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦403	27	4	行政办公用地/ 办公	320.80	4,812,000.00		3,689,200.00	3,689,200.00	11,500.00	
16	鲁(2019)济南市不动产权第0160887号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦404	27	4	行政办公用地/ 办公	295.99	4,439,850.00		3,403,900.00	3,403,900.00	11,500.00	



被评估单位填表人： 年 月 日
填表日期：

评估人员：

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2025年10月31日

被评估单位：天津华图宏阳企业管理有限公司

表4-8-1

金额单位：人民币元

序号	权证编号	位置	总层数	所在层数	用途	建筑面积m ² /个	账面价值		评估价值		评估单价(元/m ²)	备注
							原值	净值	原值	净值		
17	鲁(2019)济南市不动产权第0158921号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦405	27	4	行政办公用地/ 办公	621.79	9,326,850.00		7,150,600.00	7,150,600.00	11,500.00	
18	鲁(2019)济南市不动产权第0160870号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦406	27	4	行政办公用地/ 办公	178.31	2,674,650.00		2,050,600.00	2,050,600.00	11,500.00	
19	鲁(2019)济南市不动产权第0160873号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦501	27	5	行政办公用地/ 办公	102.77	1,438,780.00		1,181,900.00	1,181,900.00	11,500.00	
20	鲁(2019)济南市不动产权第0158941号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦502	27	5	行政办公用地/ 办公	87.42	1,223,880.00		1,005,300.00	1,005,300.00	11,500.00	
21	鲁(2019)济南市不动产权第0158944号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦503	27	5	行政办公用地/ 办公	369.66	5,175,240.00		4,251,100.00	4,251,100.00	11,500.00	
22	鲁(2019)济南市不动产权第0158937号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦504	27	5	行政办公用地/ 办公	341.55	4,781,700.00		3,927,800.00	3,927,800.00	11,500.00	
23	鲁(2019)济南市不动产权第0160899号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦505	27	5	行政办公用地/ 办公	315.14	4,411,960.00		3,624,100.00	3,624,100.00	11,500.00	
24	鲁(2019)济南市不动产权第0160920号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦506	27	5	行政办公用地/ 办公	141.77	1,984,780.00		1,630,400.00	1,630,400.00	11,500.00	
25	鲁(2019)济南市不动产权第0160900号	历下区经十路14380号 海尔时代大厦507	27	5	行政办公用地/ 办公	193.56	2,709,840.00		2,225,900.00	2,225,900.00	11,500.00	
26	地下车位				车位	30.00			3,498,000.00	3,498,000.00	116,600.00	
合计												
账面余额合计							177,392,034.00	134,808,089.68	130,010,300.00	130,010,300.00		
减：减值准备												
账面净值合计							177,392,034.00	134,808,089.68	130,010,300.00	130,010,300.00		



被评估单位填表人： 年 月 日
填表日期：

评估人员：