北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Assets Appraisal Co.,Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津长荣科技集团股份有限公司
因编制2024年度财务报告拟确定
天津名轩智慧城科技发展有限公司
投资性房地产公允价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2025）第A113号

（共壹册，第壹册）

二〇二五年四月十五日

公司地址：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2202　　电话：（010）51716863
邮编：100036　　传真：（010）51716863

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	46110200524610012025000035
合同编号：	北京亚超评委字（2025）第A035号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	北京亚超评报字（2025）第A113号
报告名称：	天津长荣科技集团股份有限公司因编制2024年度财务报告拟确定天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产公允价值资产评估报告
评估结论：	1,428,850,311.00元
评估报告日：	2025年04月15日
评估机构名称：	北京亚超资产评估有限公司
签名人员：	李英　（资产评估师）　正式会员 编号：46190006 劳小华　（资产评估师）　正式会员 编号：46200032
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

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

备案回执生成日期：2025年04月21日

ICP备案号京ICP备2020034749号

资产评估报告目录

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受天津长荣科技集团股份有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评

估报告依法承担责任。

七、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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员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。

天津长荣科技集团股份有限公司因编制2024年度财务报告拟确定天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产公允价值

资产评估报告摘要

北京亚超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，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对天津长荣科技集团股份有限公司因编制2024年度财务报告拟确定天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产在2024年12月31日公允价值进行了评估。

一、评估目的

评估目的是为天津长荣科技集团股份有限公司因编制2024年度财务报告拟确定天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产公允价值提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是天津名轩智慧城科技发展有限公司持有的投资性房地产公允价值，评估范围是天津名轩智慧城科技发展有限公司持有的位于天津市南开区南马路与南开二马路交叉路口长荣大厦，建筑面积61,233.14㎡，账面价值143,410.13万元。

三、价值类型：公允价值。

四、评估基准日：2024年12月31日。

五、评估方法：市场法、收益法。

六、评估结论

天津长荣科技集团股份有限公司因编制2024年度财务报告拟确定天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产账面价值为143,410.13万元，评估价值为142,885.03万元（大写：人民币壹拾肆亿贰仟捌佰捌拾伍万零叁佰元整），评估减值525.10万元，减值率0.37%。

七、评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自2024年12月31日起一年内有效。

八、特别事项说明

（一）事项及本次评估处理方式

本评估结论中，资产评估专业人员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、未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，资产评估专业人员在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（二）纳入本次评估范围的投资性房地产评估结论为房地合一价值，不含增值税。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

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

天津长荣科技集团股份有限公司因编制2024年度财务报告拟确定天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产公允价值

资 产 评 估 报 告 正 文

北京亚超评报字（2025）第A113号

一、绪言

天津长荣科技集团股份有限公司：

北京亚超资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、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，对天津长荣科技集团股份有限公司因编制2024年度财务报告拟确定天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产在2024年12月31日公允价值进行了评估。委托人及产权持有单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了必要的勘察核实，对产权持有单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产

评估报告使用人概况

（一）委托人概况

企业名称：天津长荣科技集团股份有限公司

统一社会信用代码：911200006008912734

法定代表人：李莉

登记状态：存续（在营、开业、在册）

成立日期：1995-09-13

注册资本：42370.7756万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

营业期限：1995-09-13至无固定期限

注册地址：天津新技术产业园区北辰科技工业园

经营范围：许可项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；医护人员防护用品生产（II类医疗器械）；包装装潢印刷品印刷；文件、资料等其他印刷品印刷；印刷品装订服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械设备研发；印刷专用设备制造；包装专用设备制造；包装专用设备销售；包装服务；专用仪器制造；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；试验机制造；通用设备制造（不含特种设备制造）；机械设备销售；试验机销售；机械设备租赁；通用设备修理；专用设备修理；电子、机械设备维护（不含特种设备）；普通机械设备安装服务；装卸搬运；技术进出口；

货物进出口；租赁服务（不含许可类租赁服务）；模具制造；模具销售；软件开发；软件销售；数字技术服务；信息技术咨询服务；工业互联网数据服务；医护人员防护用品批发；医护人员防护用品零售。（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）。

（二）产权持有单位概况

1．营业执照登记情况

企业名称：天津名轩智慧城科技发展有限公司

统一社会信用代码：91120104MA05TT0T64

法定代表人：李莉

登记状态：存续（在营、开业、在册）

成立日期：2017-07-21

注册资本：33100万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

营业期限：2017-07-21至2037-07-20

所属行业：科技推广和应用服务业

注册地址：天津市南开区南马路与南开二马路交叉路口长荣大厦2208

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）。

2．主要税种和税率

序号	主要税种	税　率	计税依据
1	增值税	9%	按销售商品或提供劳务的增值额
2	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
3	教育费附加	3%	应纳流转税额
4	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

（三）委托人与产权持有单位的关系

本次评估委托人为天津长荣科技集团股份有限公司，产权持有单位为天津名轩智慧城科技发展有限公司；本次资产评估的委托人持有产权持有单位100.00%股权。

（四）委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及产权持有单位为实现评估目的使用，除委托人及产权持有单位外，其他评估报告使用者为：委托人及产权持有单位上级主管部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

天津长荣科技集团股份有限公司因编制2024年度财务报告事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及天津名轩智慧城科技发展有限公司持有的投资性房地产进行评估；评估目的是为天津长荣科技集团股份有限公司因编制2024年度财务报告拟确定天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产公允价值提供参考依据。

该经济行为是依据2025年02月10日天津长荣科技集团股份有限公司委托北京亚超资产评估有限公司对天津名轩智慧城科技发展

有限公司持有的投资性房地产在评估基准日2024年12月31日的公允价值进行评估的《委托评估函》实施的。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是天津名轩智慧城科技发展有限公司持有的投资性房地产公允价值。

（二）评估范围

评估范围是天津名轩智慧城科技发展有限公司持有的位于天津市南开区南马路与南开二马路交叉路口长荣大厦，建筑面积61,233.14㎡，账面价值143,410.13万元。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）评估范围中主要资产状况及特点

◆纳入本次评估范围资产主要为投资性房地产

投资性房地产账面价值143,410.13万元，位于天津市南开区南马路与南开二马路交叉路口长荣大厦，主要为处于租赁状态的商铺和办公用房，建筑结构为钢混结构，建筑面积合计61,233.14㎡，于2010年10月建成投入使用。

➢权属状况

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；共有情况为单独所有；权利类型为国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权；权利性质为出让/商品房；用途为其他商服用地（商务金融

用地）/非居住；使用期限为至2050年12月21日；使用权面积合计9,038.40㎡。

纳入本次评估范围的投资性房地产共涉及214项《不动产权证》，主要证载情况明细如下：

序号	楼号	楼层	房产证号	房号	建筑面积㎡	套内建筑面积㎡	分摊的共用建筑面积㎡
1	1	1	津（2018）南开区不动产权第1002828号	1-101	612.54	426.94	185.60
2	1	2	津（2018）南开区不动产权第1002826号	1-201	1,131.38	788.57	342.81
3	1	3	津（2018）南开区不动产权第1002823号	1-301	2,117.63	1,475.99	641.64
4	1	4	津（2018）南开区不动产权第1002821号	1-401	2,137.01	1,489.50	647.51
5	1	5	津（2018）南开区不动产权第1000743号	1-501	1,948.56	1,574.73	373.83
6	1	6	津（2018）南开区不动产权第1000718号	1-601	1,564.40	1,264.27	300.13
7	1	7	津（2018）南开区不动产权第1002818号	1-701	261.95	171.97	89.98
8	1	7	津（2018）南开区不动产权第1002816号	1-702	266.07	174.67	91.40
9	1	7	津（2018）南开区不动产权第1002815号	1-703	140.84	92.46	48.38
10	1	7	津（2018）南开区不动产权第1000295号	1-704	264.85	173.87	90.98
11	1	7	津（2018）南开区不动产权第1000289号	1-705	263.17	172.77	90.40
12	1	7	津（2018）南开区不动产权第1000294号	1-706	140.84	92.46	48.38
13	1	7	津（2018）南开区不动产权第1000296号	1-707	266.07	174.67	91.40
14	1	7	津（2018）南开区不动产权第1000291号	1-708	261.95	171.97	89.98
15	1	7	津（2018）南开区不动产权第1000297号	1-709	140.84	92.46	48.38
16	1	8	津（2018）南开区不动产权第1000721号	1-801	263.86	173.22	90.64
17	1	8	津（2018）南开区不动产权第1000733号	1-802	268.00	175.94	92.06
18	1	8	津（2018）南开区不动产权第1000730号	1-803	142.06	93.26	48.80
19	1	8	津（2018）南开区不动产权第1000715号	1-804	268.00	175.94	92.06
20	1	8	津（2018）南开区不动产权第1000749号	1-805	263.86	173.22	90.64
21	1	8	津（2018）南开区不动产权第1000740号	1-806	142.03	93.24	48.79
22	1	8	津（2018）南开区不动产权第1000741号	1-807	267.97	175.92	92.05
23	1	8	津（2018）南开区不动产权第1000748号	1-808	263.86	173.22	90.64
24	1	8	津（2018）南开区不动产权第1000751号	1-809	142.03	93.24	48.79
25	1	9	津（2018）南开区不动产权第1003666号	1-901	265.32	174.18	91.14

序号	楼号	楼层	房产证号	房号	建筑面积㎡	套内建筑面积㎡	分摊的共用建筑面积㎡
26	1	9	津（2018）南开区不动产权第1000736号	1-902	269.42	176.87	92.55
27	1	9	津（2018）南开区不动产权第1000738号	1-903	142.94	93.84	49.10
28	1	9	津（2018）南开区不动产权第1000724号	1-904	269.42	176.87	92.55
29	1	9	津（2018）南开区不动产权第1000747号	1-905	265.32	174.18	91.14
30	1	9	津（2018）南开区不动产权第1000726号	1-906	142.94	93.84	49.10
31	1	9	津（2018）南开区不动产权第1000746号	1-907	269.42	176.87	92.55
32	1	9	津（2018）南开区不动产权第1000750号	1-908	265.32	174.18	91.14
33	1	9	津（2018）南开区不动产权第1000713号	1-909	142.94	93.84	49.10
34	1	10	津（2018）南开区不动产权第1000735号	1-1001	266.55	174.99	91.56
35	1	10	津（2018）南开区不动产权第1001903号	1-1002	270.65	177.68	92.97
36	1	10	津（2018）南开区不动产权第1001895号	1-1003	143.70	94.34	49.36
37	1	10	津（2018）南开区不动产权第1001907号	1-1004	270.65	177.68	92.97
38	1	10	津（2018）南开区不动产权第1001947号	1-1005	266.55	174.99	91.56
39	1	10	津（2018）南开区不动产权第1001891号	1-1006	143.70	94.34	49.36
40	1	10	津（2018）南开区不动产权第1001894号	1-1007	270.64	177.67	92.97
41	1	10	津（2018）南开区不动产权第1001945号	1-1008	266.52	174.97	91.55
42	1	10	津（2018）南开区不动产权第1001892号	1-1009	143.70	94.34	49.36
43	1	11	津（2018）南开区不动产权第1001901号	1-1101	267.58	175.66	91.92
44	1	11	津（2018）南开区不动产权第1001935号	1-1102	271.69	178.36	93.33
45	1	11	津（2018）南开区不动产权第1001877号	1-1103	144.33	94.75	49.58
46	1	11	津（2018）南开区不动产权第1001879号	1-1104	271.69	178.36	93.33
47	1	11	津（2018）南开区不动产权第1001885号	1-1105	267.58	175.66	91.92
48	1	11	津（2018）南开区不动产权第1001883号	1-1106	144.33	94.75	49.58
49	1	11	津（2018）南开区不动产权第1001882号	1-1107	271.69	178.36	93.33
50	1	11	津（2018）南开区不动产权第1001880号	1-1108	267.58	175.66	91.92
51	1	11	津（2018）南开区不动产权第1001881号	1-1109	144.33	94.75	49.58
52	1	12	津（2018）南开区不动产权第1001939号	1-1201	268.37	176.18	92.19
53	1	12	津（2018）南开区不动产权第1001958号	1-1202	272.48	178.88	93.60
54	1	12	津（2018）南开区不动产权第1001968号	1-1203	144.83	95.08	49.75
55	1	12	津（2018）南开区不动产权第1002037号	1-1204	272.48	178.88	93.60

