

泰尔重工股份有限公司拟收购股权涉及的
深圳市众迈科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

中瑞评报字[2017]第 000596 号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一七年九月二十九日

目录

资产评估师声明.....	1
摘要.....	2
一、 委托方、被评估单位以及其他报告使用者概况	5
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 企业无申报的其他表外资产。价值类型及其定义	10
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 and 情况	21
九、 评估假设.....	22
十、 评估结论.....	23
十一、 特别事项说明.....	24
十二、 评估报告使用限制说明	26
十三、 评估报告日.....	26
评估报告附件.....	28

资产评估师声明

本评估报告旨在帮助委托方完成评估目的所涉及经济事项而提供的价值参考意见。

一、资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，依据《资产评估准则》，遵循有关法律、法规和资产评估的规定，编写本评估报告，并承担相应的责任。

二、本评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，供委托方及相关方使用。评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和使用限制条件为前提。

三、本评估报告中的基础信息由委托方提供，我们对评估报告中的该等信息的准确性和完整性不承担任何责任。

四、本评估报告的使用权归委托方所有。评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

五、我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但不对它们的法律权属作出任何形式的保证。

六、我们提请报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估单位股东全部权益价值在市场上可实现价格的保证。

泰尔重工股份有限公司拟收购股权涉及的 深圳市众迈科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告 摘要

中瑞评报字[2017]第 000596 号

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

泰尔重工股份有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）有限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的相关规定，在恪守独立、客观、公正的执业原则、保持应有的职业谨慎前提下，按照必要的评估程序，采用收益法和资产基础法，对贵公司拟收购股权所涉及的深圳市众迈科技有限公司（以下简称众迈科技公司）于评估基准日 2017 年 8 月 31 日的股东全部权益的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

本次评估是为了满足泰尔重工股份有限公司拟收购众迈科技公司 51.40%股权的需要，对其涉及的众迈科技公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估，本次评估的市场价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

二、评估对象及范围

评估对象为众迈科技公司的股东全部权益价值，评估范围为评估对象涉及的资产及负债。

三、评估基准日

本次评估的评估基准日为 2017 年 8 月 31 日。

四、价值类型

本次评估的评估结论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、评估方法

本次评估采用收益法和资产基础法，以收益法的评估结果作为最终评估结论。

六、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，众迈科技公司经审计的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 9,213.36 万元，评估价值 9,717.11 万元，评估增值 503.75 万元，增值率为 5.47%；

负债账面价值 7,012.66 万元，评估价值 7,012.66 万元；

股东全部权益账面价值 2,200.70 万元，评估价值 2,704.45 万元，评估增值 503.75 万元，增值率为 22.89%。

资产评估结果汇总如下表：

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%
流动资产	1	9,007.15	9,510.46	503.31	5.59
非流动资产	2	206.21	206.65	0.44	0.21
其中：固定资产	3	163.29	163.73	0.44	0.27
递延所得税资产	4	42.92	42.92	-	-
资产总计	5	9,213.36	9,717.11	503.75	5.47
流动负债	6	7,012.66	7,012.66	-	-
负债总计	7	7,012.66	7,012.66	-	-
净资产（所有者权益）	8	2,200.70	2,704.45	503.75	22.89

评估结论根据以上工作得出，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，众迈科技公司股东全部权益市场价值采用收益法评估的结果为 28,053.56 万元。

3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

众迈科技公司股东全部权益市场价值采用资产基础法的评估结果为 2,704.45 万元，采用收益法评估的结果为 28,053.56 万元，两者相差 25,349.11 万元，差异率 937.31%。

由于资产基础法是对被评估单位于评估基准日的经审计的账面资产及负债来估算企业股东全部权益市场价值的；而收益法评估是从企业未来发展的角度出发，通过建立在系列假设模型基础上进行预测，进而综合评估被评估单位的股东全部权益市场价值，收益法既考虑了各项资产及负债是否在企业未来的经营中得到合理充分的利用、也考虑资产、负债组合在企业未来的经营中是否发挥了其应有的作用。经上述分析后我们认为，收益法的评估结果较为合理。故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。众迈科技公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为 **28,053.56 万元**（大写为人民币**贰亿捌仟零伍拾叁万伍仟陆佰圆整**）。

