

本报告依据中国资产评估准则编制

天津渤海化学股份有限公司拟转让资产
事宜涉及的河西区解放南路 325 号（原
411-413 号）房屋建筑物以及附属物市场
价值

资产评估报告

国众联评报字（2025）第 3-0141 号



此为二维码防伪标志，内含
本报告估值主要信息，强烈
建议报告使用方查证核实

评估机构：国众联资产评估土地房地产估
价有限公司

联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水
河社区清水河三路 7 号中海慧
智大厦 1C 栋

网址：www.gzlchina.com

电话：0755-88832456

邮编：518024

报告日期：二〇二五年七月二十四日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020007202501820
合同编号:	(2025) 国众联评委第 (6-199) 号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国众联评报字 (2025) 第3-0141号
报告名称:	天津渤海化学股份有限公司拟转让资产事宜涉及的河西区解放南路325号 (原411-413号) 房屋建筑物以及附属物市场价值
评估结论:	66,454,385.00元
评估报告日:	2025年07月24日
评估机构名称:	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	施展 (资产评估师) 正式会员 编号: 12190018 朱志昊 (资产评估师) 正式会员 编号: 12190042
施展、朱志昊已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2025年07月25日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	2
摘要	4
资产评估报告正文	8
一、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的概况	8
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	23
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	26
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	30
十四、签名盖章	30
评估报告附件	31

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师不承担责任。

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

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

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用盖章或法律允许的其他方式确认；委托人、产权持有单位和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

八、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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和除增值税以外的其他税项等可能影响其价值的因素；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

十一、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

天津渤海化学股份有限公司拟转让资产事宜涉及的 河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及 附属物市场价值 资产评估报告

摘要

国众联评报字（2025）第 3-0141 号

重 要 提 示

以下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。

天津渤海化学股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受天津渤海化学股份有限公司的委托，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，房屋建筑物采用成本法，机器设备采用市场法，按照必要的评估程序，对天津渤海化学股份有限公司拟转让资产事宜涉及的河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及附属物在 2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容摘要如下：

评估目的：天津渤海化学股份有限公司拟转让资产，需对河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及附属物市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

天津渤海化学股份有限公司《渤海化学总经理办公会议纪要》（日期：2025 年 6 月 13 日）。

评估对象：天津渤海化学股份有限公司持有的河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及附属物于评估基准日的市场价值。

天津渤海化学股份有限公司拟转让资产事宜涉及的
河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及附属物市场价值资产评估报告

评估范围：评估范围为天津渤海化学股份有限公司持有的河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及附属物。房屋建筑物共计 35 项，建筑面积合计 48902.38 平方米；附属物为机器设备，共计 18 项。

资产评估申报汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目		账面价值	
		原值	净额
1	固定资产	77,633,723.22	27,234,532.45
2	房屋建筑物	75,347,071.11	27,153,277.79
3	机器设备	2,286,652.11	81,254.66
4	资产合计	77,633,723.22	27,234,532.45

价值类型：市场价值

评估基准日：2025 年 3 月 31 日。

评估方法：房屋建筑物：成本法；附属物-机器设备：市场法。

评估结论：截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，天津渤海化学股份有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，所表现含增值税的市场价值为 6,645.44 万元（大写金额：陆仟陆佰肆拾伍万肆仟肆佰元整）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日

产权持有单位：天津渤海化学股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增（减）值额	增（减）值率%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	2,723.45	6,645.44	3,921.99	144.01
3 固定资产	2,723.45	6,645.44	3,921.99	144.01
4 资产合计	2,723.45	6,645.44	3,921.99	144.01

本次评估资产账面价值 2,723.45 万元，评估价值 6,645.44 万元，评估增值 3,921.99 万元，增值率 144.01%。评估结论的详细情况请参阅《资产评估明细表》。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，自评估基准日 2025 年 3 月 31 日起至 2026 年 3 月 30 日止。

特别事项说明：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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

对于本报告正文中第十二项“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，提醒报告使用者关注：

（一）本评估结论为含增值税价值。

（二）评估过程中，评估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。

（三）《房屋所有权证》【房权证河西字第津 0050292 号】记载房屋所有权人为天津环球磁卡股份有限公司，根据《准予变更登记通知书》【（滨海新区）登记内变字[2021]第 00211160 号】，产权持有单位公司名称已进行变更，变更后名称为“天津渤海化学股份有限公司”。至评估基准日，《房屋所有权证》尚未进行变更登记，故产权证书记载房屋所有人名称仍为“天津环球磁卡股份有限公司”，本次评估报告中关于委托人暨产权持有单位名称的描述以“天津渤海化学股份有限公司”为准，未考虑公司名称不一致的影响。

（四）《房屋所有权证》【房权证河西字第津 0050292 号】记载房屋建筑面积合计 60006.89 平方米，早期因海河沿线及奉化道一侧道路拓宽，部分建筑被拆除（均予补偿），尚未向登记部门办理裁余换证登记手续。本次评估基准日为 2025 年 3 月 31 日，本次评估范围内涉及的房屋建筑物数量及其建筑面积以《河西区解放南路 325 号（原 411- 413 号）建筑实测总平面图》为准，在此提醒报告使用者注意。

（五）河西区解放南路 325 号（原 411- 413 号）范围内房屋建筑物已于 2022 年-2023 年期间由天津市勘察设计院集团有限公司出具了工程鉴定报告，本次假定评估范围内的房屋建筑物于评估基准日的房屋完损程度及结构安全性等级与工程鉴定报告出具的情况一致。在此提醒报告使用者注意。

（六）本次房屋建筑物建筑结构根据评估人员现场查勘并结合鉴定报告描述信息进行确定。

（七）本次房屋建筑物楼层根据评估人员现场查勘结合《河西区解放南路 325 号（原 411- 413 号）建筑实测总平面图》描述信息进行确定。

（八）本次房屋建筑物建成年代根据评估人员现场查勘结合鉴定报告描述信息进行确定，无鉴定报告部分房屋参考临近同类型建筑进行确定，以申报表为准。

（九）根据委托人介绍，天津渤海化学股份有限公司已于 2024 年 7 月 31 日签订《租赁合同》，约定将河西区解放南路 325 号和台湾路 13 号房地产及配套设备、设施出租给天津津信文旅产业发展有限责任公司。本次纳入评估范围的房屋建筑物为租赁范围内的部分房产，租赁合同中未明确量化房屋建筑物对租金的贡献程度，故本次未考虑租赁合同对评估价值的影响，在此提醒报告使用者注意。

（十）根据《租赁合同》，租期为自租赁物交付日（最长不超过合同签订日期 1 个月）起 20 年，租赁用途为中心城区工业遗存更新类出租项目，乙方（天津津信文旅产业发展有限责任公司）对承租标的进行改建。此次项目评估基准日位于合同租期内，本次关于评估范围内的实物资产状况以待估资产于评估基准日的现状进行描述，未考虑更新改造的影响，在此提醒报告使用者注意。

（十一）《房屋所有权证》记载房屋用途为其它，经现场查勘及委托人介绍，房屋建筑物原始用途为工业厂房及办公等配套用房，本次按实际用途即工业厂房及办公等配套用房进行评估，在此提醒报告使用者注意。

（十二）根据委托人介绍及评估人员现场查勘，本次纳入评估范围内的机器设备于评估基准日已拆除。

（十三）本次评估价值未考虑设备处置过程中的相关清理费用，在此提醒报告使用者注意。

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。

天津渤海化学股份有限公司拟转让资产事宜涉及的 河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及 附属物市场价值 资产评估报告正文

国众联评报字（2025）第 3-0141 号

天津渤海化学股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位的委托，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，房屋建筑物采用成本法，机器设备采用市场法，按照必要的评估程序，对天津渤海化学股份有限公司拟转让资产事宜涉及的河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及附属物在 2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有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的概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

名称：天津渤海化学股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

注册地址：天津市滨海新区临港经济区渤海十三路 189 号

法定代表人：郭子敬

注册资本：111004.5216 万元人民币

成立日期：1979-05-30

统一社会信用代码：911200001030663879

经营范围：一般项目：化工产品销售（不含许可类化工产品）；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；信息安全设备制造；信息安全设备销售；物联网技术研发；物联网应用服务；物联网设备制造；物联网设备销售；电子（气）物理设备及其他电子设备制造；安全技术防范系统设计施工服务；软件开发；网络与信息安全软件开发；大数据服务；人工智能应用软件开发；人工智能理论与算法软件开发；人工智能基础软件开发；其他电子器件制造；电子元器件零售；集成电路销售；集成电路制

造；集成电路设计；包装材料及制品销售；平面设计；图文设计制作；办公服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；油墨销售（不含危险化学品）；油墨制造（不含危险化学品）；新型有机活性材料销售；新材料技术研发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货币专用设备制造；货币专用设备销售；土地使用权租赁；住房租赁；树木种植经营；林业产品销售；纸制造；纸浆制造。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：商用密码产品销售；电子出版物复制；出版物印刷；包装装潢印刷品印刷；印刷品装订服务；文件、资料等其他印刷品印刷；特定印刷品印刷；食品用纸包装、容器制品生产；货物进出口；道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）委托人和产权持有单位之间的关系

委托人及产权持有单位均为天津渤海化学股份有限公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告约定使用者仅为委托人，使用方式为仅为本次评估目的所使用。此外，依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关以及依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）和法律法规规定的不确定使用者也为本报告合法使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

天津渤海化学股份有限公司拟转让资产，需对河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及附属物市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

天津渤海化学股份有限公司《渤海化学总经理办公会议纪要》（日期：2025 年 6 月 13 日）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

天津渤海化学股份有限公司拟转让资产事宜涉及的
河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及附属物市场价值资产评估报告

本次评估对象为天津渤海化学股份有限公司持有的河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及附属物于评估基准日的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为天津渤海化学股份有限公司持有的河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及附属物。房屋建筑物共计 35 项，建筑面积合计 48902.38 平方米；附属物为机器设备，共计 18 项。

资产评估申报汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目		账面价值	
		原值	净额
1	固定资产		
2	房屋建筑物	77,633,723.22	27,234,532.45
3	机器设备	75,347,071.11	27,153,277.79
		2,286,652.11	81,254.66
4	资产合计	77,633,723.22	27,234,532.45

委托人和产权持有单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以委托人和产权持有单位提供的资产评估申报表为准。

（三）评估范围主要资产情况

本次评估范围内主要资产为房屋建筑物共计 35 项，建筑面积合计 48902.38 平方米；附属物为机器设备，共计 18 项。

1. 房屋建筑物主要资产情况

1.1 账面价值情况

评估范围内涉及的房屋建筑物共计 35 项，建筑面积合计 48902.38 平方米，于评估基准日账面价值合计 27,153,277.79 元，明细如下：

测绘序号	建筑名称	建筑面积 (m²)	账面价值 (元)	
			原值	净额
1	复合包装 B02	807.81	4,303,740.68	1,833,393.56
2	复合包装 B02	253.79		
3	数据卡事业部 B01	5423.34	7,756,189.77	2,001,096.95
			785,150.41	-
			359,059.71	-

