

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为
涉及的上海华谊能源化工有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

中同华沪评报字（2026）第 2135 号



中同华资产评估（上海）有限公司
China Alliance Appraisal (Shanghai) Co.,Ltd.

日期：2026 年 07 月 06 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：	3131200011202600144
合同编号：	中同华沪合同字[2026]164号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中同华沪评报字（2026）第2135号
报告名称：	上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司协议转让上海华谊能源化工有限公司100%股权行为涉及的上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论：	4,739,682,609.80元
评估报告日：	2026年07月06日
评估机构名称：	中同华资产评估（上海）有限公司
签名人员：	杨一赞（资产评估师） 正式会员 编号：31140017 赵玥（资产评估师） 正式会员 编号：31210052
杨一赞、赵玥已实名认可	
 （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：2026年07月13日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	11
二、评估目的.....	22
三、评估对象和评估范围.....	23
四、价值类型及其定义.....	45
五、评估基准日.....	46
六、评估依据.....	46
七、评估方法.....	51
（一）评估方法的选择.....	51
（二）评估方法简介.....	52
I. 收益法.....	52
II. 资产基础法.....	61
（三）评估结论确定的方法.....	63
八、评估程序实施过程 and 情况.....	64
九、评估假设.....	64
十、评估结论.....	66
十一、特别事项说明.....	68
十二、资产评估报告使用限制说明.....	78
十三、资产评估报告日.....	78
资产评估报告附件.....	80

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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。

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司

协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为

涉及的上海华谊能源化工有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

中同华沪评报字（2026）第 2135 号

上海华谊控股集团有限公司、上海华谊集团股份有限公司、上海华谊能源化工有限公司：

中同华资产评估（上海）有限公司（以下简称“中同华上海”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司协议转让上海华谊能源化工有限公司100%股权行为涉及的上海华谊能源化工有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：拟协议转让股权。

评估对象：上海华谊能源化工有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：上海华谊能源化工有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、其他非流动金融资产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2026年3月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：在企业持续经营假设下，经采用资产基础法评估，上海华谊能源化工有限公司单体口径的总资产账面价值为521,697.49万元，总资产评估值为573,763.15万元，增值率9.98%；总负债账面价值为99,794.89万元，总负债评估值为99,794.89万元，评估无增减值；所有者权益账面价值为421,902.60万元，所有者权益评估值为473,968.26万元，增值率12.34%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	345,953.47	347,433.52	1,480.05	0.43
非流动资产	2	175,744.02	226,329.63	50,585.61	28.78
其中：长期股权投资	3	34,284.06	58,702.60	24,418.54	71.22
投资性房地产	4				
固定资产	5	5,300.13	29,850.82	24,550.69	463.21
在建工程	6	92,982.73	65,023.05	-27,959.68	-30.07
使用权资产	7	297.12	297.12	-	
无形资产	8	40,597.00	70,173.06	29,576.06	72.85
其中：土地使用权	9	40,597.00	62,667.59	22,070.59	54.37
开发支出	10				
长期待摊费用	11				
其他的非流动资产	12	2,282.98	2,282.98	-	
资产总计	13	521,697.49	573,763.15	52,065.66	9.98
流动负债	14	88,513.73	88,513.73	-	
非流动负债	15	11,281.16	11,281.16	-	
负债总计	16	99,794.89	99,794.89		
净资产（所有者权益）	17	421,902.60	473,968.26	52,065.66	12.34

资产评估结果万元汇总表个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差，系数数据计算时四舍五入造成，具体评估结果详见资产评估结果分类汇总表。

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依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

1. 截至评估基准日，上海华谊能源化工有限公司部分房屋建筑物已拆除或灭失，企业已作账务调整，但未对房屋所有权证进行变更，具体明细如下表：

序号	产证号	幢号	建筑面积 (平方米)	层数	竣工日期
1	沪房地闵字 2015 第 016483 号	8	76.00	1	1975
2	沪房地闵字 2015 第 016483 号	9	269.00	1	1975
3	沪房地闵字 2015 第 016483 号	10	22.00	1	1975
4	沪房地闵字 2015 第 016483 号	11	126.00	1	1965
5	沪房地闵字 2015 第 016483 号	12	110.00	1	1981
6	沪房地闵字 2015 第 016483 号	14	265.00	1	1975
7	沪房地闵字 2015 第 016483 号	15	29.00	1	1965

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	产证号	幢号	建筑面积 (平方米)	层数	竣工日期
8	沪房地闵字 2015 第 016483 号	16	329.00	1	1975
9	沪房地闵字 2015 第 016483 号	17	1,086.00	3	1965
10	沪房地闵字 2015 第 016483 号	18	182.00	3	1975
11	沪房地闵字 2015 第 016483 号	19	73.00	1	1975
12	沪房地闵字 2015 第 016483 号	20	459.00	4	1975
13	沪房地闵字 2015 第 016483 号	21	53.00	1	1982
14	沪房地闵字 2015 第 016483 号	22	227.00	2	1975
15	沪房地闵字 2015 第 016483 号	23	47.00	1	1981
16	沪房地闵字 2015 第 016483 号	25	179.00	2	1975
17	沪房地闵字 2015 第 016483 号	26	71.00	2	1975
18	沪房地闵字 2015 第 016483 号	27	26.00	1	1975
19	沪房地闵字 2015 第 016483 号	28	415.00	2	1992
20	沪房地闵字 2015 第 016483 号	29	211.00	1	1965
21	沪房地闵字 2015 第 016483 号	30	40.00	1	1975
22	沪房地闵字 2015 第 016483 号	31	77.00	1	1975
23	沪房地闵字 2015 第 016483 号	32	28.00	1	1965
24	沪房地闵字 2015 第 016483 号	33	27.00	1	1975
25	沪房地闵字 2015 第 016483 号	34	1,796.00	1	1975
26	沪房地闵字 2015 第 016483 号	35	1,796.00	1	1975
27	沪房地闵字 2015 第 016483 号	36	1,796.00	1	1975
28	沪房地闵字 2015 第 016483 号	37	714.00	1	1975
29	沪房地闵字 2015 第 016483 号	38	609.00	2	1975
30	沪房地闵字 2015 第 016483 号	39	362.00	2	1975
31	沪房地闵字 2015 第 016483 号	40	35,170.00	2	1975
32	沪房地闵字 2015 第 016483 号	41	207.00	2	1975
33	沪房地闵字 2015 第 016483 号	42	661.00	1	1975
34	沪房地闵字 2015 第 016483 号	43	74.00	2	1975
35	沪房地闵字 2015 第 016483 号	44	95.00	1	1965
36	沪房地闵字 2015 第 016483 号	45	1,083.00	1	1981
37	沪房地闵字 2015 第 016483 号	47	877.00	1	1975
38	沪房地闵字 2015 第 016483 号	48	444.00	1	1975
39	沪房地闵字 2015 第 016483 号	49	476.00	1	1975
40	沪房地闵字 2015 第 016483 号	50	154.00	4	1975
41	沪房地闵字 2015 第 016483 号	52	458.00	1	1981
42	沪房地闵字 2015 第 016483 号	56	75.00	1	1965
43	沪房地闵字 2015 第 016483 号	57	839.00	1	1965
44	沪房地闵字 2015 第 016483 号	73	79.00	1	1965
45	沪房地闵字 2015 第 016483 号	74	1,676.00	4	1965

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	产证号	幢号	建筑面积 (平方米)	层数	竣工日期
46	沪房地闵字 2015 第 016483 号	75	72.00	2	1965
47	沪房地闵字 2015 第 016483 号	76	63.00	1	1965
48	沪房地闵字 2015 第 016483 号	77	302.00	4	1975
49	沪房地闵字 2015 第 016483 号	78	276.00	2	1965
50	沪房地闵字 2015 第 016483 号	79	1,444.00	5	1955
51	沪房地闵字 2015 第 016483 号	81	252.00	2	1965
52	沪房地闵字 2015 第 016483 号	82	636.00	1	1975
53	沪房地闵字 2015 第 016483 号	83	568.00	1	1975
54	沪房地闵字 2015 第 016483 号	84	1,007.00	2	1975
55	沪房地闵字 2015 第 016483 号	85	78.00	1	1975
56	沪房地闵字 2015 第 016483 号	86	204.00	1	1955
57	沪房地闵字 2015 第 016483 号	87	94.00	2	1980
58	沪房地闵字 2015 第 016483 号	88	33.00	1	1981
59	沪房地闵字 2015 第 016483 号	89	133.00	1	1981
60	沪房地闵字 2015 第 016483 号	90	63.00	1	1965
61	沪房地闵字 2015 第 016483 号	91	52.00	1	1975
62	沪房地闵字 2015 第 016483 号	93	241.00	3	1955
63	沪房地闵字 2015 第 016483 号	94	561.00	3	1955
64	沪房地闵字 2015 第 016483 号	95	237.00	1	1975
65	沪房地闵字 2015 第 016483 号	96	425.00	2	1975
66	沪房地闵字 2015 第 016483 号	97	154.00	2	1975
67	沪房地闵字 2015 第 016483 号	98	81.00	1	1975
68	沪房地闵字 2015 第 016483 号	99	168.00	2	1975
69	沪房地闵字 2015 第 016483 号	100	42.00	1	1975
70	沪房地闵字 2015 第 016483 号	102	164.00	2	1965
71	沪房地闵字 2015 第 016483 号	103	456.00	2	1975
72	沪房地闵字 2015 第 016483 号	104	224.00	2	1982
73	沪房地闵字 2015 第 016483 号	105	117.00	2	1980
74	沪房地闵字 2015 第 016483 号	106	1,385.00	2	1975
75	沪房地闵字 2015 第 016483 号	107	301.00	2	1981
76	沪房地闵字 2015 第 016483 号	108	173.00	1	1965
77	沪房地闵字 2015 第 016483 号	109	24.00	1	1975
78	沪房地闵字 2015 第 016483 号	124	253.00	1	1975
79	沪房地闵字 2015 第 016483 号	125	21.00	1	1965
80	沪房地闵字 2015 第 016483 号	126	516.00	2	1981
81	沪房地闵字 2015 第 016483 号	127	29.00	1	1965
82	沪房地闵字 2015 第 016483 号	128	247.00	2	1965
83	沪房地闵字 2015 第 016483 号	129	1,725.00	2	1955

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	产证号	幢号	建筑面积 (平方米)	层数	竣工日期
84	沪房地闵字 2015 第 016483 号	130	244.00	2	1982
85	沪房地闵字 2015 第 016483 号	131	2,028.00	4	1955
86	沪房地闵字 2015 第 016483 号	133	288.00	2	1975
87	沪房地闵字 2015 第 016483 号	134	263.00	3	1975
88	沪房地闵字 2015 第 016483 号	135	21.00	1	1981
89	沪房地闵字 2015 第 016483 号	137	194.00	1	1955
90	沪房地闵字 2015 第 016483 号	139	691.00	1	1975
91	沪房地闵字 2015 第 016483 号	140	95.00	1	1975
92	沪房地闵字 2015 第 016483 号	141	300.00	1	1965
93	沪房地闵字 2015 第 016483 号	142	1,269.00	4	1955
94	沪房地闵字 2015 第 016483 号	143	1,512.00	4	1975
95	沪房地闵字 2015 第 016483 号	144	108.00	1	1965
96	沪房地闵字 2015 第 016483 号	146	408.00	2	1965
97	沪房地闵字 2015 第 016483 号	147	251.00	2	1955
98	沪房地闵字 2015 第 016483 号	148	23.00	1	1965
99	沪房地闵字 2015 第 016483 号	149	29.00	1	1965
100	沪房地闵字 2015 第 016483 号	150	107.00	1	1975
101	沪房地闵字 2015 第 016483 号	151	82.00	1	1975
102	沪房地闵字 2015 第 016483 号	152	78.00	1	1982
103	沪房地闵字 2015 第 016483 号	154	913.00	4	1965
104	沪房地闵字 2015 第 016483 号	158	318.00	3	1975
105	沪房地闵字 2015 第 016483 号	160	770.00	2	1975
106	沪房地闵字 2015 第 016483 号	161	340.00	2	1975
107	沪房地闵字 2015 第 016483 号	163	494.00	2	1975
108	沪房地闵字 2015 第 016483 号	164	28.00	1	1965
109	沪房地闵字 2015 第 016483 号	165	559.00	2	1982
110	沪房地闵字 2015 第 016483 号	166	284.00	1	1975
111	沪房地闵字 2015 第 016483 号	167	203.00	1	1975
112	沪房地闵字 2015 第 016483 号	168	39.00	1	1965
113	沪房地闵字 2015 第 016483 号	169	104.00	1	1975
114	沪房地闵字 2015 第 016483 号	170	729.00	2	1975
115	沪房地闵字 2015 第 016483 号	172	62.00	1	1965
116	沪房地闵字 2015 第 016483 号	173	455.00	2	1975
117	沪房地闵字 2015 第 016483 号	174	710.00	2	1965
118	沪房地闵字 2015 第 016483 号	205	75.00	1	1981
119	沪房地闵字 2015 第 016483 号	206	75.00	1	1982
120	沪房地闵字 2015 第 016483 号	208	14.00	1	1981
121	沪房地闵字 2015 第 016483 号	209	1,014.00	4	1965

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	产证号	幢号	建筑面积 (平方米)	层数	竣工日期
122	沪房地闵字 2015 第 016483 号	210	86.00	1	1980
123	沪房地闵字 2015 第 016483 号	215	1,134.00	3	1965
124	沪房地闵字 2015 第 016483 号	216	586.00	2	1965
125	沪房地闵字 2015 第 016483 号	217	675.00	3	1965
126	沪房地闵字 2015 第 016483 号	221	36.00	1	1981
127	沪房地闵字 2015 第 016483 号	223	65.00	1	1965
128	沪房地闵字 2015 第 016483 号	225	1,752.00	4	1965
129	沪房地闵字 2015 第 016483 号	226	766.00	2	1965
130	沪房地闵字 2015 第 016483 号	228	118.00	2	1975
131	沪房地闵字 2015 第 016483 号	229	36.00	1	1975
132	沪房地闵字 2015 第 016483 号	232	36.00	2	1965
133	沪房地闵字 2015 第 050254 号	2	385.00	2	1987
134	沪房地闵字 2015 第 050254 号	12	775.00	4	1989
135	沪房地闵字 2015 第 050254 号	13	495.00	2	1989
136	沪房地闵字 2015 第 050254 号	14	4,285.00	3	1989
137	沪房地闵字 2015 第 050254 号	16	2,298.00	1	1989
138	沪房地闵字 2015 第 050254 号	18	104.00	1	1989
139	沪房地闵字 2015 第 050254 号	19	134.00	1	1989
140	沪房地闵字 2015 第 050254 号	20	752.00	1	1988
141	沪房地闵字 2015 第 050254 号	21	52.00	1	1988
142	沪房地闵字 2015 第 050254 号	22	156.00	1	1988
143	沪房地闵字 2015 第 050254 号	23	351.00	2	1989
144	沪房地闵字 2015 第 050254 号	27	778.00	1	1988
145	沪房地闵字 2015 第 016485 号	5	1,897.00	4	1985
146	沪房地闵字 2015 第 016485 号	12	44.00	1	1985
147	沪房地闵字 2015 第 016485 号	13	2,447.00	5	1985
148	沪房地闵字 2015 第 016485 号	14	437.00	2	1985
149	沪房地闵字 2015 第 016485 号	15	264.00	1	1985
150	沪房地闵字 2015 第 016485 号	16	70.00	2	1985
151	沪房地闵字 2015 第 016485 号	17	423.00	1	1985
152	沪房地闵字 2015 第 016485 号	18	1,476.00	5	1985
153	沪房地闵字 2015 第 016485 号	19	539.00	1	1986
154	沪房地闵字 2015 第 016485 号	20	219.00	1	1985
155	沪房地闵字 2015 第 016485 号	21	118.00	1	1985
156	沪房地闵字 2015 第 016485 号	22	32.00	1	1985
	合计		105,687.00		

灭失或拆除的建筑已经经过企业书面确认，上述资产此次未纳入评估范围。

2. 截至评估基准日, 纳入本次评估范围的下列房屋建筑物未取得不动产权证, 上海华谊能源化工有限公司承诺以上房屋建筑物归其所有, 无权属纠纷; 无证房产的面积由上海华谊能源化工有限公司测量后申报, 评估人员进行了现场勘察, 未发现明显差异, 因评估机构非法定测量机构, 如果未来权威机构测量结果与其有差异, 需根据其测量结果对评估结论进行调整。具体明细如下:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)
1	消防泵房	框架	2008-6-30	232.74
2	焦炉气转化压缩机房	框架	2008-6-30	2,551.88
3	焦炉气转化装置房	框架	2008-6-30	1,524.72
4	焦炉气转化循环水房	框架	2008-6-30	123.40
5	焦炉气开关所	框架	2008-6-30	958.18
6	脱盐水--建筑	框架	2008-6-30	3,082.66
7	中控室建筑	框架	2008-6-30	5,197.04
8	浴室	框架	2008-6-30	929.68
9	总变所--建筑	框架	2008-6-30	2,365.84
10	空分压缩机房	框架	2008-6-30	4,234.99
11	变频器室	框架	2008-6-30	131.41
12	锅炉房	框架	2008-6-30	5,650.35
13	除灰系统--建筑	框架	2008-6-30	160.99
14	气化装置开关所	框架	2008-6-30	1,453.12
15	煤浆制备	框架	2008-6-30	1,305.05
16	原煤储存与准备间	框架	2008-6-30	836.23
17	沉渣池系统	框架	2008-6-30	570.29
18	气化间	框架	2008-6-30	6,603.32
19	热回收间	框架	2008-6-30	271.35
20	灰水处理框架	框架	2008-6-30	1,485.28
21	过滤机厂房	框架	2008-6-30	546.54
22	破碎楼	框架	2008-6-30	709.99
23	气化装置循环水辅间	框架	2008-6-30	115.00
24	甲醇装置循环水辅间	框架	2008-6-30	207.68
25	甲醇装置开关所	框架	2008-6-30	1,400.00
26	甲醇精馏间	框架	2008-6-30	1,212.17
27	甲醇合成间	框架	2008-6-30	835.43
28	低温甲醇洗间	框架	2008-6-30	1,638.89
29	压缩机厂房	框架	2008-6-30	2,756.33
30	冷冻站	框架	2008-6-30	266.16
31	运煤栈桥及转运站	框架	2008-6-30	662.60

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)
32	机柜间	框架	2016-12-14	1,043.41
33	原料贮运	框架	2016-12-14	1,165.10
34	净化、循环水站变电站	框架	2016-12-14	1,097.84
35	煤浆制备	框架	2016-12-14	3,830.41
36	煤浆给料	框架	2016-12-14	455.69
37	操作控制楼	框架	2008-5-24	1,088.91
38	氢压机房	框架	2008-5-24	82.94
39	甲醇及 CO 扩产项目第四总变电所	框架	2003-8-8	1,752.00
40	甲醇及 CO 扩产项目 6KV 配电楼	框架	2003-8-8	739.40
41	甲醇及 CO 扩产项目压缩厂房	框架	2003-8-8	1,599.30
42	15 万吨甲醇 6000M3/H 循环水	框架	2003-8-8	451.00
合计				63,325.31

