

本报告依据中国资产评估准则编制

天津富通鑫茂科技股份有限公司
拟收购资产所涉及的
天津鑫茂科技投资集团有限公司
开发成本全部权益
资 产 评 估 报 告

同致信德评报字（2019）第060002号

共二册 第一册

第一册 资产评估报告书

第二册 评 估 说 明



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一九年三月十八日

第一册 评估报告目录

声 明	3
资产评估报告书摘要	5
资产评估报告书正文	9
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的概况	10
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	22
资产评估报告书附件	24
附件一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件	25
附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件	26
附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	27
附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函	28
附件五、签名资产评估师的承诺函	29
附件六、资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件	30
附件七、资产评估机构法人营业执照副本复印件	31
附件八、承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	32
附件九、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	33
附件十、评估明细表	34

第二册评估说明目录

第一部分评估说明使用范围的声明

第二部分资产评估说明

一、评估对象与评估范围的说明

二、资产核查验证情况总体说明

三、评估技术说明

四、评估结论及其分析

第三部分附件

声 明

资产评估师声明

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、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

资产评估报告书摘要

天津富通鑫茂科技股份有限公司拟收购资产所涉及的
天津鑫茂科技投资集团有限公司开发成本全部权益

资 产 评 估 报 告

摘 要

重要提示

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和使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受天津富通鑫茂科技股份有限公司的委托，对天津富通鑫茂科技股份有限公司拟收购资产涉及的天津鑫茂科技投资集团有限公司的开发成本全部权益完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人天津富通鑫茂科技股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：天津鑫茂科技投资集团有限公司。

三、评估目的：为天津富通鑫茂科技股份有限公司拟收购天津鑫茂科技投资集团有限公司的开发成本提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：本次资产评估的对象为天津鑫茂科技投资集团有限公司位于西青区杨柳青镇柳口路南段的开发成本全部权益。本次资产评估范围为天津鑫茂科技投资集团有限公司申报评估的存货-开发成本。具体包括：生产检测车间（办公楼）、光纤车间（现状为光缆车间）、包装车间、光缆配套厂房 ABC 座等。本次该部分房产占用土地使用权不纳入评估范围。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2019 年 02 月 28 日。评估

结论的有效使用期为一年，即自 2019 年 02 月 28 日至 2020 年 02 月 27 日。

七、评估方法：成本法

八、评估结论：

经采用成本法进行评估，天津鑫茂科技投资集团有限公司于评估基准日 2019 年 02 月 28 日的资产评估结果如下所述：存货-开发成本评估值为 6,434.10 万元（大写：人民币陆仟肆佰叁拾肆万壹仟元整）。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 02 月 28 日

被评估单位：天津鑫茂科技投资集团有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率 %
		A	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	-	6,434.10	6,434.10	
2	非流动资产	-	-	-	
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	-	-	-	
8	股权分置流通权	-	-	-	
9	固定资产	-	-	-	
10	在建工程	-	-	-	
11	工程物资	-	-	-	
12	固定资产清理	-	-	-	
13	生产性生物资产	-	-	-	
14	油气资产	-	-	-	
15	无形资产	-	-	-	
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	-	-	-	
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	资产总计	-	6,434.10	6,434.10	

特别事项说明：

1、申报评估的开发成本系由天津鑫茂科技投资集团有限公司投资建设并由天津市柳晨设施管理开发有限公司报建的。截止评估基准日，评估对象已全部完工并投入使用，但尚未办理权属登记手续，无法提供《房屋所有权证》。被评估单位出具了这部分房屋产权的说明，承诺产权归其所有。

2、本次纳入评估范围的门卫室及消防水池，无规划审批手续。但截至现场勘察日存在实物资产。其面积按照厂区平面图纸填写，经评估人员现场勘查，面积与图纸大体相同，但并未进行专业勘测。

3、据委托人及被评估单位提供的相关资料和实地查勘，本次评估对象虽已建成，

尚未办理权属登记及房屋面积测绘，结合本次评估目的，除门卫及消防水池外，报告中所载面积均以被评估单位提供的《建设工程规划许可证》中所载面积为准。

4、本次评估取得了被评估单位提供的竣工结算资料及开发成本核算辅助账，由于被评估单位将有关成本均计入了存货-开发成本中进行核算，总计金额 92,263,222.85 元，而总计金额中可能包含了厂区的基础配套设施费，从被评估单位账面价值中无法区分实际房屋建筑物的账面价值。故本次评估未填写账面价值。

