

本报告依据中国资产评估准则编制

天津教育发展投资有限公司拟
股权转让项目所涉及的天津市建筑材料集团
(控股) 有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

天兴评报字(2024)第1162号
(共1册, 第1册)



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

二〇二四年八月二十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1211020141122001202400090
合同编号:	HT3212024385
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天兴评报字(2024)第1162号
报告名称:	天津教育发展投资有限公司拟股权转让项目所涉及的天津市建筑材料集团(控股)有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	8,293,366,700.00元
评估报告日:	2024年08月20日
评估机构名称:	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员:	黄俊 (资产评估师) 会员编号: 11180308 任俊男 (资产评估师) 会员编号: 12210011
 (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: 2024年08月20日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	21
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	21
二、评估目的	41
三、评估对象和评估范围	41
四、价值类型	43
五、评估基准日	43
六、评估依据	43
七、评估方法	48
八、评估程序实施过程和情况	65
九、评估假设	68
十、评估结论	69
十一、特别事项说明	71
十二、资产评估报告的使用限制说明	87
十三、资产评估报告日	88
资产评估报告附件	90

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

天津教育发展投资有限公司拟股权项目所涉及的 天津市建筑材料集团（控股）有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

天兴评报字（2024）第 1162 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受天津教育发展投资有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津教育发展投资有限公司拟股权转让项目而涉及的天津市建筑材料集团（控股）有限公司股东全部权益价值在 2024 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据 2024 年 6 月 14 日天津津诚国有资本投资运营有限公司总经理办公会会议纪要“津诚总纪（2024）第 23 次”的决议，天津教育发展投资有限公司拟股权转让，需要对天津市建筑材料集团（控股）有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：天津市建筑材料集团（控股）有限公司评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：天津市建筑材料集团（控股）有限公司纳入范围的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024 年 4 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，天津市建筑材料集团（控股）有限公司总资产账面价值为 1,274,754.47 万元，负债账面价值为 522,288.37 万元，净资产账面价值为 752,466.10 万元；总资产评估价值为 1,349,351.19 万元，增值额为 74,596.72 万

元,增值率为5.85%;负债评估价值为520,014.52万元,减值额2,273.85万元,减值率0.44%;净资产评估价值为829,336.67万元,增值额为76,870.57万元,增值率为10.22%。评估汇总情况详见下表:

资产基础法评估结果汇总表
(资产基础法)

单位:万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	446,218.29	475,076.63	28,858.34	6.47
非流动资产	828,536.18	874,274.56	45,738.38	5.52
其中:长期股权投资	661,516.87	715,626.15	54,109.28	8.18
投资性房地产	149,653.80	140,632.50	-9,021.30	-6.03
固定资产	9,438.82	8,563.56	-875.26	-9.27
其他权益投资工具	188.80	122.60	-66.20	-35.06
无形资产	7,363.65	9,066.84	1,703.19	23.13
土地使用权	6,975.27	8,543.31	1,568.04	
其他	374.24	262.91	-111.33	-29.75
资产总计	1,274,754.47	1,349,351.19	74,596.72	5.85
流动负债	434,052.99	434,034.46	-18.53	-
非流动负债	88,235.38	85,980.06	-2,255.32	-2.56
负债总计	522,288.37	520,014.52	-2,273.85	-0.44
净资产	752,466.10	829,336.67	76,870.57	10.22

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

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

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的公允价值,未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项,也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

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

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

一）集团本部

1. 纳入评估范围内投资性房地产中位于和平区贵州路 4 号的“龙通大厦”，不动产权证号“津（2018）和平区不动产权第 1009134 号”，证载建筑面积 22,197.48 m²。因建材集团与中信银行天津分行于 2000 年 9 月签订房屋买卖协议，将“龙通大厦”裙楼首层大厅及主体一层内的 1 个卫生间共 748.94 m² 出售给中信银行天津分行，由于中信银行天津分行尚未支付尾款至今双方未办理过户手续，故建材集团实际拥有“龙通大厦”建筑面积为 21,448.54 m²；故本次评估的“龙通大厦”房产价值对应的评估值按照证载面积减掉实际出售的面积计算；

2. 纳入评估范围内的房屋，其不动产权证证号为“津（2020）滨海新区汉沽不动产权第 1000290 号”，证载面积 113,857.50 m²，坐落于滨海新区汉沽街道东滨街 42 号，证载权利人为天津市建筑材料集团（控股）有限公司，其所占用土地权属性质为作价出资/自建；用途为工业用地/非居住；证载房屋建筑物有办公楼、厂区大门等，证载建筑物面积 7,455.54 m²，账内有 3 项房产即广西大门及传达室、办公楼、变电站，证载 1,482.94 m²，共计 18 项证载房产为账外无账面值房产，证载面积为 5,972.60 m²；另有 1 项么机厂房面积 260.00 m² 为账内无证房产；

3. 纳入评估范围内的无形资产-土地，其不动产权证证号为“津（2019）滨海新区大港不动产权第 1001063 号”，证载面积 13,097.50 m²，坐落于大港北围堤路炼油厂西侧，证载权利人为天津市建筑材料集团（控股）有限公司，其所占用土地权属性质为作价出资/自建；用途为工业用地/非居住；其宗地上共计两项房产为无证房产，本次按正常房产进行评估，具体明细如下：

具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
----	-------	----	------	------------------------

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	二层办公楼	砖混	1990 年	285.70
2	车间用房	钢结构	1990 年	931.00
	合 计			1,216.70

4. 纳入评估范围的固定资产-构筑物共计 4 项已报废, 2 项已拆除, 具体明细如下:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	账面价值	状态
1	东西马路人行道	混凝土	1982/9/21	0.00	报废
2	水泥 1.2 车间路面	混凝土	1983/12/1	0.00	报废
3	厂外路面	混凝土	1986/12/1	0.00	报废
4	直径 2.4 米磨机基	钢砼	2015/11/26	30,062.50	报废
5	么机基础	混凝土	1992/6/1	0.00	拆除
6	粉煤灰罐及矿粉罐	钢砼	2015/11/26	3,700.00	拆除
	合 计				

5、纳入评估范围内的西苑别墅, 其房地产产权证号“房地证西青字第 110064324 号”, 坐落于西青区外环线七号桥西苑别墅 B 区, 权利人为天津市建筑材料集团(控股)有限公司, 地上房屋建筑物 1-2 (1-3) 层, 建于 1999 年, 建筑面积 1,657.71 m²; 其占用宗地用途为其他商服用地, 实际为办公, 使用权类型为划拨;

6、纳入评估范围的固定资产-车辆, 津 F0559 系原滨汉公司购买登记在个人(苏连生)名下, 后未经原滨汉公司准许私自将该车辆开走, 后将该人起诉至法院, 天津市滨海新区人民法院作出“(2018)津 0116 民初 45237 号”裁定其个人返还滨汉公司并办理过户手续, 由于天材滨汉公司于 2019 年 11 月被天津建材集团吸收合并完成注销, 经天津市滨海新区人民法院作出“(2019)0116 执 40388 号”《执行裁定书》原滨汉公司撤回执行申请, 吸收合并完成后 2021 年 1 月, 天津建材集团重新申请强制执行, 截止评估基准日未见其物, 本次评估为零。1 辆工程车, 型号 EL35F, 已报废, 账面原值 146,000.00 元, 账面净值 0.00 元, 已无价值, 本次评估为零。另有 7 辆车为京牌牌照, 证载车主为: 北京金隅大成物业管理有限公司, 按正常车辆进行评估。

二) 天津市水泥石矿有限公司

1. 纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 41 项，其中 10 项为无证房产，尚未办理不动产权登记证，天津市水泥石矿有限公司承诺暂未办理不动产权登记证的房产为该公司所有，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据现场核实为准，本次按正常房产进行评估。无证房产明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（平方米）
1	厕所	砖混	1984-10-01	48.00
2	厕所	砖混	1984-10-01	56.00
3	破碎彩钢房	钢结构	2013-12-30	1200.00
4	破碎生产罩棚	简易	2014-02-28	120.00
5	彩钢罩棚	简易	2015-07-09	2772.00
6	工人村家属楼	砖混	1984-03-01	270.00
7	集装箱房	钢结构	2014-02-28	15.00
8	彩钢房	钢结构	2014-03-31	75.00
9	集装箱活动房	钢结构	2014-04-30	15.00
10	集装箱	钢结构	2015-05-31	27.00
	合计			4,598.00

三）天津市石矿有限公司

1. 纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 59 项，其中 34 项为无证房产，尚未办理不动产权登记证，天津市石矿有限公司承诺暂未办理不动产权登记证的房产为该公司所有，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据现场核实为准。按正常房产进行评估，无证房产明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（平方米）
1	新产品合成间	砖混	1979-01-01	80.00
2	电铲大修车间	砖混	1979-01-01	313.75
3	中控室	砖混	1979-01-01	24.00
4	沉淀池值班室	砖混	1979-01-01	30.00
5	皮带廊	砖混	1979-01-01	997.79
6	一破厂房	砖混	1979-01-01	849.83
7	四破厂房	砖混	1979-01-01	134.53
8	直流变电室	砖混	1979-01-01	95.77
9	五破厂房	砖混	1979-01-01	107.00
10	中碎值班室	砖混	1979-01-01	22.00
11	破碎值班室	砖混	1979-01-01	30.79
12	平洞值班室	砖混	1979-01-01	45.00
13	山上岗亭	砖混	1979-01-01	7.50
14	山上炸药库	砖混	1979-01-01	40.00

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)
15	山上炮工房	砖混	1979-01-01	60.00
16	筛分变电室	砖混	1979-01-01	38.00
17	五破值班室	砖混	1979-01-01	30.00
18	车间值班室	砖混	1979-01-01	40.00
19	厕所	砖混	1979-01-01	30.00
20	厕所	砖混	1979-01-01	30.00
21	厕所	砖混	1979-01-01	30.00
22	中央变电室	砖混	1979-01-01	137.78
23	生产汽车库	砖混	1979-01-01	188.09
24	小亭子	砖混	1979-01-01	3.14
25	销售值班室	砖混	1979-01-01	30.00
26	汽车库	砖混	1979-01-01	74.01
27	警卫室	砖混	1979-01-01	44.14
28	警卫室	砖混	1979-01-01	72.00
29	西门卫	砖混	1979-01-01	20.00
30	生活区	砖混	1979-09-20	110.00
31	炸药库库房	砖混	1979-09-20	120.00
32	雷管库房	砖混	1979-09-20	25.00
33	警卫室	砖混	1979-09-20	10.00
34	北侧三间房	砖混	1979-09-20	65.00
	合计			3,935.12

四) 天津市建筑材料科学研究院有限公司长投单位天津天盈新型建材有限公司

1. 纳入天津天盈新型建材有限公司评估范围内的房屋建筑物 5 项均为无证房产, 建筑面积为 8,425.99m², 占用宗地为天津市建筑材料集团(控股)有限公司内关联方天津天材新业资产管理有限公司所有的土地。天津天盈新型建材有限公司出具说明承诺无证房产均为其所有, 产权无异议, 如因房屋产权引起的纠纷, 由其承担全部责任。本次按正常房产进行评估。具体明细如下表所示:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ²
1	钢结构	彩钢	2010-01-01	2,276.10
2	北辰生产二层楼 生产车间	一层框架	2012-07-01	2,486.56
3	北辰生产二层楼 办公楼	二层框架		
4	沙场罩棚	混合	2016-03-01	3,029.35
5	北辰生产车间罩棚	混合	2019-12-23	633.98
合计				8,425.99

五) 天津天材恒业建筑材料有限责任公司

1. 其纳入评估范围内的坐落在“津(2019)河东区不动产权第1028776号”宗

上的房屋建筑物中存在 3 项无证房产，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据企业提供的数据资料进行核实验证。天津天材恒业建筑材料有限责任公司出具说明承诺无证房产均为其所有，产权无异议，如因房屋产权引起的纠纷，由其承担全部责任。本次按正常房产进行评估。具体明细如下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	名家装饰城（三层）大厦	钢混	2008/06	21,412.40	津（2019）河东区不动产权第 1028776 号
2	名家装饰城（精品厅）大厦	钢混	2010/02	6,000.00	津（2019）河东区不动产权第 1028776 号
3	办公楼	框架	2010/02	3,305.00	津（2019）河东区不动产权第 1028776 号
	合计			30,717.40	

2. 纳入本次评估范围内的 2 项房屋建筑物由于历史原因，仅取得《房屋所有权证》，证号“津港字第 01907 号”，无土地使用权证，经现场与天津天材恒业建筑材料有限责任公司了解，该 2 项房屋占用的宗地使用为中国石油化工股份有限公司天津分公司所有，造成房屋建筑物与宗地所有人不一致，但天津天材恒业建筑材料有限责任公司承诺对该房产拥有所有权，本次评估按正常的房产进行评估，该房产明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	经营部一	砖混	1996/11	446.06	
2	经营部二	砖混	1996/11	586.74	
	合计			1,032.80	

六）天津市天材伟业建筑材料有限公司

1. 纳入本次评估范围内房屋建筑物中共计 9 项为无证房产，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据企业提供的数据资料进行核实验证。天津市天材伟业建筑材料有限公司出具说明承诺无证房产均为其所有，产权无异议，如因房屋产权引起的纠纷，由其承担全部责任。本次按正常房产进行评估。具体明细如下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	砖厂站 彩钢（复配）	钢构	2016/08	127.00	
2	砖厂站复配车间	钢构	2015/08	127.00	
3	砖厂站实验室	彩钢	2015/08	85.10	
4	砖厂站门卫室	混合	2015/07	8.00	
5	砖厂站淋浴间及卫生间	彩钢	2015/07	50.43	
6	砖厂站职工宿舍	彩钢	2015/06	234.00	
7	砖厂站配电室	彩钢	2015/07	15.90	
8	砖厂站罩棚	彩钢	2015/06	6,682.00	

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
9	砖厂站食堂	彩钢	2015/06	94.39	
	合计			7,423.84	

2. 纳入本次评估范围内的 1 项房产“东丽办公楼”建筑面积 2,472.86 平方米，证载权利人为天津市东丽区新立街新立村委会；该房产占用宗地为天津市天材伟业建筑材料有限公司（原名西斯尔（天津）混凝土工业有限公司）与天津市东丽街新立村村委会处租赁取得，租赁期为 40 年，续期租日截止 2042 年 10 月 19 日。该房产的建设方为天津市天材伟业建筑材料有限公司，但完工后以天津市东丽区新立街新立村村委会名义申领了房屋权证，天津市天材伟业建筑材料有限公司出具说明承诺该房产为其所有，产权不存在争议，因此本次评估按其正常的房产进行评估。

七) 天津市新材房地产开发有限公司

1. 纳入评估范围的 8 项投资性房地产为账外资产（无账面值），该部分资产已办理不动产权证登记证，为天津市新材房地产开发有限公司所开发的小区配建。具体情况如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)	备注
1	福天道会所	钢混	2009/07	816.11	
2	荣溪园配建 1-102	钢混	2012/02	1,044.02	
3	荣溪园配建 1-103	钢混	2012/02	95.87	
4	荣溪园配建 2-101	钢混	2012/02	197.02	
5	荣溪园配建 2-102	钢混	2012/02	262.22	
6	保山道瑞丽园地下车库	钢混	2014/09	1,198.68	
7	保山道瑞丽园 20 号楼人防	钢混	2014/09	895.09	
8	保山道瑞丽园 21 号楼人防	钢混	2014/09	895.47	
	合计			5,404.48	

八) 天津天材建业投资有限公司

1. 纳入本次评估范围 10 项房产为无证房屋，建筑面积 25,240.21 m²。该无证房屋为企业的自建房产，无证房屋建筑物明细如下：

序号	建筑物名称	具体位置	结构	建成年月	建筑面积 m ²	备注
1	世通大厦夹层	天津市南开区白堤路 168 号	砖混	2012-08	1200.00	无证房产
2	原宝琪大厦	天津市南开区白堤路 168 号	砖混	2010-06	4,590.00	无证房产
3	凤荷路 20 号楼	天津市南开区白堤路 168 号	砖混	2010-06	1,970.00	无证房产
4	名利达电子商城	天津市南开区白堤路 168 号	砖混	2010-06	5,931.22	无证房产
5	锅炉房转固	天津市南开区白堤路 168 号	砖混	2018-10	2,435.21	无证房产

6	织布塑化厂房	西青区一经路铁路北	砖混	2005-01-01	660.00	无证房产
7	平织钢结构	西青区一经路铁路北	砖混	2010-06-01	1601.28	无证房产
8	锅炉房后院二楼	西青区一经路铁路北	砖混	2010-06-01	678.00	无证房产
9	平织厂房扩建	西青区一经路铁路北	砖混	2010-06-01	6048.50	无证房产
10	新建锅炉房	西青区一经路铁路北	砖混	1982-01-01	126.00	无证房产
合计					25,240.21	

以上事项天材建业投资出具了相关说明，证明该部分无证房屋为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估该部分房屋建筑面积主要依据企业提供的有关测绘结果、图纸等资料，并结合评估人员现场勘察确定。本次按正常房产进行评估。明细详见天材建业投资房屋建筑物评估明细表：

2. 纳入评估范围内坐落在西湖道 31 号，不动产权登记号为“津（2018）南开区不动产权第 1027207 号”宗上的证载建筑物 13166.07 m²，已拆除。

九) 唐山金隅天材管业科技有限责任公司

纳入评估范围内的房屋建筑物共计 33 项，坐落于唐山金隅天材管业科技有限责任公司小令公总厂及其东那母庄分厂内，该房产为建材集团以以物抵债的方式接收的抵债资产，后以该抵债资产为资本金的方式投入唐山金隅天材管业科技有限责任公司。但该房产占用宗地为从于学义、东那母村委处租赁取得。因厂区内土地为租赁形式，无法办理权证，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报。本次按正常房产进行评估。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	1 号库及车间	钢构	2012/06	7,698.60	
2	总厂危废间	混合	2020/10	42.40	
3	2 号库及车间	钢构	2012/06	8,481.20	
4	3 号库	钢构	2011/06	5,047.03	
5	东车间	钢构	2012/06	1,406.00	
6	西车间	钢构	2012/06	5,646.96	
7	一期办公楼	钢混	2011/06	773.50	
8	二期办公楼	钢混	2012/06	580.58	
9	食堂	砖混	2011/06	588.30	
10	物流部	彩板	2011/06	12.56	
11	锅炉房	砖混	2011/06	25.30	
12	老食堂	混合	2011/06	693.45	
13	1 号库板房	活动板房	2011/06	5.28	
14	2 号库板房	活动板房	2011/06	18.78	
15	3 号库板房	活动板房	2011/06	9.40	

