

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏国茂减速机股份有限公司拟进行投资
涉及的天津市中重科技工程有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2021〕137号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二一年三月二十五日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3333020001202100180

资产评估报告名称： 江苏国茂减速机股份有限公司拟股权增资涉及的
天津市中重科技工程有限公司股东全部权益价值
评估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 坤元评报〔2021〕137号

资产评估机构名称： 坤元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 潘文夫(资产评估师)、柴山(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	29
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日审计报告	31
二、委托人和被评估单位法人营业执照	40
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	42
四、委托人和被评估单位的承诺函	63
五、签名资产评估师的承诺函	64
六、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	65
七、资产评估机构备案公告及资产评估机构从事证券服务业务备案名单.....	66
八、资产评估机构法人营业执照	68
九、签名资产评估师职业资格证书登记卡	69
收益法评估结果汇总表	71

资产基础法评估结果汇总表及明细表	72
------------------------	----

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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为评估对象可实现价格的保证。

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

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

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资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江苏国茂减速机股份有限公司拟进行投资 涉及的天津市中重科技工程有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕137号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为江苏国茂减速机股份有限公司(以下简称“国茂股份公司”)，本次资产评估的被评估单位为天津市中重科技工程有限公司(以下简称“中重科技公司”)。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

国茂股份公司拟对中重科技公司进行投资，为此需要对涉及的中重科技公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供中重科技公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的中重科技公司的股东全部权益价值。

评估范围为中重科技公司申报的并经过立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2020年11月30日中重科技公司相关资产及负债。按照中重科技公司提供的2020年11月30日业经审计的财务报表反映，资产、负债和股东所有者权益的账面价值分别为1,999,943,377.91元、1,465,414,148.70元和534,529,229.21元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2020 年 11 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估结论作为中重科技公司股东全部权益的评估值，中重科技公司股东全部权益的评估价值为 1,537,000,000.00 元（大写为人民币壹拾伍亿叁仟柒佰万元整），与账面价值 534,529,229.21 元相比，评估增值 1,002,470,770.79 元，增值率为 187.54%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对国茂股份公司收购中重科技公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 11 月 30 日起至 2021 年 11 月 29 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 截至评估基准日，列入评估范围的中重科技公司位于科技园环外发展区高新大道 65 号的构筑物罩棚 A(建筑面积 1,210.00 平方米)，该构筑物部分建造在关联方天津天重中直科技工程有限公司厂区内，中重科技公司已提供相关建设资料并承诺该建筑物属其所有。该构筑物建筑面积由中重科技公司测量后提供。本次评估未考虑上述资产权属瑕疵事项对评估结果的影响。

2. 评估基准日后 2020 年 12 月，中重科技公司对全资子公司亚太海威国际贸易有限公司增资至 1.08 亿元人民币，同时将该股权按投资额 1.08 亿元人民币转让给关联方天津市中海威国际贸易有限公司，本次评估以约定的转让价扣除期中重科技公司新增的投资额确定该项投资评估值。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

江苏国茂减速机股份有限公司拟进行投资 涉及的天津市中重科技工程有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2021〕137号

江苏国茂减速机股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的天津市中重科技工程有限公司股东全部权益在2020年11月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：江苏国茂减速机股份有限公司(以下简称“国茂股份公司”)
2. 住所：常州市武进高新技术产业开发区龙潜路98号
3. 法定代表人：徐国忠
4. 注册资本：46,332.74万(元)
5. 类型：股份有限公司(上市)
6. 统一社会信用代码：91320412064534407K
7. 登记机关：常州市市场监督管理局
8. 经营范围：传动设备、减速机、电器机械及器材、机械零部件、电机制造、加工；普通机械、电器设备、金属材料、五金产品、家用电器、家具、木制品、针纺织品、纺织原料销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外。（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