七、特别事项说明

本次评估结果仅为泰尔重工股份有限公司拟收购众迈科技公司的股权提供参考意见，不能作为其他目的使用。

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。

截至评估基准日，众迈科技公司位于深圳市宝安区沙井街道蚝四西部工业区菩盛源科技园第 2 栋厂房(含办公)及宿舍系租赁取得，出租方系深圳市鑫恒荣投资有限公司，租赁期限 5 年，从 2017 年 07 月 15 日起至 2022 年 07 月 31 日止。本次评估未考虑该租赁合同到期变更对评估结果可能产生的影响。

八、评估报告及其结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，该有效使用期限从评估基准日起计算。

泰尔重工股份有限公司拟收购股权涉及的 深圳市众迈科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中瑞评报字[2017]第 000596 号

泰尔重工股份有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）有限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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对泰尔重工股份有限公司拟收购股权而涉及的深圳市众迈科技有限公司股东全部权益在 2017 年 8 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、委托方、被评估单位以及其他报告使用者概况

本次资产评估的委托方为泰尔重工股份有限公司，被评估单位为深圳市众迈科技有限公司。

（一）委托方概况

- 1、名称：泰尔重工股份有限公司（以下简称泰尔重工）
- 2、住所：马鞍山经济技术开发区超山路 669 号
- 3、法定代表人：邵正彪
- 4、注册资本：肆亿肆仟玖佰叁拾伍万零伍佰陆拾贰圆整
- 5、公司类型：股份有限公司（上市）
- 6、统一社会信用代码：91340500733034312N（1-1）
- 7、登记机关：马鞍山市工商行政管理局
- 8、经营范围：联轴器、冶金专用设备及配套件、汽车零部件及配件、剪刀、轧辊、模具、减速机、液压件设计、生产、销售；设备机床、钢材、电器元件销售；经营本企业自产产品的出口业务，经营本企业生产所需的原辅材料进口业务（国家限定企业经营和禁止进出口的商品和技术除外）；产品维修和服务；机械技术咨询；会议会展服务、咨询。（依法需经批准的项目经相关部门批准后方可经营）

（二）被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1、名称：深圳市众迈科技有限公司(以下简称众迈科技公司)

2、住所：深圳市宝安区沙井街道蚝四西部工业区菩盛源科技园第2栋

3、法定代表人：曹林斌

4、注册资本：3,000.00 万元

5、公司类型：其他有限责任公司

6、统一社会信用代码：914403003058721175

7、登记机关：深圳市市场监督管理局

8、经营范围：自动化设备、自动化设备零配件的研发，自动化控制系统开发与集成、技术咨询与销售，电池及电池材料的销售；货物及技术进出口。（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外），自动化设备、自动化设备零配件的生产。

二) 公司历史沿革

(1) 公司设立

迈科技公司（筹）于2014年4月30日成立，由曹林斌、杨文龙、李俊毅等4名自然人股东货币出资设立，截至2014年6月18日，迈科技公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币500.00万元。

众迈科技公司设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
1	曹林斌	155.00	155.00	31
2	杨文龙	115.00	115.00	23
3	李俊毅	115.00	115.00	23
4	潘哲	115.00	115.00	23
合计		500.00	500.00	100

(2) 股权变更情况

2016年10月31日，众迈科技公司召开股东会，同意股东曹林斌将其持有的众迈科技公司2%股权以1元人民币的价格转让给谢冬凤，同意股东潘哲将其持有的众迈科技公

司 1%股权以 1 元人民币的价格转让给谢冬凤，同意股东李昆明将其持有的众迈科技公司 23%股权以 1 元人民币的价格转让给李俊毅，并于同日签署了《股权转让协议书》，并已完成工商变更备案。

上述股权变更后，众迈科技公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
1	曹林斌	145.00	145.00	29
2	杨文龙	115.00	115.00	23
3	李俊毅	115.00	115.00	23
4	潘哲	110.00	110.00	22
5	谢冬凤	15.00	15.00	3
合计		500.00	500.00	100

（3）股权变更、股权增资情况

2017 年 8 月 15 日，众迈科技公司召开股东会，决议通过原有股东将各自持有众迈科技公司股权的 10.00%转让给深圳众匠投资有限合伙企业（有限合伙），转让后深圳众匠投资有限合伙企业（有限合伙）合计众迈科技公司 10 %股权；会议同时通过了全体股东增资的决议，公司认缴注册资本由 500.00 万人民币变更为 3,000.00 万人民币，并已完成工商变更登记。

