

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津长荣科技集团股份有限公司
拟资产置换涉及的
天津名轩智慧城科技发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

华夏金信评报字[2020]127号

(共三册, 第一册)

天津华夏金信资产评估有限公司

二〇二〇年七月十日

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	21
附件.....	23

声 明

一、本资产评估报告是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，本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

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

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

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

天津长荣科技集团股份有限公司
拟资产置换涉及的
天津名轩智慧城科技发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2020]127号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津长荣科技集团股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对天津名轩智慧城科技发展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。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：天津长荣科技集团股份有限公司拟与天津名轩投资有限公司进行资产置换，置入资产为天津名轩智慧城科技发展有限公司股权，需要对该公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为天津名轩智慧城科技发展有限公司股东全部权益价值；评估范围为天津名轩智慧城科技发展有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020年3月31日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：本评估报告具体评估结论如下：

总资产账面价值为 162,747.93 万元，评估价值为 163,221.03 万元，评估增值 473.09 万元，增值率为 0.29 %；

总负债账面价值为 105,595.97 万元，评估价值为 95,512.26 万元，评估减值 10,083.71 万元，减值率为 9.55%；

净资产账面价值为 57,151.96 万元，评估价值为 67,708.77 万元，评估增值 10,556.80 万元，增值率为 18.47 %。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

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%
1	流动资产	13,724.22	13,745.92	21.70	0.16
2	非流动资产	149,023.71	149,475.11	451.40	0.30
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	146,003.85	146,003.85	-	-
8	固定资产	0.72	0.92	0.21	28.80
9	在建工程	-	-	-	
10	无形资产	-	-	-	
11	开发支出	-	-	-	
12	商誉	-	-	-	
13	长期待摊费用	3,019.14	3,470.33	451.19	14.94
14	递延所得税资产	-	-	-	
15	其他非流动资产	-	-	-	
16	资产总计	162,747.93	163,221.03	473.09	0.29
17	流动负债	7,958.28	7,949.39	-8.89	-0.11
18	非流动负债	97,637.69	87,562.87	-10,074.82	-10.32
19	负债合计	105,595.97	95,512.26	-10,083.71	-9.55
20	净资产(所有者权益)	57,151.96	67,708.77	10,556.80	18.47

七、评估结论的使用有效期:本评估结论使用有效期为一年,自评估基准日2020年3月31日至2021年3月30日。

八、在使用本评估结论时,提请其他相关当事人关注以下事项:

1、基于会计政策的变更,2020年3月31日天津名轩智慧城科技发展有限公司将其持有的投资性房地产-南开区南门外大街与服装街交口悦府广场(项目名:中粮广场)按公允价值为基础调整其账面价值,计提的递延所得税负债账面值为83,795,103.48元。

天津名轩智慧城科技发展有限公司的股东-天津名轩投资有限公司出具承诺,本次经济行为实现后,天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产-南开区南门外大街与服装街交口悦府广场(项目名:中粮广场)未来年度进行出售、转让、报废或毁损等处置时,由于处置收入高于原购买价值而需缴纳的企业所得税,不高于83,795,103.48元部分由天津名轩投资有限公司承担。

基于上述承诺,本次评估递延所得税负债评估值为0元。

2、评估基准日投资性房地产均已抵押给上海浦东发展银行股份有限公司天津支行,本次评估未考虑抵押事项对评估结论的影响。

3、评估范围内的投资性房地产和固定资产评估值均不包含增值税。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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,应当认真阅读资产评估报告正文。

天津长荣科技集团股份有限公司
拟资产置换涉及的
天津名轩智慧城科技发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

华夏金信评报字[2020]127号

天津长荣科技集团股份有限公司：

天津华夏金信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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对天津长荣科技集团股份有限公司拟实施资产置换事宜所涉及的天津名轩智慧城科技发展有限公司股东全部权益在2020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评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人是天津长荣科技集团股份有限公司，被评估单位是天津名轩智慧城科技发展有限公司，资产评估委托合同约定未约定其他报告使用人。

（一）委托人概况

1、基本情况

公司名称：天津长荣科技集团股份有限公司（以下简称：长荣股份）

统一社会信用代码：911200006008912734

类型：股份有限公司（上市）

住所：天津新技术产业园区北辰科技工业园

经营场所：天津新技术产业园区北辰科技工业园

法定代表人：李莉

注册资本：43348.363万人民币

成立日期：1995年09月13日

营业期限：1995年09月13日至长期

经营范围：印刷设备、包装设备、检测设备、机械设备、精密模具的研制、生产、销售及租赁；本企业生产产品的技术转让、技术咨询、技术服务；计算机软件技术开发、销售及相关技术服务；货物及技术的进出口（法律、行政法规另有规定的除外）；包装装潢印刷品和其他印刷品印刷；第二医疗器械生产、销售。