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：天津市中重科技工程有限公司(以下简称“中重科技公司”)
2. 住所：天津市北辰区科技园区环外发展区高新大道65号
3. 法定代表人：谷峰兰
4. 注册资本：10,297.625万元人民币
5. 类型：有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91120113727536666U
7. 登记机关：天津市北辰区市场监督管理局；
8. 经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；液力动力机械及元件制造；机械电气设备制造；金属加工机械制造；铸造机械制造；液压动力机械及元件制造；五金产品制造；机床功能部件及附件制造；环境保护专用设备制造；冶金专用设备制造；通用零部件制造；气体、液体分离及纯净设备制造；环境监测专用仪器仪表制造；水质污染物监测及检测仪器仪表制造；金属成形机床制造；机械零件、零部件加工；水质污染物监测及检测仪器仪表销售；气体、液体分离及纯净设备销售；环境保护专用设备销售；金属材料销售；环境监测专用仪器仪表销售；金属制品销售；五金产品批发；五金产品零售；电气设备修理；专用设备修理；水环境污染防治服务；环保咨询服务；工程和技术研究和试验发展；污水处理及其再生利用。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：道路货物运输(不含危险货物)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

二) 企业历史沿革

中重科技公司成立于2001年6月26日，初始注册资本50万元，成立时股东和出资情况如下：自然人股东谷峰兰出资35万元(占注册资本的70%)，自然人马冰冰出资15万元(占注册资本的30%)。

公司股权经多次变更及增资后，截至评估基准日，注册资本为10,297.625万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
马冰冰	8,000.000	77.69%
谷峰兰	2,000.000	19.42%
旭辉恒立(天津)企业管理合伙合伙企业(有限合伙)	120.000	1.17%
旭光久恒(天津)企业管理合伙合伙企业(有限合伙)	110.625	1.07%
汪雄飞	67.000	0.65%

合计	10,297.625	100.00%
-----------	-------------------	----------------

评估基准日后，2021年3月9日中重科技公司变更设立为股份有限公司，完成工商变更后股权未发生变化，具体股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
马冰冰	8,000.000	77.69%
谷峰兰	2,000.000	19.42%
旭辉恒立(天津)企业管理有限合伙企业(有限合伙)	120.000	1.17%
旭光久恒(天津)企业管理有限合伙企业(有限合伙)	110.625	1.07%
汪雄飞	67.000	0.65%
合计	10,297.625	100.00%

三) 被评估单位前2年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2018年12月31日	2019年12月31日	基准日
资产	1,308,098,874.55	1,419,689,393.44	1,999,943,377.91
负债	488,190,178.95	557,182,978.45	1,465,414,148.70
股东权益	819,908,695.60	862,506,414.99	534,529,229.21
项目名称	2018年	2019年	2020年1-11月
营业收入	734,685,543.38	537,870,639.81	386,398,769.46
营业成本	495,205,650.82	377,007,393.45	238,499,375.24
利润总额	135,381,519.87	106,439,930.32	118,736,927.39
净利润	119,360,209.33	92,597,719.39	103,867,189.22

上表财务数据中，2018年、2019年为未经审计但经企业调整的财务数据；评估基准日财务报表数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为信会师报字[2021]第ZF10153号的无保留意见审计报告。

四) 被评估单位经营情况等

1. 企业简介

中重科技公司是一家集研发、生产、制造、销售、技术服务为一体的服务型制造业企业，具备100-1200mm热轧H型钢生产线、300-1700mm精品带钢生产线、棒线材生产线等高端智能化冶金轧制系列生产线等冶金EPC工程总承包的能力。

中重科技公司的产品已销售至国内22省市，客户包括安泰科技、福建吴航、中船重工、宝钢德盛、鞍山紫竹、莱钢、广东诚德、霸州新冠、河北津西、河北前进、河北燕钢、唐山东海、唐山金马、江苏高通、云南玉溪、陕西汉中等百余家企业，外销至马来西亚、印尼、泰国等。

2. 经营场所租赁情况

截至评估基准日，中重科技公司将座落于天津市北辰区宜兴埠科技园区中重科技公司院内西南角电力室后面出租给中国铁塔股份有限公司天津市分公司，供中国

铁塔股份有限公司天津市分公司建设移动通信基站。包括但不限于设立铁塔、抱杆、桅杆、拉线塔、走线架、防雷接地系统、搭建机房等。租赁期限自 2018 年 6 月 15 日起至 2021 年 6 月 14 日止，含税年租金 50,000.00 元(增值税 5%)。