5、根据本次经济行为，评估对象所占用的土地使用权不纳入评估范围。

6、本次纳入评估范围的开发成本中，有建筑面积 21,832.57 m²的房产由被评估单位租赁给了委托人的子公司天津长飞鑫茂光缆有限公司。租赁期间为 2010 年 10 月 1 日至 2019 年 7 月 12 日。

7、本次评估价值为含增值税价值。

资产评估报告书正文

天津富通鑫茂科技股份有限公司拟收购资产所涉及的
天津鑫茂科技投资集团有限公司开发成本全部权益

资 产 评 估 报 告

天津富通鑫茂科技股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，采用成本法，按照必要的评估程序，对天津富通鑫茂科技股份有限公司拟实施收购资产事宜涉及的天津鑫茂科技投资集团有限公司开发成本全部权益在 2019 年 02 月 28 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的概况

本次评估委托人系天津富通鑫茂科技股份有限公司，被评估单位系天津鑫茂科技投资集团有限公司。

（一）委托方概况

统一社会信用代码：91120000103071928U

企业名称：天津富通鑫茂科技股份有限公司

类型：股份有限公司(上市)

住所：天津市滨海高新区华苑产业区梅苑路 6 号海泰大厦十六层

法定代表人：徐东

注册资本：壹拾贰亿零捌佰肆拾伍万伍仟贰佰贰拾肆元人民币

成立日期：一九九七年九月十六日

营业期限：1997 年 09 月 16 日至 2050 年 01 月 01 日

经营范围：计算机软件、硬件、信息系统集成、信息处理与服务；光机电一体化；仪器仪表、计算机及外围设备、文化办公用机械；家用电器、家用电子产品；计算机修理；安全技术防范工程设计、施工、维修；自有房屋出租业务；保安监控、防盗器材生产与销售；无线通信终端设备经销、计算机知识培训；经营本企业自产产品及技术的进出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”

业务；纸张批发与零售；机械、电器及制冷设备的安装、施工、智能建筑（系统集成其中消防系统除外）、有线电视系统设计安装；商品房销售代理；房地产信息咨询；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；通信用光纤、光缆生产及销售；物业管理及相关服务；停车服务。（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

统一社会信用代码：911200007229645657

企业名称：天津鑫茂科技投资集团有限公司

类型：有限责任公司

住所：天津市南开区西湖道 95 号

法定代表人：李桂英

注册资本：陆亿陆仟万元人民币

成立日期：二 000 年五月十七日

营业期限：2000 年 05 月 17 日至 2020 年 05 月 16 日

经营范围：技术开发、转让、服务（新型建筑材料、结构体系、施工技术及设备的技术及产品）；用自有资金对科技企业投资；文化艺术交流服务（演出除外）；房地产开发及销售；商品房销售代理、房地产信息咨询；自有房屋租赁；复合固体润滑工程技术及新材料技术开发与服务；化工产品（危险品及易制毒品除外）、阀门、泵的销售；机械零部件销售；安防工程、房屋装饰装修工程、园林绿化工程、市政公用工程；限分支机构经营：机械零部件制造；化工材料（危化品除外）、钢材、建筑装饰材料批发兼零售；消防器材、安保器材销售及安装。（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。（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）

（三）委托人与被评估单位的关系

本次被评估单位系委托人的第二大股东，根据本次评估目的，委托人与被评估单位系交易关系。

二、评估目的

根据天津富通鑫茂科技股份有限公司 2019 年 02 月 28 日的总经理办公会会议纪要，为天津富通鑫茂科技股份有限公司拟收购天津鑫茂科技投资集团有限公司的开发成本提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次资产评估的对象为天津鑫茂科技投资集团有限公司位于西青区杨柳青镇津静公路南侧、柳口路西侧的开发成本全部权益。

(二) 评估范围

1、评估范围

本次资产评估范围为天津鑫茂科技投资集团有限公司申报评估的存货-开发成本。具体包括：生产检测车间（办公楼）、光纤车间（现状为光缆车间）、包装车间、光缆配套厂房 ABC 座等。本次该部分房产占用土地使用权不纳入评估范围。