序号	楼号	楼层	房产证号	房号	建筑面积㎡	套内建筑面积㎡	分摊的共用建筑面积㎡
56	1	12	津（2018）南开区不动产权第1001954号	1-1205	268.37	176.18	92.19
57	1	12	津（2018）南开区不动产权第1001924号	1-1206	144.83	95.08	49.75
58	1	12	津（2018）南开区不动产权第1002036号	1-1207	272.48	178.88	93.60
59	1	12	津（2018）南开区不动产权第1001927号	1-1208	268.37	176.18	92.19
60	1	12	津（2018）南开区不动产权第1001940号	1-1209	144.83	95.08	49.75
61	1	13	津（2018）南开区不动产权第1001965号	1-1301	268.93	176.55	92.38
62	1	13	津（2018）南开区不动产权第1001969号	1-1302	273.04	179.25	93.79
63	1	13	津（2018）南开区不动产权第1001957号	1-1303	145.18	95.31	49.87
64	1	13	津（2018）南开区不动产权第1001922号	1-1304	273.04	179.25	93.79
65	1	13	津（2018）南开区不动产权第1001923号	1-1305	268.93	176.55	92.38
66	1	13	津（2018）南开区不动产权第1001966号	1-1306	145.18	95.31	49.87
67	1	13	津（2018）南开区不动产权第1001964号	1-1307	273.04	179.25	93.79
68	1	13	津（2018）南开区不动产权第1001978号	1-1308	268.93	176.55	92.38
69	1	13	津（2018）南开区不动产权第1001961号	1-1309	145.18	95.31	49.87
70	1	14	津（2018）南开区不动产权第1001948号	1-1401	269.30	176.79	92.51
71	1	14	津（2018）南开区不动产权第1001929号	1-1402	273.41	179.49	93.92
72	1	14	津（2018）南开区不动产权第1001967号	1-1403	145.41	95.46	49.95
73	1	14	津（2018）南开区不动产权第1001936号	1-1404	273.41	179.49	93.92
74	1	14	津（2018）南开区不动产权第1001914号	1-1405	269.30	176.79	92.51
75	1	14	津（2018）南开区不动产权第1001913号	1-1406	145.41	95.46	49.95
76	1	14	津（2018）南开区不动产权第1001926号	1-1407	273.41	179.49	93.92
77	1	14	津（2018）南开区不动产权第1001920号	1-1408	269.30	176.79	92.51
78	1	14	津（2018）南开区不动产权第1001938号	1-1409	145.41	95.46	49.95
79	1	16	津（2018）南开区不动产权第1001887号	1-1601	269.31	176.80	92.51
80	1	16	津（2018）南开区不动产权第1001916号	1-1602	273.42	179.50	93.92
81	1	16	津（2018）南开区不动产权第1001932号	1-1603	145.41	95.46	49.95
82	1	16	津（2018）南开区不动产权第1001972号	1-1604	273.42	179.50	93.92
83	1	16	津（2018）南开区不动产权第1001888号	1-1605	269.31	176.80	92.51
84	1	16	津（2018）南开区不动产权第1001889号	1-1606	145.41	95.46	49.95
85	1	16	津（2018）南开区不动产权第1001890号	1-1607	273.42	179.50	93.92

序号	楼号	楼层	房产证号	房号	建筑面积㎡	套内建筑面积㎡	分摊的共用建筑面积㎡
86	1	16	津（2018）南开区不动产权第1001959号	1-1608	269.31	176.80	92.51
87	1	16	津（2018）南开区不动产权第1001933号	1-1609	145.41	95.46	49.95
88	1	17	津（2018）南开区不动产权第1003668号	1-1701	268.96	176.57	92.39
89	1	17	津（2018）南开区不动产权第1001902号	1-1702	273.09	179.28	93.81
90	1	17	津（2018）南开区不动产权第1001898号	1-1703	145.21	95.33	49.88
91	1	17	津（2018）南开区不动产权第1001900号	1-1704	273.07	179.27	93.80
92	1	17	津（2018）南开区不动产权第1001971号	1-1705	268.96	176.57	92.39
93	1	17	津（2018）南开区不动产权第1001973号	1-1706	145.21	95.33	49.88
94	1	17	津（2018）南开区不动产权第1001952号	1-1707	273.07	179.27	93.80
95	1	17	津（2018）南开区不动产权第1001931号	1-1708	268.96	176.57	92.39
96	1	17	津（2018）南开区不动产权第1001930号	1-1709	145.21	95.33	49.88
97	1	18	津（2018）南开区不动产权第1001944号	1-1801	268.40	176.20	92.20
98	1	18	津（2018）南开区不动产权第1001943号	1-1802	272.51	178.90	93.61
99	1	18	津（2018）南开区不动产权第1001950号	1-1803	144.86	95.10	49.76
100	1	18	津（2018）南开区不动产权第1001970号	1-1804	272.51	178.90	93.61
101	1	18	津（2018）南开区不动产权第1001962号	1-1805	268.40	176.20	92.20
102	1	18	津（2018）南开区不动产权第1001897号	1-1806	144.86	95.10	49.76
103	1	18	津（2018）南开区不动产权第1001925号	1-1807	272.51	178.90	93.61
104	1	18	津（2018）南开区不动产权第1001941号	1-1808	268.40	176.20	92.20
105	1	18	津（2018）南开区不动产权第1001949号	1-1809	144.86	95.10	49.76
106	1	19	津（2018）南开区不动产权第1001921号	1-1901	267.62	175.69	91.93
107	1	19	津（2018）南开区不动产权第1001917号	1-1902	271.73	178.39	93.34
108	1	19	津（2018）南开区不动产权第1001919号	1-1903	144.37	94.78	49.59
109	1	19	津（2018）南开区不动产权第1001872号	1-1904	314.96	206.77	108.19
110	1	19	津（2018）南开区不动产权第1001915号	1-1905	256.46	168.36	88.10
111	1	19	津（2018）南开区不动产权第1001934号	1-1906	173.54	113.93	59.61
112	1	19	津（2018）南开区不动产权第1001918号	1-1907	271.73	178.39	93.34
113	1	19	津（2018）南开区不动产权第1001905号	1-1908	267.62	175.69	91.93
114	1	19	津（2018）南开区不动产权第1001946号	1-1909	144.37	94.78	49.59
115	1	20	津（2018）南开区不动产权第1001909号	1-2001	266.62	175.03	91.59

序号	楼号	楼层	房产证号	房号	建筑面积㎡	套内建筑面积㎡	分摊的共用建筑面积㎡
116	1	20	津（2018）南开区不动产权第1001928号	1-2002	270.73	177.73	93.00
117	1	20	津（2018）南开区不动产权第1001974号	1-2003	143.75	94.37	49.38
118	1	20	津（2018）南开区不动产权第1001906号	1-2004	313.76	205.98	107.78
119	1	20	津（2018）南开区不动产权第1001951号	1-2005	255.63	167.82	87.81
120	1	20	津（2018）南开区不动产权第1001976号	1-2006	172.91	113.51	59.40
121	1	20	津（2018）南开区不动产权第1001975号	1-2007	270.73	177.73	93.00
122	1	20	津（2018）南开区不动产权第1001956号	1-2008	266.62	175.03	91.59
123	1	20	津（2018）南开区不动产权第1001977号	1-2009	143.75	94.37	49.38
124	1	21	津（2018）南开区不动产权第1001911号	1-2101	265.40	174.23	91.17
125	1	21	津（2018）南开区不动产权第1001896号	1-2102	269.51	176.93	92.58
126	1	21	津（2018）南开区不动产权第1002764号	1-2103	142.99	93.87	49.12
127	1	21	津（2018）南开区不动产权第1002757号	1-2104	312.33	205.04	107.29
128	1	21	津（2018）南开区不动产权第1002758号	1-2105	254.63	167.16	87.47
129	1	21	津（2018）南开区不动产权第1002762号	1-2106	172.16	113.02	59.14
130	1	21	津（2018）南开区不动产权第1002766号	1-2107	269.51	176.93	92.58
131	1	21	津（2018）南开区不动产权第1002776号	1-2108	265.40	174.23	91.17
132	1	21	津（2018）南开区不动产权第1002770号	1-2109	142.99	93.87	49.12
133	1	22	津（2018）南开区不动产权第1002822号	1-2201	263.95	173.28	90.67
134	1	22	津（2018）南开区不动产权第1002824号	1-2202	268.06	175.98	92.08
135	1	22	津（2018）南开区不动产权第1002809号	1-2203	142.09	93.28	48.81
136	1	22	津（2018）南开区不动产权第1002805号	1-2204	310.62	203.92	106.70
137	1	22	津（2018）南开区不动产权第1002802号	1-2205	253.44	166.38	87.06
138	1	22	津（2018）南开区不动产权第1002801号	1-2206	171.24	112.42	58.82
139	1	22	津（2018）南开区不动产权第1002800号	1-2207	268.06	175.98	92.08
140	1	22	津（2018）南开区不动产权第1002799号	1-2208	263.95	173.28	90.67
141	1	22	津（2018）南开区不动产权第1002797号	1-2209	142.09	93.28	48.81
142	1	23	津（2018）南开区不动产权第1002752号	1-2301	262.29	172.19	90.10
143	1	23	津（2018）南开区不动产权第1002768号	1-2302	266.40	174.89	91.51
144	1	23	津（2018）南开区不动产权第1002777号	1-2303	141.04	92.59	48.45
145	1	23	津（2018）南开区不动产权第1002778号	1-2304	308.67	202.64	106.03

序号	楼号	楼层	房产证号	房号	建筑面积㎡	套内建筑面积㎡	分摊的共用建筑面积㎡
146	1	23	津（2018）南开区不动产权第1002775号	1-2305	252.08	165.49	86.59
147	1	23	津（2018）南开区不动产权第1002774号	1-2306	170.21	111.74	58.47
148	1	23	津（2018）南开区不动产权第1002761号	1-2307	266.40	174.89	91.51
149	1	23	津（2018）南开区不动产权第1002756号	1-2308	262.29	172.19	90.10
150	1	23	津（2018）南开区不动产权第1002759号	1-2309	141.04	92.59	48.45
151	1	24	津（2018）南开区不动产权第1002763号	1-2401	260.37	170.93	89.44
152	1	24	津（2018）南开区不动产权第1002765号	1-2402	264.48	173.63	90.85
153	1	24	津（2018）南开区不动产权第1002755号	1-2403	139.88	91.83	48.05
154	1	24	津（2018）南开区不动产权第1002769号	1-2404	306.40	201.15	105.25
155	1	24	津（2018）南开区不动产权第1002772号	1-2405	250.53	164.47	86.06
156	1	24	津（2018）南开区不动产权第1002829号	1-2406	169.05	110.98	58.07
157	1	24	津（2018）南开区不动产权第1002830号	1-2407	264.54	173.67	90.87
158	1	24	津（2018）南开区不动产权第1002831号	1-2408	260.43	170.97	89.46
159	1	24	津（2018）南开区不动产权第1002811号	1-2409	139.88	91.83	48.05
160	1	25	津（2018）南开区不动产权第1002796号	1-2501	258.33	169.59	88.74
161	1	25	津（2018）南开区不动产权第1002795号	1-2502	262.44	172.29	90.15
162	1	25	津（2018）南开区不动产权第1002820号	1-2503	138.56	90.96	47.60
163	1	25	津（2018）南开区不动产权第1002819号	1-2504	304.00	199.57	104.43
164	1	25	津（2018）南开区不动产权第1002817号	1-2505	248.84	163.36	85.48
165	1	25	津（2018）南开区不动产权第1002814号	1-2506	167.73	110.11	57.62
166	1	25	津（2018）南开区不动产权第1002812号	1-2507	262.44	172.29	90.15
167	1	25	津（2018）南开区不动产权第1002810号	1-2508	258.34	169.60	88.74
168	1	25	津（2018）南开区不动产权第1002808号	1-2509	138.56	90.96	47.60
169	1	27	津（2018）南开区不动产权第1002771号	1-2701	253.18	166.21	86.97
170	1	27	津（2018）南开区不动产权第1002773号	1-2702	257.29	168.91	88.38
171	1	27	津（2018）南开区不动产权第1002827号	1-2703	135.31	88.83	46.48
172	1	27	津（2018）南开区不动产权第1003653号	1-2704	299.29	196.48	102.81
173	1	27	津（2018）南开区不动产权第1003654号	1-2705	243.25	159.69	83.56
174	1	27	津（2018）南开区不动产权第1003669号	1-2706	164.48	107.98	56.50
175	1	27	津（2018）南开区不动产权第1003694号	1-2707	257.29	168.91	88.38