天津渤海化学股份有限公司拟转让资产事宜涉及的
河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及附属物市场价值资产评估报告

4	制版中心 A2	2972.64	2,680,868.22	654,131.76
5	五四三厂 A03	3163.55	3,294,343.82	744,521.65
6	空调机房	122.25	含在序号 8 内	含在序号 8 内
7	党委 A01	277.08	133,280.44	5,331.22
8	磁卡大厦	6237.51	2,804,950.12	112,198.01
9	前门	27.34	722,976.00	173,514.29
10	调度中心 A04	915	943,467.45	145,294.10
11	档案室 A05	265.36	121,024.92	11,618.39
12	变电室 A 区左 1	217.62	1,617,676.80	669,718.28
13	变电室 A 区左 2	144.98	80,000.00	-
14	非接触车间 A06	2185.92	190,000.00	-
			3,662,391.04	1,069,418.23
15	变电室 A 区右	194.98	126,564.00	58,219.39
			94,120.51	6,400.22
16	锅炉房	233.01	13,743.88	5,717.41
17	电脑表格车间 B06	3608.56	11,041,798.81	4,725,889.83
18	食堂 B08	1514.64	3,230,295.00	1,447,172.16
19	东光大楼	3438.31	3,641,287.45	611,736.41
20	高档防伪厂 A8	1210.74	649,027.39	214,179.15
21	高档防伪厂 A9 左	2277.12		
22	高档防伪厂 A9	2105.52		
23	高档防伪厂 A10	727.65		
24	高档防伪厂 A10 旁（上）	89.29		
25	高档防伪厂 A10 旁（中）	44.52		
26	高档防伪厂 A10 旁（下）	73.6	3,785.49	893.40
27	一卡通 B09	1468.42	含在序号 35 内	含在序号 35 内
28	食品包装 B10	2566.83	6,623,314.00	2,795,038.46
29	盒包装 B14	1247	3,069,028.98	1,288,992.13
30	天然气调压站	46.91	2,274,733.34	932,640.59
31	财务 A11	950.73		
32	技术中心 A12	1128.15	2,276,686.01	1,019,955.38
33	后门	12.76	含在序号 9 内	含在序号 9 内
34	一卡通 B09 与 B13 转角	871.23	1,668,000.00	717,240.00
35	一卡通 B13	2078.22	11,179,566.87	5,908,966.82
合计		48902.38	75,347,071.11	27,153,277.79

河西區解放南路 325 号 (原 411-413 号) 房屋建筑物以及附属物市场价值资产评估报告

天津渤海化学股份有限公司拟转让资产事宜涉及的

1.2 委托评估的资产权属状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》，待估资产产权登记状况如下：

证号	房权证河西字第津 0050292 号						
房屋所有权人	天津环球磁卡股份有限公司						
房屋坐落	河西區解放南路 325 号 (原 411-413 号)						
丘 (地) 号	义字 250-						
房屋状况	幢号	房号	结构	产别	企业产		
	-	-	钢混	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途
	-	-	砖木	6	1-6	13358.59	其它
	-	-	混合	4	1-4	6334.46	其它
	-	-	钢混	3	1-3	15861.08	其它
共有人 等 人				6	1-6	24452.76	其它
共有权证号自 至							
土地证号	土地使用情况摘要						
权属性质	使用面积 (m ²)			使用期限			
	-			年 月 日至 年 月 日			

根据《准予变更登记通知书》【(滨海新区)登记内变字[2021]第 00211160 号】，产权持有单位公司名称已进行变更，变更后名称为“天津渤海化学股份有限公司”。至评估基准日，《房屋所有权证》尚未进行变更登记，故产权证书记载房屋所有人名称仍为“天津环球磁卡股份有限公司”。

《房屋所有权证》【房权证河西字第津 0050292 号】记载房屋建筑面积合计 60006.89 平方米，早期因海河沿线及奉化道一侧道路拓宽，部分建筑被拆除（均予补偿），尚未向登记部门办理裁余换证登记手续。本次根据委托人提供的《河西區解放南路 325 号 (原 411-413 号) 建筑实测总平面图》及情况说明，纳入评估范围的房屋建筑物共 35 项，建筑面积合计 48902.38 平方米，尚未办理更新测绘后的权属证书，且部分房屋建筑物坐落于非自有产权土地上。

1.3 委托评估的实物资产分布状况

1.3.1 区位状况

评估范围内涉及的房屋建筑物坐落于河西區解放南路 325 号 (原 411-413 号)，位于中心城区，周边多为居住、商业区，工业厂房分布少，产业集聚度差。临近地铁 1 号线、5 号线换乘站及 5 号线、9 号线换乘站，公交道路线密集，有 10 条以上公交

天津渤海化学股份有限公司拟转让资产事宜涉及的
河西区解放南路 325 号 (原 411-413 号) 房屋建筑物以及附属物市场价值资产评估报告

经过, 交通条件优。周边有河西区妇产科医院、天津市河西医院、天津市公安医院等医院, 天津银行、广发银行、中国银行等银行, 天津市海河中心、天津市第五十四中学、河西区台湾路小学等学校, 公共设施配套较完善。区域内基础设施达到“七通一平”(给水、供水、通电、通路、通讯、供热、供燃气, 土地平整), 自然、人文环境较好。

1.3.2 实物状况

评估范围内涉及的房屋建筑物坐落于河西区解放南路 325 号 (原 411-413 号), 主要为工业生产车间及办公用房、附属用房等。此次房屋建筑物实物状况信息如下:

测绘序号	建筑名称	建筑面积 (m ²)	楼层	结构	建成年代	设施设备
1	复合包装 B02	807.81	3	混凝土框架	1950	给排水、电气、消防
2	复合包装 B02 (平房)	253.79	1	砖柱	1950	电气
3	数据卡事业部 B01	5423.34	4	框架	1983	给排水、电气、消防、电梯
4	制版中心 A2	2972.64	4	混凝土内框	1957	给排水、电气、消防、电梯
5	五四三厂 A03	3163.55	4	框架	1986	电气、消防、电梯
6	空调机房	122.25	1	混合	1975	电气、暖通
7	党委 A01	277.08	2	砖木	1925	给排水、电气、暖通
8	磁卡大厦	6237.51	5	框架剪力墙	1962	给排水、电气、消防、电梯、通风
9	前门	27.34	1	混合	1975	电气
10	调度中心 A04	915	2	砖混内框架	1955	给排水、电气、消防
11	档案室 A05	265.36	2	砖混	1960	电气
12	变电室 A 区左 1	217.62	2 (局部 1)	砌体	1960	电气
13	变电室 A 区左 2	144.98	2 (局部 1)	砌体	1960	电气
14	非接触车间 A06	2185.92	3	框架	1955	给排水、电气、消防、电梯
15	变电室 A 区右	194.98	2	砌体	1960	电气
16	锅炉房	233.01	1	砖混	1960	电气、热力
17	电脑表格车间 B06	3608.56	3 (局部 1, -1)	混凝土内框	1972	给排水、电气、消防、电梯
18	食堂 B08	1514.64	3	框架	1950	给排水、电气、消防、电梯
19	东光大楼	3438.31	4 (局部 1/2/3, -1)	砖木	1930	给排水、电气、消防
20	高档防伪厂 A8	1210.74	1 (局部 2)	钢结构+砌体	1999/2000	给排水、电气、消防
21	高档防伪厂 A9 左	2277.12	3 (局部 5)	框架	1980	给排水、电气、消防、电梯
22	高档防伪厂 A9	2105.52	3	钢混框架	1980	给排水、电气、消防、电梯

天津渤海化学股份有限公司拟转让资产事宜涉及的
河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及附属物市场价值资产评估报告

23	高档防伪厂 A10	727.65	1	排架	1980	电气、消防
24	高档防伪厂 A10 旁 (上)	89.29	1	混合	1980	电气、消防
25	高档防伪厂 A10 旁 (中)	44.52	1	混合	1980	电气、消防
26	高档防伪厂 A10 旁 (下)	73.6	2	混合	1980	电气、消防
27	一卡通 B09	1468.42	3(局部 1)	混凝土框架	1986	给排水、电气、消防
28	食品包装 B10	2566.83	3(局部 4)	混凝土框架	1979	给排水、电气、消防、电梯
29	盒包装 B14	1247	1	门式钢架	2000	给排水、电气、消防
30	天然气调压站	46.91	1	砖木	1975	电气、消防
31	财务 A11	950.73	3	砌体结构	1975	给排水、电气、消防
32	技术中心 A12	1128.15	3	混凝土框架	1999	给排水、电气、消防
33	后门	12.76	1	混合	1975	电气
34	一卡通 B09 与 B13 转 角	871.23	3	混凝土框架	1975	电气、消防
35	一卡通 B13	2078.22	3	框架	1971	给排水、电气、消防、电梯
合计		48902.38				

1.3.3 他项权利状况

根据《不动产登记资料查询结果》，待估资产不存在抵押、查封等他项权利。

2. 机器设备主要资产情况

2.1 账面价值情况

评估范围内涉及的机器设备为共计 18 项，账面原值 2,286,652.11 元，于评估基准日账面净额为 81,254.66 元。

2.2 委托评估的资产权属状况

根据委托人提供的《关于申报建筑附属物的产权说明》，纳入本次评估范围内设备资产产权均为天津环球磁卡股份有限公司所有，主要包括变压器、变电柜、电梯、电控柜、电控器。

2.3 委托评估的实物资产分布状况

评估范围内涉及的机器设备包括变压器、变电柜、电梯、电控柜、电控器等机械设备，设备均堆放在河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）磁卡厂区内。委估设备购置时间较早，均年久失修处于闲置待报废状态，无法继续使用且无维修价值。评估人员现场盘点时，所有电梯及部分变电柜已拆除，堆放于磁卡厂区内。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估无企业申报的表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估范围内涉及的房屋建筑物于评估基准日的数量、面积等数据引用自天津市经纬测绘服务有限公司出具的《河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）建筑实测总平面图》。

除此之外，本次评估未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

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。

选择市场价值的理由：

1. 从评估目的看：本次评估的目的是为委托人拟转让资产事宜所涉及的单项资产提供价值参考意见，是一个正常的市场经济行为；

2. 从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

3. 从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定，是委托人综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产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、权属依据和取价依据包括：

（一）经济行为依据

天津渤海化学股份有限公司《渤海化学总经理办公会议纪要》（日期：2025 年 6 月 13 日）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日施行）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日施行）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 378 号公布；根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订；根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 2016 年 6 月 24 日 32 号令）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会 第 12 号令）；
7. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令 732 号；2020 年修订）；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
9. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资委国资办 1992 年 7 月 18 日[1992]36 号）；
10. 《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》（2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号）；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令 97 号修订）；
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年 12 月 31 日第 14 号令）；
13. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企[2001]802 号）；
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；

15. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2013]64 号）；
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权[2009]941 号）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 134 号发布，2017 年 11 月 19 日国务院令第 691 号第二次修订）；
18. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）、《财政部税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57 号）；
19. 《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）；
20. 《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》（津国资〔2018〕5 号）；
21. 天津市国资委《关于印发〈天津市国资委监管企业国有资产评估项目审核工作指引〉的通知》（津国资产权〔2024〕14 号）；
22. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
2. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
10. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