经上述股权变更及增资后，众迈科技公司的注册资本为 3000.00 万元，股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
1	曹林斌	783.00	130.50	26.10
2	潘哲	594.00	99.00	19.80
3	杨文龙	621.00	103.50	20.70
4	谢冬凤	81.00	13.50	2.70
5	李俊毅	621.00	103.50	20.70
6	深圳众匠投资合伙企业（有限合伙）	300.00	50.00	10.00
合 计		3,000.00	500.00	100.00

截至评估基准日，众迈科技公司注册资本及股权结构未发生变化。

三）被评估单位前 3 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩（见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	基准日
资产	482.38	506.04	2,737.78	9,213.36
负债	3.00	53.16	1,877.85	7,012.66
股东权益	479.38	452.88	859.93	2,200.70
项目名称	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-8 月
营业收入	0.62	54.06	2,229.24	6,053.74
营业成本	0.33	4.95	1,445.36	3,717.03
利润总额	-20.62	-27.07	529.75	1,739.21
净利润	-20.62	-26.49	405.96	1,319.24
审计报告类型	未经审计	未经审计	无保留意见	无保留意见

四）公司经营概况

众迈科技公司成立于 2014 年 4 月，是一家集研发和设计、生产与服务理念为一体的锂离子电池和超级电容器生产设备制造企业。至今公司已拥有技术研究、加工制造、销售管理、生产售后等各类专业团队，且拥有多项自主知识产权。公司自成立以来始终秉承以客户为中心，综合考虑技术先进性和经济合理性，致力为客户提供完善适用的生产装备。

众迈科技公司位于深圳市宝安区沙井街道蚝四西部工业区菩盛源科技园第 2 栋厂房（含办公）及宿舍系租赁取得，出租方系深圳市鑫恒荣投资有限公司，租赁期限 5 年，从 2017 年 07 月 15 日起至 2022 年 07 月 31 日止。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方拟收购被评估单位的股权。

（四）其他评估报告使用者

1、法律法规规定的报告使用者。

2、除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估是为了满足泰尔重工拟收购众迈科技公司 51.40%股权的需要,对其涉及的众迈科技公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估,本次评估的市场价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定,评估对象为涉及上述经济行为的众迈科技公司的股东全部权益价值。

评估范围为评估对象涉及的资产及债,包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照众迈科技公司提供的截至 2017 年 8 月 31 日业经审计的会计报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为 92,133,564.96 元、70,126,573.14 元和 22,006,991.82 元。具体内容如下:

单位:人民币元

资产类型	账面原值	账面净值
一、流动资产		90,071,453.95
二、非流动资产		2,062,111.01
其中:固定资产	1,656,069.13	1,632,901.32
递延所得税资产		429,209.69
资产总计		92,133,564.96
三、流动负债		70,126,573.14
负债合计		70,126,573.14
股东权益合计		22,006,991.82

1、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。

委托评估的资产业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)进行了审计,并出具了(天健审[2017]5-90号)无保留意见审计报告。

2、主要资产基本情况如下:

(1) 应收账款

应收账款账面价值 31,505,649.54 元，其中账面余额 33,222,488.31 元，坏账准备 1,716,838.77 元，均为应收的货款。

(2) 预付账款

预付账款账面价值 2,070,105.56 元，其中账面余额 2,070,105.56 元，坏账准备 0.00 元，均为预付的货款。

(3) 存货

存货账面余额 35,812,545.30 元，未计提存货跌价准备，包括在产品和发出商品。发出商品为 7 台全新注液机及 10 台改造注液机；在产品主要为正在车间生产、组装的注液机。

(4) 设备类固定资产

设备类固定资产账面原值 1,656,069.13 元，账面净值 1,632,901.32 元。包括车辆和电子设备。

1) 车辆账面原值 1,638,582.90 元，账面净值 1,618,233.09 元。主要为越野车发现、拓速乐纯电动轿车等车辆，主要安放于众迈科技公司经营场所内。

2) 电子设备账面原值 17,486.23 元，账面净值 14,668.23 元。主要为电脑、服务器等电子设备，主要分布于众迈科技公司办公场所内。

四、价值类型及其定义

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

2、公允价值的定义：公允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。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为泰尔重工拟收购众迈科技公司 51.40% 股权提供评估对象的价值参考意见，股权交易是一个正常的市场经济行为，按公允价值进行交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，资产和股权交易将日趋频繁，按公允价值进行交易已为越来越多的投资

