



北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

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  
因编制 2022 年度财务报告拟确定  
天津长荣控股有限公司  
投资性房地产公允价值  
资产评估报告

北京亚超评报字（2023）第 A064 号

（共壹册，第壹册）

二〇二三年三月三十一日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202  
邮编：100036

电话：（010）51716863  
传真：（010）51716863

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|   |  |
|---|--|
| 报告编码:   | 4611020052461001202300011                                |
| 合同编号:   | 北京亚超评委字(2023)第A016号                                      |
| 报告类型:   | 非法定评估业务资产评估报告  |
| 报告文号:   | 北京亚超评报字(2023)第A064号                                      |
| 报告名称:   | 天津长荣科技集团股份有限公司因编制2022年度财务报告拟确定天津长荣控股有限公司投资性房地产公允价值资产评估报告 |
| 评估结论:   | 260,788,325.52元  |
| 评估机构名称:   | 北京亚超资产评估有限公司   |
| 签名人员:   | 李英 (资产评估师) 会员编号: 46190006<br>劳小华 (资产评估师) 会员编号: 46200032  |
| <br>(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。

生成日期: 2023年03月31日

## 资产评估报告目录

---

|  |    |
|--|----|
| 资产评估报告声明.....                              | 1  |
| 资产评估报告摘要.....                              | 3  |
| 资产评估报告正文.....                              | 6  |
| 一、绪言.....                                  | 6  |
| 二、委托人、产权持有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..... | 6  |
| 三、评估目的.....                                | 9  |
| 四、评估对象和评估范围.....                           | 9  |
| 五、价值类型.....                                | 11 |
| 六、评估基准日.....                               | 12 |
| 七、评估依据.....                                | 12 |
| 八、评估方法.....                                | 16 |
| 九、评估程序实施过程和情况.....                         | 19 |
| 十、评估假设.....                                | 21 |
| 十一、评估结论.....                               | 22 |
| 十二、特别事项说明.....                             | 23 |
| 十三、资产评估报告使用限制说明.....                       | 26 |
| 十四、资产评估报告日.....                            | 27 |
| 资产评估报告附件.....                              | 29 |

## 资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受天津长荣科技集团股份有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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专业人员不承担责任。

三、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本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对其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考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。



七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

# 天津长荣科技集团股份有限公司因编制 2022 年度财务报告 拟确定天津长荣控股有限公司投资性房地产公允价值

## 资产评估报告摘要

北京亚超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、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对天津长荣科技集团股份有限公司因编制报告拟确定天津长荣控股有限公司投资性房地产在 2022 年 12 月 31 日公允价值进行了评估。

### 一、评估目的

评估目的是为天津长荣科技集团股份有限公司因编制财务报告拟确定天津长荣控股有限公司投资性房地产公允价值提供参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象是天津长荣控股有限公司持有的投资性房地产，评估范围是天津长荣控股有限公司持有的位于天津市北辰区高端装备制造产业园永合道 32 号投资性房地产，包括建筑面积 64,084.28 m<sup>2</sup>的工业房屋及占用的 105,971.10 m<sup>2</sup>的工业用地土地使用权，账面价值 26,059.94 万元。

三、价值类型：公允价值。

四、评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

五、评估方法：收益法。

六、评估结论

经采用收益法评估,天津长荣科技集团股份有限公司因编制 2022 年度财务报告拟确定天津长荣控股有限公司投资性房地产评估价值为 26,078.83 万元(大写:人民币贰亿陆仟零柒拾捌万捌仟叁佰元整),评估增值 18.90 万元,增值率 0.07%。

## 七、评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告,即自 2022 年 12 月 31 日起一年内有效。

## 八、特别事项说明

(一) 为确保天津银行股份有限公司第二中心支行和长荣华鑫融资租赁有限公司(委托人的子公司)债权的履行,2021 年 8 月天津长荣控股有限公司作为保证人和天津银行股份有限公司第二中心支行签订《最高额抵押合同》(编号为 ZHSX20210110-DY),抵押合同以本次委估的天津市北辰区高端装备制造产业园永合道 32 号投资性房地产为抵押物,合同约定天津长荣控股有限公司所担保的最高债权限额为人民币 2 亿元整,被担保的主债权发生期间为 2021 年 8 月 19 日至 2024 年 8 月 18 日。

(二) 本评估结论中,评估师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,未进行任何结构和材质测试、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,评估师在假定产权持有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。

