

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津海泰方圆投资有限公司拟出售资产涉及其持有的库存

商品市场价值

资产评估报告

京坤评报字[2026]0881号

共一册，第一册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二六年八月二十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020011202600957		
合同编号:	KY-PG-2026-0667		
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[2026]0881号		
报告名称:	天津海泰方圆投资有限公司拟出售资产涉及其持有的库存商品市场价值		
评估结论:	550,068,900.00元		
评估报告日:	2026年08月20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:	姜琳 栾宝志	(资产评估师) (资产评估师)	正式会员 编号: 11180192 正式会员 编号: 12200030
姜琳、栾宝志已实名认证			
 (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：2026年09月01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	6
一、委托人、产权持有人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	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	22

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，对于不动产等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；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。

天津海泰方圆投资有限公司拟出售资产涉及其持有的库存

商品市场价值

资产评估报告摘要

京坤评报字[2026]0881 号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受天津海泰方圆投资有限公司的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对天津海泰方圆投资有限公司拟出售资产涉及其持有的库存商品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

根据天津海泰方圆投资有限公司上级单位天津海泰科技发展股份有限公司2026年8月11日第35期总经理办公会会议纪要，天津海泰方圆投资有限公司拟出售资产涉及其持有的库存商品，本次评估目的是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

评估对象为天津海泰方圆投资有限公司拟出售资产涉及其持有的库存商品的市场价值。

评估范围为天津海泰方圆投资有限公司所持有的库存商品位于滨海高新区华苑产业区（环外）海泰大道36号海泰精工国际商务园区，账面价值364,935,077.12元，具体包括：房屋建筑物共84套，建筑面积合计为43,364.30平方米；地下车位730个，详见评估明细表。

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2026年6月30日为基准日。

五、评估方法

本次采用市场法进行评估。

六、评估结论及其使用有效期

经评估，截至评估基准日，天津海泰方圆投资有限公司拟出售资产涉及其持有的库存商品含税市场价值评估值为**55,006.89万元**（大写人民币伍亿伍仟零陆万捌仟玖佰元整），评估增值**18,513.38万元**，增值率为**50.73%**。

注：本次评估结论的价值内涵是含税（增值税）价，税率为5%。

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。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告；同时，报告使用人还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

截至评估基准日，委估资产部分处于租赁状态（其中 E10-1-201、E8-1-101 房产为客户自行简易装修），其余房产均自用。本次评估未考虑租赁事项及客户自行装修对评估值的影响，具体明细如下：

承租人	楼座	房号	租赁面积 (m ²)	租期	单价 (元/m ²)
天津建业消防工程有限公司	E10	E10-1-101、201	556.53	2024.12.15-2026.12.14	1.20
天津惊帆科技有限公司	D2	D2-2-301、D2-1-201-1	643.64	2025.11.1-2027.10.31	1.30
天津极熵科技有限责任公司	D2	D2-2-401-1、D2-1-301-1	543.64	2025.12.20-2028.12.19	1.30
天津袍泽电子科技有限公司	D2	D2-4-301-01	90	2025.12.1-2026.11.30	1.30
睿博思科技（天津）有限公司	D2	D2-1-201-02	280	2026.1.15-2027.1.14	1.30
嘟美集（天津）电子商务有限公司	E8	E8-1-101-01	280	2026.6.18-2031.6.17	1.00

天津颐高智慧科技有限公司	C9、 E7	C9-201、301、 501；E7-1- 201、E7-1-202	5830.13	2025.10.28-2030.10.27	1.30
	E7	E7-1-301、 302、501、 502；E7-2- 202、301、 302、501、502		2025.12.31-2030.12.30	

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。

**天津海泰方圆投资有限公司拟出售资产涉及其持有的库存
商品市场价值**

资产评估报告

京坤评报字[2026]0881 号

天津海泰方圆投资有限公司：

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方圆）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，采用市场法，按照必要的评估程序，对天津海泰方圆投资有限公司拟出售资产涉及其持有的库存商品于评估基准日2026年6月30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、产权持有人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