对于上述房产，此次评估未考虑后续如需办理产证可能会产生的各类费用。

3. 上海华谊集团股份有限公司于2025年9月13日发布《关于子公司部分装置停产的公告》（编号：2025-050），根据政府部门关于吴泾地区产业调整转型、工业碳达峰等相关要求和文件精神，上海华谊集团股份有限公司全资子公司上海华谊能源化工有限公司吴泾基地装置实行永久性停产。上海华谊能源化工有限公司法人主体存续，正常开展股权管理、少量贸易等经营工作。

受安全环保整改要求影响，上海华谊能源化工有限公司将部分资产转入在建工程。上海华谊能源化工有限公司固定资产中除车辆和少数电子设备尚在使用外，其余均处于闲置状态。对设备类资产，受永久停产影响，未来无法原地续用，本次评估采用移地使用、现状交付假设。设备重置全价仅包含设备本体重置价，不再考虑除设备本体价值之外的其他费用。

4. 受上海华谊能源化工有限公司吴泾基地装置实行永久性停产的影响，部分受化工工艺限制、难以搬迁或搬迁不具备经济性的专用设备类资产，按照资产残值确定评估值；对于跨江管线以及评估基准日前已拆除设备，无剩余回收价值，此次评估值确认为零。

5. 根据上海华谊集团股份有限公司2026年5月8日审议出具的《关于同意卡博特化工（天津）有限公司30%股权无偿划转的批复》（沪华谊集团资字〔2026〕8号）、《关于同意卡博特高性能材料（天津）有限公司10%股权无偿划转的批复》（沪华谊集团资字〔2026〕9号）、《关于同意安徽华谊化工有限公司94%股权无偿划转的批复》（沪

华谊集团资字〔2026〕10号）、《关于同意上海涇星化工有限公司37%股权无偿划转的批复》（沪华谊集团资字〔2026〕11号）、《关于同意上海卡博特化工有限公司30%股权无偿划转的批复》（沪华谊集团资字〔2026〕12号）、《关于同意上海申星化工有限公司37%股权无偿划转的批复》（沪华谊集团资字〔2026〕13号）、《关于同意上海华林工业气体有限公司50%股权无偿划转的批复》（沪华谊集团资字〔2026〕14号）以及《关于同意上海华谊新能源化工销售有限公司100%股权无偿划转的批复》（沪华谊集团资字〔2026〕15号）进行资产剥离，将本公司持有的安徽华谊化工有限公司94.0044%股权、上海华谊新能源化工销售有限公司100.00%股权、卡博特化工（天津）有限公司30.00%股权、上海华林工业气体有限公司50.00%股权、上海涇星化工有限公司37.00%股权、上海卡博特化工有限公司30.00%股权、上海申星化工有限公司37.00%股权、卡博特高性能材料（天津）有限公司10.00%股权（以下合称“模拟剥离股权”）进行资产剥离。截至本报告正式出具，上述股权变更事项已完成工商变更。本次评估以经审计的模拟财务报表为基础。该模拟报表假设相关股权于财务报表列报的最早期初已完成无偿划转，并据此模拟计算了资产剥离形成的转让损益及其相应的税费影响。鉴于法律权属及控制权已实质转移，评估与模拟报表口径保持一致，本次评估范围中未包含上述剥离资产。

此次评估未考虑模拟剥离股权所涉及的税费影响，对于模拟剥离股权所涉及的税费应当以主管税务部门的最终认定为准。

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。

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为
涉及的上海华谊能源化工有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

中同华沪评报字（2026）第 2135 号

上海华谊控股集团有限公司、上海华谊集团股份有限公司、上海华谊能源化工有限公司：

中同华资产评估（上海）有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司协议转让上海华谊能源化工有限公司100%股权涉及的上海华谊能源化工有限公司股东全部权益在2026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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为上海华谊控股集团有限公司、上海华谊集团股份有限公司、上海华谊能源化工有限公司，被评估单位为上海华谊能源化工有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

委托人一概况

企业名称：上海华谊控股集团有限公司（以下简称：“上海华谊”或委托人一）

统一社会信用代码：91310000132262168G

企业类型：有限责任公司（国有独资）

法定住所：上海市黄浦区徐家汇路 560 号

法定代表人：顾立立

注册资本：人民币 347630 万元

成立日期：1997 年 1 月 23 日

经营范围：一般项目：授权范围内的国有资产经营与管理，实业投资，化工产品
及设备的销售，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，

医药产品的投资，从事化工医药装备工程安装、维修及承包服务，承包境外化工工程和境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料的出口，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员，从事货物及技术的进出口业务。（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）

委托人二概况

企业名称：上海华谊集团股份有限公司（以下简称：“华谊集团”或委托人二）

统一社会信用代码：913100006072189974

企业类型：股份有限公司（外商投资、上市）

法定住所：上海市静安区常德路 809 号

法定代表人：顾立立

注册资本：人民币 212283.128 万元

成立日期：1992 年 8 月 5 日

经营范围：化工产品（危险化学品按许可证许可的范围经营）、塑料、涂料、颜料、染料等相关产品的批发、进出口、佣金代理（拍卖除外）及相关配套业务；研发、生产轮胎、力车胎、胶鞋及其他橡胶制品和前述产品的配件、橡胶原辅材料、橡胶机械、模具、轮胎橡胶制品纲丝（限分支机构经营）；销售自产产品。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。【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】

委托人三概况

企业名称：上海华谊能源化工有限公司（以下简称：“上海能化”或委托人三）

统一社会信用代码：91310112132284914U

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：上海市闵行区龙吴路 4280 号

法定代表人：郑必军

注册资本：人民币 404887.0000 万元整

成立日期：1997 年 6 月 24 日

经营范围：煤炭（原煤），化工产品，化工原料及设备制作加工与安装，国内贸易（除专项规定）；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；承办本企

业进料加工及“三来一补”业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：上海华谊能源化工有限公司（以下简称：“上海能化”或被评估单位）

统一社会信用代码：91310112132284914U

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：上海市闵行区龙吴路 4280 号

法定代表人：郑必军

注册资本：人民币 404887.0000 万元整

成立日期：1997 年 6 月 24 日

经营范围：煤炭（原煤），化工产品，化工原料及设备制作加工与安装，国内贸易（除专项规定）；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；承办本企业进料加工及“三来一补”业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2. 历史沿革

上海华谊能源化工有限公司前身为吴泾炼焦制气厂，始建于 1958 年，1960 年改名为上海焦化厂，1997 年改制为上海焦化有限公司。公司成立时股东出资额及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例（%）
1	上海太平洋化工（集团）有限公司	155,454.04	51.20
2	上海市城市建设投资开发总公司	148,105.99	48.80
合计		303,560.03	100.00

上述注册资本已经上海东风审计事务所出具的沪东审(97)第 93 号验资报告验证。

根据《上海焦化有限公司股东会第一次会议关于确认股东股权和增加公司注册资本的决议》（2002 年 5 月 20 日），根据国家经贸委关于同意上海焦化有限公司实施“债转股”的批复（国经贸产业[2000]541 号），以及上海华谊（集团）公司、上海市城市建设投资开发总公司、中国信达资产管理公司、中国华融资产管理公司和上海焦化有限公司五方签订的《债权转股权协议书》和《债权转股权补充协议书》，中国信

达资产管理公司和中国华融资产管理公司以各自在上海焦化有限公司的债权转为股权
出资，成为上海焦化有限公司的股东。本次变更后公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例（%）
1	上海华谊（集团）公司	139,895	36.05
2	上海市城市建设投资开发总公司	136,944	35.29
3	中国信达资产管理公司	104,600	26.95
4	中国华融资产管理公司	6,663	1.71
合计		388,102	100.00

上述注册资本已经上海东华会计师事务所出具的东会验（2002）第 1831 号验资报告验证。

根据《上海焦化有限公司股东会一届五次次会议决议之一：关于同意变更公司股东出资额、持股比例和注册资本的决议》（2004 年 2 月 27 日），公司注册资本由 388,102 万元减资变更为 385,975 万元。其中中国信达资产管理公司出资额由 104,600 万元变更为 102,600 万元，中国华融资产管理公司出资额由 6663 万元变更为 6536 万元。本次变更后公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例（%）
1	上海华谊（集团）公司	139,895	36.25
2	上海市城市建设投资开发总公司	136,944	35.48
3	中国信达资产管理公司	102,600	26.58
4	中国华融资产管理公司	6,536	1.69
合计		385,975	100.00

上述注册资本已经上海上审会计师事务所出具的沪审事业[2004]3128 号验资报告验证。

根据《关于上海焦化有限公司部分股权划转的批复》（沪国资委产[2006]473 号）、《上海焦化有限公司股东会一届九次会议决议之三：关于城投公司持有股权全部划转给华谊公司的决议》（2006 年 7 月 20 日），上海市城市建设投资开发总公司将其持有的上海焦化有限公司 35.48%股权全部划转给上海华谊（集团）公司（划转金额按照上海焦化有限公司截至 2005 年 12 月 31 日对应的账面值 164,870 万元为准）。本次变更后公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例（%）
1	上海华谊（集团）公司	276,839	71.73
2	中国信达资产管理公司	102,600	26.58
3	中国华融资产管理公司	6,536	1.69

序号	股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例（%）
	合计	385,975	100.00

根据国家工商行政管理总局《准予变更登记通知书》（（国）登记内变[2010]第624号），中国信达资产管理公司变更公司名称为中国信达资产管理股份有限公司。

根据国家工商行政管理总局《准予变更登记通知书》（（国）登记内变[2012]第1222号），中国华融资产管理公司变更公司名称为中国华融资产管理股份有限公司。

根据上海市工商行政管理局《企业名称变更预先核准通知书》（沪工商注名预核字第01201402190230号），上海焦化有限公司变更公司名称为上海华谊能源化工有限公司。

根据中国华融资产管理股份有限公司与上海华谊（集团）公司两方签订的《上海市产权交易合同》（2014年11月3日），中国华融资产管理股份有限公司在上海联合产权交易所内采取协议转让方式，将其持有的上海华谊能源化工有限公司1.69%股权（交易价款为人民币106,385,185.19元）转让给上海华谊（集团）公司。

根据中国信达资产管理股份有限公司与上海华谊（集团）公司两方签订的《上海市产权交易合同》（2014年10月29日），中国信达资产管理股份有限公司在上海联合产权交易所内采取协议转让方式，将其持有的上海华谊能源化工有限公司26.58%股权（交易价款为人民币167,000万元）转让给上海华谊（集团）公司。本次变更后公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例（%）
1	上海华谊（集团）公司	385,975	100.00
	合计	385,975	100.00

根据上海华谊（集团）公司与双钱集团股份有限公司两方签订的《上海市产权交易合同》（2015年8月7日），上海华谊（集团）公司在上海联合产权交易所内采取协议转让方式，将其持有的上海华谊能源化工有限公司100%股权（交易价款为人民币6,903,479,168.53元）转让给双钱集团股份有限公司。本次变更后公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例（%）
1	双钱集团股份有限公司	385,975	100.00
	合计	385,975	100.00

根据《股东决定》（2016年1月10日），上海华谊能源化工有限公司注册资本由385,975.00万元增至404,887.00万元，新增注册资本由双钱集团股份有限公司认缴。本次变更后公司股权结构如下：

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例（%）
1	双钱集团股份有限公司	404,887	100.00
合计		404,887	100.00

根据上海市工商行政管理局《准予变更（备案）登记通知书》（核准号：00000002201604180012）（2016 年 4 月 22 日），双钱集团股份有限公司变更公司名称为上海华谊集团股份有限公司。本次变更后公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（人民币万元）	持股比例（%）
1	上海华谊集团股份有限公司	404,887	100.00
合计		404,887	100.00

截至评估基准日，上海华谊能源化工有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本 （人民币万元）	认缴比例 （%）	实缴注册资本 （人民币万元）	实缴比例 （%）
上海华谊集团股份有限公司	404,887	100.00	404,887	100.00
合计：	404,887	100.00	404,887	100.00

3.公司投资分子公司情况

（1）全资子公司

截至评估基准日，评估范围内共有 2 家子公司，具体情况如下：

子公司名称	注册资本	持股比例（%）	注册地	取得方式
吴江淀山湖红顶度假村有限公司	8,100.00 万人民币	100.00	江苏	同一控制下企业合并
昆山宝盐气体有限公司	46,900.00 万人民币	40.00	江苏	非同一控制下企业合并

鉴于吴江淀山湖红顶度假村受区域文旅业态升级等因素影响，连年亏损，故已于 2019 年 4 月起全面停产停业。

昆山宝盐气体有限公司自 2026 年 3 月 22 日起大修停产。2026 年 3 月 27 日，因其《安全生产许可证》到期，昆山宝盐气体有限公司收到昆山市应急管理局做出的《现场处理措施决定书》【（苏苏昆）应急现决（2026）22 号】，通知其自 2026 年 3 月 27 日起暂时停产停业。

（2）合营企业或联营企业

截至评估基准日，上海能化拥有 3 家联营企业，具体情况如下：

合营企业或联营企业的名称	注册资本	持股比例（%）	注册地	合营或联营企业
上海阿科玛双氧水有限公司	5251.8867 万美元	33.33	上海	联营企业
上海焦化化工发展商社	1000.0000 万人民币	39.00	上海	联营企业
上海林德二氧化碳有限公司	6420.7176 万人民币	25.70	上海	联营企业

2025 年 4 月 30 日，上海阿科玛双氧水有限公司经董事会审议形成决议，结合化工原料成本波动、区域环保管控趋严及中外合资方产业布局统筹规划，确定自 2025

年 6 月 30 日起停止双氧水产品生产作业。

2025 年 4 月 29 日，上海林德二氧化碳有限公司基于合作方产能统筹安排、气源配套优化等市场化经营决策，生产端停工停产。

除前述主体处于停产/临时停业状态外，上海焦化化工发展商社目前生产经营活动保持正常运转。

4.主营业务简介

上海华谊能源化工有限公司是对煤炭资源进行综合利用的国有大型化工企业，是化工、医药等行业主要原料和清洁能源供应基地，主要产品为甲醇（100 万吨/年）、醋酸（60 万吨/年）、一氧化碳、合成气和硫酸及空气分离产品等，产品畅销国内并部分向周边和欧美等国家、地区出口。

上海华谊能源化工有限公司拥有配套的水、电、汽等公用工程，及铁路专用线和沿黄浦江的化工危险品专用码头、化学危险品专用运输车等物流设施。

上海华谊集团股份有限公司于 2025 年 9 月 13 日发布《关于子公司部分装置停产的公告》（编号：2025-050），根据政府部门关于吴泾地区产业调整转型、工业碳达峰等相关要求和文件精神，上海华谊集团股份有限公司全资子公司上海华谊能源化工有限公司吴泾基地装置实行永久性停产。上海华谊能源化工有限公司法人主体存续，正常开展股权管理、少量贸易等经营工作。因安全环保的整改要求，被评估单位将部分资产转入在建工程。主要资产目前均处于闲置状态。

5.宏观经济因素分析

（1）全球宏观经济背景：不确定性持续，复苏曲折乏力

在逆全球化、地缘冲突、货币政策转向等多重因素叠加下，全球经济自 2023 年以来进入了“低增长、高波动、多风险”的新阶段，2025-2026 年这一特征并未发生本质改变。

根据国际货币基金组织（IMF）2026 年春季发布的《世界经济展望》数据，2025 年全球 GDP 增速为 2.7%，较 2024 年小幅回升 0.2 个百分点，但仍显著低于 2000-2019 年 3.4% 的长期平均水平；IMF 预测 2026 年全球经济仅维持 2.6% 左右的温和复苏，复苏动能依然不足，风险隐患仍在累积。

（2）2025 年中国宏观经济运行回顾：顶压前行，韧性彰显

2025 年是“十四五”规划收官之年，面对复杂严峻的外部环境和国内多重挑战，中

国经济顶压前行、向新向优，主要预期目标圆满完成，“十四五”实现胜利收官。

总体来看，2025 年中国经济顶住了外部压力、克服了内部困难，实现了全年预期增长目标，“十四五”规划圆满收官，成绩来之不易。同时也要看到，中国经济发展仍然面临不少困难和挑战：外部环境复杂严峻，不确定性仍然较大；国内需求不足，房地产行业调整仍在持续，地方财政收支压力加大，企业经营困难仍然较多，经济持续回升向好的基础仍然不牢。

根据国家金融与发展实验室（NIFD）2025 年度报告总结，2025 年中国经济呈现出“顶压前行、向新向优”的总体特征，结构转型持续推进，新动能不断成长，长期向好的基本面没有改变，但发展中的周期性、结构性及前期政策效应下降等问题仍然有待破解，为 2026 年“十五五”开局留下了需要继续解决的课题。

（3）2026 年 1-5 月中国宏观经济运行分析：开局平稳，结构分化

2026 年是“十五五”规划开局之年，年初宏观政策加力提效，政策组合效应持续释放，一季度经济实现良好开局，进入二季度后，经济运行延续总体平稳，但结构性矛盾进一步显现，呈现出非常清晰的“总量稳健，结构分化”特征。

总结三大需求表现，当前中国经济确实呈现出非常清晰的“生产强、消费弱，外需强、内需弱”的结构性分化格局，外需成为支撑经济增长的核心力量，而内需修复动能不足，这是当前经济运行最突出的矛盾。

（4）2026 年中国宏观经济政策取向分析

面对当前经济运行的结构性矛盾，2026 年宏观政策延续了“稳增长、稳就业、稳物价”的核心目标，政策组合更加注重协同发力，着力破解内需不足的核心矛盾，推动经济运行整体好转。

2026 年是改革开放深化之年，政策着力通过深化改革激活市场主体活力：一方面，落实促进民营经济发展壮大的政策举措，破除各类隐性壁垒，依法保护民营企业产权和企业家权益，提振民间投资信心；另一方面，进一步扩大高水平对外开放，稳步扩大制度型开放，落实 RCEP 等自贸协定规则，推动共建“一带一路”高质量发展，吸引更多外资流入，稳住外贸外资基本盘。

（5）2026 年全年中国宏观经济展望

当前中国经济长期向好的基本面没有改变，结构转型持续推进，新动能不断成长，宏观政策空间仍然充足，政策组合效应将逐步显现。综合国内外机构预测，2026 年中

国 GDP 增速将落在 4.8%-5.2% 区间，能够完成年初预期增长目标，“十五五”开局将实现良好起步。

同时也要看到，当前我国经济恢复仍处在关键阶段，外部环境复杂严峻。中国经济仍然面临外部不确定性上升、国内内需不足、房地产调整等多重挑战，经济复苏将是一个波浪式发展、曲折式前进的过程。未来，随着宏观政策协同发力，市场信心逐步修复，内需潜力持续释放，新质生产力加快成长，中国经济有望逐步进入新一轮平稳增长周期，为全球经济复苏提供核心动力。

6. 行业发展状况分析

按照《申万行业分类标准（2021 版）》，公司所属化工行业下基础化工行业，细分行业为煤化工行业。

我国煤化工行业是支撑国内能源化工体系、保障能源安全的重要战略产业，经过多年结构调整，行业已经从高速规模扩张阶段进入高质量发展阶段，落后产能逐步出清，行业集中度持续提升，竞争格局持续优化。甲醇、醋酸作为煤化工核心的基础化工细分产品，下游需求仍有增长空间：甲醇受益于甲醇制烯烃和绿色燃料需求增长，醋酸受益于 PTA 和光伏 EVA 需求拉动，长期增长前景明确。同时，行业也面临着双碳约束、产能阶段性过剩、原材料价格波动等风险，未来行业发展将持续向头部企业集中，具备资源优势、规模优势、技术优势的龙头企业将更加受益，具备更高的长期成长价值。