3. 对外投资情况

截至评估基准日，中重科技公司投资在香港 1 家全资子公司，具体情况见下表：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	亚太海威国际贸易有限公司	2019 年 1 月 8 日	100%	55,898,300.00	0.00	55,898,300.00

2020 年 12 月，中重科技公司对全资子公司亚太海威国际贸易有限公司增资至 1.08 亿元人民币，同时将该股权按投资额 1.08 亿元人民币转让给关联方天津市中海威国际贸易有限公司。

2021 年 1 月，中重科技公司收购同一控制人关联单位天津市中重环保工程有限公司 100% 股权，以现金支付收购价 5,201,494.90 元。截至评估现场日，中重科技公司投资 1 家全资子公司，具体情况见下表：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	天津市中重环保工程有限公司	2021 年 1 月 8 日	100%	4,575,645.60	0.00	4,575,645.60

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人国茂股份公司拟对被评估单位中重科技公司进行投资。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

国茂股份公司拟对中重科技公司进行投资，为此需要对涉及的中重科技公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供中重科技公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的中重科技公司的股东全部权益价值。

评估范围为中重科技公司申报的并经过立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2020年11月30日中重科技公司相关资产及负债,包括流动资产、非流动资产(包括长期股权投资、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产-土地使用权、无形资产-其他无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产)、流动负债及非流动负债(系递延收益)。按照中重科技公司提供的业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2020年11月30日财务报表反映,资产、负债及股东所有者权益的账面价值分别为1,999,943,377.91元、1,465,414,148.70元和534,529,229.21元。具体内容如下:

金额单位:人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		1,716,635,073.69
二、非流动资产		283,308,304.22
其中:长期股权投资		55,898,300.00
固定资产	354,287,762.80	178,856,068.23
在建工程		9,437,794.82
无形资产		26,480,703.89
其中:无形资产——土地使用权		25,944,507.45
无形资产——其他无形资产		536,196.44
递延所得税资产		8,191,942.28
其他非流动资产		4,443,495.00
资产总计		1,999,943,377.91
三、流动负债		1,456,262,477.59
四、非流动负债		9,151,671.11
负债合计		1,465,414,148.70
股东所有者权益合计		534,529,229.21

1. 列入评估范围的实物资产主要包括存货、建筑物类固定资产、设备类固定资产及在建工程。其中:

存货账面价值422,985,472.60元,其中账面余额422,985,472.60元,存货跌价准备0.00元。包括原材料、库存商品、发出商品、委托加工物资、在库周转材料和在产品。其中:原材料主要包括单向节流阀、电磁换向阀、气动接头、高压验电笔、标牌等;库存商品包括250H万能轧机、轧区机械设备、万能轧机等;发出商品包括型钢备件、精轧芯轴、轴承座等;委托加工物资包括直流调速装置、支撑轮、卡板等;周转材料主要包括防毒面具、有机滤盒等;在产品主要包括缸筒、活塞杆、联轴器托架、油缓冲器等。存货分布于天津市北辰区科技园区环外发展区高新大道

65号、天津市北辰区科技园环外发展区景祥路12号、天津市北辰区科技园环外发展区景丽路6号增1号厂区内。

建筑物类固定资产共计58项，合计账面原值114,552,106.98元、账面净值81,512,369.96元，减值准备0.00元。具体内容如下：

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)	
				原值	净值
1	房屋建筑物	13	62,725.35	97,630,432.27	74,413,716.91
2	构筑物	45		16,921,674.71	7,098,653.05
3	减值准备			0.00	0.00

设备类固定资产共计465台(套/辆)，合计账面原值239,735,655.82元，账面净值97,343,698.27元，减值准备0.00元。主要设备包括起重机、数控车床、数控落地铣镗床等生产设备，电脑、空调等办公设备及车辆。主要分布于天津市北辰区科技园区环外发展区高新大道一分厂、二分厂厂区内，车辆登记在被评估单位名下。

设备类固定资产在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产--机器设备	台(套/项)	273	234,027,690.12	94,569,040.05
2	固定资产--车辆	辆	17	4,593,431.02	2,115,921.55
3	固定资产--电子设备	台(套/项)	175	1,114,534.68	658,736.67
4	减值准备	-	-	-	-