本次评估的委托人和产权持有人均为天津海泰方圆投资有限公司。

（一）委托人暨产权持有人概况

本次评估的委托人是天津海泰方圆投资有限公司，其基本信息如下：

名称：天津海泰方圆投资有限公司

统一社会信用代码：91120116660304747L

类 型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：康敬鹏

注册资本：叁仟万元人民币

成立日期：2007-03-27

住 所：华苑产业区海泰发展六道6号海泰绿色产业基地G座11层东侧

经营范围：对高新技术企业进行投资、咨询；经济信息咨询；企业管理咨询；房地产开发（以许可证为准）；自有房屋租赁。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可

证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定执行。）

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、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、评估目的

根据天津海泰方圆投资有限公司上级单位天津海泰科技发展股份有限公司2026年8月11日第35期总经理办公会会议纪要，天津海泰方圆投资有限公司拟出售资产涉及其持有的库存商品，本次评估目的是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

本次评估对象为天津海泰方圆投资有限公司拟出售资产涉及其持有的库存商品的市场价值。

评估范围为天津海泰方圆投资有限公司所持有的库存商品位于滨海高新区华苑产业区（环外）海泰大道36号海泰精工国际商务园区，账面价值364,935,077.12元，具体包括：办公用房84套，建筑面积为 43,364.30 m²；地下车位730个。

（二）委估资产情况

（1）法律权属

天津海泰方圆投资有限公司申报的库存商品位于滨海高新区华苑产业区（环外）海泰大道36号，建成于2013年12月31日，具体包括：办公用房84套，均已办理不动产权证，建筑面积合计为43,364.30 m²；地下车位共计730个。证载权利人为天津海泰方圆投资有限公司，宗地面积为101,455.20 m²，权利类型为国有，宗地号为1111-（12）-008号，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，房屋涉及用途为非居住，使用期限至2059年8月25日。截至评估基准日，委估资产不涉及抵押、担保、涉诉等事项。

（2）经济状况

委估资产建成于2013年12月，建筑面积合计为43,364.30 m²，资产账面价值合计为364,935,077.12元，截至评估基准日，其中部分房屋已出租，具体明细如下：

承租人	楼座	房号	租赁面积 (m ²)	租期	单价 (元/m ²)
天津建业消防工程有限公司	E10	E10-1-101、201	556.53	2024.12.15-2026.12.14	1.20
天津惊帆科技有限公司	D2	D2-2-301、D2-1-201-1	643.64	2025.11.1-2027.10.31	1.30
天津极熵科技有限责任公司	D2	D2-2-401-1、D2-1-301-1	543.64	2025.12.20-2028.12.19	1.30
天津袍泽电子科技有限公司	D2	D2-4-301-01	90	2025.12.1-2026.11.30	1.30
睿博思科技(天津)有限公司	D2	D2-1-201-02	280	2026.1.15-2027.1.14	1.30
嘟美集(天津)电子商务有限公司	E8	E8-1-101-01	280	2026.6.18-2031.6.17	1.00
天津颐高智慧科技有限公司	C9、E7	C9-201、301、501; E7-1-201、E7-1-202	5830.13	2025.10.28-2030.10.27	1.30
	E7	E7-1-301、302、501、502; E7-2-202、301、302、501、502		2025.12.31-2030.12.30	

其中 E10-1-201、E8-1-101 房产为客户简易装修, 铺设地砖刷漆, 放置简易办公家具。

(3) 物理状况

纳入评估范围内的资产位于滨海高新区华苑产业区(环外)海泰大道 36 号海泰精工国际商务区, 东至“117 项目”片区, 南临津静公路, 西至海泰大道, 北至海泰华科九路。建筑结构均为钢混结构。