(三) 本次评估与前次评估相同资产采用的评估方法一致。

(四) 本次投资性房地产的评估结论不包含增值税。

(五) 本次评估未考虑在实现本次评估目的时评估增值额对所得税所产生的影响。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

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。



# 天津长荣科技集团股份有限公司因编制 2022 年度财务报告 拟确定天津长荣控股有限公司投资性房地产公允价值

## 资产评估报告正文

### 北京亚超评报字（2023）第 A064 号

#### 一、绪言

天津长荣科技集团股份有限公司：

北京亚超资产评估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，采用收益法，按照必要的评估程序，对天津长荣科技集团股份有限公司因编制财务报告拟确定天津长荣控股有限公司投资性房地产在 2022 年 12 月 31 日公允价值进行了评估。委托人及产权持有单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了必要的勘察核实，对产权持有单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

#### 二、委托人、产权持有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

##### （一）委托人概况

企业名称：天津长荣科技集团股份有限公司

统一社会信用代码：911200006008912734

法定代表人：李莉

登记状态：存续（在营、开业、在册）

成立日期：1995-09-13

注册资本：42338.7356 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

营业期限：1995-09-13 至无固定期限

登记机关：天津市市场监督管理委员会

注册地址：天津新技术产业园区北辰科技工业园

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）。

## （二）产权持有单位概况

### 1. 营业执照登记情况

企业名称：天津长荣控股有限公司

统一社会信用代码：911201130640483530

法定代表人：李莉

成立日期：2013-09-12

注册资本：100000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

营业期限：2013-09-12 至 2063-09-11

注册地址：天津市北辰区天津北辰经济技术开发区高端园永兴道  
102 号

经营范围：印刷设备、包装设备、检测设备（计量器具除外）、精密模具的制造、销售及租赁；本企业生产产品的技术开发、转让、咨询、服务；计算机软件技术开发、转让、服务及销售；自有厂房租赁；代缴水电费；建筑工程设计、技术咨询服务；从事国家法律、法规允许经营的进出口业务；物业管理；企业管理咨询（金融、投资类管理咨询除外）；机械设备、工具、刀具批发兼零售；自有设备租赁；自有房屋租赁；仓储服务（危险化学品、易燃易爆易制毒品除外）。（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）。

## 2. 主要税种和税率

| 序号 | 主要税种    | 税率 | 计税依据           |
|----|---------|----|----------------|
| 1  | 增值税     | 9% | 按销售商品或提供劳务的增值额 |
| 2  | 城市维护建设税 | 7% | 应纳流转税额         |
| 3  | 教育费附加   | 3% | 应纳流转税额         |
| 4  | 地方教育费附加 | 2% | 应纳流转税额         |

### （三）委托人与产权持有单位的关系

本次评估委托人为天津长荣科技集团股份有限公司，产权持有单位为天津长荣控股有限公司；本次资产评估的委托人是产权持有单位



的母公司，持有天津长荣控股有限公司 100.00% 股权。

#### （四）委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及产权持有单位为实现评估目的使用，除委托人及产权持有单位外，其他评估报告使用者为：委托人及产权持有单位上级主管部门、管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

### 三、评估目的

因天津长荣科技集团股份有限公司编制 2022 年度财务报告事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及天津长荣控股有限公司持有的投资性房地产进行评估；评估目的是为天津长荣科技集团股份有限公司因编制财务报告拟确定天津长荣控股有限公司投资性房地产公允价值提供参考依据。

### 四、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象是天津长荣控股有限公司持有的投资性房地产。

#### （二）评估范围

评估范围是天津长荣控股有限公司持有的位于天津市北辰区高端装备制造产业园永合道 32 号投资性房地产，包括建筑面积 64,084.28 m<sup>2</sup> 的工业房屋及占用的 105,971.10 m<sup>2</sup> 的工业用地土地使用权，账面价值 26,059.94 万元。