15. 其他与资产评估相关的准则依据。

（四）权属依据

1. 《房屋所有权证》；

2. 《关于申报建筑附属物的产权说明》；

3. 固定资产卡片。

（五）取价依据

1. 《天津市建设工程计价办法》和天津市各专业工程预算基价的通知（津住建建市函〔2020〕30 号）；

2. 中国人民银行公布的评估基准日执行的 LPR；

3. 《资产评估常用数据与参数手册》；

4. 评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 企业申报明细表；

2. 《关于申报建筑附属物的说明》；

3. 《情况说明》；

4. 《河西区解放南路 325 号（原 411- 413 号）建筑实测总平面图》；

5. 委托人提供的其他有关的资料等；

6. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

7. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

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

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

（1）市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

（2）收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

（3）成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

（二）评估方法适用性分析

1. 房屋建筑物

（1）市场法：由于评估对象为房屋建筑物，通常房屋建筑物无法单独出售，因此无法获取类似房产的交易信息，故不宜采用比较法。

（2）收益法：由于市场租金是土地使用权及房屋建筑物共同作用的价值体现，难以准确量化房屋建筑物的贡献程度，即无法得出建筑物的潜在收益情况，故不宜采用收益法。

（3）成本法：评估对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，并可分别计算建筑物重置成本和成新率，因此适宜采用成本法对房屋建筑物价值进行评估。

2. 机器设备

（1）市场法：由于本次评估的设备年久失修且无使用价值，对于该类设备询价，目前废旧物资回收市场十分活跃，评估人员较容易获得废旧金属收购市场的收购报价，可以通过获取废旧金属收购价来计算设备价值，因此适宜采用市场法。

（2）收益法：由于委估资产无使用价值，评估基准日后将无法带来持续收益，故不宜采用收益法。

（3）成本法：本次评估的设备不具备继续使用或被假定处于继续使用的状态，故不宜采用成本法。

（三）评估方法选择

1. 房屋建筑物

本次房屋建筑物采用成本法。

成本法是取待估资产在评估基准日的全新重置价格或重建价格，扣除自然和使用中各种损耗，以此估算待估资产的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下：评估值=重置成本×成新率

A. 重置成本的确定

建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

①建设成本

建设成本=建筑安装工程造价+前期费用+室外工程费+市政基础设施工程配套费

a. 建筑安装工程造价

建筑安装工程造价包括土建工程、安装工程和装饰装修工程的总价。本次结合待估建筑物结构、用途、工程特点等因素，采用重编预算法估算建筑安装工程造价。

b. 前期费用

根据待估资产的工程规模和地方政府规定及行业标准计取，一般以建筑安装工程造价为基数计算。

c. 室外工程费

室外工程费为保证楼体整体使用功能而在建筑物外铺设的地下管网、围墙、大门、小区路面硬化及局部绿化等附属设施，一般以建筑安装工程造价为基数计算。

②管理费用

管理费用指为组织和管理房地产开发经营活动而发生的费用，本次参照财建[2016]504 号文件《基本建设项目建设成本管理规定》标准及工程建设规模确定，以建设成本为基数计算。

③销售费用

销售费用为建设单位因销售该项目而发生的宣传费用，一般以完成后价值为基数计算。

④投资利息

投资利息是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其利率按评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按建设正常合理周期计算。

⑤销售税费

销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加费、印花税等，其中城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加费均以增值税为计税依据，与增值税同时缴纳，印花税以完成后价值为基数计算。

⑥开发利润

按照社会投资的一般利润标准取定。

B. 成新率的确定

采用年限法成新率和观察法成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

①年限法成新率

年限法成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

②观察法成新率

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构、装修、设备设施分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重取得观察法成新率。

观察法成新率=结构打分×权重+装修装饰打分×权重+设备设施打分×权重

③综合成新率的确定

通过分析观察法成新率与年限法成新率的适用性，采用加权平均的方式确定综合成新率。

2. 机器设备

本次机器设备采用市场法。

对于可回收废铁、废钢等金属材料的变压器、电梯、电控柜等设备，按照待报废设备废旧金属材料回收单价乘以其重量，计算回收价格。计算公式为：

评估值=Σ可拆零变现材料收购单价×可拆零变现材料重量

其中：

可拆零变现材料收购单价：根据评估人员线上、线下收集调研资料，结合网上废旧物资回收报价资料综合确认。

可拆零变现材料重量：由设备铭牌、网络调研资料以及产权持有单位申报确定。

八、评估程序实施过程 and 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，按照与天津渤海化学股份有限公司签订的资产评估委托合同，国众联资产评估土地房地产估价有限公司已实施了对委托人、产权持有单位提供的法律性文件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，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

2. 前期准备

在接受委托后，我公司即与委托人就本次评估基本事项、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。根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，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、造价数据、评估对象产权证明文件等。

（二）现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人和产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员针对实物资产进行查证，以确认资产的真实准确。审核委托人和产权持有单位提供的资产清单、有关说明，查阅、收集待估资产的权属证明文件，以核实其法律权属的合法性，了解资产的取得情况及账面价值的形成过程。

2. 资产实际状态的调查

通过查阅相关资产的技术资料，在产权持有单位管理人员的配合下现场实地查勘实物资产的实际状态，在调查的基础上完善调查表。

3. 实物资产价值构成的调查

根据资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查主要资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关权属证明、采购合同等资料。

（三）评定估算阶段

1. 评估人员在委托单位工作人员的配合下，到实物现场对实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，填写重点设备、房屋现场查勘作业表，与企业设备、房屋管理人员进行交流，了解设备、房屋管理制度、维修制度以及使用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 评估人员进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息及造价标准、数据等资料，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 评估人员结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，开始评定估算工作。

（四）评估汇总、提交报告阶段

1. 评估结果的确定

依据我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，确定委托评估资产评估结果。

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明并撰写资产评估报告。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人和部门内部审核的基础上提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，最后出具正式报告并提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的

地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 交易假设：即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。

3. 持续使用假设：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。首先待估资产正处于使用状态，其次假定待估房屋建筑物还将继续使用下去。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。

4. 拆零变现假设前提

结合评估目的，本评估机器设备是以拆零变现价值为假设前提，按可拆零变现材料的现行市场价计算出待估设备清理变现后的净收益额。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑待估资产将来可能承担的抵押、担保、查封等事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设委托人及产权持有单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

（三）特别假设

1. 现有用途假设：假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内房屋建筑物正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件；

2. 对于本次评估报告中待估资产的法律描述或法律事项，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；没有受侵犯或无其他负担性限制的。

天津渤海化学股份有限公司拟转让资产事宜涉及的
河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及附属物市场价值资产评估报告

3. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

4. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人之间充分揭示的前提下做出的。

5. 本次评估的资产以评估基准日的实际数量为前提，假定评估对象在评估基准日的状况与完成实地查勘之日的状况一致。有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

6. 假设评估对象及其所涉及资产均无影响其价值的权利瑕疵和限制。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

此次评估根据以上评估工作，房屋建筑物采用成本法，机器设备采用市场法，得出如下评估结论：

截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，天津渤海化学股份有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，所表现含增值税的市场价值为人民币 6,645.44 万元（大写金额：陆仟陆佰肆拾伍万肆仟肆佰元整）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日

产权持有单位：天津渤海化学股份有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增（减）值额	增（减）值率%
1	流动资产	-	-	-	-
2	非流动资产	2,723.45	6,645.44	3,921.99	144.01
3	固定资产	2,723.45	6,645.44	3,921.99	144.01
4	资产合计	2,723.45	6,645.44	3,921.99	144.01

本次评估资产账面价值 2,723.45 万元，评估价值 6,645.44 万元，评估增值 3,921.99 万元，增值率 144.01%。评估结论的详细情况请参阅《资产评估明细表》。

本评估结论不应当被视为是对本次评估对象可实现价格的保证。建议委托人和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合转让方案及资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，自评估基准日 2025 年 3 月 31 日起至 2026 年 3 月 30 日止。

评估结论与账面价值比较增减值分析：

（1）房屋建筑物

房屋建筑物于评估基准日的账面价值为 2,715.33 万元，评估价值为 6,637.37 万元，评估增值 3,922.04 万元，增值率为 144.44%。评估结论与账面价值比较增值分析：房屋建筑物建成年代较早，账面价值为历史成本按会计政策计提折旧后的结果，而建筑物评估值为评估基准日下房屋建筑物的客观市场价值，故其建筑物存在增值。

（2）机器设备

机器设备于评估基准日的账面价值为 8.13 万元，评估价值为 8.07 万元，评估减值 0.05 万元，减值率为 0.65 %。评估结论与账面价值比较减值分析：产权持有单位的账面净值为按照设定的计提折旧年限提足折旧后价值，评估净值为机器设备废品回收价，故造成机器设备评估净值减值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）本评估结论为含增值税价格。

（二）评估过程中，评估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。

（三）《房屋所有权证》【房权证河西字第津 0050292 号】记载房屋所有权人为天津环球磁卡股份有限公司，根据《准予变更登记通知书》【（滨海新区）登记内变字[2021]第 00211160 号】，产权持有单位公司名称已进行变更，变更后名称为“天津渤海化学股份有限公司”。至评估基准日，《房屋所有权证》尚未进行变更登记，故产权证书记载房屋所有人名称仍为“天津环球磁卡股份有限公司”，本次评估报告中

关于委托人暨产权持有单位名称的描述以“天津渤海化学股份有限公司”为准，未考虑公司名称不一致的影响。

（四）《房屋所有权证》【房权证河西字第津 0050292 号】记载房屋建筑面积合计 60006.89 平方米，早期因海河沿线及奉化道一侧道路拓宽，部分建筑被拆除（均予补偿），尚未向登记部门办理裁余换证登记手续。本次评估基准日为 2025 年 3 月 31 日，本次评估范围内涉及的房屋建筑物数量及其建筑面积以《河西区解放南路 325 号（原 411- 413 号）建筑实测总平面图》为准，在此提醒报告使用者注意。

（五）河西区解放南路 325 号（原 411- 413 号）范围内房屋建筑物已于 2022 年-2023 年期间由天津市勘察设计院集团有限公司出具了工程鉴定报告，本次假定评估范围内的房屋建筑物于评估基准日的房屋完损程度及结构安全性等级与工程鉴定报告出具的情况一致。在此提醒报告使用者注意。

（六）本次房屋建筑物建筑结构根据评估人员现场查勘并结合鉴定报告描述信息进行确定。

（七）本次房屋建筑物楼层根据评估人员现场查勘结合《河西区解放南路 325 号（原 411- 413 号）建筑实测总平面图》描述信息进行确定。

（八）本次房屋建筑物建成年代根据评估人员现场查勘结合鉴定报告描述信息进行确定，无鉴定报告部分房屋参考临近同类型建筑进行确定，以申报表为准。

（九）根据委托人介绍，天津渤海化学股份有限公司已于 2024 年 7 月 31 日签订《租赁合同》，约定将河西区解放南路 325 号和台湾路 13 号房地产及配套设备、设施出租给天津津信文旅产业发展有限责任公司。本次纳入评估范围的房屋建筑物为租赁范围内的部分房产，租赁合同中未明确量化房屋建筑物对租金的贡献程度，故本次未考虑租赁合同对评估价值的影响，在此提醒报告使用者注意。