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
16	营业大厅	砖混	2011/06	185.58	
17	一号库北侧平房	砖	2011/06	853.50	
18	东车间厕所	砖木	2011/06	26.00	
19	泵房及厕所	砖混	2011/06	55.00	
20	车间	钢构	2012/06	9,640.00	
21	车间	排架	2010/06	1,961.00	
22	食堂	砖混	2012/06	273.00	
23	宿舍	钢结构	2012/06	924.50	
24	办公楼	砖混	2012/06	816.00	
25	磅房	砖混	2012/06	153.00	
26	库房	砖混	2012/06	223.60	
27	仓库	砖混	2012/06	135.25	
28	门卫	砖混	2012/06	28.82	
29	磅房及浴室	砖混	2012/06	93.57	
30	配电室 1	砖木	2012/06	80.50	
31	配电室 2	砖木	2012/06	33.57	
32	配电室 3	砖木	2012/06	64.24	
33	危废间	简易	2020/10	107.00	

以上事项唐山金隅天材管业科技有限责任公司出具了相关说明,证明该部分无证房屋为被评估单位所有,并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估该部分房屋建筑面积主要依据企业提供的有关资料,并结合评估人员现场勘察确定。本次按正常房产进行评估。明细详见唐山金隅天材管业科技有限责任公司投资房屋建筑物评估明细表;

十) 环渤海金岸(天津)集团股份有限公司

纳入评估范围内的环渤海金岸(天津)集团股份有限公司房屋建筑物其中 17 项未办理不动产权登记证,建筑面积为 135,677.19 m²,环渤海金岸公司承诺暂未办理不动产权登记证的房产为环渤海金岸公司所有,该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报,评估人员依据企业提供的有关图纸、施工合同、预决算等资料进行核实验证本次按正常房产进行评估。。具体明细如下:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	地毯城简易房	砖混	2009-12-30	216.00
2	1 号楼库	砖混	2000-06-30	4,800.00
3	2 号楼库	砖混	2001-08-27	4,821.00
4	油毡库	砖混	1980-03-31	1,873.00
5	木材城及辅料区	简易	2008-12-01	11,626.00
6	集成展卖厅	钢混	2009-12-30	4,600.00

7	公寓	砖混	2006-08-31	4,184.00
8	环渤海名家居 E 座	钢混	2014-07-01	86,849.00
9	景兴里 49 号房产	砖混	1993-01-01	139.50
10	简易仓库	砖混	2007-01-26	3,600.00
11	临建房 4 间	砖混	2012-08-31	120.00
12	1#厅屋顶简易库	砖混	2008-12-01	2,130.00
13	五金涂料大厦楼顶仓库	砖混	2011-04-02	2,752.00
14	五层简易房	砖混	2012-02-20	6,002.89
15	大厦接建办公区	框架	2014-07-15	1,763.80
16	海鲜城	简易	2016-06-30	200.00
	合计			135,677.19

十一) 环渤海金岸（天津）集团股份有限公司的长投天津远洋宏达浮法玻璃有限公司

纳入评估范围内的天津远洋宏达浮法玻璃有限公司投资性房地产及固定资产-房屋建筑物共计 14 项均为无证房产，未办理不动产权登记证，建筑面积为 129,439.06 m²，其中 7 项房产为建在租赁土地，建筑面积为 17,119.31 m²，远洋宏达浮法玻璃承诺暂未办理不动产权登记证的房产为其所有，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报。具体详见评估明细表，该事项远洋宏达浮法玻璃公司出具了相关说明，证明该部分无证房屋为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次按正常房产进行评估。

十二) 天津环渤海国际家居有限公司

1. 纳入评估范围的环渤海国际家居共计 23 投资性房产为无证房产，位于环渤海国际家居“津（2023）滨海新区塘沽不动产权第 0402955 号”宗地，环渤海国际家居承诺暂未办理不动产权登记证的房产为环渤海国际家居所有，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据现场核实为准。无证房产建筑面积合计 29,035.51 m²，账面原值合计 6,066.35 万元，账面净值合计 1,063.89 万元，本次按正常房产进行评估。

具体明细如下：

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	消防泵房	砖混	2004-03-31	147.47
2	门卫	砖混	2004-03-31	56.00
3	余热锅炉房	框架	2004-03-31	841.21
4	燃油锅炉房	框架	2004-03-31	231.25
5	混合房	砖混	2004-03-31	750.00
6	西库房	砖混	2013-12-23	2,714.00

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积m ²
7	格法车间厂房	钢混	2008-12-31	7,551.78
8	空压站	框架	2004-03-31	255.55
9	综合原料库	钢	2004-03-31	3,926.41
10	循环水泵房	砖混	2004-03-31	315.25
11	纸库	钢	2004-03-31	88.30
12	综合变电室	砖混	2004-03-31	848.23
13	综合间 77.14m ² (中水)	砖混	2005-10-31	77.14
14	液化石油气-泵房	砖混	2004-03-31	119.75
15	原料车间厂房	框架	2008-12-31	2,627.12
16	小片车间	钢	2004-03-31	1,484.21
17	电梯间	钢	2004-03-31	300.00
18	袋装原料库	钢	2004-03-31	1,140.80
19	浴室	砖混	2004-03-31	155.00
20	深井泵房 1#2#	砖混	2004-03-31	50.00
21	钢制泵房(中水)3 间	钢混	2005-10-31	13.30
22	成品库	钢	2004-03-31	5,152.90
23	皮带廊	砖混	2004-03-31	189.84

2. 国际家居位于塘沽区厦门路西、华山道北的土地，不动产权证号为津(2023)滨海新区塘沽不动产权第 0402955 号，土地面积为 148012.6 m²，存在以下情况：2001 年时，原天津市远洋玻璃工业有限公司（下称“玻璃工业”）响应“企业东移”号召，取得厦门路地块 416.15 亩土地使用权，但未支付土地出让金。2004 年，因玻璃生产技术迭代，天津建材以厦门路地块内 194.13 亩土地作价入股设立了天津远洋宏达浮法玻璃有限公司（下称“远洋宏达”），土地证已更名至远洋宏达。2004 年，天津建材又设立了天津远洋龙达玻璃制品有限公司（下称“远洋龙达”），在权利人为玻璃工业的 222.02 亩土地上建设了现有无证厂房从事玻璃生产。后远洋宏达与远洋龙达均停产。2011 年 9 月，为整治市容环境，天津建材及所属 5 家企业，与塘沽区土地整理中心和海洋高新区管委会合计 8 方签订《协议书》，同意将原建材路地块建材市场临时迁入厦门路地块两宗土地内，临时占用期为 3 年，且不得用于经营砖瓦、砂石等基础建材产品。占用期满后如无法迁出，需对建材市场进行关停。2021 年，远洋龙达吸收合并玻璃工业，并更名为天津环渤海国际家居有限公司，同时将土地证载权利人变更为天津环渤海国际家居有限公司。目前该地块出租至远洋宏达仍用于经营建材市场使用，整体业态规划与《协议书》约定不符，存在被收回土地或处罚风险。本次评估不考虑该事项可能产生的影响。提请报告使用者注意。

3. 纳入评估范围的固定资产-电子设备共计 105 项现场勘察时为无实物资产，

账面原值合计 311.51 万元，账面净值合计 13.40 万元。本次评估对该部分资产评估为 0 元，具体详见固定资产-电子设备评估明细表：

4. 纳入评估范围的投资性房地产中无实物房产共 2 项，合计面积 133.05 m²，账面原值 17.73 万元，账面净值 0.68 万元；无实物构筑物共 4 项，账面原值 159.53 万元，账面净值 5.61 万元；本次评估为零，具体明细如下：

序号	名称	数量	计量单位	购置日期	账面原值(元)	账面净值(元)	备注
1	液化石油气-泵房	119.75	m ²	2004-03-31	171,282.95	6,035.39	
2	钢制泵房(中水)3间	13.30	m ²	2005-10-31	6,000.00	735.29	
3	厂区管道支架			2004-03-31	162,178.89	5,714.68	构筑物
4	消毒池			2005-10-31	69,400.00	2,361.95	构筑物
5	污泥池(中水)			2005-10-31	48,400.00	1,647.08	构筑物
6	循环水池			2004-03-31	1,315,346.18	46,349.42	构筑物

十三) 天材宏业(天津)建筑材料有限公司

纳入评估范围的天材宏业共有 23 项投资性房产为无证房产，共计 27 项固定资产-房屋建筑物无证房产，所有房产均位于“津(2018)东丽区不动产权第 1033395 号”土宗地，天材宏业承诺暂未办理不动产权登记证的房产为天材宏业所有，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据现场核实为准。无证房产建筑面积 101,535.71 m²，账面原值合计 7,453.51 万元，账面净值合计 7,449.86 万元，本次按正常房产进行评估。具体明细如下：

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积m ²
1	环渤海配送中心一期			
1-1	01号仓库	钢	2016/1/1	8,152.55
1-2	02号仓库	钢	2016/1/1	8,152.55
1-3	03号仓库	钢	2016/1/1	8,152.55
1-4	04号仓库	钢	2016/1/1	1,549.67
1-5	05号仓库	钢	2016/1/1	6,932.38
1-6	门卫	砖混	2016/1/1	25.75
1-7	办公楼	砖混	2016/1/1	1,467.30
1-8	水泵房	砖混	2016/1/1	73.58
1-9	板房	彩钢	2016/1/1	397.50
2	环渤海配送中心二期			
2-1	01号仓库	钢	2016/1/1	13,320.45
2-2	02号仓库	钢	2016/1/1	13,320.45
2-3	03号仓库	钢	2016/1/1	11,870.85
2-4	01号加工间	钢	2016/1/1	5,360.95
2-5	02号加工间	钢	2016/1/1	2,628.59
2-6	门卫	砖混	2016/1/1	65.53
2-7	水泵房	砖混	2016/1/1	97.18
2-8	食堂	框架	2016/1/1	633.61
2-9	厕所1	砖混	2016/1/1	31.71
2-10	厕所2	砖混	2016/1/1	31.71
2-11	厕所3	砖混	2016/1/1	31.71
2-12	板房	彩钢	2016/1/1	786.24
3	板房宿舍	简易	2016/12/13	606.44

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积m ²
4	滨海道仓库	砖混	2006/01	8,957.24
5	食堂、礼堂	钢	2017/01	600.00
6	办公楼	框架	2007/02	1740.00
7	滨海道-办公室	彩钢	2009/01	41.17
8	滨海道-办公室	砖混	2008/01	72.13
9	滨海道-门卫	砖混	2006/01	16.27
10	滨海道-车库	简易	2006/01	25.61
11	滨海道-库房	砖混	2006/01	244.71
12	滨海道-泵房	砖混	2006/01	69.70
13	滨海道-锅炉房	框架	2006/01	374.15
14	滨海道-干煤棚	简易	2006/01	475.43
15	滨海道-变电室	砖混	2006/01	114.48
16	滨海道-仓库	砖钢	2009/01	667.09
17	滨海道-仓库	砖钢	2009/01	94.84
18	滨海道-仓库	砖钢	2009/01	926.16
19	滨海道-仓库	砖钢	2009/01	1184.27
20	滨海道-仓库	砖钢	2009/01	1276.80
21	滨海道-宿舍	砖钢	2009/01	120.62
22	滨海道-办公室	砖钢	2009/01	93.70
23	滨海道-办公室	砖钢	2009/01	72.00
24	滨海道-传达室	砖钢	2009/01	18.00
25	滨海道-宿舍（金隅院内）	砖混	1997/01	170.00
26	滨海道-仓库	砖混	2006/01	97.26
27	滨海道-仓库	砖混	2006/01	162.40
28	滨海道-仓库	砖混	2006/01	36.96
29	滨海道-仓库	砖混	2006/01	22.44
30	滨海道-厕所	砖混	2006/01	40.95
31	车库（职工食堂）	砖混	2007/02	132.08

该事项天材宏业公司出具了相关说明，证明该部分无证房屋为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。

十四）天津天材新业资产管理有限公司

纳入评估范围内的房屋建筑物共计 89 项，其中 48 项为无证房产，分别坐落于“北辰单国用（2005）第 119 号、西青集用（2002 更 1）字第 27 号、津（2020）北辰区不动产权第 1022760 号、津（2021）北辰区不动产权第 1007240 号、津（2021）宝坻区不动产权第 7052880 号”宗地上，其中 10 项为账外资产（无账面值），1 项房屋建筑物所使用土地为租用土地，上述无证房产均未办理不动产权登记证，天津天材新业资产管理有限公司承诺暂未办理不动产权登记证的房产为天津天材新业资产管理有限公司所有，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据企业提供的数据资料进行核实验证。本次按正常房产进行评估。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	备注
1	固磊仓库	砖混	1998/01	438.38	
2	家属宿舍	砖混	1985-01-01	861.00	
3	副食店	砖混	1983-01-01	51.00	
4	家属宿舍	砖混	1983-01-01	2,619.00	
5	固磊机房操作间	砖混	1998/01	342.52	
6	固磊主机房	砖混	1998/01	447.68	
7	固磊机房操作间	砖混	1998/01	509.87	
8	固磊主机房操作室	砖混	1998/01	200.86	
9	副食店	砖混	1983-01-01	319.40	
10	家属宿舍	砖混	1982-01-01	2,618.68	
11	家属宿舍	砖混	1980-01-01	1,600.00	
12	深井泵房	砖混	1977-01-01	33.22	
13	建制变电室	砖混	1982/01	213.06	
14	固磊干燥室	砖混	1998/01	1,477.00	
15	办公楼	砖混	1982-01-01	1,500.00	
16	二期厂房	钢结构	2003-06-30	896.00	
17	原爱舍仓库（5个）	框架	2011/01	4,950.00	
18	彩瓦传达室	砖混	2005/01	50.00	
19	彩瓦养护室	砖混	2005/01	672.00	
20	彩瓦喷涂车间	钢结构	2005/01	585.00	
21	彩瓦厂房	钢结构	2005/01	1,987.40	
22	地磅房	砖混	2004-01-01	13.00	
23	西青大卷子职工宿舍	砖混	2009-12-01	1,100.00	租用“天津市西青区精武镇大卷子村民委员会”土地
24	成品库房	钢结构	2003-06-01	3,829.00	在建工程转入
25	库房（小）	钢结构	2003-06-01	1,951.00	在建工程转入
26	办公小楼（新成）	砖混	2003-06-01	384.00	
27	盛象厂房（新成）	钢结构	2003-06-01	6,140.58	
28	盛象办公楼（新成）	砖混	2003-06-01	1,994.16	
29	盛象库房1（新成）	砖混	2003-06-01	785.03	
30	盛象库房2（新成）	砖混	2003-06-01	53.91	
31	警卫室（新成）	砖混	2003-06-01	40.00	
32	舒布洛克主厂房（新成）	钢结构	2004-08-01	5,163.17	
33	舒布洛克办公房（新成）	砖混	2004-08-01	252.60	
34	舒布洛克锅炉房（新成）	钢结构	2004-08-01	615.00	
35	溧阳工程发电房（横通）	砖混	2004-04-01	48.00	
36	溧阳工程箱式站（横通）	混合	2004-04-01	10.00	
37	溧阳工程门卫室（横通）	砖混	2004-04-01	23.00	
38	研磨室（横通）	砖混	2004-04-01	70.00	
39	爱舍平房宿舍及食堂	简易	2010-09-01	800.00	账外-无账面值
40	彩瓦院平房	砖木	2005-03-01	460.00	账外-无账面值

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	备注
41	爱舍锅炉房	钢结构	2003-09-01	669.40	账外-无账面值
42	第一分公司平房	砖木	1982-03-01	340.00	账外-无账面值
43	爱舍机械配件房	钢结构	2003-09-01	164.50	账外-无账面值
44	红光工业园平房	砖混	1980-09-01	265.22	账外-无账面值
45	东院房屋	砖混	1980-09-01	810.00	账外-无账面值
46	平房	砖混	1980-09-01	500.00	账外-无账面值
47	电石室	砖混	1984-01-02	14.40	账外-无账面值
48	加油器室	砖混	1984-01-02	29.29	账外-无账面值
	合计			48,897.33	

十五) 天津市天材兴辰建材有限公司

纳入评估范围内的房屋建筑物共计 23 项，其中 4 项为账外资产（无账面值），且该 4 项房屋为共有产权房，共有产权证号“房津权共字第 065000040”，权证记载共有产权人为“天津市水泥厂”，为天津市天材兴辰建材有限公司曾用名，证载面积 263.65 m²。本次按正常房产进行评估。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	备注
1	红桥区邵公庄西青道 3 号楼 105	钢混	2000/02	80.56	
2	红桥区邵公庄西青道 3 号楼 109	钢混	2000/02	77.01	
3	红桥区邵公庄西青道 3 号楼 115	钢混	2000/02	50.21	
4	红桥区邵公庄西青道 3 号楼 338	钢混	2000/02	55.87	
	合计			263.65	

（六）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

一）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

二）本次评估中，资产评估师未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估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，通过实地勘察做出判断。

三）由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，评估人员对价值量较大的设备和部分存货进行了现场调查核实，对其余设备采用点面结合的方式