者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 8 月 31 日。

考虑到评估基准日尽可能与本次评估清查日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2017 年 8 月 31 日。本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

泰尔重工股份有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书。

（二）主要法律依据

- 1、《公司法》、《证券法》、《合同法》等；
- 2、《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）；
- 3、其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）资产评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；
- 2、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

- 9、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 10、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 11、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
- 12、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）。

（四）权属依据

- 1、企业法人营业执照、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）、会计报表及其他会计资料；
- 3、重大设备发票等权属证明；
- 4、其他产权证明文件。

（五）取价标准依据及主要参考资料

- 1、被评估单位提供的评估申报表；
- 2、由天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（天健审[2017]5-90号）《审计报告》；
- 3、《全国资产评估价格信息》、《全国汽车报价及评估》及其他市场价格资料、询价记录；
- 4、大型设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；
- 5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》、其他税收相关法规；
- 6、广东省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；
- 7、主要产品市场销价情况调查资料；
- 8、被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和众迈科技公司提供的未来经营计划；
- 9、行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
- 10、从“同花顺 iFind”终端查询的相关数据；
- 11、中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率；
- 12、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

- 13、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；
- 14、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则——企业价值》等有关评估准则和文件规定的企业价值评估的基本方法为收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值。而市场法要求在公开市场上有可比的交易案例，且市场交易数据比较充分。本次委托的评估对象是众迈科技公司股东全部权益市场价值，由于无法收集与众迈科技公司生产规模、业务种类相类似企业的股权交易案例，故无法采用市场法进行评估。

收益法是指根据评估对象预期收益折现获得其评估价值。通过对被评估单位的调查了解，被评估单位生产经营趋于稳定，众迈科技公司有明确的经营规划和方案，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，故评估人员对众迈科技公司的股东全部权益采用收益法进行评估。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。由于众迈科技公司各项资产、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，本次评估可以采用资产基础法。

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众迈科技公司的股东全部权益市场价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种初步评估结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果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=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一）对流动资产的评估

1、货币资金

（1）现金

现金采用盘点倒推的评估办法，其计算公式为：

基准日现金评估值=盘点日库存现金实盘数+基准日至盘点日现金支出数-基准日至盘点日现金收入数。

（2）银行存款

通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以账面价值确定评估值。

2、应收票据

应收票据以核实后的账面值为评估价值。

3、应收账款、其他应收款和相应坏账准备

（1）应收账款

对于应收账款评估人员在对其应收款项核实无误的基础上，评估人员首先核对明细账、总账和报表，然后对每笔往来款具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人信用等因素，判断是否发生坏账。根据具体情况，分别采用账龄分析法和个别认定法，对评估风险损失进行估计，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。

（2）其他应收款

对于有充分证据表明可以全额收回的款项，包括应收社保费、保证金等，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；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、预付账款

对于预付款项的评估人员首先核对明细账、总账和报表，然后对每笔往来款具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人信用等因素，判断是否发生坏账。由于没有取得形成坏账的确凿证据，故本次预付账款以核实后的账面价值作为评估值；对于挂账费用的款项，将其评估为零。

5、存货

存货包括在产品、发出商品等，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

在产品以核实后的账面值为评估值。

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。

6、其他流动资产

其他流动资产以核实后的账面值作为评估值。

二）非流动资产的评估

1、机器设备

机器设备评估常用三种方法，即市场法、成本法和收益法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种

评估基本方法。列入评估范围的设备没有足够数量的市场交易参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，故本次对机器设备采用成本法进行评估。即以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式如下：

评估值=重置价值×综合成新率

(1) 重置价值的确定

1) 车辆重置全价

根据车辆市场信息《慧聪汽车商情网》、查询《全国汽车报价及评估》月刊等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆不含税价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置价值：

重置价值=现行不含税购价+车辆购置税+新车牌照手续费等。

2) 电子设备重置价值

根据网上近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备的购置价，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置价值。

重置价值=购置价

(2) 综合成新率的确定

1) 主要设备综合成新率的确定

分别计算理论成新率和勘察成新率，加权平均确定其综合成新率，即

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

其中：

①理论成新率

按机器设备的已使用年限，评估确定的不同类型设备的经济寿命年限及根据现场勘察情况和设备的大修周期确定的超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算成新率：