（十）根据《租赁合同》，租期为自租赁物交付日（最长不超过合同签订日期 1 个月）起 20 年，租赁用途为中心城区工业遗存更新类出租项目，乙方（天津津信文旅产业发展有限责任公司）对承租标的进行改建。此次项目评估基准日位于合同租期内，本次关于评估范围内的实物资产状况以待估资产于评估基准日的现状进行描述，未考虑更新改造的影响，在此提醒报告使用者注意。

（十一）《房屋所有权证》记载房屋用途为其它，经现场查勘及委托人介绍，房屋建筑物原始用途为工业厂房及办公等配套用房，本次按实际用途即工业厂房及办公等配套用房进行评估，在此提醒报告使用者注意。

（十二）根据委托人介绍及评估人员现场查勘，本次纳入评估范围内的机器设备于评估基准日已拆除。

（十三）本次评估价值未考虑设备处置过程中的相关清理费用，在此提醒报告使用者注意。

（十四）其他需要说明的事项

1. 对委托人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 由委托人、产权持有单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、权属证明文件、资产申报表及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人、产权持有单位提供的有关经济行为文件、营业执照、权属证明文件等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

3. 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

4. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

5. 本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和除增值税以外的其他税项等可能影响其价值的因素；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

6. 评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

7. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完

整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用；

（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约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

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

（五）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（七）本评估结论的使用有效期为一年，即自 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日有效。

（此页以下无正文）

天津渤海化学股份有限公司拟转让资产事宜涉及的
河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）房屋建筑物以及附属物市场价值资产评估报告

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 7 月 24 日。

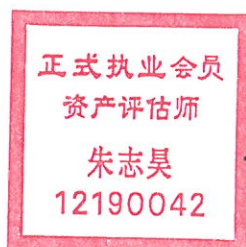
十四、签名盖章

资产评估师：



施展

资产评估师：



朱志昊

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二五年七月二十四日



评估报告附件

- 一、天津渤海化学股份有限公司《渤海化学总经理办公会议纪要》
- 二、委托人暨产权持有单位营业执照
- 三、《房屋所有权证》
- 四、《河西区解放南路 325 号（原 411-413 号）建筑实测总平面图》
- 五、现场勘察照片
- 六、委托人暨产权持有单位承诺函
- 七、资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011 号）复印件
- 十、单位会员证书
- 十一、资产评估师正式执业会员证书复印件
- 十二、资产评估委托合同

渤海化学总经理办公会议纪要

总经理办公室

2025 年 6 月 13 日

时间：2025 年 6 月 13 日

地点：206 会议室+腾讯会议

出席：朱威、高勇峰、李薇、张尧、俞增亮、罗先军

列席：宋国兴、张玉峒；王科、张芸

主持：朱威

记录：李娜

纪要如下：

会议听取资产财务部关于拟对解放南路 325 号房产启动评估事宜的汇报。河西区解放南路 325 号房产长期存在房地权属分离问题，房屋证载权利人为天津环球磁卡股份有限公司（即我司渤海化学曾用名），土地证载权利人为天津市人民印刷厂（磁卡集团所属企业）。经与市区两级规划和自然资源部门、市不动产登记部门咨询，将房产过户至土地权利人更具操作性，可减少高额税赋及土地出让金问题。拟履行房产评估程序，并计划以不低于评估值的价格通过协议转让方式将房产转让至土地权利人。房产土地权属统一，有利于消除承租方后期运营风险。同时，有利于我司实现资产价值最大化，推动减亏目标的实现，进一步聚焦主业发展。评估范围为解放南路 325 号房产证内现有证载建筑及建筑附属物的整体价值。评估基准日拟定为 2025 年 3 月 31 日。会议研究同意启动解放南路 325 号房产的评估工作，待评估结果出具后，再履行相关程序。



统一—社会信用代码

911200001030663879

执
业
基

[illegible]

名称 天津渤海化学股份有限公司

本
資
冊
注

壹拾壹亿壹仟零肆万伍仟贰佰壹拾陆元
民市

类型 股份有限公司(上市)

成立日期 一九七九年五月三十日

法定代表人 郭子敬

所住

天津市滨海新区临港经济区渤海十三路
189号 (存在多址信息)

圖書組

[illegible]

登记机关

2024年07月30日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

河南解州南

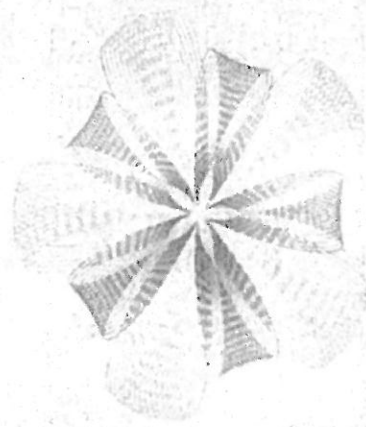
磁卡

325号

6



中华人民共和国 房屋所有权证



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 12001

房权证 河西区字第 津0010252号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》, 为保护房屋所有权人的合法权益, 对所有权人申请登记的本证所列房产, 经审查属实, 特发此证。



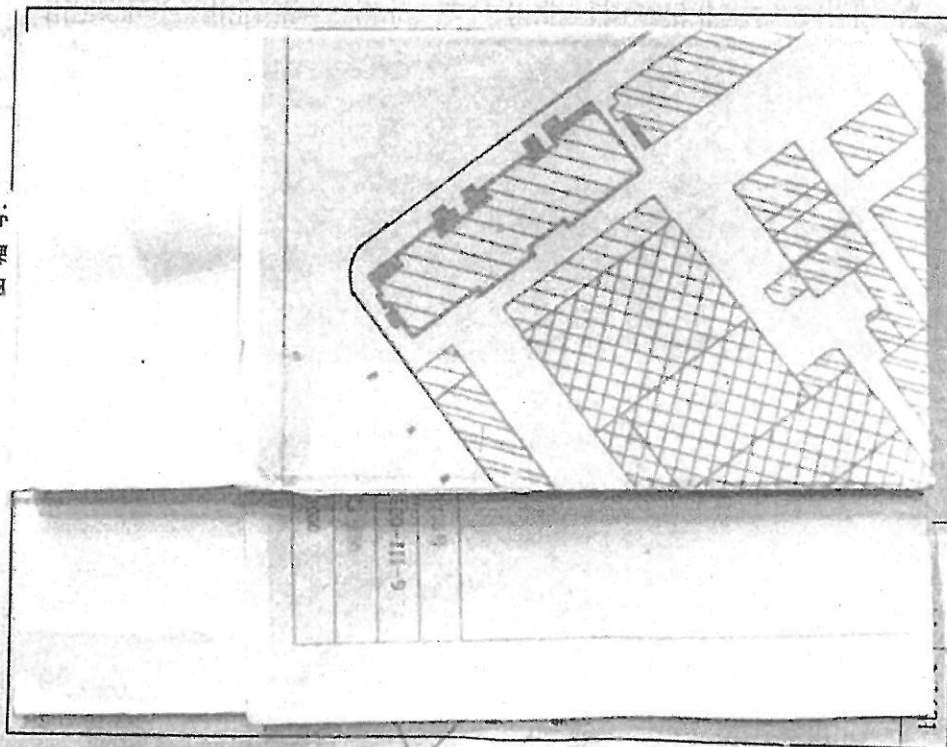
房屋所有权人		天津环球磁卡股份有限公司									
房屋坐落		河西区解放南路325号(原111-413号)									
丘(地)号		义字250		产别		股份企业产					
编号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途					
		钢筋混凝土	6	1-6	13358.59	其它					
		砖木	4	1-4	6334.46	其它					
		混合	3	1-3	15861.08	其它					
		钢筋混凝土	6	1-6	24452.76	其它					
房屋状况											
共有人		等	人	共有权证号自		至					
土地使用情况摘要											
土地证号		使用面积(平方米)									
权属性质		国有土地		使用年限		年	月	日至	年	月	日
设定他项权利摘要											
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期					
中国光大银行深圳分行营业部		60000元	60000元	2002年10月1日	2005年10月1日	2007年10月1日					
		</									

附 记	



房地产平面图

图编号:



注意事项

一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。

二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。

三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。

四、除发证机关及填发单位外,其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。

五、房地产管理部门因工作需要检查产权时,房屋所有权人应出示此证。

六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,应及时申请补发。

编号: 00928116

有限公司

房地产平面图

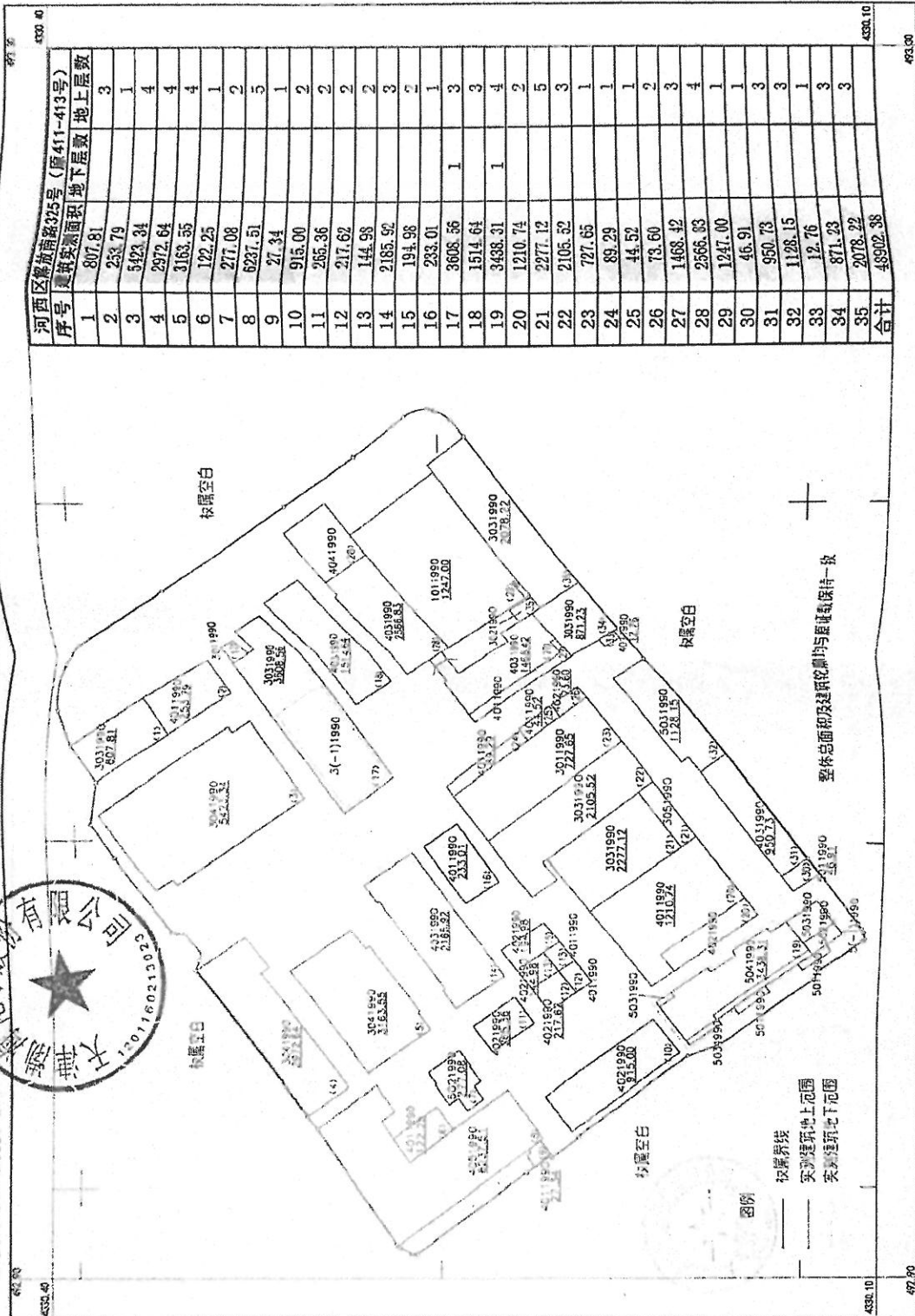
注意事项

图例



596246

河西区解放南路325号 (原411-413号) 建筑实测总平面图



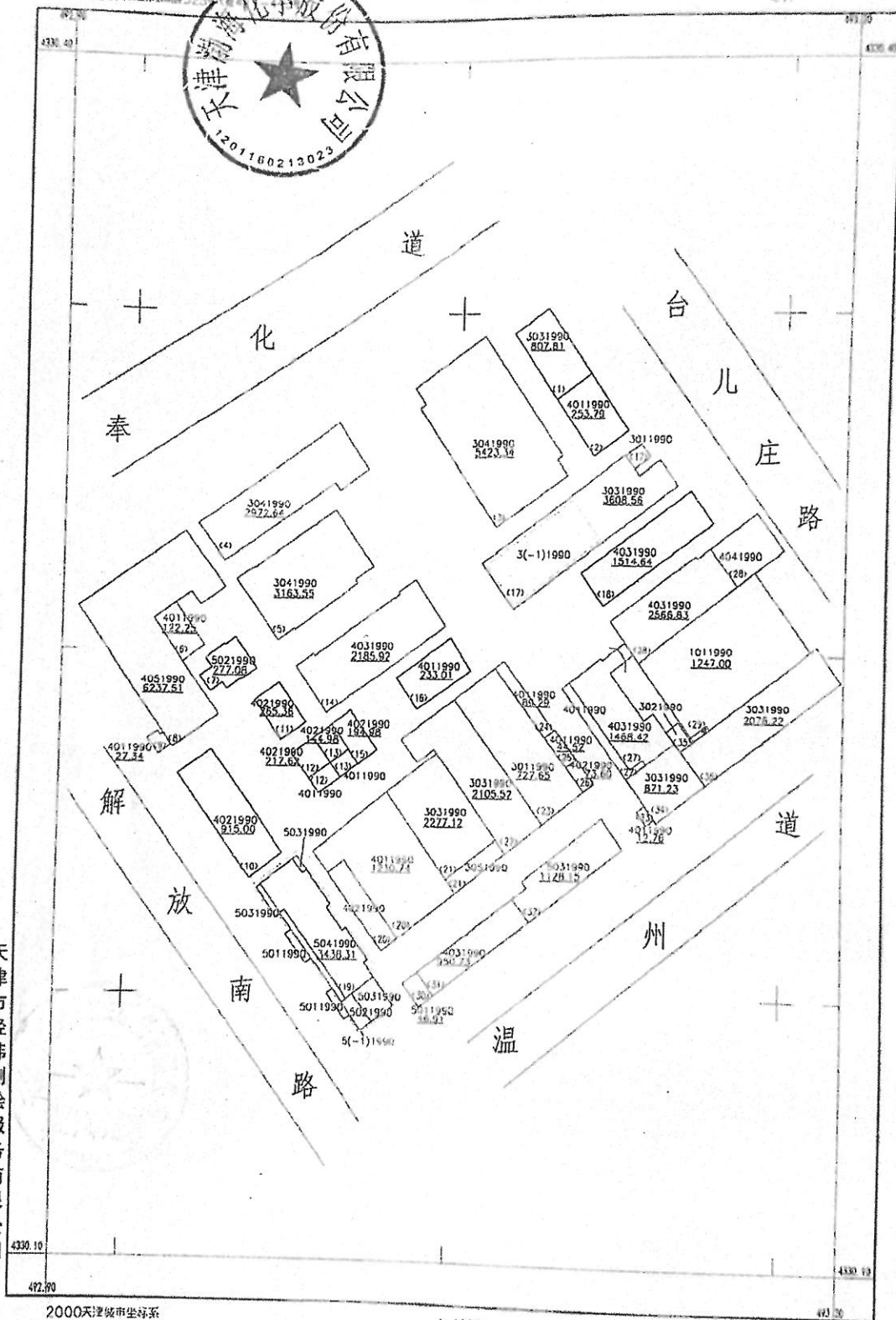
市编号: 4330-492-12, 433

分丘图

比例尺:

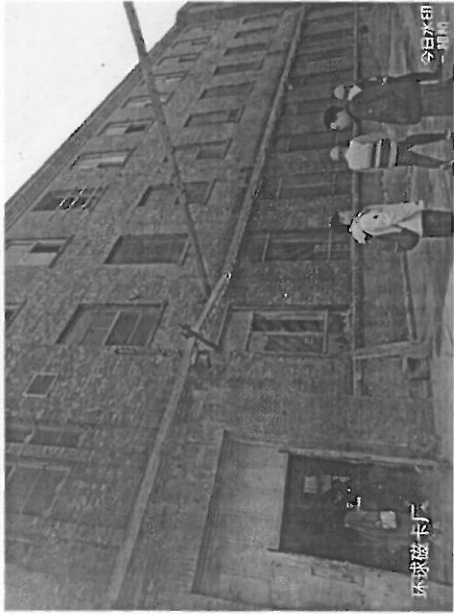
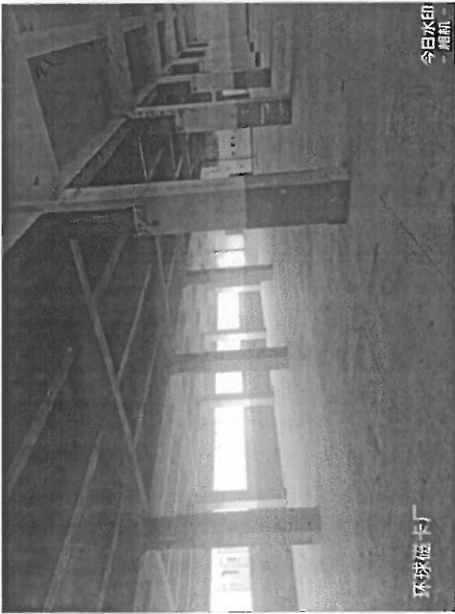
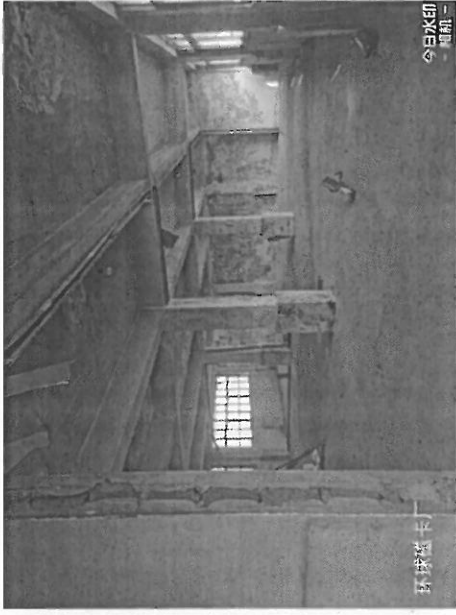
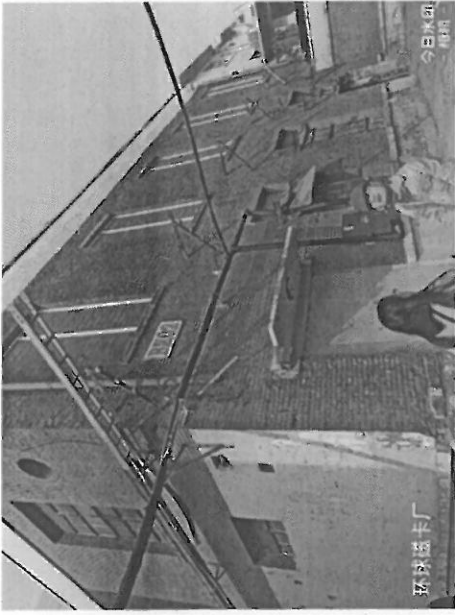
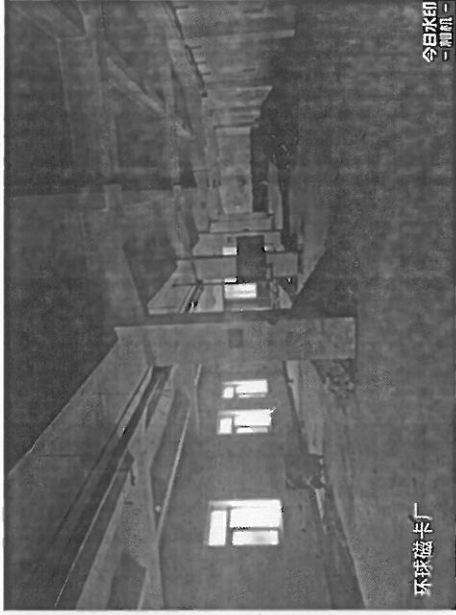
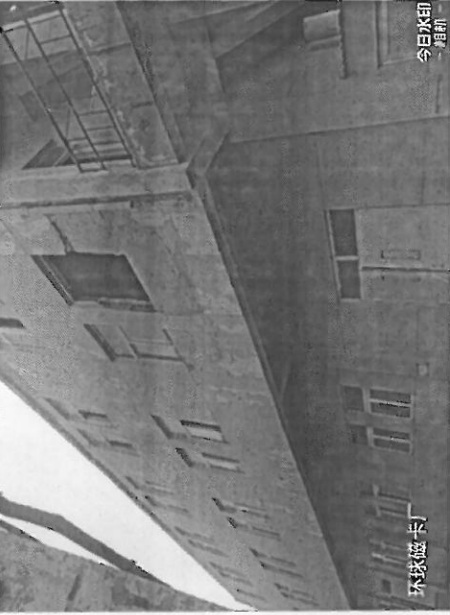


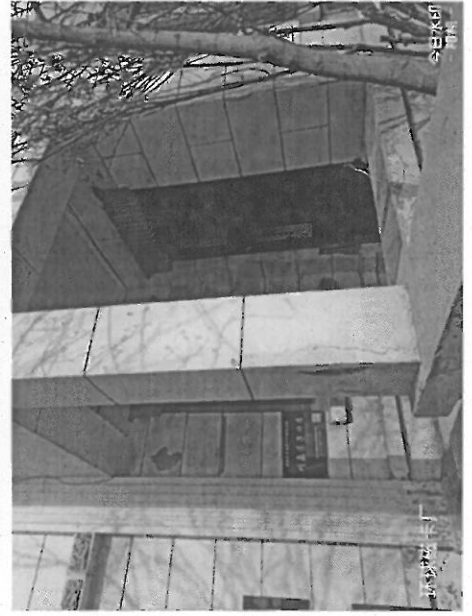
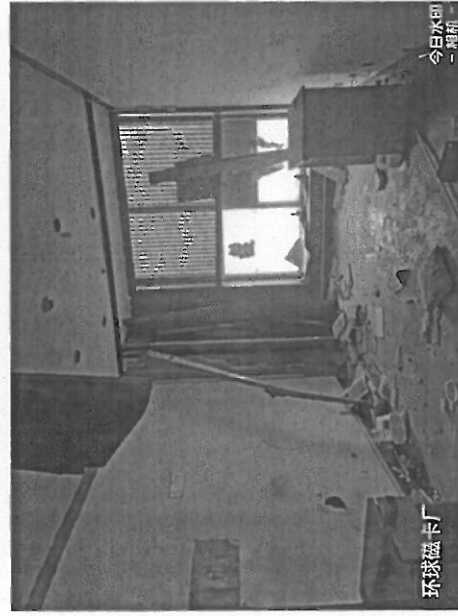
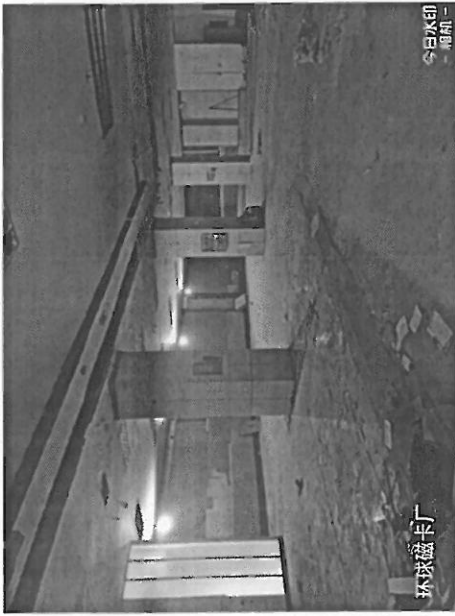
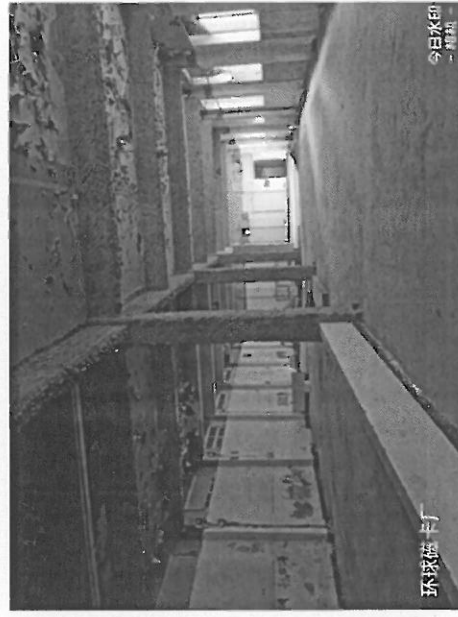
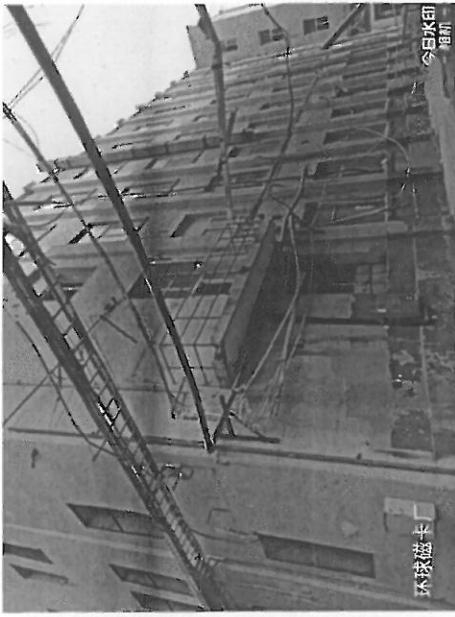
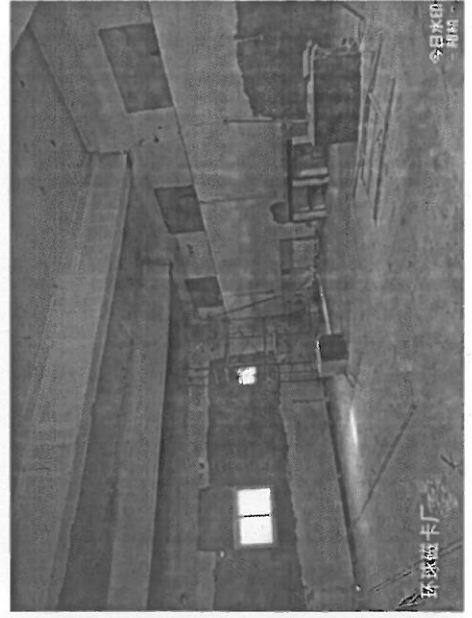
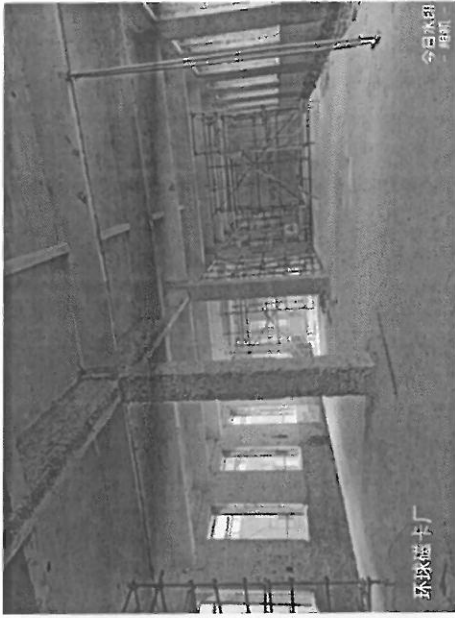
天津市经纬测绘服务有限公司

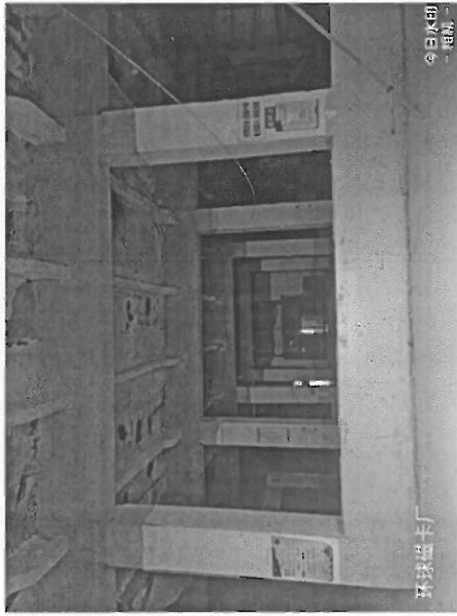
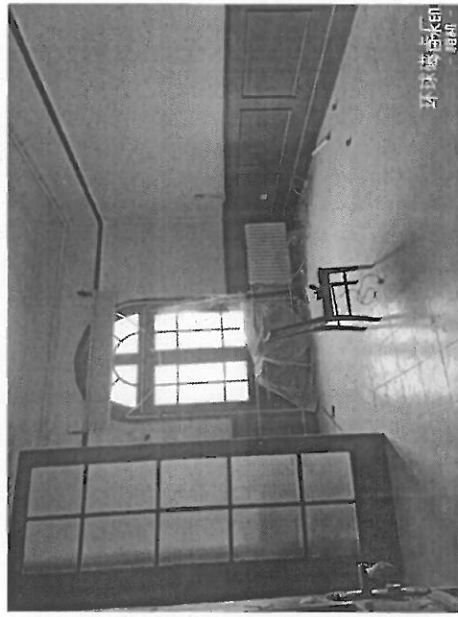
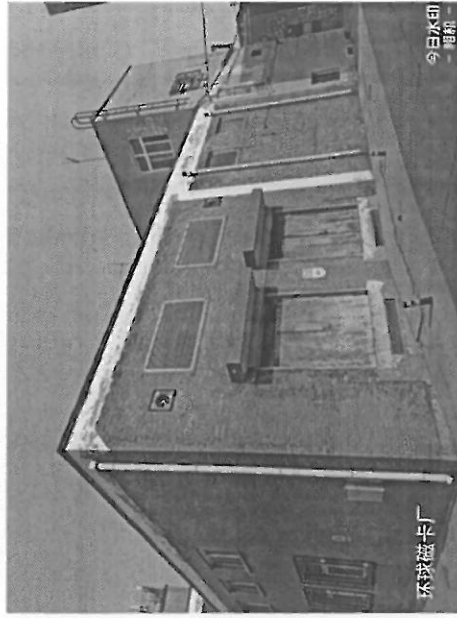