进行抽查。

四）天津市建筑材料集团（控股）有限公司纳入评估范围内的其他权益工具投资-天津盛象塑料管业有限公司于 2023 年 5 月 18 日由天津市第二中级人民法院作出民事裁定“（2020）津 02 破 87 号”民事裁决书，由于天津盛象塑料管业有限公司不能清偿到期债务，资产不足以清偿全部债务，且无重整、和解可能，依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一百零七条第一款之规定，裁定宣告天津盛象塑料管业有限公司破产，截止评估基准日正在走破产程序中，该企业由审计机构出具《审计报告》，截至 2020 年 11 月 25 日，审计后所有者权益为 -67,553,960.64 元，已无偿还能力，故本次评估为零。

五）纳入评估范围内的长期股权投资单位天津市兴业龙祥建设工程有限公司截止评估基准日仅提供了 2022 年审计报告及 2023 年 8 月 31 日专项审计报告，除此未能提供其他评估的相关资料；作为投资方的天津市建筑材料集团（控股）有限公司拟退出投资，正在走评估程序，根据初步评估报告显示该企业涉及多项诉讼，银行账户已冻结无法核实，实物资产抵押，评估净资产为负；另根据已提供的 2022 年 12 月份审计报告和 2023 年 8 月 31 日的专项审计报告显示，净资产为负；在此基础上本次评估为零。

（七）评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

本次评估过程中，评估人员统计了天津建材集团及下属单位存在对法律、经济等未决事项，评估结论未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。具体情况如下：

一）长投单位-天津市水泥石矿有限公司

天津市水泥石矿有限公司享有坐落于天津市蓟州区渔阳镇东营房村用地界西侧、罗庄子镇和平村用地界南侧 2160867.3 平方米的土地（以下简称涉案地块）使用权，该地块由天津市水泥石矿有限公司正常使用，并依法享有相应的权利。2022 年 9 月下旬，天津市水泥石矿有限公司发现天津市蓟州中燃宏凯能源有限公司在涉案地块南侧边界内（靠近蓟州区南环路）进行施工作业，并多次要求天津市蓟州中燃宏凯能源有限公司停止施工。但天津市蓟州中燃宏凯能源有限公司却私自在

2022 年 10 月 15 日凌晨躲过原告监管强行完成施工。天津市水泥石矿有限公司要求蓟州中燃宏凯能源有限公司拆除被告埋设在其土地下的管线，将土地回复原状，并承担因此对原告产生的损失。2024 年 4 月 2 日，天津市蓟州区人民法院对此案进行了审理，根据《天津市蓟州区人民法院民事判决书》（（2023）津 0119 民初 5802 号）判定：天津市蓟州中燃宏凯能源有限公司给付天津市水泥石矿有限公司司法鉴定费 25000 元，驳回天津市水泥石矿有限公司的其他诉讼请求。天津市水泥石矿有限公司进行了二审上诉，目前二审尚未有判决结果。

二）长投单位-唐山金隅天材管业科技有限责任公司

关于唐山金隅天材管业科技有限责任公司与青岛海利尔投资集团有限公司、北京顺通豪诚科技有限责任公司、河北冠豪嘉宇贸易有限责任公司、金隅冀东曹妃甸供应链管理有限责任公司之间的买卖合同纠纷案件，一审案号为(2022)鲁 0212 民初 6420 号，二审案号为(2023)鲁 02 民终 11710 号。唐山金隅天材管业科技有限责任公司就该案申请再审，目前案件正在申请中。

（八）抵押担保情况：

一）集团本部

根据建材集团本部提供的相关资料，截止评估基准日，纳入评估范围的短期借款部分是由北京金隅集团股份有限公司提供担保，具体情况如下：

1. 2024 年 1 月 17 日与北京农村商业股份银行密云支行签订合同编号为 2024 密云第 00006 号，借款总金额为 30000 万元，借款期限 2024 年 1 月 24 日至 2025 年 1 月 23 日，并签订 2024 密云第 00006 号-保 01 的担保合同。

二）长投单位-天津金隅津辰房地产开发有限公司

抵押情况：

抵押人	抵押权人	借款人	抵押物	抵押开始时间	抵押期限	抵押额
天津金隅津辰房地产开发有限公司	华夏银行股份有限公司天津分行	天津金隅津辰房地产开发有限公司	金雅园 18 号楼在建建筑物连同整宗土地使用权；二分厂住宅及商业地块；金雅园 11 号楼、12 号楼在建建筑物连同占用范围内土地使用权；金峻园 4、5、11 号楼在建建筑物连同占用范围内土地使用权。	2022 年 9 月 9 日	24 个月	15 亿人民币
天津金隅津辰房地产	中国银行股份有限公司天津	天津金隅津辰房地产	金尊园部分在建建筑物连同占用范围内土地使用权。	2021 年 8 月 6 日	1004 天	12 亿人民币

开发有 限公司	北辰支行	开发有 限公司				
------------	------	------------	--	--	--	--

（九）其他

一）天津市建筑材料集团（控股）有限公司

1 纳入本次评估范围内的天津市环渤海科技发展有限公司，根据被评估单位提供的 2023 年 5 月 17 日提供的天津致行律师事务所出具的天津市环渤海科技发展有限公司尽职调查报告显示，该企业的现有资产难以覆盖对外债务，对外投资亦背负大量债务，无法为企业带来利润（收益），故本次评估为零。

二）长投单位-天津天材恒业建筑材料有限责任公司的下属公司天津市天材恒泰物业服务有限责任公司

评估基准日前，天津市天材恒泰物业服务有限责任公司工商已注销，税务未注销。

（十）期后事项

根据中国人民银行公告，评估基准日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.45%；5 年期以上 LPR 为 3.95%。期后贷款市场报价利率（LPR）发生变动，本次评估 LPR 采用评估基准日 LPR，提请报告使用者注意。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人进行股权转让的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2024 年 4 月 30 日起，至 2025 年 4 月 29 日止。

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

天津教育发展投资有限公司
拟股权转让项目所涉及的
天津市建筑材料集团（控股）有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

天兴评报字（2024）第 1162 号

天津教育发展投资有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津教育发展投资有限公司拟股权转让项目所涉及天津市建筑材料集团（控股）有限公司的股东全部权益价值在 2024 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：天津教育发展投资有限公司（以下简称“天津教授”）

统一社会信用代码：911200007128886504

法定代表人：张忻

注册资本：355,000 万(元)

企业类型：有限责任公司

成立时间：1999-5-5

营业期限：1999-05-05 至 无固定期限

经营范围：项目投资；学校后勤服务业务的投资与开发；科技、信息、教育资源开发与咨询；自有房屋租赁。（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）。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：天津市建筑材料集团（控股）有限公司（以下简称“建材集团”）

统一社会信用代码：91120000103067793U

法定代表人：安志强

注册资本：508222.3472 万人民币

企业类型：有限责任公司(外商投资企业投资)

成立时间：2010-7-13

营业期限：1994-12-21 至 无固定期限

经营范围：一般项目：建筑材料销售；轻质建筑材料销售；非金属矿及制品销售；建筑装饰材料销售；煤炭及制品销售；金属矿石销售；金属材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；会议及展览服务；非居住房地产租赁；住房租赁；货物进出口；物业管理。新型建筑材料制造（不含危险化学品）【分支机构经营】；轻质建筑材料制造【分支机构经营】；建筑防水卷材产品制造【分支机构经营】；（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. 历史沿革

（1）公司成立

天津市建筑材料集团（控股）有限公司前身为天津市建筑材料工业管理局，成立于 1958 年。1994 年 12 月天津市经济体制改革委员会、天津市城乡建设委员会根据《中共天津市委、天津市人民政府关于批转（天津市建筑材料工业管理局机构改革的请示）的通知》（津党〔1994〕36 号）文件精神、市建委津体改委字（1994）71 号文，批准天津建材集团改组为天津建筑材料集团总公司，成为国有独资性质的公司制法人实体，负责经营管理授权范围内的全资、控股、参股企业和事业单位的全部国有资产，行使出资者的权利，对天津市人民政府承担国有资产保值增值责任。经天津市国有资产管理局审定，注册资本 30,956.00 万元。

（2）改制

2001 年 5 月天津建材集团经天津市人民政府《关于天津建筑材料集团总公司改制为天津市建筑材料集团（控股）有限公司有关问题的批复》（津政函〔2001〕

69 号)文件批准,改制为天津市建筑材料集团(控股)有限公司。根据文件精神,改制后由天津市城乡建设管理委员会对天津建材集团国有资产运营实施监管,由天津市财政局会同有关部门对授权给天津建材集团经营的国有资产数额进行核定,包括天津建材集团全资、控股、参股企业和事业单位 1999 年度会计报表所列国有资产总额及未核入资本金的土地价值,经审核,授权给天津建材集团经营的国有资产总额为 201,017.00 万元,并以此做为天津建材集团的注册资本金进行工商注册,不再进行注册前的资产评估、验资,由天津市工商局按变更予以办理注册登记手续。

2009 年 6 月根据天津市人民政府《天津市企业国有资产监督管理暂行办法》(天津市人民政府令第 88 号)和《印发关于进一步完善国有资产监管体制工作方案的通知》(津政发〔2008〕72 号)文件精神,按照天津市人民政府国有资产监督管理委员会《关于做好纳入国资委直接监管企业变更国有出资人工作的通知》(津国资企改〔2009〕86 号)文件要求,由天津市人民政府国有资产监督管理委员会对天津建材集团实施直接监管、代表天津市人民政府履行出资人职责,天津建材集团对授权范围内的国有资产实施监督管理和资本运营,对天津市人民政府国有资产监督管理委员会承担国有资产保值增值责任。

(3) 增资

2017 年 11 月 21 日,依据天津市人民政府国有资产监督管理委员会“津国资企改〔2017〕35 号”《市国资委关于以国有土地政府作价出资方式对天津市建筑材料集团(控股)有限公司增资的通知》,市国资委以国有土地政府作价出资方式对建材集团进行增资,本次增资后注册资本变更为 308,222.3472 万元。

(4) 股东变更

2018 年 1 月 12 日依据“津政函〔2018〕8 号”《天津市人民政府关于同意天津市建筑材料集团(控股)有限公司混合所有制改革实施方案的批复》及 2018 年 1 月 29 日建材集团股东会决议,将市国资委持有天津市建筑材料集团(控股)有限公司 100%全部股权注入天津津诚国有资本投资运营有限公司。

(5) 股权转让

2018 年 5 月 4 日,天津津诚国有资本投资运营有限公司将其持有天津市建筑材料集团(控股)有限公司 55%的股权转让给北京金隅集团股份有限公司,并签订

产权交易合同，该转让行为依据“津政函[2018]8号”《天津市人民政府关于同意天津市建筑材料集团(控股)有限公司混合所有制改革实施方案的批复》、本次转让对转让标的的估值依据“国融兴华评报字[2017]第 010324 号”评估报告所确定的评估值得出：

(6) 增资

2019年2月19日建材集团召开《股东会决议》决议注册资本由 308,222.3472 万元变更为 508,222.3472 万元；

(7) 股权转让

2022年4月22日天津津诚国有资本投资运营有限公司将持有天津市建筑材料集团(控股)有限公司45%的股权转让给天津教育发展投资有限公司并签订《股权转让协议》；

截至评估基准日 2024 年 4 月 30 日天津市建筑材料集团（控股）有限公司其股权结构如下所示：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	出资比例(%)
1	北京金隅集团股份有限公司	279,522.291	279,522.291	55%
2	天津教育发展投资有限公司	228,700.0562	228,700.0562	45%
	总计	508,222.3472	508,222.3472	100%

3. 公司主要资产概况

建材集团是服务管理类型企业，其实物资产的种类主要有：投资性房地产、房屋建(构)筑物、无形资产-土地、机器设备、车辆、电子设备等。具体实物资产类型及特点如下：

(1) 投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产共计 4 项，建筑面积 159,529.52m² 分别位于和平区贵州路 4 号、滨海新区建材路 580 号和东丽区新立街新锐路与智达道交口东北侧蓝庭汇商业中心。其中位于和平区贵州路 4 号的“龙通大厦”不动不权登记证号“津(2018)和平区不动产权第 1009134 号”，证载建筑面积 22,197.48 m²。因建材集团与中信银行天津分行于 2000 年 9 月签订房屋买卖协议，将“龙通大厦”裙楼首层大厅及主体一层内的 1 个卫生间共 748.94 m²出售给中信银行天津分行，

由于中信银行天津分行尚未支付尾款至今双方未办理过户手续，故建材集团实际拥有“龙通大厦”建筑面积为 21,448.54 m²；目前出租中。

(2) 固定资产-房屋建筑（构）物

纳入评估范围的房屋建筑物共计 62 项（其中包括 1 项构筑物，24 个车位），建筑面积总计 18,901.63 m²，其中证载面积 17,424.93 m²，无证面积 1,476.70 m²；62 项中包括 20 项房产为账外房产，建筑面积为 7,189.30 m²；其分别位于西青区外环线七号桥西苑别墅 B 区、北辰区双江道 8 号、河西区黑牛城道与太湖路交口双迎里 1-11 号底商、滨海新区汉沽街道东滨街 42 号和滨海新区大港北围堤路炼油厂西，账面价值 8,997.71 万元，具体情况如下：

1) 固定资产-房屋建筑物

①西苑别墅

其房地产权证号“房地证西青字第 110064324 号”，坐落于西青区外环线七号桥西苑别墅 B 区，权利人为天津市建筑材料集团（控股）有限公司，地上房屋建筑物 1-2（1-3）层，建于 1999 年，建筑面积 1,657.71 m²；其占用宗地用途为其他商服用地，实际为办公，使用权类型为划拨；

②北塘底商

其不动产权登记证证号为“津(2019)滨海新区北塘经济区不动产权第 1002525 号”，坐落于滨海新区北塘经济区北塘街道琼州道，证载权利人为天津市建筑材料集团（控股）有限公司，建于 2014 年，证载建筑面积为 40.99 m²，其占用宗地用途为其他商服用地，使用权类型为出让；目前闲置。

③北辰区双江道 8 号房产

其不动产权登记证证号为“津(2021)北辰区不动产第 1011438 号”，坐落于北辰区双江道 8 号，证载权利人为天津市建筑材料集团（控股）有限公司，其所占用土地权属性质为作价出资；用途为工业用地；证载房屋建筑物有办公楼、厂房等，建筑面积合计为 6,843.41 m²，目前出租中。

④双迎里 1 号楼 11 号、12 号、13 号、14 号、15 号、16 号底商及 24 个车位、其位于河西区黑牛城道与太湖路交口双迎里，建筑面积分别为 170.96 m²、

240.85 m²、245.03 m²、249.24 m²、245.03 m²和 276.17 m²，证载权利人为天津市建筑材料集团（控股）有限公司，其所占用土地权属性质为出让；用途为其他商服用地；目前出租中。

⑤滨海新区汉沽街道东滨街房产

其不动产权登记证证号为“津（2020）滨海新区汉沽不动产权第 1000290 号”，坐落于滨海新区汉沽街道东滨街 42 号，证载权利人为天津市建筑材料集团（控股）有限公司，其所占用土地权属性质为作价出资/自建；用途为工业用地/非居住；证载房屋建筑物有办公楼、厂区大门等，证载建筑面积的建筑面积 7,455.54 m²，其中 18 项为账外房产，建筑面积 5,972.60 m²；另有 1 项房产为无证房产，建筑面积为 260.00m²；目前闲置。

2) 构筑物：

纳入评估范围的构筑物共计 6 项，账面原值 481.48 万元，账面净值 297.26 万元，主要是人行道、道路、基础等，评估基准日 4 项已报废，2 项已拆除。

(3) 固定资产—设备类资产

①机器设备为合并吸收原水泥厂的设备等，吸收合并的，设备主要搅拌机、电炉、高低压开关柜等，该部分设备已停止使用多年，闲置，部分设备已无法正常使用；另还有存放双江道的变压器等，共计 69 项，账面原值 529.21 万元，账面净值 38.69 万元；

②电子办公设备共计 219 项，主要为各类电脑、空调机、打印机、复印机等办公用设备，账面原值 778.70 万元，账面净值 184.95 万元，分布在办公经营场所内。通用设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。

③运输设备主要为各类轿车等办公用车辆，分布在车管处。其中 1 车辆大众帕萨特（GBC337748）账面原值 241,842.00 元，账面净值 0.00 元，无实物；1 辆装载机已报废无价值，账面原值 146,000.00 元，账面净值 0.00 元；另有 7 辆车为京牌牌照，证载车主为：北京金隅大成物业管理有限公司；

企业设备由管理部门进行统一管理，定期进行维修，大部分设备使用状态较

佳，部分设备已停止使用多年、闲置。

（4）无形资产

纳入评估范围的无形资产包括建材集团所拥有土地使用权、软件等，账面价值为 7,363.65 万元。具体无形资产类型及特点如下：

1) 无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权账面价值 6,975.27 万元，共计 3 宗，土地性质截止报告出具日均为作价出资土地。

具体情况如下：

①纳入评估范围内无形资产-土地，位于天津市滨海新区大港北围堤路炼油厂西宗地，土地面积 13,097.50 平方米，土地用途为工业用地，证载权利人为天津市建筑材料集团（控股）有限公司，不动产权登记证号“津（2019）滨海新区大港不动产权第 1001063 号”；

②纳入评估范围内无形资产-土地，位于滨海新区汉沽东滨街 42 号宗，土地面积 113,857.50 平方米，土地用途为工业用地，证载权利人为天津市建筑材料集团（控股）有限公司，不动产权登记证号“津（2020）滨海新区汉沽不动产权第 1000290 号”；

③纳入评估范围内无形资产-土地，位于北辰区双江道 8 号宗地，土地面积 33,483.80 平方米，土地用途为工业用地，证载权利人为天津市建筑材料集团（控股）有限公司，不动产权登记证号“津（2021）北辰区不动产权第 1011438 号”；

