

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津名轩智慧城科技发展有限公司
以财务报告为目的所涉及的
投资性房地产公允价值项目
资产评估报告

华夏金信评报字[2021]065号

(第一册, 共一册)

天津华夏金信资产评估有限公司

二〇二一年四月十六日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	3
一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、资产评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	12
附件	13

声明

一、本资产评估报告是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。

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。

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、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及相关资料由委托人、产权持有者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。

天津名轩智慧城科技发展有限公司
以财务报告为目的所涉及的
投资性房地产公允价值项目
资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2021]065号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津长荣科技集团股份有限公司的委托,对天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产在评估基准日所表现的公允价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

一、评估目的:投资性房地产公允价值计量。

二、评估对象和评估范围:评估对象为单项资产价值,评估范围为天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产-南开区南门大街与服装街交口悦府广场,建筑面积 61,233.14 平方米。

三、价值类型:公允价值。

四、评估基准日:2020年12月31日。

五、评估方法:市场法。

六、评估结论:截止2020年12月31日天津长荣科技集团股份有限公司委托评估的天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产评估前账面值为人民币 146,003.85 万元,评估后价值计人民币 142,477.91 万元,评估值与原账面值比较减值 3,525.95 万元,减值率 2.41%。(评估结论详细情况见评估明细表)

七、在使用本评估结论时,提请其他相关当事人关注以下事项:

1、评估范围内已出租的投资性房地产实际租金与市场租金差距不大,本次评估未考虑租约对评估结果的影响。

2、本次评估的投资性房地产价值中不包含增值税。

3、天津名轩智慧城科技发展有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签订了最高额不超过人民币玖亿元的《最高额抵押合同》,约定将悦府广场 1 号楼的房屋抵押给上海浦东发展银行股份有限公司天津分行,抵押期间自 2018 年 7 月 11 日至 2019 年 3 月 21 日。截止评估基准日天津名轩智慧城科技发展有限公司尚未办理解抵押手续,悦府广场 1 号楼房产仍抵押给上海浦东发展银行天津分行。本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应当充分考虑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。

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,应当认真阅读资产评估报告正文。

天津名轩智慧城科技发展有限公司
以财务报告为目的所涉及的
投资性房地产公允价值项目
资产评估报告

华夏金信评报字[2021]065号

天津长荣科技集团股份有限公司：

天津华夏金信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，按照必要的评估程序，对天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产在2020年12月31日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人是天津长荣科技集团股份有限公司，产权持有者是天津名轩智慧城科技发展有限公司，资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的报告使用人。

（一）委托人概况

公司名称：天津长荣科技集团股份有限公司（以下简称：长荣股份）

统一社会信用代码：911200006008912734

类型：股份有限公司（上市）

住所：天津新技术产业园区北辰科技工业园

经营场所：天津新技术产业园区北辰科技工业园

法定代表人：李莉

注册资本：肆亿贰仟叁佰叁拾捌万柒仟叁佰伍拾陆元人民币

成立日期：1995年09月13日

营业期限：1995年09月13日至长期

经营范围：印刷设备、包装设备、检测设备、机械设备、精密模具的研制、生产、销售及租赁；本企业生产产品的技术转让、技术咨询、技术服务；计算机软件技术开发、销售及相关技术服务；货物及技术的进出口（法律、行政法规另有规定的除外）；包装装潢印刷品和其他印刷品印刷；第二医疗器械生产、销售。

（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）（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）。

登记机关：天津市市场监督管理委员会

（二）产权持有者概况：

名称：天津名轩智慧城科技发展有限公司（以下简称：名轩智慧城）

统一社会信用代码：91120104MA05TT0T64

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：天津市南开区南门外大街与服装街交口悦府广场1号楼2208

经营场所：天津市南开区南门外大街与服装街交口悦府广场1号楼2208

法定代表人：李莉

注册资本：33100.00 万元人民币

成立日期：2017年07月21日

经营范围：一般项目：新材料技术推广服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；社会经济咨询服务；会议及展览服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁。（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）。

营业期限：自2017年07月21日至2037年07月20日

登记机关：天津市南开区市场监督管理局

（三）委托人与产权持有者之间的关系

委托人天津长荣科技集团股份有限公司持有天津名轩智慧城科技发展有限公司100%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他报告使用人

