

本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出售资产
涉及位于华苑产业园区海泰西路 18 号的房地产项目

资产评估报告

天兴评报字[2024]第 1927 号

(共 1 册, 第 1 册)



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二四年十一月十一日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	7
一、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告的使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	24
资产评估报告附件	26

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、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产 涉及位于华苑产业园区海泰西路 18 号的房地产项目

资产评估报告摘要

天兴评报字[2024]第 1927 号

北京天健兴业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规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法、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申报的资产在 2024 年 9 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、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》（2024 年第 57 次），天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产涉及位于华苑产业园区海泰西路 18 号房地产，需要对该房地产价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产涉及的位于华苑产业园区海泰西路 18 号房地产价值。

三、评估范围：天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产涉及的位于华苑产业园区海泰西路 18 号房地产，其中写字楼 33 套，建筑面积合计 29,083.02 m²，其中 32 套为库存商品-房地产，1 套为投资性房地产，账面价值合计为 14,421.33 万元。具体详见评估明细表。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024 年 9 月 30 日。

六、评估方法：市场法、收益法。

七、评估结论：

经市场法评估，天津海泰科技发展股份有限公司拟出售的资产账面价值为 14,421.33 万元，评估价值为 30,960.57 万元，增值额为 16,539.24 万元，增值率为 114.69%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	存货-库存商品	14,160.97	30,366.34	16,205.37	114.44
2	投资性房地产	260.36	594.23	333.87	128.23
3	合计	14,421.33	30,960.57	16,539.24	114.69

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的估值意见，而不对其它用途负责；

（二）报告中的评估结论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的价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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）本次评估结果为含税价值，即评估值含增值税，未考虑出售行为过程中可能发生的其他相关税费。

（四）经核查，评估范围内有 32 套房产已被抵押给 4 家金融机构，提醒报告使用者注意。具体情况如下：

1、抵押合同编号：冀银【2021】回字 0026 号-抵 01 号；

抵押权人：冀银金融租赁股份有限公司；

抵押期限：2021 年 3 月 18 日至 2025 年 3 月 15 日；

抵押物共涉本次评估的 10 套房产。

序号	抵押物名称	房产证号	房产面积
----	-------	------	------

1	西 4-101	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104198 号	558.32
2	西 4-301	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104205 号	1,194.74
3	西 4-302	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104206 号	636.62
4	西 4-303	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104207 号	1,092.39
5	西 4-401	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104208 号	1,200.60
6	西 4-402	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104209 号	718.53
7	西 4-403	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104210 号	572.53
8	西 4-501	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104212 号	1,169.97
9	西 4-502	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104213 号	695.07
10	西 4-503	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104214 号	1,236.36

2、抵押合同编号：NY01101520020240106691 抵 01；

抵押权人：宁夏银行股份有限公司天津分行；

抵押期限：2024 年 1 月 29 日至 2027 年 1 月 29 日；

抵押物共涉本次评估的 6 套房产。

序号	抵押物名称	房产证号	房产面积
1	西 4-102	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104199 号	556.58
2	西 4-103	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104200 号	368.19
3	西 4-104	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104201 号	1,077.18
4	西 4-201	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104202 号	1,194.74
5	西 4-202	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104203 号	637.08
6	西 4-203	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104204 号	1,166.99

3、抵押合同编号：15862023028-2；

抵押权人：天津银行股份有限公司第三中心支行；

抵押期限：2023 年 11 月 2 日至 2024 年 11 月 1 日；

抵押物共涉本次评估的 13 套房产。

序号	抵押物名称	房产证号	房产面积
1	西 2-101	房地证津字第 116011104301 号	555.64
2	西 2-102	房地证津字第 116011104302 号	553.91
3	西 2-201	房地证津字第 116011104305 号	1,189.00
4	西 2-301	房地证津字第 116011104308 号	1,189.00
5	西 2-401	房地证津字第 116011104311 号	1,194.84
6	西 2-402	房地证津字第 116011104312 号	715.08
7	西 5-103	房地证津字第 116011104223 号	554.01
8	西 5-104	房地证津字第 116011104224 号	555.74
9	西 5-202	房地证津字第 116011104229 号	634.13
10	西 5-203	房地证津字第 116011104230 号	1,189.21
11	西 5-301	房地证津字第 116011104225 号	1,087.33
12	西 5-302	房地证津字第 116011104226 号	633.68
13	西 5-303	房地证津字第 116011104227 号	1,189.21

4、抵押合同编号：20700000 浙商银高抵字(2024)第 00028 号；

抵押权人：浙商银行股份有限公司天津分行；

抵押期限：2024 年 3 月 26 日至 2029 年 3 月 26 日；

抵押物共涉本次评估的 3 套房产。

序号	抵押物名称	房产证号	房产面积
1	西 2-501	房地证津字第 116011104314 号	1,164.36
2	西 5-402	房地证津字第 116011104232 号	715.2

3	西 5-403	房地证津字第 116011104233 号	1,195.05
---	---------	-----------------------	----------

（五）由于房地产价值受房地产市场供求关系影响较大，所以期后如果委估资产所处区域交易市场发生重大变化，则不能直接使用本次评估结论。

（六）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人出售资产的价值参考依据，而不能取代委托人实际资产出售价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2024 年 9 月 30 日起，至 2025 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

（本页以下无正文）

天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产 涉及位于华苑产业园区海泰西路 18 号的房地产项目 资产评估报告

天兴评报字[2024]第 1927 号

天津海泰科技发展股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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、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出售资产涉及的位于华苑产业园区海泰西路 18 号的房地产，在 2024 年 9 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、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

企业名称：天津海泰科技发展股份有限公司（以下简称“海泰科技”）

注册地址：天津新技术产业园区华苑产业区

法定代表人：刘超

注册资本：64611.5826 万人民币

实收资本：64611.5826 万人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

成立时间：1993 年 1 月 5 日

营业期限：自 1993 年 1 月 5 日至无固定期限

企业法人营业执照注册号：91120000732820119B

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）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（三）委托人和产权持有单位的关系

委托人暨产权持有单位为同一家公司。

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》（2024 年第 57 次）文件，天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产涉及位于华苑产业园区海泰西路 18 号的房地产，需要对该房地产价值进行评估，为该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

天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产涉及的位于华苑产业园区海泰西路 18 号房地产价值。

（二）评估范围

天津海泰科技发展股份有限公司拟出售资产涉及的位于华苑产业园区海泰西路 18 号房地产，其中写字楼 33 套，建筑面积合计 29,083.02 m²，其中 32 套为库存商品-房地产，1 套为投资性房地产，账面价值合计为 14,421.33 万元。已全部办理独立房产证，证载权利人为天津海泰科技发展股份有限公司。具体详见评估明细表。

资产评估申报汇总表

单位：万元

序号	科目名称	套数	面积：m ²	账面价值
1	存货-库存商品	32.00	28,529.01	14,160.97
2	投资性房地产	1.00	554.01	260.36
3	合计	33.00	29,083.02	14,421.33

委托人和产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的
评估对象和评估范围一致。

资产明细情况如下：

资产评估申报明细表

单位：万元

序号	权证编号	房屋名称	土地 性质	结构	所属 楼层	建筑面积 (m ²)	账面价值	所属 科目
1	房地证津字第 116011104301 号	西 2-101	工业 用地	钢混 结构	1/6	555.64	274.11	存货
2	房地证津字第 116011104302 号	西 2-102	工业 用地	钢混 结构	1/6	553.91	273.26	存货
3	房地证津字第 116011104305 号	西 2-201	工业 用地	钢混 结构	2/6	1,189.00	586.56	存货
4	房地证津字第 116011104308 号	西 2-301	工业 用地	钢混 结构	3/6	1,189.00	586.56	存货
5	房地证津字第 116011104311 号	西 2-401	工业 用地	钢混 结构	4/6	1,194.84	589.44	存货
6	房地证津字第 116011104312 号	西 2-402	工业 用地	钢混 结构	4/6	715.08	352.77	存货
7	房地证津字第 116011104314 号	西 2-501	工业 用地	钢混 结构	5/6	1,164.36	574.41	存货
8	房地证津字第 116011104315 号	西 2-502	工业 用地	钢混 结构	5/6	691.74	341.25	存货
9	津（2009）滨海高新区不动产权 第 116011104198 号	西 4-101	工业 用地	钢混 结构	1/6	558.32	282.35	存货
10	津（2009）滨海高新区不动产权 第 116011104199 号	西 4-102	工业 用地	钢混 结构	1/6	556.58	281.47	存货
11	津（2009）滨海高新区不动产权 第 116011104200 号	西 4-103	工业 用地	钢混 结构	1/6	368.19	186.20	存货
12	津（2009）滨海高新区不动产权 第 116011104201 号	西 4-104	工业 用地	钢混 结构	1/6	1,077.18	544.74	存货
13	津（2009）滨海高新区不动产权 第 116011104202 号	西 4-201	工业 用地	钢混 结构	2/6	1,194.74	604.19	存货
14	津（2009）滨海高新区不动产权 第 116011104203 号	西 4-202	工业 用地	钢混 结构	2/6	637.08	322.18	存货
15	津（2009）滨海高新区不动产权 第 116011104204 号	西 4-203	工业 用地	钢混 结构	2/6	1,166.99	590.15	存货
16	津（2009）滨海高新区不动产权 第 116011104205 号	西 4-301	工业 用地	钢混 结构	3/6	1,194.74	604.19	存货
17	津（2009）滨海高新区不动产权 第 116011104206 号	西 4-302	工业 用地	钢混 结构	3/6	636.62	321.94	存货
18	津（2009）滨海高新区不动产权 第 116011104207 号	西 4-303	工业 用地	钢混 结构	3/6	1,092.39	552.43	存货
19	津（2009）滨海高新区不动产权 第 116011104208 号	西 4-401	工业 用地	钢混 结构	4/6	1,200.60	607.15	存货
20	津（2009）滨海高新区不动产权 第 116011104209 号	西 4-402	工业 用地	钢混 结构	4/6	718.53	363.37	存货
21	津（2009）滨海高新区不动产权 第 116011104210 号	西 4-403	工业 用地	钢混 结构	4/6	572.53	289.53	存货

序号	权证编号	房屋名称	土地性质	结构	所属楼层	建筑面积 (m ²)	账面价值	所属科目
22	津(2009)滨海高新区不动产权第 116011104212 号	西 4-501	工业用地	钢混结构	5/6	1,169.97	591.66	存货
23	津(2009)滨海高新区不动产权第 116011104213 号	西 4-502	工业用地	钢混结构	5/6	695.07	351.50	存货
24	津(2009)滨海高新区不动产权第 116011104214 号	西 4-503	工业用地	钢混结构	5/6	1,236.36	625.23	存货
25	房地证津字第 116011104223 号	西 5-103	工业用地	钢混结构	1/6	554.01	260.36	投房
26	房地证津字第 116011104224 号	西 5-104	工业用地	钢混结构	1/6	555.74	267.42	存货
27	房地证津字第 116011104229 号	西 5-202	工业用地	钢混结构	2/6	634.13	305.14	存货
28	房地证津字第 116011104230 号	西 5-203	工业用地	钢混结构	2/6	1,189.21	572.24	存货
29	房地证津字第 116011104225 号	西 5-301	工业用地	钢混结构	3/6	1,087.33	523.21	存货
30	房地证津字第 116011104226 号	西 5-302	工业用地	钢混结构	3/6	633.68	304.92	存货
31	房地证津字第 116011104227 号	西 5-303	工业用地	钢混结构	3/6	1,189.21	572.24	存货
32	房地证津字第 116011104232 号	西 5-402	工业用地	钢混结构	4/6	715.20	344.15	存货
33	房地证津字第 116011104233 号	西 5-403	工业用地	钢混结构	4/6	1,195.05	575.05	存货
	合计					29,083.02	14,421.33	

(三) 资产概况

委估房地产位于海泰西道 18 号 BPO 写字楼，具体如下所述：

1. BPO 写字楼

BPO 写字楼四至范围：东至海泰大道，南至华科九路，西至海泰西路，北至华科七路。

(1) 区位状况

BPO 项目即国家软件与服务外包产业基地，项目总占地约 606 亩，总建筑面积约 93 万平方米。是 2008 年天津市现代化服务业 20 项重大项目之一，项目一期由 12 栋楼宇组成，地下一层，地上五层。其中庭院式办公楼 6 栋，每栋约 1.47 万平方米，层高 4 米，楼宇环抱中央景观，四层附带大面积双露台；内庭式办公楼 4 栋，每栋约 1.5 万平方米，首层高 4.8 米，标准层高 4 米，楼内中央为共享空间，顶层采用阳光顶棚，各房间环形联动；L 型办公楼 2 栋，每栋约 3 万平方米，

首层高 5.1 米，标准层高 4.5 米，采用德国诺托幕墙系统，南玻 LOW-E 中空镀膜玻璃，曾作为多部影视剧取景点。所有楼宇均配有电梯及地下车库，可直接抵达户内。

建成于 2010 年，小区附近 700、831 路公交、京沪高铁、快速路，临近地铁 3 号线，交通通达状况较好；

学校：农学院、城建学院、宝德商学院、大学城、天津市大学软件学院等；

商业：人人乐超市、物美超市、绿色时代大酒店、海泰时代餐饮、凯斯恩贝西餐厅；

医院：天津第一中心医院等；

邮局，农业银行、天津银行、工商银行、农商银行等。

距高新区办公区 2 公里，距西青区华苑办公区 4 公里。

临支路海泰大道，出行便捷。

委估房地产坐落宗地范围内，基础设施开发程度为红线内外七通（即给水、排水、通电、通讯、通路、燃气、供热）。

配套设施完善：市政供水、供电、集中供暖、电信宽带和联通宽带，品牌电梯、单元门锁、楼栋清扫，楼前有停车场，小区有两个大门。

附近水西公园等，自然环境较好、人文环境和谐。

(2) 实物状况

委估房地产所在的楼房，均为钢混结构，建成于 2010 年，楼房结构做法为桩基础，混凝土垫层、钢筋混凝土独立柱、页岩砖基础墙，钢筋混凝土地圈梁，现浇钢筋混凝土梁、板、柱，空心砌块围护墙体，外檐抹灰贴砖，断桥铝合金玻璃窗和大门。

写字楼内部毛坯，外檐抹灰涂料，内部设钢筋混凝土结构楼梯，抹灰踏步，不锈钢扶手，配置电梯，部分写字楼有装修。

经现场勘查主体结构基本完好，承重构件没有发现变形等异常现象，建筑配套设施完好。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书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

评估基准日是 2024 年 9 月 30 日，该评估基准日为唯一日期，所有资产均为基准日实际存在的资产。

评估基准日的选择是根据其经济行为、委托事项由委托方确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

《天津海泰科技发展股份有限公司总经理办公会会议纪要》(2024 年第 57 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）；
2. 《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)；
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第三次修正）；
4. 《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第三次修正）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 538 号)；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部令第 50 号)；
7. 《国有资产评估管理办法》（2020 年国务院令第 732 号）；

8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
9. 《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）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年修订版）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
16. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；
17. 《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》；
18. 《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》的通知（津国资〔2018〕5 号）；
19. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
20. 财政部、国家税务总局下发《关于调整增值税税率的有关通知》（财税[2018]32 号）；
21. 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）；
22. 《天津市市属企业国有资产评估项目备案工作指引》（津国资产权〔2016〕18 号）；

23. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
24. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
25. 其它相关的法律法规文件。

（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——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 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）；
13. 《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）；
14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（四）资产权属依据

1. 营业执照；
2. 天津市房地产权证、中华人民共和国不动产权证书；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 评估对象周边房地产市场案例；

2. 本公司评估人员收集整理的相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

依据《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）第十六条，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。

根据本次评估范围的要求，评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘后，根据《房地产估价规范》，通行的评估方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等，具体方法如下：

(1)收益法是预测委估房地产的未来收益，利用还原利率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，得到委估房地产价值或价格。

(2)成本法是求取评估对象在评估基准日的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取评估对象价值的方法。

(3)市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，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值或价格的方法。

(4)假设开发法又称开发法、预期开发法、剩余法，是将预测的估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法，适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

（二）评估方法的选择

评估对象作为非居住类房地产，成本法主要是通过计算资产的重建或重置成本来评估价值。然而，对于写字楼这类商业地产，成本法无法全面反映其市场价值和未来收益潜力，故不宜采用成本法；

评估对象的收益可以通过在租房地产租金水平计算未来预期收益，利用还原利率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值，得到委估房地产价值或价格，可以采用收益法；

评估对象不具有投资开发或再开发潜力，不宜采用假设开发法；

评估人员根据搜集的资料分析，在认真分析所掌握的资料，并进行了实地勘察和对附近区域调查后认为，该区域有与委估房地产类似的交易案例，此可以采用市场法对委估房地产进行评估。

综上，我们采用市场法和收益法对委估房地产进行评估，计算公式如下：

1. 市场法

评估对象房地产价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

2. 收益法

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(1)搜集有关收入和费用的资料；

(2)估算租赁收入

根据签订的在有效期内出租协议，首先参照出租协议中规定的租金、租期、近二年出租物业实际空置率、租期内租金变化约定（无租金变化约定的参考周边市场的调查数据），测算协议出租期内收益；然后，再依据出租协议约定的续租条款、未来租赁市场预测，测算租期外收益。同时，考虑租赁押金利息收益、以及收益期末房产残余价值补偿收入。

(3)估算年运营费用

依据国家地方有关规定以及出租方在收取租金后应当承担的各项服务所需要支出的费用，税费（包括房产税、增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、城镇土地使用费）、房屋修缮费、保险费、物业服务费等。

(4)估算净收益；

依据测算得到的收入与费用的数据，测算净收益。

(5)选用适当的资本化率；

以安全利率加风险调整值作为资本化率。安全利率根据中国人民银行公布的十年期国债收益率确定；风险调整值的确定主要考虑未来经营出租情况、收益收到的时间以及合同执行情况等不确定性可能存在的风险。

(6)确定收益年限

本次收益期限根据权属证明文件中的土地使用权终止日期确定。

(7)选用适宜的计算公式求出收益价格，公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{At}{(1+r)^t}$$

其中：P——房地产在估价时点的评估值

At——某年总净收益

r——房地产的资本化率

n——收益年限

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2024 年 10 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，布置资产评估申报明细表，并设计资产调查表等，指导填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员针对房地产采用不同的核查方式进行查证，以确认资产的真实准确，重点调查房地产权属证明和登记情况。

(2) 资产实际状态的调查

对委估房地产的房屋建筑物结构完整性、使用状态和维修维护情况进行实地勘查，对现状记录，对各项资料搜集、整理和分析。

(3) 非流动资产价值构成的调查

根据产权持有单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况明确评估参数和价格标准后，开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，通过市场法确定委托评估资产的结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

九、评估假设

（一）一般假设：

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间，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.持续使用假设（原地续用假设）：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将原地继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

根据资产评估要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而得出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

经市场法评估，天津海泰科技发展股份有限公司拟出售的资产账面价值为 14,421.33 万元，评估价值为 30,960.57 万元，增值额为 16,539.24 万元，增值率为 114.69%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	存货-库存商品	14,160.97	30,366.34	16,205.37	114.44
2	投资性房地产	260.36	594.23	333.87	128.23
3	合计	14,421.33	30,960.57	16,539.24	114.69

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及说明

本评估报告采用市场法对海泰科技公司纳入评估范围的资产进行评估后，部分资产的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

委估房地产账面价值 14,421.33 万元，评估价值 30,960.57 万元，增值额为 16,539.24 万元，增值率为 114.69%。增值原因为：委估房地产是委托方自行开发建设的，并于 2010 年建成，因建成时间较早，近些年房地产价格不断上涨，所以造成评估增值。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责；

(二) 报告中的评估结论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的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

(三) 本次评估结果为含税价值，即评估值含增值税，未考虑出售行为过程中可能发生的其他相关税费；

(四) 经核查，评估范围内 32 项房产已被抵押给 4 家金融机构，提醒报告使用者注意。具体情况如下：

1、抵押合同编号：冀银【2021】回字 0026 号-抵 01 号；

抵押权人：冀银金融租赁股份有限公司；

抵押期限：2021 年 3 月 18 日至 2025 年 3 月 15 日；

抵押物共涉本次评估的 10 套房产。

序号	抵押物名称	房产证号	房产面积
1	西 4-101	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104198 号	558.32
2	西 4-301	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104205 号	1,194.74
3	西 4-302	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104206 号	636.62
4	西 4-303	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104207 号	1,092.39
5	西 4-401	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104208 号	1,200.60
6	西 4-402	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104209 号	718.53
7	西 4-403	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104210 号	572.53
8	西 4-501	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104212 号	1,169.97
9	西 4-502	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104213 号	695.07
10	西 4-503	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104214 号	1,236.36

2、抵押合同编号：NY01101520020240106691 抵 01；

抵押权人：宁夏银行股份有限公司天津分行；

抵押期限：2024 年 1 月 29 日至 2027 年 1 月 29 日；

抵押物共涉本次评估的 6 套房产。

序号	抵押物名称	房产证号	房产面积
1	西 4-102	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104199 号	556.58
2	西 4-103	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104200 号	368.19
3	西 4-104	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104201 号	1,077.18
4	西 4-201	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104202 号	1,194.74

5	西 4-202	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104203 号	637.08
6	西 4-203	津（2009）滨海高新区不动产权第 116011104204 号	1,166.99

3、抵押合同编号：15862023028-2；

抵押权人：天津银行股份有限公司第三中心支行；

抵押期限：2023 年 11 月 2 日至 2024 年 11 月 1 日；

抵押物共涉本次评估的 13 套房产。

序号	抵押物名称	房产证号	房产面积
1	西 2-101	房地证津字第 116011104301 号	555.64
2	西 2-102	房地证津字第 116011104302 号	553.91
3	西 2-201	房地证津字第 116011104305 号	1,189.00
4	西 2-301	房地证津字第 116011104308 号	1,189.00
5	西 2-401	房地证津字第 116011104311 号	1,194.84
6	西 2-402	房地证津字第 116011104312 号	715.08
7	西 5-103	房地证津字第 116011104223 号	554.01
8	西 5-104	房地证津字第 116011104224 号	555.74
9	西 5-202	房地证津字第 116011104229 号	634.13
10	西 5-203	房地证津字第 116011104230 号	1,189.21
11	西 5-301	房地证津字第 116011104225 号	1,087.33
12	西 5-302	房地证津字第 116011104226 号	633.68
13	西 5-303	房地证津字第 116011104227 号	1,189.21

4、抵押合同编号：20700000 浙商银高抵字(2024)第 00028 号；

抵押权人：浙商银行股份有限公司天津分行；

抵押期限：2024 年 3 月 26 日至 2029 年 3 月 26 日；

抵押物共涉本次评估的 3 套房产。

序号	抵押物名称	房产证号	房产面积
1	西 2-501	房地证津字第 116011104314 号	1,164.36
2	西 5-402	房地证津字第 116011104232 号	715.2
3	西 5-403	房地证津字第 116011104233 号	1,195.05

(五) 由于房地产价值受房地产市场供求关系影响较大,所以期后如果委估资产所处区域交易市场发生重大变化,则不能直接使用本次评估结论。

(六) 在资产评估结论有效使用期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应当进行适当调整,而不能直接使用评估结论。

本评估意见仅作为委托人出售资产的价值参考依据,而不能取代委托人实际资产出售价格的决定。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(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委托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) 本评估报告需提交企业有关主管部门审查,备案后方可正式使用;

(六) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外;

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效,资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年,即评估基准日 2024 年 9 月 30 日至 2025 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时,要以评估结论作为价值的参

考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

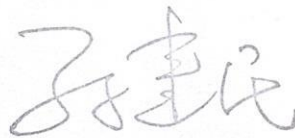
资产评估报告日为 2024 年 11 月 11 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



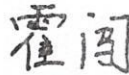
法定代表人：孙建民



资产评估师：黄俊



资产评估师：霍闯



二〇二四年十一月十一日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）；
- 二、委托人暨产权持有单位法人营业执照副本（复印件）；
- 三、委托人暨产权持有单位承诺函；
- 四、签字资产评估师承诺函；
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- 六、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- 七、签字资产评估师资格证明文件（复印件）；
- 八、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 九、资产评估汇总表及明细表；
- 十、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

天津海泰科技发展股份有限公司



总经理办公会会议纪要

2024 年第 57 次

综合管理部

2024 年 10 月 17 日

会议时间： 2024 年 10 月 17 日
会议地点： BPO 基地中南楼三楼会议室
会议主持人： 王融冰
参会领导及人员： 王融冰、李宏亮、王菲，王海玉、赵京京
会议记录： 刘彤
会议议题： （见总经理办公会安排方案）

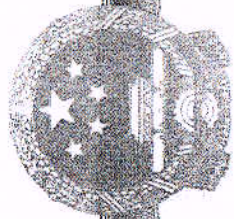
会议内容：

二、会议听取财务资金部关于聘请评估机构对拟出售房产进行资产评估的情况汇报。

会议研究并原则同意，为盘活公司存量资产，结合公司目前实际经营需求，聘请评估机构对位于华苑产业园区海泰西路 18 号的 33 套房产（面积 29083.02 平方米）进行资产转让评估，参照《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，经询价比选，北京天健兴业资产评估有限公司报价

12 万元，其资格及承担项目能力符合公司要求，报价最低，由其承揽此次资产评估工作，并履行签订合同程序。会议要求，按照相关规定，尽快履行合同签订等后续相关程序，确保资产转让如期进行。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91120000732820119B



扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统，了解更多登记、监管信息

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)

法定代表人 刘超

经营范围

高新技术成果和创业型科技企业开发、土地开发、房地产开发、房地产业务、信息、机电一体化、新材料、新型建筑材料、环保、节能、环境科学和劳动保障、商品贸易、货物贸易及进出口贸易、物业管理、企业管理咨询及转口贸易、仓储(以上经营范围国家有专营专项的按专项办理由)；高新技术企业的投资、转让、咨询、新产品的研发、生产和销售；高新技术工程及物料、仪器设备的批发零售；科技产品及材料、生物材料、新材料的批发仓储、保税仓储(限分支机构经营)；黄

注册资本 陆亿肆仟陆佰壹拾壹万伍仟捌佰贰拾陆元人民市

成立日期 一九九三年一月五日

住所 天津新技术产业园区华苑产业区



登记机关

2023年06月20日

此复印件仅供内部使用，
再复印无效，有有效期
2024年11月17日

委托人暨产权持有单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因天津海泰科技发展股份有限公司拟出售华苑产业园区海泰西路 18 号的 33 套房产的需要，委托你公司对该经济行为所涉及我公司持有的资产的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，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；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。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. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
5. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
6. 不干预评估工作；
7. 严格按评估报告中所描述的评估目的使用评估报告。

委托人暨产权持有单位：天津海泰科技发展股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日



资产评估师承诺函

天津海泰科技发展股份有限公司：

受贵单位的委托，北京天健兴业资产评估有限公司对其位于华苑产业园区海泰西路 18 号房地产拟出售，对该房地产价值以 2024 年 9 月 30 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：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估评估委托合同约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：黄俊

黄俊



资产评估师：霍闯

霍闯



年 月 日

北京市财政局

2017-0085 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京天健兴业资产评估有限公司
- 2、中和资产评估有限公司
- 3、北京正和国际资产评估有限公司
- 4、北京中锋资产评估有限责任公司
- 5、北京中立诚资产评估有限公司
- 6、上德基业资产评估（北京）有限公司

- 7、北京立信东华资产评估有限公司
- 8、中新天华（北京）资产评估事务所有限公司
- 9、北京中财国誉资产评估有限公司
- 10、北京昊海同方资产评估有限责任公司
- 11、北京中财资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11180308

会员姓名：黄俊

证件号码：342524*****X



所在机构：北京天健兴业资产评估有限公司天
津分公司

年检情况：通过（2024-03-19）

职业资格：资产评估师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

黄俊



（有效期至2025-04-30日止）



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：41230140

会员姓名：霍闯

证件号码：410221*****X



所在机构：北京天健兴业资产评估有限公司天
津分公司

年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

霍闯



(有效期至 2025-01-30 日止)



根据《中华人民共和国土地管理法》、

《中华人民共和国城市房地产管理法》等有

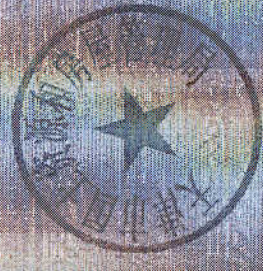
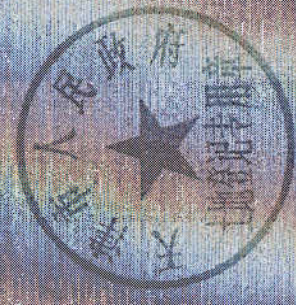
关法律的规定，为保护房屋所有权人和土

地使用权人的合法权益，对房屋所有权人

和土地使用权人申请登记的房屋土地权利，

经调查审核，准予登记，颁发此证。

发证机关



天津市国土资源和房屋管理局监制

房地证 津 字第 116011104301 号

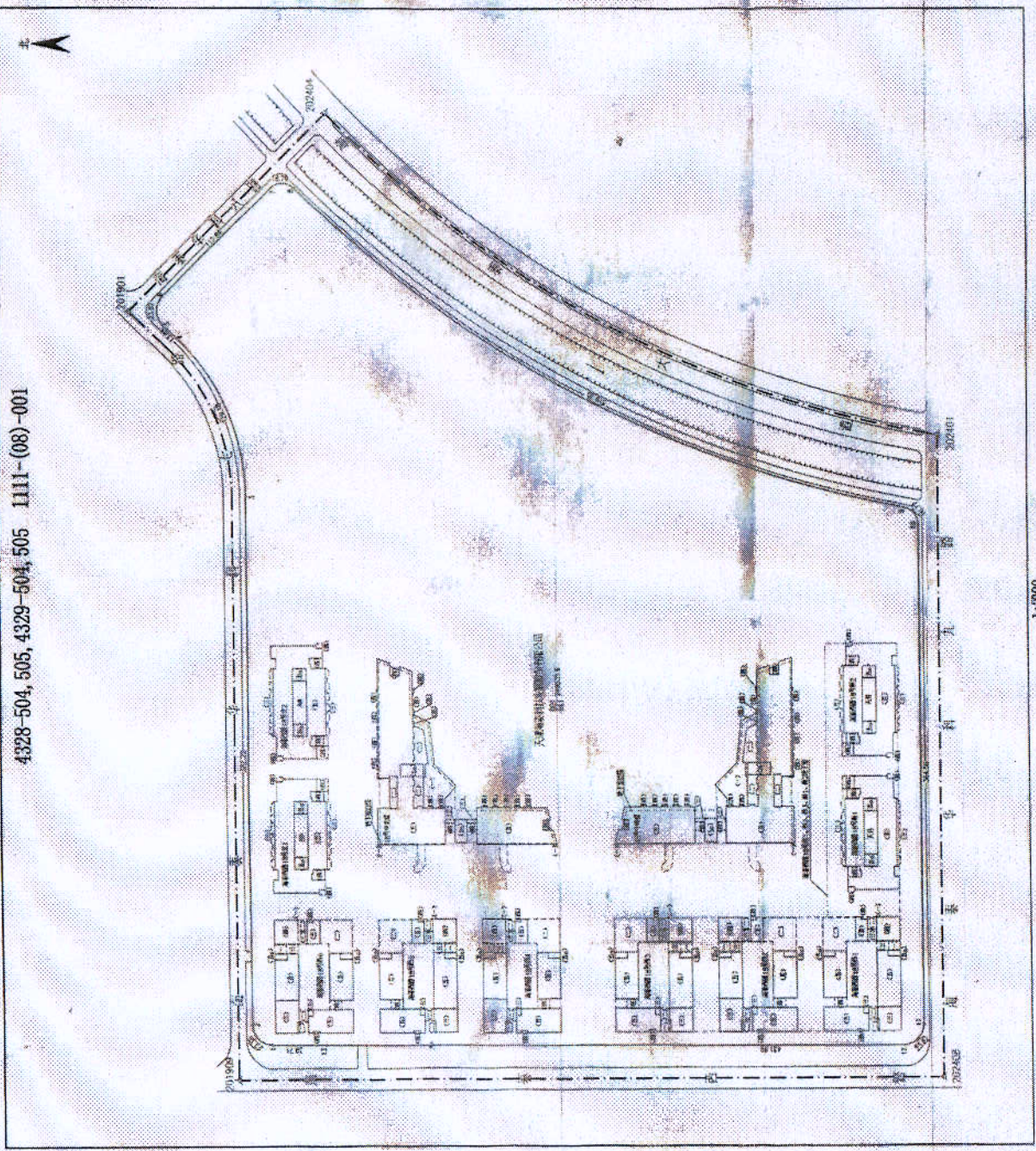
权利人	天津海泰科技发展股份有限公司		
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西2-101工业孵化		
地号	1111-(08)-001		
图号	292-85-19-24		
土地状况	权属性质	国有	用途 工业用地
	使用权限	出让	
	取得价格		
	终止日期	2055-05-09	
使用面积	290.5	其中	M ²
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²
		290.5	

产别 股份制企业产						
幢号	房号	结构	房屋层数	所在层数	建筑面积 (M ²)	设计用途
西2-0	101	钢筋混凝土结构	6	1	555.64	非居住
共有 人 0 等 人 共有权证号自 至						
房屋状况						

房屋平面图

地籍图

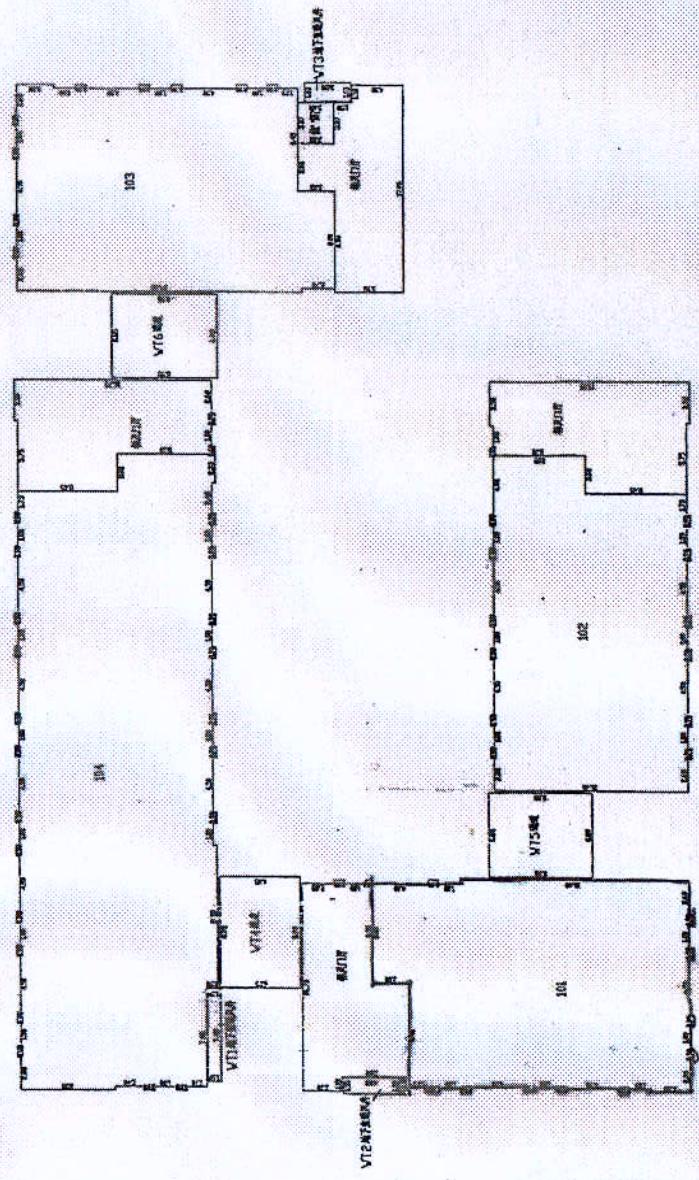
4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



1:200

分层分户平面图

座落		天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2						结构			钢混		
门-户室号	101	102	103	104	WT1	WT2	WT3	WT4	WT5	WT6			
建筑面积 (m ²)	555.64	553.91	557.16	1072.01	8.20	6.24	6.26	61.14	61.14	61.14			
其套内面积 (m ²)	427.26	425.93	428.43	824.32	8.20	6.24	6.26	61.14	61.14	61.14			
中分摊面积 (m ²)	128.38	127.98	128.73	247.69									



天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2 1层平面图

1:600

日期:2010年8月18日

60

房地证 津 字第 116011104302 号

权利人	天津海泰科技发展有限公司			
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西102工业路北			
地号	1111-(08)-001			
图号	292-05-19.24			
土地状况	权属性质	国有	用途	工业用地
	使用权类型	出让		
	取得价格			
	终止日期	2055-05-09		
使用面积	289.6	其中	独用面积	M ²
			分摊面积	289.6 M ²



产别 股份企业产						
幢号	层号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (M ²)	设计用途
西2-0	102	钢混结构	6	1	553.91	非居住
房屋状况						
共有 人			0 等 人		共有权证号自 至	