（1）行业定义与分类

1）行业定义

煤化工是指以煤为原料，经过化学加工使煤转化为气体、液体、固体燃料，并生产出各种化工产品的工业过程，是现代能源化工体系的重要组成部分。根据加工路径的不同，煤化工可分为传统煤化工和现代煤化工两大类。

2）国民经济行业分类归属

根据国家统计局《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017 修订版），本次评估涉及标的的所属行业分类如下：

行业层级	代码	行业名称
大类	C25	石油、煤炭及其他燃料加工业
中类	C252	炼焦和煤炭化工
大类	C26	化学原料和化学制品制造业

行业层级	代码	行业名称
中类	C261	基础化学原料制造
小类	C2614	有机化学原料制造

本次评估涉及的甲醇、醋酸均归属于 C2614 有机化学原料制造，属于煤化工向下游延伸的核心基础化工细分产品。

(2) 中国煤化工行业发展现状与市场分析

根据国家统计局、中国煤炭工业协会发布的《2025 年中国煤炭工业经济运行报告》以及中国化工学会《2025 年中国煤化工产业发展蓝皮书》公开数据，截至 2025 年末：

全国现代煤化工累计产能达到约 1.62 亿吨标准煤/年，较 2020 年增长约 32%，五年复合增长率约 5.7%。其中细分产能结构为：煤制烯烃产能超过 3600 万吨/年，煤制乙二醇产能达到 1350 万吨/年，煤制天然气产能达到 110 亿立方米/年，煤制油品产能达到 890 万吨/年。

2025 年全国煤化工行业总产值达到约 3.8 万亿元，占全国石油和化学工业总产值的比重约为 8.2%，较 2020 年提升 1.1 个百分点，行业整体占比持续提升。

从产能布局来看，国内煤化工产能高度集中于煤炭资源丰富的中西部地区，内蒙古、陕西、山西、新疆四省区合计现代煤化工产能占全国总产能的比重超过 78%，形成了鄂尔多斯、榆林、宁东等一批国家级现代煤化工产业示范区，产业集聚效应明显。华东、华南等沿海地区则主要依托进口甲醇发展下游深加工产业，形成了“西部煤制甲醇-东部深加工”的区域分工格局。

(3) 行业政策环境分析

煤化工行业是受政策影响较强的行业，近年来国家层面出台了一系列政策，规范行业发展，推动产业升级，核心政策梳理如下：

政策名称	发布时间	核心内容	对行业影响
《“十四五”现代能源体系规划》	2021 年	推动现代煤化工产业高质量发展，稳妥推进煤制油气战略示范项目，加大煤化工与石油化工融合发展力度	明确现代煤化工战略地位，支持合规项目发展，行业发展前景明确
《现代煤化工产业发展“十四五”规划》	2022 年	严格控制传统煤化工产能扩张，淘汰落后产能，推动现代煤化工向材料化、精细化、低碳化方向发展	严格新增产能门槛，行业供给增长可控，利好现有头部企业
《“双碳”工作方案》	2023 年	推动煤化工行业节能降碳改造，推广 CCUS 技术，严控煤电、煤化工新增项目碳排放	抬高行业碳排放成本，落后产能加速出清，推动行业低碳转型
《绿色甲醇产业发展指导意见》（征求意见稿）	2025 年	鼓励绿色甲醇生产和应用，支持甲醇作为清洁燃料在航运、交通领域推广	为甲醇行业打开长期需求增长空间，新兴赛道迎来发展机遇
《产业结构调整指导目录（2024 年本）》	2024 年	将单套产能 100 万吨/年以下煤制甲醇、10 万吨/年以下醋酸装置列为限制类，淘汰落后小产能	推动行业规模化发展，进一步提升行业集中度

整体来看，国内煤化工行业政策导向非常清晰：严格控制传统产能无序扩张，淘汰落后产能，推动产业向大型化、集约化、清洁化、高端化方向升级，利好头部优势企业，行业竞争格局持续优化。

7.近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

历史年度及评估基准日财务数据（单体口径）

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
资产总额	546,740.75	584,467.16	521,697.49
负债总额	187,333.45	205,751.98	99,794.89
所有者权益	359,407.30	378,715.18	421,902.60
项目	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
营业收入	548,384.67	527,282.57	40,715.81
利润总额	-3,097.63	-33,562.63	1,396.79
净利润	-3,406.90	-33,577.56	1,621.92

历史年度及评估基准日财务数据（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 3 月 31 日
资产总额	602,858.09	636,738.78	564,940.21
负债总额	191,122.02	208,779.59	102,223.25
归母净资产	369,098.36	386,978.71	426,756.16
少数股东权益	42,637.71	40,980.48	35,960.80
所有者权益	411,736.07	427,959.19	462,716.96
项目	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
营业收入	602,923.09	578,702.85	52,504.85
利润总额	-1,156.59	-28,427.66	-488.02
净利润	-3,924.22	-30,662.33	-807.72
归属于母公司股东的净利润	-8,605.39	-35,005.10	-1,788.04
少数股东损益	4,681.17	4,342.77	980.32

以上 2024 年、2025 年及评估基准日财务数据与天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天职业字[2026]31127 号”及“天职业字[2026]31128 号”无保留意见的模拟审计报告核对一致。

8.执行的主要会计政策

上海能化执行企业会计准则及其他相关规定。会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止，采用人民币为记账本位币。

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税额	2%
房产税	房屋的计税余值、租金收入	1.2%、12%
土地使用税	土地面积	3 元/平方米、6 元/平方米
水资源税	实际取用水量	0.1 元/立方米
环境保护税	污染物排放量折合的污染当量数	每污染当量 1.2 元、7.6 元、8.55 元缴纳
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
印花税	按合同所列的不含增值税金额计缴	0.03%

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估委托人一上海华谊系协议受让方, 委托人二华谊集团系协议出让方, 委托人三上海能化暨被评估单位, 协议受让方上海华谊为协议出让方华谊集团股东, 持有其38.09%股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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, 除此之外, 其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《关于筹划资产置换暨关联交易的提示性公告》(公告编号: 2026-023) 及《上海华谊集团股份有限公司党委(扩大)会议纪要》(2026-33), 上海华谊集团股份有限公司拟与控股股东上海华谊控股集团有限公司进行资产置换暨关联交易, 拟置出资产为公司持有的上海华谊能源化工有限公司100%股权及其持有的八家控/参股公司股权, 分别为昆山宝盐气体有限公司40%股权、吴江淀山湖红顶度假村有限公司100%股权、上海林德二氧化碳有限公司25.7%股权、上海焦化化工发展商社39%股权、上海焦化三十七加油站有限公司50%股权、上海阿科玛双氧水有限公司33.33%股权、华凌涂料有限公司0.79%股权、上海宝鼎投资股份有限公司0.48%股权, 拟置入资产为上海华谊持有的广西华谊能源化工有限公司51%股权。

本次评估目的是反映上海华谊能源化工有限公司股东全部权益于评估基准日的市

场价值，为上述经济行为提供价值参考。

已取得的经济行为文件：

- 1.《关于筹划资产置换暨关联交易的提示性公告》（公告编号：2026-023）
- 2.《上海华谊集团股份有限公司党委（扩大）会议纪要》（2026-33）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象是上海华谊能源化工有限公司的股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围是上海华谊能源化工有限公司的全部资产及负债。具体资产类型和审计后单体口径账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值（单体口径）
流动资产合计	3,459,534,671.81
货币资金	1,253,658,180.74
交易性金融资产	61,389,240.12
应收账款	38,064,941.42
应收款项融资	24,705,284.53
预付款项	38,610,384.38
其他应收款	1,984,729,427.09
存货	28,362,262.08
其他流动资产	30,014,951.45
非流动资产合计	1,757,440,152.50
长期股权投资	342,840,566.67
其他非流动金融资产	19,057,981.00
固定资产	53,001,323.12
在建工程	929,827,280.56
使用权资产	2,971,159.87
无形资产	405,969,989.69
递延所得税资产	745,662.35
其他非流动资产	3,026,189.24
资产总计	5,216,974,824.31
流动负债	885,137,314.84
短期借款	88,530,744.78
应付票据	689,800,000.00
应付账款	42,186,615.75
合同负债	7,736,854.75
应付职工薪酬	23,112,880.14

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

科目名称	账面价值（单体口径）
应交税费	6,438,809.07
其他应付款	24,840,764.30
一年内到期的非流动负债	1,052,646.05
其他流动负债	1,438,000.00
非流动负债	112,811,607.62
租赁负债	1,930,003.33
长期应付款	20,150,774.12
长期应付职工薪酬	73,850,000.00
递延所得税负债	16,880,830.17
负债总计	997,948,922.46
净资产（所有者权益）	4,219,025,901.85

具体资产类型和审计后合并口径账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值（合并口径）
流动资产合计	3,788,196,723.43
货币资金	1,430,150,382.22
交易性金融资产	61,389,240.12
应收账款	187,321,445.72
应收款项融资	24,705,284.53
预付款项	40,070,382.17
其他应收款	1,967,162,229.59
存货	46,914,845.71
其他流动资产	30,482,913.37
非流动资产合计	1,861,205,378.62
长期股权投资	131,713,138.37
其他非流动金融资产	19,057,981.00
固定资产	345,820,318.62
在建工程	932,508,916.57
使用权资产	4,338,158.75
无形资产	415,392,176.51
长期待摊费用	6,293,249.24
递延所得税资产	3,055,250.32
其他非流动资产	3,026,189.24
资产总计	5,649,402,102.05
流动负债	908,343,555.13
短期借款	88,530,744.78
应付票据	689,800,000.00
应付账款	55,820,440.23

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

科目名称	账面价值（合并口径）
合同负债	7,736,854.75
应付职工薪酬	23,806,819.05
应交税费	13,589,918.27
其他应付款	26,163,756.84
一年内到期的非流动负债	1,469,021.21
其他流动负债	1,426,000.00
非流动负债	113,888,974.79
租赁负债	2,665,620.78
长期应付款	20,150,774.12
长期应付职工薪酬	73,850,000.00
递延所得税负债	17,222,579.89
负债总计	1,022,232,529.92
归母净资产	4,267,561,565.98
少数股东权益	359,608,006.15
净资产（所有者权益）	4,627,169,572.13

具体评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表内容为准。

委托人及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，且经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“天职业字[2026]31127 号”及“天职业字[2026]31128 号”无保留意见的模拟审计报告。

委估资产的权属状况如下：

上海能化已提供不动产权证、机动车行驶证、商标注册证、专利证书、专利申请受理通知书、计算机软件著作权登记证书、重要设备购置发票、重要合同及其他相关替代资料等权属证明文件，资产权属基本清晰。

（二）评估范围内主要资产情况

上海能化申报的纳入评估范围的主要资产包括：存货、长期股权投资、其他非流动金融资产、房屋建筑物、设备类资产、在建工程、无形资产。主要资产的类型及特点如下：

1. 存货

企业申报的纳入评估范围的存货为原材料、低值易耗品两类，账面价值 28,362,262.08 元。原材料主要为泵头组件、驱动轴转子、套筒调节阀、叶轮等，放置于原材料仓库。低值易耗品主要为防噪音耳罩、安全帽、防护眼罩、工作鞋等，放置于低值易耗品仓库。存货格局布置合理，上海能化每年年末进行一次大盘点，平时进

行一些小规模的抽查。

2. 其他非流动金融资产

截至评估基准日，上海能化持有的其他非流动金融资产，被投资公司具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	公司名称	投资日期	持股比例	成本	账面价值
1	上海焦化三十七加油站有限公司	1993 年 8 月 1 日	50.00	400,000.00	5,718,400.00
2	华凌涂料有限公司	1993 年 2 月 3 日	0.79	100,000.00	1,109,160.00
3	上海宝鼎投资股份有限公司	2014 年之前	0.48	345,048.00	12,230,421.00
合计				845,048.00	19,057,981.00

3. 长期股权投资

截至评估基准日，上海能化持有的长期股权投资，被投资公司具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位	投资日期	持股比例%	账面价值
1	昆山宝盐气体有限公司	2016-3-18	40.00	189,120,000.00
2	吴江淀山湖红顶度假村有限公司	1996-3-29	100.00	22,007,428.30
3	上海阿科玛双氧水有限公司	1995-12-11	33.33	113,946,436.43
4	上海焦化化工发展商社	1999-3-23	39.00	10,638,947.05
5	上海林德二氧化碳有限公司	1999-6-9	25.70	7,127,754.89
合计				342,840,566.67

4. 固定资产

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物包括门卫、生产装置、办公楼、食堂等，建成于 1955 年至 2016 年，房屋建筑物分布上海闵行区龙吴路 4280 号等地，账面原值 98,099,695.23 元，计提减值准备 2,187,560.14 元，账面净值 22,823,440.92 元。截至评估基准日，房屋建筑物产权情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)
1	沪房地闵字 2015 第 015741 号	甲醇车间综合楼	混合	1995-1-1	1,343.98
2	沪房地闵字 2015 第 015741 号	甲醇车间氮压厂房	框架	1995-1-1	219.80
3	沪房地闵字 2015 第 015741 号	甲醇车间主控楼	混合	1995-1-1	645.00
4	沪房地闵字 2015 第 015741 号	甲醇压缩厂房	框架	1995-1-1	120.87
5	沪房地闵字 2015 第 015741 号	甲醇压缩厂房	框架	1993-1-1	113.93
6	沪房地闵字 2015 第 015741 号	甲醇压缩厂房	框架	1995-1-1	207.66
7	沪房地闵字 2015 第 015741 号	甲醇压缩厂房	框架	1995-1-1	859.43

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)
8	沪房地闵字 2015 第 015741 号	甲醇车间变电所	混合	1995-1-1	502.80
9	沪房地闵字 2015 第 015632 号	排水泵房	框架	1995-1-1	145.48
10	沪房地闵字 2015 第 015632 号	备煤煤场变电所	框架	1995-1-1	115.81
11	沪房地闵字 2015 第 015632 号	焦 11 转运站	框架	1995-1-1	162.00
12	沪房地闵字 2015 第 015632 号	出厂分析室	混合	1995-1-1	252.65
13	沪房地闵字 2015 第 015632 号	4#转运站	框架	1995-1-1	106.58
14	沪房地闵字 2015 第 015632 号	6000 吨筒仓	混合	1995-1-1	484.02
15	沪房地闵字 2015 第 015632 号	煤转运站	框架	1995-1-1	558.97
16	沪房地闵字 2015 第 015632 号	机修楼	混合	1995-1-1	1,390.46
17	沪房地闵字 2015 第 015632 号	转运站	混合	1995-1-1	60.74
18	沪房地闵字 2015 第 015632 号	门房间	混合	1995-1-1	27.55
19	沪房地闵字 2015 第 015632 号	备煤煤场厕所	混合	1995-1-1	24.84
20	沪房地闵字 2015 第 015632 号	工作楼	框架	1995-1-1	2,655.40
21	沪房地闵字 2015 第 015632 号	备煤车间综合楼	框架	1995-1-1	2,766.48
22	沪房地闵字 2015 第 015632 号	循环水冷冻站	框架	1995-1-1	497.95
23	沪房地闵字 2015 第 015632 号	鼓风机房及泵房排架	框架	1995-1-1	1,164.83
24	沪房地闵字 2015 第 015632 号	鼓风工段厂房	框架	1995-1-1	291.60
25	沪房地闵字 2015 第 015632 号	鼓风工段厂房	框架	1995-1-1	253.88
26	沪房地闵字 2015 第 015632 号	鼓风工段厂房	框架	1995-1-1	1,477.77
27	沪房地闵字 2015 第 015632 号	鼓风工段厂房	混合	1995-1-1	37.44
28	沪房地闵字 2015 第 015632 号	鼓风工段厂房	框架	1995-1-1	29.20
29	沪房地闵字 2015 第 015632 号	鼓风工段厂房	混合	1995-1-1	77.43
30	沪房地闵字 2015 第 015632 号	维修车间	混合	1995-1-1	1,096.62
31	沪房地闵字 2015 第 015632 号	3#转运站	框架	1995-1-1	298.89
32	沪房地闵字 2015 第 015632 号	焦试样室	框架	1995-1-1	132.80
33	沪房地闵字 2015 第 015632 号	污水泵房	框架	1995-1-1	166.50
34	沪房地闵字 2015 第 015632 号	焦 10 转运站	框架	1995-1-1	166.50
35	沪房地闵字 2015 第 015632 号	洗苯泵房	框架	1995-1-1	45.90
36	沪房地闵字 2015 第 015632 号	粉碎机房	框架	1995-1-1	3,067.54
37	沪房地闵字 2015 第 015632 号	焦 1 转运站	框架	1995-1-1	109.89
38	沪房地闵字 2015 第 015632 号	配煤槽	框架	1995-1-1	199.26
39	沪房地闵字 2015 第 015632 号	备煤车间 5#转运站	框架	1995-1-1	159.03
40	沪房地闵字 2015 第 015632 号	杂物间	混合	1995-1-1	26.12
41	沪房地闵字 2015 第 015632 号	1#转运站杂物清理楼	框架	1995-1-1	358.98
42	沪房地闵字 2015 第 015632 号	1#转运站杂物清理楼	框架	1995-1-1	454.08
43	沪房地闵字 2015 第 015632 号	筛焦楼	框架	1995-1-1	6,824.00
44	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 1 厂房	混合	1975-1-1	70.00
45	沪房地闵字 2015 第 016483 号	工人休息室	混合	1975-1-1	620.00

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)
46	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 4 厂房	框架	1975-1-1	256.00
47	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 5 厂房	框架	1975-1-1	349.00
48	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 6 厂房	框架	1975-1-1	200.00
49	沪房地闵字 2015 第 016483 号	休息室	框架	1965-1-1	34.00
50	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 58 厂房	框架	1975-1-1	460.00
51	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 59 厂房	混合	1975-1-1	182.00
52	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 60 厂房	混合	1975-1-1	577.00
53	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 61 厂房	混合	1975-1-1	58.00
54	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 62 厂房	砖木	1981-1-1	513.00
55	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 63 厂房	混合	1982-1-1	65.00
56	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 64 厂房	砖木	1965-1-1	92.00
57	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 65 厂房	混合	1982-1-1	79.00
58	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 67 厂房	混合	1983-1-1	156.00
59	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 70 厂房	混合	1965-1-1	158.00
60	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 71 厂房	混合	1975-1-1	15.00
61	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 72 厂房	混合	1981-1-1	375.00
62	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 232 厂房	混合	1982-1-1	36.00
63	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 111 厂房	混合	1975-1-1	944.00
64	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 112 厂房	框架	1981-1-1	1,384.00
65	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 114 厂房	砖木	1965-1-1	452.00
66	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 116 厂房	混合	1982-1-1	1,289.00
67	沪房地闵字 2015 第 016483 号	环保监测楼	混合	1975-1-1	1,076.00
68	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 119 厂房	混合	1975-1-1	76.00
69	沪房地闵字 2015 第 016483 号	警卫休息室及小商店	混合	1983-1-1	577.00
70	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 171 厂房	混合	1975-1-1	301.00
71	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 175 厂房	框架	1965-1-1	989.00
72	沪房地闵字 2015 第 016483 号	煤气压送操作室	框架	1955-1-1	492.00
73	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 178 厂房	混合	1965-1-1	66.00
74	沪房地闵字 2015 第 016483 号	新压送机房	框架	1965-1-1	649.00
75	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 181 厂房	混合	1965-1-1	35.00
76	沪房地闵字 2015 第 016483 号	安全科办公楼	框架	1980-1-1	511.00
77	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 183 厂房	混合	1980-1-1	13.00
78	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 184 厂房	混合	1980-1-1	14.00
79	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 187 厂房	混合	1981-1-1	413.00
80	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 189 厂房	混合	1975-1-1	157.00
81	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 192 厂房	混合	1975-1-1	243.00
82	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 193 厂房	混合	1965-1-1	201.00
83	沪房地闵字 2015 第 016483 号	新二级泵房	混合	1955-1-1	402.00