在建工程账面价值9,437,794.82元，其中账面余额9,437,794.82元，减值准备0.00元，主要包括土建工程2,580,012.62元，设备安装工程6,857,782.20元。

2. 列入评估范围的无形资产包括土地使用权和其他无形资产，其中：

土地使用权账面价值25,944,507.45元，其中账面余额25,944,507.45元，减值准备0.00元。主要包括3宗工业用地，土地面积共计80,039.00平方米。具体内容如下：

序号	房地产权证编号	土地位置	土地性质	终止日期	面积(m ²)	原始入账价值(元)	账面价值(元)	其他权利限制
1	房地证津字第113030906650号	北辰区科技园环外发展区高新大道65号	出让工业用地	2056/7/12	24,999.90	3,339,342.3	2,320,842.99	无
2	房地证津字第113010908075号	北辰区景祥路12号	出让工业用地	2057/2/11	15,000.00	4,883,420.00	3,768,372.89	无
3	津(2020)北辰区不动产权第1007197号	北辰区丽景路6号增1号	出让工业用地	2067/8/24	40,039.10	20,672,235.47	19,855,291.57	无

序号	房地产权证编号	土地位置	土地性质	终止日期	面积(m ²)	原始入账价值(元)	账面价值(元)	其他权利限制
	合计				80,039.00	28,894,997.77	25,944,507.45	

其他无形资产账面价值 536,196.44 元,系企业购买的企之星管理软件、凯斯加密软件等。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取:评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后,根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义:市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近,委托人确定本次评估基准日为 2020 年 11 月 30 日,并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日,尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《资产评估法》;
2. 《证券法》、《公司法》等;
3. 其他与资产评估有关的法律、法规、通知文件等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》;
2. 《资产评估职业道德准则》;
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》;
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》;
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》;

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》；
11. 《资产评估执业准则——不动产》；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 权属依据

1. 中重科技公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 国有建设用地使用权出让合同、房地产权证、不动产权证书、机动车行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报明细表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关财务报表；
3. 《天津市建设工程价格信息》；
4. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
5. 《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》；
6. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
7. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
8. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
9. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
10. 《资产评估常用数据与参数手册》、《基本建设财务规则》、《工程勘察设计收

费标准》等评估参数取值参考资料；

11. 天津市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
12. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；
13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
14. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
15. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据。
16. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款市场报价利率；
17. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
18. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
19. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

中重科技公司业务模式已经逐步趋于成熟，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的中重科技公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用收益法的结论作为评估对象的评估结论。

(二) 资产基础法简介

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，合理评估企业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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币存款，以核实后账面值为评估值；对于外币存款，按核实后的外币存款账面金额和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 交易性金融资产

交易性金融资产以核实后的账面值为评估值。

3. 应收账款、其它应收款和相应坏账准备

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，系应收关联方货款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 应收款项融资

应收账款项融资均为无息的银行承兑汇票，以核实后的账面值为评估值。

5. 预付款项

预付账款均为货款，经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

6. 存货

存货包括原材料、库存商品、发出商品、委托加工物资、周转材料和在产品，

根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

原材料和委托加工物资以核实后的账面值为评估值。

库存商品和发出商品采用逆减法评估，即按不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润作为评估值。

在产品账面价值包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面余额为评估值。。

周转材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位成本核算比较合理，以核实后账面余额为评估值。

7. 合同资产

合同资产为收取货款权利，可能有部分不能收回或有收回风险，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，合同资产的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

8. 其他流动资产

其他流动资产系预缴企业所得税，经核实，税金期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

长期股权投资系中重科技公司对全资子公司亚太海威国际贸易有限公司投资。

由于中重科技公司于 2020 年 12 月对全资子公司亚太海威国际贸易有限公司增资至 1.08 亿元人民币，同时将该股权按投资额 1.08 亿元人民币转让给关联方天津市中海威国际贸易有限公司，本次评估以约定的股权转让价扣除期后中重科技公司新增的投资额确定该项股权投资的评估值。

2. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物包括工业厂房及附属建筑等，由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和工业类厂房未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

A. 重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$

其中 A1、A2 分别为加权系数，A1、A2 各取 0.5。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，委估机器设备主要采用成本法，对部分设备采用市场法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值
= 重置成本 × 成新率 - 功能性贬值 - 经济性贬值