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期

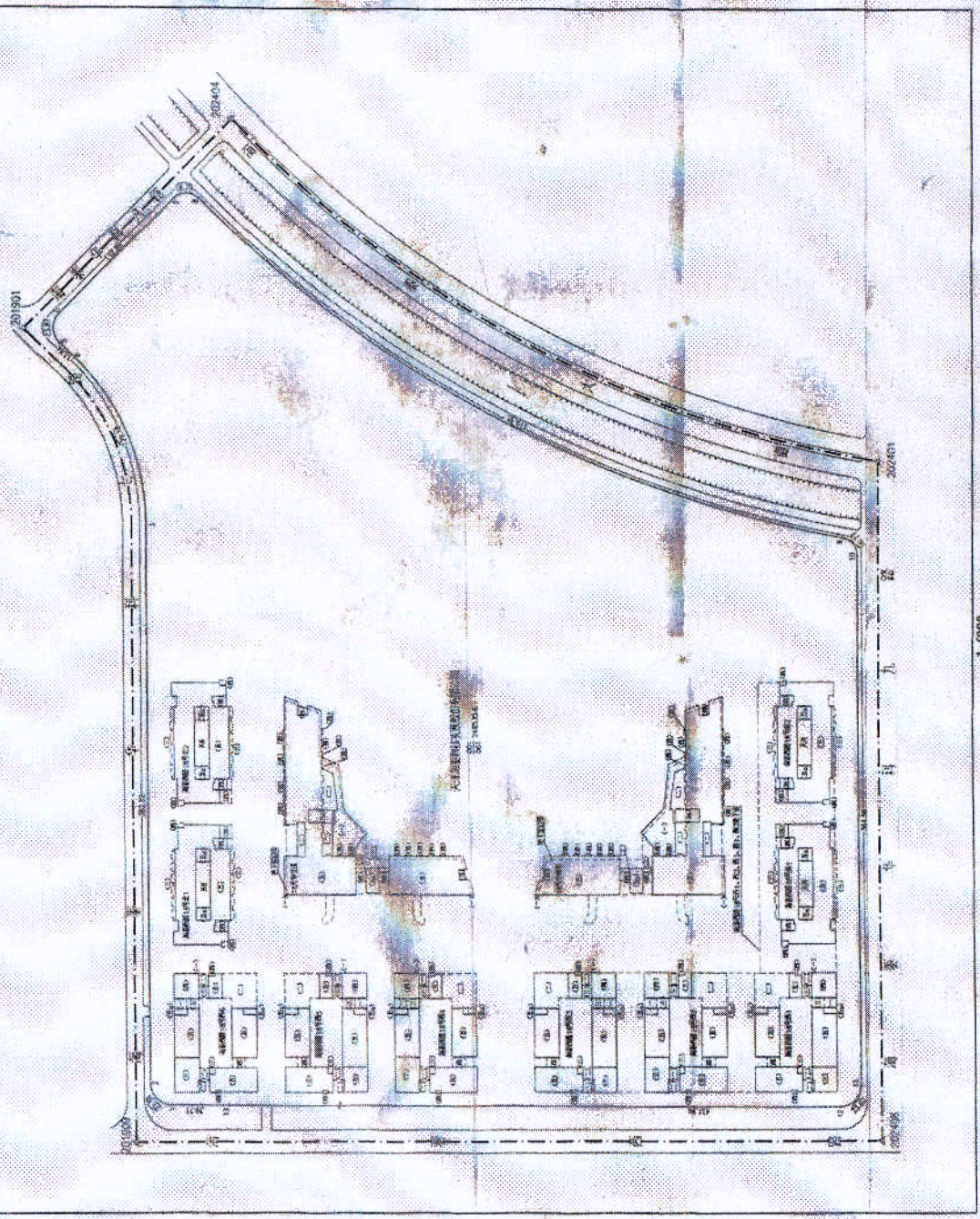
记事

填发单位：

填发日期：



4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001

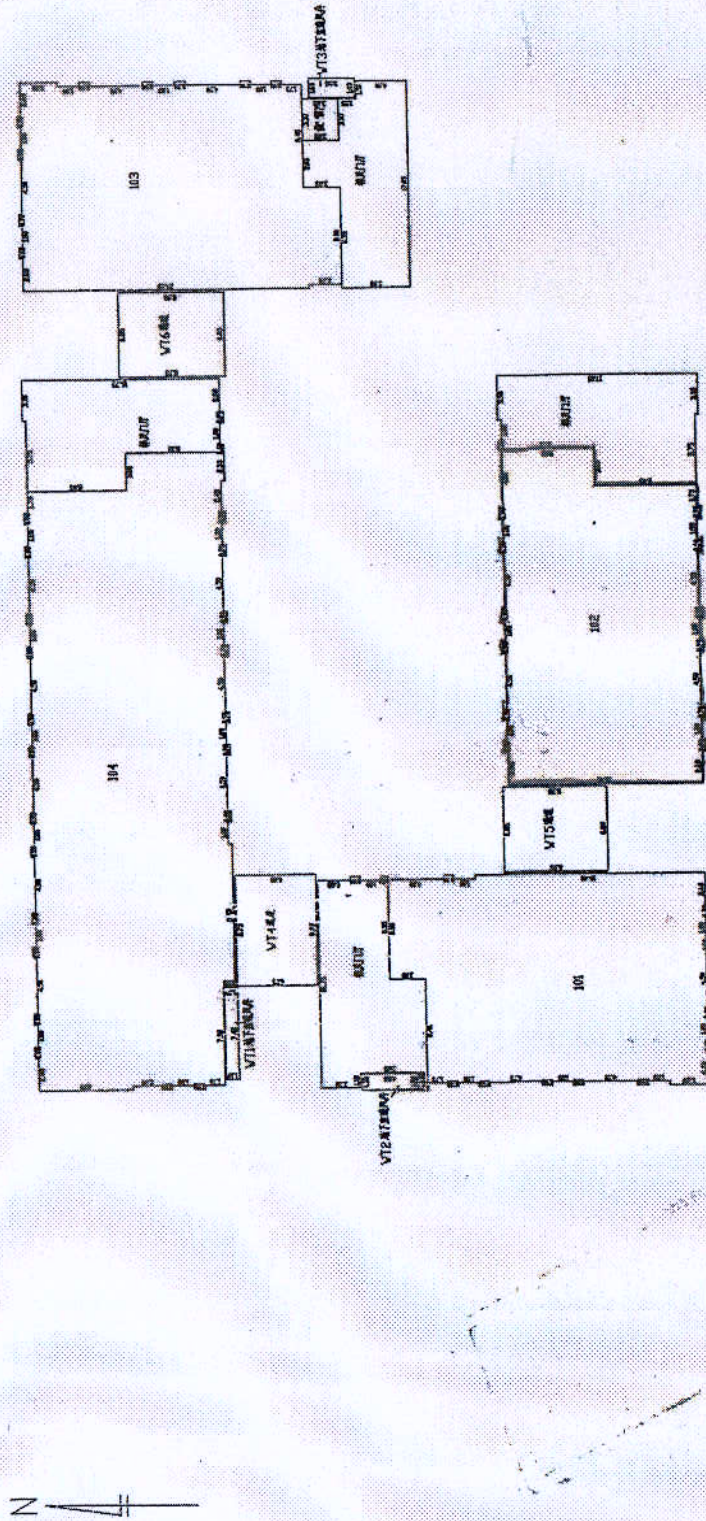


1:2000

分层分户平面图

天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2

座落	结构						钢混			
	101	102	103	104	WT1	WT2		WT3	WT4	WT5
门-户室号	101	102	103	104	WT1	WT2	WT3	WT4	WT5	WT6
建筑面积(m ²)	555.64	553.91	557.16	1072.01	8.20	6.24	6.26	61.14	61.14	61.14
其套内面积(m ²)	427.26	425.93	428.43	824.32	8.20	6.24	6.26	61.14	61.14	61.14
中分摊面积(m ²)	128.38	127.98	128.73	247.69						



天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2 1层平面图

日期:2010年8月18日

1:600

60

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期

记 事



填发单位:

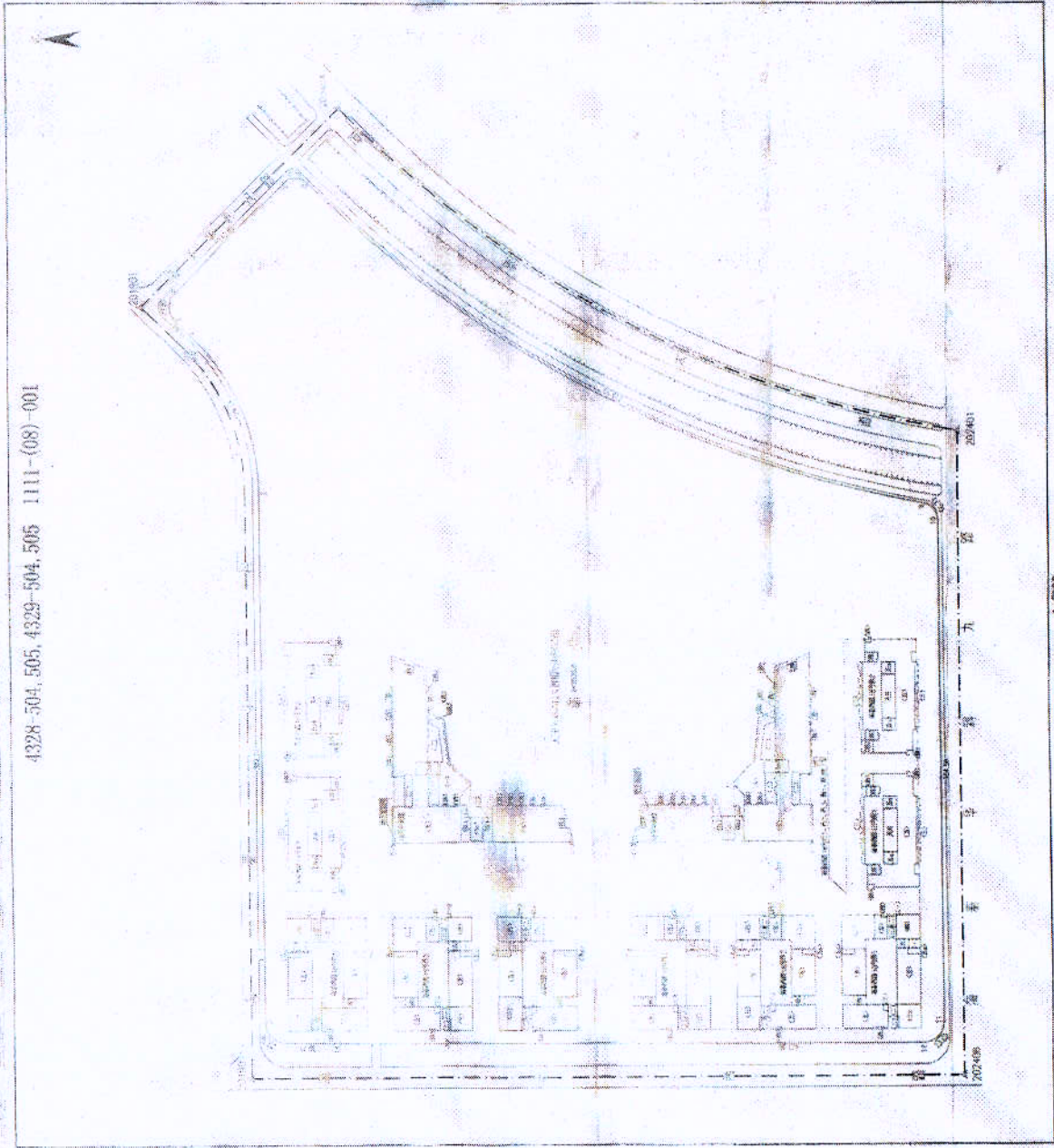
填发日期:



房屋平面图

4328-504,505,4329-504,505 1111-(08)-001

地籍图

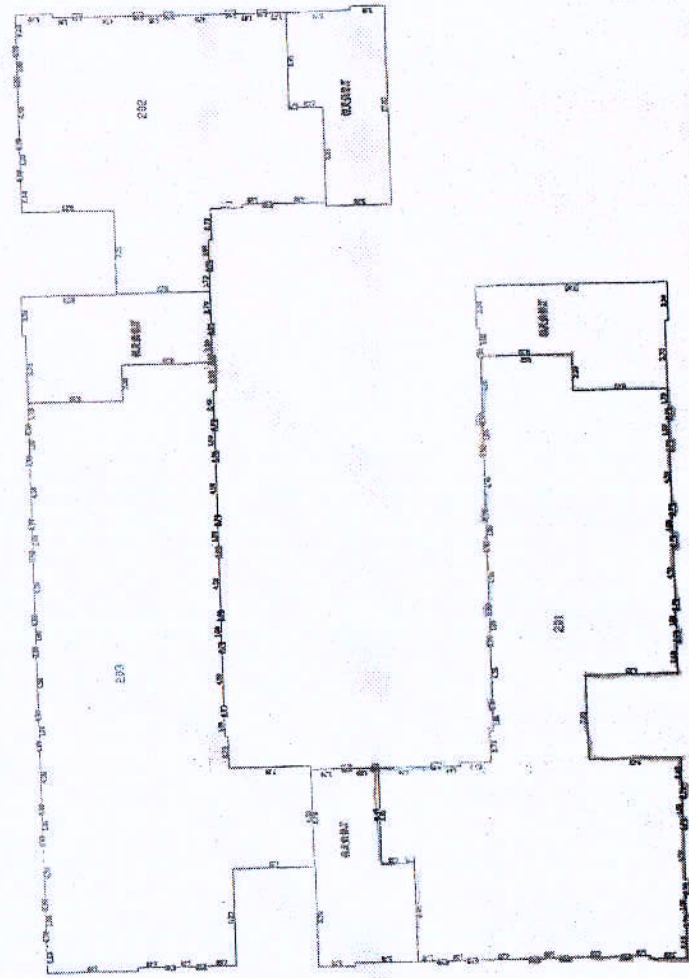


1:200

天
125

分层分户平面图

楼栋	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2		结构	钢混
门-户室号	201	202		203
建筑面积(m ²)	1189.00	634.02		1161.39
其套内面积(m ²)	914.28	487.53		893.05
分摊面积(m ²)	274.72	146.49		268.34



天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2 2层平面图

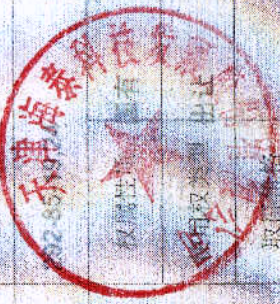
1:600

日期:2010年8月18日

61

房地证 簿 字第 116011104308 号

权利人	天津海泰科技发展股份有限公司		
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西2-301工业用房地		
地号	1111-(08)001		
图号	02-05	权属性质	工业用地
土地状况			
取得日期	2055-05-09	取得价格	
使用面积	621.6	其中	M ²
独用面积		分摊面积	621.6
		面积	M ²



房屋状况											
产别	股份制企业产										
幢号	西2-0	房号	301	房屋层数	6	所在层数	3	建筑面积 (M ²)	1189	设计用途	作居住
共有	人	0	人	共有权证号	白	至					

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期

记事



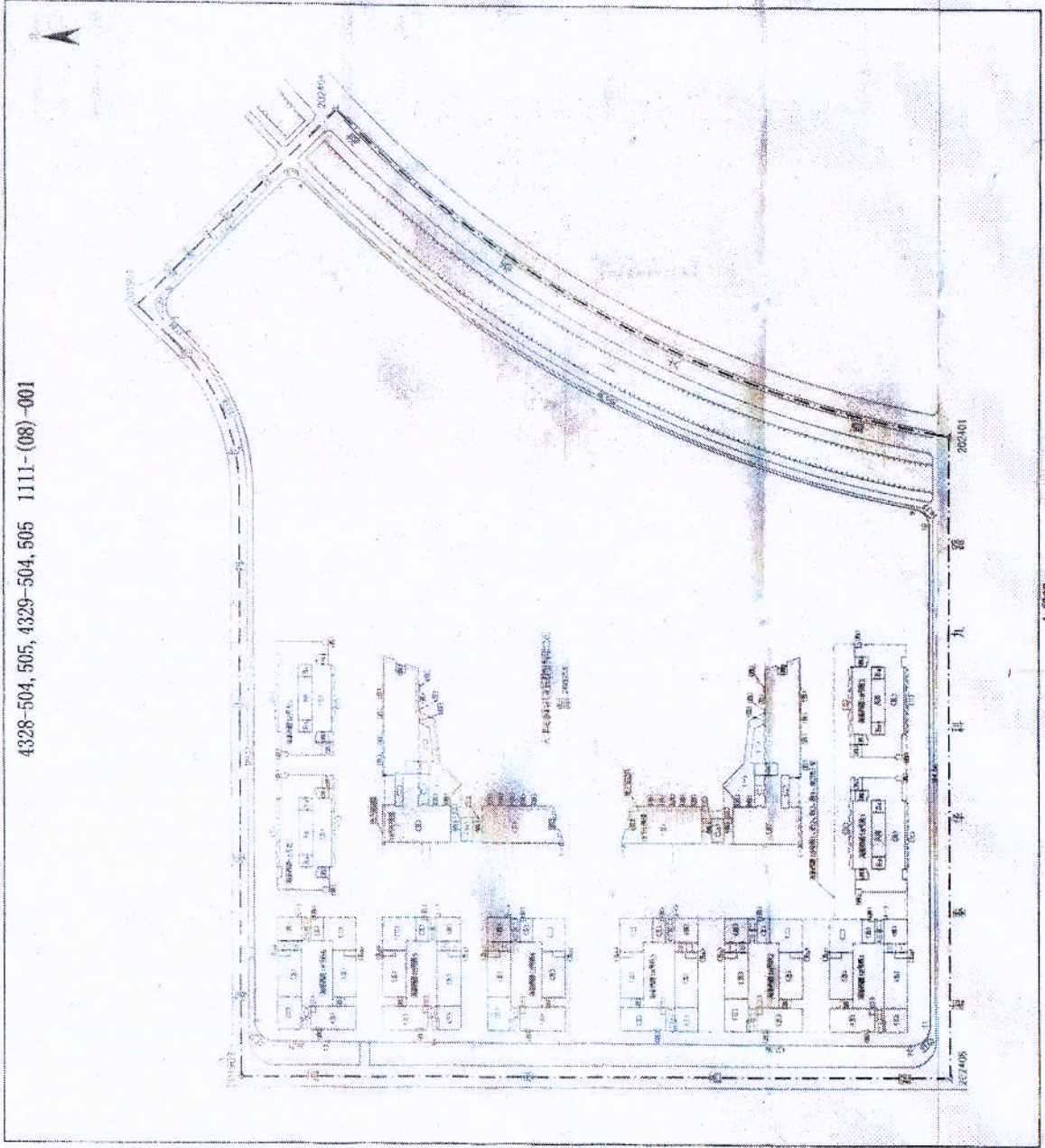
填发单位:

填发日期:

2011-10-19



4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001

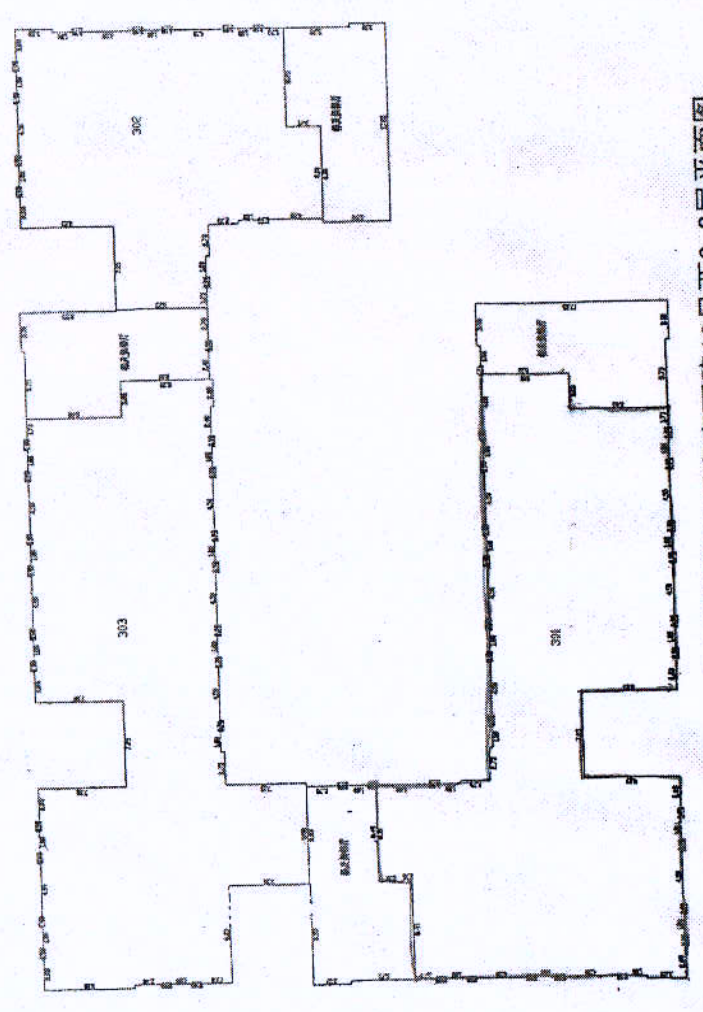


1:2000

海... 股份

分层分户平面图

座落	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2		结构	钢混
门-户室号	301	302		303
建筑面积(m ²)	1189.00	633.57		1087.15
其中套内面积(m ²)	914.28	487.18		835.96
其中分摊面积(m ²)	274.72	146.39		251.19



天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2 3层平面图

日期:2010年8月18日

1:600

62

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期

记事



填发单位:

填发日期:

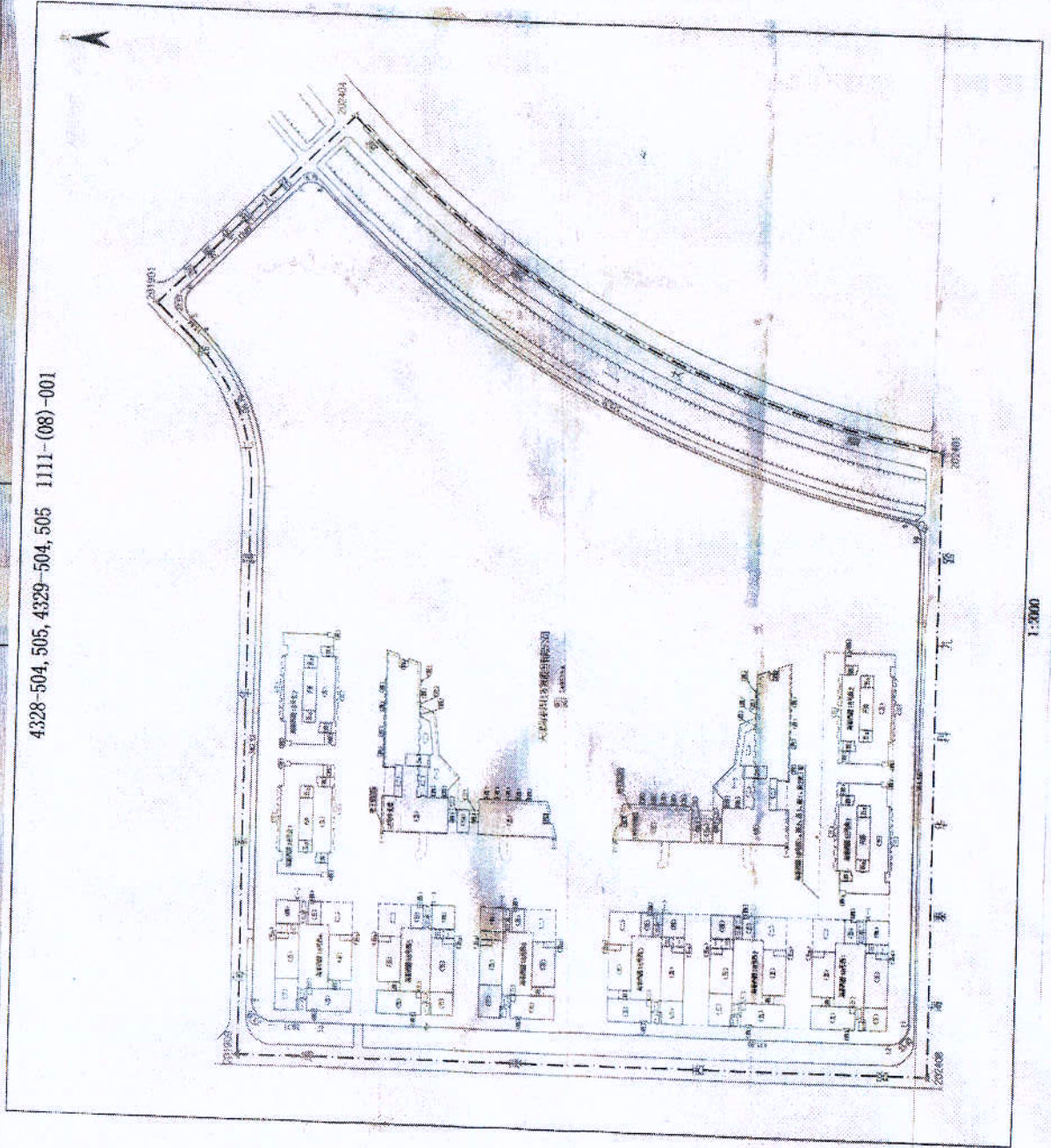
2011-10-19



房屋平面图

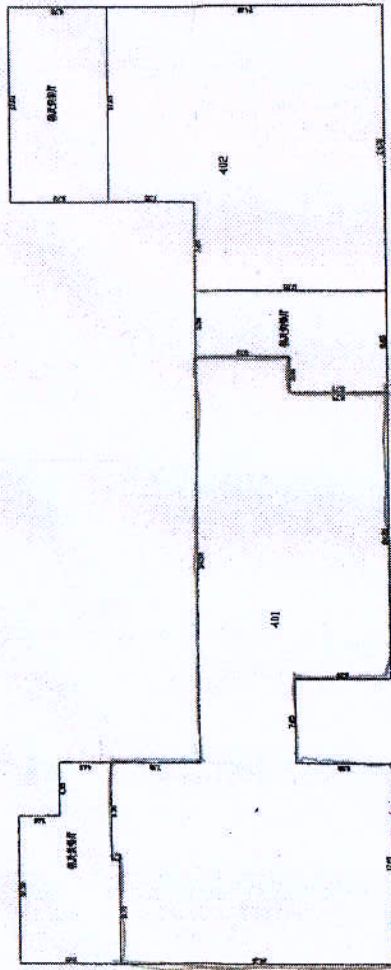
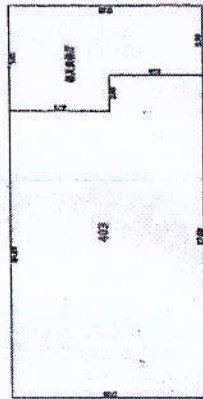
地籍图

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



分层分户平面图

座落	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2		结构	钢混
门-户室号	401	402		403
建筑面积 (m ²)	1194.84	715.08		569.78
其中套内面积 (m ²)	918.77	549.86		438.13
其中分摊面积 (m ²)	276.07	165.22		131.65



天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2 4层平面图

1:600

日期:2010年8月18日

63

房地证 津 字第 116011104312 号

权利人	天津海泰科技发展股份有限公司	
坐落	新产业园区华苑产业区海泰科技园18号楼402工业智能化	
地号	1111-08-001	
图号	292-85-19.24	
权利性质	国有	用途 工业用地
使用权类型	出让	
取得价格		
终止日期	2055-05-09	
使用面积	373.8 M ²	其中 自用 0 M ² 分摊 373.8 M ²

房屋状况

产别	股份企业产				
幢号	房号	结构	房屋层数	所在层数	建筑面积 (M ²)
西2-0	402	钢筋混凝土	6	4	715.08
					非居住
共有	0	人	共有权证号	自	至

设定他项权利摘要

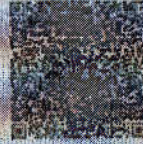
权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期

记事



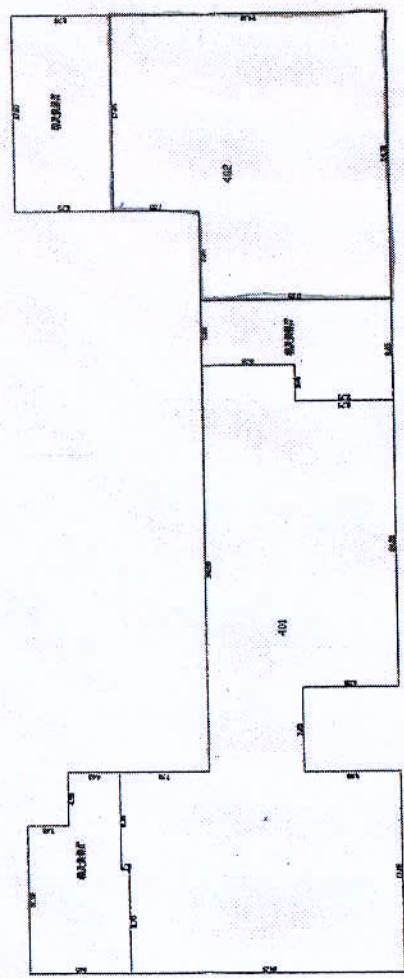
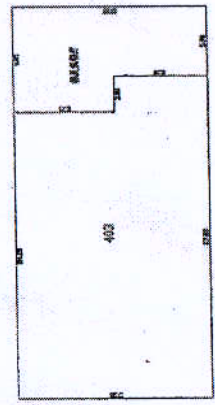
填发单位:

填发日期:



分层分户平面图

座落	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2		结构	钢混
门-户室号	401	402		403
建筑面积(m ²)	1194.84	715.08		569.78
其中套内面积(m ²)	918.77	549.86		438.13
其中分摊面积(m ²)	276.07	165.22		131.65



天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2 4层平面图

日期: 2010年8月18日

1:600

63

房地证 津 字第 116011104314 号

权利人	天津海泰科技发展股份有限公司		
坐落	新产业园区华苑产研中心2-501工业孵化		
地号	1111-(08)-001		
图号	292-85-1924		
权属性质	国有	工业用地	
使用权类型	出让		
取得价格			
终止日期	2055-05-09		
使用面积	608.7	其中	M ²
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²
		608.7	

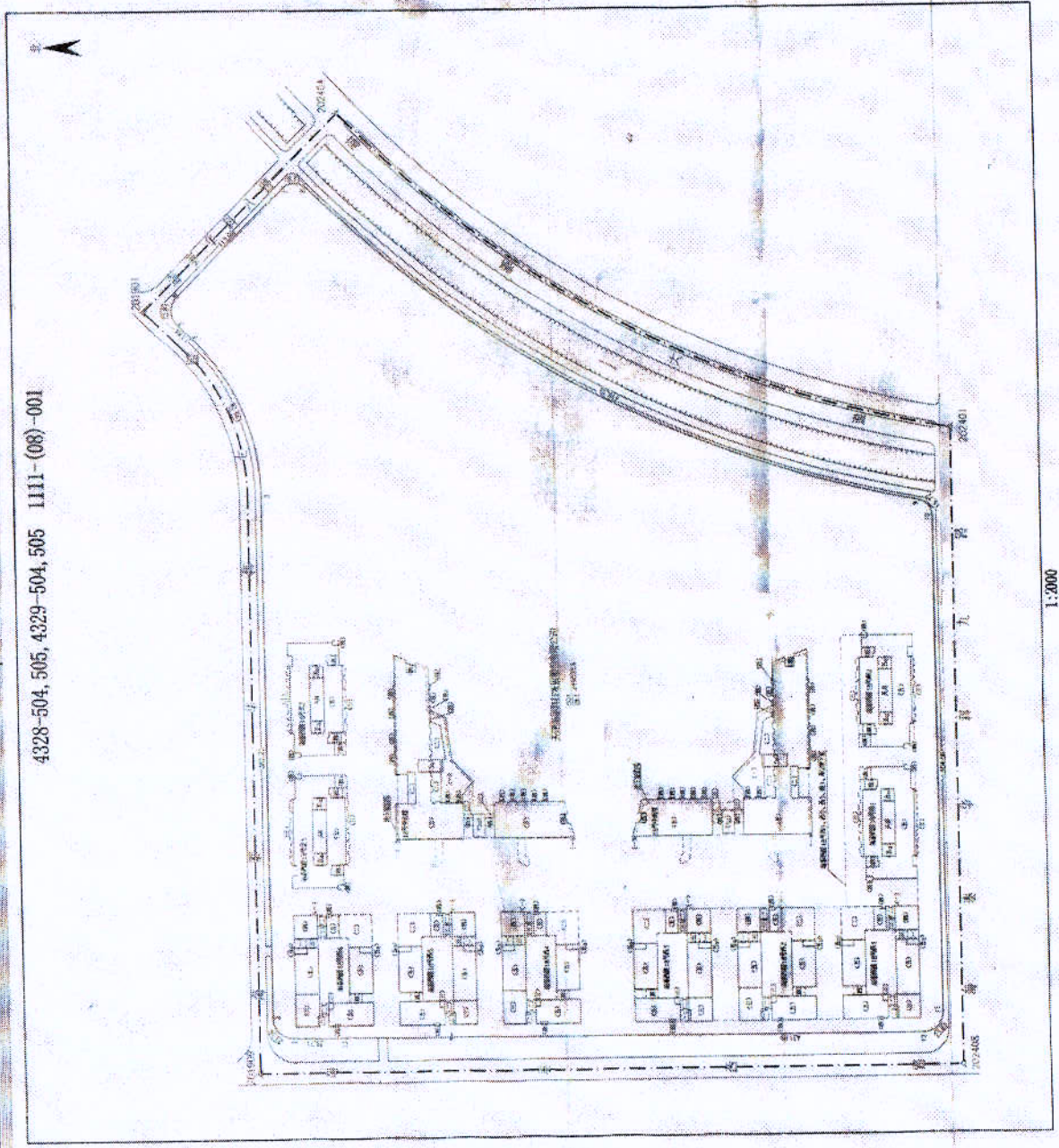
房屋状况					
产别	股份制企业产				
幢号	房号	结构	层数	所在层数	建筑面积 (M ²)
西2-0	501	钢混结构	6	5	1164.36
					非居住
共有	人	0	等	人	共有权证号自 至



房屋平面图

地籍图

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001

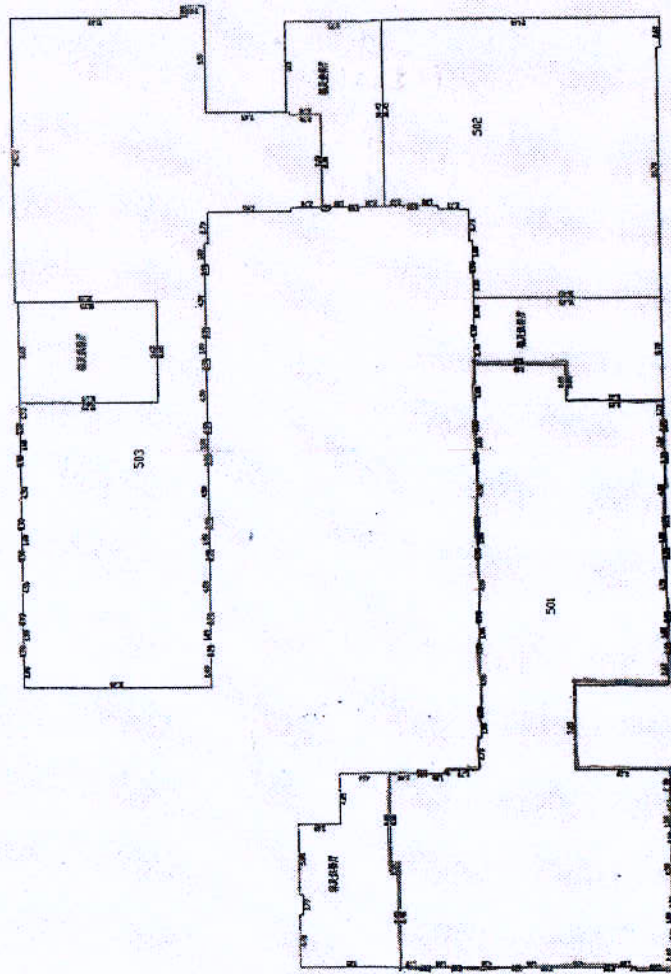


1:2000



分层分户平面图

座落	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2		结构	钢混
门牌室号	501	502		503
建筑面积 (m ²)	1164.36	691.74		1230.42
其中套内面积 (m ²)	895.33	531.91		946.13
分摊面积 (m ²)	269.03	159.83		284.29



天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2 5层平面图

1:600

日期:2010年8月18日

64

设定他项权利摘要

权利人	权利 来源	权利 范围	权利 价值	约定 期限	设定 日期	抵押 日期

记事

（此处为记事内容，因图像模糊无法识别具体文字）



核发单位

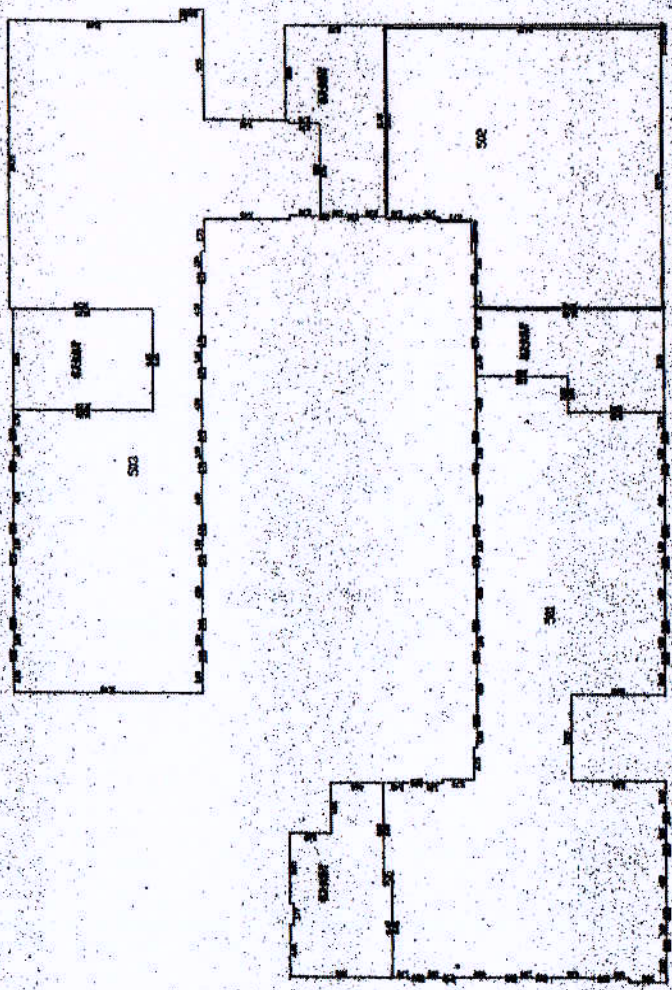
核发日期





分层分户平面图

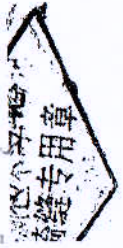
座落	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2		结构	钢混
门-户室号	501	502	503	
建筑面积(m ²)	1164.36	691.74	1230.42	
其中套内面积(m ²)	895.33	531.91	946.13	
其中分摊面积(m ²)	269.03	159.83	284.29	



天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西2 5层平面图

日期:2010年8月18日

1:500

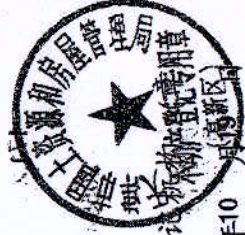




不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年10月
登记日期

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 12000921652

津 (2009) 滨海新区 不动产第 116011104198 号

附 记

权利人	天津海泰科技发展股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西4-101 工业孵化	
不动产单元号	120111004009GB00486F00870016	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	工业用地/非居住	
面积	171.2平方米/558.32平方米	
使用期限	至 2055-05-09	
权利其他状况	房屋结构：钢混结构 所在层数：1 总层数：6 竣工时间：2009-06-30	

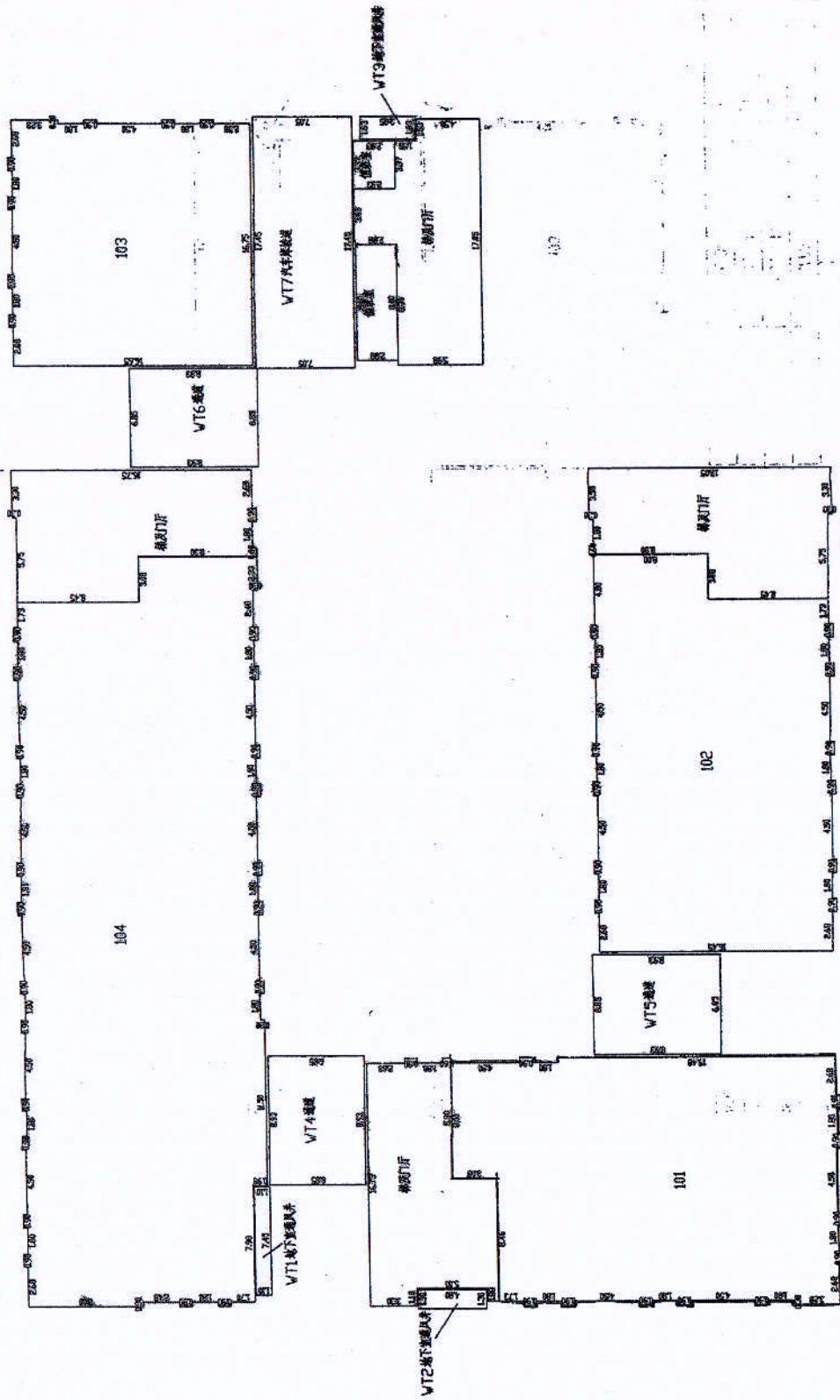
宗地号：1111-(08)-001	2674600
朝阳市股份 558.65	2009年11月29日
滨海新区不动产权证号：2009-570	