资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

二、评估目的

天津名轩智慧城科技发展有限公司于2020年3月31日进行会计政策变更，将公司会计政策中投资性房地产的计量方法由成本计量模式变更为公允价值计量模式。现委托评估机构对2020年12月31日投资性房地产公允价值进行评估，为投资性房地产公允价值模式计量提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据委托人的要求，本次评估对象为天津名轩智慧城科技发展有限公司单项资产价值。

评估资产的范围为位于南开区南门外大街与服装街交口悦府广场房地产一项（项目名：中粮广场），产权持有者于2017年11月签订购买合同，2018年2月

取得不动产权证书，原始入账价值为112,485.81万元，为购买时发生的不含税成本及契税，现状为对外出租的营业及办公用房。

悦府广场为钢混结构，共214套房产，分别取得214项《不动产权证书》，证载房屋权利人为天津名轩智慧城科技发展有限公司，证载建筑面积共计61,233.14平方米，总层数为38层，负3至35层，建成于2015年，地下1-3层为车库；地上1-4层为商业，建筑面积5,998.56平方米，与南开大悦城相连互通；5-34层为办公，建筑面积55,234.58平方米，15层、26层为大楼避难层，35层为设备间。

土地状况：土地权利人为天津名轩智慧城科技发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，用途为其它商服用地/非居住，权利性质为出让/商品房，使用期限至2050年12月21日，使用权面积共计9,038.40平方米。

截至评估基准日，该房地产已抵押给上海浦东发展银行股份有限公司天津分行。

本次评估的投资性房地产不含地下1-3层的车库。

纳入本次评估范围内的资产与委托评估的资产范围一致。

（二）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》的相关规定，本次需要评估投资性房地产的公允价值，因此本次评估选择的价值类型为公允价值。

公允价值是资产和负债按照市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移负债所需支付的价格。

五、评估基准日

本报告评估基准日为2020年12月31日，是委托人根据企业会计准则的要求确定的，为资产负债表日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）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. 《中华人民共和国土地管理法》(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修订);

3. 《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修订);

4. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号、财政部令第76号修订);

5. 《企业会计准则第3号——投资性房地产》;

6. 《企业会计准则第39号——公允价值计量》。

(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-资产评估方法》(中评协[2019]35号);

8. 《资产评估执业准则-利用专家工作及报告》(中评协[2017]35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. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

15. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)。

(四) 权属依据

1. 委托人及产权持有者营业执照;

2. 产权持有者提供的中华人民共和国不动产权证;

3. 产权持有者提供的购买合同、会计账簿、租赁合同等资料;

4. 产权持有者提供的其它有关说明资料。

(五) 取价依据

1. 被评估房地产周边市场交易案例;

2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

3. 评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

(六) 其他依据

1. 产权持有者申报的评估明细表；
2. 《资产评估委托合同》；
3. 产权持有者对重要事项的说明；
4. 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

根据《投资性房地产评估指导意见》中关于评估方法的要求，投资性房地产估价方法主要有市场法和收益法。两种方法各有其适用的估价对象和应具备的条件。

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法，适用于在同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产估价。

市场法公式：估价对象房地产价格=可比实例价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×区域状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

具体过程如下：

搜集交易案例

选取可比实例

建立价格可比基础

进行交易情况修正

进行交易日期调整

进行房地产状况调整

求取比准价格

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中：V----收益价格

A_i----未来第 i 年净收益

R----资本化率（%）

N----未来可获收益的年限

本次评估的投资性房地产，所处房地产市场活跃，在评估基准日的近期周边成交案例较多，估价人员能够取得足够的资料进行市场法评估。市场法的本质是以房地产的市场价格为导向求取房地产的价值，是一种最直接、较直观且有说服力的估价方法，其测算结果易于被人们理解、认可或接受。由于当前市场状况下商业、办公类房地产租售比明显偏低，使用收益法测算出的价值明显偏离市场价格，不宜采用收益法评估。所以本项目采用市场法计算评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作于 2021 年 1 月 8 日开始，至 2021 年 4 月 16 日结束。具体分以下几个阶段：

（一）明确业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人及产权持有者等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估业务风险、评估机构及其资产评估专业人员的专业能力和独立性。

（二）订立业务委托合同

在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的基础上，评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》，委托合同包括评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、报告使用范围、评估报告提交期限和方式、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据本评估业务的具体情况及时问要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，制定编制资产评估计划。