本次评估对象和评估范围与评估申报表、资产评估委托合同和经济行为所确定的评估对象和评估范围一致。

2、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

①资产的分布情况及特点

本次评估范围为天津鑫茂科技投资集团有限公司投资建设并由天津市柳晨设施管理开发有限公司报建的位于西青区杨柳青镇津静公路南侧、柳口路西侧的工业厂房。具体包括已建成未转固的生产检测车间（办公楼）、光纤车间（现状为光缆车间）、包装车间和光缆配套厂房（ABC 座）等，总建筑面积共计 33,312.36 平方米。至评估基准日，评估对象已全部完工并投入使用，但尚未办理权属登记手续，无法提供《房屋所有权证》。

纳入本次评估范围的开发成本，其名称、建筑结构和建筑面积等具体情况详见下表：

序号	在建工程项目名称	实际建筑面积 (m ²)	建筑结构	建成年月	使用或闲 置状况
1	生产检测车间（办公楼）	3,884.32	4 层钢混结构	2009 年 9 月	闲置
2	光纤车间（现状为光缆车间）	19,776.65	单层局部 2 层钢结构	2009 年 9 月	使用
3	包装车间	848.39	单层钢结构	2009 年 9 月	使用
4	光缆配套厂房 ABC 座	8,303.99	单层钢	2010 年 9 月	闲置
5	消防泵房	163.73	单层钢混	2009 年 9 月	使用
6	消防水池	263.68	单层钢混	2009 年 9 月	使用
7	门卫室	71.6	单层钢混	2009 年 9 月	使用
合计		33,312.36			

②评估对象基本概况：

a、生产检测中心·203#：该项目为 4F 钢砼框架结构内廊式建筑；建于 2009 年 9 月，现状已经停用；东西长=58.5m/南北宽=16.5m；建面：3884.32m²；檐高：14.5m；呈南北向矩形设置；耐用年限为六十年；采用深 19m 直径 DN40cm 预制钢砼管桩地基；

60cm 厚钢砼承台+25*55cm 钢砼地梁基础; ± 0.00 以上主体结构为 60*60cm/50*50cm 矩型钢砼框柱、35*55cm/25*45cm 矩型主次钢砼框梁、10cm 厚钢筋砼楼顶板; 30cm 厚页岩空心砖填充墙; 外檐抹灰刷涂料; 塑钢单玻推拉窗; 入口处全玻电动感应门; 80/60cm 瓷砖地面/梯面; 走廊、饭厅矿棉板吊顶; 区域防火门及包厢分室门; 抹灰刷白内墙及顶棚。

配套设施: 每层设集中卫生间/饮水间; 明装铸铁/喷塑板式散热器; 暗敷消火栓/灭火器箱体; 暗敷照明/动力配电箱; 消防报警按钮; 无电梯、无燃气管道。

b、包装车间·202#: 该项目为 1F 单跨门式刚架结构建筑; 建于 2009 年 9 月, 现状正常使用; 东西宽=12.48m/南北长=67.98m; 建面: 848.39m²; 檐高: 5.55m; 呈东西向矩形设置; 耐用年限为五十年; 采用深 15m 钢砼独立柱基与地梁+页岩实心砖条形墙基; ± 0.00 以上 1.2m 高页岩砖坎墙内外抹灰; 变截面 H 型门式钢柱、钢梁; C 型 180*70*20*3.0 钢檩; 刚架间采用 DN100 钢管支撑; 玻璃棉夹芯复合压型钢板墙体与屋顶; 塑钢单玻推拉窗; 电动卷帘门/防火门; 砼地面/部分刷自流平涂层。车间内建 6.0*3.1*2.2m 渗水池一座。

配套设施: 室内不设给排水管道; 明装铸铁散热器; 消火栓/灭火器箱体; 屋顶设电动轴流风机; 防爆吊杆灯具。动力/照明供电系统。

c、消防泵房·204#: 该项目为 $\pm 1F$ 单跨钢砼框架结构建筑; 分为地上 1F 操作间/地下负 1F 设备间; 建于 2009 年 9 月, 现状正常使用; 地上部分东西宽=5.1m/南北长=10.3m; 地下部分东西宽=5.1m/南北长=21.8m; 建面共计: 163.73m²; 檐高: 3.8m; 呈东西向矩形设置; 耐用年限为五十年; 采用深 3.8m 的箱型(地下室)基础; ± 0.00 以上矩形钢砼框架柱、框架梁、现浇板; 25cm 厚墙体内外抹灰; 塑钢单玻推拉窗; 钢质防火门; ± 0.00 以下钢砼墙体; 无抹灰拆模标准;