分层分户平面图

天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西4

座落	104				103				102				101				
	WT1	WT2	WT3	WT4	WT5	WT6	WT7	WT8	WT9	WT10	WT11	WT12	WT13	WT14	WT15	WT16	WT17
门-户室号	WT1	WT2	WT3	WT4	WT5	WT6	WT7	WT8	WT9	WT10	WT11	WT12	WT13	WT14	WT15	WT16	WT17
建筑面积 (m ²)	8.20	6.24	6.26	61.14	61.14	61.14	123.02	1077.18	368.19	556.58	425.93	131.06	568.32	427.26	131.06	130.65	130.65
其套内面积 (m ²)	8.20	6.24	6.26	61.14	61.14	61.14	123.02	824.32	281.76	425.93	131.06	427.26	131.06	427.26	131.06	130.65	130.65
分摊面积 (m ²)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	252.86	86.43	130.65	130.65	131.06	131.06	130.65	130.65	130.65	130.65



天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西4 1层平面图

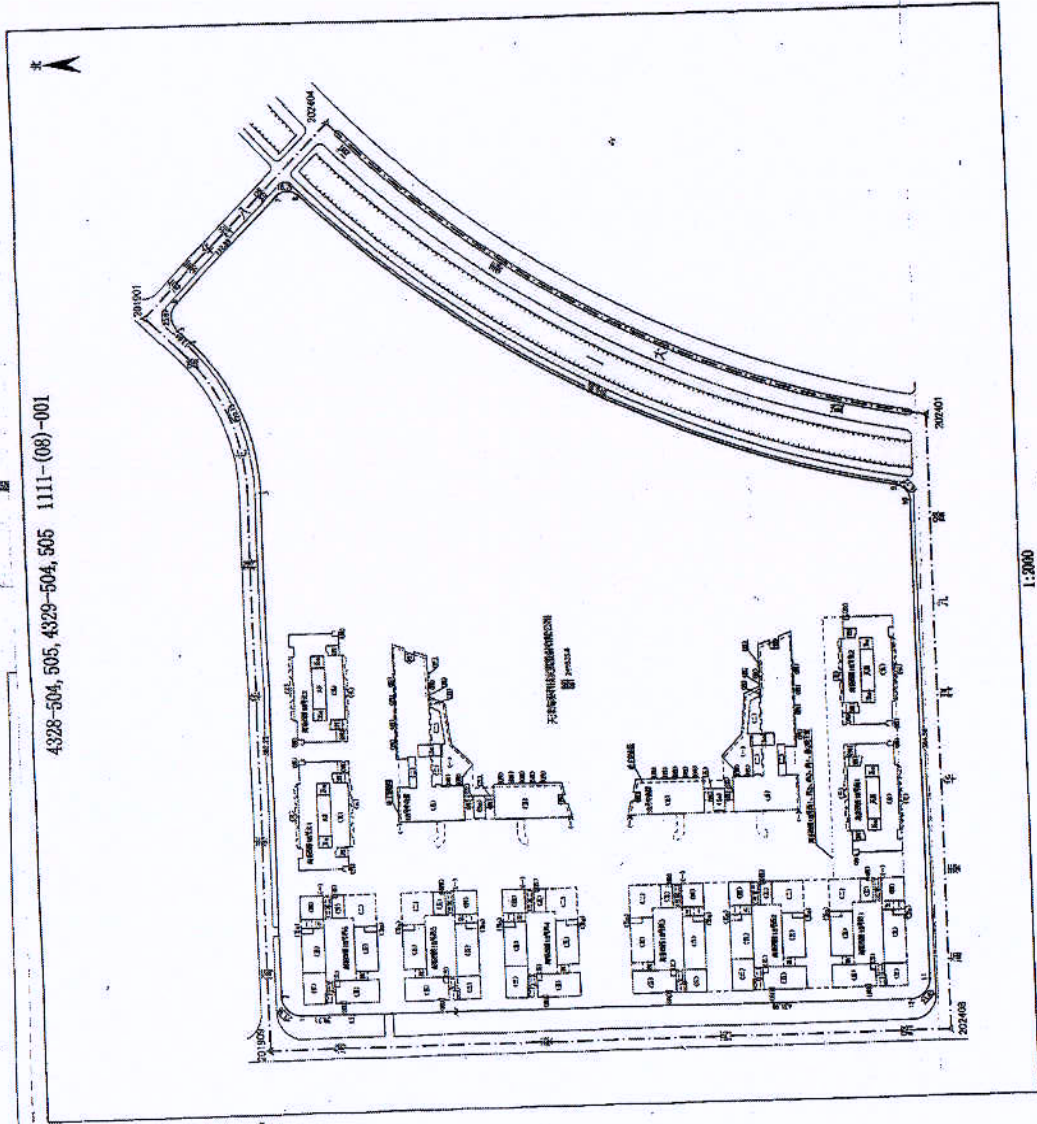
日期:2010年8月18日

1:300

不动产登记
专用章

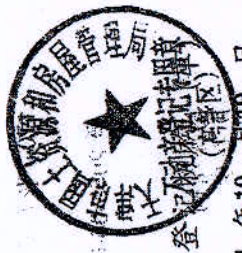
附 图 页

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



1:2000

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产登记簿记载的不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

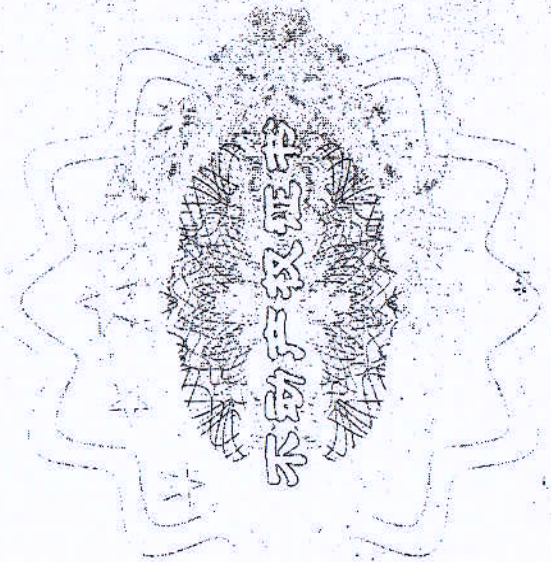


2011年10月19日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 12000921653



津 (2009) 滨海高新区 不动产权第 1160111041997

权利人	天津海泰科技发展股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西4-102 工业孵化
不动产单元号	120111004009GB00486F00870015
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/非居住
面积	170.7平方米/556.58平方米
使用期限	至 2055-05-09
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土 所在层：1 总层数：6 竣工时间：2009-06-30

附 记

宗地号：1111-(08)-001

中国光大银行
股份有限公司
天津分行

抵押
556.91

2666
2019.03

2018.11

2019.10



分层分户平面图

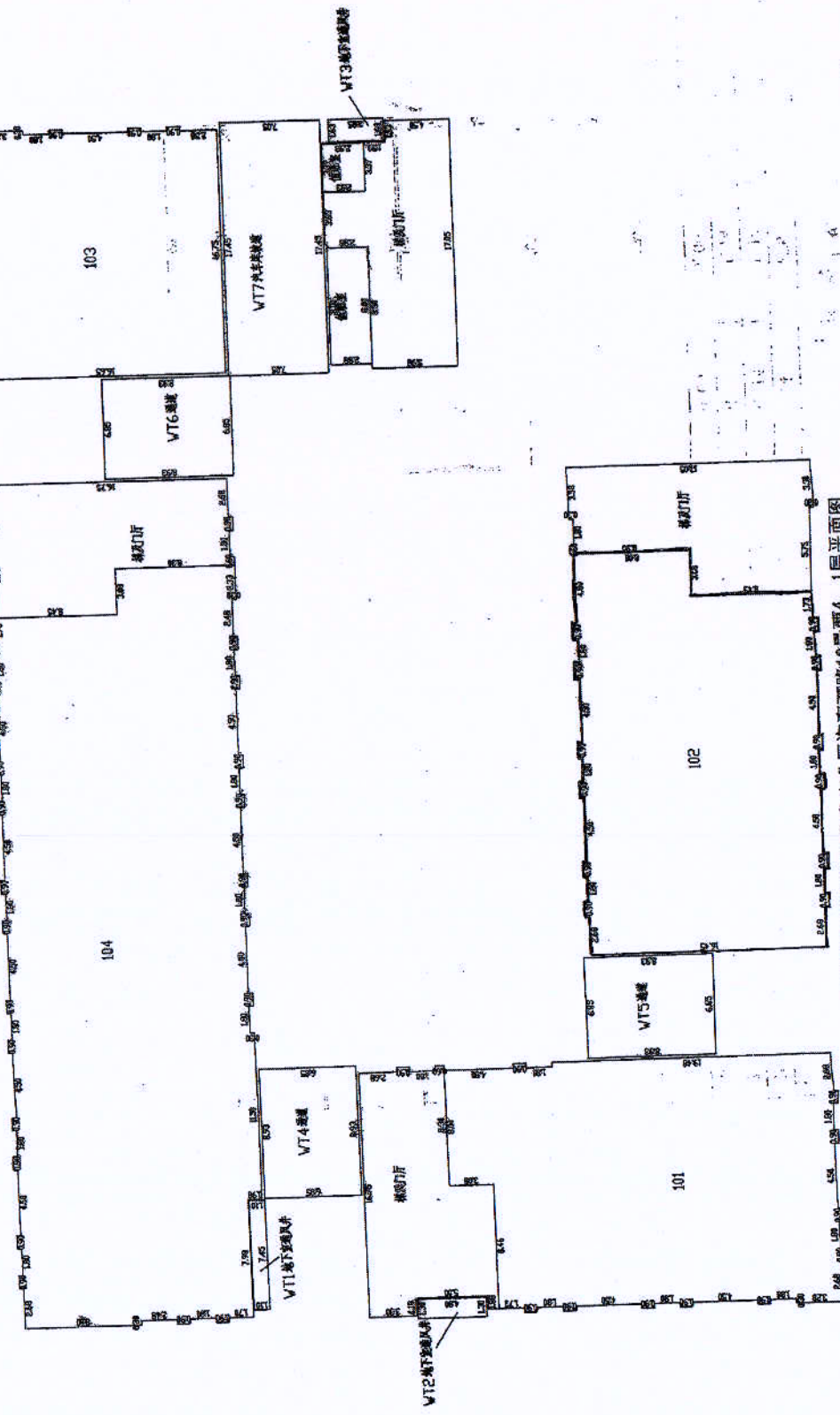
天津新技术产业园区华苑西区海泰西路18号西4

座落	天津新技术产业园区华苑西区海泰西路18号西4			
门牌室号	101	102	103	104
建筑面积(m ²)	558.32	556.58	368.19	1077.18
其中套内面积(m ²)	427.26	425.93	281.76	824.32
分摊面积(m ²)	131.06	130.65	86.43	252.86

结构

钢混

WT1	WT2	WT3	WT4	WT5	WT6	WT7
8.20	6.24	6.26	61.14	61.14	61.14	123.02
8.20	6.24	5.25	61.14	61.14	61.14	123.02
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



天津新技术产业园区华苑西区海泰西路18号西4 1层平面图

日期: 2010年8月18日

1:300

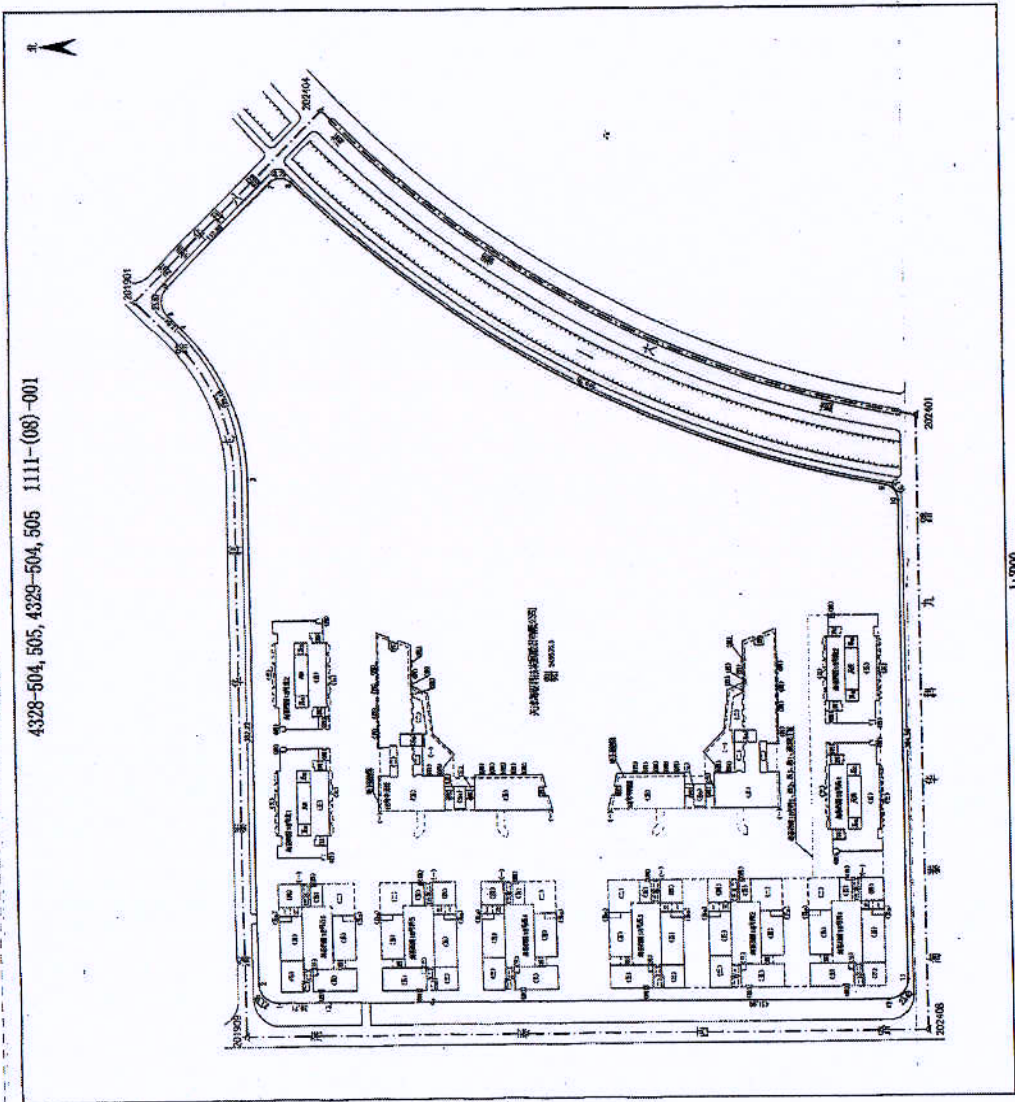
不动产登记
专用章

天津市国土资源和房屋管理局测量大队

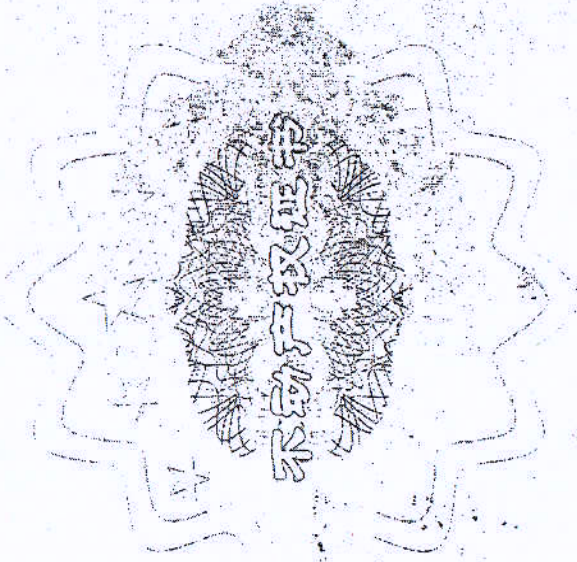


附图页

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



1:3000



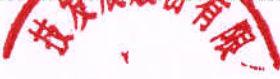
根据《中华人民共和国物权法》等法律
 法规，为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年10月19日

中华人民共和国国土资源部监制

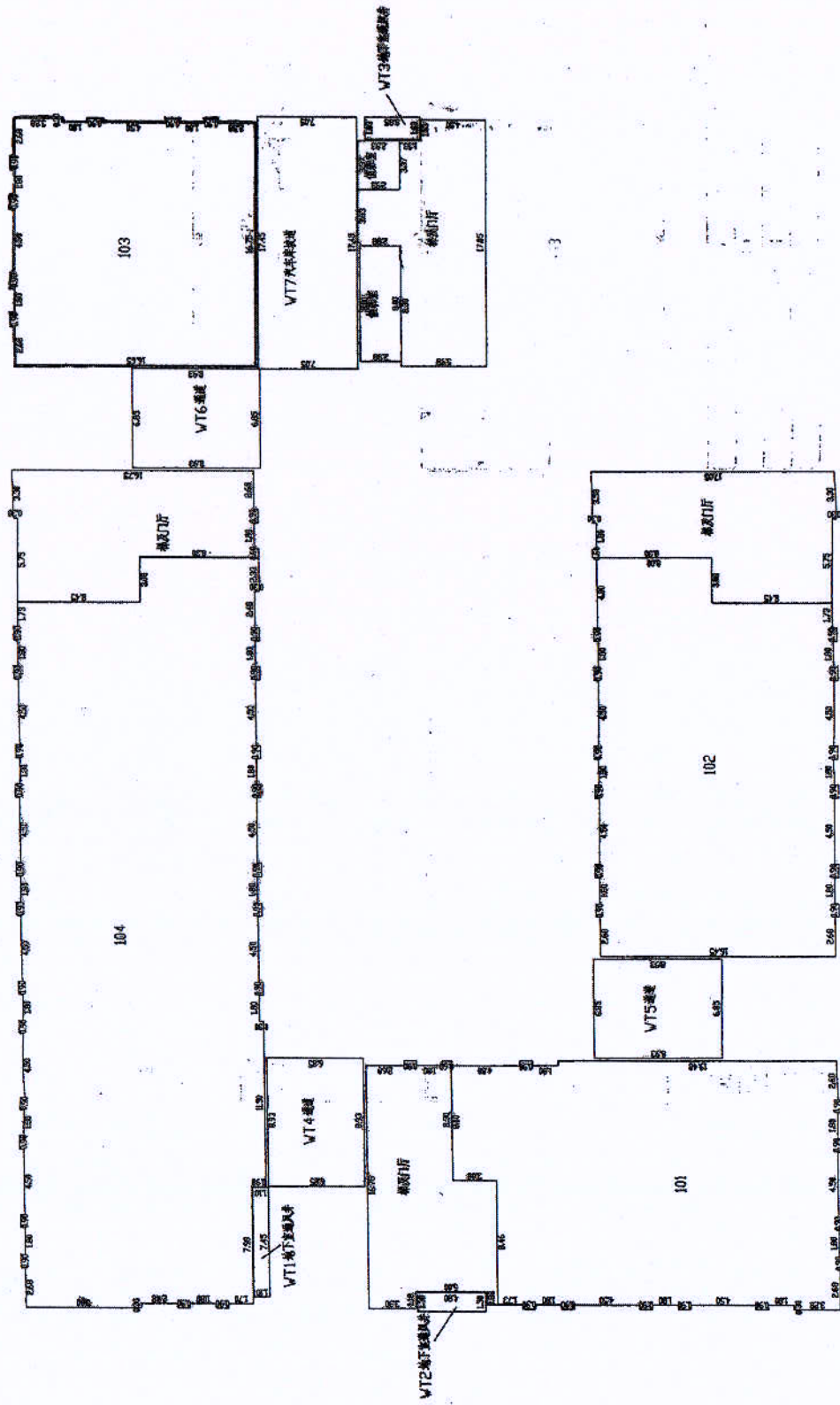
编号 NO D 12000921654



分層分戶平面图

天津新技术产业园区海泰西路18号西4

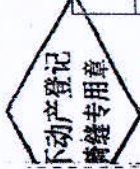
座落	天津新技术产业园区海泰西路18号西4							结构	钢混		
门-户室号	101	102	103	104	WT1	WT2	WT3	WT4	WT5	WT6	WT7
建筑面积 (m ²)	558.32	566.58	368.19	1077.18	8.20	6.24	6.26	61.14	61.14	61.14	123.02
其中套内面积 (m ²)	427.26	425.93	281.76	824.32	8.20	6.24	6.26	61.14	61.14	61.14	123.02
中分摊面积 (m ²)	131.06	130.65	86.43	252.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



天津新技术产业园区海泰西路18号西4 1层平面图

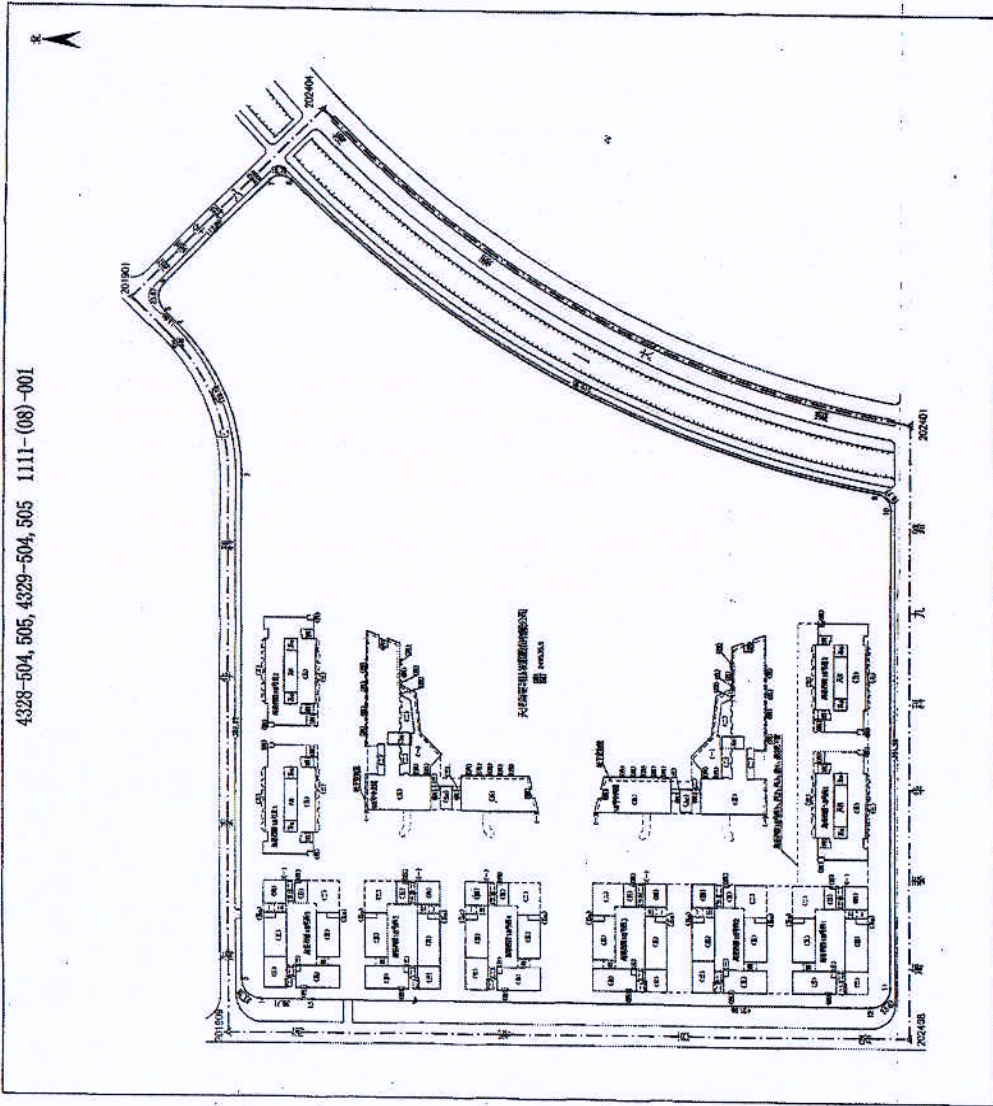
1:300

日期:2010年8月18日



附图页

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



1:300

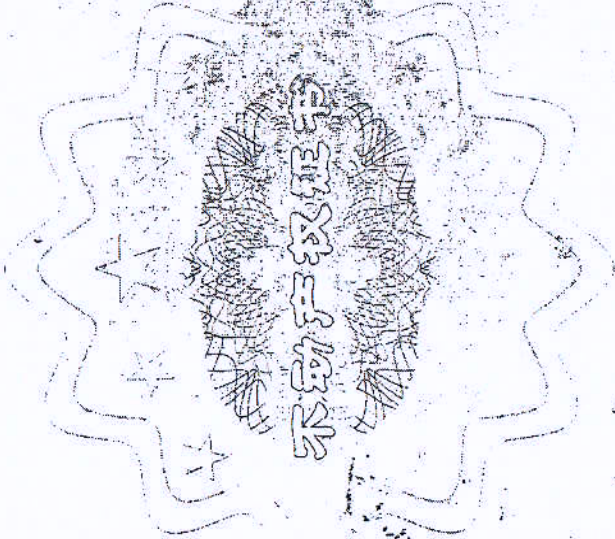


根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年10月19日

中华人民共和国国土资源部监制
编号NO D 12000921655



津 (2009) 滨海高新区 不动产权第 116011104201 号

附 记

权利人	天津海泰科技发展股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西4-104 工业孵化
不动产单元号	120111004009GB00486F00870014
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/非居住
面积	330.4平方米/1077.18平方米
使用期限	至 2055-05-09
权利其他状况	房屋结构：钢混结构 所在层数：1 总层数：6 竣工时间：2009-06-30

宗地号：1111-(08)-001

中国光大银行
股份有限公司
天津分行

抵押

1077.81

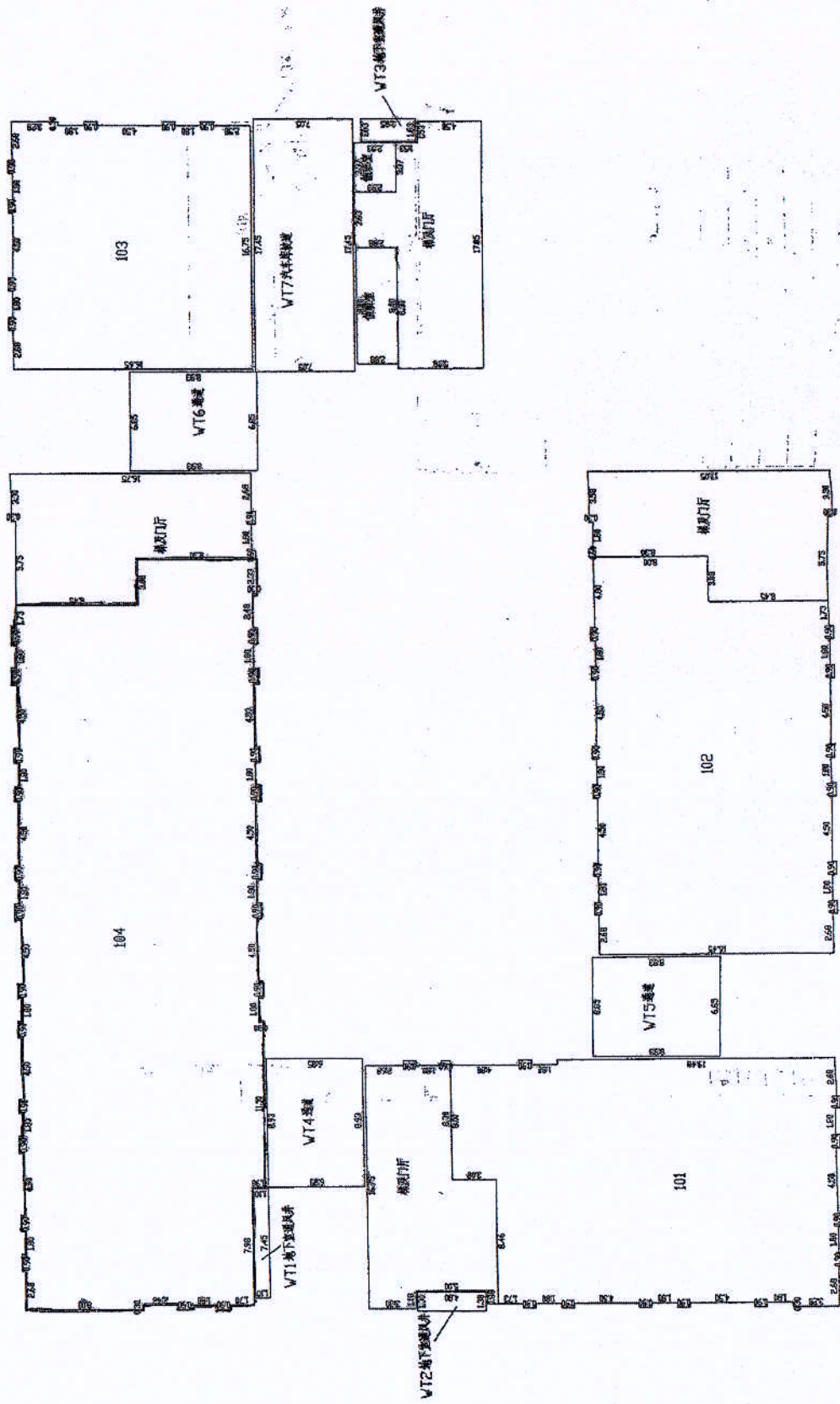
2018.5.11
2019.5.10



分层分户平面图

天津新技术产业园区华苑西路18号西4

座落	结构							钢混			
	WT1	WT2	WT3	WT4	WT5	WT6	WT7	WT5	WT6	WT7	
门-户室号	101	102	103	104	WT1	WT2	WT3	WT4	WT5	WT6	WT7
建筑面积(m ²)	558.32	556.58	368.19	1077.18	8.20	6.24	6.26	61.14	61.14	61.14	123.02
其套内面积(m ²)	427.26	425.93	281.76	824.32	8.20	6.24	6.26	61.14	61.14	61.14	123.02
中分摊面积(m ²)	131.06	130.65	86.43	252.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

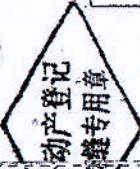


天津新技术产业园区华苑西路18号西4 1层平面图

1:300

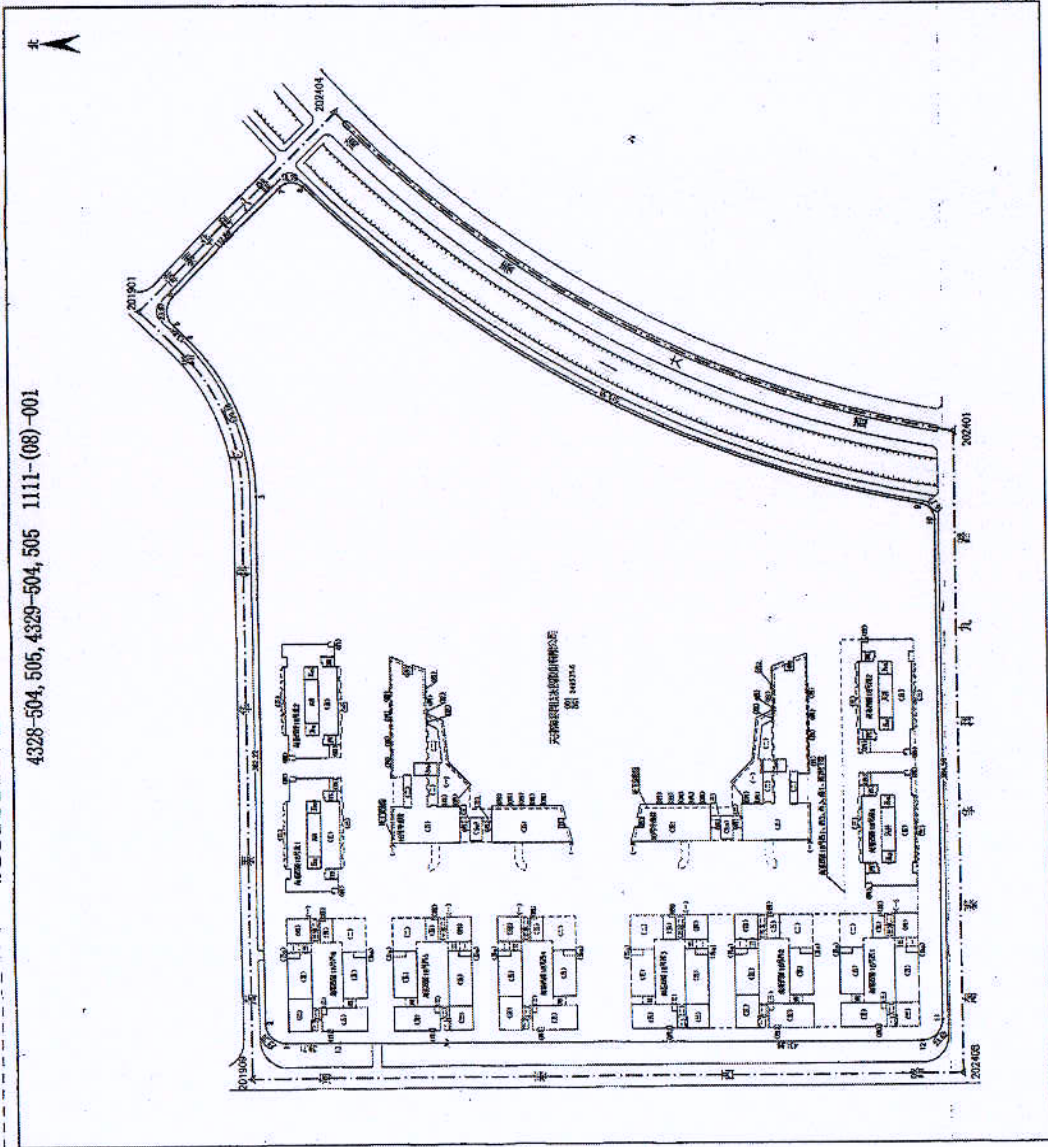
日期:2010年8月18日

天津市国土资源和房屋管理局测量大队



附 图 页

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



1:200



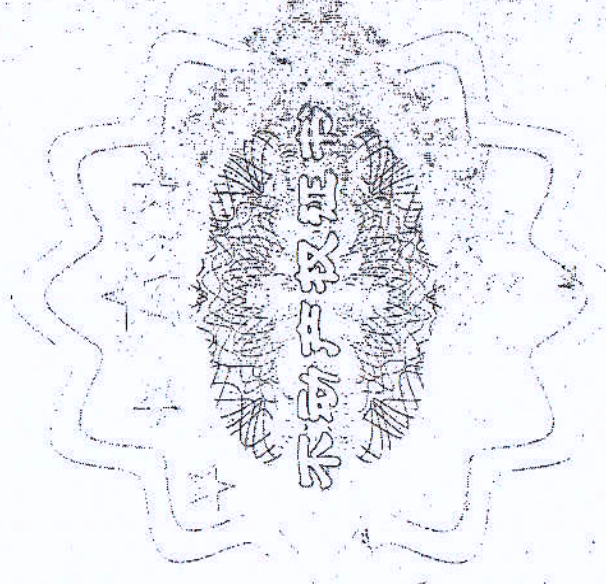
根据《中华人民共和国物权法》等法律
 法规，为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年10月19日



中华人民共和国国土资源部监制
 编号 NO D 12000921656



津 (2009) 滨海高新区 不动产权第 1160111042027 号

附 记

权利人	天津海泰科技发展股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西4--201 工业孵化
不动产单元号	120111004009GB00486F00870010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/非居住
面积	366.4平方米/1194.74平方米
使用期限	至 2055-05-09
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土 所在层数：2 总层数：6 竣工时间：2009-06-30

宗地号：1111-(08)-001

中国银行股份有限公司
天津分行

2018.5.11



1195.43

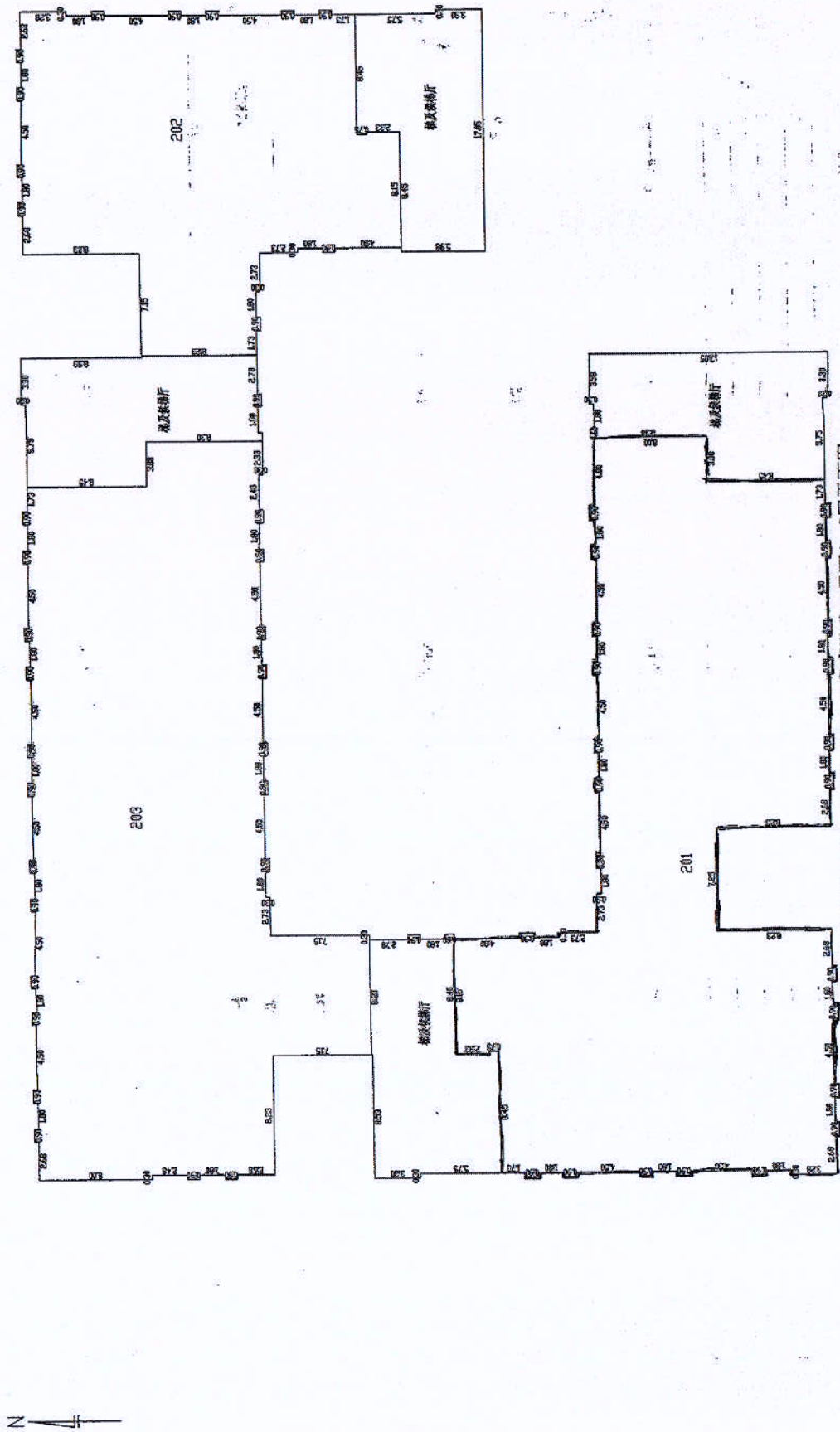
2019.5.10

股份有限公司

分层分户平面图

天津新技术产业园区华苑西路18号西4

座落	结构	钢混
201	202	203
1194.74	637.08	1166.99
914.28	487.53	893.05
280.46	149.55	273.94