本次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。

### (三) 评估范围中主要资产状况及特点

#### ► 委估资产产权信息

委估的投资性房地产位于天津市北辰区高端装备制造产业园永合道 32 号。

#### 房屋所有权证载情况：

|         |   |
|---------|---|
| 不动产权证编号 | 津(2019)北辰区不动产权第 1015062 号   |
| 权利人     | 天津长荣控股有限公司  |
| 共有情况    | 单独所有  |
| 坐落      | 天津市北辰区高端装备制造产业园永合道 32 号   |
| 不动产单元号  | 120113004003GB00290F00010001 等  |
| 权利类型    | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权  |
| 权利性质    | 出让  |
| 用途      | 工业用地/非居住  |
| 面积      | 105,971.10 m <sup>2</sup> /64,084.28 m <sup>2</sup>                         |
| 使用期限    | 2017 年 07 月 12 日至 2067 年 07 月 11 日  |
| 权利其他状况  | 建筑结构：钢混 建筑面积：13419.08 m <sup>2</sup><br>建筑结构：钢 建筑面积：50665.20 m <sup>2</sup> |

#### ► 资产实际状况

纳入评估范围的房屋包括门卫、宿舍楼及仓库。具体明细如下：

| 序号 | 房产名称 | 不动产权证编号                   | 位置                      | 建筑面积m <sup>2</sup> | 房产来源 |
|----|------|---------------------------|-------------------------|--------------------|------|
| 1  | 门卫 1 | 津(2019)北辰区不动产权第 1015062 号 | 天津市北辰区高端装备制造产业园永合道 32 号 | 52.20              | 自建   |
| 2  | 宿舍 1 |                           |                         | 4,530.14           | 自建   |
| 3  | 宿舍 2 |                           |                         | 8,784.54           | 自建   |
| 4  | 仓库 1 |                           |                         | 15,031.76          | 自建   |
| 5  | 仓库 2 |                           |                         | 16,923.58          | 自建   |
| 6  | 仓库 3 |                           |                         | 18,709.86          | 自建   |
| 7  | 门卫 2 |                           |                         | 52.20              | 自建   |
| 合计 |      |                           |                         | 64,084.28          |      |

#### ► 他项权利

为确保天津银行股份有限公司第二中心支行和长荣华鑫融资租赁有限公司（委托人的子公司）债权的履行，2021年8月天津长荣控股有限公司作为保证人和天津银行股份有限公司第二中心支行签订《最高额抵押合同》（编号为ZHSX20210110-DY），抵押合同以本次委估的天津市北辰区高端装备制造产业园永合道32号投资性房地产为抵押物，合同约定天津长荣控股有限公司所担保的最高债权限额为人民币2亿元整，被担保的主债权发生期间为2021年8月19日至2024年8月18日。

#### ► 租赁状况

截至评估基准日，天津长荣控股有限公司投资性房地产租赁情况如下表所示：

| 序号 | 承租方           | 租赁开始日期    | 租期终止时间     | 地点                          | 租赁面积m <sup>2</sup> | 租金情况                    |
|----|---------------|-----------|------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|
| 1  | 伊藤忠物流(中国)有限公司 | 2019-6-1  | 2039-5-31  | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号1#—3#生产厂房 | 50,665.20          | 0.90元/m <sup>2</sup> /日 |
| 2  | 伊藤忠物流(中国)有限公司 | 2019-6-1  | 2039-5-31  | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号门卫1门卫2    | 104.40             | 0.90元/m <sup>2</sup> /日 |
| 3  | 伊藤忠物流(中国)有限公司 | 2019-6-1  | 2039-5-31  | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—货台       | 4,392.99           | 0.30元/m <sup>2</sup> /日 |
| 4  | 伊藤忠物流(中国)有限公司 | 2019-9-1  | 2039-5-31  | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—宿舍用房     | 1,644.86           | 1.30元/m <sup>2</sup> /日 |
| 5  | 伊藤忠物流(中国)有限公司 | 2019-9-20 | 2039-5-31  | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—宿舍楼—餐厅   | 384.00             | 1.30元/m <sup>2</sup> /日 |
| 6  | 天津长荣健康科技有限公司  | 2021-5-1  | 2023-12-31 | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—宿舍楼      | 275.00             | 30元/m <sup>2</sup> /月   |
| 7  | 苏州悦管家网络科技有限公司 | 2021-5-12 | 2023-12-31 | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—宿舍楼      | 70.00              | 2100元/月                 |
| 合计 |               |           |            |                             | 57,536.45          |                         |

## 五、价值类型

结合《企业会计准则第3号——投资性房地产》、《企业会计准则第39号——公允价值计量》等会计准则的相关规定，并在此基础上，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，选定公允价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。



根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》的规定，公允价值的定义为：公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

## 六、评估基准日

评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为产权持有单位会计结算日，能够全面反映评估对象的实际情况，有利于资产的清查。经与委托人及产权持有单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