（四）进行评估现场调查

1、根据评估对象和评估范围的具体情况拟定收集资料清单，指导产权持有者清查资产、填报资产评估明细表、准备评估资料。

2、评估人员按照资产评估准则的相关规定，通过询问、访谈、核对、勘查等手段对纳入评估范围的各项资产进行了现场调查。

1)对管理层进行针对性访谈，了解公司投资性房地产会计政策和使用情况。

2) 将企业申报的资产评估明细表与其总账、明细账进行核对, 通过查阅有关资料, 了解纳入评估范围的具体资产的详细状况。仔细审查各类资产评估明细表, 检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况, 并根据经验及掌握的有关资料, 检查资产评估明细表有无漏项等, 同时反馈给产权持有者对资产评估明细表进行完善。

3) 对房地产进行现场勘查, 确认申报资产的真实性和完整性。

(五) 收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料, 包括直接从市场等渠道独立获取资料, 从委托人等其他相关当事人获取资料, 以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估人员要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认; 评估人员对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。超出评估人员专业能力范畴的核查验证事项, 评估人员委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理, 形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 评定估算形成结论

评估人员针对各类资产的具体情况, 根据选用的评估方法, 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。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析, 形成评估结论。对同一评估对象采用多种评估方法时, 对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较后, 确定评估结论。

(七) 编制出具评估报告

在上述工作的基础上, 编制初步资产评估报告, 按公司评估业务内部质量控制制度和程序对报告进行审核, 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。在全面考虑有关意见后, 最后按资产评估委托合同规定的时间及方式向委托人提交评估报告。

九、评估假设

本次评估中评估人员遵循了以下评估假设:

(一) 基本假设

1、交易假设

有序交易假设, 即假设待估资产处在有序交易中, 评估师根据待估资产的有

序交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得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。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 具体假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3. 委估资产的取得、使用、收益及处置均符合国家相关法律法规之规定。假设已签租约合法、有效且能够实际履行，已出租建筑物的经营业态保持正常，无重大改变。

4. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

5. 本次评估假设委托人及产权持有者提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

6. 假设评估范围内的资产真实、完整，不考虑产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜对评估价值的影响，不存在其它其他限制交易事项。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

截止 2020 年 12 月 31 日天津长荣科技集团股份有限公司委托评估的天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产评估前账面值为人民币 146,003.85 万元，评估后价值计人民币 142,477.91 万元，评估值与原账面值比较减值 3,525.95 万元，减值率 2.41%。（评估结论详细情况见评估明细表）（评估结论详细情况见评估明细表）

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托人及产权持有者提供的有关资料。因此,评估工作是以委托人及产权持有者提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,并不承担相关当事人决策的责任。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。

3. 评估过程中,评估人员观察所评估房屋建筑物的外观,在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况,未进行任何结构和材质测试。

4. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有者提供,产权持有者对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 评估范围内已出租的投资性房地产经查询其实际租金与市场租金差距不大,本次评估范围内的投资性房地产未考虑租约对评估结果的影响。

6. 在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

7. 本次评估的投资性房地产价值中不包含增值税。

8. 天津名轩智慧城科技发展有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司天津分行签订了最高额不超过人民币玖亿元的《最高额抵押合同》,约定将悦府广场 1 号楼的房屋抵押给上海浦东发展银行股份有限公司天津分行,抵押期间自 2018 年 7 月 11 日至 2019 年 3 月 21 日。截止评估基准日天津名轩智慧城科技发展有限公司尚未办理解抵押手续,悦府广场 1 号楼房产仍抵押给上海浦东发展银行天津分行。本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论的影响。

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

- 1、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使用。
- 2、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评估目的及用途使用资产评估报告。
- 3、委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。
- 4、未征得资产评估机构同意，资产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、行政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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 4 月 16 日。

天津华夏金信资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二一年四月十六日

附件

1. 委托人和产权持有者营业执照；
2. 《中粮广场写字楼商品房清单》；
3. 《中华人民共和国不动产权证》；
4. 委托人和产权持有者的承诺函；
5. 签名资产评估师的承诺函；
6. 天津市财政局备案公告（公函编号：津评备 2018023）；
7. 天津华夏金信资产评估有限公司证券期货相关业务资产评估资格证书；
8. 天津华夏金信资产评估有限公司营业执照副本；
9. 签名资产评估师资格证明文件；
10. 资产评估委托合同。