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)
84	沪房地闵字 2015 第 016483 号	消防泵房	混合	1975-1-1	126.00
85	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 199 厂房	混合	1955-1-1	68.00
86	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 200 厂房	混合	1955-1-1	25.00
87	沪房地闵字 2015 第 016483 号	9#变配电室	混合	1975-1-1	18.00
88	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 204 厂房	混合	1955-1-1	347.00
89	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 211 厂房	框架	1955-1-1	877.00
90	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 212 厂房	混合	1965-1-1	497.00
91	沪房地闵字 2015 第 016483 号	操作楼	框架	1965-1-1	1,393.00
92	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 214 厂房	混合	1980-1-1	465.00
93	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 218 厂房	框架	1975-1-1	1,516.00
94	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 219 厂房	混合	1965-1-1	298.00
95	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 220 厂房	混合	1975-1-1	136.00
96	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 224 厂房	混合	1975-1-1	365.00
97	沪房地闵字 2015 第 016483 号	大沥青仓库	框架	1965-1-1	929.00
98	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 233 厂房	框架	1975-1-1	536.00
99	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 234 厂房	混合	1983-1-1	311.00
100	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 235 厂房	混合	1965-1-1	132.00
101	沪房地闵字 2015 第 016483 号	托儿所 2#楼	混合	1965-1-1	556.00
102	沪房地闵字 2015 第 016483 号	泵房	混合	1975-1-1	113.00
103	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 238 厂房	混合	1982-1-1	50.00
104	沪房地闵字 2015 第 016483 号	3#食堂	混合	1975-1-1	1,433.00
105	沪房地闵字 2015 第 016483 号	托儿所 1#楼	混合	1982-1-1	478.00
106	沪房地闵字 2015 第 016483 号	小汽车库	混合	1980-1-1	709.00
107	沪房地闵字 2015 第 016483 号	2#业余教育楼	混合	1982-1-1	878.00
108	沪房地闵字 2015 第 016483 号	电化教育实验楼	混合	1965-1-1	1,144.00
109	沪房地闵字 2015 第 016483 号	新宿舍	混合	1965-1-1	1,950.00
110	沪房地闵字 2015 第 016483 号	总厂综合办公大楼	框架	1980-1-1	4,494.00
111	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 258 厂房	混合	1965-1-1	17.00
112	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 259 厂房	混合	1981-1-1	13.00
113	沪房地闵字 2015 第 016483 号	托儿所烘房	混合	1975-1-1	27.00
114	沪房地闵字 2015 第 016483 号	外宾接待室	混合	1975-1-1	892.00
115	沪房地闵字 2015 第 016483 号	新宿舍	混合	1965-1-1	1,950.00
116	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 264 厂房	砖木	1965-1-1	405.00
117	沪房地闵字 2015 第 016483 号	幢号 265 厂房	砖木	1965-1-1	317.00
118	沪房地闵字 2015 第 016483 号	新宿舍	混合	1992-1-1	3,086.00
119	沪房地闵字 2015 第 016483 号	职工教育综合楼	框架	1998-1-1	9,952.28
120	沪房地闵字 2015 第 016483 号	画廊及自行车库	混合	1991-1-1	308.79
121	沪房地闵字 2015 第 016483 号	取水泵房	混合	1992-1-1	306.58

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
122	沪房地闵字 2015 第 016483 号	加矾间	混合	1975-1-1	230.20
123	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 1 厂房	混合	1990-1-1	21.00
124	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 3 厂房	混合	1986-1-1	34.00
125	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 4 厂房	框架	1990-1-1	157.00
126	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 5 厂房	混合	1988-1-1	218.00
127	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 6 厂房	框架	1988-1-1	690.00
128	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 7 厂房	混合	1990-1-1	30.00
129	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 8 厂房	混合	1990-1-1	29.00
130	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 9 厂房	混合	1990-1-1	16.00
131	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 10 厂房	框架	1989-1-1	74.00
132	沪房地闵字 2015 第 050254 号	钛白粉厂综合办公楼	混合	1989-1-1	3,555.00
133	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 15 厂房	框架	1989-1-1	2,363.00
134	沪房地闵字 2015 第 050254 号	钛白粉食堂、浴室	框架	1986-1-1	1,628.00
135	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 24 厂房	框架	1989-1-1	1,577.00
136	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 25 厂房	框架	1988-1-1	1,546.00
137	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 26 厂房	框架	1988-1-1	2,036.00
138	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 28 厂房	框架	1988-1-1	357.00
139	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 29 厂房	框架	1988-1-1	3,246.00
140	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 30 厂房	框架	1988-1-1	865.00
141	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 31 厂房	框架	1990-1-1	1,282.00
142	沪房地闵字 2015 第 050254 号	幢号 32 厂房	框架	1990-1-1	592.00
143	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 65 厂房	框架	1994-1-1	372.68
144	沪房地闵字 2015 第 015747 号	加压主厂房	框架	1994-1-1	672.68
145	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 67 厂房	混合	1994-1-1	2,410.02
146	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 68 厂房	框架	1994-1-1	33.86
147	沪房地闵字 2015 第 015747 号	空压站	框架	1994-1-1	418.14
148	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 70 厂房	框架	1994-1-1	534.91
149	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 71 厂房	混合	1994-1-1	849.67
150	沪房地闵字 2015 第 015747 号	五食堂	混合	1994-1-1	941.69
151	沪房地闵字 2015 第 015747 号	综合楼	混合	1994-1-1	648.00
152	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 74 厂房	框架	1994-1-1	324.25
153	沪房地闵字 2015 第 015747 号	厂房	混合	1994-1-1	764.76
154	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 76 厂房	框架	1994-1-1	547.68
155	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 77 厂房	框架	1994-1-1	153.86
156	沪房地闵字 2015 第 015747 号	泵房及水质稳定	框架	1994-1-1	2,780.70
157	沪房地闵字 2015 第 015747 号	生活车库	混合	1994-1-1	823.18
158	沪房地闵字 2015 第 015747 号	变电所	框架	1994-1-1	115.20
159	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 81 厂房	混合	1994-1-1	215.37

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)
160	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 82 厂房	混合	1994-1-1	12.54
161	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 83 厂房	混合	1994-1-1	175.75
162	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 84 厂房	框架	1994-1-1	137.17
163	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 85 厂房	混合	1994-1-1	115.41
164	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 86 厂房	框架	1994-1-1	46.09
165	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 87 厂房	框架	1994-1-1	70.84
166	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 88 厂房	混合	1994-1-1	25.73
167	沪房地闵字 2015 第 015747 号	回收厂房	框架	1994-1-1	744.16
168	沪房地闵字 2015 第 015747 号	综合楼食堂(第六食堂)	框架	1994-1-1	2,595.11
169	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 91 厂房	框架	1994-1-1	600.18
170	沪房地闵字 2015 第 015747 号	渣水处理	混合	1994-1-1	730.88
171	沪房地闵字 2015 第 015747 号	气化框架	框架	1994-1-1	349.64
172	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 94 厂房	框架	1994-1-1	287.56
173	沪房地闵字 2015 第 015747 号	磨煤厂房	框架	1994-1-1	2,275.73
174	沪房地闵字 2015 第 015747 号	综合大楼	框架	1994-1-1	10,666.73
175	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 97 厂房	混合	1994-1-1	184.70
176	沪房地闵字 2015 第 015747 号	德士古综合楼	框架	1994-1-1	5,298.26
177	沪房地闵字 2015 第 015747 号	幢号 99 厂房	框架	1994-1-1	528.24
178	沪房地闵字 2015 第 015747 号	废热回收综合楼	框架	1994-1-1	167.56
179	沪房地闵字 2015 第 015810 号	西厂区操作室	混合	1995-1-1	335.73
180	沪房地闵字 2015 第 015810 号	西甲醇变电所	混合	1995-1-1	123.69
181	沪房地闵字 2015 第 015810 号	甲醇泵房	框架	1995-1-1	52.00
182	沪房地闵字 2015 第 015810 号	消防泵房	框架	1995-1-1	324.76
183	沪房地闵字 2015 第 015810 号	休息室	框架	1995-1-1	38.01
184	沪房地闵字 2015 第 015810 号	传达室	混合	1995-1-1	31.45
185	沪房地闵字 2015 第 015811 号	液铝加药系统	混合	1995-1-1	95.69
186	沪房地闵字 2015 第 015811 号	二级泵房加药间	混合	1995-1-1	43.30
187	沪房地闵字 2015 第 015811 号		框架	1995-1-1	376.40
188	沪房地闵字 2015 第 015811 号	幢号 44 厂房	混合	1995-1-1	66.71
189	沪房地闵字 2015 第 015811 号	幢号 45 厂房	框架	1995-1-1	218.25
190	沪房地闵字 2015 第 015811 号	锅炉主厂房	混合	1995-1-1	402.63
191	沪房地闵字 2015 第 015811 号	幢号 48 厂房	混合	1995-1-1	1,582.06
192	沪房地闵字 2015 第 015811 号		框架	1995-1-1	56.25
193	沪房地闵字 2015 第 015811 号	1 层混合	框架	1995-1-1	114.67
194	沪房地闵字 2015 第 015811 号	车间综合楼	框架	1995-1-1	384.59
195	沪房地闵字 2015 第 015811 号	主厂房	混合	1995-1-1	1,240.16
196	沪房地闵字 2015 第 015811 号	硫酸车间	混合	1995-1-1	1,814.36
197	沪房地闵字 2015 第 015811 号	变电所(脱硫)	框架	1995-1-1	61.07

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)
198	沪房地闵字 2015 第 015811 号	幢号 55 厂房	框架	1995-1-1	354.10
199	沪房地闵字 2015 第 015811 号	二层框架	混合	1995-1-1	376.25
200	沪房地闵字 2015 第 015811 号	硫磺及纯碱仓库	混合	1995-1-1	320.25
201	沪房地闵字 2015 第 015811 号		混合	1995-1-1	533.13
202	沪房地闵字 2015 第 015811 号	变电所	框架	1995-1-1	340.23
203	沪房地闵字 2015 第 015811 号	幢号 60 厂房	框架	1995-1-1	248.06
204	沪房地闵字 2015 第 015811 号	脱硫控制室	混合	1995-1-1	958.34
205	沪房地闵字 2015 第 015811 号	幢号 62 厂房	框架	1995-1-1	57.15
206	沪房地闵字 2015 第 015811 号	石林路南大门门卫	混合	1995-1-1	62.63
207	沪房地闵字 2015 第 015811 号	幢号 64 厂房	混合	1995-1-1	45.73
208	沪房地闵字 2015 第 015812 号	高压配电室	混合	1996-1-1	424.00
209	沪房地闵字 2015 第 015812 号	35KV 降压站	混合	1996-1-1	1,965.25
210	沪房地闵字 2015 第 015812 号	压缩厂房	框架	1996-1-1	4,374.32
211	沪房地闵字 2015 第 015812 号	空分压缩厂房	框架	1996-1-1	398.00
212	沪房地闵字 2015 第 015812 号	制氩厂房	混合	1996-1-1	2,669.20
213	沪房地闵字 2015 第 015812 号	幢号 4 厂房	混合	1996-1-1	102.94
214	沪房地闵字 2015 第 015812 号	幢号 5 厂房	混合	1996-1-1	102.94
215	沪房地闵字 2015 第 015812 号	幢号 6 厂房	混合	1996-1-1	102.94
216	沪房地闵字 2015 第 015812 号	空分综合楼	混合	1996-1-1	124.26
217	沪房地闵字 2015 第 015812 号	充瓶厂房	混合	1996-1-1	951.25
218	沪房地闵字 2015 第 015812 号		框架	1996-1-1	1,253.54
219	沪房地闵字 2015 第 015812 号	幢号 10 厂房	混合	1996-1-1	26.44
220	沪房地闵字 2015 第 015812 号	污水泵房	混合	1996-1-1	45.68
221	沪房地闵字 2015 第 015812 号	氢气瓶库房	混合	1996-1-1	74.14
222	沪房地闵字 2015 第 016397 号	幢号 1 厂房	混合	1983-1-1	49.00
223	沪房地闵字 2015 第 016397 号	幢号 2 厂房	混合	1982-1-1	410.00
224	沪房地闵字 2015 第 016397 号	废水泵房	混合	1982-1-1	115.00
225	沪房地闵字 2015 第 016397 号	幢号 4 厂房	混合	1982-1-1	53.00
226	沪房地闵字 2015 第 016397 号	幢号 5 厂房	混合	1983-1-1	435.00
227	沪房地闵字 2015 第 016397 号	金钳工间	混合	1982-1-1	67.00
228	沪房地闵字 2015 第 016397 号	幢号 7 厂房	框架	1982-1-1	623.00
229	沪房地闵字 2015 第 016397 号	浴室	混合	1982-1-1	175.00
230	沪房地闵字 2015 第 016397 号	第四食堂房屋	混合	1982-1-1	1,276.00
231	沪房地闵字 2015 第 016397 号	气化厂房	框架	1982-1-1	3,179.00
232	沪房地闵字 2015 第 016397 号	富氧气化车间	框架	1982-1-1	303.00
233	沪房地闵字 2015 第 016397 号	幢号 11 厂房	框架	1983-1-1	619.00
234	沪房地闵字 2015 第 016397 号	鼓风机房	混合	1983-1-1	384.00
235	沪房地闵字 2015 第 016397 号	幢号 13 厂房	混合	1983-1-1	224.00

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(㎡)
236	沪房地闵字 2015 第 016397 号	幢号 14 厂房	混合	1983-1-1	814.00
237	沪房地闵字 2015 第 016397 号	22#变电所	混合	1983-1-1	71.00
238	沪房地闵字 2015 第 016397 号	中心分析室	混合	1983-1-1	2,962.00
239	沪房地闵字 2015 第 016397 号	西警卫	混合	1982-1-1	28.00
240	沪房地闵字 2015 第 016397 号	35KV 总降	混合	1983-1-1	1,158.00
241	沪房地闵字 2015 第 016397 号	幢号 19 厂房	框架	1983-1-1	1,242.00
242	沪房地闵字 2015 第 016397 号	幢号 20 厂房	混合	1983-1-1	71.00
243	沪房地闵字 2015 第 016397 号	主厂房	混合	1982-1-1	381.00
244	沪房地闵字 2015 第 016397 号		框架	1982-1-1	362.00
245	沪房地闵字 2015 第 016397 号	出厂煤气分析室	混合	1982-1-1	187.00
246	沪房地闵字 2015 第 016397 号	幢号 24 厂房	框架	1983-1-1	139.00
247	沪房地闵字 2015 第 016397 号	循环水泵房	混合	1982-1-1	94.00
248	沪房地闵字 2015 第 016397 号	南警卫	混合	1982-1-1	14.00
249	沪房地闵字 2015 第 016397 号	消毒间	砖木	1982-1-1	180.00
250	沪房地闵字 2015 第 016397 号	消防站	混合	1982-1-1	979.00
251	沪房地闵字 2015 第 016397 号	掺混控制室	混合	1982-1-1	166.00
252	沪房地闵字 2015 第 016397 号	能量回收透平厂房	混合	1983-1-1	114.00
253	沪房地闵字 2015 第 016397 号	压送厂房	框架	1982-1-1	1,435.00
254	沪房地闵字 2015 第 016397 号	医务室保健楼	混合	1982-1-1	1,520.64
255	沪房地闵字 2015 第 016397 号	六磊塘口高岗亭	混合	1982-1-1	23.91
256	沪房地闵字 2015 第 016485 号	幢号 3 厂房	框架	1985-1-1	424.00
257	沪房地闵字 2015 第 016485 号	幢号 4 厂房	框架	1985-1-1	487.00
258	沪房地闵字 2015 第 016484 号	辅房与门卫室	框架	1997-1-1	219.21
259	沪房地闵字 2015 第 016484 号	办公楼	框架	1997-1-1	608.72
260	沪房地闵字 2015 第 016484 号	标准厂房（西车间）	框架	1997-1-1	2,164.77
261	沪房地闵字 2015 第 016484 号	标准厂房（东车间）	框架	1997-1-1	2,157.59
262	沪房地闵字 2015 第 016484 号	辅房	框架	1997-1-1	237.30
263	沪房地闵字 2015 第 016484 号	办公楼	框架	2004-1-1	702.64
264	沪(2017)徐字不动产权第 018720 号	海洋大厦 624 室	框架	2000-11-16	43.00
265	沪(2017)徐字不动产权第 018720 号	海洋大厦 602 室	框架	2000-11-16	43.00
266	无证	消防泵房	框架	2008-6-30	232.74
267	无证	焦炉气转化压缩机房	框架	2008-6-30	2,551.88
268	无证	焦炉气转化装置房	框架	2008-6-30	1,524.72
269	无证	焦炉气转化循环水房	框架	2008-6-30	123.40
270	无证	焦炉气开关所	框架	2008-6-30	958.18
271	无证	脱盐水--建筑	框架	2008-6-30	3,082.66
272	无证	中控室建筑	框架	2008-6-30	5,197.04

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(㎡)
273	无证	浴室	框架	2008-6-30	929.68
274	无证	总变所--建筑	框架	2008-6-30	2,365.84
275	无证	空分压缩机房	框架	2008-6-30	4,234.99
276	无证	变频器室	框架	2008-6-30	131.41
277	无证	锅炉房	框架	2008-6-30	5,650.35
278	无证	除灰系统--建筑	框架	2008-6-30	160.99
279	无证	气化装置开关所	框架	2008-6-30	1,453.12
280	无证	煤浆制备	框架	2008-6-30	1,305.05
281	无证	原煤储存与准备间	框架	2008-6-30	836.23
282	无证	沉渣池系统	框架	2008-6-30	570.29
283	无证	气化间	框架	2008-6-30	6,603.32
284	无证	热回收间	框架	2008-6-30	271.35
285	无证	灰水处理框架	框架	2008-6-30	1,485.28
286	无证	过滤机厂房	框架	2008-6-30	546.54
287	无证	破碎楼	框架	2008-6-30	709.99
288	无证	气化装置循环水辅间	框架	2008-6-30	115.00
289	无证	甲醇装置循环水辅间	框架	2008-6-30	207.68
290	无证	甲醇装置开关所	框架	2008-6-30	1,400.00
291	无证	甲醇精馏间	框架	2008-6-30	1,212.17
292	无证	甲醇合成间	框架	2008-6-30	835.43
293	无证	低温甲醇洗间	框架	2008-6-30	1,638.89
294	无证	压缩机厂房	框架	2008-6-30	2,756.33
295	无证	冷冻站	框架	2008-6-30	266.16
296	无证	运煤栈桥及转运站	框架	2008-6-30	662.60
297	无证	机柜间	框架	2016-12-14	1,043.41
298	无证	原料贮运	框架	2016-12-14	1,165.10
299	无证	净化、循环水站变电站	框架	2016-12-14	1,097.84
300	无证	煤浆制备	框架	2016-12-14	3,830.41
301	无证	煤浆给料	框架	2016-12-14	455.69
302	无证	操作控制楼	框架	2008-5-24	1,088.91
303	无证	氢压机房	框架	2008-5-24	82.94
304	无证	甲醇及 CO 扩产项目第四总变电所	框架	2003-8-8	1,752.00
305	无证	甲醇及 CO 扩产项目 6KV 配电楼	框架	2003-8-8	739.40
306	无证	甲醇及 CO 扩产项目压缩厂房	框架	2003-8-8	1,599.30
307	无证	15 万吨甲醇 6000M3/H 循环水	框架	2003-8-8	451.00

截至评估基准日，上述房产中序号 123-142 号房产整体对外出租，做办公产业园使用，其余房产均为空置状态。

上述房产中序号 266-307 号共计 42 项房产未取得不动产权证，上海能化出具相关情况说明，承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；无产权证房产的面积由被评估单位测量后申报，评估人员进行了现场勘查，未发现明显差异，因评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。

截至评估基准日，被评估单位持有的房产证中共有 156 幢房屋已拆除，总拆除面积 105,687.00 平方米，此次评估上述房产与被评估单位确认后不纳入评估范围。

(2) 构筑物

构筑物主要有二甲醚中试设备框架、鼓风机构筑物、道路及围墙等，共计 182 项，建成于 1970 年至 2017 年，构筑物分布上海闵行区龙吴路 4280 号等地，账面原值 140,226,286.92 元，计提减值准备 29,575,484.59 元，账面净值 10,444,712.24 元。

基准日构筑物具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	名称	相关建筑参数	建成年月	账面价值	
				原值	净值
1	化一铁路警卫点	混合结构平方	1997-6-25	60,762.00	2,430.48
2	道口点	混合结构 6 平方	1997-6-25	25,254.00	1,010.16
3	化一发货点	混合结构 18 平方	1997-6-25	60,762.00	2,430.48
4	道口信号点	/	1990-3-15	11,741.73	469.67
5	道口信号点	/	1990-3-15	11,741.75	469.67
6	机修棚	424 平方米	1999-7-30	133,645.00	5,345.80
7	双氧水公用工程计量点	/	2001-3-19	49,659.40	1,986.38
8	办公楼辅助平台	162 平方米(砖混)	2000-12-24	783,641.04	31,345.64
9	二甲醚中试设备框架	/	2005-12-3	1,402,993.09	70,149.65
10	柜架	900*2500*1540	2007-2-28	13,034.00	651.70
11	检修棚	钢结构	2009-9-29	636,377.77	386,997.24
12	汽车磅操作点	80T 40.52 平方米砖墙结构	2009-11-27	635,662.42	142,494.33
13	结片机构筑物二层	长 37M 宽 12M 高 17M (含管廊架)	2011-12-14	4,470,937.87	3,002,048.48
14	粗精苯酐主装置框架	钢结构	2009-12-30	21,501,409.02	11,335,355.06
15	鼓风机构筑物	框架	2009-12-30	2,720,131.26	1,568,042.33
16	变配电构筑物	框架	2009-12-30	2,494,344.94	1,437,885.93
17	空压站	砼基础	2010-5-30	67,356.82	40,161.50
18	泵站	98.56 平方米	2013-6-20	233,471.13	91,044.37
19	交接点	18*3	2013-8-14	358,760.81	144,326.49

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	名称	相关建筑参数	建成年月	账面价值	
				原值	净值
20	火车棚	玻璃钢顶 混合结构	1982-12-15	158,736.59	6,349.46
21	冲洗站	混合结构 39 平方米	2009-9-29	100,529.80	61,134.68
22	水手点	混合	1999-9-15	637,063.72	25,482.55
23	总务站	/	2002-8-6	40,000.00	17,595.82
24	总体围墙	混合	1992-12-31	695,213.60	27,808.54
25	喷淋水池	钢砼	1997-12-30	102,826.48	4,113.06
26	消防水池	钢砼	1997-12-30	357,975.28	14,319.01
27	水泵房及水池	混合 32.7M ²	1998-5-30	135,689.00	5,427.56
28	排水系统改造水池	30*10*3.8	2010-10-26	5,087,573.41	1,361,985.79
29	废水池	7.6M*5.6M	2013-6-20	211,458.06	82,460.17
30	无阀滤池	流量 100M ³ /H	2011-6-14	474,727.51	307,484.94
31	无阀滤池	流量 100M ³ /H	2011-6-14	474,727.51	307,484.94
32	隔油池	7.7X5.65M	1981-3-15	7,596.16	303.85
33	中心池	4000*2000*1500	1997-11-10	12,000.00	480.00
34	甲醇罐基础	桩柱 168 根混凝土 1293 立方米	2013-6-20	1,988,604.86	775,476.25
35	甲醇装卸台	混合 36M ² 跨 4.35M 1 层	1997-12-30	48,142.93	1,925.72
36	化工码头引桥	75*18M	2000-3-29	9,429,884.00	377,195.36
37	化工码头引桥	75*18M	2000-3-29	9,429,884.00	377,195.36
38	小码头	梁板式	1999-9-15	1,764,581.40	70,583.26
39	北二线及道岔	227MP50-9#	1997-6-25	254,240.00	10,169.60
40	北三线及道岔	197MP50-9#	1997-6-25	220,760.00	8,830.40
41	东厂区道路夹层	/	1997-12-30	2,814,242.02	112,569.68
42	道路	1012.8 平方米	1999-4-3	628,655.10	25,146.20
43	南码头江边大道	/	1975-6-15	31,774.60	1,270.98
44	道路	1320M ²	1997-12-3	601,080.60	24,043.22
45	羰基合成模试楼道路及场地	1002 平方米	2005-12-2	313,044.65	15,652.23
46	二甲醚装置道路和围墙	/	2005-12-3	32,861.11	1,643.06
47	道路	混泥土	2009-12-30	578,579.20	333,526.81
48	中达建设公司新增道路	790.9 平方米及台班	2013-8-14	697,795.16	280,717.16
49	地沟	1500 米	2001-3-19	663,614.32	26,544.57
50	铁路道口伸缩门洞	3*1.6*3 米	2000-5-29	19,501.00	780.04
51	铁路道口伸缩门洞	3*1.6*3 米	2000-5-29	19,500.00	780.00
52	羰基合成模试楼	框架结构二层 900 平方米	2005-12-2	1,641,379.46	82,068.97
53	羰基合成模试管廊架	77.69 平方米	2005-12-2	229,798.32	11,489.92
54	不锈钢架雨棚	30M	1999-4-3	258,750.00	10,350.00

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	名称	相关建筑参数	建成年月	账面价值	
				原值	净值
55	不锈钢支架	/	2004-7-30	2,500.00	100.00
56	仓库钢结构门型刚架	"建面 4873M ² ,间距 7.2M"	2006-6-6	10,406,464.98	643,900.02
57	供电外线架	钢结构	2009-12-30	328,270.87	189,234.46
58	东厂区下水道	/	1997-12-30	1,110,797.86	44,431.91
59	下水道	直径 150*345M	1997-12-3	599,500.07	23,980.00
60	下水道	直径 300*458M	1997-12-3	600,000.00	24,000.00
61	垃圾仓库	/	2002-8-6	28,600.00	1,430.00
62	焦 10a 东侧小事故焦场	20*20	2000-4-21	42,990.00	16,872.91
63	焦 10a 东侧小事故焦场	20*20	2000-4-21	42,990.00	16,872.91
64	停车场	5899M ²	1997-12-3	648,668.92	25,946.76
65	炮库室外地坪	混凝土结构 75M*20M	1982-12-15	50,793.69	2,031.75
66	地坪及消防道路	/	1990-3-15	95,885.46	3,835.42
67	道路及地坪	/	1981-3-15	141,561.00	5,662.44
68	油槽围堤及地坪	/	1981-3-15	65,926.98	2,637.08
69	围墙	200M*2.4*0.25=120M	2000-3-24	87,220.07	3,488.80
70	围墙	160M*1.5M*0.25=60M	2000-3-24	43,610.03	1,744.40
71	围墙	150M*1.10M*0.25M=4	2000-3-24	29,981.90	1,199.28
72	围墙及门卫	混合 92M ²	1997-12-30	387,830.08	15,513.20
73	三环旗杆工程	/	1997-12-30	1,533,102.72	61,324.11
74	总体土建	18M ²	1997-12-30	1,521,019.00	60,840.76
75	东厂区绿化及围墙	/	1997-12-30	2,306,530.40	92,261.22
76	南北区围墙	L=470 H=2.8M	1970-12-15	51,137.70	2,045.51
77	围墙	H=6.8M L=417M	1984-8-31	46,271.23	1,850.85
78	围油栏	L400M	2000-3-29	862,935.00	34,517.40
79	化工围墙	60M ²	1976-2-29	3,849.98	154.00
80	油库围墙	530M ²	1973-6-15	114,604.70	4,584.19
81	供销围墙	/	1973-8-30	5,739.19	229.57
82	大槽基础	*3 方桩	2001-1-23	3,349,614.99	133,984.60
83	界区围墙	砖混长 223.3M 高 1.8M	1997-6-25	32,830.00	1,313.20
84	围墙	270 米	1999-4-3	243,000.00	9,720.00
85	新厂区垃圾箱房	/	2002-6-13	11,272.50	450.90
86	新厂区垃圾箱房	/	2002-6-13	11,272.50	450.90
87	阳光板过道雨蓬	155M ²	2002-8-6	27,025.00	1,351.25
88	新厂区防汛墙	钢混	1992-12-31	3,462,304.99	138,492.20
89	羰基合成模试楼围墙	250 平方米	2005-12-2	76,273.97	3,813.70

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	名称	相关建筑参数	建成年月	账面价值	
				原值	净值
90	羰基合成模拟楼自流地坪	352 平方米	2005-12-2	156,276.99	7,813.85
91	羰基合成模拟楼活动采钢棚	177 平方米	2005-12-2	98,133.12	4,906.66
92	二甲醚装置产品槽场地、围墙	/	2005-12-3	140,597.04	7,029.85
93	备品仓库换地围墙砌筑	/	2006-6-6	90,446.19	5,596.36
94	移动岗亭	/	2006-12-31	13,350.00	1,143.09
95	移动岗亭	/	2006-12-31	13,350.00	1,143.09
96	移动岗亭	/	2006-12-31	13,350.00	1,143.09
97	移动岗亭	/	2006-12-31	13,350.00	1,143.09
98	警卫岗亭(面积 18 平方米)	/	2008-10-26	314,986.00	54,400.71
99	折叠式扶梯	HDT-3 L=1350 W=600	2009-8-27	7,778.34	1,651.29
100	折叠式扶梯	HDT-3 L=1350 W=600	2009-8-27	7,778.35	1,651.29
101	折叠式扶梯	HDT-3 L=1350 W=600	2009-8-27	7,778.35	1,651.29
102	折叠式扶梯	HDT-3 L=1350 W=600	2009-8-27	7,778.35	1,651.29
103	焦炉气氧化制合成气-建筑	/	2008-12-1	12,499,093.95	9,530,559.14
104	移动岗亭	4M ²	2013-8-31	17,000.00	6,838.96
105	电梯	三菱 ZIENSSA	2006-1-12	219,005.00	10,950.25
106	活动梯	HTD-4	2006-6-2	3,800.00	190.00
107	活动梯	HTD-4	2006-6-2	3,800.00	190.00
108	活动梯	HTD-4	2006-6-2	3,800.00	190.00
109	活动梯	HTD-4	2006-6-2	3,800.00	190.00
110	活动梯	HTD-4	2006-6-2	3,800.00	190.00
111	活动梯	HTD-4	2006-6-2	3,800.00	190.00
112	活动梯	HTD-4	2006-6-2	3,800.00	190.00
113	活动梯	HTD-4	2006-6-2	3,800.00	190.00
114	活动梯	HTD-4	2006-6-2	3,800.00	190.00
115	活动梯	HTD-4	2006-6-2	3,800.00	190.00
116	活动梯	HTD-4	2006-6-2	3,800.00	190.00
117	活动梯	HTD-4	2006-6-2	3,800.00	190.00
118	活动梯	HTD-4	2006-6-2	3,800.00	190.00
119	活动梯	HTD-4	2006-6-2	3,800.00	190.00
120	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
121	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
122	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
123	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	名称	相关建筑参数	建成年月	账面价值	
				原值	净值
124	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
125	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
126	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
127	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
128	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
129	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
130	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
131	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
132	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
133	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
134	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
135	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
136	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
137	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
138	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
139	活动梯	HTD-2	2006-6-2	2,854.41	142.72
140	羰基合成模拟楼结构排水管道	/	2005-12-2	82,922.49	4,146.12
141	表面冷凝器	F=150M2	2009-12-31	313,525.22	47,943.23
142	空气预热器	F=1808M2 II 类	2009-12-31	480,738.67	73,512.95
143	蒸汽过热器	F=58M2 II 类	2009-12-30	1,045,084.07	159,810.77
144	气体冷却器	F=M2	2009-12-30	5,397,336.67	825,342.73
145	冷油冷却器	F=625.8M2	2009-12-31	1,010,387.28	154,505.05
146	轻组分塔冷凝器	F=104.16M2 I 类	2009-12-31	234,767.69	35,899.89
147	产品塔冷却器	F=298.4M2 I 类	2009-12-30	659,876.53	100,906.12
148	热处理冷凝器	F=31.5M2 I 类	2009-12-31	91,706.13	14,023.40
149	回收塔冷凝器	F=32.1M2 I 类	2009-12-31	94,005.31	14,374.98
150	蒸汽冷却器	F=48M2 I 类	2009-12-30	33,756.22	5,161.89
151	邻二甲苯加热器	F=25M2 I 类	2009-12-31	17,766.43	2,716.79
152	电加热器	N=720KW 48W/组*15	2009-12-31	1,567,626.10	239,716.16
153	加油加热器	F=130M2 II 类	2009-12-31	291,473.95	44,571.23
154	轻组分塔再沸器	F=56.1M2 II 类	2009-12-31	272,968.64	41,741.46
155	产品塔再沸器	F=141.2M2 II 类	2009-12-31	662,885.33	101,366.22
156	粗苯预热器	F=25M2 II 类	2009-12-31	129,611.33	19,819.73
157	导热油电加热器	YDW-250 (D) N=250KW	2009-12-31	246,639.84	37,715.34
158	压缩空气加热器	F=22.7M2 II 类	2009-12-31	24,201.01	3,700.74
159	给水预热器	F=28M2 I 类	2009-12-30	24,873.00	3,803.50

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	名称	相关建筑参数	建成年月	账面价值	
				原值	净值
160	给水加热器	F=14.0M2 II 类	2009-12-30	32,268.02	4,934.32
161	反应釜柜架	800*900*1530	2007-3-29	6,500.00	325.00
162	反应釜柜架	800*900*1530	2007-3-29	6,500.00	325.00
163	反应釜柜架	800*1900*1530	2007-3-29	6,500.00	325.00
164	反应釜柜架	800*900*1530	2007-3-29	6,500.00	325.00
165	反应釜柜架	800*900*1530	2007-3-29	6,500.00	325.00
166	反应釜柜架	800*900*1530	2007-3-29	6,500.00	325.00
167	透空折叠活动金属门	基础砼 H1.3M L6M *2	1997-11-10	123,509.50	4,940.38
168	透空折叠活动金属门	基础砼 H1.3M L6M *2	1997-11-10	137,509.50	5,500.38
169	汽车操作平台	QZ-D1600*1600*2800	2009-8-27	35,002.57	1,750.13
170	汽车操作平台	QZ-D1600*1600*2800	2009-8-27	35,002.57	1,750.13
171	综合楼雨棚		1997-12-30	277,071.62	11,082.86
172	龙吴路 4321 号内 1-4 号构筑物		2014-3-18	461,247.39	198,336.39
173	北大道	700 米	2014-7-15	1,937,077.95	863,613.94
174	冷冻机房	152.9 平方米	2014-9-29	688,701.78	312,498.44
175	M5 彩钢板小屋	44 平方米	2016-3-16	73,495.00	38,584.90
176	岗亭	方形钢结构 1200*1500*240	2017-5-2	10,683.76	7,695.27
177	岗亭	方形钢结构 1200*1500*240	2017-5-24	10,683.76	7,695.27
178	聚焦厂房		2017-8-29	313,656.47	185,776.13
179	废材工场间		2017-8-29	1,008.00	597.03
180	循环水池	5.5*5.5*4.6	2013-8-14	753,397.70	303,085.62
181	甲醇储罐	直径 16M 高度 17.7M	2013-8-14	2,347,835.15	952,283.22
182	甲醇储罐	直径 16M 高度 17.7M	2013-8-14	2,329,792.71	937,256.20
账面余额合计				140,226,286.92	40,020,196.83
减值准备					29,575,484.59
账面净值合计				140,226,286.92	10,444,712.24

截至评估基准日，委估范围内房屋建筑物及构筑物均不涉及抵押、担保。

(3) 设备类资产

企业申报的纳入评估范围的机器设备，账面原值 699,186,533.24 元，减值准备 158,450,285.03 元，账面净值 18,515,069.24 元，购置于 1973 年至 2026 年间，主要为反应器、羰化反应釜、焦炉气压缩机组、转换气压缩机组等设备，放置于厂区内。

企业申报的纳入评估范围的车辆，账面原值 12,439,185.47 元，未计提减值准备，账面净值 715,794.96 元，购置于 2004 年至 2019 年，主要为别克商务车、消防车、皮

卡等。车辆均年检正常，可正常行驶，使用状况良好。

企业申报的纳入评估范围的电子设备，账面原值 52,427,716.15 元，减值准备 5,475,899.06 元，账面净值 502,305.76 元，购置于 1995 年至 2024 年间，主要为鼓风机、催化剂循环泵、醋酸塔回流泵、电脑、空调等设备，放置于厂区内。

除车辆和部分办公用电子设备外，上述设备类资产已全部停用。

5. 在建工程

企业申报的纳入评估范围的在建工程为土建工程，账面价值 929,827,280.56 元，主要为黄浦江防汛墙加固提升工程、吴泾工厂转型升级改造一苯酐装置、仓储运输系统、甲醇装置、气化装置等。

上海华谊集团股份有限公司于 2025 年 9 月 13 日发布《关于子公司部分装置停产的公告》（编号：2025-050），根据政府部门关于吴泾地区产业调整转型、工业碳达峰等相关要求和文件精神，上海华谊集团股份有限公司全资子公司上海华谊能源化工有限公司吴泾基地装置实行永久性停产。上海华谊能源化工有限公司法人主体存续，正常开展股权管理、少量贸易等经营工作。

受安全环保整改要求影响，上海华谊能源化工有限公司将部分资产转入在建工程。上海华谊能源化工有限公司固定资产中除车辆和少数电子设备尚在使用外，其余均处于闲置状态。

6. 无形资产

企业申报的纳入评估范围的无形资产具体情况详见“（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况”。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 企业申报的纳入评估范围的账面记录的无形资产

（1）土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	土地座落	用途	证载终止日期	来源	取得日期	面积(m ²)	账面价值
1	沪房地闵字 2015 第 015810 号	闵行区梅陇镇 76 街坊 1 丘	工业用地（产业项目类）	2035-3-10	出让	2015-3-11	18,916.30	8,824,993.97
2	沪房地闵字 2015 第 015741 号	闵行区吴泾镇 524 街坊 4 丘	工业用地（产业项目类）	2035-3-10	出让	2015-3-11	29,825.50	13,986,332.00
3	沪房地闵字 2015 第 015811 号	闵行区吴泾镇 514 街坊 3 丘	工业用地（产业项目类）	2035-3-10	出让	2015-3-11	44,876.00	21,009,301.98

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	权证编号	土地座落	用途	证载终止日期	来源	取得日期	面积(m ²)	账面价值
4	沪房地闵字 2015 第 015812 号	闵行区吴泾镇 523 街坊 1/1 丘	工业用地(产 业项目类)	2035-3-10	出让	2015-3-11	55,244.20	27,179,432.69
5	沪房地闵字 2015 第 050254 号	闵行区吴泾镇 519 街坊 4 丘	工业用地(产 业项目类)	2035-3-10	出让	2015-3-11	65,716.60	30,140,370.00
6	沪房地闵字 2015 第 015747 号	闵行区吴泾镇 521 街坊 1 丘	工业用地(产 业项目类)	2035-3-10	出让	2015-3-11	80,975.70	37,908,221.43
7	沪房地闵字 2015 第 015632 号	闵行区吴泾镇 522 街坊 1/1 丘	工业用地(产 业项目类)	2035-3-10	出让	2015-3-11	87,596.00	41,058,402.93
8	沪房地闵字 2015 第 023039 号	闵行区吴泾镇 522 街坊 1/7 丘	工业用地		划拨	2015-5-6	13.63	
9	沪房地闵字 2015 第 023046 号	闵行区吴泾镇 522 街坊 1/6 丘	工业用地		划拨	2015-5-6	65.86	
10	沪房地闵字 2015 第 023029 号	闵行区吴泾镇 522 街坊 1/5 丘	工业用地		划拨	2015-5-6	94.54	
11	沪房地闵字 2015 第 016397 号	闵行区吴泾镇 514 街坊 1 丘	工业用地(产 业项目类)	2035-3-10	出让	2015-3-11	112,648.40	41,087,797.25
12	沪房地闵字 2015 第 015684 号	闵行区马桥镇 501 街坊 10/1 丘	工业用地(产 业项目类)	2035-3-10	出让	2015-3-11	13,036.10	4,727,265.96
13	沪房地闵字 2015 第 016485 号	闵行区吴泾镇 524 街坊 2 丘	工业用地(产 业项目类)	2035-3-10	出让	2015-3-11	31,679.10	11,562,875.75
14	沪房地闵字 2015 第 016483 号	闵行区吴泾镇 513 街坊 1/1 丘	工业用地(产 业项目类)	2035-3-10	出让	2015-3-11	440,138.20	159,412,476.82
15	沪房地闵字 2015 第 022831 号	闵行区吴泾镇 513 街坊 1/2 丘	工业用地		划拨	2015-5-6	14,534.70	
16	沪房地闵字 2015 第 016484 号	闵行区吴泾镇 512 街坊 11 丘	工业用地(产 业项目类)	2035-3-10	出让	2015-3-11	18,325.60	4,710,223.49
17	沪房地闵字 2015 第 023018 号	闵行区马桥镇 501 街坊 10/2 丘	工业用地		划拨	2015-5-15	1,747.88	
18	沪(2017)徐字 不动产权第 018720 号	徐汇区徐家汇街 道 128 街坊 44 丘	办公	2067-9-6	出让	2017-9-7	130.21	4,362,295.42

截至评估基准日, 纳入本次评估范围的土地使用权不存在任何抵押、担保等他项权利。

(2) 其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产为SAP软件、醋酸专利, 原始入账价值33,068,407.52元, 账面价值0.00元, 共2项, 其中醋酸专利已获得由国家知识产权局颁发的专利证书。

2. 企业申报的纳入评估范围的账面未记录的无形资产

(1) 商标

截至评估基准日, 上海能化拥有5项注册商标, 已获得由国家知识产权局颁发的商标注册证, 具体明细如下:

序号	商标名称	注册号	分类	申请人	专用权期限
1		8749641	4 类 燃料油脂	上海华谊能源化工有限公司	2021/10/28 至 2031/10/27

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	商标名称	注册号	分类	申请人	专用权期限
2		8746388	1 类 化工原料	上海华谊能源化工有限公司	2021/10/28 至 2031/10/27
3		3959860	1 类 化工原料	上海华谊能源化工有限公司	2016/11/07 至 2026/11/06
4		277593	1 类 化工原料	上海华谊能源化工有限公司	2017/02/10 至 2027/02/09
5		274568	2 类 颜料油漆	上海华谊能源化工有限公司	2017/01/10 至 2027/01/09

(2) 专利

①发明专利

截至评估基准日，上海能化拥有44项发明专利，已获得由国家知识产权局颁发的发明专利证书，具体明细如下：

序号	专利号	专利名称	专利权人	申请日期	法律状态
1	2022111740485	一种钛催化的羰基化生产乙酸的方法及系统	上海华谊能源化工有限公司 广西华谊能源化工有限公司	2022-9-26	专利权维持
2	2021217791301	一种减压型五塔四效甲醇精馏装置	广西华谊能源化工有限公司、上海华谊能源化工有限公司	2021-8-2	专利权维持
3	2021100128791	一种草酸二甲酯气相加氢制取多元低碳醇的制备方法	上海华谊能源化工有限公司	2021-1-6	专利权维持
4	2019113979569	一种 3-羟基丙醛混合水溶液中易挥发性物质的脱除方法	上海华谊能源化工有限公司	2019-12-30	专利权维持
5	2018116077035	一种处理含有钴基催化剂的 3-羟基丙醛混合溶液的方法	上海华谊能源化工有限公司	2018-12-27	专利权维持
6	2018115777270	一种用于一氧化碳催化偶联合成碳酸二甲酯的催化剂及其制备方法与应用	上海华谊能源化工有限公司	2018-12-20	专利权维持
7	2018115642184	一种草酸二甲酯气相加氢制乙二醇中催化剂的还原方法	上海华谊能源化工有限公司 广西华谊能源化工有限公司	2018-12-20	专利权维持
8	2018111711768	一种制备 3-羟基丙醛的方法及制备 1, 3-丙二醇的方法	上海华谊能源化工有限公司	2018-10-9	专利权维持
9	2018207691216	一种降低甲醇的碱度及脱除甲醇中三甲胺的系统	上海华谊能源化工有限公司、上海树脂厂有限公司	2018-5-22	专利权维持
10	2017108548249	一种含氮氧化物的循环使用方法和装置	上海华谊能源化工有限公司	2017-9-20	专利权维持
11	2016111534938	一种合成气制乙二醇工艺中废水处理工艺和系统	上海华谊能源化工有限公司	2016-12-14	专利权维持
12	2016109622339	可防堵渣的带热回收装置的气化设备	上海船用柴油机研究所(中国船舶集团有限公司第七一一研究所)、上海华谊能源化工有限公司、上海华谊工程有限公司	2016-11-4	专利权维持
13	2016207193086	一种煤粉均布装置	上海船用柴油机研究所(中国船舶集团有限公司第七一一研究所)、上海华谊能源化工有限公司、上海华谊工程有限公司	2016-7-8	专利权维持
14	2015106839486	一种合成气制乙二醇工艺中亚硝酸甲酯的再生工艺和再生装置系统	上海华谊能源化工有限公司	2015-10-20	专利权维持
15	2014107194402	一种含氮氧化物的弛放气的处理方法	上海华谊能源化工有限公司	2014-12-1	专利权维持
16	2013107323998	一种提高煤基乙二醇产品质量的催化剂及其制备方法	上海华谊能源化工有限公司 广西华谊能源化工有限公司	2013-12-26	专利权维持
17	201310416097X	一种 CO 偶联合成草酸二甲酯工艺尾气处理方法	上海华谊能源化工有限公司	2013-9-12	专利权维持
18	2012104519691	高浓度 3-羟基丙酸甲酯加氢制备 1,3-丙二醇的工艺	上海华谊能源化工有限公司	2012-11-13	专利权维持

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	专利号	专利名称	专利权人	申请日期	法律状态
19	2012104521009	一种 3-羟基丙酸甲酯加氢制备 1,3-丙二醇的催化剂	上海华谊能源化工有限公司	2012-11-13	专利权维持
20	2012104520167	一种 3-羟基丙酸甲酯加氢制备 1,3-丙二醇的催化剂及其制备与应用	上海华谊能源化工有限公司	2012-11-13	专利权维持
21	2011101146469	一种含尿素的高浓度铜氨废水的处理方法	上海华谊能源化工有限公司	2011-5-4	专利权维持
22	2011100884704	连续循环酯化与羰化耦联生产草酸二甲酯的工业化方法	上海华谊能源化工有限公司 广西华谊能源化工有限公司	2011-4-8	专利权维持
23	201010231063X	一种多烧嘴顶置干燥粉气化装置	上海船用柴油机研究所(中国船舶集团有限公司第七一一研究所)、上海华谊能源化工有限公司、上海华谊工程有限公司	2010-7-20	专利权维持
24	2009102011029	一种生产乙酸的方法	上海华谊能源化工有限公司 广西华谊能源化工有限公司	2009-12-15	专利权维持
25	2009102011743	一种连续生产不饱和酯化合物的方法	上海华谊能源化工有限公司	2009-12-15	专利权维持
26	200910201100X	一种链烷醇和/或其活性衍生物的羰基化制备羧酸的方法	上海华谊能源化工有限公司	2009-12-15	专利权维持
27	2009101947578	一种合成草酸二甲酯或草酸二乙酯并联产草酸的工艺及生产系统	上海华谊能源化工有限公司	2009-8-28	专利权维持
28	2009100539637	一种羰化合成乙酸的方法	上海华谊能源化工有限公司	2009-6-26	专利权维持
29	2009100539618	一种脱除乙酸和/或乙酸酐羰基化催化剂溶液中杂质的方法	上海华谊能源化工有限公司	2009-6-26	专利权维持
30	2009100539622	一种煤制乙二醇粗产品的提纯工艺	上海华谊能源化工有限公司	2009-6-26	专利权维持
31	2009100481335	一种草酸酯加氢制取乙二醇的催化剂及其制备与应用	上海华谊能源化工有限公司	2009-3-24	专利权维持
32	2009100480258	一种草酸酯加氢制取乙二醇的催化剂及其制备方法	上海华谊能源化工有限公司	2009-3-23	专利权维持
33	2008102038830	草酸酯加氢制乙二醇催化剂及其成型方法和应用	上海华谊能源化工有限公司	2008-12-2	专利权维持
34	2008102010746	一种碘污染固体吸附剂的再生活化工艺	上海华谊能源化工有限公司	2008-10-13	专利权维持
35	2008102004603	一种亚磷酸酯的制备方法	上海华谊能源化工有限公司	2008-9-25	专利权维持
36	2008100422953	一种羰化合成乙酸反应的催化体系及其应用	上海华谊能源化工有限公司	2008-8-29	专利权维持
37	2008100367778	一种丙烯氢甲酰化反应的催化剂组合物	上海华谊能源化工有限公司	2008-4-29	专利权维持
38	2008100352486	一种用于草酸酯合成的催化剂及其制备方法和应用	上海华谊能源化工有限公司	2008-3-27	专利权维持
39	2006101477352	一种丙烯氢甲酰化催化体系和方法	中国科学院上海有机化学研究所、上海华谊能源化工有限公司	2006-12-21	专利权维持
40	2006100215371	一种富氢气源提纯氢气的工艺方法	同济大学、四川亚联氢能科技股份有限公司、上海华谊能源化工有限公司	2006-8-4	专利权维持
41	2006100277772	一种低压甲醇羰基合成醋酸的提纯方法	上海华谊能源化工有限公司	2006-6-19	专利权维持
42	2006100277753	一种甲醇羰基合成醋酸的装置	上海华谊能源化工有限公司	2006-6-19	专利权维持
43	2006100277787	一种低压甲醇羰基合成醋酸所使用的催化剂体系	上海华谊能源化工有限公司	2006-6-19	专利权维持
44	2023114151307	聚乙烯粉末及其制备和应用、以及提高聚乙烯制品耐磨性的方法	上海华谊能源化工有限公司、上海化工研究院有限公司、上海华谊控股集团有限公司	2023-10-30	专利权维持

②实用新型专利

截至评估基准日，上海能化拥有11项授权实用新型专利，已获得由国家知识产权

局颁发的实用新型专利证书，具体明细如下：

序号	专利号	专利名称	专利权人	申请日期	法律状态
1	2022234560764	一种可同时燃烧粉煤和有机废水的燃烧器	广西华谊能源化工有限公司、上海华谊能源化工有限公司	2022-12-23	专利权维持
2	2022234560618	一种多功能燃烧器	广西华谊能源化工有限公司、上海华谊能源化工有限公司	2022-12-23	专利权维持
3	2022226897511	一种在线分析的远程高温取样分析系统	上海华谊能源化工有限公司、广西华谊能源化工有限公司	2022-10-12	专利权维持
4	2020232029837	一种自吸式反应釜	上海华谊能源化工有限公司	2020-12-25	专利权维持
5	2020228897220	一种液体密闭取样装置	上海华谊能源化工有限公司	2020-12-3	专利权维持
6	2020201451926	一种反应装置及甲醇羰基合成醋酸的系统	上海华谊能源化工有限公司 广西华谊能源化工有限公司	2020-1-22	专利权维持
7	2019219636712	一种煤气化细渣资源化回收利用系统	上海华谊能源化工有限公司	2019-11-13	专利权维持
8	2019219711126	一种层析柱及组合层析柱	上海华谊能源化工有限公司	2019-11-13	专利权维持
9	2017219232438	一种离线密闭取样阀	上海华谊能源化工有限公司	2017-12-29	专利权维持
10	2017212107456	一种氮氧化物的循环使用装置	上海华谊能源化工有限公司	2017-9-20	专利权维持
11	2025210634257	一种煤化工含氨废水的氨回收系统	上海华谊工程有限公司、广西华谊能源化工有限公司、上海华谊能源化工有限公司	2025-5-27	专利权维持

（3）软件著作权

截至评估基准日，上海能化拥有3项软件著作权，已获得由国家知识产权局颁发的计算机软件著作权登记证书。具体明细如下：

序号	登记批准日期	软件全称	登记号	著作权人
1	2013-02-26	夹点分析及换热网络合成软件 V1.0	2013SR017304	华东理工大学、上海华谊能源化工有限公司
2	2011-11-15	甲醇精馏节能优化操作仿真软件 V1.0	2011SR082575	上海交通大学、上海华谊能源化工有限公司
3	2011-10-31	大型煤化工甲醇精馏过程仿真系统软件 V1.0	2011SR078635	华东理工大学、上海华谊能源化工有限公司

（四）企业申报的表外资产的情况

除前述未入账无形资产外，无其它表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本评估报告中财务数据由被评估单位提供。

上海华谊能源化工有限公司2024年、2025年及评估基准日单体口径及合并口径财务数据分别与天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天职业字[2026]31127号”及“天职业字[2026]31128号”无保留意见的模拟审计报告核对一致。

除此之外不存在其他利用专家工作或相关报告情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对

象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国产权交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2026年3月31日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1.《关于筹划资产置换暨关联交易的提示性公告》（公告编号：2026-023）；
- 2.《上海华谊集团股份有限公司党委（扩大）会议纪要》（2026-33）

（二）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2.《中华人民共和国公司法》（根据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）；
- 3.《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）；
- 4.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改）；

- 5.《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
- 6.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（根据 2024 年 12 月 6 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订）；
- 7.《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
- 8.《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 826 号）；
- 9.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
- 10.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 11.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 12.《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号，2020 年 11 月 29 日国务院令 732 号修订）；
- 13.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 号，国务院令 709 号 2019 年 3 月 2 日修订）；
- 14.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 14 号，2001）；
- 15.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005）；
- 16.《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；
- 17.《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）；
- 18.《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）；
- 19.《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）；
- 20.《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353 号）；
- 21.《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估〔2019〕366 号）；

-
- 22.《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2020〕100号）；
- 23.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
- 24.《监管规则适用指引——评估类第1号》（2021年1月22日，中国证监会发布）；
- 25.《监管规则适用指引——评估类第2号》（2025年12月5日，中国证监会发布）；
- 26.《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、证监会第36号令2018年5月16日）；
- 27.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
- 28.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
- 29.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；
- 30.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；
- 31.《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》（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》修订）；
- 32.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订）；
- 33.国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- 34.《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人大常委会第二十二次会议第四次修正）；
- 35.《中华人民共和国专利法实施细则》（2023年国务院令 第769号）；
- 36.《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；
- 37.《中华人民共和国商标法实施条例》（2014年国务院令 第651号修订）；
- 38.《中华人民共和国著作权法》（2020年11月11日第十三届全国人大常委会第

二十二次会议第三次修正)；

39.《中华人民共和国著作权法实施条例》(2013 年国务院令第 633 号第二次修订)；

40.《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，中华人民共和国主席令第十九号)；

41.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；
- 9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；
- 11.《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)；
- 12.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号)；
- 13.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号)；
- 14.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号)；
- 15.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；
- 16.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；
- 17.《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49 号)；
- 18.《著作权资产评估指导意见》(中评协〔2017〕50 号)；
- 19.《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51 号)；
- 20.《资产评估执业准则——知识产权》(中评协〔2023〕14 号)；
- 21.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)。

(四) 权属依据

1. 国有资产产权登记表；
2. 国有土地使用权出让合同；
3. 不动产权证书；
4. 专利证（发明专利证书、实用新型专利证书）；
5. 商标注册证；
6. 著作权相关权属证明；
7. 机动车行驶证；
8. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算、工程预决算等资料；
3. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR），评估基准日的外汇汇率；
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，中华人民共和国主席令第十九号）；
7. 2025 年机电产品价格信息查询系统；
8. 上海市现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额；
9. 上海市现行的建设工程费用定额；
10. 上海市工程造价信息；
11. 上海市基准地价；
12. 市场询价资料；
13. 国家宏观、行业统计分析资料；
14. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
15. 可比上市公司的相关资料；

16.同花顺 iFinD 金融数据终端;

17.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他依据

- 1.上海能化提供的各类《资产评估申报明细表》;
- 2.上海华谊、华谊集团、上海能化与中同华上海签订的《资产评估委托合同》;
- 3.上海能化相关人员访谈记录;
- 4.上海能化提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则,确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。

市场法适用的前提条件是:

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是:

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量;
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

资产基础法适用的前提条件是:

- (1) 评估对象能正常使用或者在用;
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得;
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为:资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下:

选取资产基础法评估的理由:上海能化评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别,并可以用适当的方法单独进行评估,故本次评估选用了资产基础法。

选取收益法评估的理由:上海能化未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量;获得预期收益所承担的风险也可以量化,故本次评估选用了收益法。

未选用市场法评估的理由：上海能化主营业务为化工原料及设备制作加工与安装，截至评估基准日已停产，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

（二）评估方法简介

I. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、应收款项融资、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

1. 货币资金，包括银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单、定期存款开户证实书、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 交易性金融资产，系股票投资，通过核实股票账户对账单、投资账户流水等，对公开挂牌交易的股票，按评估基准日收盘价计算评估值。

3. 应收账款：各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，根据以前年度与之相同或类似、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况、未来经济状况的预测确定各项组合预期信用损失率，估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

4. 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

5. 应收款项融资，应收款项融资原系应收票据，本次会计师将信用等级较高的票据，在应收款项融资中列报，通过查阅票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票

日、到期日、票面利率等情况；核对电子票据；对期后已到期承兑和已背书转让的票据，检查相关原始凭证。对不带息票据以其票面金额确定评估值。

6. 存货

原材料：利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

对于基准日已无法使用的备品备件，按照残值确定评估值。

在库用低值易耗品：以核实无误后的账面值作为评估值。

7. 其他流动资产：其他流动资产系待抵扣税金、委托贷款，通过核实相关税费计算基础、税率以及查阅纳税申报表、凭证、委托贷款协议等，以经核实无误的账面值作为评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括长期股权投资、其他非流动金融资产、房屋建筑物、机器设备、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产。

1. 长期股权投资

对拥有控制权的子公司，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

(1) 昆山宝盐气体有限公司

该企业于2026年3月因经营许可证到期暂停生产经营。理论上企业存在复工复产的可能性，但未来持续经营、恢复生产后的盈利水平存在重大不确定性，未来收益无法可靠预测，因此本次评估不适宜采用收益法；同时，企业处于非正常经营状态，难以筛选经营状态、业务规模、盈利模式匹配的可比上市公司，市场法亦不具备适用条件。本次选取资产基础法作为唯一评估方法，以评估基准日企业各项可辨认资产、负债实际现状为依据测算股东全部权益价值。

(2) 红顶度假村有限公司

该企业已长期停止经营，其核心价值由土地使用权、房屋建筑物等不动产构成，企业无法形成稳定可预测的未来现金流，收益法适用前提不满足；且企业长期停业、无持续经营收益，难以选取经营状态可比的上市公司作为参照，市场法同样不适用。本次评估选用资产基础法，通过逐项核查、重置测算企业全部可辨认资产及相关负债，

客观公允反映标的公司股东全部权益价值。

对参股公司，由于被评估单位不对这三家公司享有控制权，被投资单位无法配合提供未来盈利预测等相关资料，因此收益法不适用；委估资产经营情况、主营业务等无法寻找到足够的可比上市公司，因此市场法不适用。综上，上述三家公司仅能采用资产基础法进行评估，此次评估重点聚焦可能存在重大增减值的有效存量资产价值，仅对企业具备实际价值的房屋建筑物、土地使用权等核心不动产进行评估测算；除不动产外的其余资产、负债科目无实质性价值变动空间，均按照账面值列示。

其长期股权投资的评估值按调整后的全部资产和负债的价值乘以持股比例确认评估值。

各被投资单位采用的评估方法、是否单独出具评估说明的情况汇总如下：

序号	被投资单位名称	采用的评估方法	是否单独出具评估说明
1	昆山宝盐气体有限公司	资产基础法	是
2	吴江淀山湖红顶度假村有限公司	资产基础法	是
3	上海阿科玛双氧水有限公司	资产基础法-综合分析法	否
4	上海焦化化工发展商社	资产基础法-综合分析法	否
5	上海林德二氧化碳有限公司	资产基础法-综合分析法	否

2. 其他非流动金融资产

对参股且被投资单位仍在正常经营的，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定其他非流动金融资产的评估值。

对于有稳定分红的投资单位，采用股利折现法确认评估值。

对于持股比例较少，无法获取充足资料的投资公司，此次按照基准日账面净资产乘股比确认评估值。

各被投资单位采用的评估方法情况汇总如下：

序号	被投资单位名称	采用的评估方法
1	上海焦化三十七加油站有限公司	股利折现法
2	华凌涂料有限公司	市场法
3	上海宝鼎投资股份有限公司	报表分析

3. 房屋建筑物

房屋建构筑物主要采用重置成本法进行评估。

计算公式为

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+其他费用[不含税]+资金成本

(1) 建安工程造价

对重要的建筑工程，重置全价的计算主要采用单位造价调整法，即根据上海市“工程造价信息”发布的相似房屋建筑物的建筑安装造价，经修正调整后确定现行建筑安装造价。部分房屋采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安不含税造价。

(2) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

(3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=前期费用（含税）×贷款利率×建设工期+[建安工程造价（含税）+期间费用（含税）]×贷款利率×建设工期×1/2

2) 成新率的确定

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，对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

综合成新率计算公式如下：

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

(1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

(2) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

4. 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

评估价值=重置全价×成新率

A. 机器设备

1) 重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

由于到被评估单位永久性停产，纳入评估范围的机器设备已无法在原地续用，根据本次评估目的，本次评估基于移地使用、现状交付假设，因此本次评估在上述假设前提下的重置全价为。

重置全价=购置价-可抵扣增值税

(1) 购置价（含税）

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2026 年机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

(2) 可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价×增值税税率÷（1+增值税率）

2) 成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘察情况，对设备成新率进行打分评定。

B. 车辆

1) 重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上根据国可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×税率 10%

可抵扣增值税=购置价*13%/（1+13%）

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

2) 成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=（经济使用年限－已使用年限）/ 经济使用年限×100%

行驶里程成新率=（经济行驶里程－已行驶里程）/ 经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

3) 车辆市场法

对于已停产或二手车市场较为活跃的车辆，评估以二手车辆市场价格确定其评估值。

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似二手车进行比较，对这些类似二手车的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。运用市场法估价应按下列步骤进行：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行行驶里程因素修正；⑥进行首次上牌日期因素修正；⑦求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

二手车估计售价=参照物交易价格×车系修正×交易情况修正×行驶里程修正×首次上牌日期修正。

对于上海市非经营性汽车沪牌，按上海市非经营性客车额度评估基准日平均成交

价确定其评估值。

C. 电子设备

1) 重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

D. 2025 年 9 月 13 日，华谊集团披露发布《关于子公司部分装置停产的公告》。依据地方主管部门吴泾片区产业转型升级、区域工业布局优化及碳达峰管控等政策性文件要求，上海能化所属吴泾生产基地全部生产装置实施永久性关停退出，上海能化法人主体持续存续、正常开展存续企业股权管理等经营活动。此次评估对专用搬迁不经济设备、跨江管线、已拆除设备等无法继续使用设备，考虑经济性贬值，按照残值或零确定评估值。

5. 在建工程

上海华谊集团股份有限公司于 2025 年 9 月 13 日发布《关于子公司部分装置停产的公告》（编号：2025-050），根据政府部门关于吴泾地区产业调整转型、工业碳达峰等相关要求和文件精神，上海华谊集团股份有限公司全资子公司上海华谊能源化工有限公司吴泾基地装置实行永久性停产。上海华谊能源化工有限公司法人主体存续，正常开展股权管理、少量贸易等经营工作。

受安全环保整改要求影响，上海华谊能源化工有限公司将部分资产转入在建工程。上海华谊能源化工有限公司固定资产中除车辆和少数电子设备尚在使用外，其余均处于闲置状态。对设备类资产，受永久停产影响，未来无法原地续用，本次评估采用移地使用、现状交付假设。设备重置全价仅包含设备本体重置价，不再考虑除设备本体价值之外的其他费用。

6. 无形资产—土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《资产评估执业准则——不动产》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《资产评估执业准则——不动产》的规定，根据当地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。经过评估人员的实地勘察及分析论证，当地类似土地使用权交易比较活跃，适合采用市场比较法进行评估；待估宗地价值由土地取得成本、开发成本、资金利息、合理利润及土地增值收益构成，各项成本费用均可依据当地征地政策、工程建设造价标准逐项测算，价值形成路径清晰，因此选用成本逼近法进行评估；因此本次评估采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

(1) 市场比较法：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V——估价宗地价格；

V_B ——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E——待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

(2) 成本逼近法

成本逼近法核心逻辑为累加土地开发全过程各项成本、费用、利息、合理利润，并计取土地增值收益，最终得到出让性质国有建设用地使用权价格，公式如下：

土地评估单价=(土地取得费+土地开发费+管理费用+投资利息+开发税费+开发利润) $\times$ (1+土地增值收益率)

划拨用地不计取土地增值收益，其余测算参数保持一致。

7. 无形资产——其他无形资产

(1) 对于外购的软件类无形资产：对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软

件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×（1-贬值率）

（2）专利、专有技术、计算机软件著作权的评估：

此次评估，对于上海能化已与广西华谊能源化工有限公司（以下简称“广西能化”）签订技术许可协议，约定上海能化向广西能化提供技术许可，由广西能化向上海能化支付固定许可费用的无形资产组合，本次采用收益法进行评估。具体评估思路是首先通过协议估算委估无形资产组合在合理的收益期限内未来收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出委估无形资产组合的收益现值。

具体计算过程如下：

A.确定无形资产的经济寿命期，预测在经济寿命期内无形资产对应的收入。

B.考虑形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素，采用适当的折现率将现金流折成现值。

C.将经济寿命期内现金流现值相加，确定无形资产的评估价值。

其计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

其中：P：无形资产评估价值；

t：计算的年次；

i：所选取的折现率；

Rt：未来第t年无形资产当年收入（收益）额；

n：无形资产收益期。

对于暂时不再使用的专利技术采用成本法进行评估，即重置成本=固定费用+变动费用+合理利润。

（3）商标的评估

化工类商标价值与日常消费品类商标存在一定差异，其价值并非广泛品牌溢价或消费端的品牌忠诚度，故本次采用成本法评估。

公式为：评估值=（注册费+评审费）

注册费和评审费按国家相关收费政策计取对商标采用成本评估。

8. 使用权资产

使用权资产是反映被评估单位承租使用的资产在剩余租赁内使用租赁资产权利的价值。评估人员了解了使用权资产初始确认、折旧摊销、租赁期限等情况，并对使用权资产的经济、物理状况等进行了调查核实。经核查计算无误，此次以核实无误的账面值作为评估值。

9. 递延所得税资产

对于企业因计提租赁负债而形成的递延所得税资产，根据评估时确定的评估预期信用损失及相应的所得税率计算确定评估值。

10. 其他非流动资产

评估人员查阅了明细账、会计凭证、协议等，经核实账面价值无误，以经核实无误的账面值作为评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、租赁负债、长期应付款、长期应付职工薪酬、递延所得负债。

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单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

II. 收益法

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、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

1) 自由现金流 R_i 的确定

R_i=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

2) 折现率 r 采用累加法确定，公式如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

其中：

风险报酬率=行业风险报酬率+经营风险报酬率+财务风险报酬率+其他风险报酬率

折现率中主要参数确定情况如下：

（1）无风险利率

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年期的公开交易国债，并筛选（例如：去掉交易异常和向商业银行发行的国债）获得其按照复利规则计算的到期收益率（YTM），取筛选出的所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险利率。

（2）确定风险报酬率

行业风险：评估单位原主营化工生产业务，现阶段已永久停产，未来收益来源以煤炭贸易、技术许可及存量资产处置为主。综合考虑能源化工行业周期性、行业监管政策、原材料价格波动等行业不确定性因素，本次行业风险报酬率取值 2.00%；

经营风险：企业已永久性停止生产，原有主营业务完全终止，未来盈利结构发生根本性变化，现金流受资产处置进度、煤炭市场价格、下游合作方经营情况影响存在不确定性。结合企业实际经营现状，本次经营风险报酬率取值 2.00%；

财务风险：结合企业资产负债结构、资金流动性、债务偿付压力及未来现金流回款特征，综合研判企业财务层面潜在风险，本次财务风险报酬率取值 1.00%；

其他风险：综合考虑宏观经济波动、区域政策变动、资产处置市场行情、附加性不确定因素，本次其他风险报酬率取值 1.00%。

3)终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

企业终值一般可采用永续增长模型（固定增长模型）、价格收益比例法、账面价值法等确定。

4)非经营性资产负债（含溢余资产） $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。

对非经营性资产负债，本次评估采用资产基础法进行评估。

（三）评估结论确定的方法

本次评估分别采用资产基础法与收益法两种方法，对被评估单位股东全部权益价值开展评估工作。

经核查，目前上海能化本部已全面停止生产，企业收入主要来源于贸易业务及闲置设备处置所得，闲置设备处置所得占比较高且具体处置进度具有一定不确定性，难以准确测算企业未来年度常态化经营收益，因此收益法评估结果无法准确反映被评估单位股权价值。同时，被评估单位上海能化属于重资产类型企业，名下货币资金、固定资产、无形资产等各项资产、负债边界清晰，计量依据充分，可精准核算基准日各项资产与负债的价值，资产基础法能够客观地体现基准日时点下被评估单位的股权价值。

结合本次评估目的、企业经营现状及所属行业特性综合分析，资产基础法的评估结果更贴合被评估单位实际市场价值。综上所述，本次评估最终选取资产基础法的评估结果，作为被评估单位股东权益价值的最终评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

我公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评

估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

5. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

7. 评估基准日，上海能化已全面停止生产。本次评估未来处置资产均按照现状原地进行交付，不考虑后续资产处置过程中可能产生的税金及其他相关费用。

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条

件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值进行评估。上海华谊能源化工有限公司截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日经审计后单体口径总资产账面价值为 521,697.49 万元，负债账面价值为 99,794.89 万元，所有者权益账面价值为 421,902.60 万元。

（一）资产基础法评估结果

在企业持续经营假设下，经采用资产基础法评估，上海华谊能源化工有限公司单体口径的总资产账面价值为521,697.49万元，总资产评估值为573,763.15万元，增值率9.98%；总负债账面价值为99,794.89万元，总负债评估值为99,794.89万元，评估无增减值；所有者权益账面价值为421,902.60万元，所有者权益评估值为473,968.26万元，增值率12.34%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	345,953.47	347,433.52	1,480.05	0.43
非流动资产	2	175,744.02	226,329.63	50,585.61	28.78
其中：长期股权投资	3	34,284.06	58,702.60	24,418.54	71.22
投资性房地产	4				
固定资产	5	5,300.13	29,850.82	24,550.69	463.21
在建工程	6	92,982.73	65,023.05	-27,959.68	-30.07
使用权资产	7	297.12	297.12	-	
无形资产	8	40,597.00	70,173.06	29,576.06	72.85
其中：土地使用权	9	40,597.00	62,667.59	22,070.59	54.37
开发支出	10				
长期待摊费用	11				
其他的非流动资产	12	2,282.98	2,282.98	-	
资产总计	13	521,697.49	573,763.15	52,065.66	9.98
流动负债	14	88,513.73	88,513.73	-	
非流动负债	15	11,281.16	11,281.16	-	
负债总计	16	99,794.89	99,794.89		
净资产（所有者权益）	17	421,902.60	473,968.26	52,065.66	12.34

资产评估结果万元汇总表个别数据加总后与相关汇总数据存在尾差，系数据计算时四舍五入造成，具体评估结果详见资产评估结果分类汇总表。

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值为471,000.00万元，较所有者权益账面价值增值率11.64%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	345,953.47			
非流动资产	2	175,744.02			
其中：长期股权投资	3	34,284.06			
投资性房地产	4				
固定资产	5	5,300.13			
在建工程	6	92,982.73			
使用权资产	7	297.12			
无形资产	8	40,597.00			
其中：土地使用权	9	40,597.00			
开发支出	10				
长期待摊费用	11				
其他的非流动资产	12	2,282.98			
资产总计	13	521,697.49			
流动负债	14	88,513.73			
非流动负债	15	11,281.16			
负债总计	16	99,794.89			
净资产（所有者权益）	17	421,902.60	471,000.00	49,097.40	11.64

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为473,968.26万元，收益法的评估值为471,000.00万元；两种方法的评估结果差异2,968.26万元，差异率0.63%，两种结果差异不大。

（1）资产基础法结论具备可验证性、确定性与客观性

被评估单位属于典型的化工重资产类型企业，其资产结构以房屋建筑物、机器设备、在建工程、土地使用权及货币资金等实物及可确指无形资产为主，整体资产负债体系清晰规范。截至评估基准日，企业各项资产及负债的权属边界清晰、账务核算健

全、原始凭证及工程采买资料完备，评估人员可通过现场勘查、函证、替代测试等核查程序予以逐一确认并精准量化。

资产基础法以基准日现存的各项资产、负债的实际状况为基础，通过分项评估各单项资产的重置成本或变现价值，并扣减经核实的负债，进而确定股东全部权益价值。该方法完全立足于既成事实，评估结论具备高度的可验证性、确定性与客观性。

（2）收益法具有一定不确定性

经核查，截至评估基准日，被评估单位已全面停止生产经营活动，原有核心化工生产主营业务完全停滞，企业已无常态化、持续性的生产经营收入来源。

目前企业存续收入主要来源于零星的贸易配套业务及存量闲置设备、资产的临时处置所得。其中存量闲置设备、资产的临时处置所得占比较大且处置进度具有一定不确定性，处置收入呈现偶发性、临时性、不可复制的特点，无稳定的业务支撑和持续盈利逻辑。因此本次收益法评估结果具有一定的不确定性，不适用于作为本次评估的最终结论。

（3）评估结论选取

结合本次评估目的、企业已停产的经营现状及化工行业重资产的特性综合分析，资产基础法的评估结果更贴合被评估单位实际市场价值，资产基础法评估结论更能客观、公允地反映被评估单位的股东全部权益市场价值。

综上所述，本次评估最终选取资产基础法的评估结果，作为被评估单位股东权益价值的最终评估结论。

在企业持续经营假设下，经采用资产基础法评估，上海华谊能源化工有限公司单体口径的总资产账面价值为521,697.49万元，总资产评估值为573,763.15万元，增值率9.98%；总负债账面价值为99,794.89万元，总负债评估值为99,794.89万元，评估无增减值；所有者权益账面价值为421,902.60万元，所有者权益评估值为473,968.26万元，增值率12.34%。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

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) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日, 上海能化部分房屋建筑物已拆除或灭失, 企业已作账务调整, 但未对房屋所有权证进行变更, 具体明细如下表:

序号	产证号	幢号	建筑面积 (平方米)	层数	竣工日期
1	沪房地闵字 2015 第 016483 号	8	76.00	1	1975
2	沪房地闵字 2015 第 016483 号	9	269.00	1	1975
3	沪房地闵字 2015 第 016483 号	10	22.00	1	1975
4	沪房地闵字 2015 第 016483 号	11	126.00	1	1965
5	沪房地闵字 2015 第 016483 号	12	110.00	1	1981
6	沪房地闵字 2015 第 016483 号	14	265.00	1	1975
7	沪房地闵字 2015 第 016483 号	15	29.00	1	1965
8	沪房地闵字 2015 第 016483 号	16	329.00	1	1975
9	沪房地闵字 2015 第 016483 号	17	1,086.00	3	1965
10	沪房地闵字 2015 第 016483 号	18	182.00	3	1975
11	沪房地闵字 2015 第 016483 号	19	73.00	1	1975
12	沪房地闵字 2015 第 016483 号	20	459.00	4	1975
13	沪房地闵字 2015 第 016483 号	21	53.00	1	1982
14	沪房地闵字 2015 第 016483 号	22	227.00	2	1975
15	沪房地闵字 2015 第 016483 号	23	47.00	1	1981
16	沪房地闵字 2015 第 016483 号	25	179.00	2	1975
17	沪房地闵字 2015 第 016483 号	26	71.00	2	1975
18	沪房地闵字 2015 第 016483 号	27	26.00	1	1975
19	沪房地闵字 2015 第 016483 号	28	415.00	2	1992
20	沪房地闵字 2015 第 016483 号	29	211.00	1	1965
21	沪房地闵字 2015 第 016483 号	30	40.00	1	1975
22	沪房地闵字 2015 第 016483 号	31	77.00	1	1975
23	沪房地闵字 2015 第 016483 号	32	28.00	1	1965
24	沪房地闵字 2015 第 016483 号	33	27.00	1	1975
25	沪房地闵字 2015 第 016483 号	34	1,796.00	1	1975
26	沪房地闵字 2015 第 016483 号	35	1,796.00	1	1975
27	沪房地闵字 2015 第 016483 号	36	1,796.00	1	1975
28	沪房地闵字 2015 第 016483 号	37	714.00	1	1975
29	沪房地闵字 2015 第 016483 号	38	609.00	2	1975
30	沪房地闵字 2015 第 016483 号	39	362.00	2	1975
31	沪房地闵字 2015 第 016483 号	40	35,170.00	2	1975
32	沪房地闵字 2015 第 016483 号	41	207.00	2	1975
33	沪房地闵字 2015 第 016483 号	42	661.00	1	1975
34	沪房地闵字 2015 第 016483 号	43	74.00	2	1975