(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件,在有效期内经营,国家有专项专营规定的按规定办理)(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)。

登记机关:天津市市场监督管理委员会

2、公司股权结构及变更情况

天津长荣科技集团股份有限公司,原名“天津长荣印刷设备股份有限公司”,系李莉、天津名轩投资有限公司、赵俊伟和陈诗宇为发起人由天津长荣印刷包装设备有限公司整体变更设立的股份有限公司。

根据深圳证券交易所深证上(2011)96号《关于天津长荣印刷设备股份有限公司人民币普通股股票在创业板上市的通知》,公司股票于2011年3月29日在深圳证券交易所挂牌交易,股票代码300195。

公司于2011年4月13日取得天津市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》,公司类型变更为股份有限公司(上市)。

截止本次评估基准日,李莉女士、天津名轩投资有限公司均为长荣股份的十大股东之一,持股比例分别为25.2%和14.74%。

(二) 被评估单位概况

1、基本情况

名称:天津名轩智慧城科技发展有限公司(以下简称:名轩智慧城)

统一社会信用代码:91120104MA05TT0T64

类型:有限责任公司(法人独资)

住所:天津市南开区南门外大街与服装街交口悦府广场1号楼2208

经营场所:天津市南开区南门外大街与服装街交口悦府广场1号楼2208

法定代表人:李莉

注册资本:33100.00万人民币

成立日期:2017年07月21日

经营范围:技术推广服务;企业管理咨询、商务信息咨询、会议服务、展览展示服务;物业管理;房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

营业期限:自2017年07月21日至2037年07月20日

登记机关:天津市南开区市场监督管理局

2、公司股权结构及变更情况

天津名轩智慧城科技发展有限公司,成立于2017年07月21日,注册资本为1,000万元人民币,系由天津名轩投资有限公司(以下简称“名轩投资”)出

资设立的有限责任公司。

名轩智慧城设立时，名轩投资出资1,000万元，占注册资本的100%，天津天财有限责任会计师事务所对上述出资情况予以审验并出具“津天财验字（2017）第003号”验资报告。公司设立时注册资本及实收资本情况如下：

金额单位：人民币万元

投资者名称	注册资本	实收资本	持股比例（%）
天津名轩投资有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	1,000.00	100.00

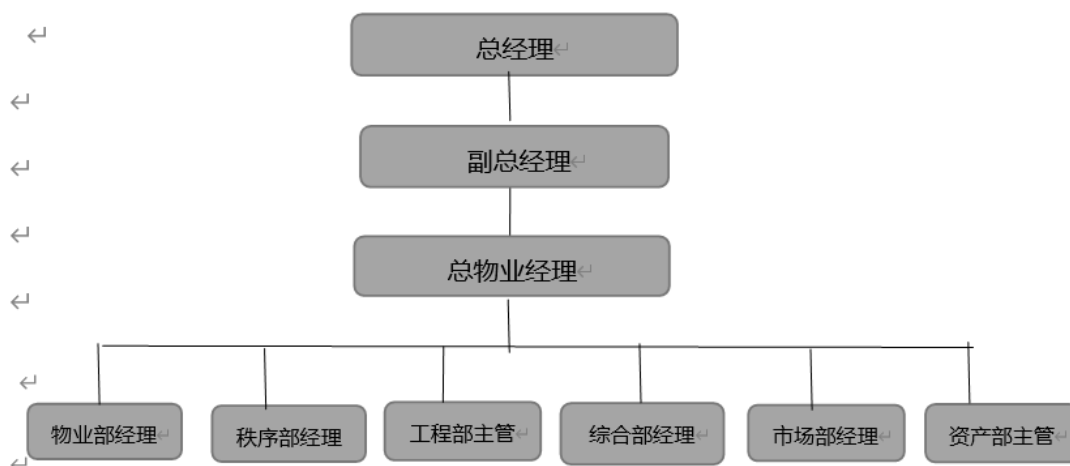
2018年5月25日，根据股东会决议和修改后的章程规定，名轩智慧城增加注册资本人民币32,100万元，由名轩投资以债权转股权的方式出资，变更后注册资本为人民币33,100万元，天津市君天会计师事务所有限公司对上述出资情况予以审验并出具“君验字（2018）第052号”验资报告。本次变更后，公司的注册资本及实收资本情况如下：