## 七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

### （一）评估行为依据

北京亚超资产评估有限公司与天津长荣科技集团股份有限公司签订的编号为“北京亚超评委字（2023）第 A112 号”的《资产评估委托合同》。

### （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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过，中华人民共和国主席令第 46 号）；



2. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 97 号,2019 年 01 月 02 日) ;
3. 《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 6 次会议修正) ;
4. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过) ;
5. 《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 15 次会议第 2 次修订) ;
6. 《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 12 次会议第 3 次修正) ;
7. 《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 12 次会议第 3 次修正) ;
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第 2 次修订) ;
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号,2016 年 3 月 23 日) ;
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署联合公告 2019 年第 39 号,2019 年 3 月 20 日) ;
11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第 645 号,2013 年 12 月 7 日第 3 次修订) ;
12. 其他与资产评估有关的法律法规。



### （三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号，2017年10月1日）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号，2017年10月1日）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年1月1日）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号，2019年12月4日）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日）；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号，2017年10月1日）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号，2017年10月1日）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号，

2017年10月1日)；

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号，2017年10月1日)；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号，2017年10月1日)；

14. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第76号，2014年7月23日)。

15. 《企业会计准则第3号——投资性房地产》；

16. 《企业会计准则第39号——公允价值计量》。

17. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》(中评协〔2018〕44号)；

18. 国家、地方政府和有关部门，以及评估协会发布的其他相关评估准则、技术标准。

#### (四) 权属依据

1. 投资性房地产所属的《不动产权证》；
2. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

1. 国家有关部门发布的资料

(1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015，中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号，2015年12月1日)；

(2) 《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部)；

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014，国土资厅发

（2015）12号，2015年12月1日）；

（4）《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014，国土资源厅发（2015）12号，2015年12月1日）；

## 2. 资产评估机构收集的资料

（1）《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；

（2）IFIND 资讯；

（3）资产评估专业人员现场勘查记录资料；

（4）资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

（5）与本次评估相关的其他资料。

（六）其他依据

1. 委托人及产权持有单位提供的资产清单和资产评估申报表。

## 八、评估方法

### （一）评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“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，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方

法选择的其他因素。”

## （二）评估基本方法

资产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、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

### 1. 市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析，确定评估对象与参照物之间的差异，并进行调整修正来确定价值的评估方法。

### 2. 收益法

收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

### 3. 成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，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，扣除各种贬值因素，以此确定资产价值的评估方法的总称。

## （三）评估方法的选择

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

1. 根据《投资性房地产评估指导意见》中关于评估方法的要求，投资性房地产估价方法主要有市场法和收益法。两种方法各有其适用的估价对象和应具备的条件；

2. 本次评估目的是为天津长荣科技集团股份有限公司因编制财务报告拟确定天津长荣控股有限公司投资性房地产公允价值提供参考依据。

3. 由于委估资产为经营性资产，公司将其列为投资性房地产管理，即企业为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，目前委估资产主要用于出租，且物业出租合同、租金资料齐全，未来年度收益和风险可以合理预测，具备采用收益法评估的条件。

4. 因为评估对象是工业厂房及其附属用房，周边类似房地产市场交易不活跃，找不到类似可比的交易案例，不具备采用市场法评估的条件；

综上所述，根据评估目的，本次评估选用收益法进行评估。

#### （四）选用评估方法技术思路

本次采用收益法进行评估，即：预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

式中：P—评估价值；

$R_i$ —第*i*年的净收益；

$r$ —折现率；

n—收益期。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

### （三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

### （四）现场调查

1. 指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象

现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对待估资产收益状况进行调查：资产评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

#### **（五）收集评估资料**

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、实地调查、查询等。

#### **（六）评定估算**

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析各种资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，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；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

#### **（七）编制和提交评估报告**

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。



## 十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

### （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。交易假设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，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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。本次假设纳入评估范围内资产为原地使用状态。

### （二）一般假设



1. 产权持有单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及产权持有单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；
2. 假设委托人和产权持有单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；
3. 假设评估基准日后资产所涉及的利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期相关经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；
4. 假设资产未来收益期不发生对其资产经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；
5. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### （三）本次评估假设

1. 产权持有单位所申报的资产不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。
2. 资产的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。
3. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的资产进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对产权持有单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查。在此基础上采用收益法对天津长荣控股有限公司持有的投资性房地产进行了评估。本次评估采用的价值类型为公允价值。

经采用收益法评估，天津长荣科技集团股份有限公司因编制 2022 年度财务报告拟确定天津长荣控股有限公司投资性房地产评估价值为 26,078.83 万元(大写：人民币贰亿陆仟零柒拾捌万捌仟叁佰元整)，评估增值 18.90 万元，增值率 0.07%。

## 十二、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资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

本次评估中，未引用其他机构出具报告的结论。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据产权持有单位提供的资料和资产评估专业人员的调查了解，未发现评估资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项

根据产权持有单位提供的资料和评估专业人员的调查了解，未发

现法律、经济纠纷等未决事项。

(四) 担保、租赁及其或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 为确保天津银行股份有限公司第二中心支行和长荣华鑫融资租赁有限公司（委托人的子公司）债权的履行，2021年8月天津长荣控股有限公司作为保证人和天津银行股份有限公司第二中心支行签订《最高额抵押合同》（编号为ZHSX20210110-DY），抵押合同以本次委估的天津市北辰区高端装备制造产业园永合道32号投资性房地产为抵押物，合同约定天津长荣控股有限公司所担保的最高债权限额为人民币2亿元整，被担保的主债权发生期间为2021年8月19日至2024年8月18日。

2. 截至评估基准日，天津长荣控股有限公司投资性房地产租赁情况如下表所示：

| 序号 | 承租方           | 租赁开始日期    | 租期终止时间     | 地点                          | 租赁面积m <sup>2</sup> | 租金情况                    |
|----|---------------|-----------|------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------|
| 1  | 伊藤忠物流(中国)有限公司 | 2019-6-1  | 2039-5-31  | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号1#—3#生产厂房 | 50,665.20          | 0.90元/m <sup>2</sup> /日 |
| 2  | 伊藤忠物流(中国)有限公司 | 2019-6-1  | 2039-5-31  | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号门卫1门卫2    | 104.40             | 0.90元/m <sup>2</sup> /日 |
| 3  | 伊藤忠物流(中国)有限公司 | 2019-6-1  | 2039-5-31  | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—货台       | 4,392.99           | 0.30元/m <sup>2</sup> /日 |
| 4  | 伊藤忠物流(中国)有限公司 | 2019-9-1  | 2039-5-31  | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—宿舍用房     | 1,644.86           | 1.30元/m <sup>2</sup> /日 |
| 5  | 伊藤忠物流(中国)有限公司 | 2019-9-20 | 2039-5-31  | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—宿舍楼—餐厅   | 384.00             | 1.30元/m <sup>2</sup> /日 |
| 6  | 天津长荣健康科技有限公司  | 2021-5-1  | 2023-12-31 | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—宿舍楼      | 275.00             | 30元/m <sup>2</sup> /月   |
| 7  | 苏州悦管家网络科技有限公司 | 2021-5-12 | 2023-12-31 | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—宿舍楼      | 70.00              | 2100元/月                 |
| 合计 |               |           |            |                             | 57,536.45          |                         |

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估中，未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评



估结论产生影响的事项。

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，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。资产评估机构对评估基准日后的资产以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

（六）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，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估中，未发现评估程序受限的有关情况。

（八）其他需要说明的事项

1. 本次评估与前次评估相同资产采用的评估方法一致。
2. 本次投资性房地产的评估结论不包含增值税。
3. 本次评估未考虑在实现本次评估目的时评估增值额对所得税所产生的影响。

（九）提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估专业人员对资产盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与产权持有单位管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了资产盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预

测数据的利用，并不是对资产未来盈利能力的保证。

（十）本次评估结论，资产评估专业人员未对各种建、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，在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

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

**提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。**

### 十三、资产评估报告使用限制说明

#### （一）使用范围

1. 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；

2. 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；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外；

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相

距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2022 年 12 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

（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对评估对象可实现价格的保证。



（五）本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2023 年 03 月 31 日。

(本页无正文)