序号	楼号	楼层	房产证号	房号	建筑面积㎡	套内建筑面积㎡	分摊的共用建筑面积㎡
176	1	27	津（2018）南开区不动产权第1003693号	1-2708	253.18	166.21	86.97
177	1	27	津（2018）南开区不动产权第1003636号	1-2709	135.31	88.83	46.48
178	1	28	津（2018）南开区不动产权第1003691号	1-2801	250.45	164.42	86.03
179	1	28	津（2018）南开区不动产权第1003655号	1-2802	254.57	167.12	87.45
180	1	28	津（2018）南开区不动产权第1003700号	1-2803	133.57	87.69	45.88
181	1	28	津（2018）南开区不动产权第1003695号	1-2804	296.06	194.36	101.70
182	1	28	津（2018）南开区不动产权第1003682号	1-2805	241.03	158.23	82.80
183	1	28	津（2018）南开区不动产权第1003689号	1-2806	162.75	106.84	55.91
184	1	28	津（2018）南开区不动产权第1003681号	1-2807	254.57	167.12	87.45
185	1	28	津（2018）南开区不动产权第1003703号	1-2808	250.45	164.42	86.03
186	1	28	津（2018）南开区不动产权第1003701号	1-2809	133.57	87.69	45.88
187	1	29	津（2018）南开区不动产权第1003647号	1-2901	247.44	162.44	85.00
188	1	29	津（2018）南开区不动产权第1003657号	1-2902	251.61	165.18	86.43
189	1	29	津（2018）南开区不动产权第1003648号	1-2903	131.70	86.46	45.24
190	1	29	津（2018）南开区不动产权第1003649号	1-2904	292.56	192.06	100.50
191	1	29	津（2018）南开区不动产权第1003650号	1-2905	238.56	156.61	81.95
192	1	29	津（2018）南开区不动产权第1003663号	1-2906	160.80	105.56	55.24
193	1	29	津（2018）南开区不动产权第1003656号	1-2907	251.55	165.14	86.41
194	1	29	津（2018）南开区不动产权第1003685号	1-2908	247.44	162.44	85.00
195	1	29	津（2018）南开区不动产权第1003683号	1-2909	131.64	86.42	45.22
196	1	30	津（2018）南开区不动产权第1003646号	1-3001	276.30	181.39	94.91
197	1	30	津（2018）南开区不动产权第1003661号	1-3002	313.32	205.69	107.63
198	1	30	津（2018）南开区不动产权第1003660号	1-3003	313.32	205.69	107.63
199	1	30	津（2018）南开区不动产权第1003659号	1-3004	276.30	181.39	94.91
200	1	30	津（2018）南开区不动产权第1003658号	1-3005	159.47	104.69	54.78
201	1	30	津（2018）南开区不动产权第1003645号	1-3006	246.92	162.10	84.82
202	1	30	津（2018）南开区不动产权第1003670号	1-3007	242.81	159.40	83.41
203	1	30	津（2018）南开区不动产权第1003686号	1-3008	159.47	104.69	54.78
204	1	31	津（2018）南开区不动产权第1003662号	1-3101	273.04	179.25	93.79
205	1	31	津（2018）南开区不动产权第1003676号	1-3102	308.83	202.74	106.09

序号	楼号	楼层	房产证号	房号	建筑面积㎡	套内建筑面积㎡	分摊的共用建筑面积㎡
206	1	31	津（2018）南开区不动产权第1003697号	1-3103	308.87	202.77	106.10
207	1	31	津（2018）南开区不动产权第1003698号	1-3104	273.64	179.64	94.00
208	1	31	津（2018）南开区不动产权第1003679号	1-3105	157.40	103.33	54.07
209	1	31	津（2018）南开区不动产权第1003680号	1-3106	243.65	159.95	83.70
210	1	31	津（2018）南开区不动产权第1003687号	1-3107	239.53	157.25	82.28
211	1	31	津（2018）南开区不动产权第1003637号	1-3108	157.40	103.33	54.07
212	1	32	津（2018）南开区不动产权第1003638号	1-3201	1,859.32	1,502.61	356.71
213	1	33	津（2018）南开区不动产权第1003672号	1-3301	1,823.93	1,474.01	349.92
214	1	34	津（2018）南开区不动产权第1003674号	1-3401	1,077.59	777.32	300.27
合计					61,233.14	41,603.17	19,629.97

➢区位状况

长荣大厦，位于天津市南开区南马路与南开二马路交叉路口，天津名轩智慧城科技发展有限公司于2017年11月签订购买合同，2018年2月取得《不动产权证》，现状为对外出租的商铺及办公用房。

长荣大厦为钢混结构，总层数为38层，地下三层，地上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㎡，与天津大悦城（南开区）相连互通；地上5-34层为办公，建筑面积55,234.58㎡,其中15层、26层为大楼避难层；35层为设备间。本次评估的投资性房地产不含地下1-3层车库。

➢他项权利状况

2018年9月天津名轩智慧城科技发展有限公司从上海浦东发展银行股份有限公司天津分行取得借款9亿元。本借款以本次委估标的长荣大厦214项目房产为抵押物（《经营性物业贷款合同》编号：77092018280185），以天津长荣科技集团股份有限公司持有的天津名轩智慧城科技发展有限公司100%股权为质押（《权利最高额质押合

同》编号：227709201900000002），以天津长荣科技集团股份有限公司及李莉为担保人（《最高额保证合同》编号：2B7709201800000027和2B7709201800000028）。

➢租赁状况

截至评估基准日，天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产租赁情况如下表所示：

金额单位：人民币元

承租方	楼层	房间号	合同面积	合同起租日期	合同终止日期	合同月租金
寻找就寻见（天津）文化传播有限责任公司（新租）	1	101（二）室	245.71	2024-03-01	2030-02-28	18,310.51
天津金拱门食品有限公司	1	101（一）室	347.00	2023-09-28	2033-09-28	132,058.80
元点（天津）文化传播有限公司	2	201	1,131.38	2023-02-01	2026-01-31	72,266.90
王三省	3	301部分	279.76	2024-10-10	2029-10-09	11,816.88
天津市动心体育文化传播有限公司	3	302	560.00	2024-08-01	2027-07-31	28,105.00
天津厚海教育培训学校有限公司（新租）	3	303	485.00	2024-08-01	2027-07-31	15,330.00
天津友枝文化传播有限公司	3	304	210.00	2024-05-01	2027-04-30	8,760.00
天津天美家居科技有限公司	4	401	1,597.01	2022-10-01	2025-09-30	104,437.80
卡萨（天津）木业有限公司	4	402	540.00	2022-10-01	2025-09-30	32,850.00
理想家（天津）商业管理有限公司	5	501	974.28	2024-01-01	2029-12-31	38,524.66
令天（天津）房屋信息咨询有限公司	5	502	974.28	2024-01-01	2029-12-31	38,524.66
天津爱康国宾悦城门诊部有限公司	6-7	601、701-709	4,001.01	2016-05-01	2026-04-30	472,440.65
天津长荣新启点培训学校有限公司	8	801-802	531.86	2024-07-01	2027-06-30	37,208.04
天津市南开区青沐美容信息咨询服务店	8	803	142.06	2023-08-01	2026-07-31	9,111.11
乐金空调（山东）有限公司	8	806	142.03	2025-01-01	2027-12-31	12,528.23
晨星培训学校（天津）有限责任公司	8	807	267.97	2024-08-01	2027-07-31	20,376.89
晨星培训学校（天津）有限责任公司	8	808	263.86	2024-08-01	2027-07-31	20,064.35
上海泉秀国际贸易有限公司天津分公司	8	809	142.03	2024-07-20	2027-07-31	13,392.25
麦苗网络科技发展（天津）有限公司	9	901	265.32	2024-03-01	2027-02-28	20,982.39
易定制网络科技（天津）有限公司	9	903	142.94	2023-09-01	2025-08-31	10,869.40
天津侨伊斯美发有限公司	9	904部分	172.29	2022-12-16	2025-12-15	12,053.12
天津市盛世礼仪庆典有限公司	9	904部分-905	193.42	2025-01-01	2026-12-31	15,884.62
楼端（天津）眼镜销售有限公司	9	905-1	169.03	2024-11-01	2027-10-31	13,881.59
万宝盛华人力资源（中国）有限公司天津分公司	9	906	142.94	2024-07-01	2025-06-30	13,478.05
大声（天津）培训学校有限公司	9	907、908	534.74	2024-09-01	2027-08-31	42,289.02
天津铭鸿和朋友们教育科技有限公司(新租)	10	1001、1009	410.25	2024-06-01	2027-08-31	29,948.25
天津史宾莎工程管理服务有限公司	10	1006	143.70	2024-06-15	2026-06-14	11,364.28
天津铭鸿和朋友们教育科技有限公司(新租)	10	1007、1008	537.16	2024-10-01	2028-01-31	39,212.68
天津东方医疗科技有限公司	11	1101	267.58	2023-08-01	2025-07-31	19,533.34
韩国韩亚航空公司天津代表处	11	1105-1	83.81	2024-05-01	2025-04-30	8,208.49
天津名轩置业有限公司	11	1105部分-1109	933.83	2024-06-01	2025-03-15	106,456.62

天津汇正科技有限公司	12	1201、1209	413.20	2022-06-20	2025-06-19	36,448.37
苏州旗芯微半导体有限公司	12	1202	272.48	2024-01-01	2026-12-31	21,548.63
袁瑶瑶	12	1203 部分	83.36	2024-05-01	2026-04-30	6,592.39
天津贝壳房地产经纪有限公司	12	1203、1204、1205+1206 部分	649.98	2024-02-01	2026-09-30	45,471.52
杨兆波	12	1206 部分+1207 部分	154.90	2023-09-16	2025-10-15	11,307.70
天津不言建筑装饰工程有限公司	12	1207 部分	190.00	2023-04-10	2026-04-09	16,181.67
中移物联网有限公司天津分公司	12	1208	245.17	2024-06-25	2025-06-24	24,310.65
天津链家宝业房地产经纪有限公司	13	1301-1309	2,061.45	2023-10-01	2026-09-30	144,215.61
天津屈臣氏个人用品商店有限公司	14	1401+02 部分	352.16	2025-01-01	2027-12-31	25,707.68
天津市河北区伽遇健康信息咨询有限责任公司	14	1403	145.41	2024-07-01	2026-10-31	10,614.93
天津菲拉文化艺术有限公司	14	1404 部分 2	84.25	2024-04-01	2027-03-31	6,662.77
天津菲拉文化艺术有限公司	14	1405	269.30	2024-03-15	2027-03-31	21,297.14
天津市南开区鲲鹏企业管理咨询工作室	14	1406	145.41	2022-11-08	2025-11-07	14,595.53
天津美洲广告有限公司	14	1409	145.41	2023-04-01	2026-03-31	11,941.80
千方捷通科技股份有限公司	16	1603、1604	418.83	2024-01-16	2029-12-31	28,026.71
天津新东方培训学校有限公司	16	1605-1607	688.14	2023-06-01	2026-05-31	48,141.13
天津市阿波罗视光眼镜贸易有限公司	16	1609	145.41	2024-04-15	2027-04-14	12,826.37
天津新东方培训学校有限公司	17	1701-1702	542.05	2024-05-01	2027-05-31	37,920.91
天津新东方培训学校有限公司	17	1703-1706	832.45	2024-12-01	2027-11-30	58,236.81
新东方沃凯德（天津）文旅有限公司	17	1707	273.07	2024-11-01	2027-05-31	19,934.11
嘉晟瑞信（天津）基金销售有限公司	17	1708	268.96	2024-02-01	2027-01-31	22,088.34
北京戴普智达科技有限公司	17	1709	145.21	2024-05-01	2026-04-30	12,367.05
中国平安人寿保险股份有限公司天津分公司（新租）	18	1801-1803、1808-1809	870.00	2024-06-29	2027-07-28	60,863.75
天津名轩置业有限公司	18	1804-1807	1,187.31	2024-06-01	2025-03-15	135,353.34
天津 MCN 国际港	19	1901、1907、1908、1909	951.34	2025-12-31	2027-12-30	68,496.48
天津橙澈文化传媒有限公司	19	1902	271.73	2024-09-01	2025-02-28	32,233.97
天津名轩置业有限公司	20	2001+2002 部分	326.95	2024-06-01	2025-03-15	37,272.30
天津市玉坤钢铁有限公司	20	2002 部分	210.40	2024-08-01	2026-07-31	15,999.17
玖章（天津）企业管理咨询有限公司	20	2003	143.75	2023-05-01	2026-04-30	10,930.99
大金（中国）投资有限公司	20	2004、2005	569.39	2023-11-01	2025-10-31	65,811.99
大金空调技术（中国）有限公司北京分公司	20	2006+07 部分	283.51	2023-11-01	2025-10-31	32,769.03
欧士机（上海）精密工具有限公司	20	2007	160.13	2022-12-16	2025-10-15	15,585.99
大金氟化工（中国）有限公司北京分公司	20	2008	266.62	2022-03-01	2025-02-28	23,518.11
天津博纳信网络科技有限公司	20	2009	143.75	2023-03-01	2025-02-28	11,368.23
天津贝壳房地产经纪有限公司	21	2101、2109	408.39	2023-12-01	2026-11-30	28,570.28
哈希水质分析仪器（上海）有限公司（新租）	21	2103	142.99	2024-05-01	2027-04-30	11,743.05
天津贝壳房地产经纪有限公司	21	2107 部分 2+2108	439.37	2023-11-01	2026-10-31	30,737.59
天津长荣科技集团股份有限公司	22	2202	268.06	2021-11-01	2025-01-31	32,233.97
天津创业投资管理有限公司	22	2203、2204、2206、2205 部分 2	802.19	2022-09-01	2025-02-28	76,859.83
天津德厚投资管理合伙企业（有限合伙）	22	2204-1	75.20	2022-09-01	2025-02-28	7,205.10
天津名轩投资有限公司	22	2207、2208、2209	674.10	2022-03-01	2025-02-28	73,813.95
天津链家宝业房地产经纪有限公司	23	2301-2309	2,070.42	2023-09-15	2026-09-30	144,843.13
天津千嘻文化传媒有限公司	24	2401、2402、2408 部分 2、2409	841.24	2024-06-01	2025-05-31	66,528.06
长荣华鑫融资租赁有限公司	24	2405、2406、2407	508.15	2024-03-10	2025-03-09	58,733.67
天津允善律师事务所	25	2503	138.56	2023-03-31	2026-03-30	10,957.79
北京埃菲特国际房地产经纪有限公司	25	2505	248.84	2023-09-01	2027-08-31	21,949.76