金额单位：人民币万元

投资者名称	注册资本	实收资本	持股比例（%）
天津名轩投资有限公司	33,100.00	33,100.00	100.00
合计	33,100.00	33,100.00	100.00

经上述变更后，名轩智慧城于2018年6月27日取得天津市南开区市场和质量技术监督局换发的91120104MA05TT0T64号企业法人营业执照。

3、公司经营管理结构



4、公司的主要业务及经营情况

天津名轩智慧城科技发展有限公司成立于2017年并于同年收购中粮广场写字楼项目，对其进行运营管理。作为天津名轩投资有限公司的全资子公司，其实际控制人同为李莉女士，与天津长荣科技集团股份有限公司为关联企业。

公司主要业务为对中粮广场写字楼项目出租经营。

5、近期的财务及经营状况

被评估单位近期财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日
流动资产	137,242,227.86	102,641,999.95
非流动资产	1,490,237,104.61	1,490,666,218.25
资产总计	1,627,479,332.47	1,593,308,218.20
流动负债	79,582,777.85	61,702,067.14
非流动负债	976,376,933.66	961,711,770.15
负债合计	1,055,959,711.51	1,023,413,837.29
所有者权益合计	571,519,620.96	569,894,380.91
项目	2020年1-3月	2019年度
一、营业收入	21,793,347.15	93,160,167.73
二、营业总成本	20,430,260.69	82,510,361.22
其中：营业成本	3,181,149.60	11,186,391.29
税金及附加	2,185,083.08	9,133,029.32
销售费用	362,228.23	1,223,722.97
管理费用	323,742.68	3,912,517.59
财务费用	14,378,057.10	57,054,700.05
加：其他收益	320,078.22	1,309,267.16
公允价值变动收益		3,390,227.00
资产减值损失	-156,681.29	222,736.49
三、营业利润	1,526,483.39	15,572,037.16
加：营业外收入	98,756.66	1,947,163.01
减：营业外支出		148,640.11
四、利润总额	1,625,240.05	17,370,560.06
减：所得税费用		847,556.75
五、净利润	1,625,240.05	16,523,003.31

上述会计报表业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具XYZH/2020TJA10201号无保留意见审计报告

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人天津长荣科技集团股份有限公司拟置入天津名轩智慧城科技发展有

限公司的 100% 股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

天津长荣科技集团股份有限公司拟与天津名轩投资有限公司进行资产置换，置入资产为天津名轩智慧城科技发展有限公司股权，需要对该公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：天津长荣科技集团股份有限公司董事会 2020 年 6 月 9 日《关于疫情对境外参股公司业绩影响及本公司筹划资产置换暨关联交易的提示性公告》。

三、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为天津名轩智慧城科技发展有限公司股东全部权益价值，评估范围为天津名轩智慧城科技发展有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债，具体资产和负债类型和审计后账面值如下表：

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	137,242,227.86
2	货币资金	39,402,393.36
3	应收账款	19,601,481.92
4	预付款项	366,374.00
5	其他应收款	38,650,564.00
6	其他流动资产	39,221,414.58
7	二、非流动资产合计	1,490,237,104.61
8	投资性房地产	1,460,038,509.00
10	固定资产原价	19,262.48
11	固定资产净值	7,178.30
12	长期待摊费用	30,191,417.31
13	三、资产总计	1,627,479,332.47
14	四、流动负债合计	79,582,777.85
15	应付账款	7,333,522.44
16	预收款项	8,159,081.37
17	应付职工薪酬	119,162.73
18	应交税费	2,119,932.60
19	其他应付款	19,401,078.71

序号	科目名称	账面价值
20	一年内到期的非流动负债	42,450,000.00
21	五、非流动负债合计	976,376,933.66
22	长期借款	837,500,000.00
23	递延收益	22,604,166.67
24	递延所得税负债	83,795,103.48
25	其他非流动负债	32,477,663.51
26	六、负债总计	1,055,959,711.51
27	七、净资产	571,519,620.96

(一) 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致, 评估基准日会计报表已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 审计, 并出具了 XYZH/2020TJA10201 号无保留意见审计报告。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估未申报表外资产。

(三) 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(或者评估值)

本次评估报告中不存在引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据评估目的, 确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本报告评估基准日为 2020 年 3 月 31 日, 是委托人综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下:

(一) 经济行为依据

天津长荣科技集团股份有限公司董事会 2020 年 6 月 9 日《关于疫情对境外参股公司业绩影响及本公司筹划资产置换暨关联交易的提示性公告》。

(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》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
3. 《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);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2019年1月2日,中华人民共和国财政部令第97号);
5. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
8. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号、财政部令第76号修订);
9. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号及其后颁布和修订的41项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定)。
10. 《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修正);
11. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第691号令,2017);
13. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);
14. 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
15. 《天津市土地管理条例》(2018年12月14日天津市第十七届人民代表大会常务委员会第七次会议第三次修订)。

(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. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
9. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
11. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 权属依据

1. 《中华人民共和国不动产权证书》;
2. 重要资产购置合同、发票等会计资料;
3. 被评估单位提供的其它有关说明资料。

(五) 取价依据

1. 被评估房地产周边市场交易案例;
2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
3. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2011年版);
4. 评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位申报的评估明细表;
2. 被评估单位提供的历史年度及评估基准日审计报告;
3. 《资产评估委托合同》;
4. 被评估单位对重要事项的说明;
5. 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法,收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

被评估单位主营业务收入为中粮广场的租赁收入,目前房地产市场租售比远高于国际通行的 1:300 的比例,收益法价格远低于市场法价格,价值指标偏离公允价值。所以本项目不适用收益法评估。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案

例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日近期同一行业与被评估单位在盈利能力、资产规模、企业成长阶段等方面具有可比性企业的交易案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估未采用市场法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本评估被评估单位评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估；被评估单位不存在对评估结论有重大影响且难以识别和评估的资产和负债，故本次评估采用资产基础法。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用了资产基础法进行评估，并将其评估结果作为最终评估结论。

（二）资产基础法介绍

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

本次评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产。分述如下：

（1）货币资金

本项目货币资金全部银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面值确定评估值。

（2）应收款项

本项目应收款项包括应收账款和其他应收款。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，向企业财务人员了解应收款项形成的原因和对方信誉情况，同时对金额较大的款项进行函证，并抽查相关业务合同，核实业务的真实性。本次评估未发现有确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估值。

坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员查阅了相关资产采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，以核实后账面值作为评估值。

(4) 其他流动资产

核算内容包括购买投资性房地产产生的期末可抵扣增值税进项税。

评估人员查阅了房地产购买合同、增值税发票、增值税纳税申报表、企业账簿等，核实账面记录的正确性及企业在未来年度的销售收入可以支持上述进项增值税在规定期限内全部抵扣，以清查核实后的账面值确定评估值。

2. 投资性房地产

投资性房地产为位于南开区南门外大街与服装街交口的悦府广场（项目名：中粮广场），被评估单位于 2017 年以购买方式取得，现状为对外出租的营业及办公用房。

悦府广场为钢混结构，共 214 套房产，分别取得 214 项《不动产权证书》，证载房屋权利人为天津名轩智慧城科技发展有限公司，证载建筑面积共计 61,233.14 平方米，总层数为 38 层，为负 3 至 35 层，建成于 2015 年，地下 1-3 层为车库，地上 1-4 层为商业，建筑面积 5,998.56 平方米，与南开大悦城相连互通，5-34 层为办公，建筑面积 55,234.58 平方米，15 层、26 层为大楼避难层，35 层为设备间。

土地状况：土地权利人为天津名轩智慧城科技发展有限公司，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，用途为其它商服用地/非居住，权利性质为出让/商品房，使用期限至 2050 年 12 月 21 日，使用权面积共计 9,038.40 平方米。

评估范围内投资性房地产为悦府广场 214 套房产，地下 1-3 层的车位在长期待摊费用科目核算。

本次评估对投资性房地产采用市场法进行评估。市场法是将被评估房地产与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似案例进行比较，并对类似可比案例的成交价格作适当修正，以此估算被评估房地产客观合理价格的方法。具体为对其实际交易价格从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与被评估资产具体条件比较修正，确定估价对象价值的评估方法。

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法，适用于在同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产估价。

市场法公式：估价对象房地产价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数

×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

具体过程如下：

搜集交易案例

选取可比实例

建立价格可比基础

进行交易情况修正

进行交易日期调整

进行房地产状况调整

求取比准价格

3. 固定资产资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

本次评估的固定资产全部为电子设备，根据当地市场信息及互联网公布的报价等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