房屋建筑物产品形态多种, C1-C9 均为独栋、D1-D2 为多层, E4 为双拼、E1 与 E6 为联排、E7-E10 为叠拼。整体现代简约商务风格, 建筑层次错落, 保温、防水、外立面耐久性能较好, 外墙刷涂料, 窗为中空断桥铝窗。其中 C9 栋 5 套房屋、D2 栋 7 套房屋、E4-1-101、E6-1-101、E6-1-102、E7-1-201、E7-1-202、E10-1-101 均为中等

装修，已装修房屋铺设地砖、墙面刷白色乳胶漆、顶面裸顶喷灰、大面积玻璃窗采光良好，部分已出租房屋为客户自行内部装修。周边配套设施齐全，委估资产的给排水、采暖、通风、电梯、电气齐全，截止评估基准日，日常维护良好，基础牢固，墙体、墙面、地面门窗使用正常。

地下车位共计 730 个，证载编号津（2018）滨海高新区不动产权第 1000217 号车位建筑面积合计 17699.62 平方米，位于 E1-E10-101 楼栋负一层；证载编号津（2018）滨海高新区不动产权第 1000218 号车位建筑面积合计 14959.72 平方米，位于 C1-C9、D1-101 楼栋负一层。地下车位为标准车位，均无充电桩等附属设施，车位净空、宽度、长度满足机动车停放使用条件。车位简单装修，地面为环氧地坪，墙面乳胶漆，顶棚裸顶，照明荧光灯，标识标线均齐全。

（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

本项目资产评估基准日为2026年6月30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.天津海泰方圆投资有限公司上级单位天津海泰科技发展股份有限公司2026年8月11日第35期总经理办公会会议纪要。

（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》（中华人民共和国主席令第15号，自2024年7月1日起施行）；

4.《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）；

5.《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）；

6.《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）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3号）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第826号，国务院第75次常务会议通过，2026年1月1日起施行）；
17. 《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令第五十一号）；
21. 《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第八十九号）；
22. 《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》（津国资[2018]5号）；
23. 《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）；

24. 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）；

25. 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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《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. 不动产权证。

（五）评估取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 市场调查及询价资料；
3. 互联网信息资料；
4. 现场勘查；
5. 天津海泰方圆投资有限公司提供的《资产评估申报明细表》及其他资料；
6. 其他取费文件。

（六）其他参考依据

- 1.资产评估委托合同；
- 2.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 3.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）；
- 4.资产评估准则术语（中评协[2020]31号）；
- 5.其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-不动产》的规定，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的适用性，选择适宜的评估方法。

（二）本次评估资产的具体评估方法及重要评估参数的确定

（1）评估方法选取的理由

①委托评估的房屋建筑物所在区域的同类型二手交易案例较多，可以获取足够数量的可比交易案例，故选取市场法进行评估；

②因收益法依赖于对未来收益的准确预测，包括租金收入、空置率、运营费用等。但目前售租市场相背离，无法客观的反映房地产市场价值，故不宜选取收益法进行评估。

③委估房地产为办公用房，采用成本法无法考虑其区位优势、商业氛围、等核心价值要素，无法体现成熟商用写字楼的市场属性的市场真实价值，故本项目不适宜选取成本法进行评估。

④因委托评估的房屋建筑物已建成并投入使用，转变用途或再开发可能性小，不适宜采用假设开发法评估。

（2）拟采用评估公式和参数选取

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与委估对象进行比较，根据其间的差

异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价格的方法。

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(1) 可比实例选择

通过市场调查和查询，收集了与评估对象有关的若干市场交易案例，根据替代原理，按用途相同、地区相近、价格类型相同、价值时点接近、交易情况正常的要求，从交易案例中选择三宗案例作为可比实例。