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	产证号	幢号	建筑面积 (平方米)	层数	竣工日期
35	沪房地闵字 2015 第 016483 号	44	95.00	1	1965
36	沪房地闵字 2015 第 016483 号	45	1,083.00	1	1981
37	沪房地闵字 2015 第 016483 号	47	877.00	1	1975
38	沪房地闵字 2015 第 016483 号	48	444.00	1	1975
39	沪房地闵字 2015 第 016483 号	49	476.00	1	1975
40	沪房地闵字 2015 第 016483 号	50	154.00	4	1975
41	沪房地闵字 2015 第 016483 号	52	458.00	1	1981
42	沪房地闵字 2015 第 016483 号	56	75.00	1	1965
43	沪房地闵字 2015 第 016483 号	57	839.00	1	1965
44	沪房地闵字 2015 第 016483 号	73	79.00	1	1965
45	沪房地闵字 2015 第 016483 号	74	1,676.00	4	1965
46	沪房地闵字 2015 第 016483 号	75	72.00	2	1965
47	沪房地闵字 2015 第 016483 号	76	63.00	1	1965
48	沪房地闵字 2015 第 016483 号	77	302.00	4	1975
49	沪房地闵字 2015 第 016483 号	78	276.00	2	1965
50	沪房地闵字 2015 第 016483 号	79	1,444.00	5	1955
51	沪房地闵字 2015 第 016483 号	81	252.00	2	1965
52	沪房地闵字 2015 第 016483 号	82	636.00	1	1975
53	沪房地闵字 2015 第 016483 号	83	568.00	1	1975
54	沪房地闵字 2015 第 016483 号	84	1,007.00	2	1975
55	沪房地闵字 2015 第 016483 号	85	78.00	1	1975
56	沪房地闵字 2015 第 016483 号	86	204.00	1	1955
57	沪房地闵字 2015 第 016483 号	87	94.00	2	1980
58	沪房地闵字 2015 第 016483 号	88	33.00	1	1981
59	沪房地闵字 2015 第 016483 号	89	133.00	1	1981
60	沪房地闵字 2015 第 016483 号	90	63.00	1	1965
61	沪房地闵字 2015 第 016483 号	91	52.00	1	1975
62	沪房地闵字 2015 第 016483 号	93	241.00	3	1955
63	沪房地闵字 2015 第 016483 号	94	561.00	3	1955
64	沪房地闵字 2015 第 016483 号	95	237.00	1	1975
65	沪房地闵字 2015 第 016483 号	96	425.00	2	1975
66	沪房地闵字 2015 第 016483 号	97	154.00	2	1975
67	沪房地闵字 2015 第 016483 号	98	81.00	1	1975
68	沪房地闵字 2015 第 016483 号	99	168.00	2	1975
69	沪房地闵字 2015 第 016483 号	100	42.00	1	1975
70	沪房地闵字 2015 第 016483 号	102	164.00	2	1965
71	沪房地闵字 2015 第 016483 号	103	456.00	2	1975
72	沪房地闵字 2015 第 016483 号	104	224.00	2	1982

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	产证号	幢号	建筑面积 (平方米)	层数	竣工日期
73	沪房地闵字 2015 第 016483 号	105	117.00	2	1980
74	沪房地闵字 2015 第 016483 号	106	1,385.00	2	1975
75	沪房地闵字 2015 第 016483 号	107	301.00	2	1981
76	沪房地闵字 2015 第 016483 号	108	173.00	1	1965
77	沪房地闵字 2015 第 016483 号	109	24.00	1	1975
78	沪房地闵字 2015 第 016483 号	124	253.00	1	1975
79	沪房地闵字 2015 第 016483 号	125	21.00	1	1965
80	沪房地闵字 2015 第 016483 号	126	516.00	2	1981
81	沪房地闵字 2015 第 016483 号	127	29.00	1	1965
82	沪房地闵字 2015 第 016483 号	128	247.00	2	1965
83	沪房地闵字 2015 第 016483 号	129	1,725.00	2	1955
84	沪房地闵字 2015 第 016483 号	130	244.00	2	1982
85	沪房地闵字 2015 第 016483 号	131	2,028.00	4	1955
86	沪房地闵字 2015 第 016483 号	133	288.00	2	1975
87	沪房地闵字 2015 第 016483 号	134	263.00	3	1975
88	沪房地闵字 2015 第 016483 号	135	21.00	1	1981
89	沪房地闵字 2015 第 016483 号	137	194.00	1	1955
90	沪房地闵字 2015 第 016483 号	139	691.00	1	1975
91	沪房地闵字 2015 第 016483 号	140	95.00	1	1975
92	沪房地闵字 2015 第 016483 号	141	300.00	1	1965
93	沪房地闵字 2015 第 016483 号	142	1,269.00	4	1955
94	沪房地闵字 2015 第 016483 号	143	1,512.00	4	1975
95	沪房地闵字 2015 第 016483 号	144	108.00	1	1965
96	沪房地闵字 2015 第 016483 号	146	408.00	2	1965
97	沪房地闵字 2015 第 016483 号	147	251.00	2	1955
98	沪房地闵字 2015 第 016483 号	148	23.00	1	1965
99	沪房地闵字 2015 第 016483 号	149	29.00	1	1965
100	沪房地闵字 2015 第 016483 号	150	107.00	1	1975
101	沪房地闵字 2015 第 016483 号	151	82.00	1	1975
102	沪房地闵字 2015 第 016483 号	152	78.00	1	1982
103	沪房地闵字 2015 第 016483 号	154	913.00	4	1965
104	沪房地闵字 2015 第 016483 号	158	318.00	3	1975
105	沪房地闵字 2015 第 016483 号	160	770.00	2	1975
106	沪房地闵字 2015 第 016483 号	161	340.00	2	1975
107	沪房地闵字 2015 第 016483 号	163	494.00	2	1975
108	沪房地闵字 2015 第 016483 号	164	28.00	1	1965
109	沪房地闵字 2015 第 016483 号	165	559.00	2	1982
110	沪房地闵字 2015 第 016483 号	166	284.00	1	1975

上海华谊集团股份有限公司拟向上海华谊控股集团有限公司
协议转让上海华谊能源化工有限公司 100%股权行为涉及的
上海华谊能源化工有限公司股东全部权益价值项目·资产评估报告

序号	产证号	幢号	建筑面积 (平方米)	层数	竣工日期
111	沪房地闵字 2015 第 016483 号	167	203.00	1	1975
112	沪房地闵字 2015 第 016483 号	168	39.00	1	1965
113	沪房地闵字 2015 第 016483 号	169	104.00	1	1975
114	沪房地闵字 2015 第 016483 号	170	729.00	2	1975
115	沪房地闵字 2015 第 016483 号	172	62.00	1	1965
116	沪房地闵字 2015 第 016483 号	173	455.00	2	1975
117	沪房地闵字 2015 第 016483 号	174	710.00	2	1965
118	沪房地闵字 2015 第 016483 号	205	75.00	1	1981
119	沪房地闵字 2015 第 016483 号	206	75.00	1	1982
120	沪房地闵字 2015 第 016483 号	208	14.00	1	1981
121	沪房地闵字 2015 第 016483 号	209	1,014.00	4	1965
122	沪房地闵字 2015 第 016483 号	210	86.00	1	1980
123	沪房地闵字 2015 第 016483 号	215	1,134.00	3	1965
124	沪房地闵字 2015 第 016483 号	216	586.00	2	1965
125	沪房地闵字 2015 第 016483 号	217	675.00	3	1965
126	沪房地闵字 2015 第 016483 号	221	36.00	1	1981
127	沪房地闵字 2015 第 016483 号	223	65.00	1	1965
128	沪房地闵字 2015 第 016483 号	225	1,752.00	4	1965
129	沪房地闵字 2015 第 016483 号	226	766.00	2	1965
130	沪房地闵字 2015 第 016483 号	228	118.00	2	1975
131	沪房地闵字 2015 第 016483 号	229	36.00	1	1975
132	沪房地闵字 2015 第 016483 号	232	36.00	2	1965
133	沪房地闵字 2015 第 050254 号	2	385.00	2	1987
134	沪房地闵字 2015 第 050254 号	12	775.00	4	1989
135	沪房地闵字 2015 第 050254 号	13	495.00	2	1989
136	沪房地闵字 2015 第 050254 号	14	4,285.00	3	1989
137	沪房地闵字 2015 第 050254 号	16	2,298.00	1	1989
138	沪房地闵字 2015 第 050254 号	18	104.00	1	1989
139	沪房地闵字 2015 第 050254 号	19	134.00	1	1989
140	沪房地闵字 2015 第 050254 号	20	752.00	1	1988
141	沪房地闵字 2015 第 050254 号	21	52.00	1	1988
142	沪房地闵字 2015 第 050254 号	22	156.00	1	1988
143	沪房地闵字 2015 第 050254 号	23	351.00	2	1989
144	沪房地闵字 2015 第 050254 号	27	778.00	1	1988
145	沪房地闵字 2015 第 016485 号	5	1,897.00	4	1985
146	沪房地闵字 2015 第 016485 号	12	44.00	1	1985
147	沪房地闵字 2015 第 016485 号	13	2,447.00	5	1985
148	沪房地闵字 2015 第 016485 号	14	437.00	2	1985

序号	产证号	幢号	建筑面积 (平方米)	层数	竣工日期
149	沪房地闵字 2015 第 016485 号	15	264.00	1	1985
150	沪房地闵字 2015 第 016485 号	16	70.00	2	1985
151	沪房地闵字 2015 第 016485 号	17	423.00	1	1985
152	沪房地闵字 2015 第 016485 号	18	1,476.00	5	1985
153	沪房地闵字 2015 第 016485 号	19	539.00	1	1986
154	沪房地闵字 2015 第 016485 号	20	219.00	1	1985
155	沪房地闵字 2015 第 016485 号	21	118.00	1	1985
156	沪房地闵字 2015 第 016485 号	22	32.00	1	1985
	合计		105,687.00		

灭失或拆除的建筑已经经过企业书面确认，上述资产此次未纳入评估范围。

2.截至评估基准日，纳入本次评估范围的下列房屋建筑物未取得不动产权证，上海能化承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；无权证房产的面积由上海能化测量后申报，评估人员进行了现场勘察，未发现明显差异，因评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)
1	消防泵房	框架	2008-6-30	232.74
2	焦炉气转化压缩机房	框架	2008-6-30	2,551.88
3	焦炉气转化装置房	框架	2008-6-30	1,524.72
4	焦炉气转化循环水房	框架	2008-6-30	123.40
5	焦炉气开关所	框架	2008-6-30	958.18
6	脱盐水--建筑	框架	2008-6-30	3,082.66
7	中控室建筑	框架	2008-6-30	5,197.04
8	浴室	框架	2008-6-30	929.68
9	总变所--建筑	框架	2008-6-30	2,365.84
10	空分压缩机房	框架	2008-6-30	4,234.99
11	变频器室	框架	2008-6-30	131.41
12	锅炉房	框架	2008-6-30	5,650.35
13	除灰系统--建筑	框架	2008-6-30	160.99
14	气化装置开关所	框架	2008-6-30	1,453.12
15	煤浆制备	框架	2008-6-30	1,305.05
16	原煤储存与准备间	框架	2008-6-30	836.23
17	沉渣池系统	框架	2008-6-30	570.29
18	气化间	框架	2008-6-30	6,603.32
19	热回收间	框架	2008-6-30	271.35

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面积(㎡)
20	灰水处理框架	框架	2008-6-30	1,485.28
21	过滤机厂房	框架	2008-6-30	546.54
22	破碎楼	框架	2008-6-30	709.99
23	气化装置循环水辅间	框架	2008-6-30	115.00
24	甲醇装置循环水辅间	框架	2008-6-30	207.68
25	甲醇装置开关所	框架	2008-6-30	1,400.00
26	甲醇精馏间	框架	2008-6-30	1,212.17
27	甲醇合成间	框架	2008-6-30	835.43
28	低温甲醇洗间	框架	2008-6-30	1,638.89
29	压缩机厂房	框架	2008-6-30	2,756.33
30	冷冻站	框架	2008-6-30	266.16
31	运煤栈桥及转运站	框架	2008-6-30	662.60
32	机柜间	框架	2016-12-14	1,043.41
33	原料贮运	框架	2016-12-14	1,165.10
34	净化、循环水站变电站	框架	2016-12-14	1,097.84
35	煤浆制备	框架	2016-12-14	3,830.41
36	煤浆给料	框架	2016-12-14	455.69
37	操作控制楼	框架	2008-5-24	1,088.91
38	氢压机房	框架	2008-5-24	82.94
39	甲醇及 CO 扩产项目第四总变电所	框架	2003-8-8	1,752.00
40	甲醇及 CO 扩产项目 6KV 配电楼	框架	2003-8-8	739.40
41	甲醇及 CO 扩产项目压缩厂房	框架	2003-8-8	1,599.30
42	15 万吨甲醇 6000M3/H 循环水	框架	2003-8-8	451.00
	合计			63,325.31

对于上述房产，此次评估未考虑后续如需办理产证可能会产生的各类费用。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现委托人有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本评估报告中财务数据由被评估单位提供。

上海华谊能源化工有限公司 2024 年、2025 年及评估基准日单体口径及合并口径财务数据分别与天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天职业字[2026]31127 号”及“天职业字[2026]31128 号”无保留意见的模拟审计报告核对一致。

除此之外不存在其他利用专家工作或相关报告情况。

（五）重大期后事项

根据上海华谊集团股份有限公司2026年5月8日审议出具的《关于同意卡博特化工（天津）有限公司30%股权无偿划转的批复》（沪华谊集团资字（2026）8号）、《关于同意卡博特高性能材料（天津）有限公司10%股权无偿划转的批复》（沪华谊集团资字（2026）9号）、《关于同意安徽华谊化工有限公司94%股权无偿划转的批复》（沪华谊集团资字（2026）10号）、《关于同意上海泾星化工有限公司37%股权无偿划转的批复》（沪华谊集团资字（2026）11号）、《关于同意上海卡博特化工有限公司30%股权无偿划转的批复》（沪华谊集团资字（2026）12号）、《关于同意上海申星化工有限公司37%股权无偿划转的批复》（沪华谊集团资字（2026）13号）、《关于同意上海华林工业气体有限公司50%股权无偿划转的批复》（沪华谊集团资字（2026）14号）以及《关于同意上海华谊新能源化工销售有限公司100%股权无偿划转的批复》（沪华谊集团资字（2026）15号）进行资产剥离，将本公司持有的安徽华谊化工有限公司94.0044%股权、上海华谊新能源化工销售有限公司100.00%股权、卡博特化工（天津）有限公司30.00%股权、上海华林工业气体有限公司50.00%股权、上海泾星化工有限公司37.00%股权、上海卡博特化工有限公司30.00%股权、上海申星化工有限公司37.00%股权、卡博特高性能材料（天津）有限公司10.00%股权（以下合称“模拟剥离股权”）进行资产剥离。截至本报告正式出具，上述股权变更事项已完成工商变更。本次评估以经审计的模拟财务报表为基础。该模拟报表假设相关股权于财务报表列报的最早期初已完成无偿划转，并据此模拟计算了资产剥离形成的转让损益及其相应的税费影响。鉴于法律权属及控制权已实质转移，评估与模拟报表口径保持一致，本次评估范围中未包含上述剥离资产。

此次评估未考虑模拟剥离股权所涉及的税费影响，对于模拟剥离股权所涉及的税费应当以主管税务部门的最终认定为准。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 上海华谊能源化工有限公司与上海华谊集团股份有限公司签订《房地产租赁合

同》（2025 年 12 月），上海华谊能源化工有限公司从上海华谊集团股份有限公司承租位于徐家汇路 560 号 601 室、相关公共面积及 9 个车位，建筑面积 911.18 平方米及 9 个车位，租赁用途为办公，租赁期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止。租金为人民币叁元陆角/天/建筑平方米，在租赁期内租金保持不变。

除上述事项外，上海能化不存在其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 鉴于本次交易仅涵盖被评估单位持有的部分投资公司，为匹配本次交易范围、真实反映标的对应的财务状况与经营成果，本次所采用的经审计财务报表，系剔除交易范围以外投资公司后编制的模拟财务报表。

3. 评估基准日，被评估单位已全面停止生产。本次评估结论仅反映基准日各项资产对应的现状价值，未来企业收入主要来源于贸易业务及闲置设备处置所得，此次评估未考虑后续资产处置过程中可能产生的税金及其他相关费用。

4. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对评估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 上海华谊集团股份有限公司于2025年9月13日发布《关于子公司部分装置停产的公告》（编号：2025-050），根据政府部门关于吴泾地区产业调整转型、工业碳达峰等相关要求和文件精神，上海华谊集团股份有限公司全资子公司上海华谊能源化工有限公司吴泾基地装置实行永久性停产。上海华谊能源化工有限公司法人主体存续，正常开展股权管理、少量贸易等经营工作。

受安全环保整改要求影响，上海华谊能源化工有限公司将部分资产转入在建工程。上海华谊能源化工有限公司固定资产中除车辆和少数电子设备尚在使用外，其余均处

于闲置状态。对设备类资产，受永久停产影响，未来无法原地续用，本次评估采用移地使用、现状交付假设。设备重置全价仅包含设备本体重置价，不再考虑除设备本体价值之外的其他费用。

6. 受上海华谊能源化工有限公司吴泾基地装置实行永久性停产的影响，部分受化工工艺限制、难以搬迁或搬迁不具备经济性的专用设备类资产，按照资产残值确定评估值；对于跨江管线以及评估基准日前已拆除设备，无剩余回收价值，此次评估值确认为零。

7. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

8. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，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，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

9. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFinD中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

10. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

11. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

12. 本评估结论未考虑控制权溢价或缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。

13. 本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

14. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产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）本资产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；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期2026年07月06日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师：杨一赞 杨一赞



资产评估师：赵 玥 赵玥



中同华资产评估(上海)有限公司

2026年07月06日



资产评估报告附件

附件一：有关经济行为文件

1. 《关于筹划资产置换暨关联交易的提示性公告》（公告编号：2026-023）
2. 《上海华谊集团股份有限公司党委（扩大）会议纪要》（2026-33）

附件二：《天职业字[2026]31127 号》审计报告

附件三：《天职业字[2026]31128 号》审计报告

附件四：委托人、被评估单位营业执照复印件

附件五：委托人、被评估单位企业国有资产产权登记表

附件六：评估对象涉及的主要权属证明资料

1. 不动产权证
2. 机动车行驶证
3. 专利证书
4. 商标注册证
5. 计算机软件著作权登记证书

附件七：委托人、被评估单位承诺函

附件八：签名资产评估师的承诺函

附件九：资产评估机构单位会员证书

附件十：资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件十一：资产评估机构营业执照副本

附件十二：签名资产评估师资格证明文件

附件十三：资产评估委托合同

附件十四：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

附件十五：资产基础法评估明细表

附件十六：收益法评估明细表