对于属整体设备的配件、运费及改造等，在相应的设备评估时统一考虑。

(1) 重置成本的评定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限，并据此初定该设备的尚可使用年限；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

C. 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

4. 在建工程

在建工程包括土建工程和设备安装工程。

(1) 对于土建工程中生产运行节能升级改造项目、一分厂办公楼改造项目（消防改造）属于房屋建筑物的装潢或改造部分，拟并入到相应房屋建筑物中一并评估，此处评估为零。

(2) 对于土建工程中热轧大型钢装备项目（景丽路厂），截至评估基准日已完工，达到预定使用状态，本次转入固定资产—房屋建筑物中评估，此处评估为零。

(3) 对于设备安装工程中数控车床、吊钩式抛丸机等设备安装工程，已全部完工，达到可使用状态，评估基准日尚未结转入固定资产，评估人员查阅了合同，对厂家进行询价了解，相关设备由于建设周期较短，相关购置成本基本符合市场状况，本次以核实后的账面值确认评估值。

(4) 对于设备安装工程中 SAP 软件项目实施费，由于发生日期距离评估基准日较近，本次以核实后的账面价值确认评估值。

5. 无形资产--土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

对于委估宗地，根据提供资料及评估人员现场踏勘，委估宗地用途为工业，评估设定用途为工业；在评估基准日 2020 年 11 月 30 日，工业用地的剩余使用年期分别为 35.62、36.20、46.73 年，按上述年期设定使用年期；委估宗地的实际开发程度为规划红线外基础设施开发程度为“六通”（通上、下水、通路、通电、通电讯、通气），规划场地平整，评估设定的开发程度为宗地红线外“六通”（通上、下水、通路、通电、通电讯、通气）和宗地红线内场地平整。综上所述，本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日 2020 年 11 月 30 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。结合评估师收集的有关资料，根据同类工业用地（厂房用地）市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。由于评估对象为位于天津市北辰区的工业用地，同类土地市场较为活跃，因此，本次评估采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

6. 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产，系企业购买的企之星管理软件、凯斯加密软件等。对于外购的凯斯加密软件、速易天工 V3 软件等，评估人员了解了相应软件的市场价格，评估时以基准日的不含税市场购置价确定软件的评估值。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位计提坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

8. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付长期资产款项，因各项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估价值。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、其他流动负债等流动负债及递延收益。

通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。除递延收益外均以核实后的账面值为评估值，递延收益为政府补助款余额，经核实期后不需支付，评估值为零。

(三) 收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现

现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产价值 + 溢余资产价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的周期性，根据评估人员的市场调查和预测，取 2025 年末作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 营运资金增加额 - 资本性支出

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 管理费用 - 营业费用 - 财务费用（除利息支出外） - 资产减值损失 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本 (WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T ——所得税率；

D/E ——资本结构。

债务资本成本 K_d 采用现时的平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——目前的无风险利率

R_m ——市场回报率

Beta ——权益的系统风险系数

ERP ——市场风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定。

国债收益率通常被认为是无风险的。评估人员查询了中评协网站公布的由中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的截至评估基准日的中国国债收益率曲线，取在评估基准日的国债到期收益率曲线上10年和30年期限的收益率，将其平均后作为无风险报酬率。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

(2) 资本结构

通过“同花顺iFinD金融数据终端”查询沪、深两市同行业上市公司至2020年11月30日的资本结构，被评估单位与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异可以在特定风险报酬率及债权期望报酬率取值中合理量化，本次采用上市公司平均资本结构作为被评估单位的目标资本结构。

(3) 企业风险系数Beta:

通过“同花顺iFinD金融数据终端”查询沪、深两地行业上市公司含财务杠杆的Beta系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ (公式中， T 为税率， β_l 为含财务杠杆的Beta系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的Beta系数， $D \div E$ 为资本结构)对各项beta调