B、成新率的确定

根据使用时间，结合维修保养情况，采用年限法确定成新率。

C、评估值=重置价值×成新率

4. 长期待摊费用

长期待摊费用为购入的中粮广场地下车位使用权和企业财产险，评估人员通过核查账簿、原始凭证，查看合同协议，审核长期待摊费用的内容、发生时间、原始发生额和摊销期限。

车位使用权采用市场法进行评估，评估方法详细情况见投资性房地产；对企业财产险，核实其真实性和账面价值的准确性，以核实后的账面值确定评估值。

5. 负债

本次评估的负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其它应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债包括长期借款、递延所得税负债、其他非流动负债和递延收益。

评估人员首先对申报的各项负债与有关总账、明细账进行核实，此次评估以核实后的账面值，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金额确定评估值。

(1) 应付职工薪酬中的教育经费按照国家有关规定评估值为 0 元。

(2) 基于会计政策的变更, 2020 年 3 月 31 日天津名轩智慧城科技发展有限公司将其持有的投资性房地产-南开区南门外大街与服装街交口悦府广场(项目名: 中粮广场)按公允价值为基础调整其账面价值, 计提的递延所得税负债账面值为 83,795,103.48 元。

天津名轩智慧城科技发展有限公司的股东-天津名轩投资有限公司出具承诺, 本次经济行为实现后, 天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产-南开区南门外大街与服装街交口悦府广场(项目名: 中粮广场)未来年度进行出售、转让、报废或毁损等处置时, 由于处置收入高于原购买价值而需缴纳的企业所得税, 不高于 83,795,103.48 元部分由天津名轩投资有限公司承担。

基于上述承诺, 本次评估递延所得税负债评估值为 0 元。

(3) 递延收益为被评估单位收到的一次性政府补助资金。根据相关文件, 被评估单位未来年度在天津市南开区持续经营, 享受补贴的办公房不改变用途的条件下, 政府补助资金不需偿付, 本次评估按递延收益的余额乘以企业所得税率确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作于 2020 年 5 月 27 日开始, 至 2020 年 7 月 10 日结束。具体分以下几个阶段:

(一) 明确业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料, 进行必要的初步调查, 与委托人及被评估单位等共同明确资产评估业务基本事项, 分析评估业务风险、评估机构及其资产评估专业人员的专业能力和独立性。

(二) 订立业务委托合同

在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的基础上, 评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》, 委托合同包括评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、报告使用范围、评估报告提交期限和方式、违约责任和争议解决等内容。

(三) 编制资产评估计划

根据本评估业务的具体情况及时问要求, 考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等, 制定编制资产评估计划。

（四）进行评估现场调查

1、根据评估对象和评估范围的具体情况拟定收集资料清单，指导被评估单位清查资产、填报资产评估明细表、准备评估资料。

2、评估人员按照资产评估准则的相关规定，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对纳入评估范围的各项资产进行了现场调查。

1) 对管理层进行针对性访谈，了解公司业务、资产、财务、人员及经营状况，具体访谈对象包括公司生产经营各主要关节相关部门负责人及公司主要领导，并形成访谈记录。

2) 将企业申报的资产评估明细表与其总账、明细账进行核对，通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况。仔细审查各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估明细表进行完善。

（五）收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料，包括直接从市场等渠道独立获取资料，从委托人等其他相关当事人获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估人员要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；评估人员对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出评估人员专业能力范畴的核查验证事项，评估人员委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。对同一评估对象采用多种评估方法时，对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较后，确定评估结论。

（七）编制出具评估报告

在上述工作的基础上，编制初步资产评估报告，按公司评估业务内部质量控制制度和程序对报告进行审核，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。在全面考虑有关意见后，最后按资产评估委托合

同规定的时间及方式向委托人提交评估报告。

九、评估假设

本次评估中评估人员遵循了以下评估假设：

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得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做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营的假设

将企业整体资产作为评估对象，即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标和经营管理模式持续经营下去。

（二）具体假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的。

3. 经核查，本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发。

4. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

5. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

6. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

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

8. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目

前方向保持一致。

9. 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。

10. 委估资产的取得、使用、收益及处置均符合国家相关法律法规之规定。

11. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；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。

12. 假设被评估单位未来年度在天津市南开区持续经营，享受补贴的房屋不改变用途。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

截止 2020 年 3 月 31 日天津名轩智慧城科技发展有限公司采用资产基础法进行评估，得出的评估结论如下：

总资产账面价值为 162,747.93 万元，评估价值为 163,221.03 万元，评估增值 473.09 万元，增值率为 0.29 %；

总负债账面价值为 105,595.97 万元，评估价值为 95,512.26 万元，评估减值 10,083.71 万元，减值率为 9.55%；

净资产账面价值为 57,151.96 万元，评估价值为 67,708.77 万元，评估增值 10,556.80 万元，增值率为 18.47 %。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