瑞幸咖啡食品(天津)有限公司	25	2507	262.44	2023-12-01	2026-09-30	20,754.63
瑞幸咖啡食品(天津)有限公司	25	2508	258.34	2023-10-01	2026-09-30	20,430.39
天津自如生活科技有限公司	27	2702	257.29	2025-02-01	2027-11-30	21,129.24
天津自如生活科技有限公司	27	2703、2704	434.60	2024-11-12	2027-12-31	35,691.53
天津华叶家具销售有限公司	27	2706	164.48	2023-01-18	2025-01-17	15,008.80
天津自如生活科技有限公司	27	2707、2708	510.47	2024-03-01	2025-12-31	41,922.35
太二（广州）投资有限公司	27	2709	135.31	2023-12-16	2026-12-15	11,112.33
开利空调销售服务（上海）有限公司	28	2801	250.45	2024-09-01	2027-08-31	33,129.23
北京完美灵犀科技有限公司	28	2802 部分 2、2803-2805	772.28	2023-07-01	2025-06-30	58,725.46
天津名轩置业有限公司	28	2806-2809	801.34	2024-03-16	2025-03-15	91,352.76
上海申伦（天津）律师事务所	29	2901	247.44	2022-05-01	2025-07-31	20,321.01
上海申伦（天津）律师事务所	29	2908	247.44	2022-08-06	2025-08-05	21,826.27
天津市东风国际贸易有限公司	29	2909	131.64	2024-04-01	2025-04-30	10,410.53
天津合力数据科技有限公司	30	3001 部分+3002 部分	324.89	2023-08-01	2025-07-31	25,693.38
中信证券股份有限公司天津南开证券营业部	30	30-中信 03+04 部分会议室	200.00	2022-06-01	2032-08-31	13,200.00
中信证券股份有限公司天津南开证券营业部	30	30-02 部分+03+04 部分,30-06	496.06	2022-06-01	2032-08-31	82,986.70
中信证券股份有限公司天津南开证券营业部	30	3007 部分	110.00	2022-11-01	2032-10-31	11,041.25
天津医擎科技有限公司	31	3101-3102 部分	318.04	2023-12-01	2026-11-30	25,151.66
超聚变数字技术有限公司	31	3102-3103	300.00	2023-08-01	2026-07-31	26,462.50
天津名轩置业有限公司	31	3103 部分-3105 部分	661.57	2024-06-01	2025-03-15	75,418.98
天津大序初放网络科技有限公司	31	3106 部分-3108	539.75	2025-01-01	2027-12-31	41,043.49
天津亚信软件有限公司	32	3201	1,859.32	2022-12-01	2027-11-30	130,074.93
大悦城(天津)有限公司	33	3301	1,823.93	2018-03-09	2028-03-08	119,123.33
天津长荣科技集团股份有限公司	34	3401	1,077.59	2025-01-01	2025-12-31	64,655.40

五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：公允价值。

公允价值（FairValue）亦称公允市价、公允价格。熟悉市场情况的买卖双方在公平交易的条件下和自愿的情况下所确定的价格，或无关联的双方在公平交易的条件下一项资产可以被买卖或者一项负债可以被清偿的成交价格。在公允价值计量下，资产和负债按照在公平交易中，熟悉市场情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的

金额计量。

六、评估基准日

评估基准日为2024年12月31日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为产权持有单位会计结算日，能够全面反映评估对象的实际情况，有利于资产的清查。经与委托人及产权持有单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

（一）经济行为依据

2025年02月10日天津长荣科技集团股份有限公司委托北京亚超资产评估有限公司对天津名轩智慧城科技发展有限公司持有的投资性房地产在评估基准日2024年12月31日的公允价值进行评估的《委托评估函》。

（二）法律法规依据

1．《中华人民共和国资产评估法》（2016年07月02日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过，中华人民共和国主席令第46号）；

2．《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号，2019

年01月02日）；

3．《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

4．《中华人民共和国民法典》（2020年05月28日十三届全国人大3次会议表决通过）；

5．《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第15次会议第2次修订）；

6．《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年08月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议第3次修正）；

7．《中华人民共和国土地管理法》（2019年08月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议第3次修正）；

8．《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第2次修订）；

9．《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号，2016年03月23日）；

10．《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署联合公告2019年第39号，2019年03月20日）；

11．《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第645号，2013年12月07日第3次修订）；

12．其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1．《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号，2017年10月01日）；

2．《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号，2017年10月01日）；

3．《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年01月01日）；

4．《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号，2019年12月04日）；

5．《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月01日）；

6．《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年01月01日）；

7．《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年01月01日）；

8．《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号，2017年10月01日）；

9．《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

10．《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月01日）；

11．《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月01日）；

12．《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号，

2017年10月01日）；

13．《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号，2020年11月25日）；

14．《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第76号，2014年07月23日）。

15．《企业会计准则第3号—投资性房地产》（中华人民共和国财政部，2006年02月27日）；

16．《企业会计准则第39号—公允价值计量》（中华人民共和国财政部，财会〔2014〕6号，2014年07月01日）；

17．《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）；

18．国家、地方政府和有关部门，以及评估协会发布的其他相关评估准则、技术标准。

（四）权属依据

1．不动产权证书；

2．大悦城（天津）有限公司与天津名轩投资有限公司关于中粮广场写字楼之《转让协议》（签署日期：2017年7月7日）；

3．天津名轩投资有限公司指定天津名轩智慧城科技发展有限公司执行《转让协议》中买方的权利和义务（2017年7月31日）；

4．其他有关产权证明。

（五）取价依据

1．国家有关部门发布的资料

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号，2015年12月01日）；

（2）《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部）；

2．资产评估机构收集的资料

（1）《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；

（2）IFIND资讯；

（3）互联网关于房地产的市场价格信息资料；

（4）资产评估专业人员现场勘查记录资料；

（5）资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

（6）产权持有单位跟承租公司签署的《房屋租赁合同》；

（7）与本次评估相关的其他资料。

（六）其他依据

1、北京亚超资产评估有限公司与天津长荣科技集团股份有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2025）第A035号”；

2、委托人及产权持有单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

（一）评估方法选择的依据

1．《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2．《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

（二）评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1．市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析，确定评估对象与参照物之间的差异，并进行调整修正来确定价值的评估方法。

2．收益法

收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

3．成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除各种贬值因素，以此

确定资产价值的评估方法的总称。

（三）评估方法的选择

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

1．本次评估目的是为天津长荣科技集团股份有限公司因编制2024年度财务报告拟确定天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产公允价值提供参考依据。

2．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；

3．评估对象周边房地产市场交易活跃，可以找到类似可比的交易案例，具备采用市场法评估的条件；

4．评估对象周边房地产租赁市场活跃，可以找到类似可比的租赁案例，具备采用收益法评估的条件；

综上所述，根据评估目的，本次评估采用市场法、收益法进行评估。

（四）选用评估方法技术思路

1．投资性房地产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合待估房地产特点和收集资料情况，采用市场法、收益法进行评估。

■市场比较法

市场法是依据替代原则，通过对评估对象类似的房地产的交易价格的修正调整得到评估价值。市场法基本公式如下：

P＝ P′×A×B×C×D

式中：P—评估价值

P′—可比交易实例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

■收益法

预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法基本公式如下：

$$P=\sum_{i=1}^{n}[R_i\times(1+r)^{-i}]$$

式中：P—评估价值；

R_i—第i年的净收益；

r—折现率；

n—收益期。

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1．指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2．根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单

位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、实地调查、查询等。

（六）评定估算

1．根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析各种资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2．根据所采用的评估方法，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；

3．对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1．根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2．在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

（一）基本假设

1．交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

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，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3．资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、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。本次假设纳入评估范围内资产为原地使用状态。

（二）一般假设

1．产权持有单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及产权持有单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2．假设委托人和产权持有单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3．假设评估基准日后资产所涉及的利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期相关经营状况产生重大影响；

4．假设资产未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

5．无其它不可抗力及不可预见因素对资产造成重大不利影响。

（三）本次评估假设

1．产权持有单位所申报的资产不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

2．资产的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。

3．未来的贷款利率、增值税和附加税率等不发生重大变化。

4．假设资产未来收益期相关现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的资产进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对产权持有单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查。在此基础上采用市场法、收益法对天津名轩智慧城科技发展有限公司持有的投资性房地产进行了评估。本次评估采用的价值类型为公允价值。

（一）市场法评估结果

天津长荣科技集团股份有限公司因编制2024年度财务报告拟确定天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产，账面价值143,410.13万元，评估价值为142,885.03万元，评估减值525.10万元，减值率0.37%。

（二）收益法评估结果

天津长荣科技集团股份有限公司因编制2024年度财务报告拟确定天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产，账面价值143,410.13万元，评估价值为53,380.02万元，评估减值90,030.11万元，减值率62.78%。

（三）评估结论分析

市场法评估价值与收益法评估价值的差异是89,505.01万元，差异率为62.64%，两种方法分别从租、售的角度客观反映了评估对象的公允价值，但由于目前房地产市场的租售比例失衡，收益法评估结果不足以反映真实的公允价值。

（四）最终评估结论

经综合分析，最终选取市场法评估结果作为最终评估结论。

天津长荣科技集团股份有限公司因编制2024年度财务报告拟确定天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产，账面价值为143,410.13万元，评估价值为142,885.03万元（大写：人民币壹拾肆亿贰仟捌佰捌拾伍万零叁佰元整），评估减值525.10万元，减值率0.37%。

评估增减值变动原因分析：

投资性房产采用的是市场法评估，评估基准日的委估标的单价较上期略有下跌，故形成评估减值。

十二、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资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

本次评估中，未引用其他机构出具报告的结论。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

由委托人和产权持有单位提供的与评估相关的产权证明文件等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和产权持有单位应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

根据产权持有单位提供的资料和资产评估专业人员的调查了解，未发现评估资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（三）法律、经济纠纷等未决事项