理论成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

②勘察成新率

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，确定其勘察成新率。

2) 辅助设备综合成新率的确定

根据机器设备使用状况的调查、鉴定，合理确定其有形损耗和无形损耗。按照各类机器设备的经济寿命和实际已使用年限，确定理论成新率。其计算公式如下：

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

在理论成新率的基础上，考虑功能性贬值和经济性贬值等因素，以此依据对理论成新率进行修正，确定综合成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} + \text{修正值}$$

3) 车辆综合成新率

①理论成新率的确定：根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，参照《资产评估常用数据与参数手册》等有关资料，按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即

$$\text{使用年限成新率 } R1 = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率 } R2 = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率 } R3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率 } R1, \text{行驶里程成新率 } R2)$$

②现场勘查技术鉴定成新率 R4 的确定

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素经过综合分析打分，得出实际分数，确定出车辆的技术鉴定成新率。

③综合成新率 R 的确定

对理论成新率和技术鉴定成新率进行加权平均，计算出综合成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率 } R = \text{理论成新率 } R3 \times \text{权数} + \text{技术鉴定成新率 } R4 \times \text{权数}$$

4) 电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

(3) 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

2、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。由于资产基础法评估时，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，故对上述所得税资产以核实后的账面价值为评估值。

三）关于负债的评估

关于负债中短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款科目的评估，对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，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。

（三）收益法

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，采用股权自由现金流折现模型确定股权现金流评估值，并分析公司非经营性资产、溢余资产的价值，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=股权现金流评估值+非经营性资产的价值+溢余资产价值

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFE_t ——第 t 年的股权现金流

r——权益资本成本

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和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 5 年（即至 2022 年末）作为分割点较为适宜。

四）收益额—现金流量的确定

本次评估中预期收益口径采用股权现金流，计算公式如下：

股权现金流 = 净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额 + 借款的增加 - 借款的减少

净利润 = 营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加 - 管理费用 - 营业费用 - 财务费用 - 资产减值损失 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税

本次对众迈科技公司收益预测时，参考的相关历史数据采用报表数据。

五）折现率的确定

本次评估的折现率采用资本资产定价模型确定。

1. 折现率计算公式

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{MRP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

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

MRP ——市场的风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

2、折现率的确定

(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，截至评估基准日，评估人员查阅了部分国债市场上长期（十年以上）国债的交易情况，并取平均到期年收益率 4.0250% 为无风险报酬率。

(2) 贝塔系数的确定

通过“同花顺 iFind 客户端”查询沪、深两地行业上市公司近 3 年（上市时间少于 3 年的，以其上市之日起）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 ÷ 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 $\beta_l' = \beta_u \times [1 + (1 - t) D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(3) 市场风险溢价

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，评估人员选用沪深 300 指数为股票市场投资收益的指标，借助同花顺的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据对 2001 年到 2016 年的年收益率进行了测算。对于沪深 300 指数没有推出之前的 2001、2002、2003 年，评估人员采用外推的方式推算其相关数据，即采用 2004 年年末沪深 300 指数的成分股外推到上述年份，亦即假定 2001 年、2002 年、2003 年的成分股与 2004 年年末一样。

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 MRP。

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 MRP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(4) 企业特殊风险

在分析公司的规模、历史收益能力后，采用回归分析方程计算得出。

(5) K_e 的确定

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

六）非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产。

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，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经分析，公司存在非经营资产。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于 2017 年 9 月 24 日开始，2017 年 9 月 29 日为评估报告日。整个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、评估范围和对象、评估基准日；
- 2、接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；
- 3、制定资产评估工作计划；
- 4、组成项目小组，并对项目小组成员进行培训。

（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；
- 4、根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
- 5、查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
- 6、收集网络优化覆盖行业资料，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资产评估方法；
- 2、开展市场调研、询价工作；

3、对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4、根据被评估单位提供的未来经营收益预测表，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理使用评估假设，收集参数，选择评估途径和具体计算方法，得到评估结果。

（四）结果汇总阶段

1、分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；

2、撰写评估报告；

3、征求有关各方意见；

4、内部复核，验证评估结果；

5、评估结果的分析调整和评估报告的完善。

（五）出具报告阶段

2017年9月29日，为评估报告日。

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维持现状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，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

(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; 企业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, 被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定;

(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, 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企业造成重大不利影响。

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, 当未来经济环境发生较大变化时, 评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

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, 众迈科技公司经审计的资产、负债及股东全部权益的评估结果为:

资产账面价值 9,213.36 万元, 评估价值 9,717.11 万元, 评估增值 503.75 万元, 增值率为 5.47%;

负债账面价值 7,012.66 万元, 评估价值 7,012.66 万元;

股东全部权益账面价值 2,200.70 万元, 评估价值 2,704.45 万元, 评估增值 503.75 万元, 增值率为 22.89%。

资产评估结果汇总如下表:

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%

流动资产	1	9,007.15	9,510.46	503.31	5.59
非流动资产	2	206.21	206.65	0.44	0.21
其中：固定资产	3	163.29	163.73	0.44	0.27
递延所得税资产	4	42.92	42.92	-	-
资产总计	5	9,213.36	9,717.11	503.75	5.47
流动负债	6	7,012.66	7,012.66	-	-
负债总计	7	7,012.66	7,012.66	-	-
净资产（所有者权益）	8	2,200.70	2,704.45	503.75	22.89

评估结论根据以上工作得出，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，众迈科技公司股东全部权益市场价值采用收益法评估的结果为 28,053.56 万元。

3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

众迈科技公司股东全部权益市场价值采用资产基础法的评估结果为 2,704.45 万元，采用收益法评估的结果为 28,053.56 万元，两者相差 25,349.11 万元，差异率 937.31%。

由于资产基础法是对被评估单位于评估基准日的经审计的账面资产及负债来估算企业股东全部权益市场价值的；而收益法评估是从企业未来发展的角度出发，通过建立在系列假设模型基础上进行预测，进而综合评估被评估单位的股东全部权益市场价值，收益法既考虑了各项资产及负债是否在企业未来的经营中得到合理充分的利用、也考虑资产、负债组合在企业未来的经营中是否发挥了其应有的作用。经上述分析后我们认为，收益法的评估结果较为合理。故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。众迈科技公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为 28,053.56 万元（大写为人民币贰亿捌仟零伍拾叁万伍仟陆佰圆整）。

十一、 特别事项说明

1、本次评估结果仅为泰尔重工股份有限公司拟收购深圳市众迈科技有限公司的股权提供参考意见，不能作为其他目的使用。

2、在对被评估单位股东全部权益市场价值评估中，本公司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，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果和被评估单位股东全部权益市场价值评估结果会受到影响。

3、截至评估基准日，被评估单位不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4、在资产基础法评估时，除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。

5、截至评估基准日，众迈科技公司位于深圳市宝安区沙井街道蚝四西部工业区菩盛源科技园第2栋厂房(含办公)及宿舍系租赁取得，出租方系深圳市鑫恒荣投资有限公司，租赁期限5年，从2017年07月15日起至2022年07月31日止。本次评估未考虑该租赁合同到期变更对评估结果可能产生的影响。

6、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；本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。

7、本次股东全部权益市场价值评估时，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果的责任。

8、本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，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。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 8 月 31 日起至 2018 年 8 月 30 日止。

十三、 评估报告日

评估报告日期为 2017 年 9 月 29 日。

此页无正文

资产评估机构法人代表：

资产评估师

资产评估师

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

2017 年 9 月 29 日

评估报告附件

1. 审计报告及其经审计的会计报表（复印件）；
2. 委托方与被评估单位的营业执照（复印件）；
3. 评估对象所涉及的主要产权属证明资料（复印件）；
4. 委托方和被评估单位承诺函；
5. 签字资产评估师承诺函；
6. 资产评估机构资格证书（复印件）；
7. 资产评估机构营业执照副本（复印件）；
8. 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
9. 评估结果明细表。

委托方承诺函

中瑞国际资产评估（北京）有限公司：

因我公司拟收购深圳市众迈科技有限公司股权，为此委托贵公司对深圳市众迈科技有限公司的股东全部权益市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 5、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方：泰尔重工股份有限公司

法定代表人(签字)：



2017 年 9 月 28 日

被评估单位承诺函

中瑞国际资产评估（北京）有限公司：

因泰尔重工股份有限公司拟收购我公司股权，为此泰尔重工股份有限公司委托贵公司对我公司的股东全部权益市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5、所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
- 6、截至评估基准日，本公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
- 7、本公司无评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 9、接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：深圳市众迈科技有限公司



法定代表人(签字)：



2017年9月28日

资产评估师承诺函

泰尔重工股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟收购股权涉及的深圳市众迈科技有限公司股东全部权益市场价值，以 2017 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章

资产评估师签章

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

2017 年 9 月 29 日