2) 无形资产-其他无形资产

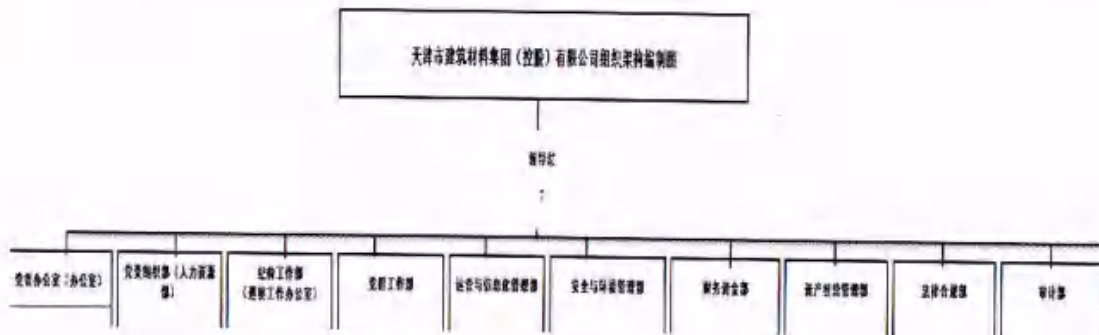
纳入评估范围的其他无形资产包括：通用软件及定制软件，账面价值 388.37 万元。均为被评估单位外购获得。

4. 公司主营业务概况

建材集团本部以投资经营、资产运营和资本运作为中心，收入为贸易收入、出租房产的收入、物业管理费收入等。

5. 公司组织结构

建材集团下属二级公司 26 家。其中全资公司 18 家，控股企业 4 家，非控股



建材集团本部部门设置包括：党委办公室（办公室）、党委组织部（人力资源部）、纪检工作部（巡察工作办公室）、党群工作部、运营与信息化管理部、安全与环境管理部、财务资金部、资产经营管理部、法律合规部、审计部；负责集团本部及系统相关管理工作。目前，集团本部职能部门从业人员共计 63 人。

6. 财务状况表及经营成果

财务状况表

单位：万元

项目名称	2024. 4. 30	2023. 12. 31	2022. 12. 31	2021. 12. 31
流动资产	446, 218. 29	353, 488. 22	371, 960. 34	352, 939. 63
非流动资产	828, 536. 18	830, 080. 50	824, 130. 14	858, 327. 66
其中：长期股权投资	661, 516. 87	651, 852. 77	652, 963. 09	660, 935. 48
其他权益工具投资	188. 80	2, 227. 02	2, 227. 02	2, 237. 02
投资性房地产	149, 653. 80	149, 663. 69	150, 663. 47	137, 938. 31
固定资产	9, 438. 82	9, 662. 76	10, 142. 66	10, 903. 69
在建工程			624. 26	794. 64
无形资产	7, 363. 65	7, 440. 65	7, 508. 41	24, 044. 17
其中：土地使用权	6, 975. 27			
其他	374. 24	9, 233. 61	1. 22	1. 66
资产总计	1, 274, 754. 47	1, 183, 568. 72	1, 196, 090. 48	1, 211, 267. 29
流动负债	434, 052. 99	484, 885. 90	486, 250. 19	436, 822. 98
非流动负债	88, 235. 38	8, 416. 14	9, 450. 52	60, 020. 32
负债总计	522, 288. 38	493, 302. 04	495, 700. 71	496, 843. 30

净资产	752,466.10	690,266.69	700,389.77	714,424.00
-----	------------	------------	------------	------------

经营成果表

单位：万元

项目名称	2024年1-4月	2023年	2022年	2021年
一、营业收入	15,885.97	55,247.35	17,813.16	65,530.85
减：营业成本	12,718.78	44,278.57	9,597.44	53,568.27
营业税金及附加	264.83	760.16	541.73	852.57
销售费用				
管理费用	1,306.12	2,544.68	5,171.87	6,582.76
财务费用	5,175.23	16,987.96	17,377.12	17,655.82
资产减值损失				
资产处置收益				
加：投资收益	-2,063.26	-2,662.42	-5,787.33	13,569.46
其他收益	3.03	3.44	48.74	3.63
公允价值变动收益		-2,952.71	-694.00	386.09
信用减值损失（损失以“-”号填列）	53,897.80	598.86	-27,994.73	-22,941.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）				-7,387.59
资产处置收益（损失以“-”号填列）		2,487.73	35,104.85	16,477.68
二、营业利润	48,258.57	-11,849.13	-14,197.48	-13,020.31
加：营业外收入	15,979.06	1,027.77		19.80
减：营业外支出			0.25	
三、利润总额	64,237.63	-10,821.36	-14,197.73	-13,000.50
减：所得税费用		-738.18	-173.50	96.52
四、净利润	64,237.63	-10,083.18	-14,024.23	-13,097.03
五、其他综合收益的税后净额	-2,038.23	-39.90	-10.00	80.90
六、综合收益总额	62,199.41	-10,123.08	-14,034.23	-13,016.13

合并财务状况表

单位：万元

项目名称	2024.4.30	2023.12.31	2022.12.31	2021.12.31
------	-----------	------------	------------	------------

项目名称	2024. 4. 30	2023. 12. 31	2022. 12. 31	2021. 12. 31
流动资产	1, 151, 243. 85	1, 029, 495. 68	995, 959. 20	883, 079. 08
非流动资产	911, 515. 04	907, 490. 87	886, 102. 49	936, 042. 09
其中：长期股权投资	34, 991. 63	36, 735. 09	40, 507. 62	50, 327. 50
其他权益工具投资	3, 761. 46	5, 799. 69	5, 799. 69	5, 809. 69
长期应收款	1, 127. 03	1, 033. 32	1, 380. 32	23, 247. 07
投资性房地产	412, 158. 24	408, 782. 89	382, 842. 68	369, 334. 54
固定资产	160, 860. 69	152, 869. 21	155, 128. 64	160, 524. 65
无形资产	284, 397. 35	279, 030. 61	286, 049. 06	310, 852. 25
在建工程	3, 979. 04	3, 883. 46	4, 248. 45	4, 765. 44
使用权资产	233. 48	223. 84	139. 73	194. 26
其他	10, 020. 49	19, 134. 33	10, 006. 30	10, 986. 69
资产总计	2, 062, 758. 89	1, 936, 986. 55	1, 882, 061. 69	1, 819, 121. 17
流动负债	1, 113, 713. 95	1, 128, 614. 80	1, 038, 656. 54	711, 320. 12
非流动负债	203, 245. 90	115, 586. 49	117, 961. 17	348, 227. 97
负债总计	1, 316, 959. 85	1, 244, 201. 29	1, 156, 617. 71	1, 059, 548. 09
归属于母公司股东权益合计	606, 522. 26	553, 725. 56	581, 752. 13	612, 773. 10
少数股东权益	139, 276. 78	139, 059. 70	143, 691. 85	146, 799. 97
净资产	745, 799. 05	692, 785. 26	725, 443. 98	759, 573. 07

合并经营成果表

单位：万元

项目名称	2024 年 1-4 月	2023 年	2022 年	2021 年
一、营业收入	258, 942. 60	914, 132. 11	771, 762. 98	773, 541. 65
减：营业成本	250, 843. 66	880, 519. 97	752, 959. 52	737, 907. 22
营业税金及附加	1, 739. 24	7, 435. 30	4, 814. 64	4, 512. 48
销售费用	1, 814. 62	8, 571. 06	6, 693. 22	7, 060. 54
管理费用	9, 454. 15	19, 892. 15	25, 228. 18	25, 824. 61
研发费用	222. 95	980. 89	1, 087. 64	1, 021. 28

项目名称	2024 年 1-4 月	2023 年	2022 年	2021 年
财务费用	7,523.37	24,210.66	17,493.14	17,878.54
加：其他收益	1,192.16	2,153.99	1,400.03	809.06
投资收益	-1,731.86	-4,147.55	675.31	28,140.95
信用减值损失	53,113.81	223.39	-30,857.69	-25,690.98
公允价值变动收益		-7,870.92	-215.60	-614.21
资产减值损失	179.81	-2,890.63		-1,936.40
资产处置收益	11.57	9,490.46	35,188.78	79.47
二、营业利润	40,110.10	-30,519.19	-30,322.53	-19,875.14
加：营业外收入	16,009.58	1,724.58	1,736.26	26,009.10
减：营业外支出	36.54	610.39	36.16	717.91
三、利润总额	56,083.13	-29,405.00	-28,622.42	5,416.05
减：所得税费用	1,265.13	2,509.30	3,015.98	4,015.96
四、净利润	54,818.00	-31,914.29	-31,638.40	1,400.09
归属于母公司股东的净利润	55,893.47	-28,301.26	-30,050.36	-2,954.08
少数股东损益	-1,075.47	-3,613.03	-1,588.04	4,354.17

上表中列示的财务数据，2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年 1-4 月数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了大信审字[2024]第 26-00100 号标准无保留意见的审计报告和和大信审字[2024]第 26-00112 号标准无保留意见合并审计报告。

其中：纳入评估范围的长期股权投资简要概况列表如下： 单位：万元

序号	股东名称	控制类型	持股比例	账面价值	备注
1	天津金隅振兴环保科技有限公司	非控股	24.09%	13,292.19	
2	天津金隅津丽房地产开发有限公司	非控股	30.00%	0.00	
3	天津市兴业龙祥建设工程有限公司	非控股	30.00%	0.00	未提供资料
4	环渤海（天津）国际经贸有限公司	全资	100.00%	20,000.00	
5	天津金隅津辰房地产开发有限公司	控股公司	55.00%	27,500.00	
6	唐山金隅天材管业科技有限责任公司	控股公司	70.00%	35,000.00	

序号	股东名称	控制类型	持股比例	账面价值	备注
7	金隅天建智慧物流（天津）有限公司	全资	100.00%	4,887.73	
8	天津市龙达健康咨询服务有限公司	全资	100.00%	2,104.29	
9	天津市新型建材建筑设计研究院有限公司	全资	100.00%	6,234.09	
10	天津市天材吴业贸易有限公司	全资	100.00%	0.00	已进入破产程序
11	天津建宇能源发展有限公司	控股公司	51.00%	9,180.00	
12	天津博鼎美特进出口有限公司	全资	100%	0.00	终结破产程序并于 2024 年 4 月 17 日注销
13	天津天材恒业建筑材料有限责任公司	全资	100.00%	29,718.03	
14	环渤海金岸（天津）集团股份有限公司	控股公司	51.66%	7,322.47	
15	天津市新材房地产开发有限公司	全资	100.00%	31,372.46	
16	天津滨海新区吴昱投资有限公司	全资	100.00%	9,735.00	
17	天津市建筑材料科学研究院有限公司	全资	100.00%	16,129.66	
18	天津市天材伟业建筑材料有限公司	全资	100.00%	6,739.31	
19	天津天材建业投资有限公司	全资	100.00%	35,855.78	
20	天材宏业（天津）建筑材料有限公司	全资	100.00%	54,259.88	
21	天津天材新业资产管理有限公司	全资	100.00%	91,625.26	
22	天津环渤海国际家居有限公司	全资	100.00%	16,724.29	
23	天津市水泥石矿有限公司	全资	100.00%	136,036.13	
24	天津市石矿有限公司	全资	100.00%	46,245.24	
25	天津市天材兴辰建材有限公司	全资	100.00%	46,049.89	
26	天津耀皮玻璃有限公司	非控股	22.745%	15,470.13	
	净 值			661,516.87	

(1) 天津金隅振兴环保科技有限公司

天津金隅振兴环保科技有限公司成立于 1997 年 4 月 1 日，位于北辰区引河桥北北辰经济开发区；截至评估基准日，注册资本 57,943.97 万元；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司和唐山冀东水泥股份有限公司共同出资组建，出资比例分别为 24.08751%、75.91249%；企业类型：有限责出责任公司；公司主营业务及产品：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；固

体废物治理；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；水泥制品制造；水泥制品销售；余热余压余气利用技术研发；余热发电关键技术研发；建筑材料销售；轻质建筑材料制造；轻质建筑材料销售；非居住房地产租赁；货物进出口；装卸搬运。截止评估基准日，资产总额 64,198.42 万元，负债总额 9,090.72 万元，净资产 55,107.69 万元；2024 年 1-4 月营业收入 7,055.48 万元，净利润 -1,143.00 万元。

(2) 天津金隅津丽房地产开发有限公司

天津金隅津丽房地产开发有限公司成立于 2018 年 8 月 9 日，位于天津市东丽区金钟时代广场项目 D 座 501 号；截至评估基准日，注册资本 5,000.00 万元，实收资本 5,000.00 万元；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司和北京金隅地产开发集团有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资 1,500.00 万元，实缴出资 1,500.00 万元，占注册资本的 30%；北京金隅地产开发集团有限公司认缴出资 3,500.00 万元，实缴出资 3,500.00 万元，占注册资本的 70%。公司经济类型为有限责任公司；公司主营业务及产品：房地产开发经营；经济贸易咨询；组织文化艺术交流活动；机动车公共停车场服务；承办展览展示活动。截止评估基准日，资产总额 457,234.60 万元，负债总额 534,227.29 万元，净资产 -76,992.69 万元。2024 年 1-4 月营业收入 17,728.12 万元，净利润 -10,602.48 万元。

(3) 天津市兴业龙祥建设工程有限公司

天津市兴业龙祥建设工程有限公司成立于 2002 年 2 月，位于北辰区兴淀公路西侧；截至评估基准日，注册资本 10000 万元人民币，实收资本 10000 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司个人共同出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 3,000.00 万元，占注册资本的 30%；个人股东认缴出资额 7,000 万元，占注册资本的 70%；公司经济类型为有限责任公司；公司主营业务及产品：可承担各类型工业与民用建设项目的建筑施工等。截止评估基准日，该企业未提供 2024 年 4 月 30 日的财务资料及相关资料；

(4) 环渤海（天津）国际经贸有限公司

环渤海（天津）国际经贸有限公司成立于 2019 年 8 月，位于天津自贸试验

区（东疆保税港区）重庆道以南；截至评估基准日，注册资本 20,000 万元人民币，实收资本 20,000 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 20,000.00 万元，占注册资本的 100%；公司经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：货物进出口；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；家具销售等；截止评估基准日，资产总额 83,921.78 万元，负债总额 63,161.47 万元，净资产 20,760.31 万元；2024 年 1-4 月营业收入 109,061.07 万元，净利润-291.23 万元；

（5）天津金隅津辰房地产开发有限公司

天津金隅津辰房地产开发有限公司成立于 2019 年 07 月，位于截至评天津市北辰区天穆镇京津公路 280 号；截止评估基准日，注册资本 50000 万元人民币，实收资本 50000 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司和北京金隅地产开发集团有限公司共同出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 27,500 万元，实缴出资额 27,500 万元，占注册资本的 55%；北京金隅地产开发集团有限公司公司认缴出资额 22,500.00 万元，实缴出资额 22,500.00 万元，经济类型为有限责任公司；公司主营业务及产品：房地产开发与经营；贸易咨询服务（金融、投资、商务信息咨询除外）。截止评估基准日，资产总额 639,125.93 万元，负债总额 610,963.08 万元，净资产 28,162.86 万元；2024 年 1-4 月营业收入 6,734.32 万元，净利润-4,014.81 万元；

（6）唐山金隅天材管业科技有限责任公司

唐山金隅天材管业科技有限责任公司成立于 2019 年 10 月，位于河北省唐山市丰润区石各庄镇小令公村；截至评估基准日，注册资本伍亿万元元人民币，实收资本伍亿万元；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司和冀东发展集团有限责任公司共同出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 35,000.00 万元，实缴出资额 35,000.00 万元，占注册资本的 70%，冀东发展集团有限责任公司认缴出资额 15,000 万元，实缴出资额 15,000 万元，占注册资本 30%；公司经济类型为其他有限责任公司；公司主营业务及产品：钢、铁管制造、销售；钢管剪切、打孔；金属结构制造、销售；机械零部件加工、销售等。截止评估基准日，资产总额 37,747.71 万元，负债总额 3,763.79 万元，净资产 33,983.92

万元；2024 年 1-4 月营业收入 38,323.05 万元，净利润-950.47 万元；

(7) 金隅天建智慧物流（天津）有限公司

金隅天建智慧物流（天津）有限公司成立于 2021 年 9 月，位于天津自贸试验区（东疆综合保税区）郑州道 221 号金融贸易中心南区 1-201-18；截至评估基准日，注册资本伍仟万元人民币，实收资本伍仟万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资额 5,000 万元，占注册资本的 100%；经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）等。截止评估基准日，资产总额 9,662.95 万元，负债总额 5,973.99 万元，净资产 3,688.96 万元；2024 年 1-4 月营业收入 9,879.41 万元，净利润 8.31 万元；

(8) 天津市龙达健康咨询服务有限公司

天津市龙达健康咨询服务有限公司成立于 2022 年 6 月，位于天津市蓟州区渔阳镇东营坊村北一千米；截至评估基准日，注册资本 5,257.0786 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 5,257.0786 万元，占注册资本的 100%；公司经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：健康咨询服务（不含诊疗服务）；会议及展览服务等，目前已不在经营。截止评估基准日，资产总额 12,179.43 万元，负债总额 11,058.70 万元，净资产 1,120.73 万元；2024 年 1-4 月营业收入 0.00 万元，净利润-222.25 万元；

(9) 天津市新型建材建筑设计研究院有限公司

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。截止评估基准日，资产总额 2,676.06 万元，负债总额 1,409.83 万元，净资产 1,266.24 万元；2024 年 1-4 月营业收入 827.27 万元，净利润 156.80 万元；

(10) 天津市天材昊业贸易有限公司

天津市天材昊业贸易有限公司成立于 1988 年 6 月，位于天津市南开区红旗南路 508 号；截至评估基准日，注册资本 5,000.00 万元人民币，实收资本 5,231.2 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 5,000.00 万元，占注册资本的 100%；公司经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：批发和零售业；商务服务业；科学研究和技术服务业；货物及技术的进出口业务等，该已进入破产清算阶段。截止评估基准日，该企业已进入破产程序。

（11）天津建宇能源发展有限公司

天津建宇能源发展有限公司成立于 2013 年 6 月，位于天津自贸试验区（中心商务区）迎宾大道 1988 号 2-1720；截至评估基准日，注册资本 20,000 万元人民币，实收资本 20,000 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司和天津千禄信商贸有限公司共同出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 10200 万元，占注册资本的 51%，天津千禄信商贸有限公司出资 9850 万元，占注册资本的 49%；公司经济类型为有限责任公司；公司主营业务及产品：煤炭及制品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广等。。截止评估基准日，资产总额 45,569.96 万元，负债总额 25,417.59 万元，净资产 20,152.37 万元；2024 年 1-4 月营业收入 15,825.64 万元，净利润 -69.14 万元；