根据产权持有单位提供的资料和资产评估专业人员的调查了解，未发现法律、经济纠纷等未决事项。

（四）担保、租赁及其或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1．委估资产贷款情况

2018年9月天津名轩智慧城科技发展有限公司从上海浦东发展

银行股份有限公司天津分行取得借款9亿元。本借款以本次委估标的长荣大厦214项目房产为抵押物（《经营性物业贷款合同》编号：77092018280185），以天津长荣科技集团股份有限公司持有的天津名轩智慧城科技发展有限公司100%股权为质押（《权利最高额质押合同》编号：227709201900000002），以天津长荣科技集团股份有限公司及李莉为担保人（《最高额保证合同》编号：2B7709201800000027和2B7709201800000028）。

2．租赁情况

截至评估基准日，天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产出租面积合计52,462.89㎡，承租单位有瑞幸咖啡食品(天津)有限公司、天津蜂年商贸有限公司、天津金拱门食品有限公司、卡萨（天津）木业有限公司、天津贝壳房地产经纪有限公司、天津新东方培训学校有限公司、天津长荣科技集团股份有限公司、大金（中国）投资有限公司、特百惠（中国）有限公司、中信证券股份有限公司天津南开证券营业部、大悦城(天津)有限公司等，具体租赁情况详见评估范围中租赁情况相关描述。

（五）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估中，未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新

评估。资产评估机构对评估基准日后的资产以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

（六）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（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

本次评估中，未发现评估程序受限的有关情况。

（八）本次评估结论，资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

（九）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。

（十）纳入本次评估范围的**投资性房地产**评估结论为房地合一价值，不含增值税。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1．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；

2．本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3．本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外；

4．评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从2024年12月31日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

（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）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评估对象可实现价格的保证。

（四）本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为2025年04月15日。

（本页无正文）

北京亚超资产评估有限公司

资产评估师：李英

正式执业会员
资产评估师
李 英
46190006

资产评估师：劳小华

正式执业会员
资产评估师
劳小华
46200032

中国·北京　　二〇二五年四月十五日

天津长荣科技集团股份有限公司因编制2024年度财务报告拟确定天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产公允价值

评估明细表

评估基准日：2024年12月31日

企业负责人：李莉　　财务负责人：李光

产权持有单位：天津名轩智慧城科技发展有限公司
产权持有单位填表人：李光
填表日期：2025年02月06日

评估机构：北京亚超资产评估有限公司
法定代表人：李应峰
签名资产评估师：李英、劳小华
评估人员：李英、劳小华

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年12月31日

表1

产权持有单位：天津名轩智慧城科技发展有限公司　　北京亚超评报字（2025）第A113号　　**金额单位：人民币万元**

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产				
2	非流动资产	143,410.13	142,885.03	-525.10	-0.37
3	其中:债权投资				
4	其他债权投资				
5	可供出售金融资产				
6	持有到期投资				
7	长期应收款				
8	长期股权投资				
9	其他权益工具投资				
10	其他非流动金融资产				
11	投资性房地产	143,410.13	142,885.03	-525.10	-0.37
12	固定资产				
13	在建工程				
14	生产性生物资产				
15	油气资产				
16	使用权资产				
17	无形资产				
18	开发支出				
19	商誉				
20	长期待摊费用				
21	递延所得税资产				
22	其他非流动资产				
23	**资产总计**	**143,410.13**	**142,885.03**	**-525.10**	**-0.37**

评估机构：北京亚超资产评估有限公司　　项目负责人：李英

法定代表人：李应峰　　签名资产评估师：李英、劳小华

投资性房地产——房屋评估明细表

（采用公允价值模式计量）

评估基准日：2024年12月31日

表4-9

产权持有单位：天津名轩智慧城科技发展有限公司　　金额单位：人民币元

序号	不动产权证编号	位置	来源	结构	建成年月	计量单位	证载建筑面积	纳入投资性房地产面积	账面价值	评估价值	增/减值	增/减值率%	备注
1	详见附件	天津长荣大厦1-4层商铺	外购	钢混	2010年10月	m²	5,998.56	5,998.56	115,711,568.87	114,872,352.00	-839,216.87	-0.73	
2		天津长荣大厦5-35层写字楼	外购	钢混	2010年10月	m²	55,234.58	55,234.58	1,318,389,757.34	1,313,977,959.00	-4,411,798.34	-0.33	
合　　计							**61,233.14**	**61,233.14**	**1,434,101,326.21**	**1,428,850,311.00**	**-5,251,015.21**	**-0.37**	

产权持有单位填表人：李光　　评估人员：李英、劳小华

填表日期：2025年2月6日

投资性房地产——房屋评估明细表

（采用公允价值模式计量）

评估基准日：2024年12月31日

表4-9

产权持有单位：天津名轩智慧城科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	不动产权证编号	权利性质	用途	土地使用权截止日期	房间号	来源	结构	建成年月	计量单位	证载建筑面积	纳入投资性房地产面积	账面价值	评估价值	增/减值	增/减值率%	备注
		房屋/土地使用权	房屋/土地使用权													
1	津（2018）南开区不动产权第1002828号	商品房/出让	非居住/其他商服用地	2050/12/21	1-101	外购	钢混	2010年10月	m²	612.54	612.54	19,455,717.42	19,314,611.00	-141,106.42	-0.73	商场
2	津（2018）南开区不动产权第1002826号	商品房/出让	非居住/其他商服用地	2050/12/21	1-201	外购	钢混	2010年10月	m²	1,131.38	1,131.38	28,748,694.25	28,540,192.00	-208,502.25	-0.73	商场
3	津（2018）南开区不动产权第1002823号	商品房/出让	非居住/其他商服用地	2050/12/21	1-301	外购	钢混	2010年10月	m²	2,117.63	2,117.63	40,356,135.18	40,063,442.00	-292,693.18	-0.73	商场
4	津（2018）南开区不动产权第1002821号	商品房/出让	非居住/其他商服用地	2050/12/21	1-401	外购	钢混	2010年10月	m²	2,137.01	2,137.01	27,151,022.01	26,954,107.00	-196,915.01	-0.73	商场
5	津（2018）南开区不动产权第1000743号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-501	外购	钢混	2010年10月	m²	1,948.56	1,948.56	45,197,954.82	45,438,471.00	240,516.18	0.53	写字楼
6	津（2018）南开区不动产权第1000718号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-601	外购	钢混	2010年10月	m²	1,564.40	1,564.40	36,360,696.67	36,531,869.00	171,172.33	0.47	写字楼
7	津（2018）南开区不动产权第1002818号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-701	外购	钢混	2010年10月	m²	261.95	261.95	6,100,972.44	6,125,701.00	24,728.56	0.41	写字楼
8	津（2018）南开区不动产权第1002816号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-702	外购	钢混	2010年10月	m²	266.07	266.07	6,196,929.75	6,222,047.00	25,117.25	0.41	写字楼
9	津（2018）南开区不动产权第1002815号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-703	外购	钢混	2010年10月	m²	140.84	140.84	3,280,248.18	3,293,543.00	13,294.82	0.41	写字楼
10	津（2018）南开区不动产权第1000295号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-704	外购	钢混	2010年10月	m²	264.85	264.85	6,168,515.48	6,193,517.00	25,001.52	0.41	写字楼
11	津（2018）南开区不动产权第1000289号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-705	外购	钢混	2010年10月	m²	263.17	263.17	6,129,386.71	6,154,230.00	24,843.29	0.41	写字楼
12	津（2018）南开区不动产权第1000294号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-706	外购	钢混	2010年10月	m²	140.84	140.84	3,280,248.18	3,293,543.00	13,294.82	0.41	写字楼
13	津（2018）南开区不动产权第1000296号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-707	外购	钢混	2010年10月	m²	266.07	266.07	6,196,929.75	6,222,047.00	25,117.25	0.41	写字楼
14	津（2018）南开区不动产权第1000291号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-708	外购	钢混	2010年10月	m²	261.95	261.95	6,100,972.44	6,125,701.00	24,728.56	0.41	写字楼
15	津（2018）南开区不动产权第1000297号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-709	外购	钢混	2010年10月	m²	140.84	140.84	3,280,248.18	3,293,543.00	13,294.82	0.41	写字楼
16	津（2018）南开区不动产权第1000721号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-801	外购	钢混	2010年10月	m²	263.86	263.86	6,157,863.00	6,179,073.00	21,210.00	0.34	写字楼
17	津（2018）南开区不动产权第1000733号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-802	外购	钢混	2010年10月	m²	268.00	268.00	6,254,480.52	6,276,024.00	21,543.48	0.34	写字楼
18	津（2018）南开区不动产权第1000730号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-803	外购	钢混	2010年10月	m²	142.06	142.06	3,315,341.63	3,326,761.00	11,419.37	0.34	写字楼
19	津（2018）南开区不动产权第1000715号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-804	外购	钢混	2010年10月	m²	268.00	268.00	6,254,480.52	6,276,024.00	21,543.48	0.34	写字楼
20	津（2018）南开区不动产权第1000749号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-805	外购	钢混	2010年10月	m²	263.86	263.86	6,157,863.00	6,179,073.00	21,210.00	0.34	写字楼
21	津（2018）南开区不动产权第1000740号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-806	外购	钢混	2010年10月	m²	142.03	142.03	3,314,641.40	3,326,059.00	11,417.60	0.34	写字楼
22	津（2018）南开区不动产权第1000741号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-807	外购	钢混	2010年10月	m²	267.97	267.97	6,253,780.29	6,275,321.00	21,540.71	0.34	写字楼
23	津（2018）南开区不动产权第1000748号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-808	外购	钢混	2010年10月	m²	263.86	263.86	6,157,863.00	6,179,073.00	21,210.00	0.34	写字楼
24	津（2018）南开区不动产权第1000751号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-809	外购	钢混	2010年10月	m²	142.03	142.03	3,314,641.40	3,326,059.00	11,417.60	0.34	写字楼
25	津（2018）南开区不动产权第1003666号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-901	外购	钢混	2010年10月	m²	265.32	265.32	6,204,675.27	6,222,019.00	17,343.73	0.28	写字楼
26	津（2018）南开区不动产权第1000736号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-902	外购	钢混	2010年10月	m²	269.42	269.42	6,300,556.56	6,318,168.00	17,611.44	0.28	写字楼
27	津（2018）南开区不动产权第1000738号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-903	外购	钢混	2010年10月	m²	142.94	142.94	3,342,741.57	3,352,086.00	9,344.43	0.28	写字楼
28	津（2018）南开区不动产权第1000724号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-904	外购	钢混	2010年10月	m²	269.42	269.42	6,300,556.56	6,318,168.00	17,611.44	0.28	写字楼
29	津（2018）南开区不动产权第1000747号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-905	外购	钢混	2010年10月	m²	265.32	265.32	6,204,675.27	6,222,019.00	17,343.73	0.28	写字楼
30	津（2018）南开区不动产权第1000726号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-906	外购	钢混	2010年10月	m²	142.94	142.94	3,342,741.57	3,352,086.00	9,344.43	0.28	写字楼
31	津（2018）南开区不动产权第1000746号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-907	外购	钢混	2010年10月	m²	269.42	269.42	6,300,556.56	6,318,168.00	17,611.44	0.28	写字楼
32	津（2018）南开区不动产权第1000750号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-908	外购	钢混	2010年10月	m²	265.32	265.32	6,204,675.27	6,222,019.00	17,343.73	0.28	写字楼
33	津（2018）南开区不动产权第1000713号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-909	外购	钢混	2010年10月	m²	142.94	142.94	3,342,741.57	3,352,086.00	9,344.43	0.28	写字楼
34	津（2018）南开区不动产权第1000735号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1001	外购	钢混	2010年10月	m²	266.55	266.55	6,245,971.75	6,259,927.00	13,955.25	0.22	写字楼