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%
1	流动资产	13,724.22	13,745.92	21.70	0.16
2	非流动资产	149,023.71	149,475.11	451.40	0.30
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	146,003.85	146,003.85	-	-
8	固定资产	0.72	0.92	0.21	28.80
9	在建工程	-	-	-	-
10	无形资产	-	-	-	-
11	开发支出	-	-	-	-
12	商誉	-	-	-	-
13	长期待摊费用	3,019.14	3,470.33	451.19	14.94
14	递延所得税资产	-	-	-	-
15	其他非流动资产	-	-	-	-
16	资产总计	162,747.93	163,221.03	473.09	0.29
17	流动负债	7,958.28	7,949.39	-8.89	-0.11
18	非流动负债	97,637.69	87,562.87	-10,074.82	-10.32
19	负债合计	105,595.97	95,512.26	-10,083.71	-9.55
20	净资产（所有者权益）	57,151.96	67,708.77	10,556.80	18.47

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：

（一）通用披露内容

1、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；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响。

2、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、完整性以及保证经营的合法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。

3、评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

（二）特殊情况披露内容

1. 本次评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响，也未考虑具有控制权或者缺乏控制权可能对评估对象价值的影响。

2. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外观，在尽可能的情况下查看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，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情况等判断设备状况。

3. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

5. 本报告是在被评估单位提供的资产权属证明文件真实、合法、有效的基础上做出的，资产权属证明文件的真实性、合法性和有效性由被评估单位负责。本项目评估机构及资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对其法律权属作任何形式的保证。

6. 基于会计政策的变更，2020年3月31日天津名轩智慧城科技发展有限公司将其持有的投资性房地产-南开区南门外大街与服装街交口悦府广场（项目名：中粮广场）按公允价值为基础调整其账面价值，计提的递延所得税负债账面值为83,795,103.48元。

天津名轩智慧城科技发展有限公司的股东-天津名轩投资有限公司出具承诺，本次经济行为实现后，天津名轩智慧城科技发展有限公司投资性房地产-南开区南门外大街与服装街交口悦府广场（项目名：中粮广场）未来年度进行出售、转让、报废或毁损等处置时，由于处置收入高于原购买价值而需缴纳的企业所得税，不高于83,795,103.48元部分由天津名轩投资有限公司承担。

基于上述承诺，本次评估递延所得税负债评估值为0元。

7. 评估范围内的投资性房地产和固定资产评估值均不包含增值税。

（三）抵押担保未决诉讼事项

评估基准日投资性房地产均已抵押给上海浦东发展银行股份有限公司天津支行，本次评估未考虑抵押事项对评估结论的影响。

（四）其他特别事项

1. 本报告是在委托人及被评估单位提供的有关会计信息资料的基础上做出的, 这些相关信息的真实性、可靠性和全面性由委托人及被评估单位负责。

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、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评估目的及用途使用资产评估报告。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未征得资产评估机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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专业人员不承担责任。

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

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

(五) 本评估报告的特定经济行为需要国有资产管理部门和企业主管部门备案(核准)的, 在国有资产管理部门和企业主管部门备案(核准)后方可使用本评估报告。

(六) 本评估结论使用期为一年, 自评估基准日 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 30 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 7 月 10 日。

(此页无正文，为签字盖章页)

天津华夏金信资产评估有限公司

资产评估师：匡向北

资产评估师：刘立

二〇二〇年七月十日

附件

1. 天津长荣科技集团股份有限公司董事会 2020 年 6 月 9 日《关于疫情对境外参股公司业绩影响及本公司筹划资产置换暨关联交易的提示性公告》；
2. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
3. 被评估单位 2019 年度至 2020 年 3 月 31 日审计报告；
4. 委托人和被评估单位营业执照；
5. 天津名轩投资有限公司营业执照；
6. 天津名轩投资有限公司出具的《承诺函》；
7. 中粮广场写字楼商品房清单；
8. 《中华人民共和国不动产权证》；
9. 委托人和被评估单位的承诺函；
10. 签名资产评估师的承诺函；
11. 天津市财政局备案公告（公函编号：津评备 2018023）；
12. 天津华夏金信资产评估有限公司证券期货相关业务资产评估资格证书；
13. 天津华夏金信资产评估有限公司营业执照副本；
14. 签名资产评估师资格证明文件；
15. 资产评估委托合同。