（12）天津天材恒业建筑材料有限责任公司

天津天材恒业建筑材料有限责任公司成立于 1988 年 4 月，位于天津市河东区津塘路 59 号增 1 号；截至评估基准日，注册资本：16,526.315 万元人民币，实收资本：16,526.315 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资额 16,526.315 万元，占注册资本的 100%；公司经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；电工器材销售；五金产品批发；五金产品零售等。截止评估基准日，资产总额 30,632.87 万元，负债总额 9,655.21 万元，净资产 20,977.66 万元；2024 年 1-4 月营业收入 923.09 万元，净利润 306.23 万元；

(13) 环渤海金岸（天津）集团股份有限公司

环渤海金岸（天津）集团股份有限公司成立于 1998 年 3 月，位于天津市河西
区解放南路 473 号；截至评估基准日，注册资本：19,634.4 万元人民币，实收资
本：19,634.4 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司、集美家居、
津墙节能及个人共同出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司持
股 51.664%、集团家居持股 25.312%，津墙节能持股 15.196%，个人股东持股比例
为 7.828%；公司经济类型为股份有限公司；公司主营业务及产品：投资性房地产
出租业务。截止评估基准日，资产总额 62,893.76 万元，负债总额 4,660.36 万元，
净资产 58,233.40 万元；2024 年 1-4 月营业收入 4,474.01 万元，净利润 1,164.20
万元；

(14) 天津市新材房地产开发有限公司

天津市新材房地产开发有限公司成立于 1992 年 8 月，位于天津市河西区紫金
山路 73 号；截至评估基准日，注册资本：32,549.8139 万元人民币，实收资本：
32,549.8139 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其
中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资 32,549.8139 万元，占注册
资本的 100%；公司经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：
房地产开发；商品房销售；房屋租赁等，目前尚无开发项目。截止评估基准日，
资产总额 32,271.51 万元，负债总额 883.99 万元，净资产 31,387.52 万元；2024
年 1-4 月营业收入 44.11 万元，净利润 2.49 万元；

(15) 天津滨海新区昊昱投资有限公司

天津滨海新区昊昱投资有限公司成立于 2012 年 7 月，位于天津市滨海新区杭
州道街道杭州道增 1195 号；注册资本：10,000.00 万元人民币，实收资本：10,000.00
万元人民币；由天津市滨海建泰投资有限公司出资组建，期间经过几次股转，截至
评估基准日天津市建筑材料集团（控股）有限公司于持有其 100%股权；公司经济
类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：以自有资金从事投资
活动；物业管理；非居住房地产租赁等。截止评估基准日，资产总额 65,808.25
万元，负债总额 72,932.40 万元，净资产-7,124.15 万元；2024 年 1-4 月营业收
入 518.69 万元，净利润-721.66 万元；

（16）天津市建筑材料科学研究院有限公司

天津市建筑材料科学研究院有限公司（原名天津市建筑材料科学研究所）成立于 1964 年，位于天津市南开区体育中心红旗南路 508 号；截至评估基准日，注册资本 16,129.6397 万元人民币，实收资本 16,129.6397 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 16,129.6397 万元，实缴出资 16,129.6397 万元，占注册资本的 100%；公司经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：新材料技术推广服务；工程和技术研究和试验发展等。截止评估基准日，资产总额 28,167.39 万元，负债总额 13,818.91 万元，净资产 14,348.48 万元；2024 年 1-4 月营业收入 511.82 万元，净利润 136.17 万元；

（17）天津市天材伟业建筑材料有限公司

天津市天材伟业建筑材料有限公司成立于 1994 年 2 月，位于天津市东丽区津塘公路 409 号；截至评估基准日，注册资本 26,275.0296 万元人民币，实收资本 26,275.0296 万元人民币，由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 26,275.0296 万元，占注册资本的 100%；公司经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：水泥制品制造；砼结构构件制造；水泥制品销售；砼结构构件销售等。截止评估基准日，资产总额 14,901.85 万元，负债总额 10,207.49 万元，净资产 4,694.36 万元；2024 年 1-4 月营业收入 1,040.48 万元，净利润 -960.56 万元；

（18）天津天材建业投资有限公司

天津天材建业投资有限公司成立于 1981 年 08 月，位于天津市南开区西湖道 31 号（原 60 号）；截至评估基准日，注册资本 32,437.3578 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 32,437.3578 万元，实缴出资额 32,437.3578 万元，占注册资本的 100%；公司经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：以自有资金对工业、商业、服务业、房地产业、文化娱乐业进行投资；物业服务等。截止评估基准日，资产总额 54,596.48 万元，负债总额 22,019.62 万元，净资产 32,576.87 万元；2024 年 1-4 月营业收入 1,246.16 万元，净利润 68.90 万元；

（19）天材宏业（天津）建筑材料有限公司

天材宏业（天津）建筑材料有限公司成立于 1981 年 8 月，位于天津市东丽区金钟河道跃进路北 1199 号；截至评估基准日，注册资本 54,596.026 万元人民币，实收资本 54,259.88 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 54,596.026 万元，占注册资本的 100%；公司经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：砖瓦制造；水泥制品、机械设备、建筑装饰材料制造；货物搬运等。截止评估基准日，资产总额 50,496.74 万元，负债总额 8,345.78 万元，净资产 42,150.96 万元；2024 年 1-4 月营业收入 480.04 万元，净利润-483.61 万元；

（20）天津天材新业资产管理有限公司

天津天材建业投资有限公司成立于 1981 年 08 月，位于天津市南开区西湖道 31 号（原 60 号）；截至评估基准日，注册资本 32,437.3578 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 32,437.3578 万元，实缴出资额 32,437.3578 万元，占注册资本的 100%；公司经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：以自有资金对工业、商业、服务业、房地产业、文化娱乐业进行投资；物业服务等。截至评估基准日，资产总额 68,011.14 万元，负债总额 53,313.47 万元，净资产 14,697.68 万元；2024 年 1-4 月营业收入 171.99 万元，净利润-1,912.27 万元。

（21）天津环渤海国际家居有限公司

天津环渤海国际家居有限公司成立于 2004 年 1 月，位于天津滨海高新区塘沽海洋科技园厦门路 8 号环渤海家居大厦三楼 339；截至评估基准日，注册资本 12,127.9078 万元人民币，实收资本 12,127.9078 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 12,127.9078 万元，占注册资本的 100%；公司经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：家具销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；五金产品批发等。截止评估基准日，资产总额 3,154.21 万元，负债总额 18,231.41 万元，净资产-15,077.20 万元；2024 年 1-4 月营业收入 1,900.50 万元，

净利润-191.77 万元；

（22）天津市水泥石矿有限公司

天津市水泥石矿有限公司成立于 1986 年 6 月，位于天津市蓟州区渔阳镇东石矿路东 600 米；截至评估基准日，注册资本 119,937.667 万元人民币，实收资本 122,326.48 元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 119,937.667 万元，占注册资本的 100%；公司经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：水泥用石灰岩开采；普通货运；货物搬运、装卸、仓储（不含易燃、易爆、易制毒危险化学品）、租赁等，基准日已停产。截止评估基准日，资产总额 115,305.58 万元，负债总额 3,572.65 万元，净资产 111,732.92 万元；2024 年 1-4 月营业收入 3.51 万元，净利润-684.75 万元；

（23）天津市石矿有限公司

天津市石矿有限公司成立于 1981 年 8 月，位于天津市蓟州区北环路与西环路交口北五名山；截至评估基准日，注册资本 44,081.24 万元人民币，实收资本 44,176.75 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 44,081.24 万元，占注册资本的 100%；公司经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：建筑用石料（凝灰岩）开采、装卸、搬运服务；矿山环境综合治理服务；矿山道路工程施工；矿山创面复绿工程施工；机械设备、房屋、土地租赁服务、货物租赁服务等，评估基准日已停产。截止评估基准日，资产总额 45,949.82 万元，负债总额 8,247.75 万元，净资产 37,702.07 万元；2024 年 1-4 月营业收入 6.94 万元，净利润-444.86 万元；

（24）天津市天材兴辰建材有限公司

天津市天材兴辰建材有限公司成立于 1994 年 12 月，位于天津市北辰区天穆镇朝阳路；截至评估基准日，注册资本 42,798.30 万元人民币；实收资本 42,798.30 万元人民币；由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资额 42,798.30 万元，占注册资本的 100%；公司经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：水泥、新型建

筑材料、水泥添加剂、混凝土添加剂制造、销售等。截止评估基准日，资产总额 25,487.57 万元，负债总额 11,049.49 万元，净资产 14,438.09 万元；2024 年 1-4 月营业收入 43.14 万元，净利润 109.59 万元；

（25）天津耀皮玻璃有限公司

天津耀皮玻璃有限公司成立于 1995 年 4 月，位于天津市滨海新区大港北围堤路(西)1168 号；截至评估基准日，注册资本 73,616.62 万元人民币，实缴资本 73,616.62 万元人民币。由天津市建筑材料集团（控股）有限公司出资组建，其中：天津市建筑材料集团（控股）有限公司认缴出资 73,616.62 万元，占注册资本的 100%；公司经济类型为有限责任公司（法人独资）；公司主营业务及产品：生产和销售各种平板玻璃及相关产品、平板玻璃加工产品和与之相关的业务等。截止评估基准日，资产总额 125,216.21 万元，负债总额 56,965.81 万元，净资产 68,250.40 万元；2024 年 1-4 月营业收入 16,174.78 万元，净利润 558.72 万元；

（26）天津博鼎美特进出口有限公司

截止评估基准日该企业已破产清算，于 2024 年 4 月 17 日注销。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人与被评估单位天津市建筑材料集团（控股）有限公司为产权持有关系，天津教育发展投资有限公司持有天津市建筑材料集团（控股）有限公司 45.00% 股权。

二、评估目的

根据 2024 年 6 月 14 日天津津诚国有资本投资运营有限公司总经理办公会会议纪要“津诚总纪（2024）第 23 次”的决议，天津教育发展投资有限公司拟股权转让，需要对天津市建筑材料集团（控股）有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为建材集团纳入评估范围的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为建材集团于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 1,274,754.47 万元，负债账面价值 522,288.37 万元，净资产账面价值 752,466.10 万元。账面价值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2024]第 26-00100 号标准无保留意见的审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	446,218.29
非流动资产	828,536.18
其中：长期股权投资	661,516.87
其他权益工具投资	188.80
投资性房地产	149,653.80
固定资产	9,438.82
无形资产	7,363.65
土地使用权	6,975.27
其他	374.24
资产总计	1,274,754.47
流动负债	434,052.99
非流动负债	88,235.38
负债总计	522,288.37
净资产	752,466.10

1. 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 企业申报的表外资产的情况

企业未申报其他表外资产。

3. 引用其他机构出具的报告情况

无

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2024 年 4 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

1. 2024 年 6 月 14 日天津津诚国有资本投资运营有限公司总经理办公会会议纪要“津诚总纪（2024）第 23 次”的决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令 2008 年第 5 号）；
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 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；

6. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国主席令第 91 号）（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令第 732 号）修订）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发（1992）36 号）；
8. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发（2001）102 号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（（中华人民共和国国务院令 2019 年第 709 号修正））；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
12. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号）；
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
15. 《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》的通知（津国资（2018）5 号）；
16. 《天津市企业国有资产评估管理暂行办法》（津国资产权[2022]40 号）；
17. 天津市国资委关于进一步规范企业国有资产交易流转有关事项的通知（津国资产权（2023）22 号）；
18. 《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）；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 691 号）；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号公布）；

21. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；
22. 《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)；
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)
24. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正, 2020年1月1日实施)；
25. 《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, 2020年1月1日实施)；
26. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令 第 256 号)；
27. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 第 55 号)；
28. 其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38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——无形资产》(中评协〔2017〕37号)
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

13. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）；
17. 《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）。
18. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协（2020）38号）。

（四）资产权属依据

1. 企业产权登记表、企业法人营业执照副本、公司章程；
2. 房屋所有权证（或房地产权证、不动产权证书），土地使用权证；
3. 机动车行驶证及登记证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《天津市建筑工程预算基价》（2020）、《天津市装饰装修工程预算基价》（2020）、《天津市安装工程预算基价》（2020）、《天津市市政工程预算基价》（2020）；
3. 天津市建委关于做好我市建筑业“营改增”计价依据调整工作的通知（津建筑函[2016]72号）；
4. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016]36号；
5. 天津市住房和城乡建设委员会关于调整我市建设工程计价依据的通知（津住建建市函[2019]42号）；
6. 《天津市工程造价信息》（2024年4月）；
7. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
8. 原国家计委、建设部计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》；

9. 国家计委办公厅、建设部办公厅关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知(计办价格[2002]1153号)；

10. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号；

11. 财政部《基本建设财务管理规定》财建[2016]504号；

12. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号；

13. 《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2002]1980；

14. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125号；

15. 被评估企业提供的相关主要建筑物的工程图纸和工程结算资料；

16. 被评估房地产周边市场交易案例；

17. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

18. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

19. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

20. 《天津市城镇土地定级估价成果报告》；

21. 《天津市基准地价更新结果》；

22. 天津市土地管理中心公布的近期土地交易案例；

23. 评估基准日 LPR 利率；

24. 《资产评估常用数据与参数手册》

25. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

26. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；

27. 评估人员对房屋建筑物进行实地勘察和市场调查所搜集的资料；

28. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；

29. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；

30. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

31. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公

司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

32. wind 资讯金融终端；
33. 同类上市公司财务指标及风险指标；
34. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他

1. 大信审字[2024]第 26-00103 号标准无保留意见的审计报告。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，本次评估适用于资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值。但它是从决定资产现行公平市场价值的基

本依据一资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。本次评估适用于收益法评估。

企业价值评估的市场法，就是在市场上找出一个或几个与被评估企业相同或相似的参照企业分析、比较被评估企业和参照物企业的重要指标，在此基础上修正、调整、参照企业的市场价值，最后确定被评估企业的价值。由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用了资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、应收账款融资、其他应收款、其他流动资产；负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应交税费、应付职工薪酬、应付利息、其他应付款、应付债券、递延所得税负债、长期应付职工薪酬；

（1）货币资金：包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，对于人民币账户以核实后账面值作为评估值，对于外币账户以评估基准外币中间价乘以外币金额确认评估值。

（2）应收票据：应收票据已核实后的账面价值确认评估值；

（3）应收账款、其他应收款、应收账款融资：各种应收款项在核实无误的基

基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄百分比的方法估计风险损失；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于其他应收款中 200,177.84 万元业务发生时间均在三年以上，其中天津兴明泰塑料制品有限公司、天津市天材昊业贸易有限公司、天津博鼎美特进出口有限公司、天津盛象塑料管业有限公司评估基准日已注销或破产等，评估时以个别认定的方式确定评估风险损失。对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄百分比分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值；对企业计提的坏账准备评估为零。

（4）应收账款融资：评估人员首先审核申报金额的正确性，核对总账、明细账并查阅原始凭证，查阅结果与实际情况相符，申报金额正确。该票据变现能力强，信用好，预计能够全部收回，应收款项融资以核实后账面价值确定评估价值。

（5）预付账款：评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析预付款数额、时间和原因、款项回收情况等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值。

（6）其他流动资产

其他流动资产：评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值做为评估值。

（7）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

（1）长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 26 家，包括全资子公

司 18 家，控股子公司 4 家，参股子公司 4 家。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	股东名称	持股比例	评估方法	定价方法
1	天津金隅振兴环保科技有限公司	24.09%	市场法	市场法
2	天津金隅津丽房地产开发有限公司	30.00%	成本法	成本法
3	天津市兴业龙祥建设工程有限公司	30.00%	无法提供相关资料, 历史净资产为负	0
4	环渤海（天津）国际经贸有限公司	100.00%	成本法、收益法	成本法
5	天津金隅津辰房地产开发有限公司	55.00%	成本法	成本法
6	唐山金隅天材管业科技有限责任公司	70.00%	成本法	成本法
7	金隅天建智慧物流（天津）有限公司	100.00%	成本法	成本法
8	天津市龙达健康咨询服务有限公司	100.00%	成本法	成本法
9	天津市新型建材建筑设计研究院有限公司	100.00%	成本法	成本法
10	天津市天材昊业贸易有限公司	100.00%	已破产	0
11	天津建宇能源发展有限公司	51.00%	成本法、收益法	成本法
12	天津博鼎美特进出口有限公司	100%	已破产	0
13	天津天材恒业建筑材料有限责任公司	100.00%	成本法	成本法
14	环渤海金岸（天津）集团股份有限公司	51.66%	成本法、收益法	成本法
15	天津市新材房地产开发有限公司	100.00%	成本法	成本法
16	天津滨海新区昊昱投资有限公司	100.00%	成本法	成本法
17	天津市建筑材料科学研究院有限公司	100.00%	成本法、收益法	成本法
18	天津市天材伟业建筑材料有限公司	100.00%	成本法	成本法
19	天津天材建业投资有限公司	100.00%	成本法	成本法
20	天材宏业（天津）建筑材料有限公司	100.00%	成本法	成本法
21	天津天材新业资产管理有限公司	100.00%	成本法	成本法
22	天津环渤海国际家居有限公司	100.00%	成本法	成本法
23	天津市水泥石矿有限公司	100.00%	成本法	成本法
24	天津市石矿有限公司	100.00%	成本法	成本法
25	天津市天材兴辰建材有限公司	100.00%	成本法	成本法
26	天津耀皮玻璃有限公司	22.745%	市场法	市场法

1) 本次评估对被投资单位进行了延伸评估，将被投资单位评估基准日股东全部权益价值评估值乘以被评估单位的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

2) 其中：

①天津市兴业龙祥建设工程有限公司截止评估基准日仅提供了 2022 年审计报告及 2023 年 8 月 31 日专项审计报告，除此未能提供其他评估的相关资料；作为投资方的天津市建筑材料集团（控股）有限公司拟退出投资，正在走评估程序，根据初步评估报告显示该企业涉及多项诉讼，银行账户已冻结无法核实，实物资产抵押，评估净资产为负；另根据已提供的 2022 年 12 月份审计报告和 2023 年 8 月 31 日的专项审计报告显示，净资产为负；在此基础上本次评估为零。

②天津市天材昊业贸易有限公司 2021 年 8 月 16 日已向法院申请了破产清算并由天津第二中级人民法院于做出民事裁决“（2021）津 02 破中 112 号”民事裁定书，认定该企业已不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务，并于 2022 年 9 月 5 日出具“（2021）津 02 破 78 号”民事裁定书，宣告该企业破产，本次评估为零。

③天津博鼎美特进出口有限公司 2020 年 9 月 27 日已向法院申请了破产清算并由天津第二中级人民法院于做出民事裁决“（2020）津 02 破中 118 号”民事裁定书，认定该企业已不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务，并于 2022 年 10 月 18 日出具“（2020）津 02 破 82 号之一”民事裁定书，宣告该企业破产；2024 年 1 月 22 日，天津博鼎美特进出口有限公司管理人向法院申请天津博鼎美特进出口有限公司的破产财产分配方案已执行完毕，请求本院终结天津博鼎美特进出口有限公司破产程序，2024 年 2 月 2 日天津第二中级人民法院出具“（2020）津 02 破 82 号之三”民事裁定书，终结天津博鼎美特进出口有限公司破产程序，并于 2024 年 1 月 17 日办理了工商注销手续。本次评估为零。

（2）投资性房地产

分别采用市场比较法和收益法求取估价对象非居住房地产的市场价值。

1) 运用比较法进行测算的基本公式为：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系

数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数。

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P----委估建筑物评估价值；

P' ----参照物交易价格

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

2) 收益法

本次评估中国际家居房屋已出租，能够在市场上找到合理的租金水平。因此本次评估对于该投资性房地产使用收益法进行评估。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产价值的一种资产估算方法。

具体步骤如下：

a. 搜集有关收入和费用的资料。

b. 估算潜在毛收入。

假定物业在充分利用、无空置状态下可获得的收入。本次评估采用市场租金的方式来测算。

c. 估算有效毛收入

由潜在毛收入扣除一般的空置、拖欠租金及其他原因造成的收入损失后所得到的收入。

d. 估算运营费用

维持物业正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益。

e. 估算净收益

有效毛收入扣除合理运营费用后得到的归属于物业的收益。

f. 选用适当的资本化率

以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率可选用十年期国债利率；风险调整值应根据待估对象所在地区的经济现状及未来预测、经营风险、财务风险、估价对象的用途及新旧程度等综合确定。

g. 选用适宜的计算公式求出收益价格。

(3) 房屋建（构）筑物

在资产持续利用的假设前提下，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。其中：比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

根据房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估对象为商业用房和工业厂房，适宜采用市场比较法和成本法进行评估。

1) 市场比较法

市场法是在求取一宗委估房地产价格时，依据替代原理，将委估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出委估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P——委估建筑物评估价值；

P' ——参照物交易价格

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

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域因素修正系数 C 用于调整委估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异；

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

2) 成本法

评估值=重置全价（不含税）×综合成新率

①重置全价的确定

重置全价（不含税）=建筑物工程造价（不含税）+建设工程前期费用（不含税）+资金成本

主要依据对评估对象的现场勘察记录，及当地现行的工程造价（预算）程序，定额和取费标准，评估基准日建筑材料市场价格，并考虑工程建设的前期及其它费用和资金成本，针对不同情况对评估范围内的房屋进行重置价值的估算。

a 建安工程造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建筑物建安工程造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程造价。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建筑物，评估人员通过对待估建筑物的现场实地查勘，在对建筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建筑物建安工程造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建筑物建安工程造价进行调整，最后经综合考虑待估建筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

b 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括项目建设管理费、勘察设计费、招标代理服务费、工程监理费等。经测算取费率如下：

序号	费用名称	费率(含税)	取费基数	取费依据
1	建设单位管理费	1.77%	工程费用	财建[2016]504号
2	勘察设计费	4.30%	工程费用	市场调节价
3	工程监理费	2.70%	工程费用	市场调节价
4	工程招投标代理服务费	0.51%	工程费用	市场调节价
5	可行性研究费	0.90%	工程费用	市场调节价
6	环境影响评价费	0.30%	工程费用	市场调节价
含建设管理费的前期费用合计		10.48%	工程费用	
不含建设管理费的前期费用合计		8.71%		

则：

前期及其他费用(含税)=工程建安造价(含税)×费率(含税)+建筑面积×收费标准

前期及其他费用(不含税)=工程建安造价(含税)×费率(不含税)+建筑面积×收费标准

c 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=建安工程造价×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2+前期及其他费用×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2

资金成本（贷款利息）根据建筑物的总体规模，工程建设周期按一年计，并假设建设资金在建设期内均匀投入，计息周期按工程建设期/2 计算，贷款利率以2024年4月22日全国银行业同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）（一年期利率=3.45%）。

②综合成新率的评定

a 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中：

年限成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

b 对于单价价值小、结构相对简单的建筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

③评估值的计算

评估值=重置全价（不含税）×综合成新率

（4）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 机器设备资产的评估方法

A 机器设备重置价值的确认

机器设备的重置价值是指基准日重新购置该机器设备的合理投入成本，机器设备的合理投入成本估算包括：设备的现行市场合理购价、被评估单位是否涉及固定资产增值税的抵扣、设备购建中的基础费、安装调试费、前期费率及建设期资金成本分摊等。具体估算式如下

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

对于零星购置的小型设备、不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置全价。

B 综合成新率的确定

(1) 对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

① 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

② 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

C 对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③ 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

对于报废无法使用的设备按其废旧材料回收价计算确认其评估值。对于年代久远，无法正常使用，按拆零变现价值确认评估值。

2) 车辆的评估

成本法

① 车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

需办理合法牌证的车辆重置全价由车辆的购置价、购置税及落户的其他费用构成。车辆的重置价估算式如下

车辆的重置价=车辆的含税价/1.13+车辆购置税+落户检测、车辆移动费

车辆购置税=车辆含税购价/1.13×10%

车辆落户检测费是指车辆新购落户的检测费、临时牌照费等（上述合理收费约为：500 元/车）。

②综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=（车辆法定行驶年限-已行驶年限）/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

对于评估基准日后已出售的车辆按实际对外取得的价款确认评估值。

市场法

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定评估资产的评估值的一种资产评估方法，其基本公式如下：

$$P=P0 \times A \times B \times C$$

式中：P:被评估资产评估值

P0: 可比交易实例价格

A:行驶里程修正系数

B:车况修正系数

C:其他因素修正系数

3) 电子及办公设备的评估

①电子设备重置全价的确定

由于纳入本次评估的电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，

该类设备通常由经销商负责运送安装调试，重置成本的估算考虑以抵扣增值税后货价为电子设备的重置成本。即

电子设备重置成本=市场含税价/1.13

②成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无法实现市场重置的车辆及电子设备，采用查询二手车市场交易价、确定老旧设备资产的价值；对二手车市场交易不活跃、账面价值极低、年代久远的电子设备资产，考虑设备资产继续使用中资产效率低、使用不经济等，按照残值估算设备的价值。

（5）其他权益工具投资

其他权益工具投资主要为对下属公司的投资，共计 4 家，具体明细如下：

序号	投资内容	持股比例
1	天津盛象塑料管业有限公司	45.00%
2	天津市环渤海科技发展有限公司	17.50%
3	太力信息产业股份有限公司	18.75%
4	国建联盟传媒投资(北京)有限公司	4.88%

其中：

1) 天津盛象塑料管业有限公司于 2023 年 5 月 18 日由天津市第二中级人民法院作出民事裁定“（2020）津 02 破 87 号”民事裁决书，由于天津盛象塑料管业有限公司不能清偿到期债务，资产不足以清偿全部债务，且无重整、和解可能，依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一百零七条第一款之规定，裁定宣告天津盛象塑料管业有限公司破产，截止评估基准日正在走破产程序中，该企业由审计机构出具《审计报告》，截至 2020 年 11 月 25 日，审计后所有者权益为 -67,553,960.64 元，已无偿还能力，故本次评估为零。

2) 根据被评估单位提供的 2023 年 5 月 17 日提供的天津致行律师事务所出具的天津市环渤海科技发展有限公司尽职调查报告显示, 该企业的现有资产难以覆盖对外债务, 对外投资亦背负大量债务, 无法为企业带来利润 (收益), 故本次评估为零。

3) 太力信息产业股份有限公司依据审计以审定数确定为评估值。

4) 对于能取得评估基准日未审财务报表的以评估基准日报表净资产乘持股比例来确定评估值。

即评估基准日未审会计报表显示的净资产*持股比例确定长期投资评估值;

(6) 无形资产

1) 无形资产-土地使用权, 具体情况如下:

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件, 并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定, 根据当地房地产市场的发育状况, 并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。

评估方法的选择

①市场比较法: 市场比较法是将评估宗地与同一供需圈内邻近地区、用途相同、条件近似、近期已发生交易的土地使用权的已知价格, 修正得出评估对象土地使用权价格的方法。由于委估宗地位于天津市大港区、汉沽区和北辰区, 该区域内有足够多类似土地的交易案例, 具备采用市场比较法评估的条件, 因此可以运用市场比较法对委估宗地进行评估。

计算公式为: $P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$

式中:

P——待估宗地价格;

P_b ——比较实例价格;

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数;

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数;

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例宗地使用年期修正指数。

②收益还原法是将预计的待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估土地的客观合理价格的方法。由于市场上无法找到与委估宗地特征相同或相似的宗地用于出租或经营的年平均收益和费用资料，也无法准确土地还原利率，故不采用收益法对其进行评估。

③假设开发法又称开发法、预期开发法、剩余法，是将预测的估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法，适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。委估宗地上已开发建设为工业用房及辅助用房，不适用假设开发法对委估宗地进行评估。

④基准地价系数修正法：是在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数将委估宗地所处土地级别或地价区段的基准地价调整为委估宗地价格的方法。

委估宗地属于天津市基准地价范围，该基准地价的基准日为 2021 年 1 月 1 日，2022 年 2 月天津市规划和自然资源局发布《天津市城镇基准地价更新成果》报告，因此可以运用该基准地价进行评估计算，计算公式如下：

宗地楼面地价=宗地所在土地级别（区片）基准地价×区域因素修正系数×用途修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×期日修正系数±土地开发程度修正值

宗地地价计算公式：

$$P_j = P_0 \times K_{i1} \times K_{i2} \times \dots \times K_{in} \times K_{j1} \times K_{j2} \times \dots \times K_{jn} \pm \Delta P$$

式中， P_j —宗地经过区域因素、个别因素、年期、估计期日修正后的楼面地价；

P_0 —宗地所在土地级别（区片）基准地价；

K_{in} —宗地所在土地级别（区片）的区域因素修正系数；

K_{jn} —宗地个别因素、年期、估价期日、容积率、楼层修正系数；

ΔP —土地开发程度修正值。

⑤成本逼近法：是以土地取得、开发所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金来确定土地价格的评估方法，其基本计算公式为：

土地价格 = 土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

成本逼近法一般适用于新开发的土地的评估，特别适用于土地市场不发育，土地成交实例不多，无法利用市场比较法等方法进行评估时采用。成本逼近法主要适用于工业用地或新增建设用地的评估。同时，对于既无收益又很少有交易情况的公园用地和学校用地以及公共建筑、公益设施等特殊性的土地评估也比较适用而且，该方法计算不分宗地用途，而委估宗地明确为工业用途，因此不适用成本逼近法计算其评估价值。

综上所述，考虑到本次评估目的和委估宗地的特点，在认真分析所掌握的资料，并进行了实地勘查和对附近区域调查后，确定选择市场比较法和基准地价系数修正法对委估宗地进行评估。

2) 无形资产-其他无形资产

纳入评估范围的无形资产-其他无形资产包括通用软件：OA 办公系统、正版化办公软件、用友软件等，定制软件（根据需求组合）：无纸化会议系统软件、集群软件、共享中心软件等。

①对于定制软件：评估人员查阅了相关凭证和账簿，核实了其账面价值的构成，其账面价值为被评估单位按合同支付的不含税的软件款，该部分软件为企业根据需求而定制组成，市场上无同类产品，但企业会根据需要进行不断维护更新以保证正常使用；经与企业沟通及查阅相关合同，了解到该部分软件为近 2-3 年新定制组合，如果重新定制该类软件与其原始入账价格无较大差异，对于该部分按其原始入账价值确定评估值。

②对于通用软件：评估人员对其原始发生额、取得日期、摊销期限进行了核查，

以现行市场价格确定评估值。

（7）长期待摊费用

评估人员查阅了相关的合同及付款凭证，评估人员在核对了其发生金额及入账的摊销原值无误后，对于构成对企业房屋建筑物发生的各类装修费等，本次评估值按零确认。

二）收益法评估

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

2. 计算公式

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$B = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 1, 2, 3, …, n ;

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

3. 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

4. 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。

5. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会

计记录以及相关资料的验证审核，按被评估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，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2024 年 6 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，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、主要业务盈利情况调查表等，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、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

（4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对天津市建筑材料集团（控股）有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

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

九、评估假设

（一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。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. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，天津市建筑材料集团（控股）有限公司总资产账面价值为 1,274,754.47 万元，负债账面价值为 522,288.37 万元，净资产账面价值为 752,466.10 万元；总资产评估价值为 1,349,351.19 万元，增值额为 74,596.72 万元，增值率为 5.85%；负债评估价值为 520,014.52 万元，减值额 2,273.85 万元，减值率 0.44%；净资产评估价值为 829,336.67 万元，增值额为 76,870.57 万元，增值率为 10.22%。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

（资产基础法）

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	446,218.29	475,076.63	28,858.34	6.47
非流动资产	828,536.18	874,274.56	45,738.38	5.52
其中：长期股权投资	661,516.87	715,626.15	54,109.28	8.18
投资性房地产	149,653.80	140,632.50	-9,021.30	-6.03
固定资产	9,438.82	8,563.56	-875.26	-9.27
其他权益投资工具	188.80	122.60	-66.20	-35.06
无形资产	7,363.65	9,066.84	1,703.19	23.13
土地使用权	6,975.27	8,543.31	1,568.04	
其他	374.24	262.91	-111.33	-29.75
资产总计	1,274,754.47	1,349,351.19	74,596.72	5.85

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动负债	434,052.99	434,034.46	-18.53	—
非流动负债	88,235.38	85,980.06	-2,255.32	-2.56
负债总计	522,288.37	520,014.52	-2,273.85	-0.44
净资产	752,466.10	829,336.67	76,870.57	10.22

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，天津市建筑材料集团（控股）有限公司股东全部权益价值为 733,666.85 万元，较账面净资产 752,466.10 万元，减值 18,799.25 万元，减值率 0.02%。

（三）评估结果的最终确定

资产基础法指以天津建材集团评估基准日的资产负债表为基础，其中涉及的各项资产的价值本次评估根据其具体情况选用适当的评估方法得出，并充分考虑各项资产中影响其价值的现有因素、企业所承担的负债情况等。即资产基础法实际上是通过对企业账面价值的整体评估得到企业价值。本次评估对象天津建材集团是一个进行投资管理而且拥有不动产的企业，结合本次评估目的及天津建材集团资产负债情况，资产基础法的评估结论客观依据较强。

收益法是指将被评估企业的预期未来收益以一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。收益现值法是以决定企业内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价企业价值，反应了企业对于所有者具有价值的本质方面。本次评估对象天津建材集团的收益法模型中未考虑其集团资金调配功能产生的利息差现金流情况，唯一的贸易收入也是从关联方采购，毛利率极低，本次收益法也无法全覆盖的体现及包含。

本次评估在综合考虑了不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，基于本次评估的目的与被评估单位的状况，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即，被评估单位股东全部权益价值评估值为 829,336.67 万元。

十一、特别事项说明

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

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

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

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

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

一）集团本部

1. 纳入评估范围内投资性房地产中位于和平区贵州路 4 号的“龙通大厦”，不动产权登记证号“津（2018）和平区不动产权第 1009134 号”，证载建筑面积 22,197.48 m²。因建材集团与中信银行天津分行于 2000 年 9 月签订房屋买卖协议，将“龙通大厦”裙楼首层大厅及主体一层内的 1 个卫生间共 748.94 m² 出售给中信银行天津分行，由于中信银行天津分行尚未支付尾款至今双方未办理过户手续，故建材集团实际拥有“龙通大厦”建筑面积为 21,448.54 m²；故本次评估的“龙通大厦”房产价值对应的评估值按照证载面积减掉实际出售的面积计算；

2. 纳入评估范围内的房屋，其不动产权登记证证号为“津（2020）滨海新区汉沽不动产权第 1000290 号”，证载面积 113,857.50 m²，坐落于滨海新区汉沽街道东滨街 42 号，证载权利人为天津市建筑材料集团（控股）有限公司，其所占用土地权属性质为作价出资/自建；用途为工业用地/非居住；证载房屋建筑物有办公楼、厂区大门等，证载建筑物面积 7,455.54 m²，账内有 3 项房产即厂西大门及

传达室、办公楼、变电站，证载 1,482.94 m²，共计 18 项证载房产为账外无账面值房产，证载面积为 5,972.60 m²；另有 1 项么机厂房面积 260.00 m²为账内无证房产；

3. 纳入评估范围内的无形资产-土地，其不动产权登记证证号为“津（2019）滨海新区大港不动产权第 1001063 号”，证载面积 13,097.50 m²，坐落于大港北围堤路炼油厂西侧，证载权利人为天津市建筑材料集团（控股）有限公司，其所占用土地权属性质为作价出资/自建；用途为工业用地/非居住；其宗地上共计两项房产为无证房产，具体明细如下：

具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	二层办公楼	砖混	1990 年	285.70
2	车间用房	钢结构	1990 年	931.00
	合 计			1,216.70

4. 纳入评估范围的固定资产-构筑物共计 4 项已报废，2 项已拆除，具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	账面价值	状态
1	东西马路人行道	混凝土	1982/9/21	0.00	报废
2	水泥 1.2 车间路面	混凝土	1983/12/1	0.00	报废
3	厂外路面	混凝土	1986/12/1	0.00	报废
4	直径 2.4 米磨机基	钢砼	2015/11/26	30,062.50	报废
5	么机基础	混凝土	1992/6/1	0.00	拆除
6	粉煤灰罐及矿粉罐	钢砼	2015/11/26	3,700.00	拆除
	合 计				

5. 纳入评估范围内的西苑别墅，其房地产产权证号“房地证西青字第 110064324 号”，坐落于西青区外环线七号桥西苑别墅 B 区，权利人为天津市建筑材料集团（控股）有限公司，地上房屋建筑物 1-2（1-3）层，建于 1999 年，建筑面积 1,657.71 m²；其占用宗地用途为其他商服用地，实际为办公，使用权类型为划拨；

6. 纳入评估范围的固定资产-车辆，津 F0559 系原滨汉公司购买登记在个人（苏连生）名下，后未经原滨汉公司准许私自将该车辆开走，后将该人起诉至法院，

天津市滨海新区人民法院作出“(2018)津 0116 民初 45237 号”裁定其个人返还滨汉公司并办理过户手续，由于天材滨汉公司于 2019 年 11 月被天津建材集团吸收合并完成注销，经天津市滨海新区人民法院作出“(2019)0116 执 40388 号”《执行裁定书》原滨汉公司撤回执行申请，吸收合并完成后 2021 年 1 月，天津建材集团重新申请强制执行，截止评估基准日未见其物，本次评估为零。1 辆工程车，型号 EL35F，已报废，账面原值 146,000.00 元，账面净值 0.00 元，已无价值，本次评估为零。另有 7 辆车为京牌牌照，证载车主为：北京金隅大成物业管理有限公司，按正常车辆进行评估。

二) 天津市水泥石矿有限公司

1. 纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 41 项，其中 10 项为无证房产，尚未办理不动产权登记证，天津市水泥石矿有限公司承诺暂未办理不动产权登记证的房产为该公司所有，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据现场核实为准。无证房产明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（平方米）
1	厕所	砖混	1984-10-01	48.00
2	厕所	砖混	1984-10-01	56.00
3	破碎彩钢房	钢结构	2013-12-30	1200.00
4	破碎生产罩棚	简易	2014-02-28	120.00
5	彩钢罩棚	简易	2015-07-09	2772.00
6	工人村家属楼	砖混	1984-03-01	270.00
7	集装箱房	钢结构	2014-02-28	15.00
8	彩钢房	钢结构	2014-03-31	75.00
9	集装箱活动房	钢结构	2014-04-30	15.00
10	集装箱	钢结构	2015-05-31	27.00
	合计			4,598.00

三) 天津市石矿有限公司

1. 纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 59 项，其中 34 项为无证房产，尚未办理不动产权登记证，天津市石矿有限公司承诺暂未办理不动产权登记证的房产为该公司所有，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据现场核实为准。无证房产明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（平方米）
----	-------	----	------	-----------

1	新产品合成间	砖混	1979-01-01	80.00
2	电铲大修车间	砖混	1979-01-01	313.75
3	中控室	砖混	1979-01-01	24.00
4	沉淀池值班室	砖混	1979-01-01	30.00
5	皮带廊	砖混	1979-01-01	997.79
6	一破厂房	砖混	1979-01-01	849.83
7	四破厂房	砖混	1979-01-01	134.53
8	直流变电室	砖混	1979-01-01	95.77
9	五破厂房	砖混	1979-01-01	107.00
10	中碎值班室	砖混	1979-01-01	22.00
11	破碎值班室	砖混	1979-01-01	30.79
12	平洞值班室	砖混	1979-01-01	45.00
13	山上岗亭	砖混	1979-01-01	7.50
14	山上炸药库	砖混	1979-01-01	40.00
15	山上炮工房	砖混	1979-01-01	60.00
16	筛分变电室	砖混	1979-01-01	38.00
17	五破值班室	砖混	1979-01-01	30.00
18	车间值班室	砖混	1979-01-01	40.00
19	厕所	砖混	1979-01-01	30.00
20	厕所	砖混	1979-01-01	30.00
21	厕所	砖混	1979-01-01	30.00
22	中央变电室	砖混	1979-01-01	137.78
23	生产汽车库	砖混	1979-01-01	188.09
24	小亭子	砖混	1979-01-01	3.14
25	销售值班室	砖混	1979-01-01	30.00
26	汽车库	砖混	1979-01-01	74.01
27	警卫室	砖混	1979-01-01	44.14
28	警卫室	砖混	1979-01-01	72.00
29	西门卫	砖混	1979-01-01	20.00
30	生活区	砖混	1979-09-20	110.00
31	炸药库库房	砖混	1979-09-20	120.00
32	雷管库房	砖混	1979-09-20	25.00
33	警卫室	砖混	1979-09-20	10.00
34	北侧三间房	砖混	1979-09-20	65.00
	合 计			3,935.12

四) 天津市建筑材料科学研究院有限公司长投单位天津天盈新型建材有限公司

1. 纳入天津天盈新型建材有限公司评估范围内的房屋建筑物 5 项均为无证房产, 建筑面积为 8,425.99m², 占用宗地为天津市建筑材料集团(控股)有限公司内关联方天津天材新业资产管理有限公司所有的土地。天津天盈新型建材有限公司出具说明承诺无证房产均为其所有, 产权无异议, 如因房屋产权引起的纠纷, 由其承

担全部责任。具体明细如下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 ²
1	钢结构	彩钢	2010-01-01	2,276.10
2	北辰生产二层楼 生产车间	一层框架	2012-07-01	2,486.56
3	北辰生产二层楼 办公楼	二层框架		
4	沙场罩棚	混合	2016-03-01	3,029.35
5	北辰生产车间罩棚	混合	2019-12-23	633.98
合计				8,425.99

五) 天津天材恒业建筑材料有限责任公司

1. 其纳入评估范围内的坐落在“津（2019）河东区不动产权第 1028776 号”宗上的房屋建筑物中存在 3 项无证房产，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据企业提供的数据资料进行核实验证。天津天材恒业建筑材料有限责任公司出具说明承诺无证房产均为其所有，产权无异议，如因房屋产权引起的纠纷，由其承担全部责任。具体明细如下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）	备注
1	名家装饰城（三层）大厦	钢混	2008/06	21,412.40	津（2019）河东区不动产权第 1028776 号
2	名家装饰城（精品厅）大厦	钢混	2010/02	6,000.00	津（2019）河东区不动产权第 1028776 号
3	办公楼	框架	2010/02	3,305.00	津（2019）河东区不动产权第 1028776 号
合计				30,717.40	

2. 纳入本次评估范围内的 2 项房屋建筑物由于历史原因，仅取得《房屋所有权证》，证号“津港字第 01907 号”，无土地使用权证，经现场与天津天材恒业建筑材料有限责任公司了解，该 2 项房屋占用的宗地使用为中国石油化工股份有限公司天津分公司所有，造成房屋建筑物与宗地所有人不一致，但天津天材恒业建筑材料有限责任公司承诺对该房产拥有所有权，本次评估按正常的房产进行评估，该房产明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）	备注
1	经营部一	砖混	1996/11	446.06	
2	经营部二	砖混	1996/11	586.74	
合计				1,032.80	

六) 天津市天材伟业建筑材料有限公司

1. 纳入本次评估范围内房屋建筑物中共计 9 项为无证房产，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据企业提供的数据资料进行核实验证。天津市天材伟业建筑材料有限公司出具说明承诺无证房产均为其所有，产权无异议，

如因房屋产权引起的纠纷，由其承担全部责任。具体明细如下表所示：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	砖厂站 彩钢 (复配)	钢构	2016/08	127.00	
2	砖厂站复配车间	钢构	2015/08	127.00	
3	砖厂站实验室	彩钢	2015/08	85.10	
4	砖厂站门卫室	混合	2015/07	8.00	
5	砖厂站淋浴间及卫生间	彩钢	2015/07	50.43	
6	砖厂站职工宿舍	彩钢	2015/06	234.00	
7	砖厂站配电室	彩钢	2015/07	15.90	
8	砖厂站罩棚	彩钢	2015/06	6,682.00	
9	砖厂站食堂	彩钢	2015/06	94.39	
	合计			7,423.84	

2. 纳入本次评估范围内的 1 项房产“东丽办公楼”建筑面积 2,472.86 平方米，记载权利人为天津市东丽区新立街新立村委会；该房产占用宗地为天津市天材伟业建筑材料有限公司（原名西斯尔（天津）混凝土工业有限公司）与天津市东丽街新立村村委会处租赁取得，租赁期为 40 年，续期租日截止 2042 年 10 月 19 日。该房产的建设方为天津市天材伟业建筑材料有限公司，但完工后以天津市东丽区新立街新立村村委会名义申领了房屋权证，天津市天材伟业建筑材料有限公司出具说明承诺该房产为其所有，产权不存在争议，因此本次评估按其正常的房产进行评估。

七) 天津市新材房地产开发有限公司

1. 纳入评估范围的 8 项投资性房地产为账外资产（无账面值），该部分资产已办理不动产权证登记证，为天津市新材房地产开发有限公司所开发的小区配建。具体情况如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)	备注
1	福天道会所	钢混	2009/07	816.11	
2	荣溪园配建 1-102	钢混	2012/02	1,044.02	
3	荣溪园配建 1-103	钢混	2012/02	95.87	
4	荣溪园配建 2-101	钢混	2012/02	197.02	
5	荣溪园配建 2-102	钢混	2012/02	262.22	
6	保山道瑞丽园地下车库	钢混	2014/09	1,198.68	
7	保山道瑞丽园 20 号楼人防	钢混	2014/09	895.09	
8	保山道瑞丽园 21 号楼人防	钢混	2014/09	895.47	
	合计			5,404.48	

八) 天津天材建业投资有限公司

1. 纳入本次评估范围 10 项房产为无证房屋，建筑面积 25,240.21 m²。该无证房屋为企业的自建房产，无证房屋建筑物明细如下：

序号	建筑物名称	具体位置	结构	建成年月	建筑面积 m ²	备注
1	世通大厦接层	天津市南开区白堤路 168 号	砖混	2012-08	1200.00	无证房产
2	原宝琪大厦	天津市南开区白堤路 168 号	砖混	2010-06	4,590.00	无证房产
3	凤荷路 20 号楼	天津市南开区白堤路 168 号	砖混	2010-06	1,970.00	无证房产
4	名利达电子商城	天津市南开区白堤路 168 号	砖混	2010-06	5,931.22	无证房产
5	锅炉房转固	天津市南开区白堤路 168 号	砖混	2018-10	2,435.21	无证房产
6	织布塑化厂房	西青区一经路铁路北	砖混	2005-01-01	660.00	无证房产
7	平织钢结构	西青区一经路铁路北	砖混	2010-06-01	1601.28	无证房产
8	锅炉房后院二楼	西青区一经路铁路北	砖混	2010-06-01	678.00	无证房产
9	平织厂房扩建	西青区一经路铁路北	砖混	2010-06-01	6048.50	无证房产
10	新建锅炉房	西青区一经路铁路北	砖混	1982-01-01	126.00	无证房产
合计					25,240.21	

以上事项天材建业投资出具了相关说明，证明该部分无证房屋为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估该部分房屋建筑面积主要依据企业提供的有关测绘结果、图纸等资料，并结合评估人员现场勘察确定。明细详见天材建业投资房屋建筑物评估明细表；

2. 纳入评估范围内坐落在西湖道 31 号，不动产权登记号为“津（2018）南开区不动产权第 1027207 号”宗上的证载建筑物 13166.07 m²，已拆除。

九）唐山金隅天材管业科技有限责任公司

纳入评估范围内的房屋建筑物共计 33 项，坐落于唐山金隅天材管业科技有限责任公司小令公总厂及其东那母庄分厂内，该房产为建材集团以物抵债的方式接收的抵债资产，后以该抵债资产为资本金的方式投入唐山金隅天材管业科技有限责任公司。但该房产占用宗地为从于学义、东那母村委处租赁取得。因厂区内土地为租赁形式，无法办理权证，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	1 号库及车间	钢构	2012/06	7,698.60	
2	总厂危废间	混合	2020/10	42.40	
3	2 号库及车间	钢构	2012/06	8,481.20	
4	3 号库	钢构	2011/06	5,047.03	
5	东车间	钢构	2012/06	1,406.00	
6	西车间	钢构	2012/06	5,646.96	

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
7	一期办公楼	钢混	2011/06	773.50	
8	二期办公楼	钢混	2012/06	580.58	
9	食堂	砖混	2011/06	588.30	
10	物流部	彩板	2011/06	12.56	
11	锅炉房	砖混	2011/06	25.30	
12	老食堂	混合	2011/06	693.45	
13	1号库板房	活动板房	2011/06	5.28	
14	2号库板房	活动板房	2011/06	18.78	
15	3号库板房	活动板房	2011/06	9.40	
16	营业大厅	砖混	2011/06	185.58	
17	一号库北侧平房	砖	2011/06	853.50	
18	东车间厕所	砖木	2011/06	26.00	
19	泵房及厕所	砖混	2011/06	55.00	
20	车间	钢构	2012/06	9,640.00	
21	车间	排架	2010/06	1,961.00	
22	食堂	砖混	2012/06	273.00	
23	宿舍	钢结构	2012/06	924.50	
24	办公楼	砖混	2012/06	816.00	
25	磅房	砖混	2012/06	153.00	
26	库房	砖混	2012/06	223.60	
27	仓库	砖混	2012/06	135.25	
28	门卫	砖混	2012/06	28.82	
29	磅房及浴室	砖混	2012/06	93.57	
30	配电室 1	砖木	2012/06	80.50	
31	配电室 2	砖木	2012/06	33.57	
32	配电室 3	砖木	2012/06	64.24	
33	危废间	简易	2020/10	107.00	

以上事项唐山金隅天材管业科技有限责任公司出具了相关说明，证明该部分无证房屋为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估该部分房屋建筑面积主要依据企业提供的有关资料，并结合评估人员现场勘察确定。明细详见唐山金隅天材管业科技有限责任公司投资房屋建筑物评估明细表；

十) 环渤海金岸（天津）集团股份有限公司

纳入评估范围内的环渤海金岸（天津）集团股份有限公司房屋建筑物其中 17 项未办理不动产权登记证，建筑面积为 135,677.19 m²，环渤海金岸公司承诺暂未办理不动产权登记证的房产为环渤海金岸公司所有，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据企业提供的有关图纸、施工合同、预决算等资料进行核实验证。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	地毯城简易房	砖混	2009-12-30	216.00
2	1号楼库	砖混	2000-06-30	4,800.00
3	2号楼库	砖混	2001-08-27	4,821.00
4	油毡库	砖混	1980-03-31	1,873.00
5	木材城及辅料区	简易	2008-12-01	11,626.00
6	集成展卖厅	钢混	2009-12-30	4,600.00
7	公寓	砖混	2006-08-31	4,184.00
8	环渤海名家居 E 座	钢混	2014-07-01	86,849.00
9	景兴里 49 号房产	砖混	1993-01-01	139.50
10	简易仓库	砖混	2007-01-26	3,600.00
11	临建房 4 间	砖混	2012-08-31	120.00
12	1#厅屋顶简易库	砖混	2008-12-01	2,130.00
13	五金涂料大厦楼顶仓库	砖混	2011-04-02	2,752.00
14	五层简易房	砖混	2012-02-20	6,002.89
15	大厦接建办公区	框架	2014-07-15	1,763.80
16	海鲜城	简易	2016-06-30	200.00
	合计			135,677.19

十一) 环渤海金岸（天津）集团股份有限公司的长投天津远洋宏达浮法玻璃有限公司

纳入评估范围内的天津远洋宏达浮法玻璃有限公司投资性房地产及固定资产-房屋建筑物共计 14 项均为无证房产，未办理不动产权登记证，建筑面积为 129,439.06 m²，其中 7 项房产为建在租赁土地，建筑面积为 17,119.31 m²，远洋宏达浮法玻璃承诺暂未办理不动产权登记证的房产为其所有；该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报。具体详见评估明细表，该事项远洋宏达浮法玻璃公司出具了相关说明，证明该部分无证房屋为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。

十二) 天津环渤海国际家居有限公司

1. 纳入评估范围的环渤海国际家居共计 23 投资性房产为无证房产，位于环渤海国际家居“津（2023）滨海新区塘沽不动产权第 0402955 号”宗地，环渤海国际家居承诺暂未办理不动产权登记证的房产为环渤海国际家居所有，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据现场核实为准。无证房产建筑面积合计 29,035.51 m²，账面原值合计 6,066.35 万元，账面净值合计 1,063.89 万元，

具体明细如下：

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积m ²
1	消防泵房	砖混	2004-03-31	147.47
2	门卫	砖混	2004-03-31	56.00
3	余热锅炉房	框架	2004-03-31	841.21
4	燃油锅炉房	框架	2004-03-31	231.25
5	混合房	砖混	2004-03-31	750.00
6	西库房	砖混	2013-12-23	2,714.00
7	格法车间厂房	钢混	2008-12-31	7,551.78
8	空压站	框架	2004-03-31	255.55
9	综合原料库	钢	2004-03-31	3,926.41
10	循环水泵房	砖混	2004-03-31	315.25
11	纸库	钢	2004-03-31	88.30
12	综合变电室	砖混	2004-03-31	848.23
13	综合间 77.14m ² (中水)	砖混	2005-10-31	77.14
14	液化石油气-泵房	砖混	2004-03-31	119.75
15	原料车间厂房	框架	2008-12-31	2,627.12
16	小片车间	钢	2004-03-31	1,484.21
17	电梯间	钢	2004-03-31	300.00
18	袋装原料库	钢	2004-03-31	1,140.80
19	浴室	砖混	2004-03-31	155.00
20	深井泵房 1#2#	砖混	2004-03-31	50.00
21	钢制泵房(中水)3 间	钢混	2005-10-31	13.30
22	成品库	钢	2004-03-31	5,152.90
23	皮带廊	砖混	2004-03-31	189.84