投资性房地产——房屋评估明细表

（采用公允价值模式计量）

评估基准日：2024年12月31日

表4-9

产权持有单位：天津名轩智慧城科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	不动产权证编号	权利性质	用途	土地使用权截止日期	房间号	来源	结构	建成年月	计量单位	证载建筑面积	纳入投资性房地产面积	账面价值	评估价值	增/减值	增/减值率%	备注
		房屋/土地使用权	房屋/土地使用权													
35	津（2018）南开区不动产权第1001903号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1002	外购	钢混	2010年10月	m²	270.65	270.65	6,342,045.09	6,356,215.00	14,169.91	0.22	写字楼
36	津（2018）南开区不动产权第1001895号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1003	外购	钢混	2010年10月	m²	143.70	143.70	3,367,271.57	3,374,795.00	7,523.43	0.22	写字楼
37	津（2018）南开区不动产权第1001907号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1004	外购	钢混	2010年10月	m²	270.65	270.65	6,342,045.09	6,356,215.00	14,169.91	0.22	写字楼
38	津（2018）南开区不动产权第1001947号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1005	外购	钢混	2010年10月	m²	266.55	266.55	6,245,971.75	6,259,927.00	13,955.25	0.22	写字楼
39	津（2018）南开区不动产权第1001891号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1006	外购	钢混	2010年10月	m²	143.70	143.70	3,367,271.57	3,374,795.00	7,523.43	0.22	写字楼
40	津（2018）南开区不动产权第1001894号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1007	外购	钢混	2010年10月	m²	270.64	270.64	6,341,811.01	6,355,980.00	14,168.99	0.22	写字楼
41	津（2018）南开区不动产权第1001945号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1008	外购	钢混	2010年10月	m²	266.52	266.52	6,245,268.52	6,259,222.00	13,953.48	0.22	写字楼
42	津（2018）南开区不动产权第1001892号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1009	外购	钢混	2010年10月	m²	143.70	143.70	3,367,271.57	3,374,795.00	7,523.43	0.22	写字楼
43	津（2018）南开区不动产权第1001901号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1101	外购	钢混	2010年10月	m²	267.58	267.58	6,282,954.81	6,292,946.00	9,991.19	0.16	写字楼
44	津（2018）南开区不动产权第1001935号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1102	外购	钢混	2010年10月	m²	271.69	271.69	6,379,460.30	6,389,605.00	10,144.70	0.16	写字楼
45	津（2018）南开区不动产权第1001877号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1103	外购	钢混	2010年10月	m²	144.33	144.33	3,388,963.65	3,394,353.00	5,389.35	0.16	写字楼
46	津（2018）南开区不动产权第1001879号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1104	外购	钢混	2010年10月	m²	271.69	271.69	6,379,460.30	6,389,605.00	10,144.70	0.16	写字楼
47	津（2018）南开区不动产权第1001885号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1105	外购	钢混	2010年10月	m²	267.58	267.58	6,282,954.81	6,292,946.00	9,991.19	0.16	写字楼
48	津（2018）南开区不动产权第1001883号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1106	外购	钢混	2010年10月	m²	144.33	144.33	3,388,963.65	3,394,353.00	5,389.35	0.16	写字楼
49	津（2018）南开区不动产权第1001882号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1107	外购	钢混	2010年10月	m²	271.69	271.69	6,379,460.30	6,389,605.00	10,144.70	0.16	写字楼
50	津（2018）南开区不动产权第1001880号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1108	外购	钢混	2010年10月	m²	267.58	267.58	6,282,954.81	6,292,946.00	9,991.19	0.16	写字楼
51	津（2018）南开区不动产权第1001881号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1109	外购	钢混	2010年10月	m²	144.33	144.33	3,388,963.65	3,394,353.00	5,389.35	0.16	写字楼
52	津（2018）南开区不动产权第1001939号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1201	外购	钢混	2010年10月	m²	268.37	268.37	6,314,121.98	6,320,382.00	6,260.02	0.10	写字楼
53	津（2018）南开区不动产权第1001958号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1202	外购	钢混	2010年10月	m²	272.48	272.48	6,410,821.53	6,417,176.00	6,354.47	0.10	写字楼
54	津（2018）南开区不动产权第1001968号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1203	外购	钢混	2010年10月	m²	144.83	144.83	3,407,513.70	3,410,891.00	3,377.30	0.10	写字楼
55	津（2018）南开区不动产权第1002037号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1204	外购	钢混	2010年10月	m²	272.48	272.48	6,410,821.53	6,417,176.00	6,354.47	0.10	写字楼
56	津（2018）南开区不动产权第1001954号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1205	外购	钢混	2010年10月	m²	268.37	268.37	6,314,121.98	6,320,382.00	6,260.02	0.10	写字楼
57	津（2018）南开区不动产权第1001924号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1206	外购	钢混	2010年10月	m²	144.83	144.83	3,407,513.70	3,410,891.00	3,377.30	0.10	写字楼
58	津（2018）南开区不动产权第1002036号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1207	外购	钢混	2010年10月	m²	272.48	272.48	6,410,821.53	6,417,176.00	6,354.47	0.10	写字楼
59	津（2018）南开区不动产权第1001927号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1208	外购	钢混	2010年10月	m²	268.37	268.37	6,314,121.98	6,320,382.00	6,260.02	0.10	写字楼
60	津（2018）南开区不动产权第1001940号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1209	外购	钢混	2010年10月	m²	144.83	144.83	3,407,513.70	3,410,891.00	3,377.30	0.10	写字楼
61	津（2018）南开区不动产权第1001965号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1301	外购	钢混	2010年10月	m²	268.93	268.93	6,340,210.49	6,342,445.00	2,234.51	0.04	写字楼
62	津（2018）南开区不动产权第1001969号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1302	外购	钢混	2010年10月	m²	273.04	273.04	6,437,107.10	6,439,375.00	2,267.90	0.04	写字楼
63	津（2018）南开区不动产权第1001957号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1303	外购	钢混	2010年10月	m²	145.18	145.18	3,422,718.66	3,423,925.00	1,206.34	0.04	写字楼
64	津（2018）南开区不动产权第1001922号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1304	外购	钢混	2010年10月	m²	273.04	273.04	6,437,107.10	6,439,375.00	2,267.90	0.04	写字楼
65	津（2018）南开区不动产权第1001923号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1305	外购	钢混	2010年10月	m²	268.93	268.93	6,340,210.49	6,342,445.00	2,234.51	0.04	写字楼
66	津（2018）南开区不动产权第1001966号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1306	外购	钢混	2010年10月	m²	145.18	145.18	3,422,718.66	3,423,925.00	1,206.34	0.04	写字楼
67	津（2018）南开区不动产权第1001964号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1307	外购	钢混	2010年10月	m²	273.04	273.04	6,437,107.10	6,439,375.00	2,267.90	0.04	写字楼
68	津（2018）南开区不动产权第1001978号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1308	外购	钢混	2010年10月	m²	268.93	268.93	6,340,210.49	6,342,445.00	2,234.51	0.04	写字楼

投资性房地产——房屋评估明细表

（采用公允价值模式计量）

评估基准日：2024年12月31日

表4-9

产权持有单位：天津名轩智慧城科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	不动产权证编号	权利性质	用途	土地使用权截止日期	房间号	来源	结构	建成年月	计量单位	证载建筑面积	纳入投资性房地产面积	账面价值	评估价值	增/减值	增/减值率%	备注
		房屋/土地使用权	房屋/土地使用权													
69	津（2018）南开区不动产权第1001961号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1309	外购	钢混	2010年10月	m²	145.18	145.18	3,422,718.66	3,423,925.00	1,206.34	0.04	写字楼
70	津（2018）南开区不动产权第1001948号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1401	外购	钢混	2010年10月	m²	269.30	269.30	6,361,595.47	6,360,058.00	-1,537.47	-0.02	写字楼
71	津（2018）南开区不动产权第1001929号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1402	外购	钢混	2010年10月	m²	273.41	273.41	6,458,684.14	6,457,124.00	-1,560.14	-0.02	写字楼
72	津（2018）南开区不动产权第1001967号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1403	外购	钢混	2010年10月	m²	145.41	145.41	3,434,977.66	3,434,148.00	-829.66	-0.02	写字楼
73	津（2018）南开区不动产权第1001936号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1404	外购	钢混	2010年10月	m²	273.41	273.41	6,458,684.14	6,457,124.00	-1,560.14	-0.02	写字楼
74	津（2018）南开区不动产权第1001914号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1405	外购	钢混	2010年10月	m²	269.30	269.30	6,361,595.47	6,360,058.00	-1,537.47	-0.02	写字楼
75	津（2018）南开区不动产权第1001913号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1406	外购	钢混	2010年10月	m²	145.41	145.41	3,434,977.66	3,434,148.00	-829.66	-0.02	写字楼
76	津（2018）南开区不动产权第1001926号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1407	外购	钢混	2010年10月	m²	273.41	273.41	6,458,684.14	6,457,124.00	-1,560.14	-0.02	写字楼
77	津（2018）南开区不动产权第1001920号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1408	外购	钢混	2010年10月	m²	269.30	269.30	6,361,595.47	6,360,058.00	-1,537.47	-0.02	写字楼
78	津（2018）南开区不动产权第1001938号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1409	外购	钢混	2010年10月	m²	145.41	145.41	3,434,977.66	3,434,148.00	-829.66	-0.02	写字楼
79	津（2018）南开区不动产权第1001887号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1601	外购	钢混	2010年10月	m²	269.31	269.31	6,387,423.90	6,378,338.00	-9,085.90	-0.14	写字楼
80	津（2018）南开区不动产权第1001916号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1602	外购	钢混	2010年10月	m²	273.42	273.42	6,484,903.70	6,475,679.00	-9,224.70	-0.14	写字楼
81	津（2018）南开区不动产权第1001932号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1603	外购	钢混	2010年10月	m²	145.41	145.41	3,448,796.17	3,443,890.00	-4,906.17	-0.14	写字楼
82	津（2018）南开区不动产权第1001972号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1604	外购	钢混	2010年10月	m²	273.42	273.42	6,484,903.70	6,475,679.00	-9,224.70	-0.14	写字楼
83	津（2018）南开区不动产权第1001888号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1605	外购	钢混	2010年10月	m²	269.31	269.31	6,387,423.90	6,378,338.00	-9,085.90	-0.14	写字楼
84	津（2018）南开区不动产权第1001889号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1606	外购	钢混	2010年10月	m²	145.41	145.41	3,448,796.17	3,443,890.00	-4,906.17	-0.14	写字楼
85	津（2018）南开区不动产权第1001890号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1607	外购	钢混	2010年10月	m²	273.42	273.42	6,484,903.70	6,475,679.00	-9,224.70	-0.14	写字楼
86	津（2018）南开区不动产权第1001959号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1608	外购	钢混	2010年10月	m²	269.31	269.31	6,387,423.90	6,378,338.00	-9,085.90	-0.14	写字楼
87	津（2018）南开区不动产权第1001933号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1609	外购	钢混	2010年10月	m²	145.41	145.41	3,448,796.17	3,443,890.00	-4,906.17	-0.14	写字楼
88	津（2018）南开区不动产权第1003668号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1701	外购	钢混	2010年10月	m²	268.96	268.96	6,392,037.40	6,378,924.00	-13,113.40	-0.21	写字楼
89	津（2018）南开区不动产权第1001902号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1702	外购	钢混	2010年10月	m²	273.09	273.09	6,490,189.42	6,476,876.00	-13,313.42	-0.21	写字楼
90	津（2018）南开区不动产权第1001898号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1703	外购	钢混	2010年10月	m²	145.21	145.21	3,451,024.90	3,443,946.00	-7,078.90	-0.21	写字楼
91	津（2018）南开区不动产权第1001900号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1704	外购	钢混	2010年10月	m²	273.07	273.07	6,489,714.27	6,476,401.00	-13,313.27	-0.21	写字楼
92	津（2018）南开区不动产权第1001971号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1705	外购	钢混	2010年10月	m²	268.96	268.96	6,392,037.40	6,378,924.00	-13,113.40	-0.21	写字楼
93	津（2018）南开区不动产权第1001973号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1706	外购	钢混	2010年10月	m²	145.21	145.21	3,451,024.90	3,443,946.00	-7,078.90	-0.21	写字楼
94	津（2018）南开区不动产权第1001952号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1707	外购	钢混	2010年10月	m²	273.07	273.07	6,489,714.27	6,476,401.00	-13,313.27	-0.21	写字楼
95	津（2018）南开区不动产权第1001931号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1708	外购	钢混	2010年10月	m²	268.96	268.96	6,392,037.40	6,378,924.00	-13,113.40	-0.21	写字楼
96	津（2018）南开区不动产权第1001930号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1709	外购	钢混	2010年10月	m²	145.21	145.21	3,451,024.90	3,443,946.00	-7,078.90	-0.21	写字楼
97	津（2018）南开区不动产权第1001944号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1801	外购	钢混	2010年10月	m²	268.40	268.40	6,391,615.26	6,374,500.00	-17,115.26	-0.27	写字楼
98	津（2018）南开区不动产权第1001943号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1802	外购	钢混	2010年10月	m²	272.51	272.51	6,489,490.19	6,472,113.00	-17,377.19	-0.27	写字楼
99	津（2018）南开区不动产权第1001950号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1803	外购	钢混	2010年10月	m²	144.86	144.86	3,449,662.45	3,440,425.00	-9,237.45	-0.27	写字楼
100	津（2018）南开区不动产权第1001970号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1804	外购	钢混	2010年10月	m²	272.51	272.51	6,489,490.19	6,472,113.00	-17,377.19	-0.27	写字楼
101	津（2018）南开区不动产权第1001962号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1805	外购	钢混	2010年10月	m²	268.40	268.40	6,391,615.26	6,374,500.00	-17,115.26	-0.27	写字楼
102	津（2018）南开区不动产权第1001897号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1806	外购	钢混	2010年10月	m²	144.86	144.86	3,449,662.45	3,440,425.00	-9,237.45	-0.27	写字楼