天津新技术产业园区华苑西路18号西4 2层平面图

日期:2010年8月18日

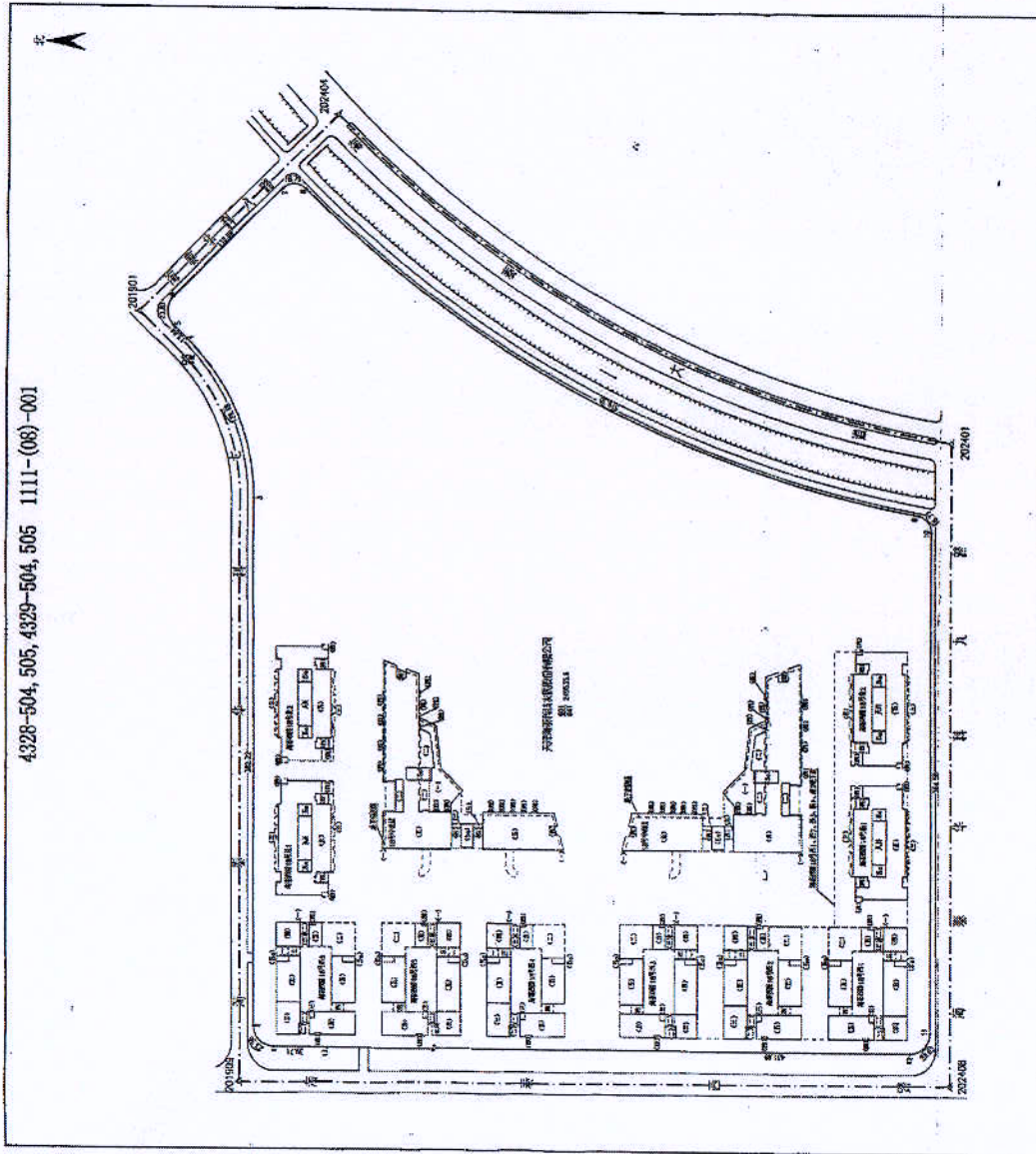
1:300

天津市国土资源和房屋管理局测量大队

不动产登记
专用章

附图页

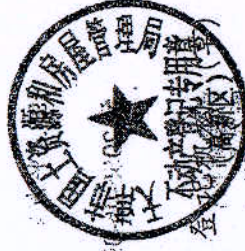
4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



1:2000

十四

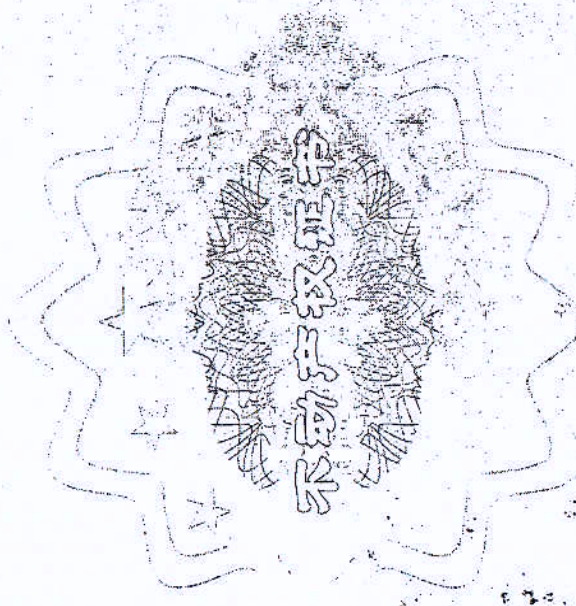
根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审核实，准予登记，颁发此证。



2011年10月19日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 12000921657



津 (2009) 滨海高新区 不动产权第 116011104203号

附 记

权利人	天津海泰科技发展股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西4-202 工业孵化	
不动产单元号	120111004009GB00486F00870012	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	工业用地/非居住	
面积	195.4平方米/637.08平方米	
使用期限	至 2055-05-09	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土 所在层数：2 总层数：6 竣工时间：2009-06-30	

宗地号：1111-(08)-001

中国光大银行
股份有限公司
天津分行

抵押
637.45

2018.5.11

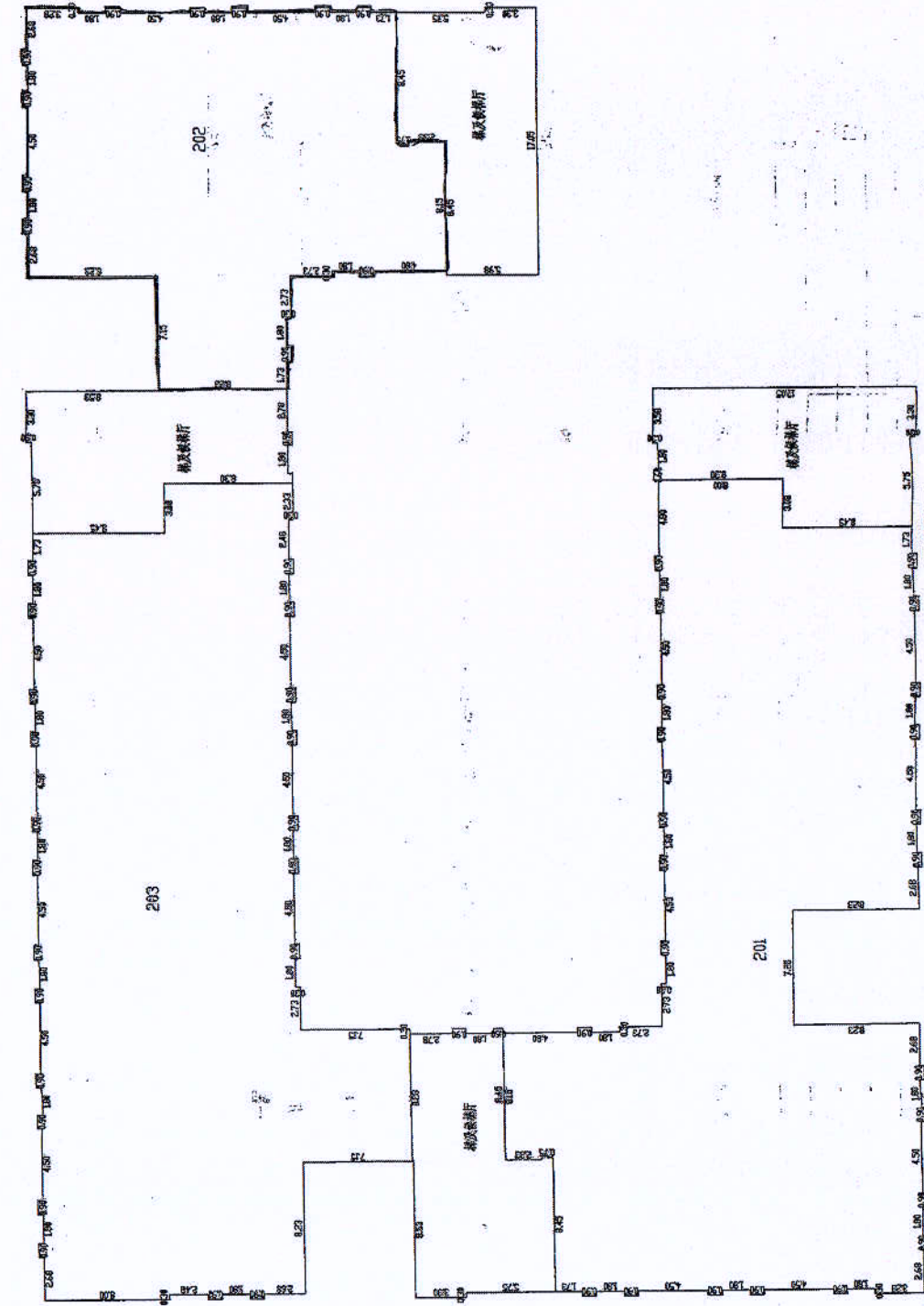
30/天津高新区不动产登记局抵押：2018.5.11

2019.5.10

分层分户平面图

天津新技术产业园区海泰西路18号西4

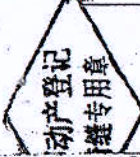
座落	结构	钢混
天津新技术产业园区海泰西路18号西4	202	203
门-户室号	637.08	1166.99
建筑面积(m ²)	487.53	893.05
共套内面积(m ²)	148.55	273.94
分摊面积(m ²)		



天津新技术产业园区海泰西路18号西4 2层平面图

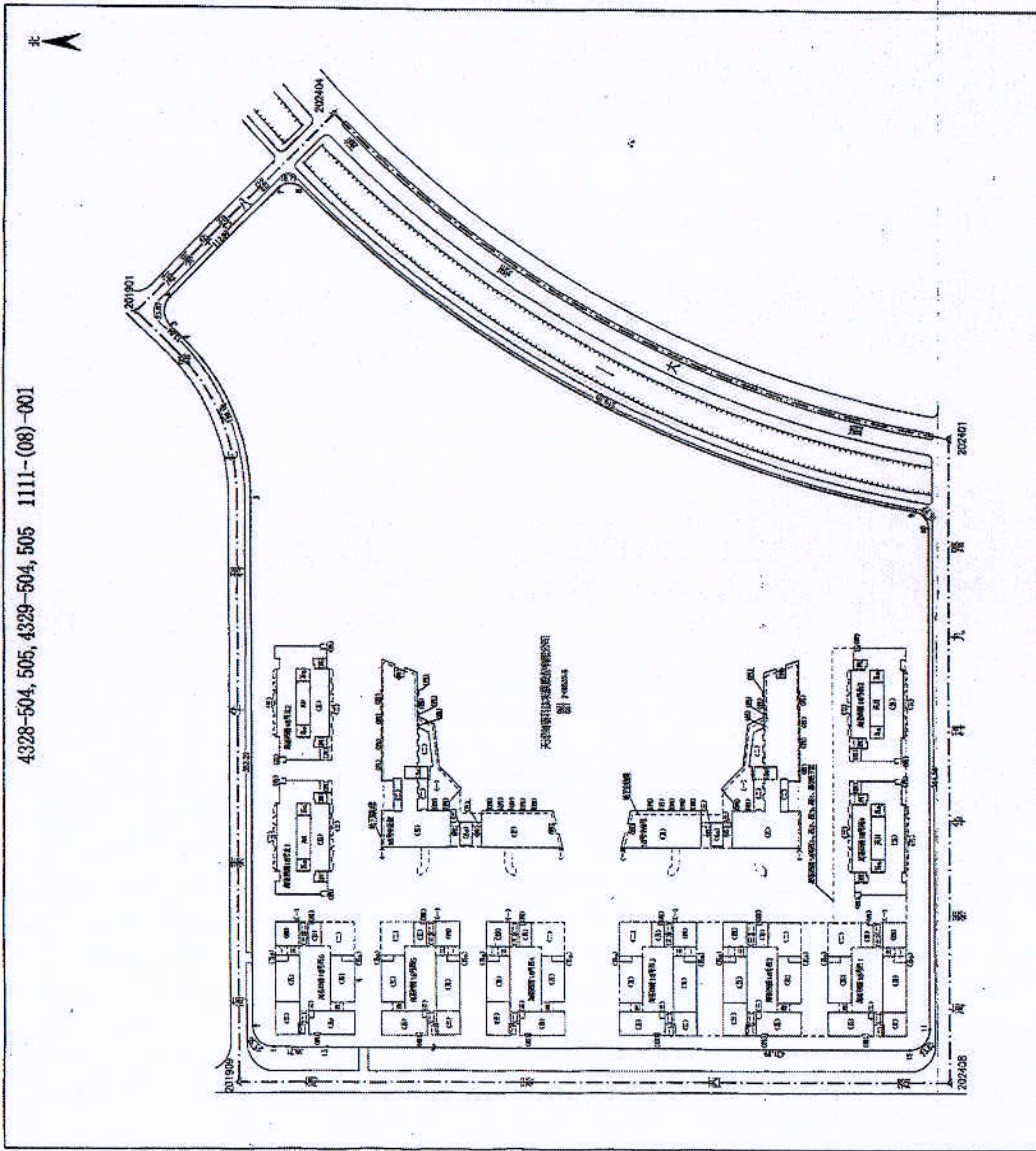
1:300

日期:2010年8月18日



附图页

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001

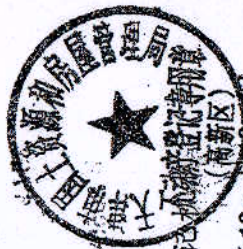


1:2000

86



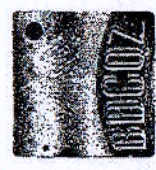
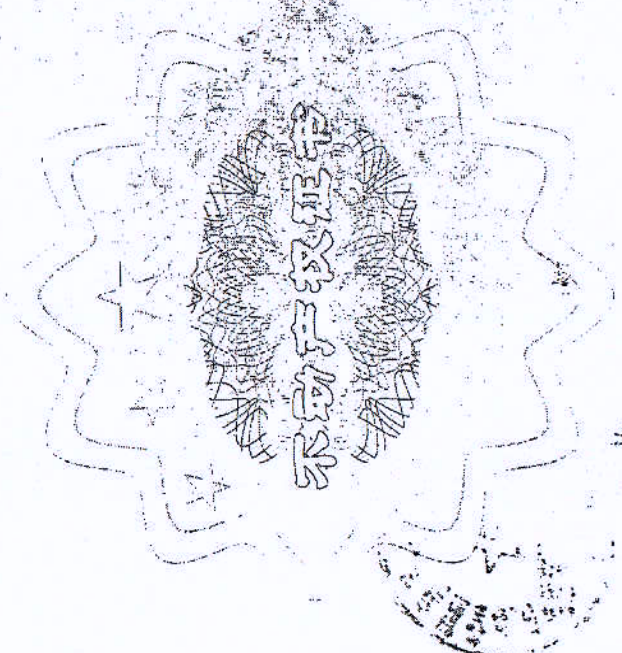
根据《中华人民共和国物权法》等法律
 法规，为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构：浦东新区
 2011年10月19日



中华人民共和国国土资源部监制
 编号 NO D 12000921658



津 (2009) 滨海高新区 不动产权第 11601110420号

附 记

权利人	天津海泰科技发展股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西4-203 工业孵化
不动产单元号	120111004009GB00486F00870011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/非居住
面积	357.9平方米/1166.99平方米
使用期限	至 2055-05-09
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土 所在层数：2 总层数：6 竣工时间：2009-06-30

宗地号：1111-(08)-001

中国光大银行
股份有限公司
天津分行

1167.61

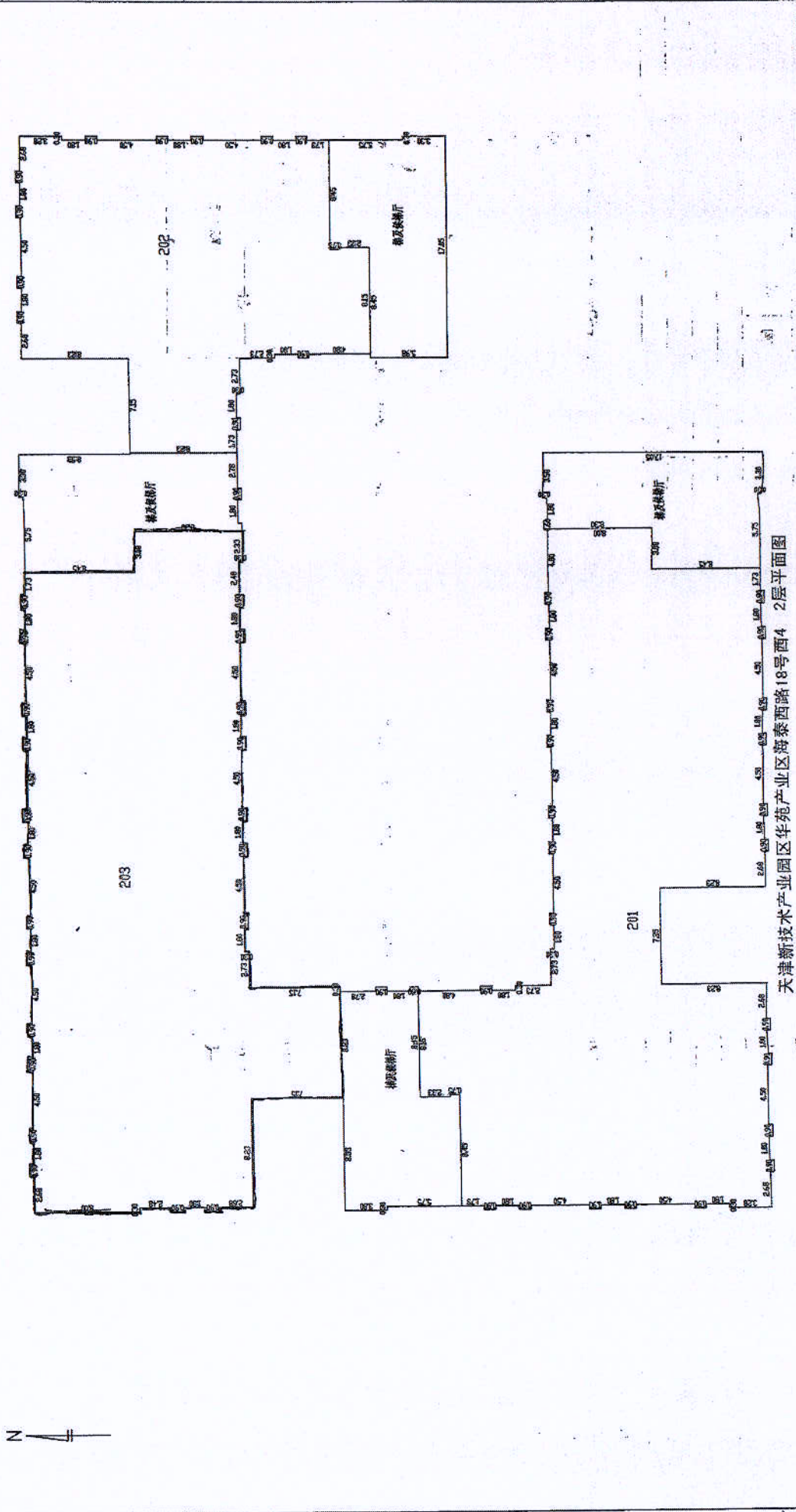
2018.5.11

天津市不动产登记局注册专用章

2018.5.10

分层分户平面图

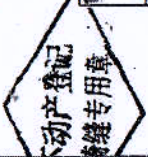
座落	天津新技术产业园区华苑西区海泰西路18号西4		结构	钢混
门-户室号	201	202	203	
建筑面积(m ²)	1194.74	637.08	1166.99	
其套内面积(m ²)	914.28	487.53	893.05	
分摊面积(m ²)	280.46	149.55	273.94	



天津新技术产业园区华苑西区海泰西路18号西4 2层平面图

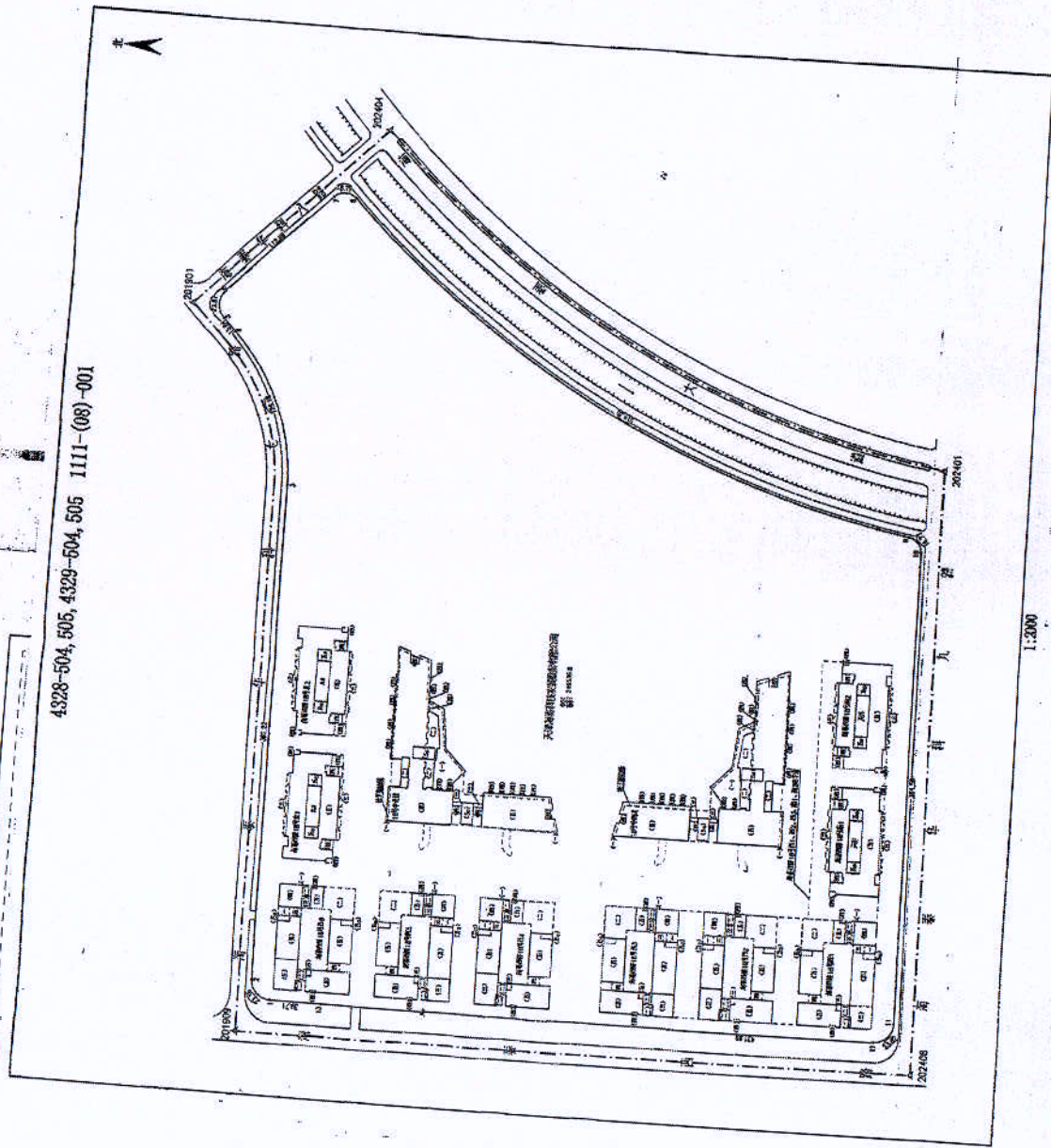
日期:2010年8月18日

1:300



附图页

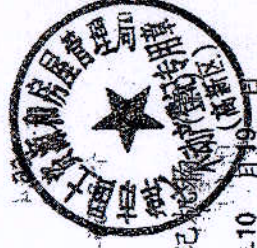
4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



1:3000

119

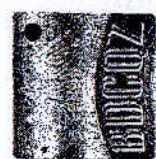
根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记日期
2011年10月19日



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 12000921659



权利人	天津海泰科技发展股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西4-301 工业孵化
不动产单元号	120111004009GB00486F00870009
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/非居住
面积	366.4平方米/1194.74平方米
使用期限	至 2055-05-09
权利其他状况	房屋结构：钢混结构 所在层数：3 总层数：6 竣工时间：2009-06-30

宗地号：1111-(08)-001

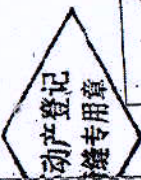
中国光大银行
光大银行有限公司
天津分行

抵押 198.53

2018.6.11
滨海新区不动产登记局抵押注记 2018.8.29

2019.5.10

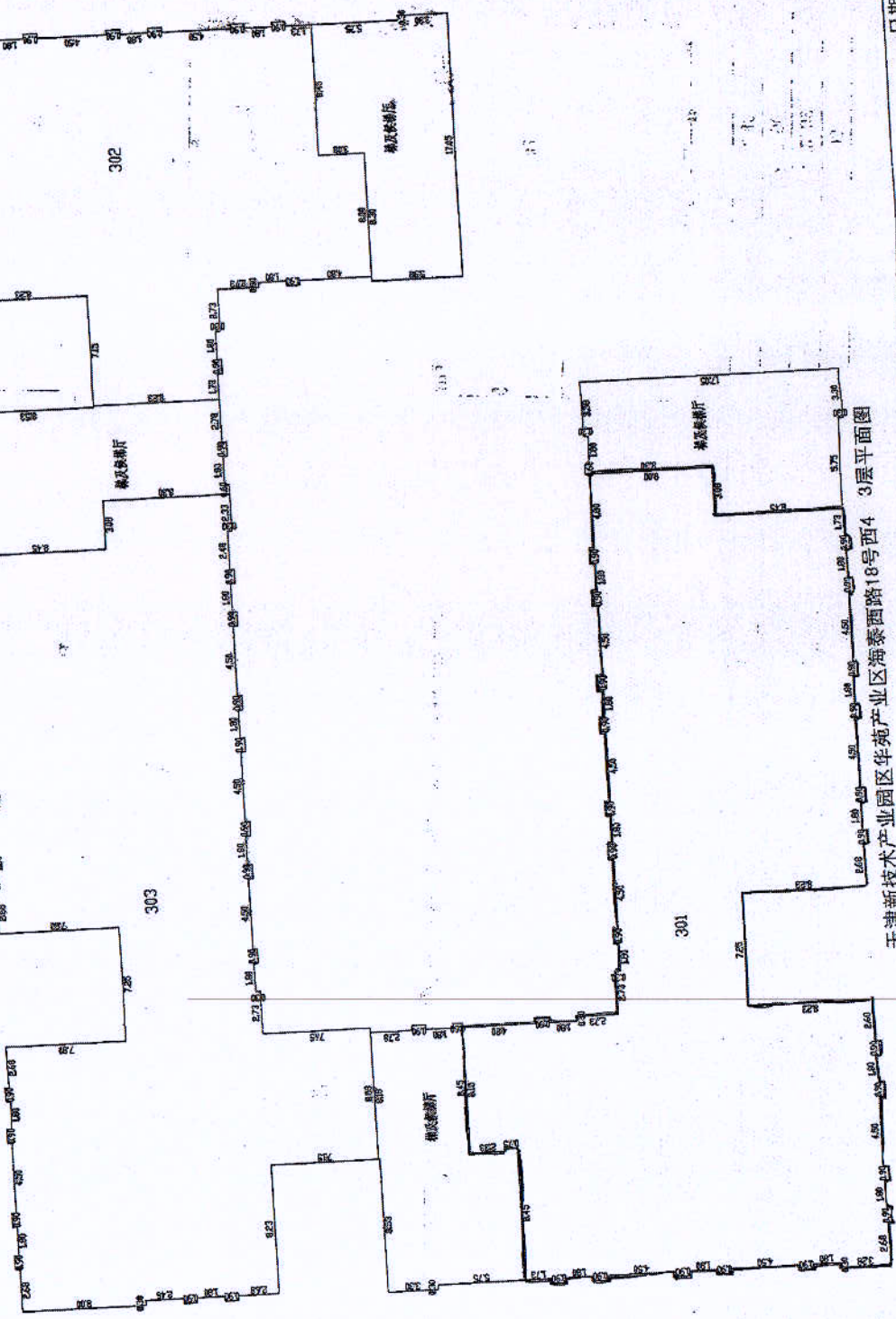




分层分户平面图

天津新技术产业园区华苑西区海泰西路18号西4

座落	天津新技术产业园区华苑西区海泰西路18号西4	302	303
门-户室号	301	636.62	1092.39
建筑面积(m ²)	1194.74	487.18	835.96
其中分摊面积(m ²)	914.28	149.44	256.43

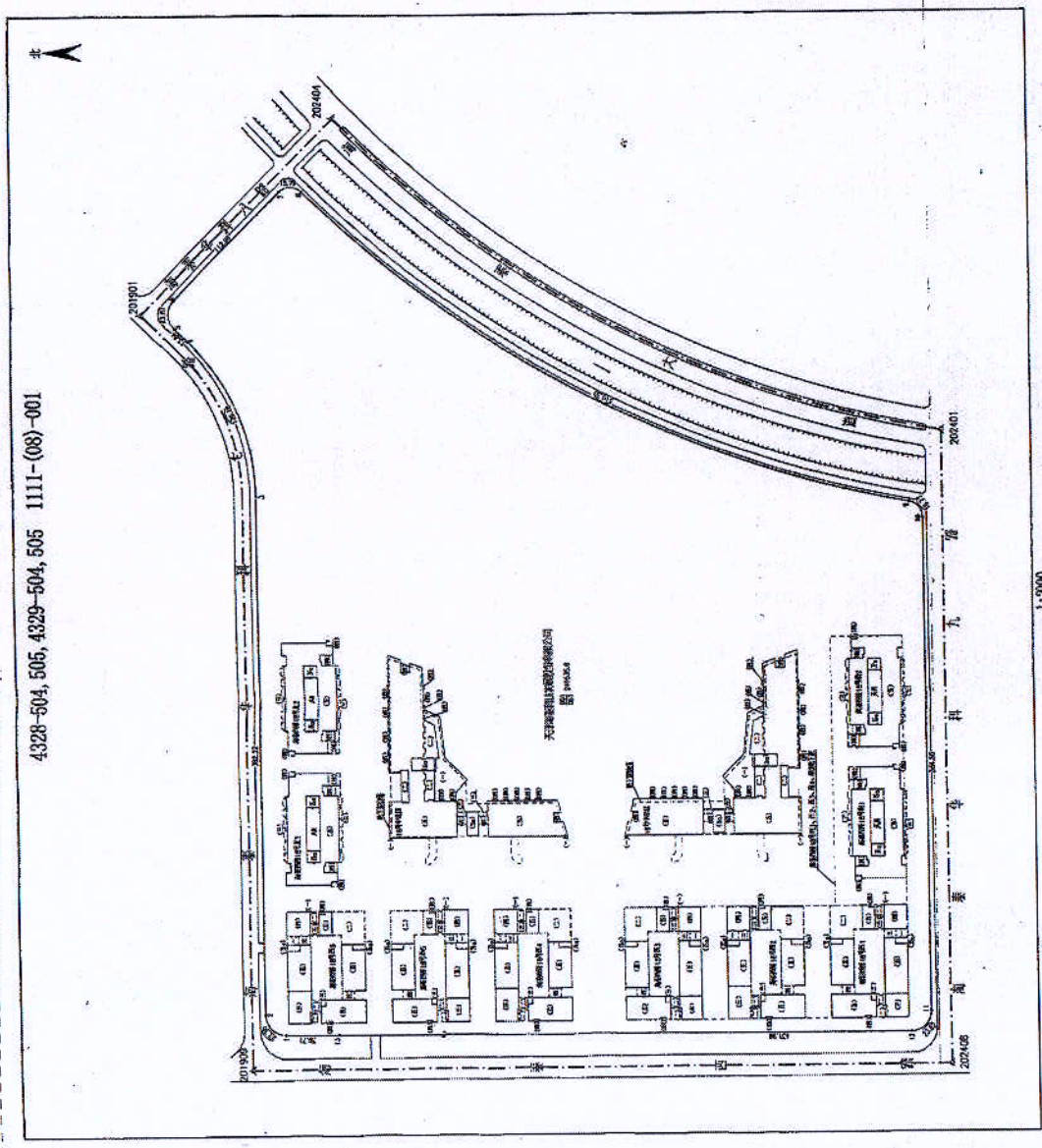


日期: 2010年8月18日

天津新技术产业园区华苑西区海泰西路18号西4 3层平面图

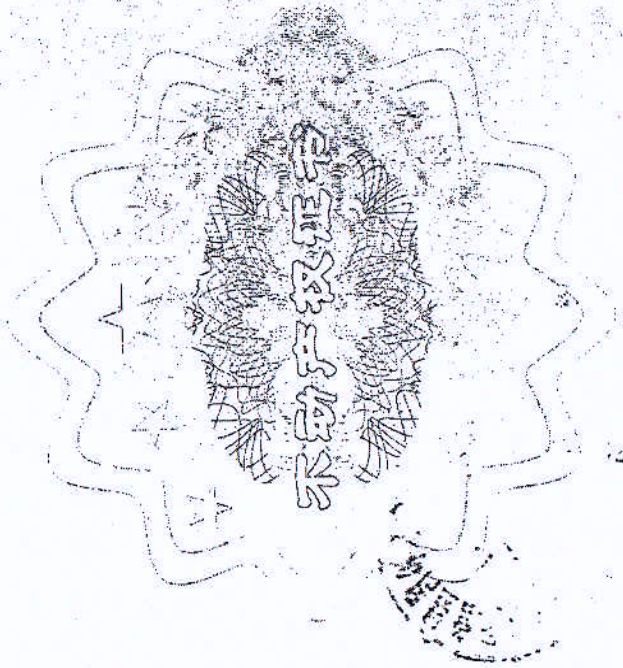
1:300

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001

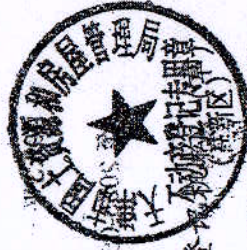


1:300

14-302



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年10月19日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 12000921660

宗地号: 1111-(08)-001

权利人	天津海泰科技发展股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西4-302 工业孵化	
不动产单元号	120111004009GB00486F00870008	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	工业用地/非居住	
面积	195.3平方米/636.62平方米	
使用期限	至 2055-05-09	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土 所在层: 3 总层数: 6 竣工时间: 2009-06-30	

分层分户平面图

天津新技术产业园区华苑西路18号西4

303

302

1092.39

301

636.62

835.96

1194.74

487.18

256.43

914.28

149.44

280.46

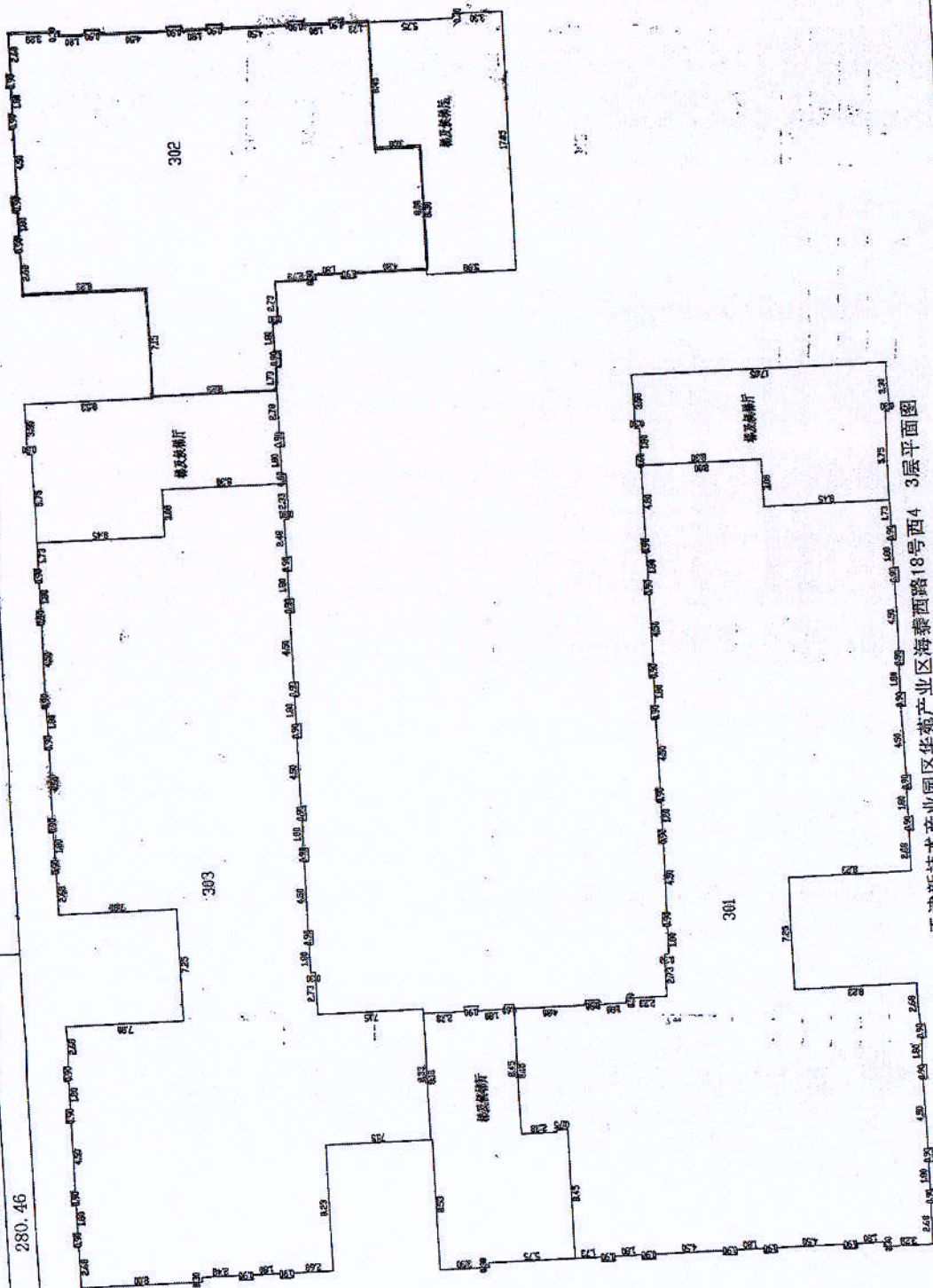
座落

门-户室号

建筑面积(m²)

其中套内面积(m²)

分摊面积(m²)