整为剔除财务杠杆因素后的Beta系数。

通过公式 $\beta_1 = \beta_u \times [1 + (1-t)D/E]$ ，计算带财务杠杆系数的Beta系数。

(4) 计算市场收益率及市场风险溢价ERP

衡量股市ERP指数的选取：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估人员选用沪深300指数为A股市场投资收益的指标。本次对具体指数的时间区间选择为2010年到2019年。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的ERP的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(5) Rc—企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优势、资产负债情况、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素，分析确定。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

经综合分析被评估单位的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及第三方担保等因素后，债务资本成本采用基准日适用的一年期银行贷款市场利率（LPR）。

(3) 加权资本成本计算

$$\text{WACC} = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产(负债)是指与企业经营收益无关的资产(负债)。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的银行存款及理财产品等。

中重科技公司的非经营性资产系亚太海威国际贸易有限公司投资款等；非经营性负债包括应付的股东股利及递延收益等。对上述非经营性资（负债）产和溢余资

产，按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，公司无付息债务。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2021 年 3 月 8 日开始，评估报告日为 2021 年 3 月 25 日。

整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；

3. 编制资产评估计划；

4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集整理冶金专用设备制造行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；

7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；

8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上,结合被评估单位的实际情况,查阅有关资料,合理确定评估假设,形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数,选择具体计算方法,确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果,形成评估结论;
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较,确定评估结论;
3. 编制初步资产评估报告;
4. 对初步资产评估报告进行内部审核;
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后,正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提,产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提,即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用,不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提,即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化,社会经济持续、健康、稳定发展;国家货币金融政策保持现行状态,不会对社会经济造成重大波动;国家税收保持现行规定,税种及税率无较大变化;国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提,即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变;被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动,不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 假设被评估单位管理层勤勉尽责,具有足够的管理才能和良好的职业道德。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出,均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素,对被评估单位造成重大不利影响。

3. 特殊假设

由于中重科技公司一直从事机电液一体化的热轧带钢、型钢的轧钢生产线及其相关的备品备件的研发及生产活动,每年投入大量研发费用进行新产品开发,企业高新技术企业证书到期后通过复审概率不存在重大的法律障碍,故本次评估假设公司可以继续保持高新技术企业资质,未来年度的所得税政策不变,即继续享有15%的税率。

评估人员根据资产评估的要求,认定这些前提条件在评估基准日时成立,当以上评估前提和假设条件发生变化,评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上,中重科技公司的资产、负债及股东所有者权益采用资产基础法的评估结果为:

资产账面价值 1,999,943,377.91 元,评估价值 2,105,259,681.18 元,评估增值 105,316,303.27 元,增值率为 5.27%;

负债账面价值 1,465,414,148.70 元,评估价值 1,456,262,477.59 元;评估减值 9,151,671.11 元,减值率为 0.62%;

资产净额账面价值 534,529,229.21 元,评估价值 648,997,203.59 元,评估增值 114,467,974.38 元,增值率为 21.41%。

资产评估结果汇总如下表:

金额单位:人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	1,716,635,073.69	1,739,311,142.37	22,676,068.68	1.32

二、非流动资产	283,308,304.22	365,948,538.81	82,640,234.59	29.17
其中：长期股权投资	55,898,300.00	55,898,300.00		
投资性房地产				
固定资产	178,856,068.23	227,817,870.00	48,961,801.77	27.37
在建工程	9,437,794.82	6,857,782.20	-2,580,012.62	-27.34
无形资产	26,480,703.89	64,111,900.00	37,631,196.11	142.11
其中：无形资产—— 土地使用权	25,944,507.45	63,485,000.00	37,540,492.55	144.70
无形资产—— 其他无形资产	536,196.44	626,900.00	90,703.56	16.92
递延所得税资产	8,191,942.28	6,819,191.61	-1,372,750.67	-16.76
其他非流动资产	4,443,495.00	4,443,495.00		
资产总计	1,999,943,377.91	2,105,259,681.18	105,316,303.27	5.27
三、流动负债	1,456,262,477.59	1,456,262,477.59		
四、非流动负债	9,151,671.11	0.00	-9,151,671.11	-100.00
负债合计	1,465,414,148.70	1,456,262,477.59	-9,151,671.11	-0.62
资产净额	534,529,229.21	648,997,203.59	114,467,974.38	21.41

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，中重科技公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为1,537,000,000.00元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