投资性房地产——房屋评估明细表

（采用公允价值模式计量）

评估基准日：2024年12月31日

表4-9

产权持有单位：天津名轩智慧城科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	不动产权证编号	权利性质	用途	土地使用权截止日期	房间号	来源	结构	建成年月	计量单位	证载建筑面积	纳入投资性房地产面积	账面价值	评估价值	增/减值	增/减值率%	备注
		房屋/土地使用权	房屋/土地使用权													
103	津（2018）南开区不动产权第1001925号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1807	外购	钢混	2010年10月	m²	272.51	272.51	6,489,490.19	6,472,113.00	-17,377.19	-0.27	写字楼
104	津（2018）南开区不动产权第1001941号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1808	外购	钢混	2010年10月	m²	268.40	268.40	6,391,615.26	6,374,500.00	-17,115.26	-0.27	写字楼
105	津（2018）南开区不动产权第1001949号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1809	外购	钢混	2010年10月	m²	144.86	144.86	3,449,662.45	3,440,425.00	-9,237.45	-0.27	写字楼
106	津（2018）南开区不动产权第1001921号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1901	外购	钢混	2010年10月	m²	267.62	267.62	6,385,623.31	6,364,806.00	-20,817.31	-0.33	写字楼
107	津（2018）南开区不动产权第1001917号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1902	外购	钢混	2010年10月	m²	271.73	271.73	6,483,691.30	6,462,555.00	-21,136.30	-0.33	写字楼
108	津（2018）南开区不动产权第1001919号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1903	外购	钢混	2010年10月	m²	144.37	144.37	3,444,781.86	3,433,552.00	-11,229.86	-0.33	写字楼
109	津（2018）南开区不动产权第1001872号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1904	外购	钢混	2010年10月	m²	314.96	314.96	7,515,192.83	7,490,694.00	-24,498.83	-0.33	写字楼
110	津（2018）南开区不动产权第1001915号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1905	外购	钢混	2010年10月	m²	256.46	256.46	6,119,336.43	6,099,388.00	-19,948.43	-0.33	写字楼
111	津（2018）南开区不动产权第1001934号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1906	外购	钢混	2010年10月	m²	173.54	173.54	4,140,800.94	4,127,302.00	-13,498.94	-0.33	写字楼
112	津（2018）南开区不动产权第1001918号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1907	外购	钢混	2010年10月	m²	271.73	271.73	6,483,691.30	6,462,555.00	-21,136.30	-0.33	写字楼
113	津（2018）南开区不动产权第1001905号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1908	外购	钢混	2010年10月	m²	267.62	267.62	6,385,623.31	6,364,806.00	-20,817.31	-0.33	写字楼
114	津（2018）南开区不动产权第1001946号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-1909	外购	钢混	2010年10月	m²	144.37	144.37	3,444,781.86	3,433,552.00	-11,229.86	-0.33	写字楼
115	津（2018）南开区不动产权第1001909号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2001	外购	钢混	2010年10月	m²	266.62	266.62	6,374,564.70	6,350,089.00	-24,475.70	-0.38	写字楼
116	津（2018）南开区不动产权第1001928号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2002	外购	钢混	2010年10月	m²	270.73	270.73	6,472,829.76	6,447,976.00	-24,853.76	-0.38	写字楼
117	津（2018）南开区不动产权第1001974号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2003	外购	钢混	2010年10月	m²	143.75	143.75	3,436,890.28	3,423,694.00	-13,196.28	-0.38	写字楼
118	津（2018）南开区不动产权第1001906号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2004	外购	钢混	2010年10月	m²	313.76	313.76	7,501,625.40	7,472,822.00	-28,803.40	-0.38	写字楼
119	津（2018）南开区不动产权第1001951号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2005	外购	钢混	2010年10月	m²	255.63	255.63	6,111,806.98	6,088,340.00	-23,466.98	-0.38	写字楼
120	津（2018）南开区不动产权第1001976号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2006	外购	钢混	2010年10月	m²	172.91	172.91	4,134,070.74	4,118,197.00	-15,873.74	-0.38	写字楼
121	津（2018）南开区不动产权第1001975号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2007	外购	钢混	2010年10月	m²	270.73	270.73	6,472,829.76	6,447,976.00	-24,853.76	-0.38	写字楼
122	津（2018）南开区不动产权第1001956号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2008	外购	钢混	2010年10月	m²	266.62	266.62	6,374,564.70	6,350,089.00	-24,475.70	-0.38	写字楼
123	津（2018）南开区不动产权第1001977号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2009	外购	钢混	2010年10月	m²	143.75	143.75	3,436,890.28	3,423,694.00	-13,196.28	-0.38	写字楼
124	津（2018）南开区不动产权第1001911号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2101	外购	钢混	2010年10月	m²	265.40	265.40	6,357,873.25	6,329,790.00	-28,083.25	-0.44	写字楼
125	津（2018）南开区不动产权第1001896号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2102	外购	钢混	2010年10月	m²	269.51	269.51	6,456,331.38	6,427,814.00	-28,517.38	-0.44	写字楼
126	津（2018）南开区不动产权第1002764号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2103	外购	钢混	2010年10月	m²	142.99	142.99	3,425,442.55	3,410,312.00	-15,130.55	-0.44	写字楼
127	津（2018）南开区不动产权第1002757号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2104	外购	钢混	2010年10月	m²	312.33	312.33	7,482,120.04	7,449,071.00	-33,049.04	-0.44	写字楼
128	津（2018）南开区不动产权第1002758号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2105	外购	钢混	2010年10月	m²	254.63	254.63	6,099,869.08	6,072,926.00	-26,943.08	-0.44	写字楼
129	津（2018）南开区不动产权第1002762号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2106	外购	钢混	2010年10月	m²	172.16	172.16	4,124,233.53	4,106,016.00	-18,217.53	-0.44	写字楼
130	津（2018）南开区不动产权第1002766号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2107	外购	钢混	2010年10月	m²	269.51	269.51	6,456,331.38	6,427,814.00	-28,517.38	-0.44	写字楼
131	津（2018）南开区不动产权第1002776号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2108	外购	钢混	2010年10月	m²	265.40	265.40	6,357,873.25	6,329,790.00	-28,083.25	-0.44	写字楼
132	津（2018）南开区不动产权第1002770号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2109	外购	钢混	2010年10月	m²	142.99	142.99	3,425,442.55	3,410,312.00	-15,130.55	-0.44	写字楼
133	津（2018）南开区不动产权第1002822号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2201	外购	钢混	2010年10月	m²	263.95	263.95	6,335,811.06	6,303,918.00	-31,893.06	-0.50	写字楼
134	津（2018）南开区不动产权第1002824号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2202	外购	钢混	2010年10月	m²	268.06	268.06	6,434,467.24	6,402,077.00	-32,390.24	-0.50	写字楼
135	津（2018）南开区不动产权第1002809号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2203	外购	钢混	2010年10月	m²	142.09	142.09	3,410,704.74	3,393,535.00	-17,169.74	-0.50	写字楼
136	津（2018）南开区不动产权第1002805号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2204	外购	钢混	2010年10月	m²	310.62	310.62	7,456,070.54	7,418,537.00	-37,533.54	-0.50	写字楼

投资性房地产——房屋评估明细表

（采用公允价值模式计量）

评估基准日：2024年12月31日

表4-9

产权持有单位：天津名轩智慧城科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	不动产权证编号	权利性质	用途	土地使用权截止日期	房间号	来源	结构	建成年月	计量单位	证载建筑面积	纳入投资性房地产面积	账面价值	评估价值	增/减值	增/减值率%	备注
		房屋/土地使用权	房屋/土地使用权													
137	津（2018）南开区不动产权第1002802号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2205	外购	钢混	2010年10月	m²	253.44	253.44	6,083,530.75	6,052,908.00	-30,622.75	-0.50	写字楼
138	津（2018）南开区不动产权第1002801号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2206	外购	钢混	2010年10月	m²	171.24	171.24	4,110,416.02	4,089,725.00	-20,691.02	-0.50	写字楼
139	津（2018）南开区不动产权第1002800号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2207	外购	钢混	2010年10月	m²	268.06	268.06	6,434,467.24	6,402,077.00	-32,390.24	-0.50	写字楼
140	津（2018）南开区不动产权第1002799号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2208	外购	钢混	2010年10月	m²	263.95	263.95	6,335,811.06	6,303,918.00	-31,893.06	-0.50	写字楼
141	津（2018）南开区不动产权第1002797号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2209	外购	钢混	2010年10月	m²	142.09	142.09	3,410,704.74	3,393,535.00	-17,169.74	-0.50	写字楼
142	津（2018）南开区不动产权第1002752号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2301	外购	钢混	2010年10月	m²	262.29	262.29	6,308,296.08	6,272,928.00	-35,368.08	-0.56	写字楼
143	津（2018）南开区不动产权第1002768号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2302	外购	钢混	2010年10月	m²	266.40	266.40	6,407,145.33	6,371,222.00	-35,923.33	-0.56	写字楼
144	津（2018）南开区不动产权第1002777号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2303	外购	钢混	2010年10月	m²	141.04	141.04	3,392,131.68	3,373,113.00	-19,018.68	-0.56	写字楼
145	津（2018）南开区不动产权第1002778号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2304	外购	钢混	2010年10月	m²	308.67	308.67	7,423,775.00	7,382,152.00	-41,623.00	-0.56	写字楼
146	津（2018）南开区不动产权第1002775号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2305	外购	钢混	2010年10月	m²	252.08	252.08	6,062,736.97	6,028,745.00	-33,991.97	-0.56	写字楼
147	津（2018）南开区不动产权第1002774号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2306	外购	钢混	2010年10月	m²	170.21	170.21	4,093,694.57	4,070,742.00	-22,952.57	-0.56	写字楼
148	津（2018）南开区不动产权第1002761号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2307	外购	钢混	2010年10月	m²	266.40	266.40	6,407,145.33	6,371,222.00	-35,923.33	-0.56	写字楼
149	津（2018）南开区不动产权第1002756号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2308	外购	钢混	2010年10月	m²	262.29	262.29	6,308,296.08	6,272,928.00	-35,368.08	-0.56	写字楼
150	津（2018）南开区不动产权第1002759号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2309	外购	钢混	2010年10月	m²	141.04	141.04	3,392,131.68	3,373,113.00	-19,018.68	-0.56	写字楼
151	津（2018）南开区不动产权第1002763号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2401	外购	钢混	2010年10月	m²	260.37	260.37	6,274,621.09	6,235,601.00	-39,020.09	-0.62	写字楼
152	津（2018）南开区不动产权第1002765号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2402	外购	钢混	2010年10月	m²	264.48	264.48	6,373,667.41	6,334,032.00	-39,635.41	-0.62	写字楼
153	津（2018）南开区不动产权第1002755号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2403	外购	钢混	2010年10月	m²	139.88	139.88	3,370,948.77	3,349,986.00	-20,962.77	-0.62	写字楼
154	津（2018）南开区不动产权第1002769号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2404	外购	钢混	2010年10月	m²	306.40	306.40	7,383,890.99	7,337,974.00	-45,916.99	-0.62	写字楼
155	津（2018）南开区不动产权第1002772号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2405	外购	钢混	2010年10月	m²	250.53	250.53	6,037,487.73	5,999,943.00	-37,544.73	-0.62	写字楼
156	津（2018）南开区不动产权第1002829号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2406	外购	钢混	2010年10月	m²	169.05	169.05	4,073,913.11	4,048,578.00	-25,335.11	-0.62	写字楼
157	津（2018）南开区不动产权第1002830号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2407	外购	钢混	2010年10月	m²	264.54	264.54	6,375,112.88	6,335,468.00	-39,644.88	-0.62	写字楼
158	津（2018）南开区不动产权第1002831号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2408	外购	钢混	2010年10月	m²	260.43	260.43	6,276,066.57	6,237,038.00	-39,028.57	-0.62	写字楼
159	津（2018）南开区不动产权第1002811号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2409	外购	钢混	2010年10月	m²	139.88	139.88	3,370,948.77	3,349,986.00	-20,962.77	-0.62	写字楼
160	津（2018）南开区不动产权第1002796号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2501	外购	钢混	2010年10月	m²	258.33	258.33	6,237,605.02	6,195,528.00	-42,077.02	-0.67	写字楼
161	津（2018）南开区不动产权第1002795号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2502	外购	钢混	2010年10月	m²	262.44	262.44	6,336,844.39	6,294,099.00	-42,745.39	-0.67	写字楼
162	津（2018）南开区不动产权第1002820号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2503	外购	钢混	2010年10月	m²	138.56	138.56	3,345,652.52	3,323,084.00	-22,568.52	-0.67	写字楼
163	津（2018）南开区不动产权第1002819号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2504	外购	钢混	2010年10月	m²	304.00	304.00	7,340,346.79	7,290,832.00	-49,514.79	-0.67	写字楼
164	津（2018）南开区不动产权第1002817号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2505	外购	钢混	2010年10月	m²	248.84	248.84	6,008,460.26	5,967,930.00	-40,530.26	-0.67	写字楼
165	津（2018）南开区不动产权第1002814号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2506	外购	钢混	2010年10月	m²	167.73	167.73	4,049,988.31	4,022,669.00	-27,319.31	-0.67	写字楼
166	津（2018）南开区不动产权第1002812号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2507	外购	钢混	2010年10月	m²	262.44	262.44	6,336,844.39	6,294,099.00	-42,745.39	-0.67	写字楼
167	津（2018）南开区不动产权第1002810号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2508	外购	钢混	2010年10月	m²	258.34	258.34	6,237,846.10	6,195,768.00	-42,078.10	-0.67	写字楼
168	津（2018）南开区不动产权第1002808号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2509	外购	钢混	2010年10月	m²	138.56	138.56	3,345,652.52	3,323,084.00	-22,568.52	-0.67	写字楼
169	津（2018）南开区不动产权第1002771号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2701	外购	钢混	2010年10月	m²	253.18	253.18	6,137,313.30	6,088,726.00	-48,587.30	-0.79	写字楼
170	津（2018）南开区不动产权第1002773号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2702	外购	钢混	2010年10月	m²	257.29	257.29	6,236,943.80	6,187,567.00	-49,376.80	-0.79	写字楼