天津新技术产业园区华苑西路18号西4 3层平面图

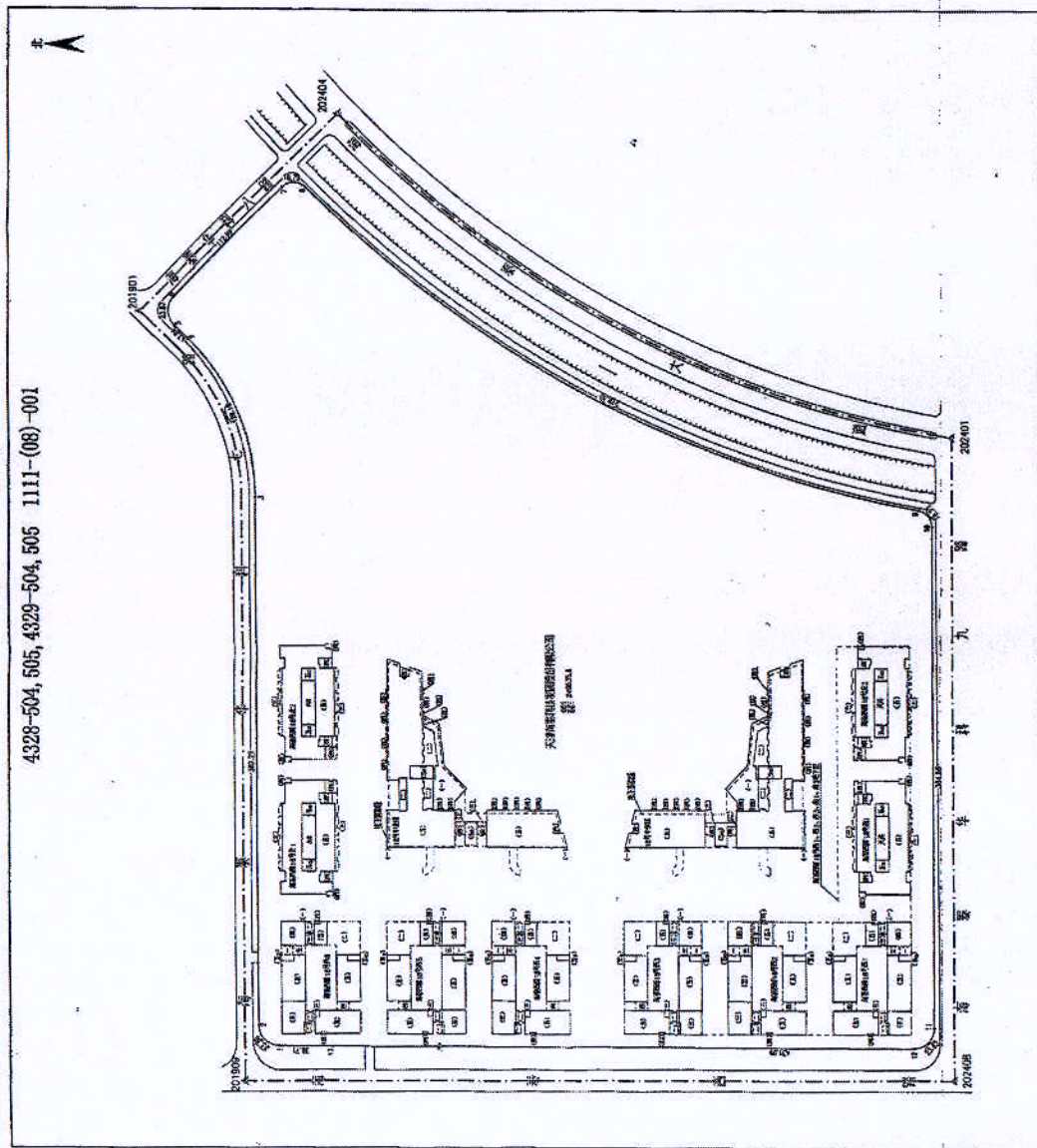
日期:2010年8月18日

1:300

不动产登记
专用章

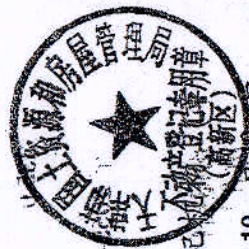
附 图 页

4329-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



1:300

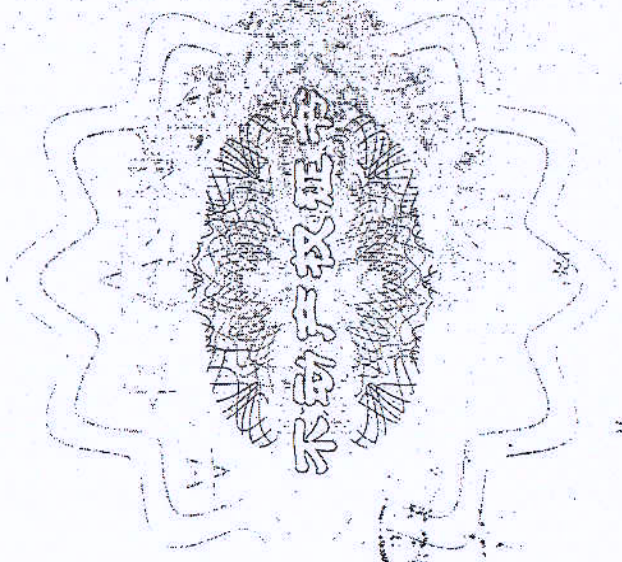
根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。



2011年10月19日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 12000921661



津 (2009) 滨海高新区 不动产权第 116011104207号

附 记

权利人	天津海泰科技发展股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西4--303 工业孵化	
不动产单元号	120111004009GB00486F00870007	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	工业用地/非居住	
面积	335.0平方米/1092.39平方米	
使用期限	至 2055-05-09	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土 所在层数：3 总层数：6 竣工时间：2009-06-30	

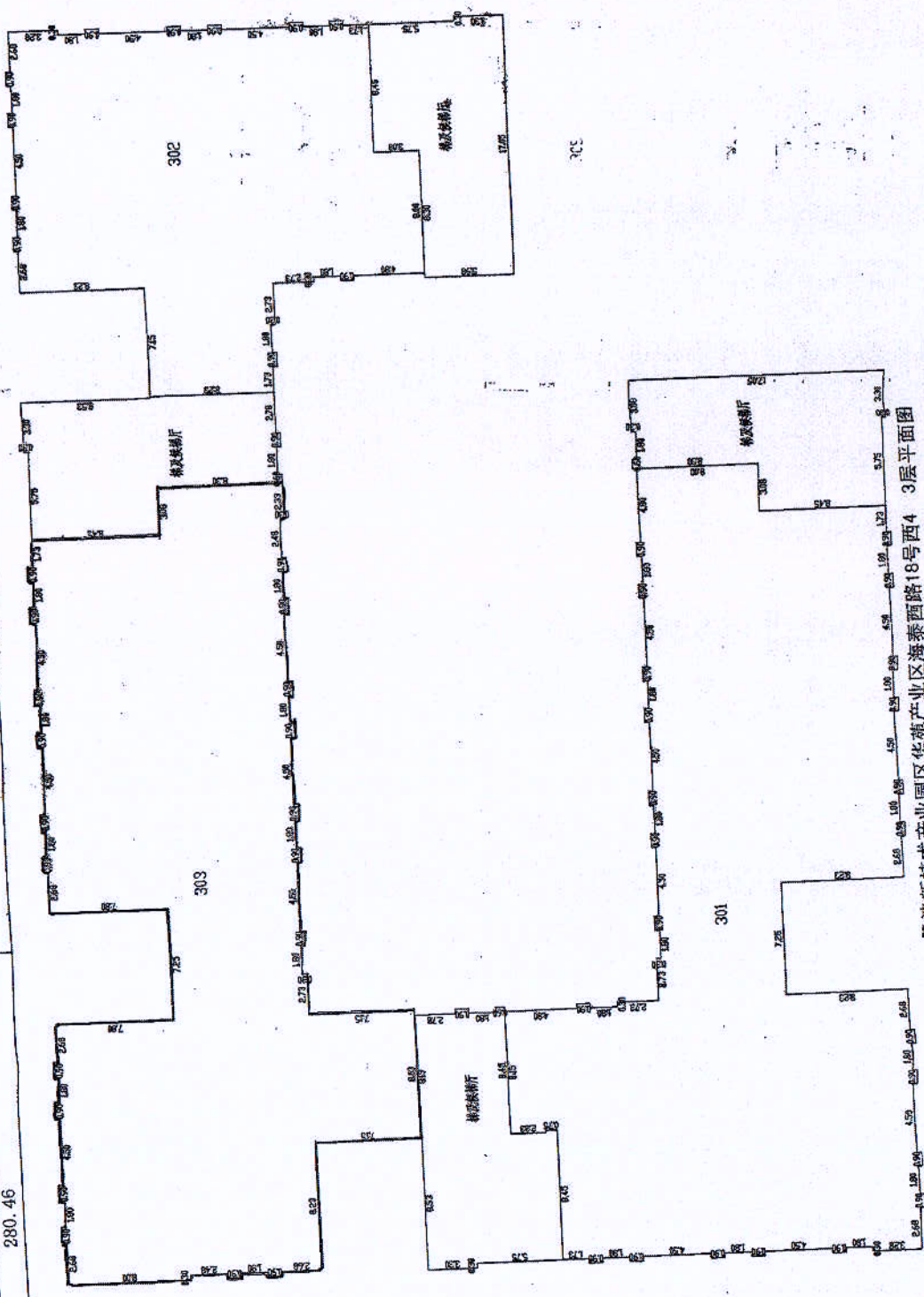
宗地号：1111-(08)-001



分层分户平面图

天津新技术产业园区华苑西苑18号西4

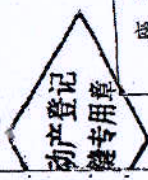
座落	301	302	303
门-户室号	1194.74	636.62	1092.39
建筑面积(m ²)	914.28	487.18	835.96
其中分摊面积(m ²)	280.46	149.44	256.43



天津新技术产业园区华苑西苑18号西4 3层平面图

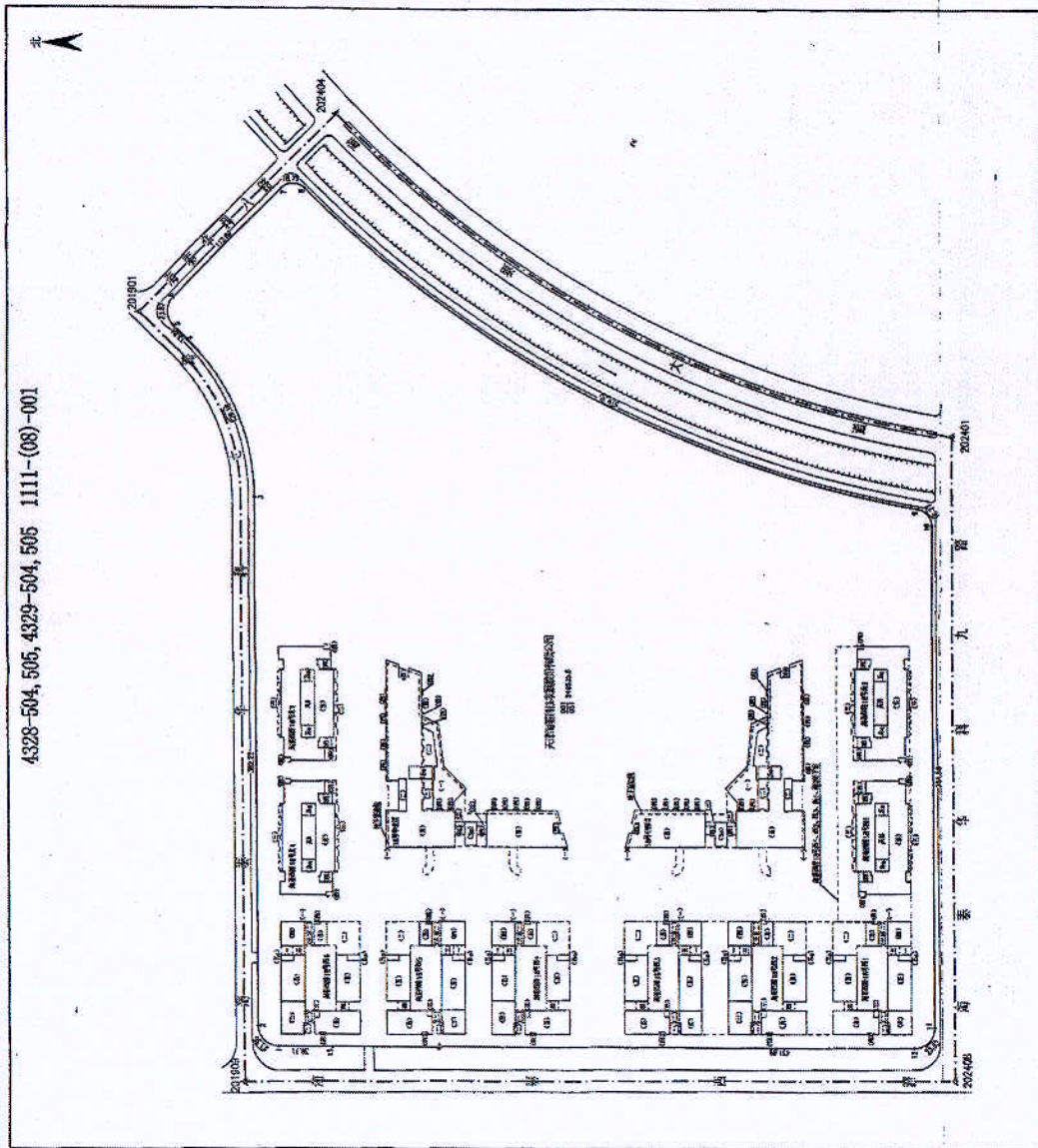
日期:2010年8月18日

1:300



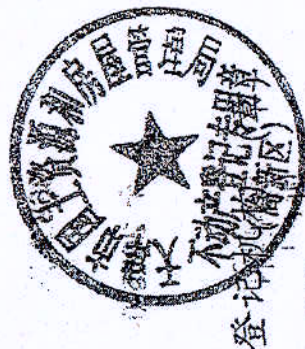
附图页

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



1:300

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年10月19日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 12000921662



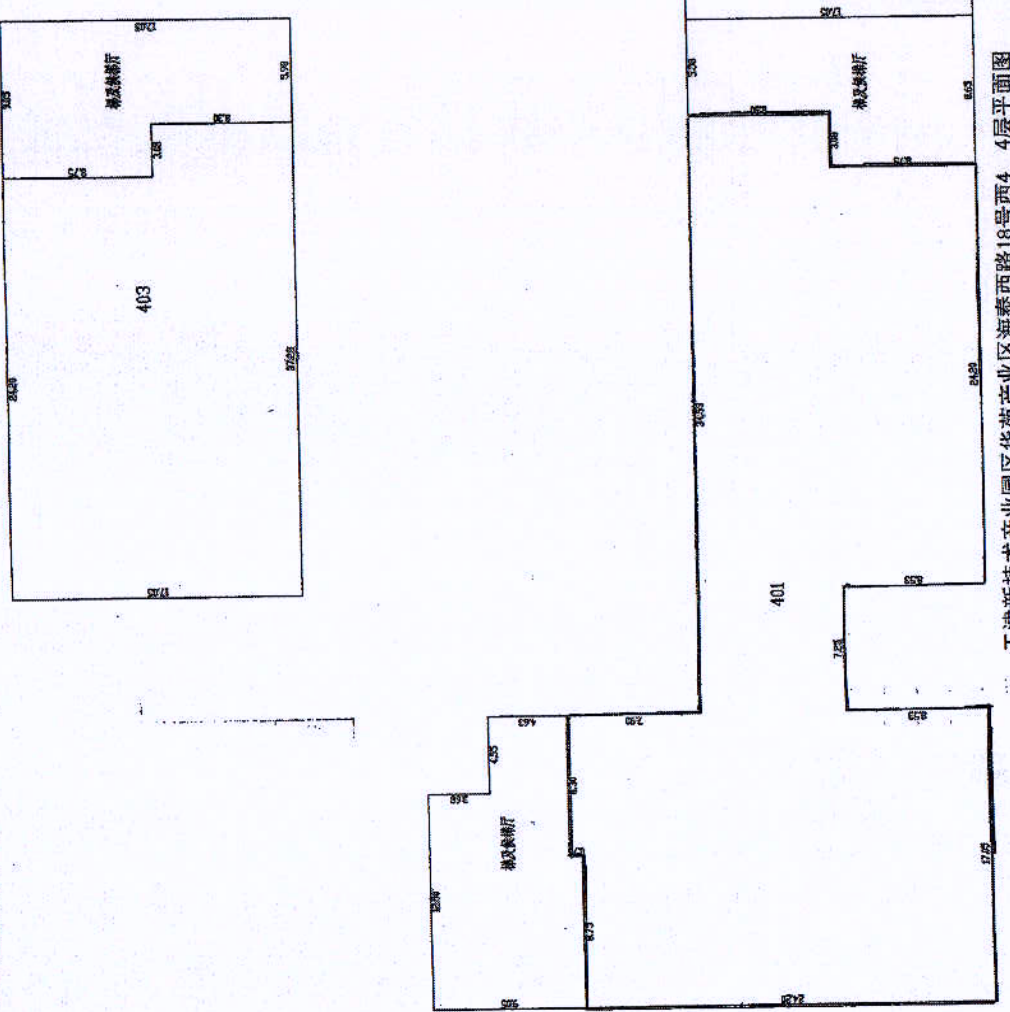
权利人	天津海泰科技发展股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西4-401 工业孵化	
不动产单元号	120111004009GB00486F00870004	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	工业用地/非居住	
面积	368.2平方米/1200.60平方米	
使用期限	至 2055-05-09	
权利其他状况	房屋结构：钢混结构 所在层：4 总层数：6 竣工时间：2009-06-30	

宗地号：1111-(08)-001

分层分户平面图

天津新技术产业园区华苑西路18号西4

座落	结构	钢混
天津新技术产业园区华苑西路18号西4	402	403
门牌室号	401	402
建筑面积 (m ²)	1200.60	718.53
其中套内面积 (m ²)	918.77	438.13
中分摊面积 (m ²)	281.83	134.40



天津新技术产业园区华苑西路18号西4 4层平面图

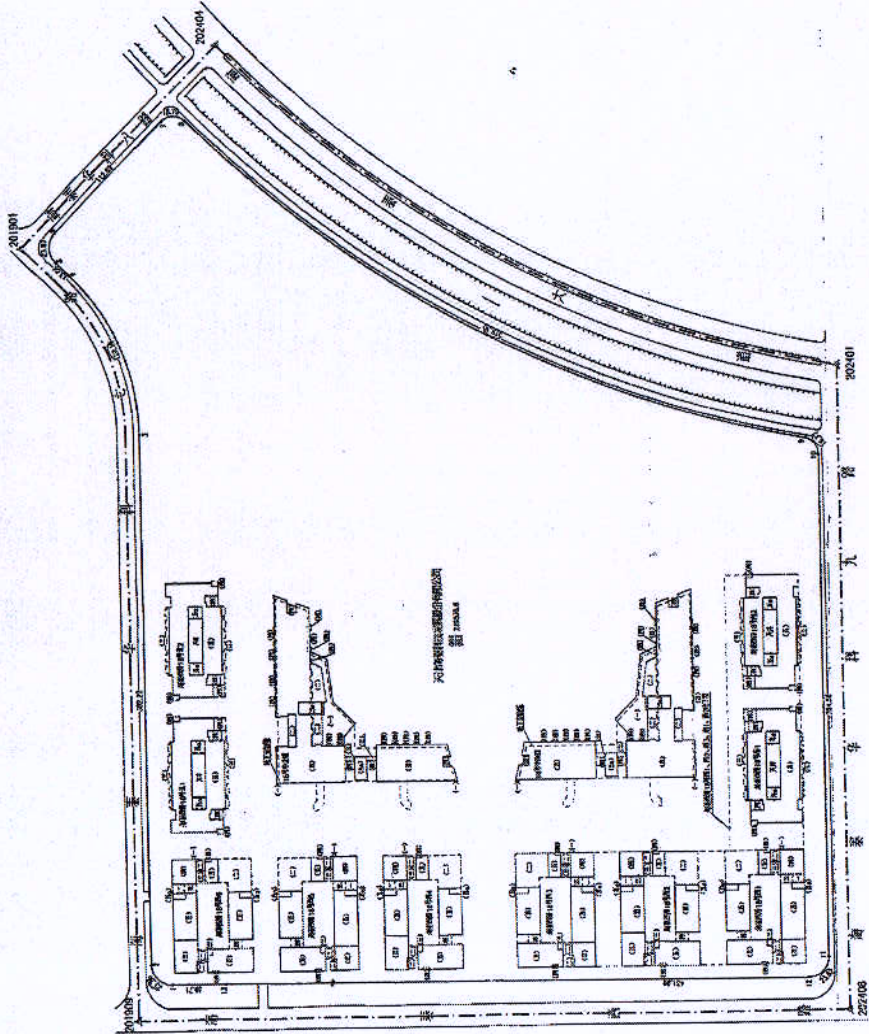
日期: 2010年8月18日

1:300



附图页

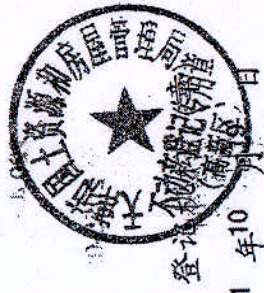
4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



1:200



根据《中华人民共和国物权法》等法律
 规定，为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

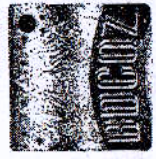
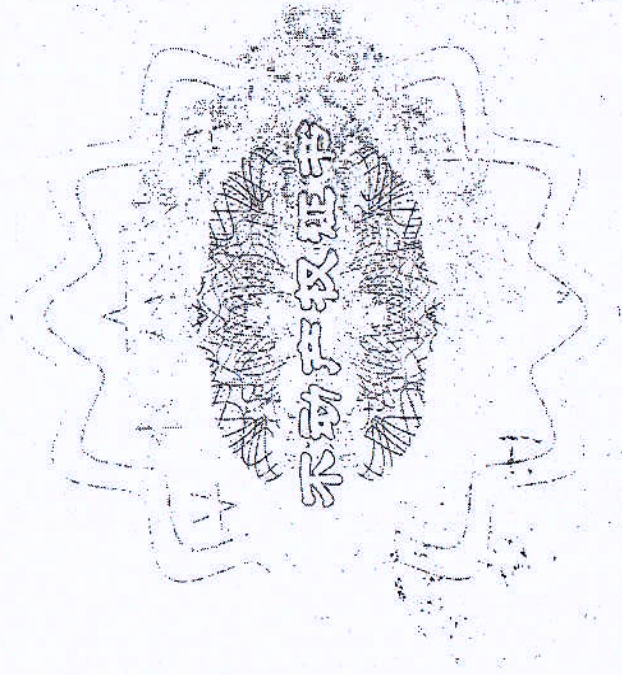


2011年10月 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 12000921663



津 (2009) 滨海高新区 不动产权第 1160111042065 号

权利人	天津海泰科技发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西4-402 工业孵化
不动产单元号	120111004009GB00486F00870006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/非居住
面积	220.4平方米/18.53平方米
使用期限	至 2055-05-09
权利其他状况	房屋结构：钢混结构 所在层数：4 总层数：6 竣工时间：2009-06-30

宗地号：1111-(08)-001

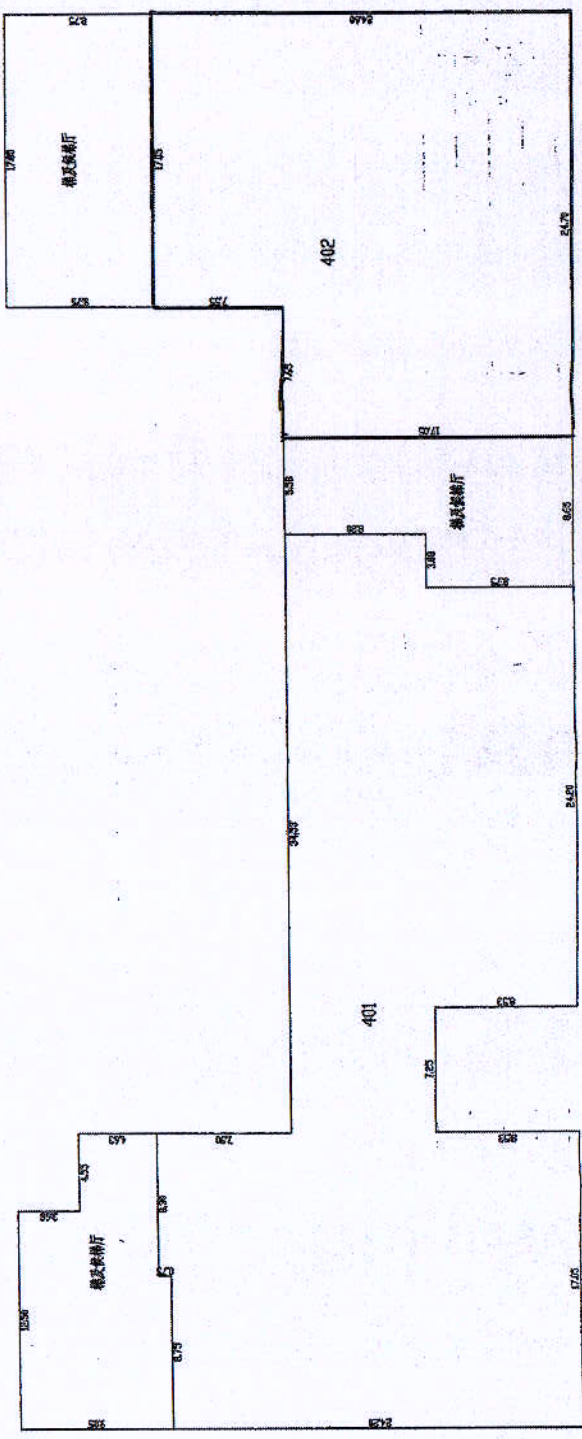
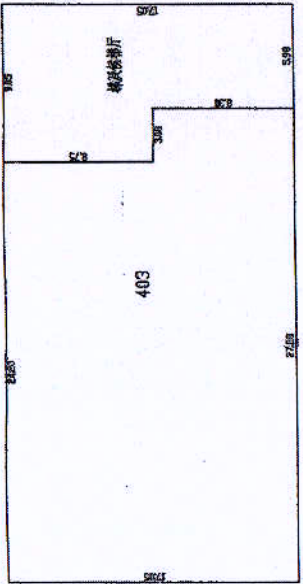
不动产登记
专用章

分层分户平面图

天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西4

结构
钢混

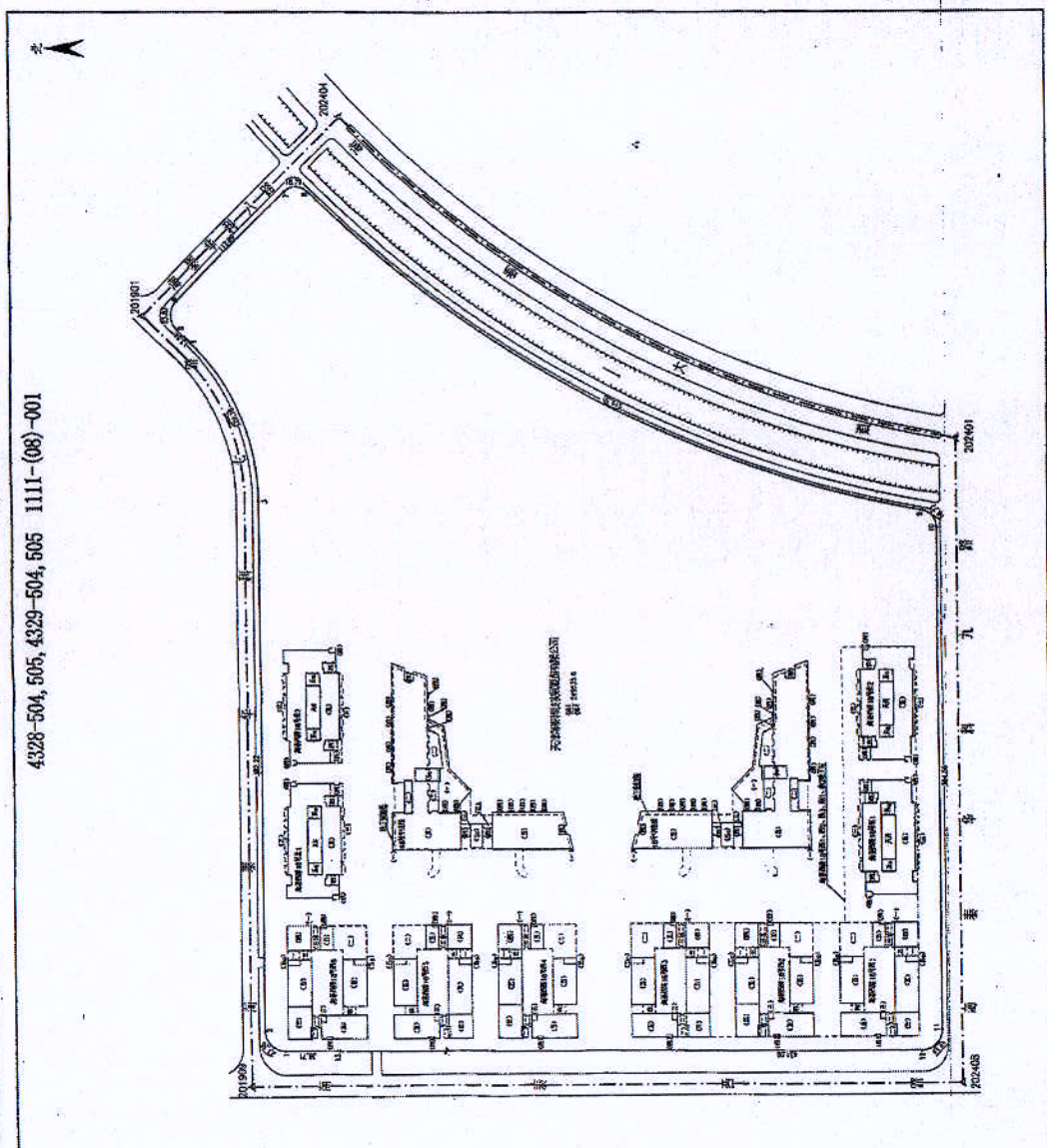
座落	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西4	
门-户室号	401	402
建筑面积(m ²)	1200.60	718.53
其中套内面积(m ²)	918.77	549.86
分摊面积(m ²)	281.83	168.67



天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西4 4层平面图

附 图 页

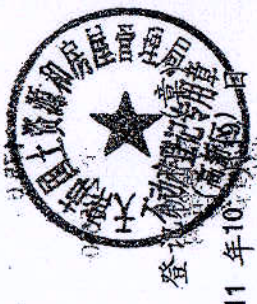
4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



1:200



根据《中华人民共和国物权法》等法律
 为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

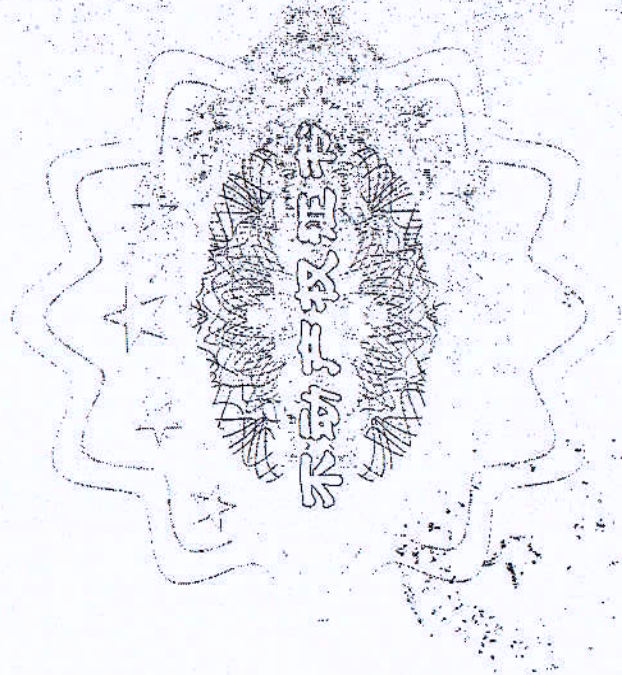


2011年10月



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 12000921664



津 (2009) 滨海高新区 不动产权第 116011104210 号

附 记

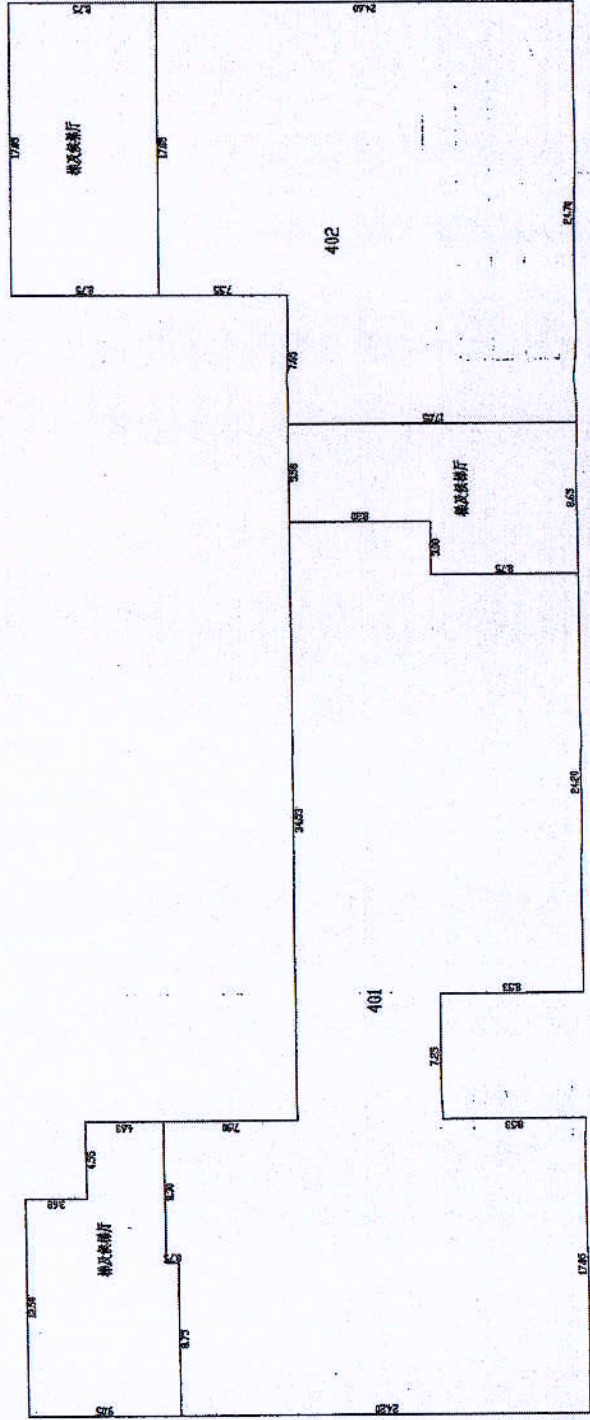
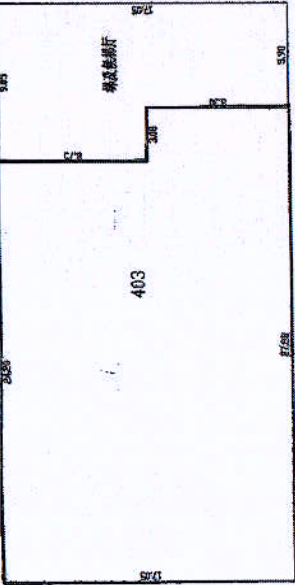
权利人	天津海泰科技发展股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西4-403 工业孵化
不动产单元号	120111004009GBE00486F00870005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/非居住
面积	175.6平方米/572.53平方米
使用期限	至 2055-05-09
权利其他状况	房屋结构：钢混结构 所在层数：4 总层数：6 竣工时间：2009-06-30

宗地号：1111-(08)-001

分层分户平面图

天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西4

座落	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西4		结构	钢混
门-户室号	401	402		403
建筑面积(m ²)	1200.60	718.53		572.53
其中套内面积(m ²)	918.77	549.86		438.13
中分摊面积(m ²)	281.83	168.67		134.40



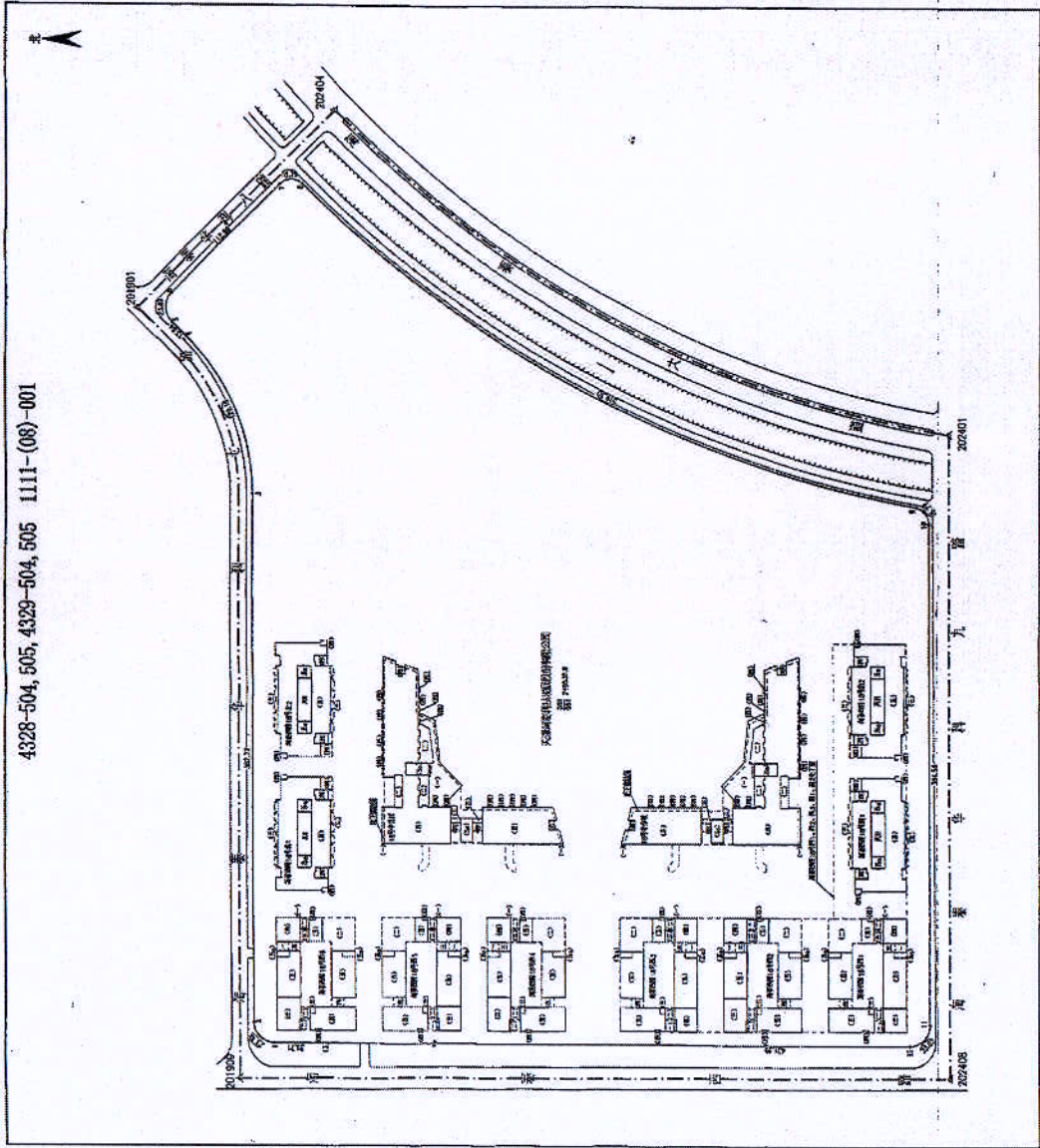
天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西4 4层平面图