中重科技公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为648,997,203.59元，收益法的评估结果为1,537,000,000.00元，两者相差888,002,796.41元，差异率为136.83%。

评估人员认为，以企业提供的资产负债表为基础采用资产基础法评估企业价值，在评估中很难考虑那些未在财务报表上出现的项目如企业的客户资源、服务能力、管理效率等，且资产基础法以企业单项资产的再取得成本为出发点，有忽视企业的获利能力的可能性。而收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，同时也考虑了行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。根据中重科技公司所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面地反映目前企业的股东全部权益价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果1,537,000,000.00元（大写为人民币

壹拾伍亿叁仟柒佰万元整)作为中重科技公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中,评估人员对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验,除下述事项外,未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任,评估人员的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验,资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权,或对前述资产的所有权存在部分限制,则前述资产的评估结论和被评估单位股东全部权益价值评估结论会受到影响。

截至评估基准日,列入评估范围的中重科技公司位于科技园环外发展区高新大道65号的构筑物罩棚A(建筑面积1,210.00平方米),该构筑物部分建造在关联方天津天重中直科技工程有限公司厂区内,中重科技公司已提供相关建设资料并承诺该建筑物属其所有。该构筑物建筑面积由中重科技公司测量后提供。本次评估未考虑上述资产权属瑕疵事项对评估结果的影响。

2. 截至评估基准日,中重科技公司将座落于天津市北辰区宜兴埠科技园区中重科技公司院内西南角电力室后面出租给中国铁塔股份有限公司天津市分公司,供中国铁塔股份有限公司天津市分公司建设移动通信基站。包括但不限于设立铁塔、抱杆、桅杆、拉线塔、走线架、防雷接地系统、搭建机房等。租赁期限自2018年6月15日起至2021年6月14日止,含税年租金50,000.00元(增值税5%)。在本次资产基础法评估中未考虑该租赁事项对评估结果可能存在的影响。

3. 评估基准日后,截至评估报告日的重大期后事项如下:

(1) 2020年12月,中重科技公司对全资子公司亚太海威国际贸易有限公司增资至1.08亿元人民币,同时将该股权按投资额1.08亿元人民币转让给关联方天津市中海威国际贸易有限公司,并完成工商变更,本次评估时按账面值确认评估值,并在收益法的非经营性资产中考虑该事项对评估结果的影响。

(2) 2021年1月,中重科技公司收购同一控制人关联单位天津市中重环保工程有限公司100%股权,以现金支付收购价5,201,494.90元,并完成工商变更。本次收益法评估时已考虑该事项对评估结果的影响。

(3) 2020年12月,中重科技公司收购关联方天津天重中直科技公司工程有限公
司部分资产,主要包括:土地使用权、房屋及构筑物、机器设备、冶金成套设备业
务相关存货等,总交易价格12,421.21万元,按合同约定分期支付,本次收益法评估
时已考虑该事项对评估结果的影响。

(4) 2021年3月9日,中重科技公司将公司名称变更为“中重科技(天津)股份有
限公司”,并完成工商变更,本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

4. 被评估单位承诺,截至评估基准日,不存在资产抵押、质押、对外担保、未
决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

5. 本次评估中,评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技
术检测,评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的
前提下,通过实地勘察作出的判断。

6. 本次评估中,评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼
所能观察的部分)做技术检测,评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真
实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

7. 在资产基础法评估时,除库存商品、发出商品外,未对其他资产评估增减额
考虑相关的税收影响。

8. 新型冠状病毒肺炎疫情在全球多国爆发,已对宏观经济以及市场信息产生重
大影响。该疫情对未来经济形势的后续影响难以准确预估,因此本次评估未考虑未
来该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

9. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全
部权益的现时市场价值,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
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它不可抗力
对资产价格的影响;本次评估对象为股东全部权益价值,部分股东权益价值并不必
然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积,可能存在控制权溢价或缺乏控制权的
折价。

10. 本次股东全部权益价值评估时,评估人员依据现时的实际情况作了评估人
员认为必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产
评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估人员将不承担
由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

11. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

12. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2020年11月30日起至2021年11月29日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2021年3月25日。

(此页无正文)



坤元资产评估有限公司

资产评估师:

潘文夫



柴山