配套设施: 无生活上下水管道及洁具; 无专用消防管道消火栓; 具备动力/照明供配电系统; 无供暖设施及其它配套设施。

d、光缆配套厂房 ABC 座·104#: 该项目为 1F 二跨门式刚架结构建筑; 建于 2010 年 9 月, 现状正常使用; 东西宽=42.48m/南北长=195.48m; 建面: 8303.99m²; 檐高: 8.55m; 呈东西向矩形设置; 耐用年限为五十年; 采用深 15m 钢砼独立柱基与地梁+页岩实心砖条形墙基; ± 0.00 以上 1.6m 高页岩砖坎墙内外抹灰; 变截面 H 型门式钢边柱/25*30cm 等截面 H 型中柱; 变截面 H 型钢梁; C 型 180*70*20*3.0 钢檩; 钢梁间采用 DN100 钢管支撑; 玻璃棉夹芯复合压型钢板墙体与屋顶; 塑钢单玻推拉窗; 电动卷帘门

/防火门；砼+砂浆地面。

配套设施：室内不设给排水管道及供暖设施；消火栓/灭火器箱体；屋顶设电动轴流风机；防爆吊杆灯具。动力/照明供配电系统；电缆桥架式敷设。

本次纳入评估范围的开发成本中，有建筑面积 21,832.57 m²的房产由被评估单位租赁给了委托人的子公司天津长飞鑫茂光缆有限公司。租赁期间为 2010 年 10 月 1 日至 2019 年 7 月 12 日。天津长飞鑫茂光缆有限公司为满足企业生产经营需要，自 2010 年 10 月租赁期开始至今，陆续对租赁的办公楼及厂房进行了装修、改造，具体包括：光缆车间办公区工程改造、厂房地面工程、食堂改造工程及红线内基础设施改造等，共计改造费 1,878.60 万元。

③评估对象权属状态

本次评估对象于 2010 年全部完工，且已投入使用，距评估基准日近 9 年的时间，但尚未办理房产证。根据被评估单位提供的《天津房地产权证》显示，该房产所占用的土地为天津市柳晨设施管理开发有限公司所有，土地使用权面积 113,166.3 平方米，土地性质为出让，土地有效期至 2059 年 8 月 21 日。于本次评估时点未见评估对象设有他项权利。本次评估土地使用权不纳入评估范围。

该开发成本的前期报建工作均由天津市柳晨设施管理开发有限公司完成，但是该项目是由天津鑫茂科技投资集团有限公司投资建设的。天津鑫茂科技投资集团有限公司承诺该项目归其所有。

四、价值类型及定义

（一）本次企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值类型定义：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。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 02 月 28 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2019 年 02 月 28 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、天津富通鑫茂科技股份有限公司 2019 年 02 月 28 日的总经理办公会会议纪要。

(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. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日修订);

3. 中华人民共和国主席令第 43 号《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日修订);

4. 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》;

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日修订);

6. 《企业会计准则》;

7. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》(财资〔2017〕43 号);

2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》() 中评协〔2017〕30 号;

3. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》(中评协〔2018〕35 号);

4. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》(中评协〔2018〕36 号);

5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》(中评协〔2017〕33 号);

6. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》(中评协〔2018〕37 号);

7. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》(中评协〔2017〕38 号);

8. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》(中评协〔2017〕

46号);

9. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》(中评协〔2017〕47号);

10. 《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 权属依据

1. 天津市房屋所有权证;
2. 《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等在建工程报批文件;
3. 有关产权情况说明。

(五) 取价依据

1. 2016年《天津市建筑工程预算基价》、《天津市装饰装修工程预算基价》以及《天津市安装工程预算基价》;
2. 天津市建委发布的2019年2月份《工程造价信息》指数;
3. 中国人民银行现行的贷款利率标准;
4. 天津市现行的建设工程前期费用和行政事业收费标准;
5. 原建设部发布的《房屋完损等级评定标准》;
6. 现场勘察、访谈记录;
7. 房屋及构筑物结算报告;
8. 厂区平面图;
9. 天津鑫茂科技投资集团有限公司提供的《资产评估申报明细表》及其他资料;
10. 其他取费文件。