1:300

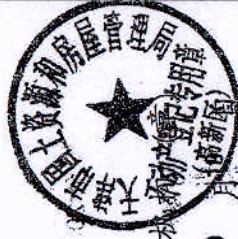
日期:2010年8月18日

附图页

4328-504, 505, 4329-504, 505 L111-(08)-001



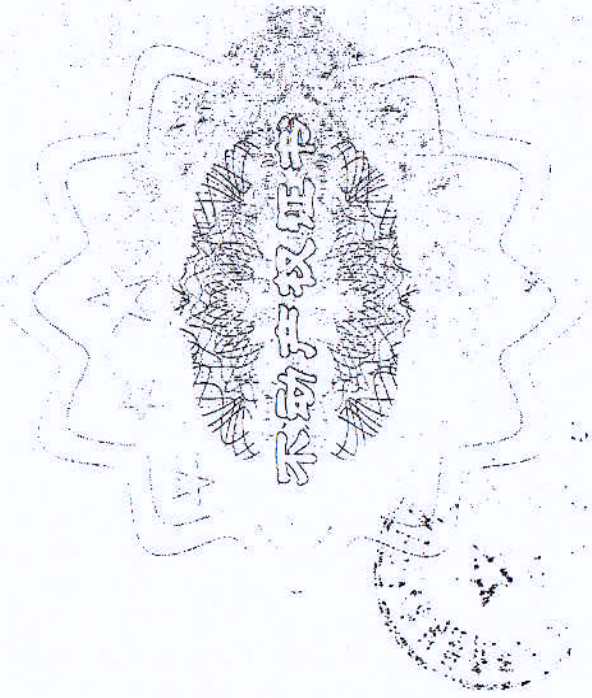
根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的案列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年10月
登记机构专用章



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 12000921665



津 (2009) 滨海高新区 不动产权第 116011104212号

附 记

权利人	天津海泰科技发展股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西4-501 工业孵化
不动产单元号	120111004009GB00486F00870003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/非居住
面积	358.8平方米/1169.97平方米
使用期限	至 2055-05-09
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土 所在层：5 总层数：6 竣工时间：2009-06-30

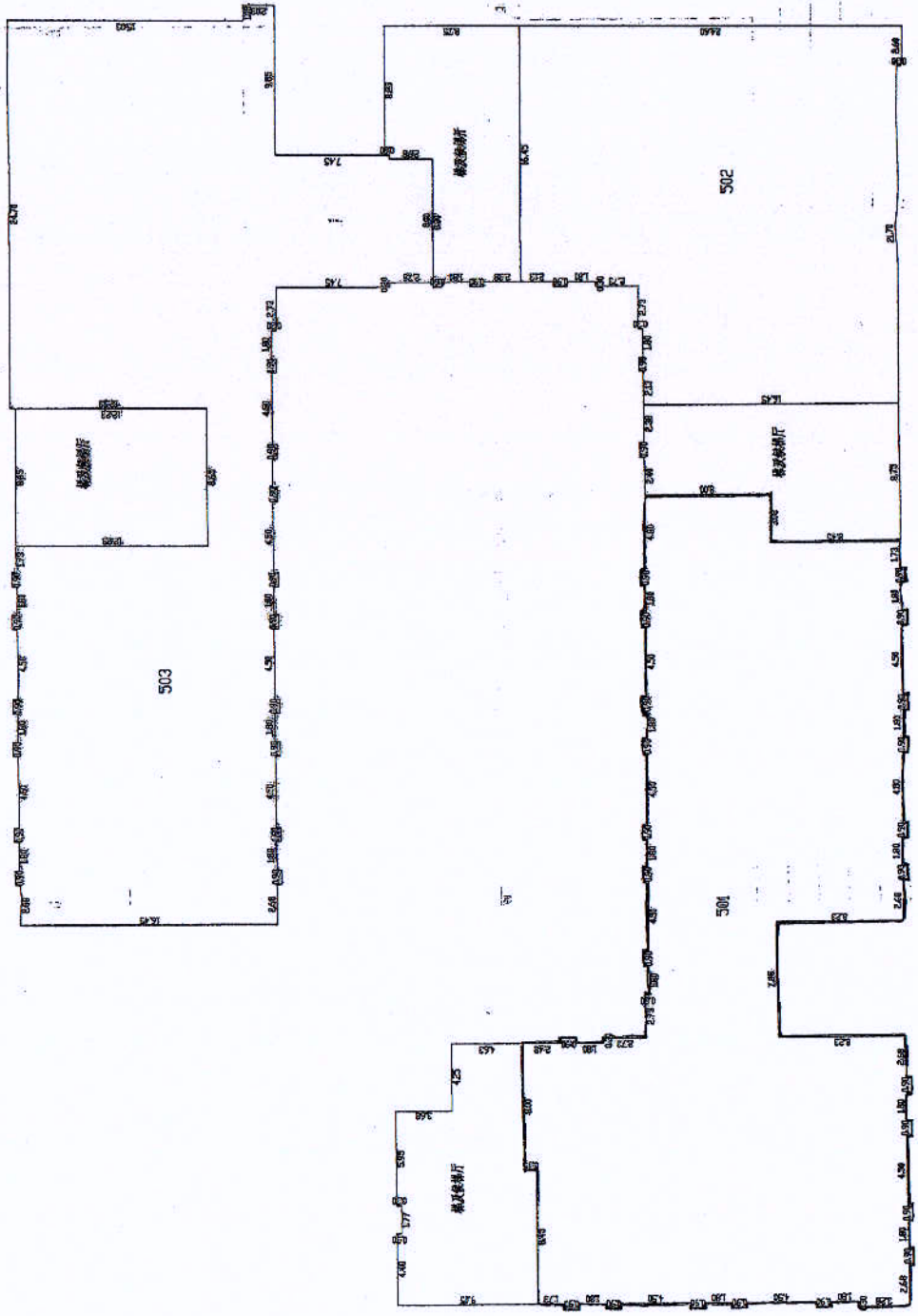
宗地号：1111-(08)-001



有限公司

分层分户平面图

座落	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西4		结构	钢混
门-户室号	501	502		503
建筑面积(m ²)	1169.97	695.07		1236.36
其中套内面积(m ²)	895.33	531.91		946.13
中分摊面积(m ²)	274.64	163.16		290.23



天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西4 5层平面图

1:300

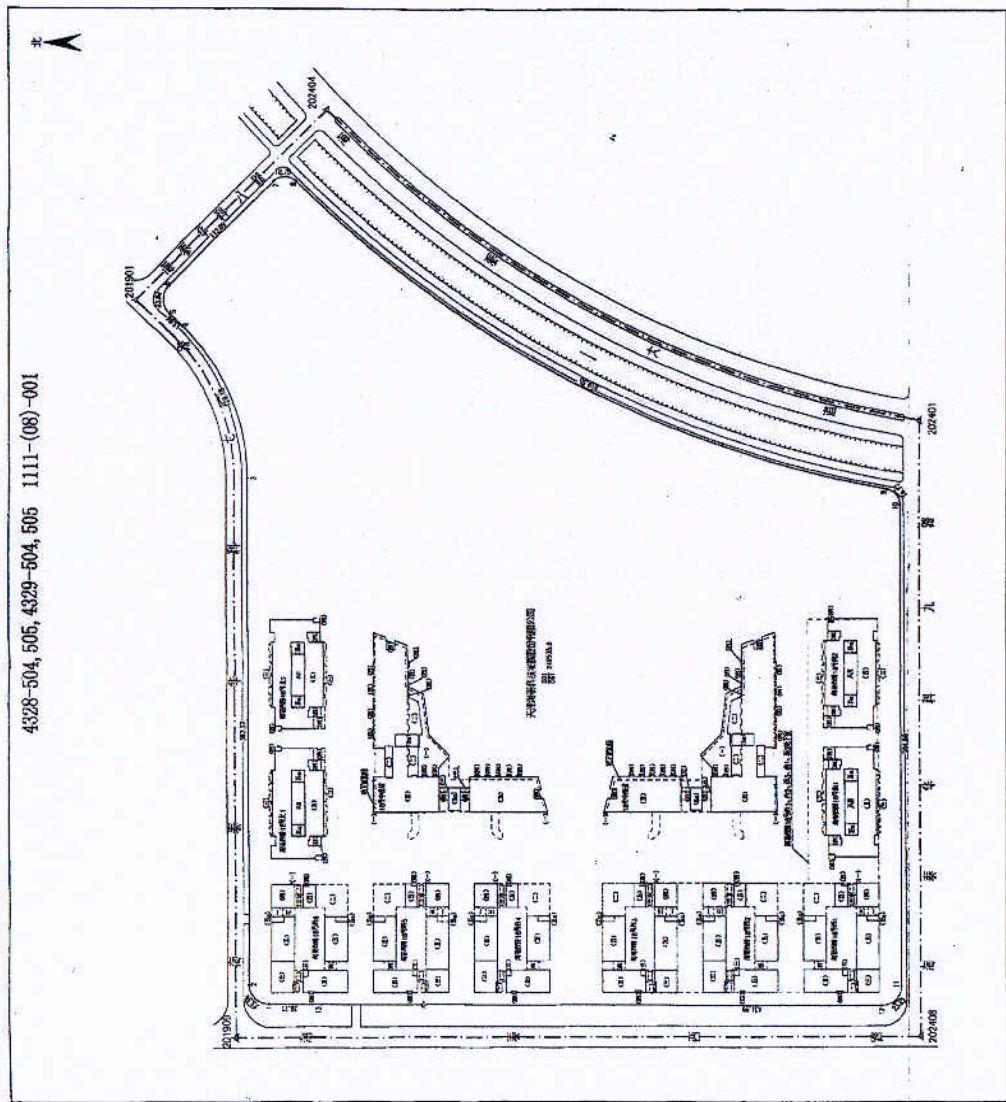
日期:2010年8月18日

不动产登记
专用章

天津市国土资源和房屋管理局

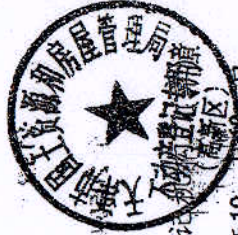
附图页

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



1:2000

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请办理不动产登记所列不动
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记日期
2011年10月12日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 12000921666

不动产权证书



津 (2009) 滨海高新区 不动产权第 116011104213 号

附 记

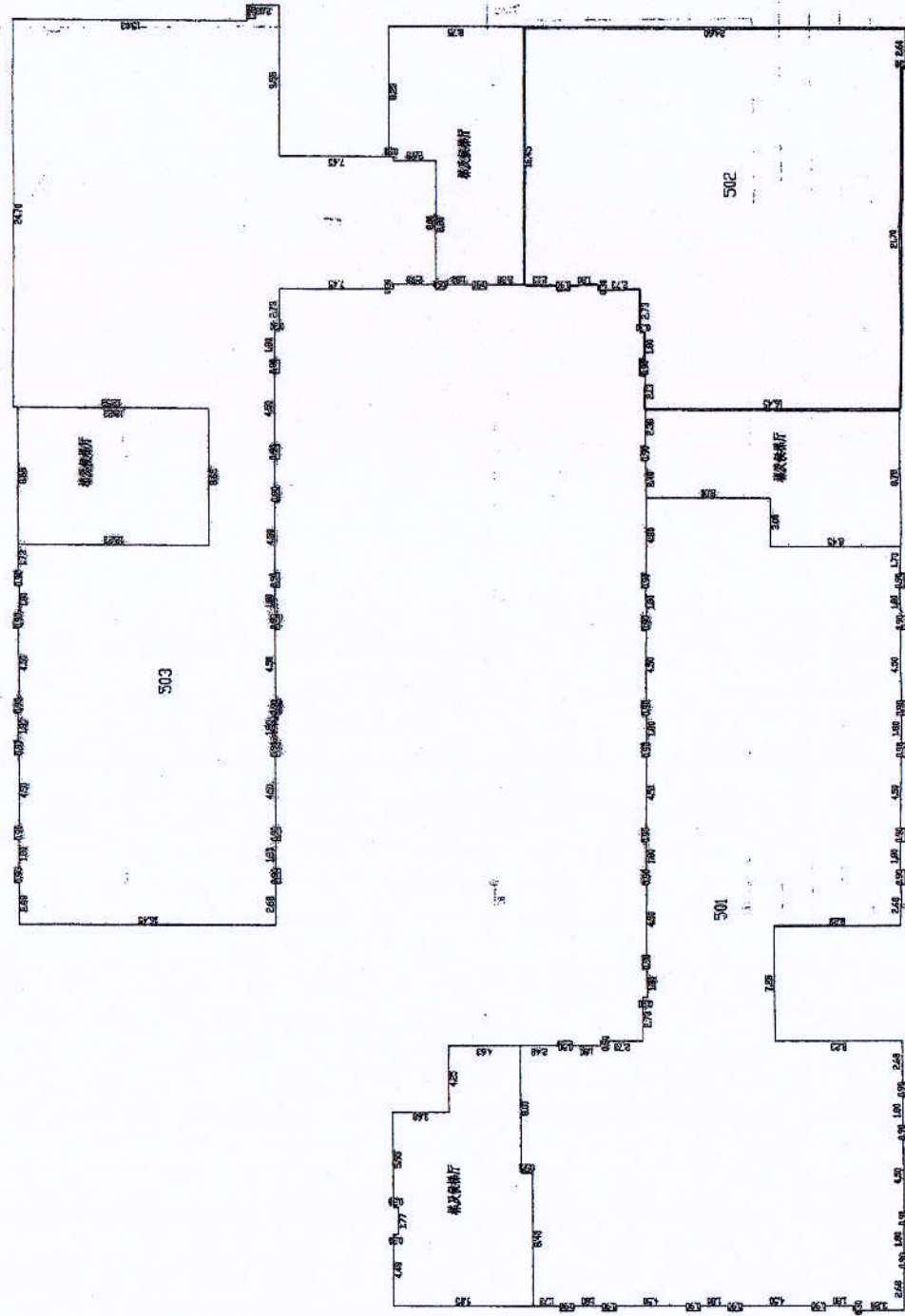
权利人	天津海泰科技发展股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西4-502 工业孵化
不动产单元号	120111004009GB00486F00870002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/非居住
面积	213.2平方米/695.07平方米
使用期限	至 2055-05-09
权利其他状况	房屋结构：钢混结构 所在层：5 总层数：6 竣工时间：2009-06-30

宗地号：1111-(08)-001



分层分户平面图

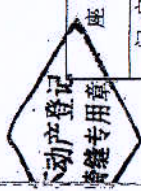
座落	天津新技术产业园区华苑产业园区海泰西路18号西4		结构	钢混
门-户室号	501	502		503
建筑面积 (m ²)	1169.97	695.07		1236.36
其中套内面积 (m ²)	895.33	531.91		946.13
分摊面积 (m ²)	274.64	163.16		290.23



天津新技术产业园区华苑产业园区海泰西路18号西4 5层平面图

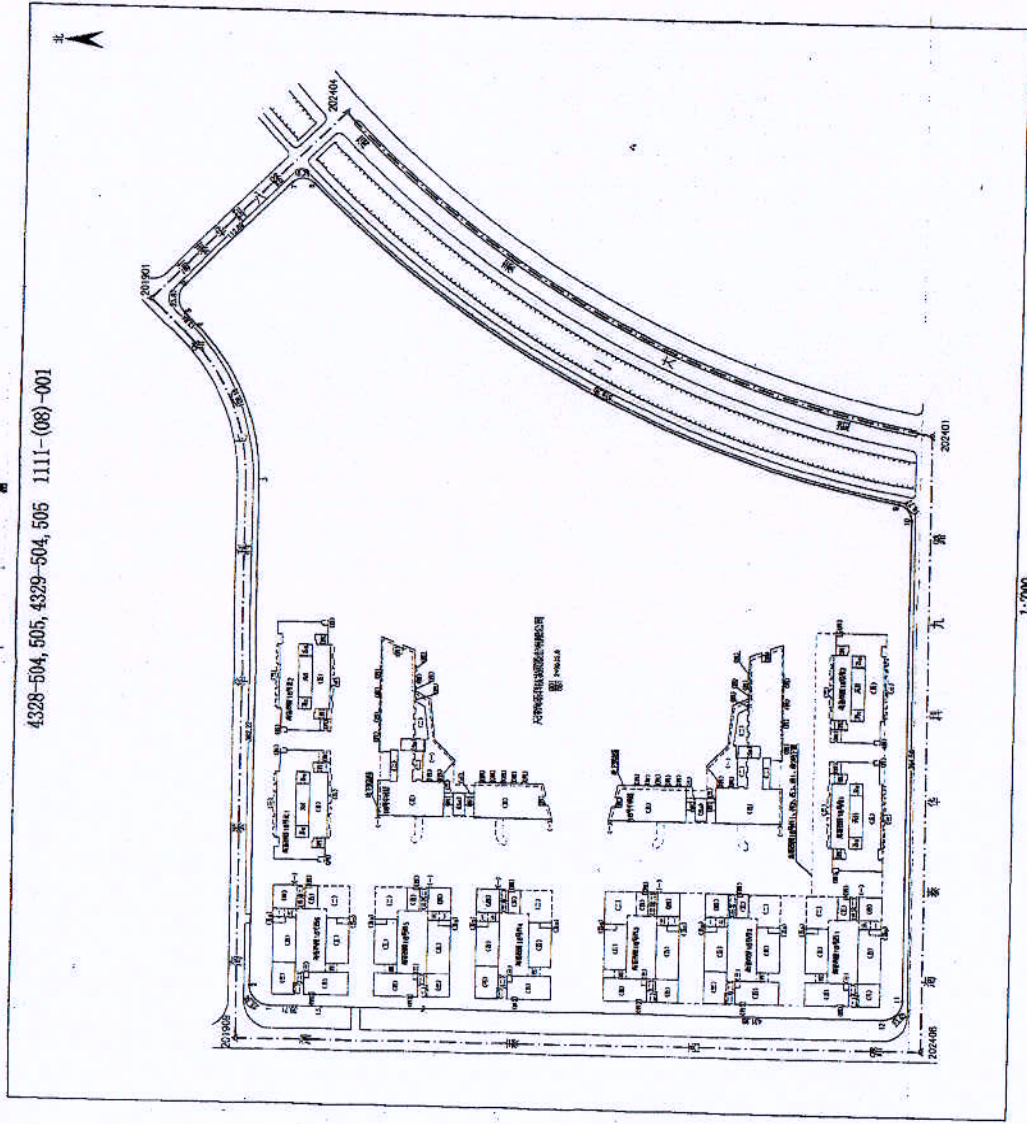
1:300

日期:2010年8月18日



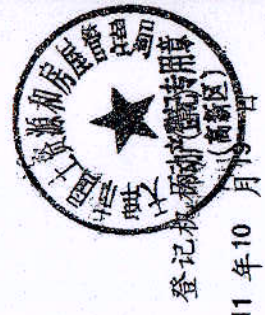
附 图 页

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



1:2000

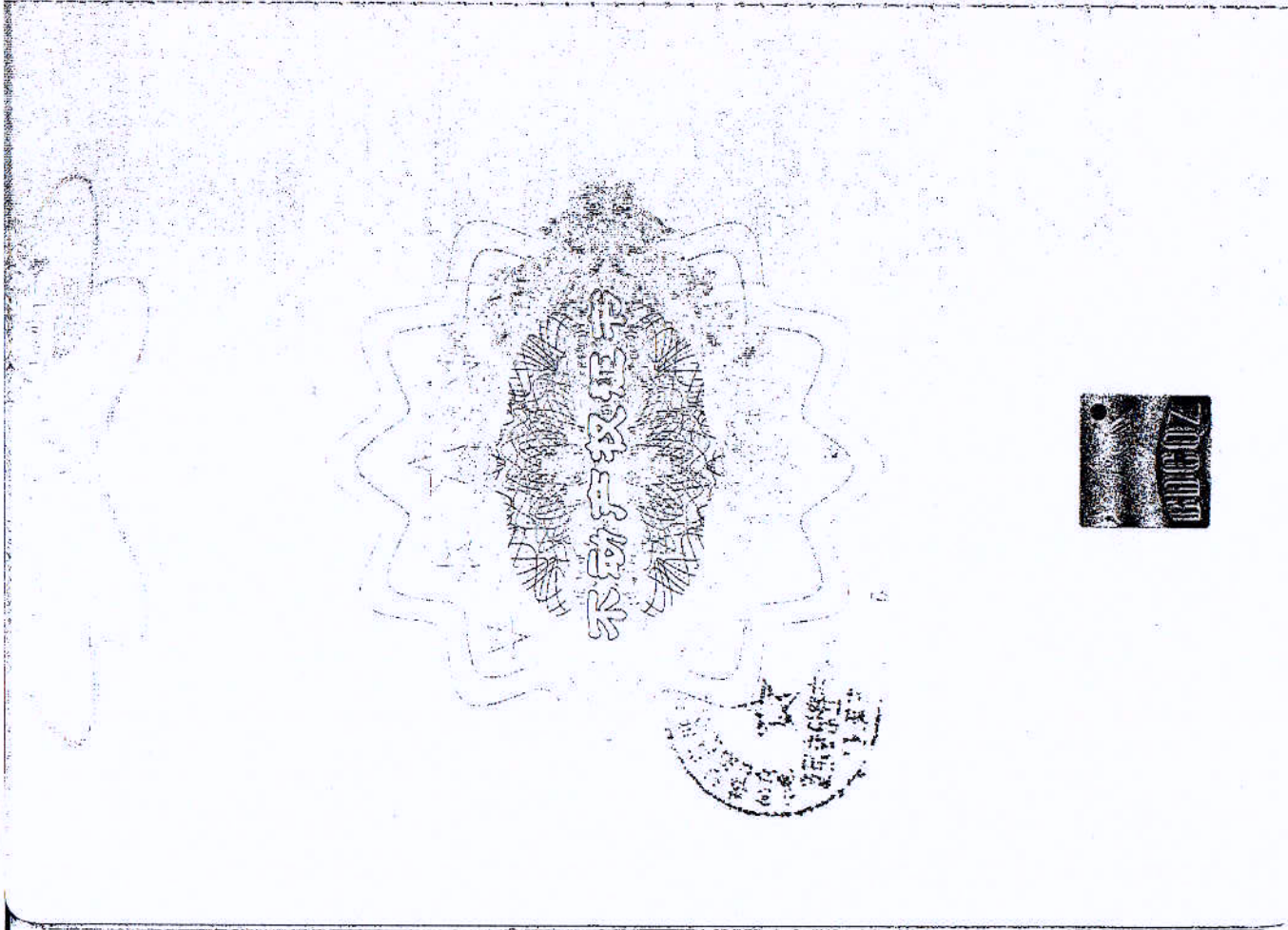
根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申报登记的不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2011年10月19日



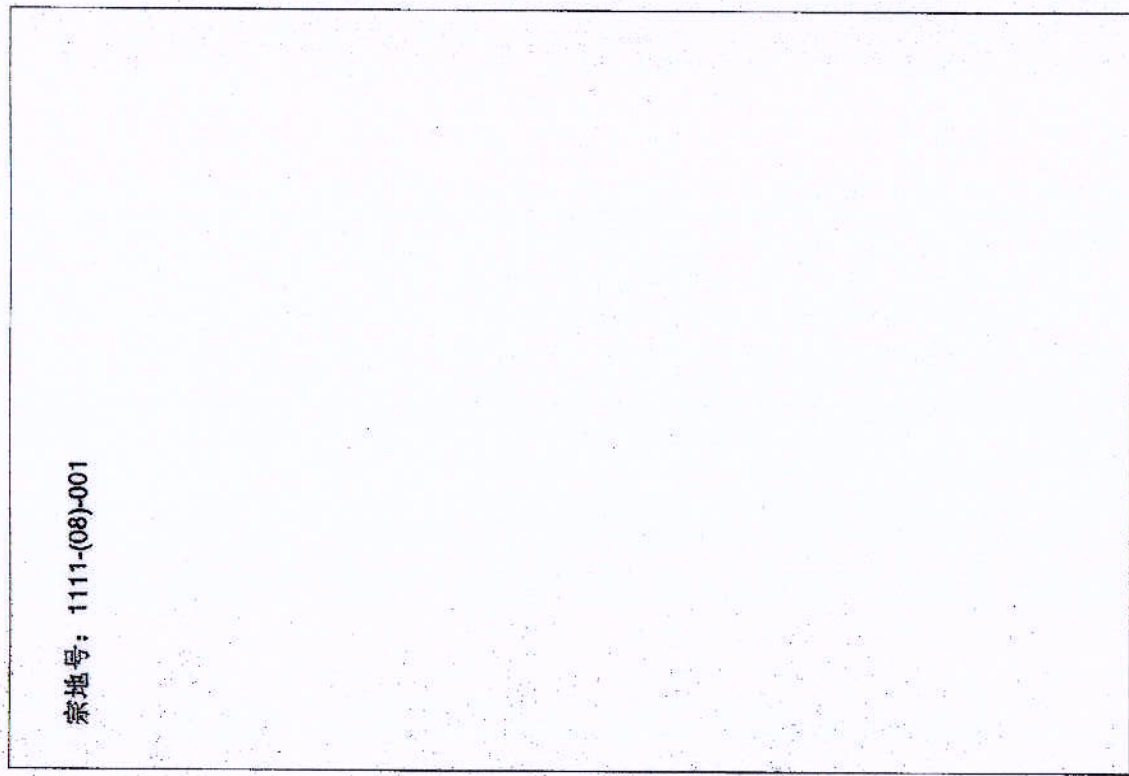
中华人民共和国国土资源部监制
编号NO D 12000921667



津 (2009) 滨海高新区 不动产权第 116011104214号

附 记

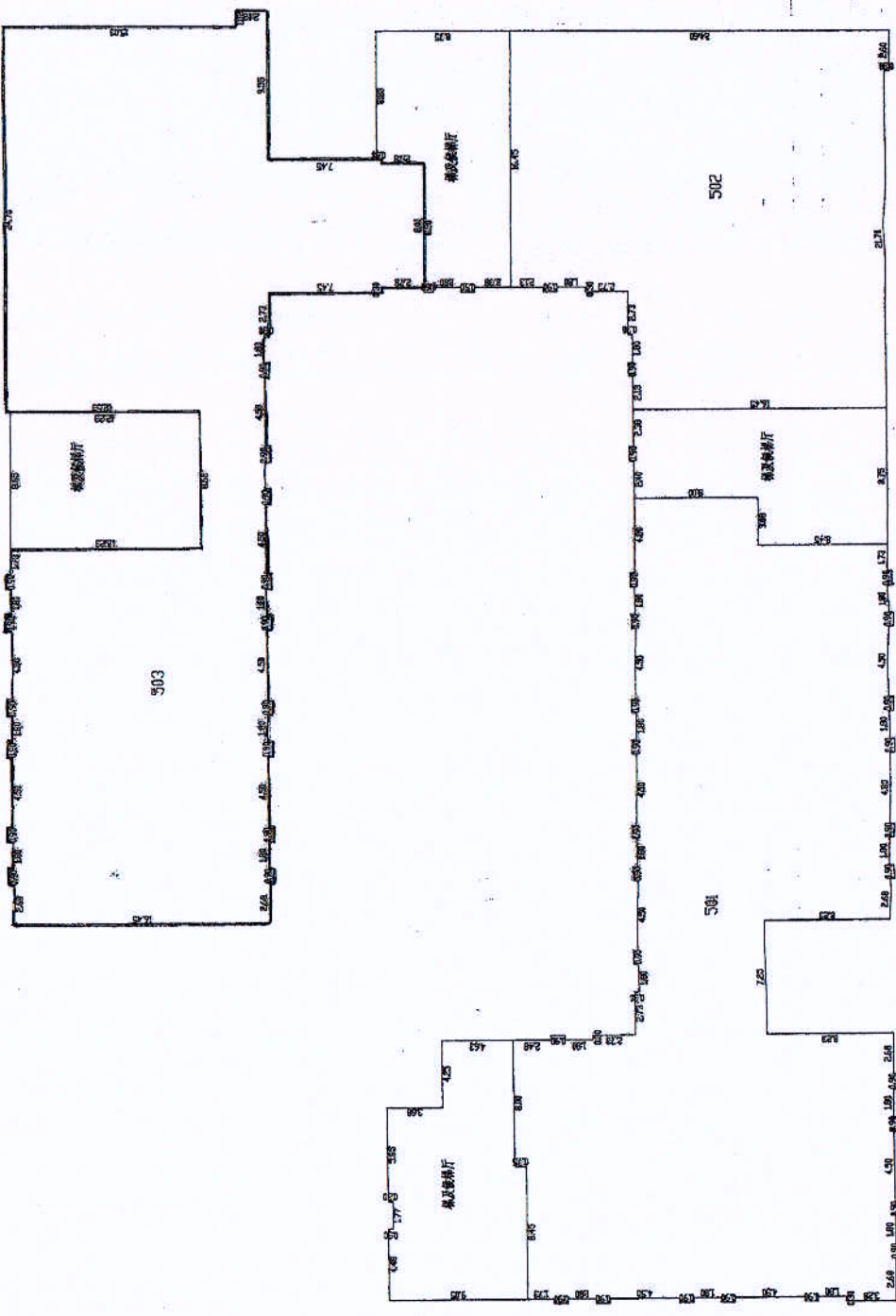
权利人	天津海泰科技发展股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路18号西4-503 工业孵化	
不动产单元号	120111004009GB00486F00870001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	工业用地/非居住	
面积	379.2平方米/1236.36平方米	
使用期限	至 2055-05-03	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土 所在层：5 总层数：6 竣工时间：2009-06-30	



宗地号：1111-(08)-001

分层分户平面图

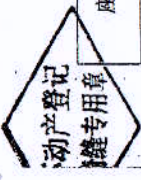
座落	天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西4		结构	钢筋混凝土
门牌室号	501	502		503
建筑面积 (m ²)	1169.97	696.07		1236.36
其套内面积 (m ²)	895.33	531.91		946.13
中分摊面积 (m ²)	274.64	163.16		290.23



天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西4 5层平面图

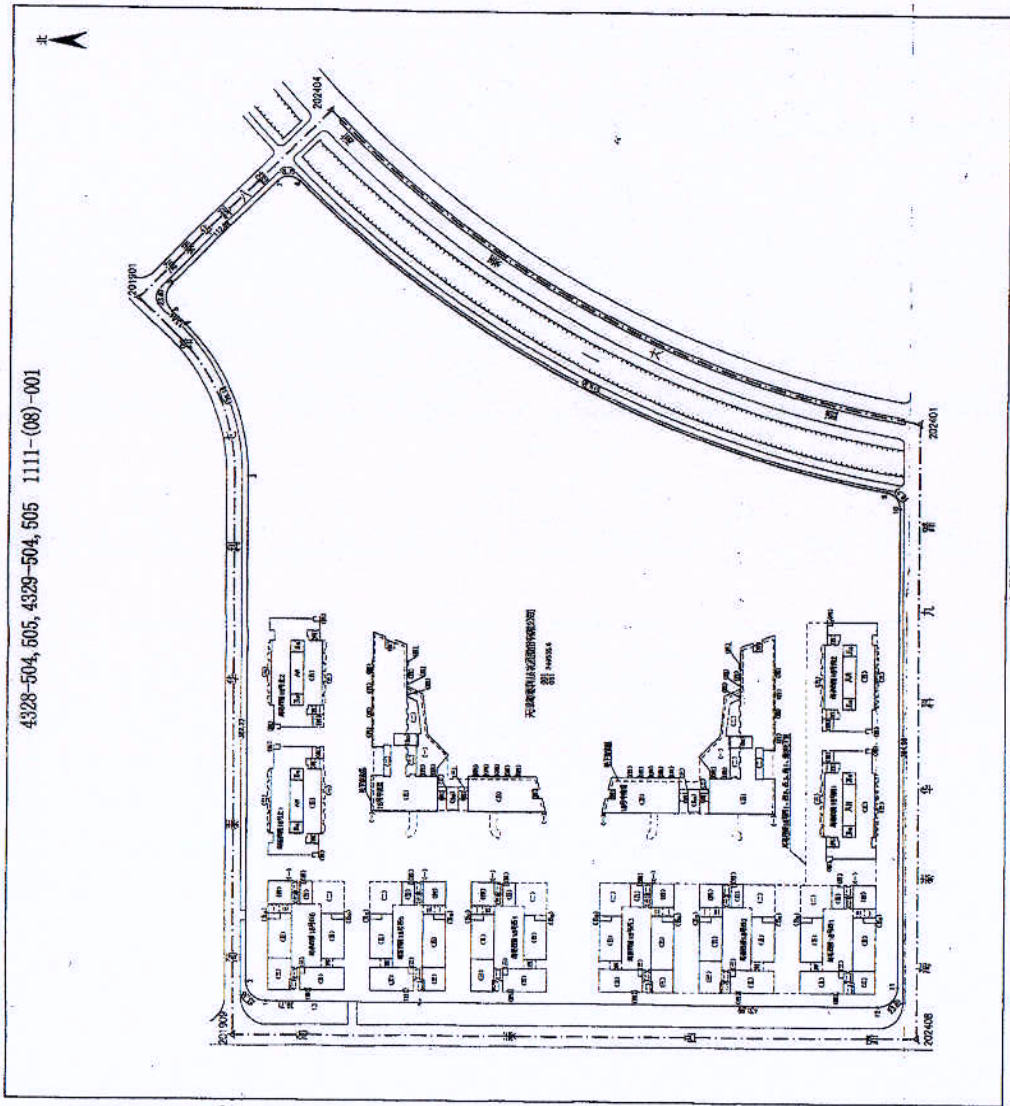
日期:2010年8月18日

1:300



附 图 页

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



1:2000

房地证 津 字第 116011104223 号

权利人 天津海泰科技发展有限公司
 做 业 新产业园区华苑产业区海泰里409号409-103工 商用
 册 号 1111-(08)-001
 案 号 292-85-19,24



权属性质 国有 用途 工业用地

使用方式 出让

取得价格

办证日期 2008-05-09

使用面积	170.6	分摊面积	170.6
套内面积	M	分摊面积	M

产 别 股份制企业		房屋套数	0	房屋面积 (M ²)	非居住
幢号	103	房屋套数	1	房屋面积 (M ²)	非居住
房 号		房屋套数	0	房屋面积 (M ²)	非居住
房 号		房屋套数	0	房屋面积 (M ²)	非居住

房 屋 状 况

权利人 天津海泰科技发展有限公司



設定他項權利摘要

抵押人	抵押	抵押他項	抵押價值	抵押期限	抵押日期

抵押事項

抵押人	
抵押	
抵押他項	
抵押價值	
抵押期限	
抵押日期	



抵押事項

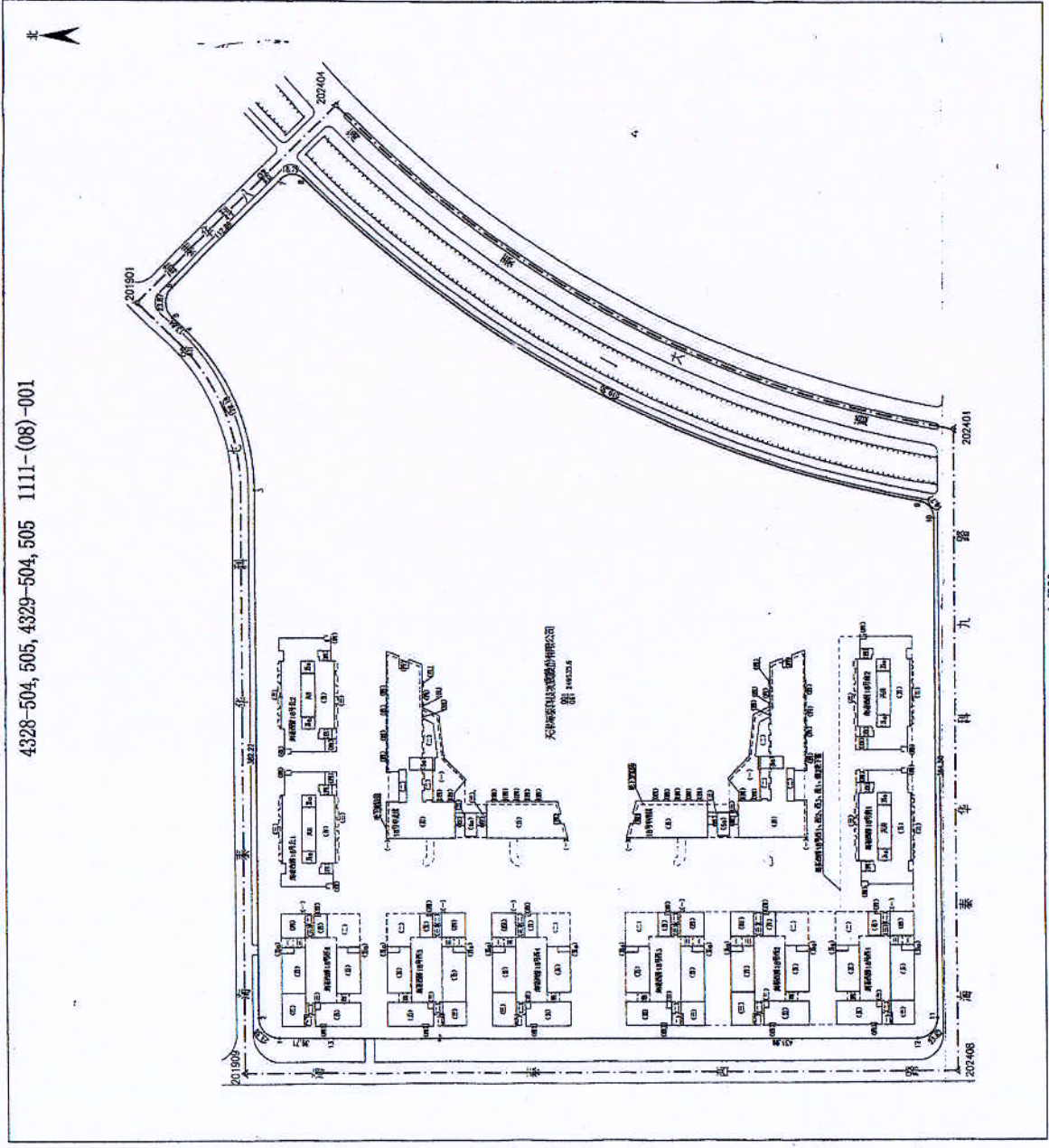
抵押事項



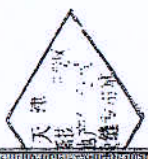
房屋平面图

地籍图

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



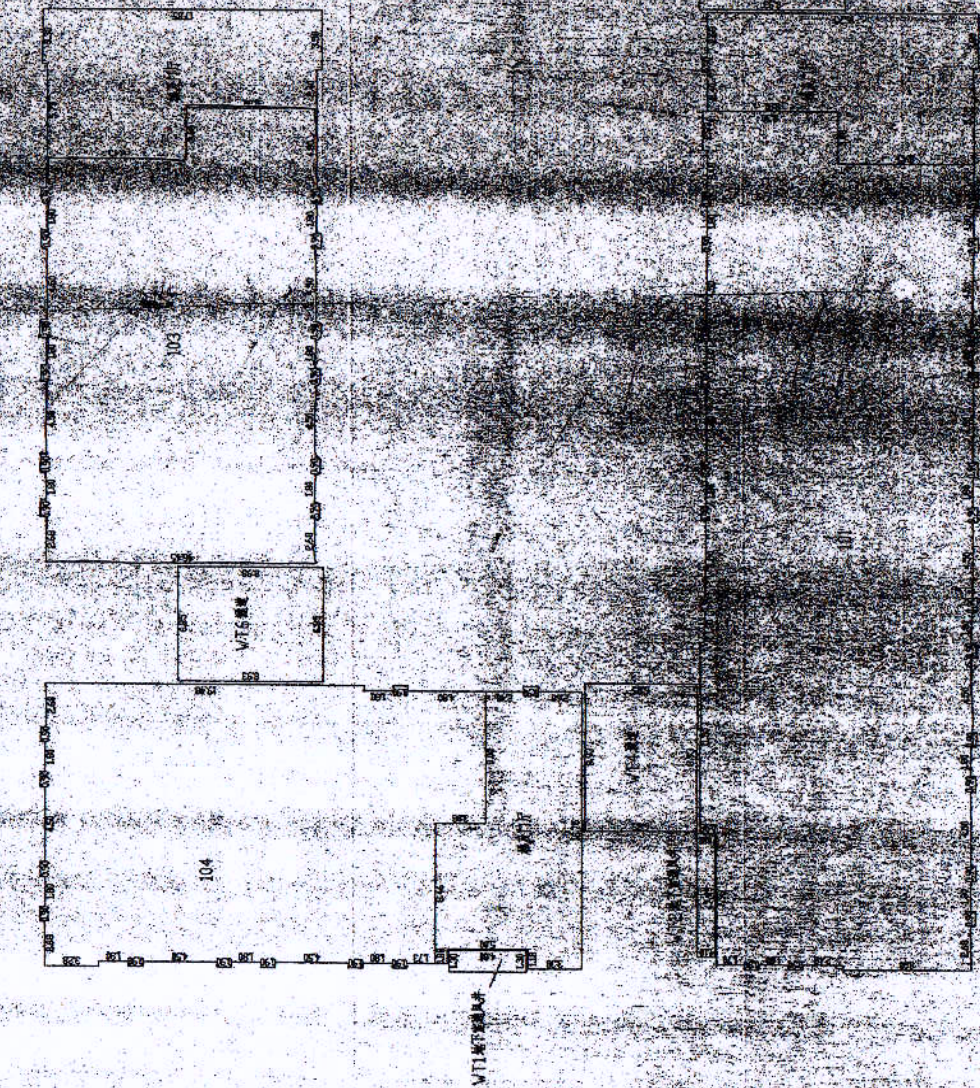
1:2000



分層分戶平面圖

天津新技術產業園區華苑產業區海泰西路18號西5

座落	天津新技術產業園區華苑產業區海泰西路18號西5				結構	物種
門戶號	101	102	103	104	FT4	住宅
建築面積 (m ²)	1072.19	554.80	554.01	555.74	6.28	6.77
其中套內面積 (m ²)	824.32	426.54	425.98	427.26	5.14	5.14
中分攤面積 (m ²)	247.87	128.26	128.03	128.48	1.14	1.63