2. 国际家居位于塘沽区厦门路西、华山道北的土地，不动产权证号为津（2023）滨海新区塘沽不动产权第 0402955 号，土地面积为 148012.6 m²，存在以下情况：2001 年时，原天津市远洋玻璃工业有限公司（下称“玻璃工业”）响应“企业东移”号召，取得厦门路地块 416.15 亩土地使用权，但未支付土地出让金。2004 年，因玻璃生产技术迭代，天津建材以厦门路地块内 194.13 亩土地作价入股设立了天津远洋宏达浮法玻璃有限公司（下称“远洋宏达”），土地证已更名至远洋宏达。2004 年，天津建材又设立了天津远洋龙达玻璃制品有限公司（下称“远洋龙达”），在权利人为玻璃工业的 222.02 亩土地上建设了现有无证厂房从事玻璃生产。后远洋宏达与远洋龙达均停产。2011 年 9 月，为整治市容环境，天津建材及所属 5 家企业，与塘沽区土地整理中心和海洋高新区管委会合计 8 方签订《协议书》，同意将原建材路地块建材市场临时迁入厦门路地块两宗土地内，临时占用期为 3 年，且不得用于经营砖瓦、砂石等基础建材产品。占用期满后如无法迁出，需对建材市场进行关停。2021 年，远洋龙达吸收合并玻璃工业，并更名为天

津环渤海国际家居有限公司，同时将土地证载权利人变更为天津环渤海国际家居有限公司。目前该地块出租至远洋宏达仍用于经营建材市场使用，整体业态规划与《协议书》约定不符，存在被收回土地或处罚风险。本次评估不考虑该事项可能产生的影响。提请报告使用者注意。

3. 纳入评估范围的固定资产-电子设备共计 105 项现场勘察时为无实物资产，账面原值合计 311.51 万元，账面净值合计 13.40 万元。本次评估对该部分资产评估为 0 元，具体详见固定资产-电子设备评估明细表：

4. 纳入评估范围的投资性房地产中无实物房产共 2 项，合计面积 133.05 m²，账面原值 17.73 万元，账面净值 0.68 万元；无实物构筑物共 4 项，账面原值 159.53 万元，账面净值 5.61 万元；本次评估为零，具体明细如下：

序号	名称	数量	计量单位	购置日期	账面原值（元）	账面净值（元）	备注
1	液化石油气-泵房	119.75	m ²	2004-03-31	171,282.95	6,035.39	
2	钢制泵房(中水)3间	13.30	m ²	2005-10-31	6,000.00	735.29	
3	厂区管道支架			2004-03-31	162,178.89	5,714.68	构筑物
4	消毒池			2005-10-31	69,400.00	2,361.95	构筑物
5	污泥池(中水)			2005-10-31	48,400.00	1,647.08	构筑物
6	循环水池			2004-03-31	1,315,346.18	46,349.42	构筑物

十三) 天材宏业（天津）建筑材料有限公司

纳入评估范围的天材宏业共有 23 项投资性房产为无证房产，共计 27 项固定资产-房屋建筑物无证房产，所有房产均位于“津(2018)东丽区不动产权第 1033395 号”土宗地，天材宏业承诺暂未办理不动产权登记证的房产为天材宏业所有，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据现场核实为准。无证房产建筑面积 101,535.71 m²，账面原值合计 7,453.51 万元，账面净值合计 7,449.86 万元，具体明细如下：

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积m ²
1	环渤海配送中心一期			
1-1	01号仓库	钢	2016/1/1	8,152.55
1-2	02号仓库	钢	2016/1/1	8,152.55
1-3	03号仓库	钢	2016/1/1	8,152.55
1-4	04号仓库	钢	2016/1/1	1,549.67
1-5	05号仓库	钢	2016/1/1	6,932.38
1-6	门卫	砖混	2016/1/1	25.75
1-7	办公楼	砖混	2016/1/1	1,467.30
1-8	水泵房	砖混	2016/1/1	73.58
1-9	板房	彩钢	2016/1/1	397.50
2	环渤海配送中心二期			
2-1	01号仓库	钢	2016/1/1	13,320.45
2-2	02号仓库	钢	2016/1/1	13,320.45
2-3	03号仓库	钢	2016/1/1	11,870.85

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积m ²
2-4	01号加工间	钢	2016/1/1	5,360.95
2-5	02号加工间	钢	2016/1/1	2,628.59
2-6	门卫	砖混	2016/1/1	65.53
2-7	水泵房	砖混	2016/1/1	97.18
2-8	食堂	框架	2016/1/1	633.61
2-9	厕所1	砖混	2016/1/1	31.71
2-10	厕所2	砖混	2016/1/1	31.71
2-11	厕所3	砖混	2016/1/1	31.71
2-12	板房	彩钢	2016/1/1	786.24
3	板房宿舍	简易	2016/12/13	606.44
4	滨海道仓库	砖混	2006/01	8,957.24
5	食堂、礼堂	钢	2017/01	600.00
6	办公楼	框架	2007/02	1740.00
7	滨海道-办公室	彩钢	2009/01	41.17
8	滨海道-办公室	砖混	2008/01	72.13
9	滨海道-门卫	砖混	2006/01	16.27
10	滨海道-车库	简易	2006/01	25.61
11	滨海道-库房	砖混	2006/01	244.71
12	滨海道-泵房	砖混	2006/01	69.70
13	滨海道-锅炉房	框架	2006/01	374.15
14	滨海道-干煤棚	简易	2006/01	475.43
15	滨海道-变电室	砖混	2006/01	114.48
16	滨海道-仓库	砖钢	2009/01	667.09
17	滨海道-仓库	砖钢	2009/01	94.84
18	滨海道-仓库	砖钢	2009/01	926.16
19	滨海道-仓库	砖钢	2009/01	1184.27
20	滨海道-仓库	砖钢	2009/01	1276.80
21	滨海道-宿舍	砖钢	2009/01	120.62
22	滨海道-办公室	砖钢	2009/01	93.70
23	滨海道-办公室	砖钢	2009/01	72.00
24	滨海道-传达室	砖钢	2009/01	18.00
25	滨海道-宿舍（金隅院内）	砖混	1997/01	170.00
26	滨海道-仓库	砖混	2006/01	97.26
27	滨海道-仓库	砖混	2006/01	162.40
28	滨海道-仓库	砖混	2006/01	36.96
29	滨海道-仓库	砖混	2006/01	22.44
30	滨海道-厕所	砖混	2006/01	40.95
31	车库（职工食堂）	砖混	2007/02	132.08

该事项天材宏业公司出具了相关说明，证明该部分无证房屋为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。

十四）天津天材新业资产管理有限公司

纳入评估范围内的房屋建筑物共计 89 项，其中 48 项为无证房产，分别坐落于“北辰单国用（2005）第 119 号、西青集用（2002 更 1）字第 27 号、津（2020）北辰区不动产权第 1022760 号、津（2021）北辰区不动产权第 1007240 号、津（2021）宝坻区不动产权第 7052880 号”宗地上，其中 10 项为账外资产（无账面值），1 项房屋建筑物所使用土地为租用土地，上述无证房产均未办理不动产权登记证，天

津天材新业资产管理有限公司承诺暂未办理不动产权登记证的房产为天津天材新业资产管理有限公司所有，该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据企业提供的数据资料进行核实验证。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	备注
1	固磊仓库	砖混	1998/01	438.38	
2	家属宿舍	砖混	1985-01-01	861.00	
3	副食店	砖混	1983-01-01	51.00	
4	家属宿舍	砖混	1983-01-01	2,619.00	
5	固磊机房操作间	砖混	1998/01	342.52	
6	固磊主机房	砖混	1998/01	447.68	
7	固磊机房操作间	砖混	1998/01	509.87	
8	固磊主机房操作室	砖混	1998/01	200.86	
9	副食店	砖混	1983-01-01	319.40	
10	家属宿舍	砖混	1982-01-01	2,618.68	
11	家属宿舍	砖混	1980-01-01	1,600.00	
12	深井泵房	砖混	1977-01-01	33.22	
13	建制变电室	砖混	1982/01	213.06	
14	固磊干燥室	砖混	1998/01	1,477.00	
15	办公楼	砖混	1982-01-01	1,500.00	
16	二期厂房	钢结构	2003-06-30	896.00	
17	原爱舍仓库（5个）	框架	2011/01	4,950.00	
18	彩瓦传达室	砖混	2005/01	50.00	
19	彩瓦养护室	砖混	2005/01	672.00	
20	彩瓦喷涂车间	钢结构	2005/01	585.00	
21	彩瓦厂房	钢结构	2005/01	1,987.40	
22	地磅房	砖混	2004-01-01	13.00	
23	西青大卷子职工宿舍	砖混	2009-12-01	1,100.00	租用“天津市西青区精武镇大卷子村民委员会”土地
24	成品库房	钢结构	2003-06-01	3,829.00	在建工程转入
25	库房（小）	钢结构	2003-06-01	1,951.00	在建工程转入
26	办公小楼（新成）	砖混	2003-06-01	384.00	
27	盛象厂房（新成）	钢结构	2003-06-01	6,140.58	
28	盛象办公楼（新成）	砖混	2003-06-01	1,994.16	
29	盛象库房 1（新成）	砖混	2003-06-01	785.03	
30	盛象库房 2（新成）	砖混	2003-06-01	53.91	
31	警卫室（新成）	砖混	2003-06-01	40.00	
32	舒布洛克主厂房（新成）	钢结构	2004-08-01	5,163.17	
33	舒布洛克办公房（新成）	砖混	2004-08-01	252.60	
34	舒布洛克锅炉房（新成）	钢结构	2004-08-01	615.00	
35	溧阳工程发电房（横通）	砖混	2004-04-01	48.00	

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	备注
36	溧阳工程箱式站（横通）	混合	2004-04-01	10.00	
37	溧阳工程门卫室（横通）	砖混	2004-04-01	23.00	
38	研磨室（横通）	砖混	2004-04-01	70.00	
39	爱舍平房宿舍及食堂	简易	2010-09-01	800.00	账外-无账面值
40	彩瓦院平房	砖木	2005-03-01	460.00	账外-无账面值
41	爱舍锅炉房	钢结构	2003-09-01	669.40	账外-无账面值
42	第一分公司平房	砖木	1982-03-01	340.00	账外-无账面值
43	爱舍机械配件房	钢结构	2003-09-01	164.50	账外-无账面值
44	红光工业园平房	砖混	1980-09-01	265.22	账外-无账面值
45	东院房屋	砖混	1980-09-01	810.00	账外-无账面值
46	平房	砖混	1980-09-01	500.00	账外-无账面值
47	电石室	砖混	1984-01-02	14.40	账外-无账面值
48	加油器室	砖混	1984-01-02	29.29	账外-无账面值
	合计			48,897.33	

十五）天津市天材兴辰建材有限公司

纳入评估范围内的房屋建筑物共计 23 项，其中 4 项为账外资产（无账面值），且该 4 项房屋为共有产权房，共有产权证号“房津权共字第 065000040”，权证记载共有产权人为“天津市水泥厂”，为天津市天材兴辰建材有限公司曾用名，证载面积 263.65 m²。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	备注
1	红桥区邵公庄西青道 3 号楼 105	钢混	2000/02	80.56	
2	红桥区邵公庄西青道 3 号楼 109	钢混	2000/02	77.01	
3	红桥区邵公庄西青道 3 号楼 115	钢混	2000/02	50.21	
4	红桥区邵公庄西青道 3 号楼 338	钢混	2000/02	55.87	
	合计			263.65	

（六）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

一）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

二）本次评估中，资产评估师未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估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，

通过实地勘察做出判断。

三) 由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散, 评估人员对价值量较大的设备和部分存货进行了现场调查核实, 对其余设备采用点面结合的方式进行抽查。

四) 天津市建筑材料集团（控股）有限公司纳入评估范围内的其他权益工具投资-天津盛象塑料管业有限公司于 2023 年 5 月 18 日由天津市第二中级人民法院作出民事裁定“(2020)津 02 破 87 号”民事判决书, 由于天津盛象塑料管业有限公司不能清偿到期债务, 资产不足以清偿全部债务, 且无重整、和解可能, 依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一百零七条第一款之规定, 裁定宣告天津盛象塑料管业有限公司破产, 截止评估基准日正在走破产程序中, 该企业由审计机构出具《审计报告》, 截至 2020 年 11 月 25 日, 审计后所有者权益为 -67,553,960.64 元, 已无偿还能力, 故本次评估为零。

五) 纳入评估范围内的长期股权投资单位天津市兴业龙祥建设工程有限公司截止评估基准日仅提供了 2022 年审计报告及 2023 年 8 月 31 日专项审计报告, 除此未能提供其他评估的相关资料; 作为投资方的天津市建筑材料集团（控股）有限公司拟退出投资, 正在走评估程序, 根据初步评估报告显示该企业涉及多项诉讼, 银行账户已冻结无法核实, 实物资产抵押, 评估净资产为负; 另根据已提供的 2022 年 12 月份审计报告和 2023 年 8 月 31 日的专项审计报告显示, 净资产为负; 在此基础上本次评估为零。

(七) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项:

本次评估过程中, 评估人员统计了天津建材集团及下属单位存在对法律、经济等未决事项, 评估结论未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响, 也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。具体情况如下:

一) 长投单位-天津市水泥石矿有限公司

天津市水泥石矿有限公司享有坐落于天津市蓟州区渔阳镇东营房村用地界西侧、罗庄子镇和平村用地界南侧 2160867.3 平方米的土地(以下简称涉案地块)使用权, 该地块由天津市水泥石矿有限公司正常使用, 并依法享有相应的权利。2022

年 9 月下旬，天津市水泥石矿有限公司发现天津市蓟州中燃宏凯能源有限公司在涉案地块南侧边界内（靠近蓟州区南环路）进行施工作业，并多次要求天津市蓟州中燃宏凯能源有限公司停止施工。但天津市蓟州中燃宏凯能源有限公司却私自在 2022 年 10 月 15 日凌晨躲过原告监管强行完成施工。天津市水泥石矿有限公司要求蓟州中燃宏凯能源有限公司拆除被告埋设在其土地下的管线，将土地回复原状，并承担因此对原告产生的损失。2024 年 4 月 2 日，天津市蓟州区人民法院对此案进行了审理，根据《天津市蓟州区人民法院民事判决书》（（2023）津 0119 民初 5802 号）判定：天津市蓟州中燃宏凯能源有限公司给付天津市水泥石矿有限公司司法鉴定费 25000 元，驳回天津市水泥石矿有限公司的其他诉讼请求。天津市水泥石矿有限公司进行了二审上诉，目前二审尚未有判决结果。

二）长投单位-唐山金隅天材管业科技有限责任公司

关于唐山金隅天材管业科技有限责任公司与青岛海利尔投资集团有限公司、北京顺通豪诚科技有限责任公司、河北冠豪嘉宇贸易有限责任公司、金隅冀东曹妃甸供应链管理有限公司之间的买卖合同纠纷案件，一审案号为(2022)鲁 0212 民初 6420 号，二审案号为(2023)鲁 02 民终 11710 号。唐山金隅天材管业科技有限责任公司就该案申请再审，目前案件正在申请中。

（八）抵押担保情况：

一）集团本部

根据建材集团本部提供的相关资料，截止评估基准日，纳入评估范围的短期借款部分是由北京金隅集团股份有限公司提供担保，具体情况如下：

1. 2024 年 1 月 17 日与北京农村商业股份银行密云支行签订合同编号为 2024 密云第 00006 号，借款总金额为 30000 万元，借款期限 2024 年 1 月 24 日至 2025 年 1 月 23 日，并签订 2024 密云第 00006 号-保 01 的担保合同。

二）长投单位-天津金隅津辰房地产开发有限公司

抵押情况：

抵押人	抵押权人	借款人	抵押物	抵押开始时间	抵押期限	抵押额
天津金隅津辰房地产开发有限公司	华夏银行股份有限公司天津分行	天津金隅津辰房地产开发有限公司	金雅园 18 号楼在建建筑物连同整宗土地使用权；二分厂住宅及商业地块；金雅园 11 号楼、12 号楼在建建筑物连同占用范围内土地	2022 年 9 月 9 日	24 个月	15 亿人民币

抵押人	抵押权人	借款人	抵押物	抵押开始时间	抵押期限	抵押额
有限公司		有限公司	使用权；金峻园 4、5、11 号楼在建建筑物连同占用范围内土地使用权。			
天津金隅津辰房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司天津北辰支行	天津金隅津辰房地产开发有限公司	金尊园部分在建建筑物连同占用范围内土地使用权。	2021 年 8 月 6 日	1004 天	12 亿人民币

（九）其他

一）天津市建筑材料集团（控股）有限公司

1. 纳入本次评估范围内的天津市环渤海科技发展有限公司，根据被评估单位提供的 2023 年 5 月 17 日提供的天津致行律师事务所出具的天津市环渤海科技发展有限公司尽职调查报告显示，该企业的现有资产难以覆盖对外债务，对外投资亦背负大量债务，无法为企业带来利润（收益），故本次评估为零。

二）长投单位-天津天材恒业建筑材料有限责任公司的下属公司天津市天材恒泰物业服务有限责任公司

评估基准日前，天津市天材恒泰物业服务有限责任公司工商已注销，税务未注销。

（十）期后事项

根据中国人民银行公告，评估基准日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.45%；5 年期以上 LPR 为 3.95%。期后贷款市场报价利率（LPR）发生变动，本次评估 LPR 采用评估基准日 LPR，提请报告使用者注意。

（十一）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：
自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师

不承担责任；

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

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

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

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

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2024 年 4 月 30 日至 2025 年 4 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 08 月 20 日。

（本页无正文）

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



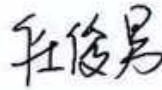
法定代表人：孙建民



资产评估师：黄俊



资产评估师：任俊男



二〇二四年八月二十日