(2) 修正因素选择

根据影响房地产价格的主要因素，结合评估对象房屋迄今为止和可比实例的实际情况，所选择的修正因素主要有交易日期、交易情况、区位状况因素、实物状况因素及权益状况因素等。区位状况因素主要有位置、交通条件、基础设施、外部配套设施、环境质量、办公聚集度、所在楼层/总层数、停车位置等；实物状况因素主要有面积、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、房屋新旧程度、土地形状、地形、地势、地质、土壤承载力、开发程度等；权益状况因素主要有规划条件、有无租约、共有情况、抵押物权设立情况、拖欠税费情况、租赁情况、权益清晰情况、土地取得方式等。

根据委估车位的坐落地点、结构、建筑面积、建筑层数、用途、购置途径选择市场近期交易的结构功能相类似的参照案例多处。为合理反映评估对象的真实价值，在依据可比实例进行价格调整时，结合市场实际情况，对可比实例的单价进行了适当的修正

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》；指导产权持有人清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

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，要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工作。

2.指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人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（或抽样）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、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人治理层、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产权持有人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

在收集委托人和产权持有人根据《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、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（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.资产持续使用假设

持续经营假设是假定产权持有人(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（产权持有人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.假设产权持有人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。

（三）特殊条件假设

1.假设委托人及产权持有人提供的资料（基础资料、财务资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

2.假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

（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产权持有人的收入、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

(1) 评估结论

经评估，截至评估基准日，天津海泰方圆投资有限公司拟出售资产涉及其持有的库存商品含税市场价值评估值为**55,006.89万元**（**大写人民币伍亿伍仟零陆万捌仟玖佰元整**），评估增值**18,513.38万元**，增值率为**50.73%**。

(2) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明

委估资产的评估增值18,513.38万元，增值率为50.73%，主要原因是：账面价值为产权持有人的历史年度建设开发成本且每年存货账面减值损失有所变动，不反映资产现行市场价值。委估资产相比建设时间来看近年来环境绿化及产业配套逐渐丰富，产业办公聚集度较高，经市场法评估的市场价格高于成本价，因此出现评估增值。

注：本次评估结论的价值内涵是含税（增值税）价税率为5%。

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。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告；同时，报告使用人还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

本项目没有权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(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

本项目未发现产权持有人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

本项目未利用专家工作及相关报告情况。

(六) 重大期后事项

本项目无重大期后事项。

(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

本项目无评估程序受限情况。

(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

截至评估基准日，委估资产部分处于租赁状态（其中 E10-1-201，E8-1-101 房产为客户简易装修），其余房产均自用。本次评估未考虑租赁事项及客户自行装修对评估值的影响，具体明细如下：

承租人	楼座	房号	租赁面积 (m ²)	租期	单价 (元/m ²)
天津建业消防工程有限公司	E10	E10-1-101、201	556.53	2024.12.15-2026.12.14	1.20
天津惊帆科技有限公司	D2	D2-2-301、D2-1-201-1	643.64	2025.11.1-2027.10.31	1.30
天津极熵科技有限责任公司	D2	D2-2-401-1、D2-1-301-1	543.64	2025.12.20-2028.12.19	1.30
天津袍泽电子科技有限公司	D2	D2-4-301-01	90	2025.12.1-2026.11.30	1.30
睿博思科技（天津）有限公司	D2	D2-1-201-02	280	2026.1.15-2027.1.14	1.30
嘟美集（天津）电子商务有限公司	E8	E8-1-101-01	280	2026.6.18-2031.6.17	1.00

天津颐高智慧科技有限公司	C9、 E7	C9-201、301、 501; E7-1- 201、E7-1-202	5830.13	2025.10.28-2030.10.27	1.30
	E7	E7-1-301、 302、501、 502; E7-2- 202、301、 302、501、502		2025.12.31-2030.12.30	

(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

未发现可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形。

(十) 其他需要特别说明的事项

无其他需要特别说明的事项。

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对其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2026年8月20日。

北京坤元至诚资产评估有限公司

资产评估师:

中国·北京

资产评估师:

