

证券代码：600800

证券简称：渤海化学

公告编号：2025-044

天津渤海化学股份有限公司

关于公开挂牌转让解放南路 325 号房产及附属物的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 天津渤海化学股份有限公司（以下简称“公司”）拟将所拥有的位于天津市河西区解放南路 325 号房产及附属物以公开挂牌的方式进行转让，挂牌价格不低于人民币 1.37 亿元，最终交易金额以实际成交价格为准。

● 本次公开挂牌转让公司 325 号房产及附属物已经公司第十届董事会第十八次会议审议通过，由于目前最终交易对方、交易价格等存在不确定性，无法判断是否涉及关联交易，公司将在交易方确认后及时履行信息披露义务并披露进展情况。公司基于审慎考虑，将本次交易提交股东大会审议。

● 本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，实施不存在重大法律障碍。

● 本次资产处置将通过公开挂牌转让方式进行，交易对手方根据实际摘牌结果确定，具有较大不确定性，可能出现没有交易对手方导致交易失败的情况，敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

公司为满足整体战略规划与经营效益提升的需求，盘活公司闲置资产，提高资产运营效率，现拟将公司所属的天津市河西区解放南路 325 号房产及附属物以

不低于 1.37 亿元的价格进行公开挂牌转让。根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《资产评估报告》（国众联评报字（2025）第 3-0141 号），评估基准日 2025 年 3 月 31 日账面价值 2,723.45 万元，评估价值 6,645.44 万元，增值率 144.01%。

本次作价是在综合参考工业房产评估值的基础上，再充分考虑该房产未来商业价值、现阶段建筑改造升值空间以及长期稳定的租金收益等因素，在合理数值范围内溢价定价。实际转让价格以最终挂牌交易价格为准。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	☒ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☐ 其他，具体为：_____
交易标的类型（可多选）	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	天津市河西区解放南路 325 号所属房产及附属物
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☐ 已确定，具体金额（万元）：_____ ☒ 尚未确定 不低于 1.37 亿元
账面成本	截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，账面原值 7,763.37 万元，净值 2,723.45 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	根据评估结果和财务预测，若公司能全部处置完成上述资产，公司将实现处置收入 1.37 亿元，预计实现利润 9,000 万元（具体金额以处置完成后经会计师事务所审计结果为准）
放弃优先权金额	无
支付安排	☒ 全额一次付清，约定付款时点： <u>摘牌后在签署《资产交易合同》次日起 10 个工作日内支付完毕。</u> ☐ 分期付款，约定分期条款：_____
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

（二）简要说明公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

公司于 2025 年 9 月 12 日召开第十届董事会第十八次会议，以同意 9 票、反对 0 票、弃权 0 票审议通过了《关于公开挂牌转让解放南路 325 号房产及附属物的议案》。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易需经过股东大会审议，不需要有关部门批准或其他第三方同意。

二、 交易对方情况介绍

本次交易采取公开挂牌方式，尚未确定交易对象。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

河西区解放南路 325 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。合计资产原值 7,763.37 万元，截至资产评估基准日 2025 年 3 月 31 日，资产净值为 2,723.45 万元。

2、交易标的的权属情况

交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他限制转让的情形，不涉及妨碍权属转移的诉讼、仲裁事项或者查封、冻结等司法措施，不存在其他妨碍权属转移的情况。

（二）交易标的主要财务信息

1、标的资产

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：万元

标的资产名称	天津市河西区解放南路 325 号所属房产及附属物	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	√房产及附属物 □机器设备 □债权 □资产组 □其他，具体为：	
项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
账面原值	7,763.37	7,763.37
已计提的折旧、摊销	4,966.64	4,876.54
减值准备	128.24	128.24
账面净值	2,668.47	2,758.58
以上数据是否经审计	☐ 是 √否	

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果。

本次交易金额拟定为不低于人民币 1.37 亿元，该价格是在综合参考工业房产评估值的基础上，再充分考虑该房产未来商业价值、现阶段建筑改造升值空间以及长期稳定的租金收益等因素，在合理数值范围内溢价定价。即：评估值 6645.44 万元×2（商业逻辑系数）×1.03（CPI 溢价系数），计算结果取上限整数后约等于 1.37 亿元。

注：①商业逻辑系数是确定商业价值的常见商业定价策略，合理溢价率一般在 1-100%之间，本项目取上限值 100%溢价率进行具体量化，用以体现工业用途和商业用途的本质差异。

②CPI 溢价系数是宏观经济学中用于反映房产价格未来预期变化的指标，合理溢价率一般在 1-3%之间，本项目取上限值 3%计算，用以充分考虑房产价值预期上限变化。

2、标的资产的具体评估、定价情况

（1）标的资产

标的资产名称	
定价方法	☐ 协商定价

	☐ 以评估或估值结果为依据定价 ☒ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☐ 已确定，具体金额（万元）：_____ ☒ 尚未确定 不低于 1.37 亿元
评估/估值基准日	2025/03/31
采用评估/估值结果 （单选）	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☐ 市场法 ☒ 其他，具体为：房屋建筑物为成本法，附属物为市场法
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>6645.44</u> （万元） 评估/估值增值率： <u>144.01</u> %
评估/估值机构名称	国众联资产评估土地房地产估价有限公司

3、评估方法

房屋建筑物：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。评估价值为 6,637.37 万元，于评估基准日的账面价值为 2,715.33 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。

机器设备：只能作为报废设备闲置，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报废设备价值，因此适宜采用市场法。评估价值为 8.07 万元，于评估基准日的账面价值为 8.13 万元，评估减值 0.05 万元，减值率为 0.65 %

4、本次评估假设情况如下：

（1）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，买者和卖者的评估基准日至相关评估结果披露日期间，发生可能对评估结论产生

重大影响的事项的，充分披露相关事项对评估结论的影响程度，并结合资产评估报告书“特别事项说明”的相关事项，在公告中充分提示资产评估事项的风险。

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。

(2) 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。

(3) 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。

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。

（二）定价合理性分析

本次交易挂牌价格以评估值为基础，充分考虑该资产未来商业价值，现阶段建筑改造升值空间以及长期租金收益等因素，在合理数值范围内溢价定价，遵循了客观、公平、公允的定价原则，不存在损害公司及股东尤其是中小股东利益的情形。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

本次为公开挂牌转让处置资产，交易对手方根据实际摘牌结果确定，最终交易协议的主要条款和履约安排将在确定具体受让方后确定。

六、购买、出售资产对上市公司的影响

（一）交易对上市公司未来财务状况和经营成果的影响。

本次交易是为聚焦公司主业发展，降低公司运营成本，盘活闲置资产，提升资产使用效率，符合公司战略发展需要。根据挂牌价格预测，若公司能按照挂牌价格处置上述资产，公司将产生利润总额 9,000 万元，但因本次资产处置存在不确定性，具体金额以处置完成后会计师事务所出具的年度审计报告为准。

（二）本次交易不涉及管理层变动、人员安置、土地租赁等情况，本次交易完成后不会导致同业竞争，亦不会导致公司控股股东、实际控制人及其关联人对公司形成非经营性资金占用。由于目前尚未确认受让方，无法判断是否涉及关联交易。

七、风险提示

本次资产处置将通过公开挂牌转让方式进行，交易对手方根据实际挂牌后确定，具有较大不确定性，可能出现没有交易对手方导致交易失败的情况，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

天津渤海化学股份有限公司董事会

2025 年 9 月 13 日