投资性房地产——房屋评估明细表

（采用公允价值模式计量）

评估基准日：2024年12月31日

表4-9

产权持有单位：天津名轩智慧城科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	不动产权证编号	权利性质	用途	土地使用权截止日期	房间号	来源	结构	建成年月	计量单位	证载建筑面积	纳入投资性房地产面积	账面价值	评估价值	增/减值	增/减值率%	备注
		房屋/土地使用权	房屋/土地使用权													
171	津（2018）南开区不动产权第1002827号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2703	外购	钢混	2010年10月	m²	135.31	135.31	3,280,037.11	3,254,070.00	-25,967.11	-0.79	写字楼
172	津（2018）南开区不动产权第1003653号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2704	外购	钢混	2010年10月	m²	299.29	299.29	7,255,061.96	7,197,625.00	-57,436.96	-0.79	写字楼
173	津（2018）南开区不动产权第1003654号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2705	外购	钢混	2010年10月	m²	243.25	243.25	5,896,600.76	5,849,919.00	-46,681.76	-0.79	写字楼
174	津（2018）南开区不动产权第1003669号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2706	外购	钢混	2010年10月	m²	164.48	164.48	3,987,144.81	3,955,580.00	-31,564.81	-0.79	写字楼
175	津（2018）南开区不动产权第1003694号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2707	外购	钢混	2010年10月	m²	257.29	257.29	6,236,943.80	6,187,567.00	-49,376.80	-0.79	写字楼
176	津（2018）南开区不动产权第1003693号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2708	外购	钢混	2010年10月	m²	253.18	253.18	6,137,313.30	6,088,726.00	-48,587.30	-0.79	写字楼
177	津（2018）南开区不动产权第1003636号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2709	外购	钢混	2010年10月	m²	135.31	135.31	3,280,037.11	3,254,070.00	-25,967.11	-0.79	写字楼
178	津（2018）南开区不动产权第1003691号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2801	外购	钢混	2010年10月	m²	250.45	250.45	6,083,160.63	6,031,337.00	-51,823.63	-0.85	写字楼
179	津（2018）南开区不动产权第1003655号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2802	外购	钢混	2010年10月	m²	254.57	254.57	6,183,231.28	6,130,555.00	-52,676.28	-0.85	写字楼
180	津（2018）南开区不动产权第1003700号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2803	外购	钢混	2010年10月	m²	133.57	133.57	3,244,271.44	3,216,633.00	-27,638.44	-0.85	写字楼
181	津（2018）南开区不动产权第1003695号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2804	外购	钢混	2010年10月	m²	296.06	296.06	7,190,979.06	7,129,717.00	-61,262.06	-0.85	写字楼
182	津（2018）南开区不动产权第1003682号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2805	外购	钢混	2010年10月	m²	241.03	241.03	5,854,358.98	5,804,484.00	-49,874.98	-0.85	写字楼
183	津（2018）南开区不动产权第1003689号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2806	外购	钢混	2010年10月	m²	162.75	162.75	3,953,022.67	3,919,346.00	-33,676.67	-0.85	写字楼
184	津（2018）南开区不动产权第1003681号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2807	外购	钢混	2010年10月	m²	254.57	254.57	6,183,231.28	6,130,555.00	-52,676.28	-0.85	写字楼
185	津（2018）南开区不动产权第1003703号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2808	外购	钢混	2010年10月	m²	250.45	250.45	6,083,160.63	6,031,337.00	-51,823.63	-0.85	写字楼
186	津（2018）南开区不动产权第1003701号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2809	外购	钢混	2010年10月	m²	133.57	133.57	3,244,271.44	3,216,633.00	-27,638.44	-0.85	写字楼
187	津（2018）南开区不动产权第1003647号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2901	外购	钢混	2010年10月	m²	247.44	247.44	6,021,684.57	5,967,016.00	-54,668.57	-0.91	写字楼
188	津（2018）南开区不动产权第1003657号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2902	外购	钢混	2010年10月	m²	251.61	251.61	6,123,165.68	6,067,575.00	-55,590.68	-0.91	写字楼
189	津（2018）南开区不动产权第1003648号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2903	外购	钢混	2010年10月	m²	131.70	131.70	3,205,043.64	3,175,946.00	-29,097.64	-0.91	写字楼
190	津（2018）南开区不动产权第1003649号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2904	外购	钢混	2010年10月	m²	292.56	292.56	7,119,722.81	7,055,084.00	-64,638.81	-0.91	写字楼
191	津（2018）南开区不动产权第1003650号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2905	外购	钢混	2010年10月	m²	238.56	238.56	5,805,582.07	5,752,874.00	-52,708.07	-0.91	写字楼
192	津（2018）南开区不动产权第1003663号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2906	外购	钢混	2010年10月	m²	160.80	160.80	3,913,218.69	3,877,692.00	-35,526.69	-0.91	写字楼
193	津（2018）南开区不动产权第1003656号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2907	外购	钢混	2010年10月	m²	251.55	251.55	6,121,705.20	6,066,128.00	-55,577.20	-0.91	写字楼
194	津（2018）南开区不动产权第1003685号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2908	外购	钢混	2010年10月	m²	247.44	247.44	6,021,684.57	5,967,016.00	-54,668.57	-0.91	写字楼
195	津（2018）南开区不动产权第1003683号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-2909	外购	钢混	2010年10月	m²	131.64	131.64	3,203,583.17	3,174,499.00	-29,084.17	-0.91	写字楼
196	津（2018）南开区不动产权第1003646号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3001	外购	钢混	2010年10月	m²	276.30	276.30	6,737,287.04	6,672,369.00	-64,918.04	-0.96	写字楼
197	津（2018）南开区不动产权第1003661号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3002	外购	钢混	2010年10月	m²	313.32	313.32	7,639,980.54	7,566,365.00	-73,615.54	-0.96	写字楼
198	津（2018）南开区不动产权第1003660号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3003	外购	钢混	2010年10月	m²	313.32	313.32	7,639,980.54	7,566,365.00	-73,615.54	-0.96	写字楼
199	津（2018）南开区不动产权第1003659号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3004	外购	钢混	2010年10月	m²	276.30	276.30	6,737,287.04	6,672,369.00	-64,918.04	-0.96	写字楼
200	津（2018）南开区不动产权第1003658号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3005	外购	钢混	2010年10月	m²	159.47	159.47	3,888,509.63	3,851,041.00	-37,468.63	-0.96	写字楼
201	津（2018）南开区不动产权第1003645号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3006	外购	钢混	2010年10月	m²	246.92	246.92	6,020,886.31	5,962,871.00	-58,015.31	-0.96	写字楼
202	津（2018）南开区不动产权第1003670号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3007	外购	钢混	2010年10月	m²	242.81	242.81	5,920,668.62	5,863,619.00	-57,049.62	-0.96	写字楼
203	津（2018）南开区不动产权第1003686号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3008	外购	钢混	2010年10月	m²	159.47	159.47	3,888,509.63	3,851,041.00	-37,468.63	-0.96	写字楼
204	津（2018）南开区不动产权第1003662号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3101	外购	钢混	2010年10月	m²	273.04	273.04	6,670,632.29	6,602,653.00	-67,979.29	-1.02	写字楼

投资性房地产——房屋评估明细表

（采用公允价值模式计量）

评估基准日：2024年12月31日

表4-9

产权持有单位：天津名轩智慧城科技发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	不动产权证编号	权利性质	用途	土地使用权截止日期	房间号	来源	结构	建成年月	计量单位	证载建筑面积	纳入投资性房地产面积	账面价值	评估价值	增/减值	增/减值率%	备注
		房屋/土地使用权	房屋/土地使用权													
205	津（2018）南开区不动产权第1003676号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3102	外购	钢混	2010年10月	m²	308.83	308.83	7,545,016.56	7,468,127.00	-76,889.56	-1.02	写字楼
206	津（2018）南开区不动产权第1003697号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3103	外购	钢混	2010年10月	m²	308.87	308.87	7,545,993.88	7,469,094.00	-76,899.88	-1.02	写字楼
207	津（2018）南开区不动产权第1003698号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3104	外购	钢混	2010年10月	m²	273.64	273.64	6,685,291.07	6,617,162.00	-68,129.07	-1.02	写字楼
208	津（2018）南开区不动产权第1003679号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3105	外购	钢混	2010年10月	m²	157.40	157.40	3,845,434.57	3,806,247.00	-39,187.57	-1.02	写字楼
209	津（2018）南开区不动产权第1003680号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3106	外购	钢混	2010年10月	m²	243.65	243.65	5,952,606.04	5,891,944.00	-60,662.04	-1.02	写字楼
210	津（2018）南开区不动产权第1003687号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3107	外购	钢混	2010年10月	m²	239.53	239.53	5,851,950.20	5,792,314.00	-59,636.20	-1.02	写字楼
211	津（2018）南开区不动产权第1003637号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3108	外购	钢混	2010年10月	m²	157.40	157.40	3,845,434.57	3,806,247.00	-39,187.57	-1.02	写字楼
212	津（2018）南开区不动产权第1003638号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3201	外购	钢混	2010年10月	m²	1,859.32	1,859.32	45,514,269.02	45,023,434.00	-490,835.02	-1.08	写字楼
213	津（2018）南开区不动产权第1003672号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3301	外购	钢混	2010年10月	m²	1,823.93	1,823.93	44,733,710.36	44,226,655.00	-507,055.36	-1.13	写字楼
214	津（2018）南开区不动产权第1003674号	商品房/出让	非居住/商务金融用地	2050/12/21	1-3401	外购	钢混	2010年10月	m²	1,077.59	1,077.59	26,480,715.33	26,164,963.00	-315,752.33	-1.19	写字楼
合　　计										**61,233.14**	**61,233.14**	**1,434,101,326.21**	**1,428,850,311.00**	**-5,251,015.21**	**-0.37**	

产权持有单位填表人：李光

评估人员：李英、劳小华

填表日期：2025年2月6日