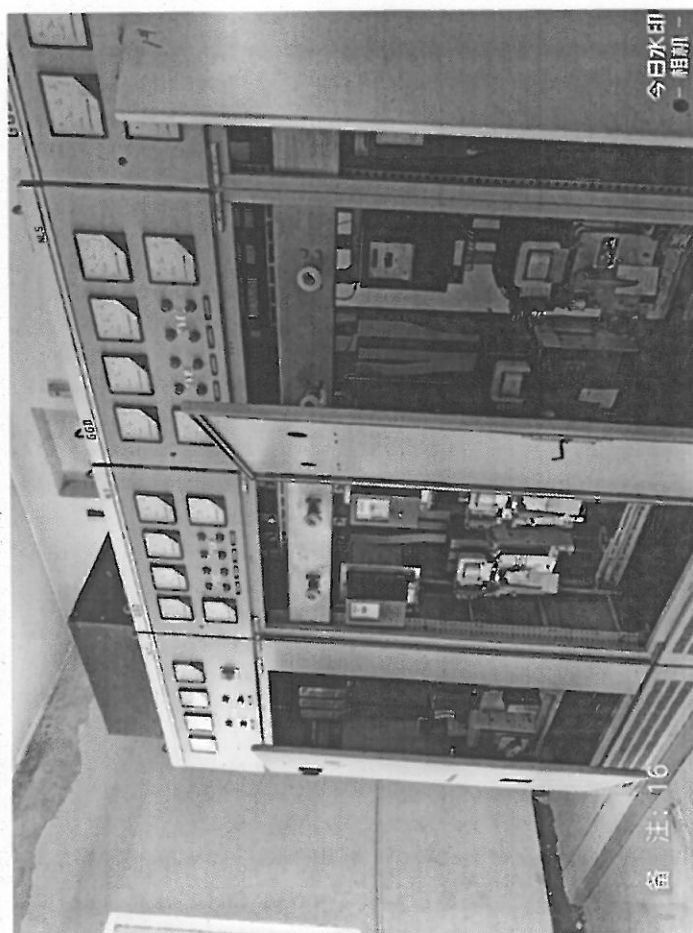
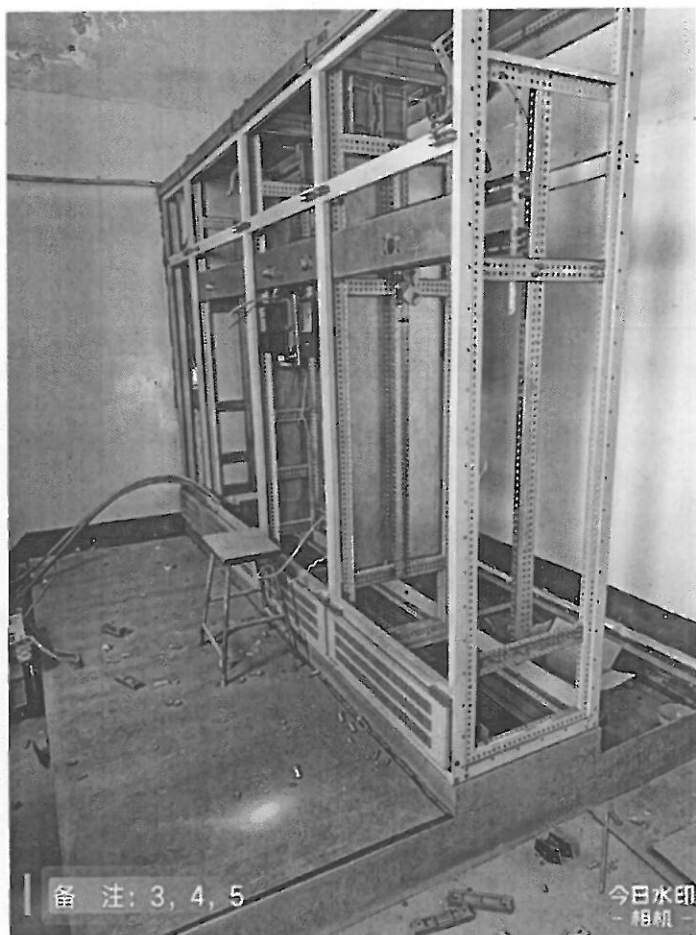
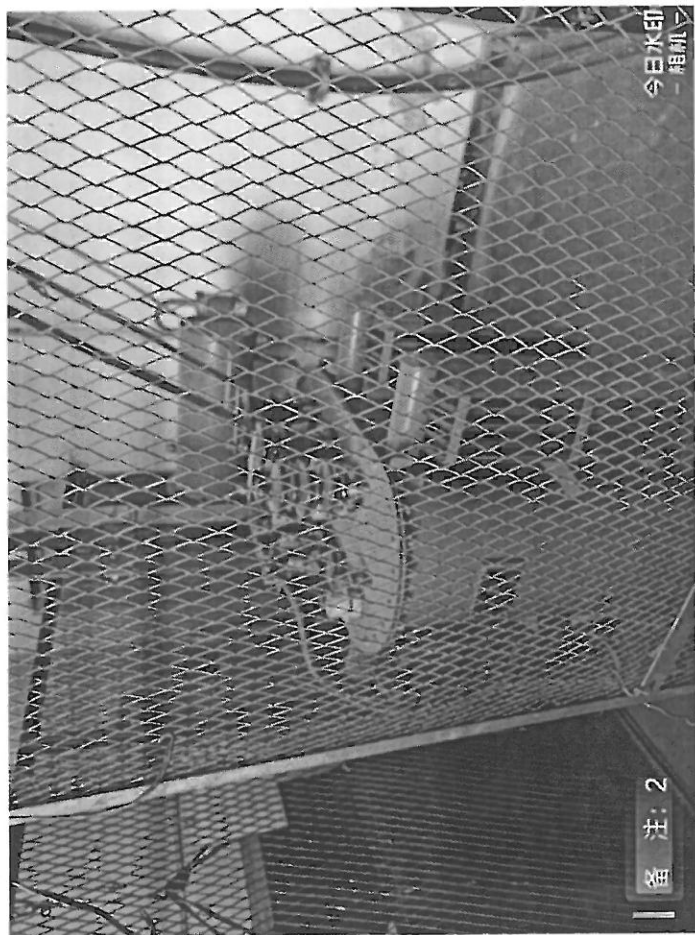
2000天津市坐标系
2025年07月测图

1:1000









委托人暨产权持有单位承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因天津渤海化学股份有限公司拟转让房屋建筑物事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的河西区解放南路 325 号(原 411- 413 号)房屋建筑物以及附属物于评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整；
3. 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；
4. 本次委托评估范围内的资产及负债均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，不重不漏；
5. 本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
6. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
7. 不干预评估工作；
8. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人暨产权持有单位：



法定代表人（或授权人）：

郭子敬

2015 年 7 月 24 日



资产评估师承诺函

天津渤海化学股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟转让资产事宜涉及的河西区解放南路325号（原411-413号）房屋建筑物以及附属物市场价值，以2025年3月31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：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



施展

资产评估师：



朱志昊

2025年7月24日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300674802843P



名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 黄西勤

成立日期 2008年05月26日

住所 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号
中海智慧大厦1栋1 C618

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



2021年12月13日

登记机关

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕49号

深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地 房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案〔2017〕011号)

国众联资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为国众联资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、国众联资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为黄西勤。

三、国众联资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、国众联资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020007，序列号：00010821，发证时间 2008 年 5 月 5 日）已由我委收回。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017 年 11 月 6 日印发



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 47020007

设立备案机关: 财政部

设立公函编号: 财评函字[1999]169号

设立公函日期: 1999年05月18日



扫码查看详细信息

机构名称: 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码: 91440300674802843P

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 黄西勤

注册资本: 5,000.00 万元

办公场所: 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区
1C618

成立日期: 2008年05月26日

资产评估师数: 75人

年检信息: 通过 (2025年)

有效期: 2026年04月30日





中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 12190018

会员姓名: 施展

证件号码: 120104*****6



所在机构: 国众联资产评估土地房地产估价有
限公司天津分公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

房地产估价师

土地估价师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

施展



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 12190042

会员姓名: 朱志昊

证件号码: 120106*****6

所在机构: 国众联资产评估土地房地产估价有
限公司天津分公司

年检情况: 2025 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:

朱志昊



(有效期至 2026-04-30 日止)

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

表1

产权持有单位：天津渤海化学股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	2,723.45	6,645.44	3,921.99	144.01
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	-	-	-	-
10 固定资产	2,723.45	6,645.44	3,921.99	144.01
11 在建工程	-	-	-	-
12 工程物资	-	-	-	-
13 固定资产清理	-	-	-	-
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 其中：土地使用权	-	-	-	-
19 开发支出	-	-	-	-
20 商誉	-	-	-	-
21 长期待摊费用	-	-	-	-
22 递延所得税资产	-	-	-	-
23 其他非流动资产	-	-	-	-
24 资产合计	2,723.45	6,645.44	3,921.99	144.01
25 流动负债	-	-	-	-
26 非流动负债	-	-	-	-
27 负债合计	-	-	-	-
28 所有者权益	2,723.45	6,645.44	3,921.99	144.01

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年3月31日

表2

产权持有单位：天津渤海化学股份有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	-	-	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	-	-	-	-
15	二、非流动资产合计	27,234,532.45	66,454,385.00	39,219,852.55	144.01
16	债权投资	-	-	-	-
17	其他债权投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	长期股权投资	-	-	-	-
20	其他权益工具投资	-	-	-	-
21	其他非流动金融资产	-	-	-	-
22	投资性房地产	-	-	-	-
23	固定资产	27,234,532.45	66,454,385.00	39,219,852.55	144.01
24	在建工程	-	-	-	-
25	工程物资	-	-	-	-
26	固定资产清理	-	-	-	-
27	生产性生物资产	-	-	-	-
28	油气资产	-	-	-	-
29	使用权资产	-	-	-	-
30	无形资产	-	-	-	-
31	其中：土地使用权	-	-	-	-
32	开发支出	-	-	-	-
33	商誉	-	-	-	-
34	长期待摊费用	-	-	-	-
35	递延所得税资产	-	-	-	-
36	其他非流动资产	-	-	-	-
37	三、资产总计	27,234,532.45	66,454,385.00	39,219,852.55	144.01

38	四、流动负债合计	-	-	-	-	-
39	短期借款	-	-	-	-	-
40	交易性金融负债	-	-	-	-	-
41	衍生金融负债	-	-	-	-	-
42	应付票据	-	-	-	-	-
43	应付账款	-	-	-	-	-
44	合同负债	-	-	-	-	-
45	预收款项	-	-	-	-	-
46	应付职工薪酬	-	-	-	-	-
47	应交税费	-	-	-	-	-
48	其他应付款	-	-	-	-	-
49	持有待售负债	-	-	-	-	-
50	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-
51	其他流动负债	-	-	-	-	-
52	五、非流动负债合计	-	-	-	-	-
53	长期借款	-	-	-	-	-
54	应付债券	-	-	-	-	-
55	租赁负债	-	-	-	-	-
56	长期应付款	-	-	-	-	-
57	专项应付款	-	-	-	-	-
58	预计负债	-	-	-	-	-
59	递延收益	-	-	-	-	-
60	递延所得税负债	-	-	-	-	-
61	其他非流动负债	-	-	-	-	-
62	六、负债总计	-	-	-	-	-
63	七、所有者权益	27,234,532.45	66,454,385.00	39,219,852.55	144.01	

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2025年3月31日

表4

产权持有单位：天津渤海化学股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资	-	-	-	-
4-2	其他债权投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-5	其他权益工具投资	-	-	-	-
4-6	其他非流动金融资产	-	-	-	-
4-7	投资性房地产	-	-	-	-
4-8	固定资产	27,234,532.45	66,454,385.00	39,219,852.55	144.01
4-9	在建工程	-	-	-	-
4-9-1	在建工程—土建工程	-	-	-	-
4-9-2	在建工程—设备安装工程	-	-	-	-
4-10	工程物资	-	-	-	-
4-11	固定资产清理	-	-	-	-
4-12	生产性生物资产	-	-	-	-
4-13	油气资产	-	-	-	-
4-14	使用权资产	-	-	-	-
4-15	无形资产	-	-	-	-
4-15-1	无形资产-土地使用权	-	-	-	-
4-15-2	无形资产-矿业权	-	-	-	-
4-15-3	无形资产-其他无形资产	-	-	-	-
4-16	开发支出	-	-	-	-
4-17	商誉	-	-	-	-
4-18	长期待摊费用	-	-	-	-
4-19	递延所得税资产	-	-	-	-
4-20	其他非流动资产	-	-	-	-
	合 计	27,234,532.45	66,454,385.00	39,219,852.55	144.01