资产评估师：李英  

资产评估师：劳小华  

中国·北京

二〇二三年三月三十一日



天津长荣科技集团股份有限公司因编制2022年度财务报告拟确定天津长荣控股有限公司投资性房地产公允价值

评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

企业负责人：李莉

财务负责人：成慧

产权持有单位：天津长荣控股有限公司

产权持有者填表人：成慧

填表日期：2023年01月30日

评估机构：北京亚超资产评估有限公司

评估机构负责人：李应峰

签名资产评估师：李英、劳小华

评估人员：李英、劳小华



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表1

产权持有单位：天津长荣控股有限公司

北京亚超评报字（2023）第A064号

金额单位：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        |           |           |       |            |
| 2   | 非流动资产       | 26,059.94 | 26,078.83 | 18.90 | 0.07       |
| 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      | 26,059.94 | 26,078.83 | 18.90 | 0.07       |
| 8   | 固定资产        |           |           |       |            |
| 9   | 在建工程        |           |           |       |            |
| 10  | 工程物资        |           |           |       |            |
| 11  | 固定资产清理      |           |           |       |            |
| 12  | 生产性生物资产     |           |           |       |            |
| 13  | 油气资产        |           |           |       |            |
| 14  | 无形资产        |           |           |       |            |
| 15  | 开发支出        |           |           |       |            |
| 16  | 商誉          |           |           |       |            |
| 17  | 长期待摊费用      |           |           |       |            |
| 18  | 递延所得税资产     |           |           |       |            |
| 19  | 其他非流动资产     |           |           |       |            |
| 20  | 资产总计        | 26,059.94 | 26,078.83 | 18.90 | 0.07       |

评估机构：北京亚超资产评估有限公司

评估机构负责人：李应峰

项目负责人：李英

签名资产评估师：李英、劳小华



# 投资性房地产——房屋评估结果表

评估基准日：2022年12月31日

产权持有单位：天津长荣控股有限公司

单位金额：人民币元

| 序号 | 产权证编号                    | 房屋名称         | 现承租方          | 来源 | 结构   | 位置                          | 建成年月    | 用地性质 | 土地用途 | 截止年限      | 实际可出租面积(m <sup>2</sup> ) | 账面价值                  | 评估价值                  | 增值额               | 增值率         |
|----|--------------------------|--------------|---------------|----|------|-----------------------------|---------|------|------|-----------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------|
| 1  | 津(2019)北辰区不动产权第10150622号 | 天津长荣控股有限公司厂房 | 伊藤忠物流(中国)有限公司 | 自建 | 钢结构  | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号1#-3#生产厂房 | 2019-06 | 出让   | 工业用地 | 2067-7-11 | 50,665.20                | 260,599,359.28        | 260,788,325.52        | 188,966.24        | 0.07        |
| 2  |                          |              | 伊藤忠物流(中国)有限公司 | 自建 | 钢混结构 | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号门卫1门卫2    | 2019-06 | 出让   | 工业用地 | 2067-7-11 | 104.40                   |                       |                       |                   |             |
| 3  |                          |              | 伊藤忠物流(中国)有限公司 | 自建 | 钢混结构 | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—货台       | 2019-06 | 出让   | 工业用地 | 2067-7-11 | 4,392.99                 |                       |                       |                   |             |
| 4  |                          |              | 伊藤忠物流(中国)有限公司 | 自建 | 钢混结构 | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—宿舍用房     | 2019-06 | 出让   | 工业用地 | 2067-7-11 | 1,644.86                 |                       |                       |                   |             |
| 5  |                          |              | 伊藤忠物流(中国)有限公司 | 自建 | 钢混结构 | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—宿舍楼—餐厅   | 2019-06 | 出让   | 工业用地 | 2067-7-11 | 384.00                   |                       |                       |                   |             |
| 6  |                          |              | 天津长荣健康科技有限公司  | 自建 | 钢混结构 | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—宿舍楼      | 2019-06 | 出让   | 工业用地 | 2067-7-11 | 275.00                   |                       |                       |                   |             |
| 7  |                          |              | 苏州悦管家网络科技有限公司 | 自建 | 钢混结构 | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—宿舍楼      | 2019-06 | 出让   | 工业用地 | 2067-7-11 | 70.00                    |                       |                       |                   |             |
| 8  |                          |              | 截止到评估基准日未出租物业 | 自建 | 钢混结构 | 北辰区高端装备制造产业园永合道32号—宿舍用房     | 2019-06 | 出让   | 工业用地 | 2067-7-11 | 6,547.83                 |                       |                       |                   |             |
| 合计 |                          |              |               |    |      |                             |         |      |      |           | <b>64,084.28</b>         | <b>260,599,359.28</b> | <b>260,788,325.52</b> | <b>188,966.24</b> | <b>0.07</b> |

产权持有者填表人：成慧

项目负责人：李英

填表日期：2023年01月30日

评估人员：李英、劳小华