房地址 津 字第 116011104224

权利人 天津海泰科技发展股份有限公司
坐落 滨海新区华苑产业园区海泰产业园B号海泰产业园
用途 工业用地
图号 1111(08)001
层数 292.86-19.24

权属性质 国有

使用及出租 出租

取得价格

竣工日期 2005-05-09

用途	工业用地	抵押	0
抵押	1711	抵押	0
抵押	1711	抵押	0
抵押	1711	抵押	0

产别	工业用地	幢号	104	层数	6	用途	工业用地
权利人	天津海泰科技发展股份有限公司	权利人	天津海泰科技发展股份有限公司	权利人	天津海泰科技发展股份有限公司	权利人	天津海泰科技发展股份有限公司
抵押	0	抵押	0	抵押	0	抵押	0
抵押	0	抵押	0	抵押	0	抵押	0
抵押	0	抵押	0	抵押	0	抵押	0
抵押	0	抵押	0	抵押	0	抵押	0



设定他项权利摘要

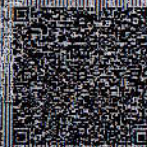
权利人	权利 种类	权利 范围	权利 价值	约定 期限	设定 日期	详细 说明

登记事项



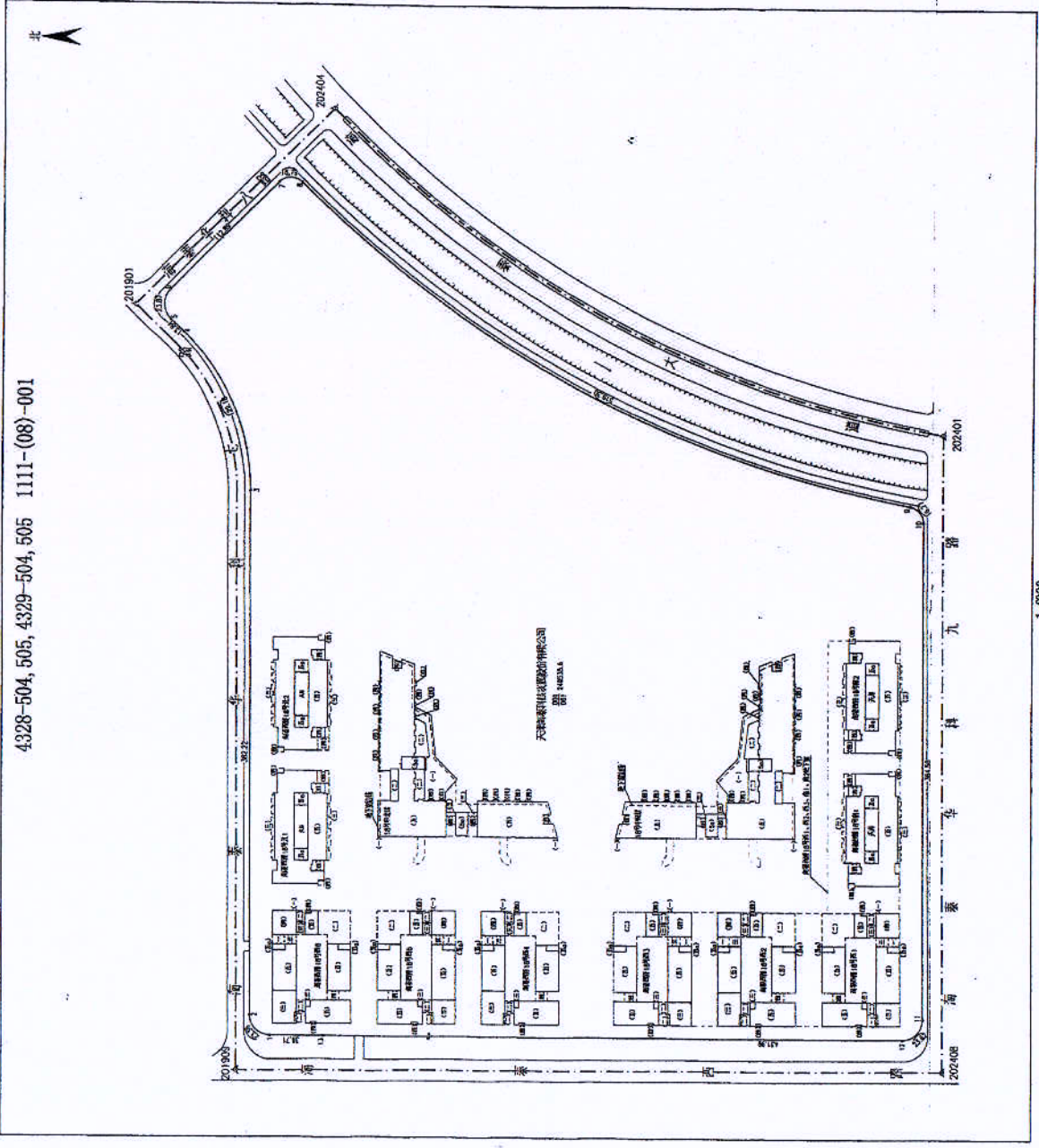
颁发单位

颁发日期



房屋平面图

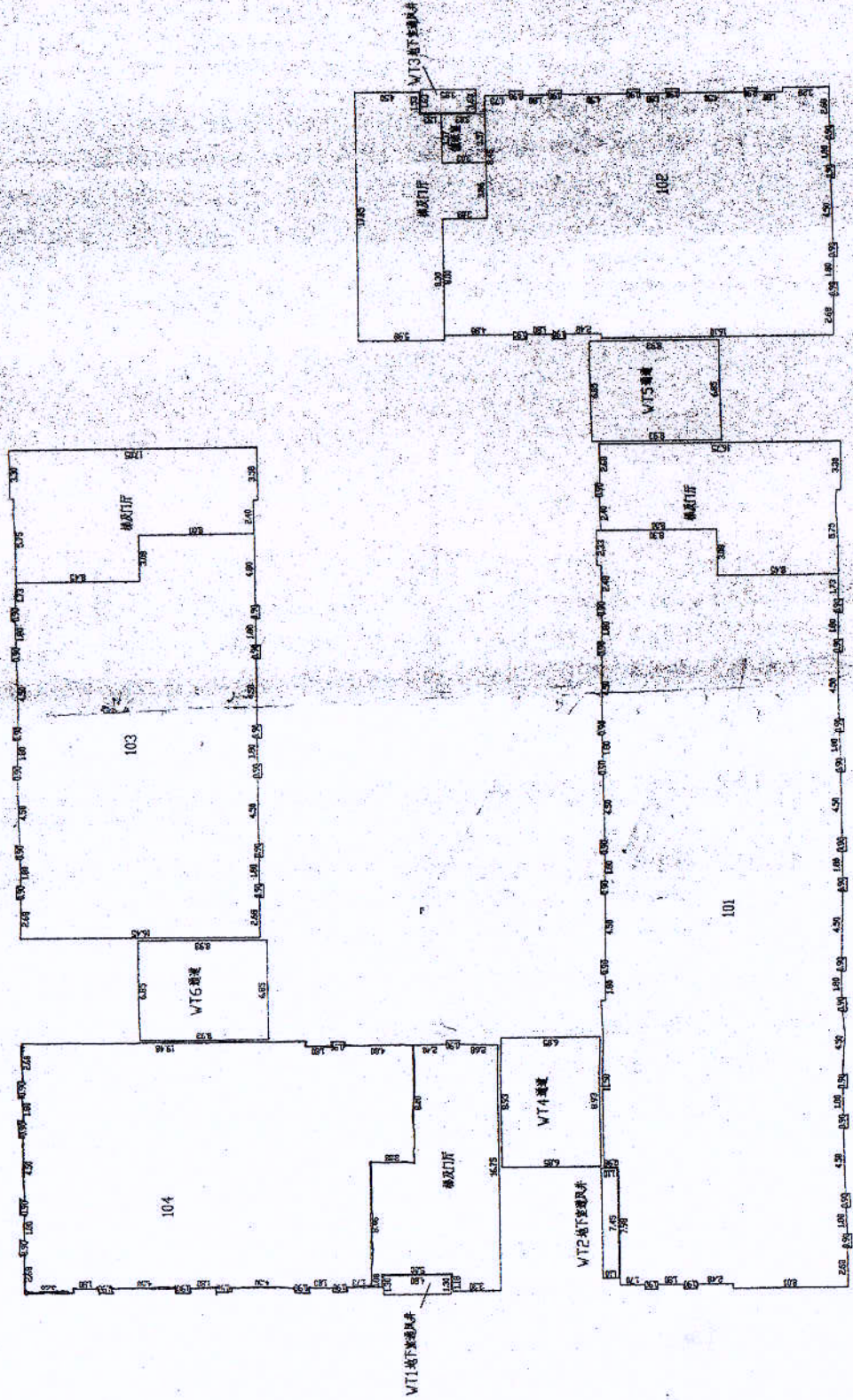
地籍图



分层分户平面图

天津新技术产业园区华苑西路18号西5

座落	结构				用途					
	101	102	103	104	WT1	WT2	WT3	WT4	WT5	WT6
门牌室号	101	102	103	104	0.94	8.20	6.26	61.14	61.14	61.14
建筑面积(m ²)	1072.19	554.80	554.01	555.74	6.24	8.20	6.26	61.24	61.14	61.14
其中套内面积(m ²)	824.32	426.54	425.93	427.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
中分摊面积(m ²)	247.87	128.26	128.08	128.48						



天津新技术产业园区华苑西路18号西5 1层平面图

1:300

日期:2010年10月21日

房地证 津 字第 116011104229 号

权利人 天津泰达科技发展有限公司
 坐落 滨海新区华苑产业区海滨道18号5-202室
 单元号 1111081001
 图号 202-85-19-24

产别	股份企业产				
幢号	层号	层数	层面积 (M ²)	用途	备注
050	202	6	634.73	工业	
房屋结构					
房屋套数					
共有权人					

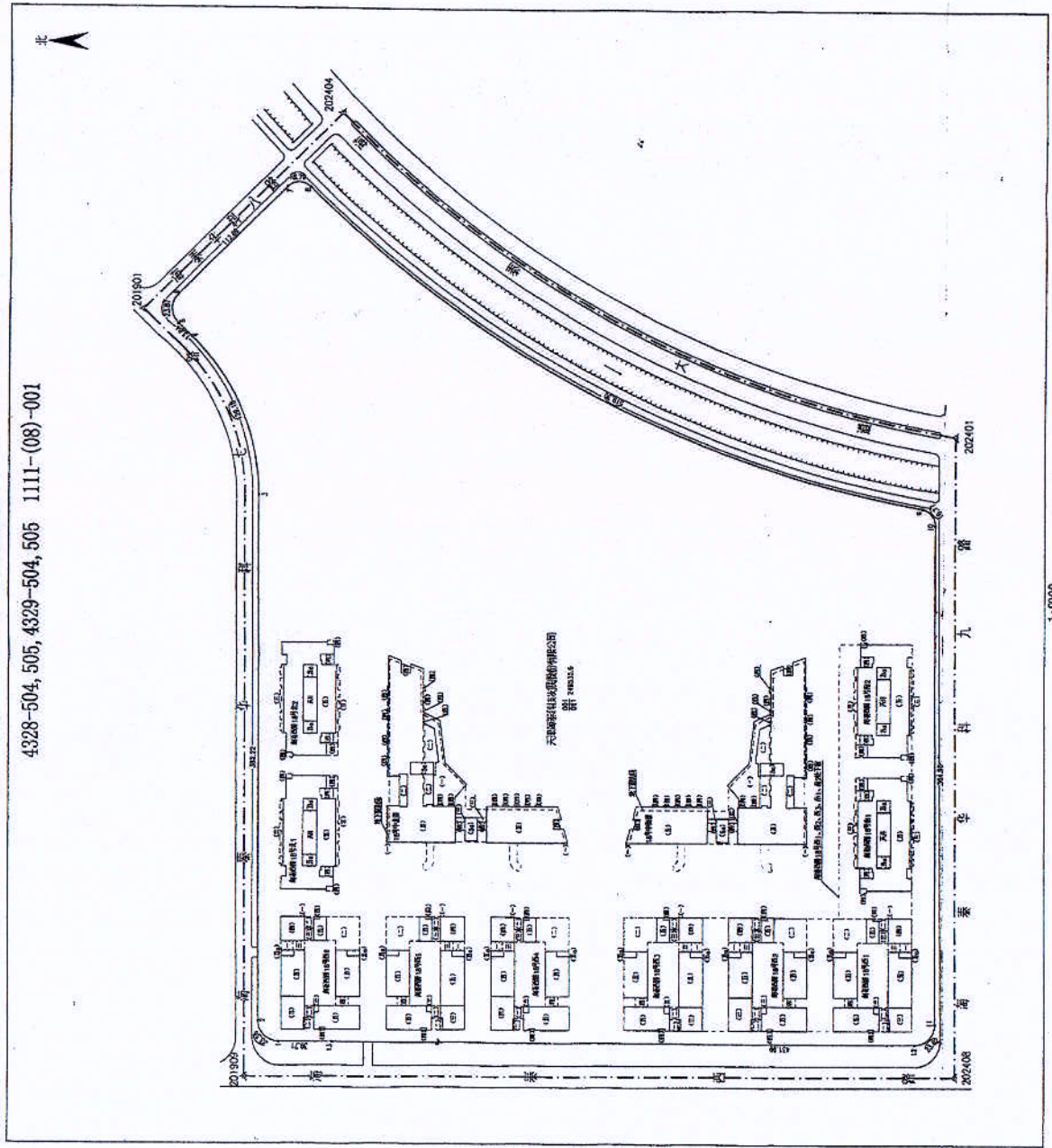
权属性质	国有	用途	工业用途
使用现状	出让		
取得价格			
竣工日期	2055-05-09		
用途	面积	0	M ²
	分摊	195.2	M ²
	面积	195.2	M ²



房屋平面图

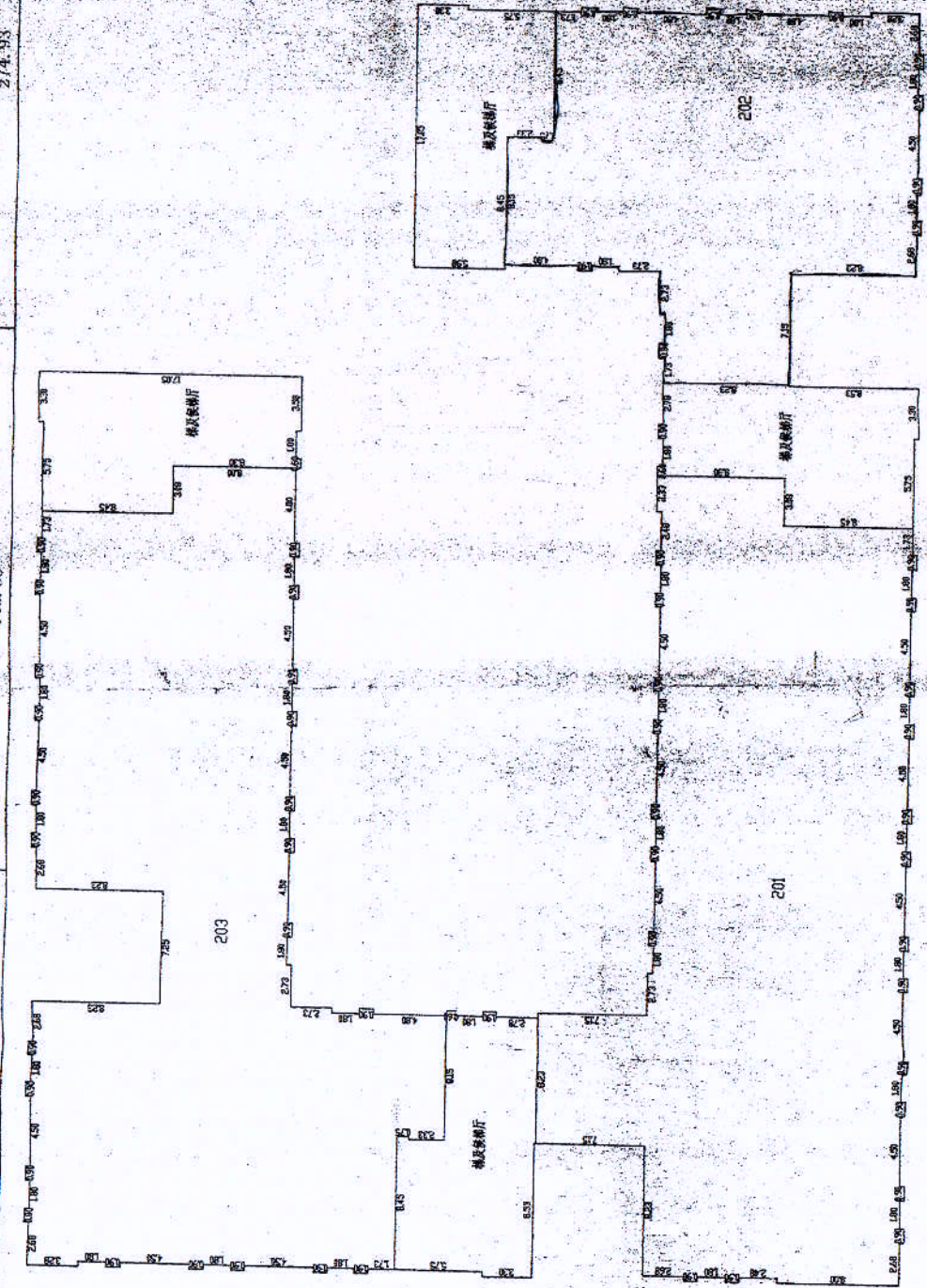
地籍图

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



分层分户平面图

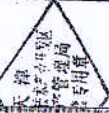
座落		天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西5		结构	钢混
门牌号	201	202	203		
建筑面积 (m ²)	1161.59	634.13	1189.21		
其中套内面积 (m ²)	893.05	487.53	914.28		
分摊面积 (m ²)	268.54	146.60	274.93		



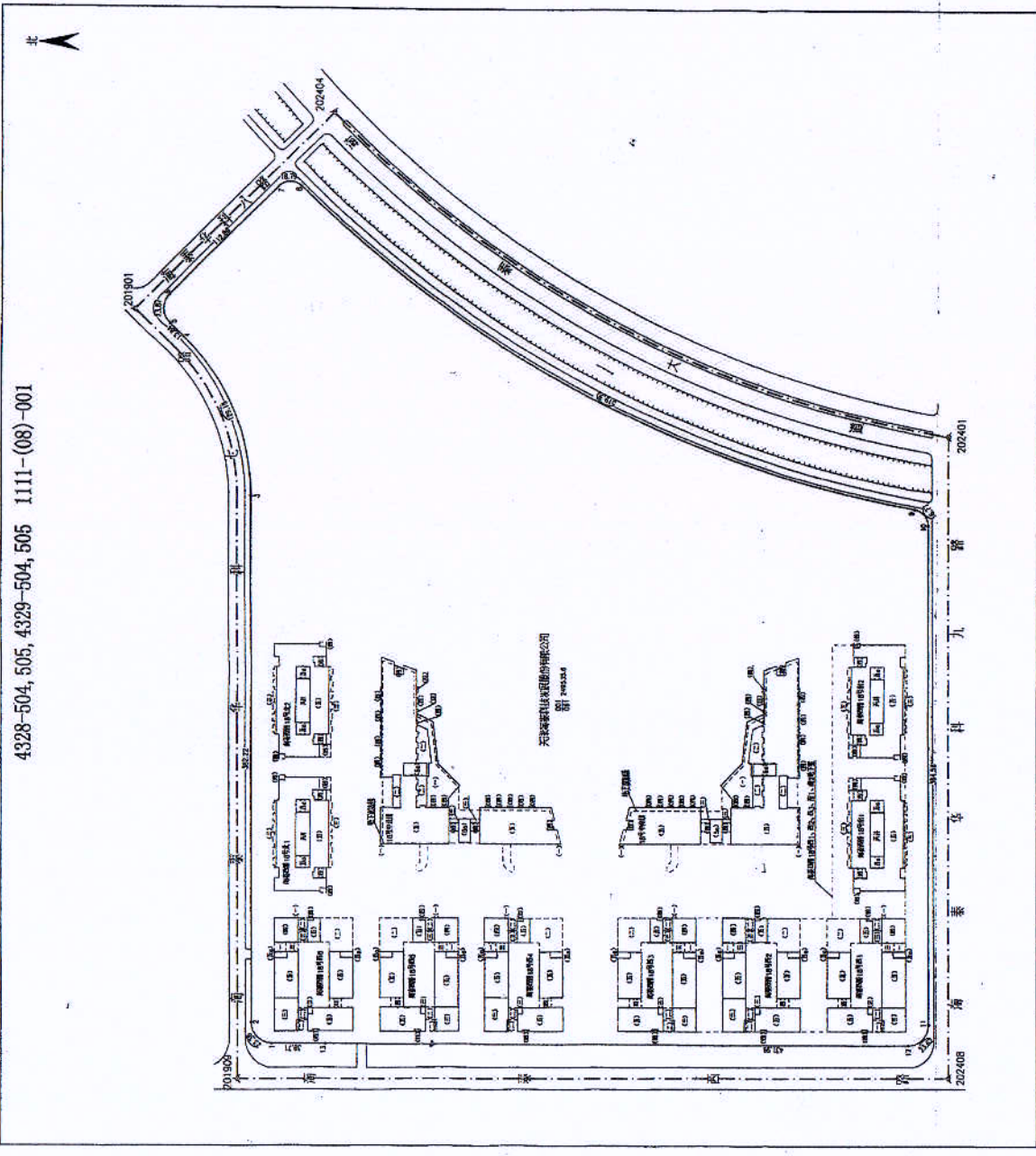
天津新技术产业园区华苑产业区海泰西路18号西5 2层平面图

日期: 2010年10月21日

1:300

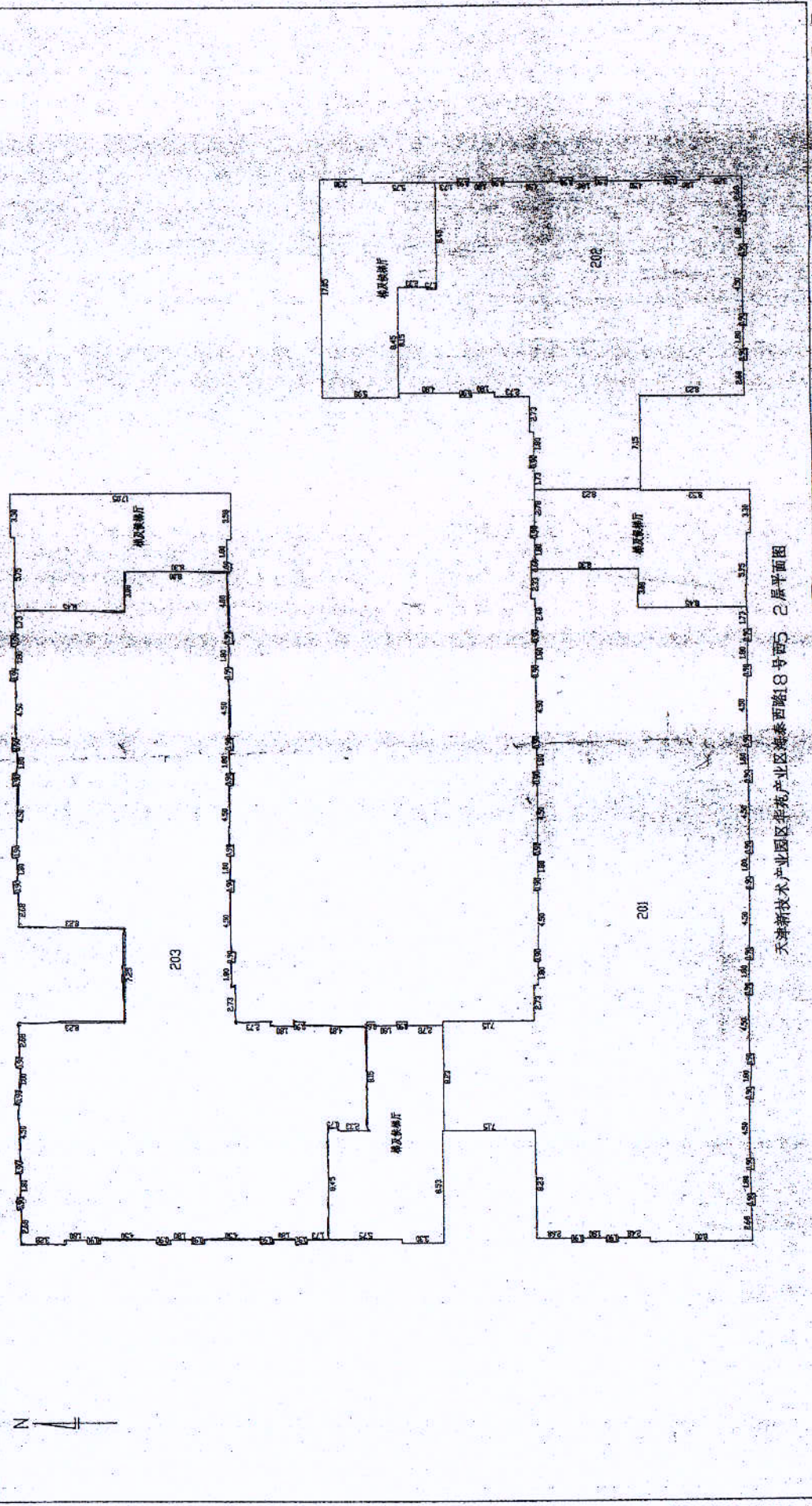


地籍图



分层分户平面图

座落	天津新技术产业园区华苑西路18号西5		
门-户号	201	202	203
建筑面积(m ²)	1161.59	634.13	1189.21
共套内面积(m ²)	893.05	487.53	914.28
中分摊面积(m ²)	268.54	146.60	274.93
结构	钢混		



天津新技术产业园区华苑西路18号西5 2层平面图

1:300

日期: 2010年10月21日

天津新技术产业园区
房产管理局
测绘专用章

房地证 津 字第 116011104225

天津海泰科技发展股份有限公司

新产业园区华苑产业区海泰西路18号

1111-(08)-001

292-86-18-24

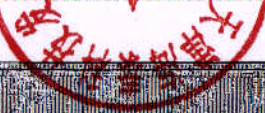
房屋性质 国有 用途 工业/出租

出租/经营 出租

取得日期

2055-03-09

出租/经营	334.8	出租/经营	0
出租/经营	334.8	出租/经营	0
出租/经营	334.8	出租/经营	0



股份制企业

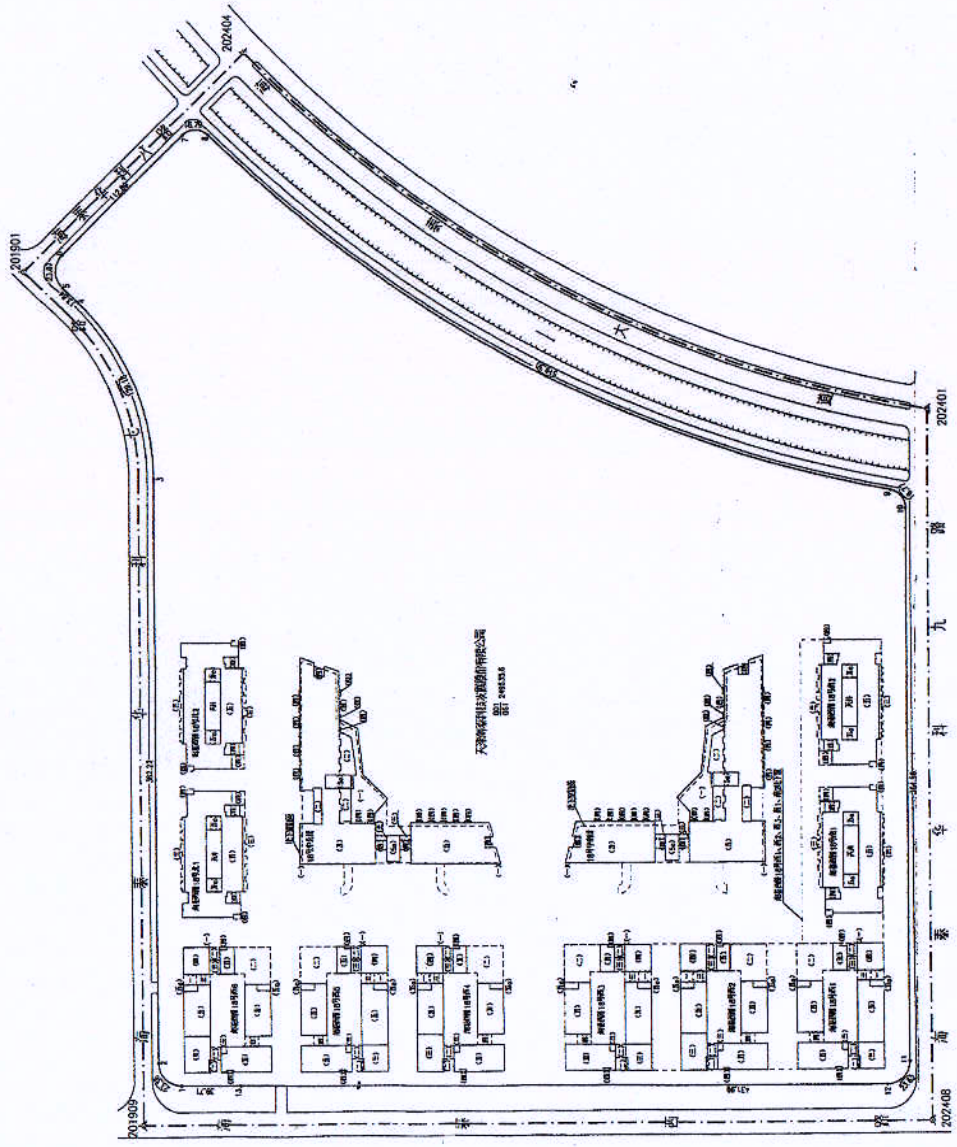
类别	幢号	层数	层数	用途
出租/经营	301	6	3	出租/经营
出租/经营	0	0	0	出租/经营

房屋状况

出租/经营

地 址 繪 圖

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



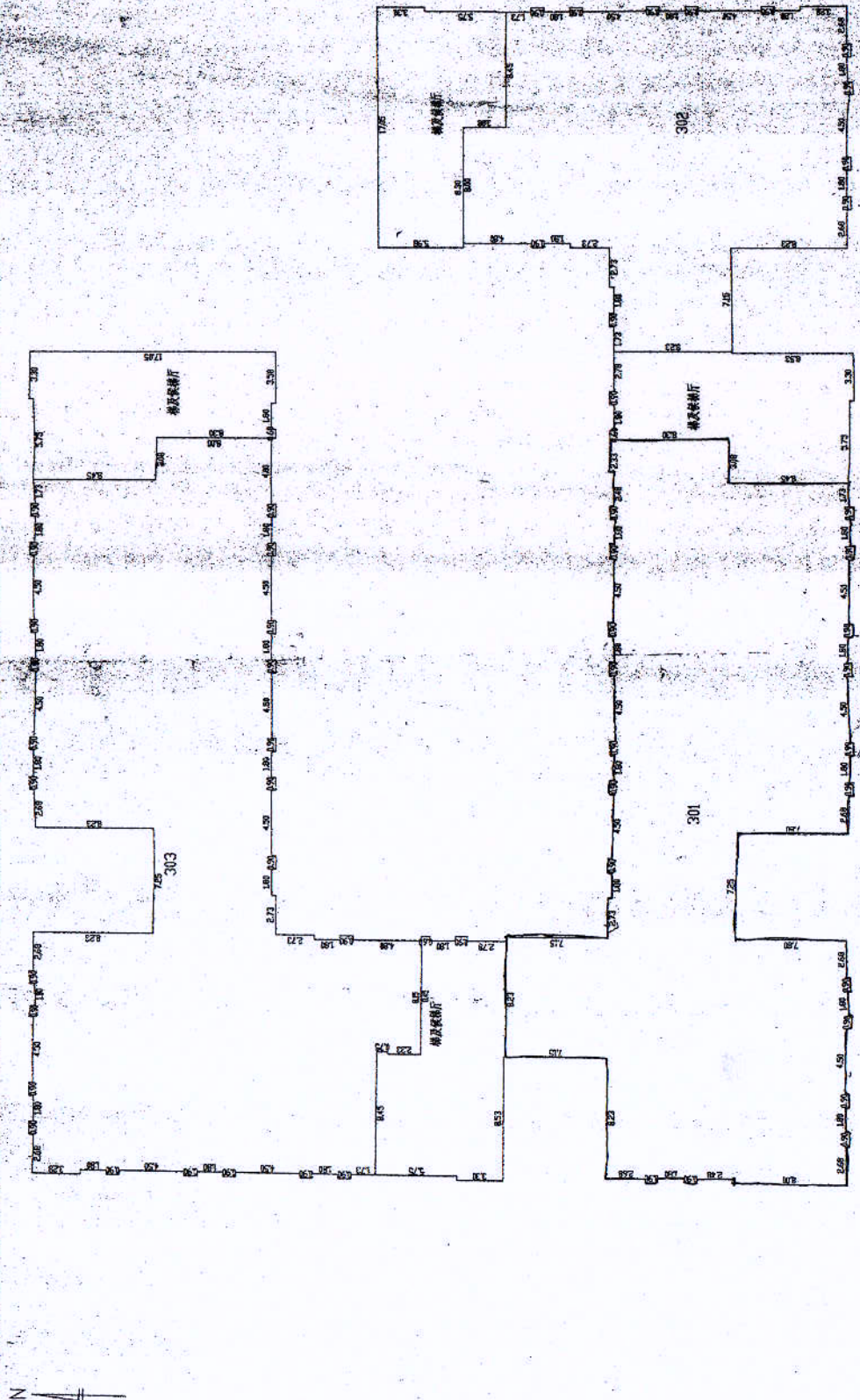
天津滨海新区泰达股份有限公司
TIANJIN TEDA INVESTMENT CO., LTD.
电话: 2448333

1:2000



分层分户平面图

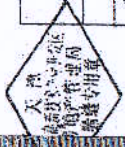
座落	天津新技术产业园区华苑西园18号西5		结构	钢混
门-户室号	301	302		303
建筑面积 (m ²)	1087.33	633.68		1189.21
其中套内面积 (m ²)	835.96	487.18		914.28
中分摊面积 (m ²)	251.37	146.50		274.93



天津新技术产业园区华苑西园18号西5 3层平面图

1:300

日期: 2010年10月21日



房地证 津 字第 116011104226 号

天津海泰科技发展股份有限公司

新产业园区华苑产业区海泰南路18号西6-302E1

1111(085001)

202.86.19.24

房屋用途 工业用途

房屋类别 出租

权证编号 2056-085-09

权证面积	195.1	抵押面积	0
公用权面积	195.1	分摊面积	195.1

房屋用途 工业用途

房屋类别 出租

权证编号 2056-085-09

房屋用途 工业用途

房屋类别 出租

权证编号 2056-085-09

权证编号 2056-085-09

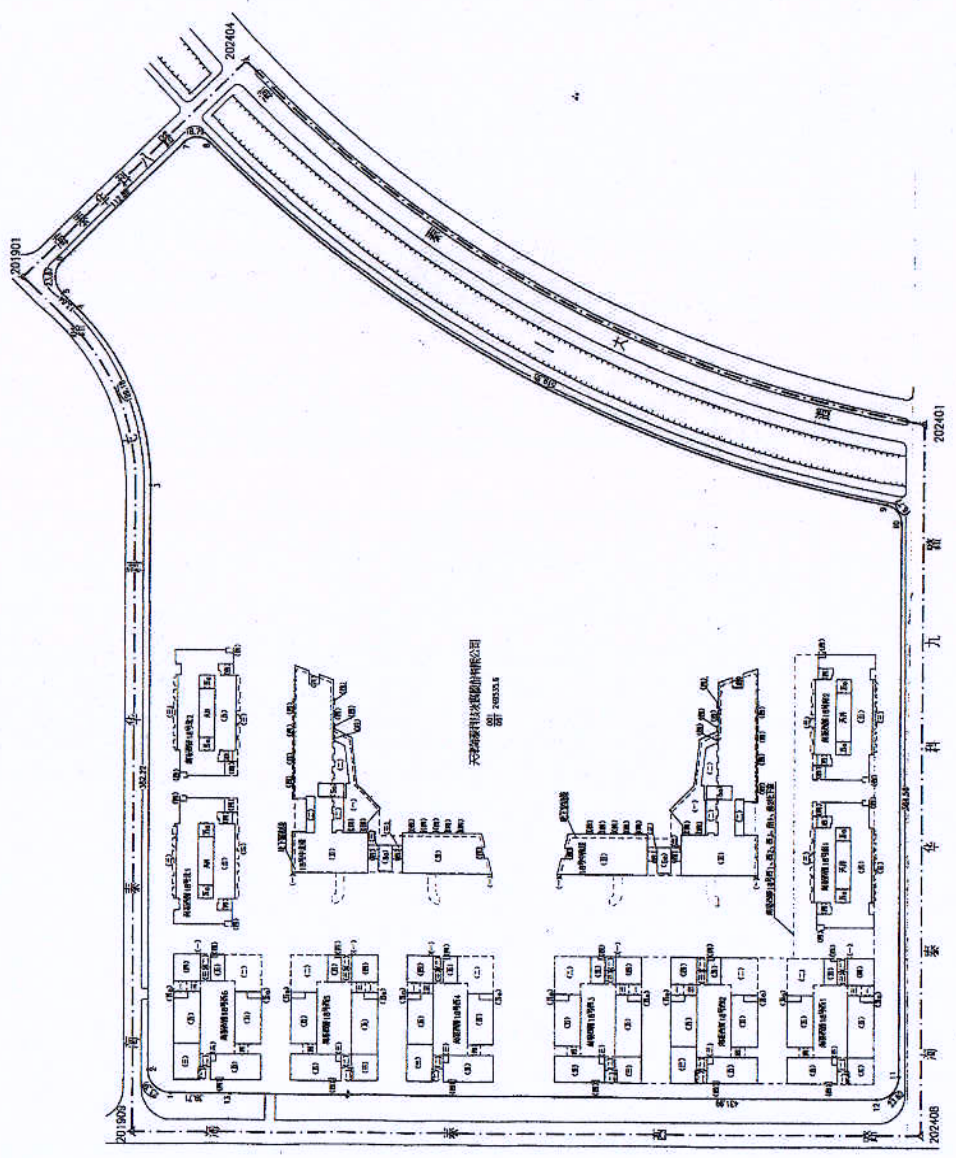
权证面积	195.1	抵押面积	0
公用权面积	195.1	分摊面积	195.1