评估人员：杨冰、施展

固定资产评估汇总表

评估基准日：2025年3月31日

表4-8
金额单位：人民币元

产权持有单位：天津渤海化学股份有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
(一)	房屋建筑物类合计	75,347,071.11	27,153,277.79	138,727,646	66,373,662	63,380,574.89	39,220,384.21	84.12	144.44
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	75,347,071.11	27,153,277.79	138,727,646	66,373,662	63,380,574.89	39,220,384.21	84.12	144.44
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-4	固定资产-井巷工程	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	设备类合计	2,286,652.11	81,254.66	80,723	80,723	-2,205,929.11	-531.66	-96.47	-0.65
4-8-5	固定资产-机器设备	2,286,652.11	81,254.66	80,723	80,723	-2,205,929.11	-531.66	-96.47	-0.65
4-8-6	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-7	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	土地类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-8	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	77,633,723.22	27,234,532.45	138,808,369	66,454,385	61,174,645.78	39,219,852.55	78.80	144.01
(四)	在建工程合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-9-1	在建工程-土建	-	-	-	-	-	-	-	-
4-9-2	在建工程-设备安装	-	-	-	-	-	-	-	-
4-10	工程物资	-	-	-	-	-	-	-	-
4-11	固定资产清理	-	-	-	-	-	-	-	-

评估人员：杨冰、施展

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2025年3月31日

表4-8-1
金额单位：人民币元

序号	资产编码	资产名称	结构	用途	所在层数	建成年代	建筑面积 (㎡)	账面价值		评估价值		增值率	增值额	评估单价 (元/㎡)	备注
								原值	净值	原值	成新率				
1	0100002	复合包装B02	混凝土框架	生产、办公用房	3	1950	807.81	4,303,740.68	1,833,393.56	2,268,304	40%	-41.60	-762,633.56	2,796	
2	0100014	复合包装B02 (平房)	砖柱		1	1950	253.79	7,756,188.77	2,001,096.95	482,466	34%		167,438	1,940	
3	0100032	数据卡事业部B01	框架		4	1983	5423.34	7,756,188.77	2,001,096.95	15,859,617	48%	286.35	5,770,115.05	2,924	
4	0100009	制板中心A2	混凝土内框		4	1957	2972.64	2,680,868.22	654,131.76	8,665,305	40%		2,812,390.24	429.94	2,815
5	0100015	五四三厂A03	框架		4	1986	3163.55	3,294,343.82	744,521.65	9,212,769	46%		3,493,352.35	489.21	2,912
6	0100024	交调机房	混合		1	1975	122.25	277.06	117,652.00	286,955	41%		117,652.00	2,347	
7	0100027	党委A01	砖木		2	1925	6237.51	133,280.44	5,331.22	555,245	57%		310,018.78	5,815.16	1,997
8	0100022	磁卡大厦	框架剪力墙		5	1962	27.94	2,804,950.12	112,198.01	20,701,406	52%		10,764,731	9,494.40	3,319
9	0100023	前门	混合		1	1955	915	722,976.00	173,514.23	47,464	40%		154,528.29	1,986	
10	0100019	通康中心A04	砖混内框架		2	1960	265.36	943,467.45	145,284.10	2,404,673	47%		984,901.90	677.87	2,628
11	0100006	档案室A05	砖混		2	1960	217.62	121,024.92	11,818.39	554,287	40%		210,096.61	1,808.31	2,089
12	0100031	变电室A区左1	砌体		2 (局部1)	1960	144.98	1,617,676.80	669,718.28	561,383	39%		450,775.28	67.31	2,580
13	0100030	变电室A区左2	砌体		2 (局部1)	1960	2185.92	80,000.00	-	373,192	39%		145,545.00	2,574	
14	0100013	非接触车间A06	框架		3	1955	194.98	190,000.00	-	6,207,973	51%		2,096,647.77	196.05	2,840
15	0100021	变电室A区右	砌体	生产、办公用房	2	1960	194.98	126,564.00	58,219.39	526,582	39%		141,527.39	219.02	2,711
16	0100017	锅炉房	砖混		1	1960	233.01	94,120.51	6,400.22	633,426	46%		285,658.59	4,996.29	2,718
17	0100003	电铸衣袋车间B06	混凝土内框		3 (局部1、-1)	1972	3608.56	11,041,796.81	4,725,889.83	10,639,051	47%		274,464.17	5,81	2,948
18	0100008	食堂B08	框架		3	1950	1514.64	3,230,295.00	1,447,172.16	4,316,598	41%		322,832.84	2,229	2,850
19	0100025	东光大楼	砖木		4 (局部1/2/3、-1)	1930	3438.31	3,641,287.45	611,736.41	8,170,563	52%		3,637,169.59	594.56	2,376
20	0100011	高挡防护服A8	钢结构、砌体		1 (局部2)	1999/2000	1210.74	649,027.39	214,179.15	2,825,005	46%		7,839,777.85	3,660.38	2,965
21		高挡防护服A9左	框架		3 (局部5)	1980	2277.12			6,750,874	47%			2,788	
22		高挡防护服A9	砖混框架		1	1980	727.65			5,892,214	47%			2,345	
23		高挡防护服A10	框架		1	1980	89.29			1,706,532	42%			1,745	
24		高挡防护服A10旁(上)	混合		1	1980	44.52			155,789	41%			1,730	
25		高挡防护服A10旁(下)	混合		2	1980	73.6	3,785.48	893.40	77,041	41%			1,730	
26	0100016	高挡防护服A10旁(下)	混合		3 (局部1)	1986	1468.42			159,090	39%		61,151.60	6,844.82	2,162
27	0100001	食品包装B10	混凝土框架		3 (局部4)	1979	2566.83	6,623,314.00	2,795,038.46	4,329,421	61%		2,640,947.00	2,948	
28	0100007	食品包装B14	门式框架		1	2000	1247	3,069,028.98	1,288,992.13	3,219,074	43%		424,035.54	15,17	2,917
29	0100005	天然气调压站	砖木		1	1975	46.91	2,274,733.34	932,640.59	3,182,316	47%		197,296.87	15,31	2,556
30	0100010	技术中心A12	砌体结构		3	1975	950.73	2,276,686.01	1,019,955.38	86,085	42%		40,356	2,048	
31	0100012	后门	混凝土框架		1	1975	128.15			2,108,816	41%		-27,669.59	-2,97	2,218
32	0100004	一卡通B09与B13转角	混凝土框架		3	1975	871.23	1,668,000.00	717,240.00	1,825,253	57%		805,297.62	78.95	2,838
33	0100012	一卡通B13	框架		3	1971	2078.22	11,179,566.87	5,908,966.82	21,944	45%		9,875.00	1,720	
34										1,010,119	42%		292,879.00	40.83	2,761
35										2,999,002	51%		-2,909,984.82	-49.25	2,830
小计								75,347,071.11	27,153,277.79	138,727,646			39,220,384.21	144.44	
减：减值准备															
合计								75,347,071.11	27,153,277.79	138,727,646			39,220,384.21	144.44	

评估人员：杨欣

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2025年3月31日

表4-8-5
金额单位：人民币元

产权持有单位：天津渤海化学股份有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格 型号	生产厂家	设备状况	计量 单位	重量 (kg)	材质	启用日期	账面价值		评估价值		增值%	备注
										原值	净值	原值	净值		
1	0300100	变压器	-	-	已报废	kg	820	废钢, 重废 (≥8mm)	2000年11月	38,359.00	1,534.36	1,878.00	1,878.00	22.40	
2	0300106	低压变电器	-	-	已报废、已拆除	kg	300	废钢, 中废 (≥4mm)	1983-12-01	43,147.64	-	609.00	609.00	-	
3	0300108	高压变电器	-	-	已报废、已拆除	kg	400	废钢, 中废 (≥4mm)	1983-12-01	38,230.99	-	812.00	812.00	-	
4	0300109	低压变电器	-	-	已报废、已拆除	kg	300	废钢, 中废 (≥4mm)	1983-12-01	23,875.64	-	609.00	609.00	-	
5	0300103	变压器	-	-	已报废	kg	800	废钢, 重废 (≥8mm)	1992-06-01	32,708.56	1,190.21	1,832.00	1,832.00	53.92	
6	0400003	电梯	-	-	已报废、已拆除	kg	4000	废钢, 重废 (≥6mm)	1995-06-01	212,000.00	8,936.00	8,840.00	8,840.00	-1.07	
7	0400004	电梯	-	-	已报废、已拆除	kg	4000	废钢, 重废 (≥6mm)	1995-12-01	220,000.00	8,800.00	8,840.00	8,840.00	0.45	
8	0400008	电梯	-	-	已报废、已拆除	kg	4000	废钢, 重废 (≥6mm)	2001-05-01	221,770.00	8,870.80	8,840.00	8,840.00	-0.35	
9	0400009	电梯	-	-	已报废、已拆除	kg	4000	废钢, 重废 (≥6mm)	2001-12-01	252,000.00	10,080.00	8,840.00	8,840.00	-12.30	
10	0400018	电梯	-	-	已报废、已拆除	kg	4000	废钢, 重废 (≥6mm)	2001-12-01	204,000.00	8,160.00	8,840.00	8,840.00	8.33	
11	0400019	电梯	-	-	已报废、已拆除	kg	4000	废钢, 重废 (≥6mm)	2001-12-01	311,250.00	12,130.00	8,840.00	8,840.00	-27.12	
12	0400032	电梯	-	-	已报废、已拆除	kg	4000	废钢, 重废 (≥6mm)	2001-12-01	300,960.28	6,019.21	8,840.00	8,840.00	46.86	
13	0400038	1部电梯	-	-	已报废、已拆除	kg	4000	废钢, 重废 (≥6mm)	1994-05-01	30,166.00	1,206.64	609.00	609.00	-49.53	
14	0500007	低压电控柜	-	-	已报废、已拆除	kg	300	废钢, 重废 (≥6mm)	2003-12-01	50,020.00	2,000.80	609.00	609.00	-69.56	
15	0500131	低压电控柜	-	-	已报废	kg	300	废钢, 中废 (≥4mm)	2003-07-01	15,020.00	608.00	609.00	609.00	0.16	
16	0500132	低压电控柜	-	-	已报废、已拆除	kg	300	废钢, 中废 (≥4mm)	2003-07-01	58,800.00	2,352.00	1,827.00	1,827.00	-22.32	
17	0500133	3台低压电控柜	-	-	已报废	kg	900	废钢, 中废 (≥4mm)	2003-07-01	30,166.00	1,206.64	609.00	609.00	-49.53	
18	0500146	低压电控器	-	-	已报废、已拆除	kg	300	废钢, 中废 (≥4mm)	2003-12-01	-	-	-	-	-	
小计										2,286,652.11	81,254.66	80,723.00	80,723.00	-0.65	
减：减值准备										-	-	-	-	-	
合计										2,286,652.11	81,254.66	80,723.00	80,723.00	-0.65	

产权持有单位填表人：徐娜
填表日期：2025年7月1日

评估人员：施展