房屋平面图

地籍图

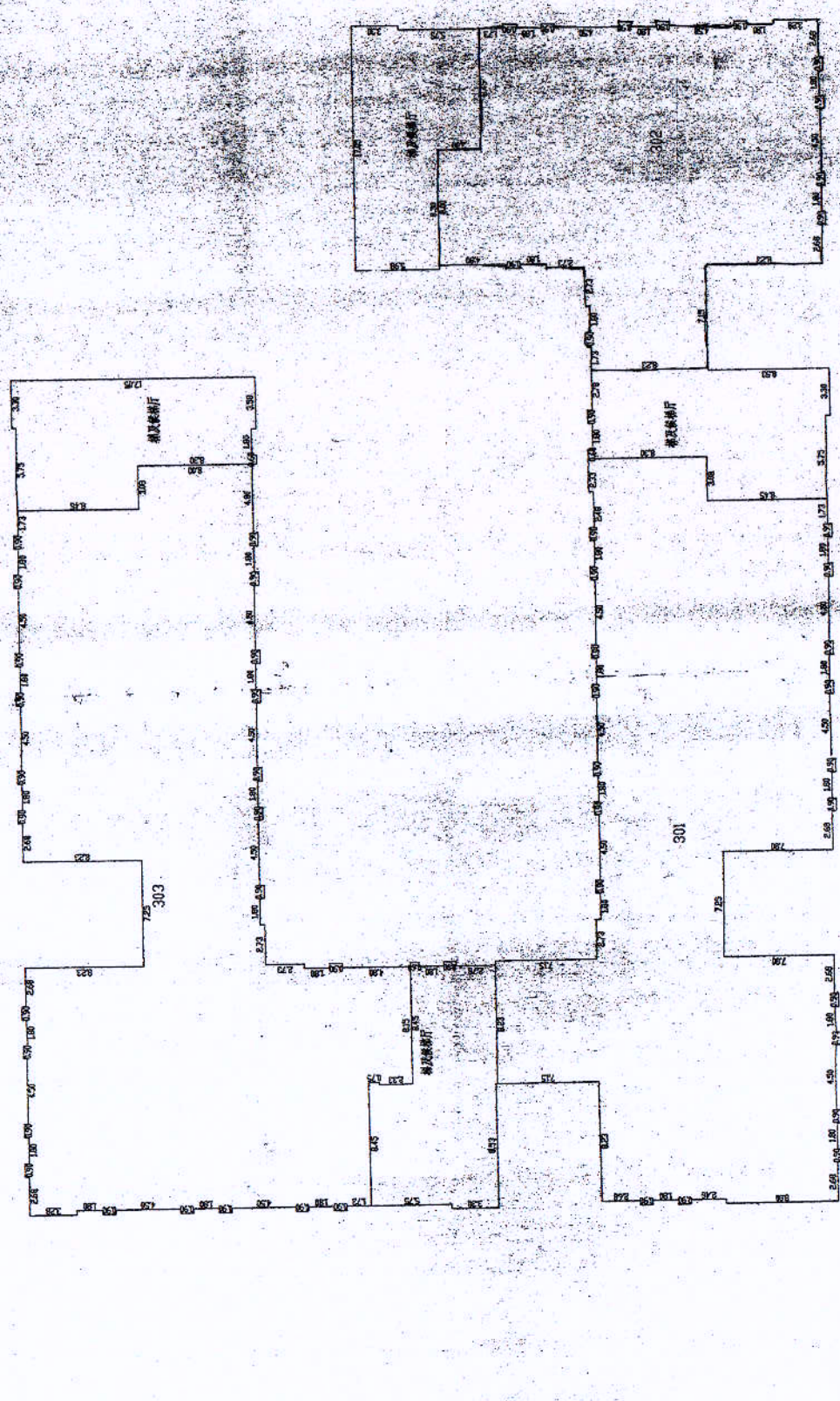
4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



分层分户平面图

天津新技术产业园区华苑西路18号西5

座落	天津新技术产业园区华苑西路18号西5		结构	钢混
门-户室号	301	302		303
建筑面积 (m ²)	1087.33	633.68		1189.21
其中套内面积 (m ²)	835.96	487.18		914.28
其中分摊面积 (m ²)	251.37	146.50		274.93



天津新技术产业园区华苑西路18号西5 3层平面图

1:300

日期: 2010年10月21日

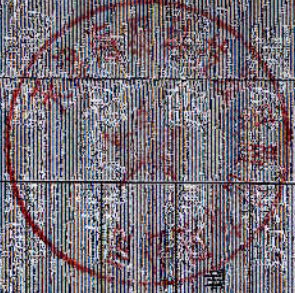
房地证 津 字第 116011104227 号

权利人 天津海泰科技发展有限公司
 坐落 新产业园区华苑产业区海泰西路18号西5-303三层
 册号 1111-108-001
 图号 292-85-10-24

房屋性质 工业用地
 使用用途 工业用途
 房屋用途 工业用途
 房屋层数 3
 房屋结构 钢筋混凝土
 房屋地址 天津海泰西路
 房屋坐落 2055-05-09

使用面积	368.2	分摊面积	0
共有面积	368.2	分摊面积	0
总建筑面积	368.2	分摊面积	0

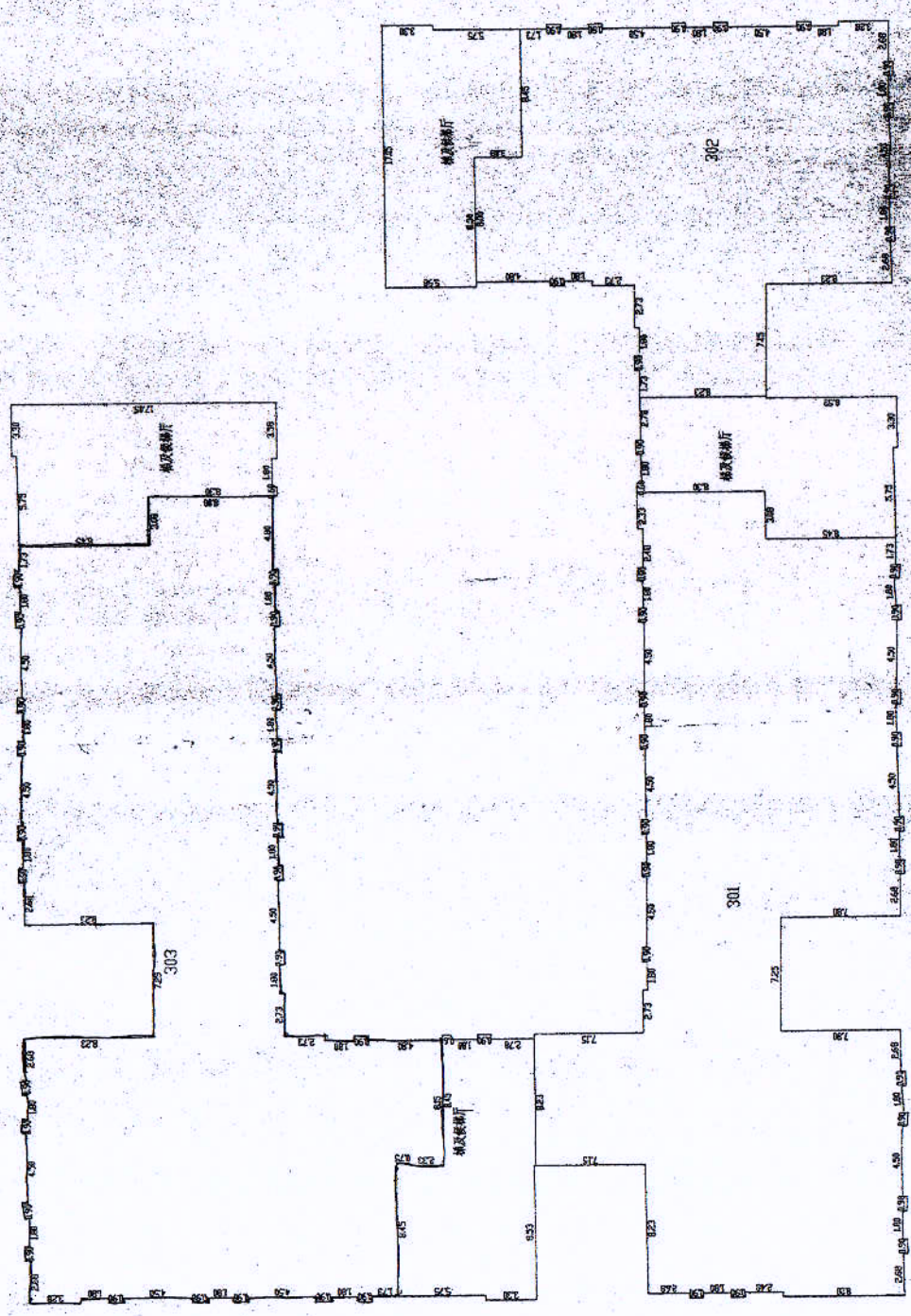
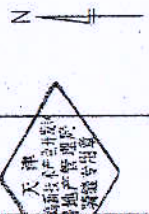
类别	房屋	层数	6	房屋结构	钢筋混凝土	房屋用途	工业用途
册号	11650	房屋号	303	房屋结构	钢筋混凝土	房屋用途	工业用途
权利人	0	共有面积	0	分摊面积	0	分摊面积	0



分层分户平面图

天津新技术产业园区华苑西路18号西5

座落	结构	钢混
门-户室号	302	303
建筑面积 (m ²)	633.68	1189.21
其中套内面积 (m ²)	487.18	974.28
分摊面积 (m ²)	146.50	214.93



天津新技术产业园区华苑西路18号西5 3层平面图

1:300

日期: 2010年10月21日

房地证 津 字第 116011104232 号

权利人	天津海泰科技发展股份有限公司	
坐落	新产业园区华苑产业区西5-001工业孵化	
地号	1111-(08)-001	
图号	292-85-19,24	
土地状况	权属性质	国有
	使用权类型	出让
	取得价格	
	终止日期	2055-05-09
	使用权面积	220.2 M ²
	其中	使用面积
		分摊面积
		220.2 M ²

房屋状况						
产别	股份企业产					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (M ²)	设计用途
西5-0	402	钢筋混凝土结构	6	4	715.2	非居住
共有人	0	人	共有权证号自		至	



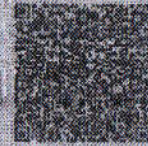
设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期

记 事

填发单位:

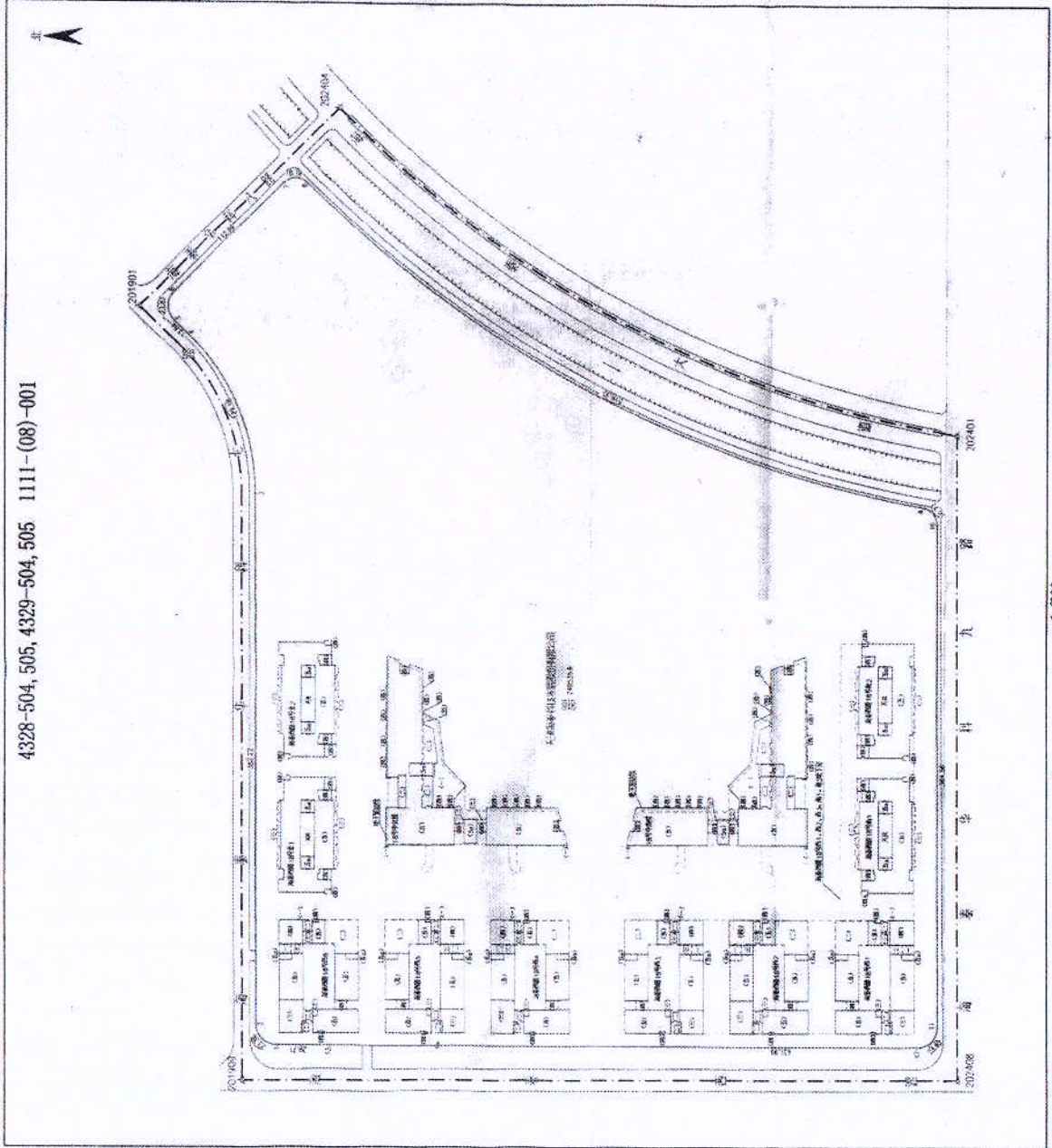
填发日期:



房屋平面图

地籍图

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001

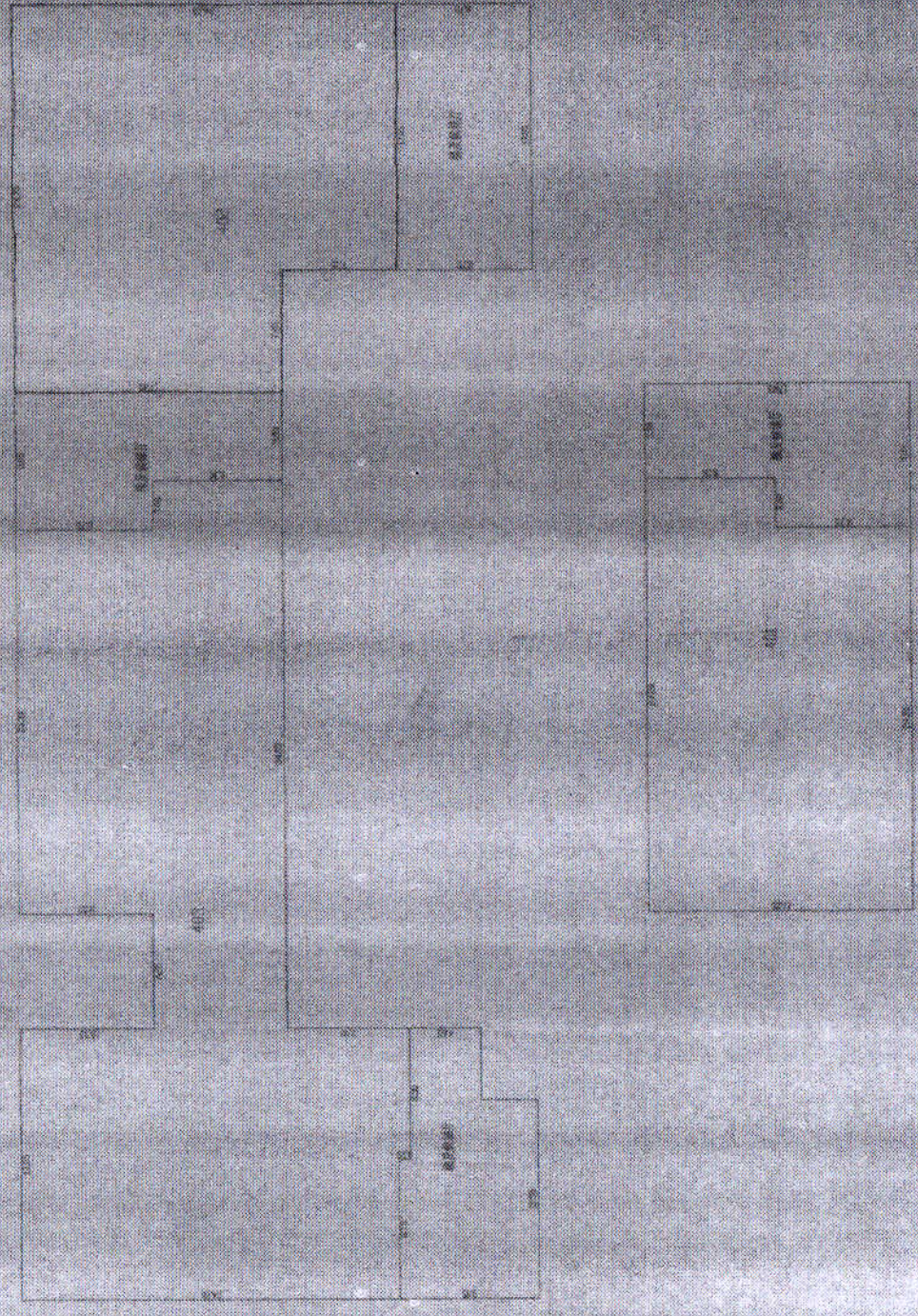


大和
建設株式会社
地籍管理課
製図専用章

分区分户平面图

天津新技术产业园区中北地区中北产业园区海泰西园13号楼6

房号	天津新技术产业园区中北地区中北产业园区海泰西园13号楼6	面积	40.00
房产编号	3101	分摊面积	7.15
建筑面积(m ²)	283.50	分摊面积	24.85
占地面积(m ²)	530.10	分摊面积	2.00
分摊面积(m ²)	100.75	分摊面积	2.00



天津新技术产业园区中北地区中北产业园区海泰西园13号楼6 分区分户平面图

1:500

日期 2010年10月21日

房地证 津 字第 116011104233 号

权利人	天津海泰科技发展股份有限公司		
坐落	新产业园区华苑产业区海泰西路5-403工业		
地号	1111-(08)-001		
图号	292-85-19,24		
土地状况	权属性质	国有	用途 工业用地
	使用权类型	出让	
	取得价格		
	终止日期	2055-05-09	
使用权面积	368 M ²	其中	使用面积 M ²
			分摊面积 M ²
		368	



房屋状况

股份企业产						
产别	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (M ²)
	西5-0	403	钢筋混凝土结构	6	4	1195.05
						非居住
共有	人	0	人	共有权证号	自	至



设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	约定期限	设定日期	注销日期

记事

填发单位:

填发日期:

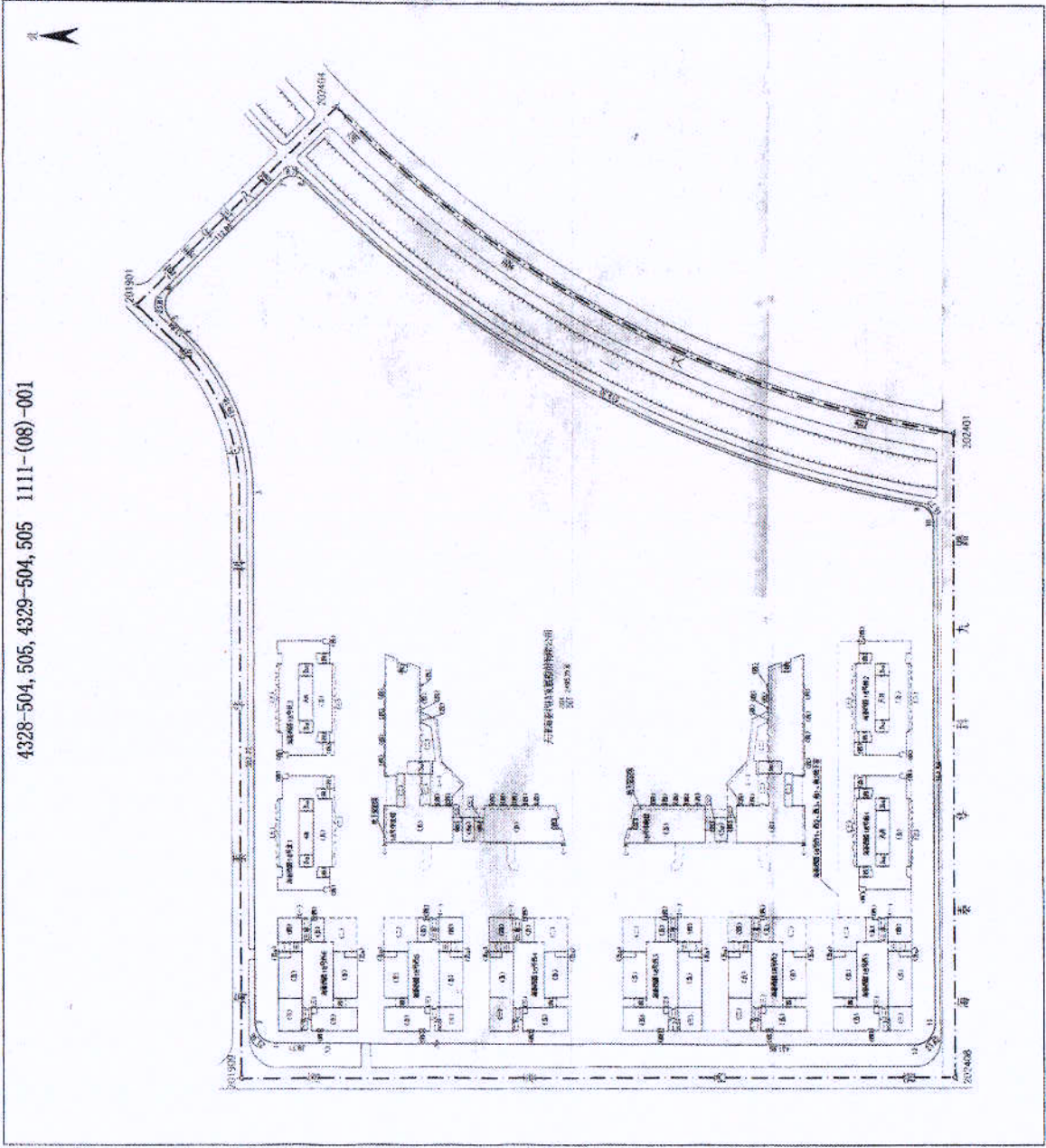


天津... 展...

房屋平面图

地籍图

4328-504, 505, 4329-504, 505 1111-(08)-001



天津... 地籍... 图章

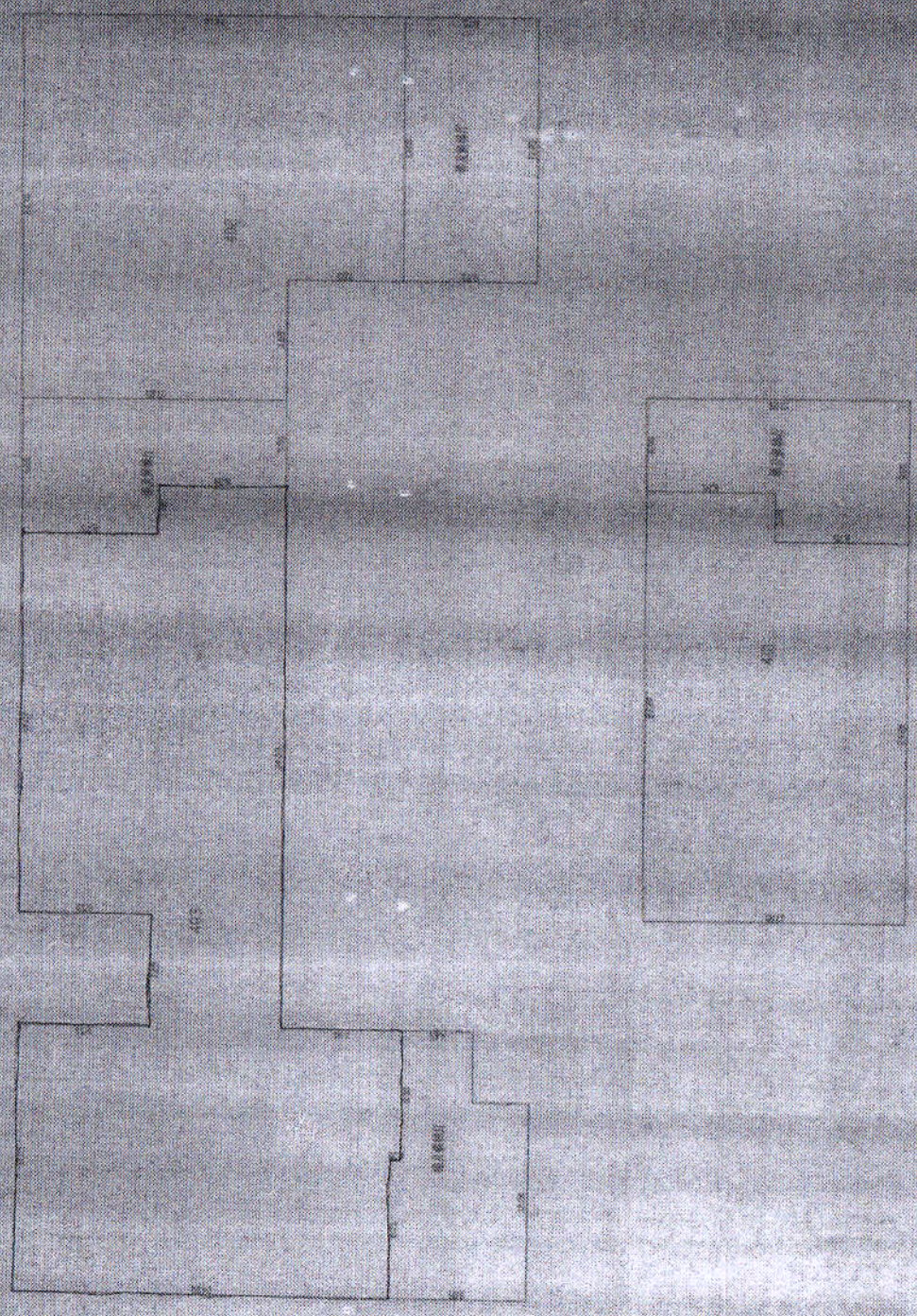
1:2000

房屋分户平面图

天津新技术产业园区中街产业园区海泰西路12号西5

房号	401	402	403
建筑面积(m ²)	74.36	71.20	71.00
套内面积(m ²)	62.53	59.86	59.77
分摊面积(m ²)	11.83	11.34	11.23

N



天津新技术产业园区中街产业园区海泰西路12号西5 房屋分户图

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表1

产权持有单位：天津海泰科技发展股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	14,160.97	30,366.34	16,205.37	114.44
2 非流动资产	260.36	594.23	333.87	128.23
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	260.36	594.23	333.87	128.23
5 固定资产	-	-	-	-
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	-	-	-	-
8 其中：土地使用权	-	-	-	-
9 其他非流动资产	-	-	-	-
10 资产总计	14,421.33	30,960.57	16,539.24	114.69
11 流动负债	-	-	-	-
12 非流动负债	-	-	-	-
13 负债合计	-	-	-	-
14 净资产（所有者权益）	14,421.33	30,960.57	16,539.24	114.69

评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年9月30日

表2

产权持有单位：天津海泰科技发展股份有限公司

金额单位：人民币元

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	141,609,738.67	303,663,401.27	162,053,662.60	114.44
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	-	-	-	-
6	应收账款	-	-	-	-
7	应收账款融资	-	-	-	-
8	预付款项	-	-	-	-
9	应收利息	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-
11	其他应收款	-	-	-	-
12	存货	141,609,738.67	303,663,401.27	162,053,662.60	114.44
13	合同资产	-	-	-	-
14	持有待售资产	-	-	-	-
15	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
16	其他流动资产	-	-	-	-
17	二、非流动资产合计	2,603,608.77	5,942,311.26	3,338,702.49	128.23
18	可供出售金融资产	-	-	-	-
19	持有至到期投资	-	-	-	-
20	债权投资	-	-	-	-
21	其他债权投资	-	-	-	-
22	长期应收款	-	-	-	-
23	长期股权投资	-	-	-	-
24	投资性房地产	2,603,608.77	5,942,311.26	3,338,702.49	128.23
25	固定资产	-	-	-	-
26	其他权益工具投资	-	-	-	-
27	其他非流动金融资产	-	-	-	-
28	在建工程	-	-	-	-
29	工程物资	-	-	-	-
30	固定资产清理	-	-	-	-
31	生产性生物资产	-	-	-	-
32	使用权资产	-	-	-	-
33	油气资产	-	-	-	-
34	无形资产	-	-	-	-
35	开发支出	-	-	-	-
36	商誉	-	-	-	-
37	长期待摊费用	-	-	-	-
38	递延所得税资产	-	-	-	-
39	其他非流动资产	-	-	-	-
40	三、资产总计	144,213,347.44	309,605,712.53	165,392,365.09	114.69
41	四、流动负债合计	-	-	-	-
42	短期借款	-	-	-	-
43	交易性金融负债	-	-	-	-
44	衍生金融负债	-	-	-	-
45	应付票据	-	-	-	-
46	应付账款	-	-	-	-
47	预收款项	-	-	-	-
48	合同负债	-	-	-	-
49	应付职工薪酬	-	-	-	-
50	应交税费	-	-	-	-
51	应付利息	-	-	-	-
52	应付股利	-	-	-	-
53	其他应付款	-	-	-	-
54	持有待售负债	-	-	-	-
55	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
56	其他流动负债	-	-	-	-
57	五、非流动负债合计	-	-	-	-
58	长期借款	-	-	-	-
59	应付债券	-	-	-	-
60	租赁负债	-	-	-	-
61	长期应付款	-	-	-	-
62	专项应付款	-	-	-	-
63	预计负债	-	-	-	-
64	递延收益	-	-	-	-
65	递延所得税负债	-	-	-	-
66	其他非流动负债	-	-	-	-
67	六、负债总计	-	-	-	-
68	七、净资产（所有者权益）	144,213,347.44	309,605,712.53	165,392,365.09	114.69

评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

存货—产成品（库存商品）评估明细表

评估基准日：2024年9月30日

表3-11-5

产权持有单位：天津海泰科技发展股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	坐落地址	结构	所在层/总楼层	建成年月	计量单位	建筑面积m²	成本单价(元/m²)	账面价值		评估价值		增值额	增值率%	备注	
										账面原值	账面净值	评估原值	评估净值				
1	房地证津字第116011104301号	西2-101	海泰西路18号	钢混	1/6	2010年	m²	555.64	4,933.24	2,741,104.21	2,741,104.21	5,900,896.80	5,900,896.80	3,159,792.59	115.27		
2	房地证津字第116011104302号	西2-102	海泰西路18号	钢混	1/6	2010年	m²	553.91	4,933.24	2,732,569.71	2,732,569.71	5,882,524.20	5,882,524.20	3,149,954.49	115.27		
3	房地证津字第116011104305号	西2-201	海泰西路18号	钢混	2/6	2010年	m²	1,189.00	4,933.24	5,865,619.66	5,865,619.66	12,501,146.00	12,501,146.00	6,635,526.34	113.13		
4	房地证津字第116011104308号	西2-301	海泰西路18号	钢混	3/6	2010年	m²	1,189.00	4,933.24	5,865,619.66	5,865,619.66	12,625,991.00	12,625,991.00	6,760,371.34	115.25		
5	房地证津字第116011104311号	西2-401	海泰西路18号	钢混	4/6	2010年	m²	1,194.84	4,933.24	5,894,429.76	5,894,429.76	12,688,005.96	12,688,005.96	6,793,576.20	115.25		
6	房地证津字第116011104312号	西2-402	海泰西路18号	钢混	4/6	2010年	m²	715.08	4,933.24	3,527,659.63	3,527,659.63	7,669,948.08	7,669,948.08	4,142,288.45	117.42		
7	房地证津字第116011104314号	西2-501	海泰西路18号	钢混	5/6	2010年	m²	1,164.36	4,933.24	5,744,064.68	5,744,064.68	12,486,596.64	12,486,596.64	6,742,531.96	117.38		
8	房地证津字第116011104315号	西2-502	海泰西路18号	钢混	5/6	2010年	m²	691.74	4,933.24	3,412,517.86	3,412,517.86	7,492,927.68	7,492,927.68	4,080,409.82	119.57		
9	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-101	海泰西路18号	钢混	1/6	2010年	m²	558.32	5,057.06	2,823,458.89	2,823,458.89	5,929,358.40	5,929,358.40	3,105,899.51	110.00		
10	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-102	海泰西路18号	钢混	1/6	2010年	m²	556.58	5,057.06	2,814,659.60	2,814,659.60	5,910,879.60	5,910,879.60	3,096,220.00	110.00		
11	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-103	海泰西路18号	钢混	1/6	2010年	m²	368.19	5,057.06	1,861,959.68	1,861,959.68	3,949,205.94	3,949,205.94	2,087,246.26	112.10		
12	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-104	海泰西路18号	钢混	1/6	2010年	m²	1,077.18	5,057.06	5,447,366.12	5,447,366.12	11,325,470.52	11,325,470.52	5,878,104.40	107.91		
13	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-201	海泰西路18号	钢混	2/6	2010年	m²	1,194.74	5,057.06	6,041,874.33	6,041,874.33	12,561,496.36	12,561,496.36	6,519,622.03	107.91		
14	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-202	海泰西路18号	钢混	2/6	2010年	m²	637.08	5,057.06	3,221,753.10	3,221,753.10	6,765,789.60	6,765,789.60	3,544,036.50	110.00		
15	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-203	海泰西路18号	钢混	2/6	2010年	m²	1,166.99	5,057.06	5,901,540.86	5,901,540.86	12,269,732.86	12,269,732.86	6,368,192.00	107.91		
16	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-301	海泰西路18号	钢混	3/6	2010年	m²	1,194.74	5,057.06	6,041,874.33	6,041,874.33	12,686,944.06	12,686,944.06	6,645,069.73	109.98		
17	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-302	海泰西路18号	钢混	3/6	2010年	m²	636.62	5,057.06	3,219,426.85	3,219,426.85	6,828,386.12	6,828,386.12	3,608,959.27	112.10		
18	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-303	海泰西路18号	钢混	3/6	2010年	m²	1,092.39	5,057.06	5,524,284.03	5,524,284.03	11,600,089.41	11,600,089.41	6,075,805.38	109.98		
19	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-401	海泰西路18号	钢混	4/6	2010年	m²	1,200.60	5,057.06	6,071,508.72	6,071,508.72	12,749,171.40	12,749,171.40	6,677,662.68	109.98		
20	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-402	海泰西路18号	钢混	4/6	2010年	m²	718.53	5,057.06	3,633,650.81	3,633,650.81	7,706,952.78	7,706,952.78	4,073,301.97	112.10		
21	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-403	海泰西路18号	钢混	4/6	2010年	m²	572.53	5,057.06	2,895,319.74	2,895,319.74	6,140,956.78	6,140,956.78	3,245,637.04	112.10		
22	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-501	海泰西路18号	钢混	5/6	2010年	m²	1,169.97	5,057.06	5,916,610.90	5,916,610.90	12,546,758.28	12,546,758.28	6,630,147.38	112.06		
23	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-502	海泰西路18号	钢混	5/6	2010年	m²	695.07	5,057.06	3,515,012.13	3,515,012.13	7,528,998.24	7,528,998.24	4,013,986.11	114.20		
24	津(2009)滨海新区不动产登记证130011004309号	西4-503	海泰西路18号	钢混	5/6	2010年	m²	1,236.36	5,057.06	6,252,349.25	6,252,349.25	13,258,724.64	13,258,724.64	7,006,375.39	112.06		
25	房地证津字第116011104224号	西5-104	海泰西路18号	钢混	1/6	2010年	m²	555.74	4,811.90	2,674,164.50	2,674,164.50	5,960,867.24	5,960,867.24	3,286,702.74	122.91		
26	房地证津字第116011104229号	西5-202	海泰西路18号	钢混	2/6	2010年	m²	634.13	4,811.90	3,051,369.22	3,051,369.22	6,734,460.60	6,734,460.60	3,683,091.38	120.70		
27	房地证津字第116011104230号	西5-203	海泰西路18号	钢混	2/6	2010年	m²	1,189.21	4,811.90	5,722,357.87	5,722,357.87	12,628,220.99	12,628,220.99	6,905,863.12	120.68		
28	房地证津字第116011104225号	西5-301	海泰西路18号	钢混	3/6	2010年	m²	1,087.33	4,811.90	5,232,121.64	5,232,121.64	11,546,357.27	11,546,357.27	6,314,235.63	120.68		
29	房地证津字第116011104226号	西5-302	海泰西路18号	钢混	3/6	2010年	m²	633.68	4,811.90	3,049,203.87	3,049,203.87	6,796,851.68	6,796,851.68	3,747,647.81	122.91		
30	房地证津字第116011104227号	西5-303	海泰西路18号	钢混	3/6	2010年	m²	1,189.21	4,811.90	5,722,357.87	5,722,357.87	12,628,220.99	12,628,220.99	6,905,863.12	120.68		
31	房地证津字第116011104232号	西5-402	海泰西路18号	钢混	4/6	2010年	m²	715.20	4,811.90	3,441,469.84	3,441,469.84	7,671,235.20	7,671,235.20	4,229,765.36	122.91		
32	房地证津字第116011104233号	西5-403	海泰西路18号	钢混	4/6	2010年	m²	1,195.05	4,811.90	5,750,459.35	5,750,459.35	12,690,235.95	12,690,235.95	6,939,776.60	120.68		
净值合计								28529.01				141,609,738.67	303,663,401.27	162,053,662.60	114.44		
减：减值准备												0.00					
净额合计												141,609,738.67	303,663,401.27	162,053,662.60	114.44		

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：李彦飞

填表日期：2024年10月15日

共12页 第11页

评估人员：霍闯

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本评估报告采用市场法对海泰科技公司纳入评估范围的资产进行评估后，部分资产的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

委估房地产账面价值 14,421.33 万元，评估价值 30,960.57 万元，增值额为 16,539.24 万元，增值率为 114.69%。增值原因为：委估房地产是委托方自行开发建设的，并于 2010 年建成，因建成时间较早，近些年房地产价格不断上涨，所以造成评估增值。