(六) 其他参考资料

1. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015);
2. 资产评估委托合同;
3. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。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、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法,本次评估采用成本法。

结合评估目的及评估对象的情况，由于被评估单位目前未转固，难以收集近期市场交易同类型资产的交易案例，因此，本次评估不具备采用市场法进行资产评估的条件。收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，评估对象虽有现实收益和潜在收益，但类似房地产租赁市场租金信息不够公开，且当前租售比严重背离，不宜采用收益法对评估对象房地产市场价值进行测算，故未采用收益法。

成本法：

1、方法定义

成本法是建（构）筑物评估的基本方法之一。其评估原理建立在重置成本的理论基础之上。成本法是以假设重新建造被估建（构）筑物所需要的成本为依据评估建（构）筑物价值的一种方法，即以重置或重建可以产生同等效用的建（构）筑物所需要投入的各项费用之和为依据，再加上一定的利润和应纳税金来确定被估建（构）筑物价值。

2、前提条件

（1）被评估建（构）筑物处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，被评估建（构）筑物的实体特征、内部结构及其功能必须与假设的重置全新房地产具有可比性。

（2）被评估建（构）筑物应当具备可利用的历史资料。成本法的应用是建立在历史资料基础上的，许多信息资料、指标需要通过历史资料获得；同时，现实建（构）筑物与历史资料要具有相同性或可比性。

（3）建（构）筑物建造过程中的工程量是可以计量的，且该类建（构）筑物可以大量重复“生产”。

3、计算公式

评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的测算

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

a、建安工程造价的确定

（a）对于工程造价资料完整的项目，采用调整决算的方法。即：根据工程决算资料，以其决算的工程量为基础，套用评估基准日执行的工程量清单价（或评估基准日执行的定额），计算出建安工程造价。

（b）对决算资料不全、资料难以收集的项目，采用类似工程参照比较法进行测算，即：选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物，先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价，然后，对评估标的物与参照物之间构造、

特征等差异因素进行调整，计算出建安工程造价。

b、前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按当地有关规定计取。

c、建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行施行的贷款利率，计算公式如下：

建设期利息=（工程造价+其他费用）×贷款利率×1/2 正常工程建设期

B、成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

a、年限法计算公式为：

理论成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

b、打分法

打分法是对建（构）筑物进行实地勘察，采用表格形式，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分作出鉴定，按完损等级打分法以百分制评分，求得实际完好率（即成新率）。

c、综合成新率

综合成新率为年限法和打分法两种结果的算术平均值，即：

综合成新率=（理论成新率+实际完好率）/2

C、计算评估值

评估值=重置全价×综合成新率

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签订的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人

员核实；

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2019 年 02 月 28 日的市场价值的反映为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

1、评估结果

经采用成本法进行评估，天津鑫茂科技投资集团有限公司于评估基准日 2019 年 02 月 28 日的资产评估结果如下所述：存货-开发成本评估值为 6,434.10 万元（大写：人民币陆仟肆佰叁拾肆万壹仟元整）。评估结果详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 02 月 28 日

被评估单位：天津鑫茂科技投资集团有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率 %
	A	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	-	6,434.10	6,434.10	
2 非流动资产	-	-	-	
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	-	-	-	
8 股权分置流通权	-	-	-	
9 固定资产	-	-	-	
10 在建工程	-	-	-	
11 工程物资	-	-	-	
12 固定资产清理	-	-	-	
13 生产性生物资产	-	-	-	
14 油气资产	-	-	-	
15 无形资产	-	-	-	
16 开发支出	-	-	-	
17 商誉	-	-	-	
18 长期待摊费用	-	-	-	
19 递延所得税资产	-	-	-	
20 其他非流动资产	-	-	-	
21 资产总计	-	6,434.10	6,434.10	

此评估结论根据以上评估工作得出。

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估取得了被评估单位提供的竣工结算资料及开发成本核算辅助账，由于被评估单位将有关成本均计入了存货-开发成本中进行核算，总计金额 92,263,222.85 元，而总计金额中可能包含了厂区的基础配套设施费，从被评估单位账面价值中无法区分实际房屋建筑物的账面价值。故本次评估未填写账面价值。

十一、特别事项说明

(一) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 在评估过程中, 委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础, 委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责; 资产评估师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。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导, 委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任; 资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露, 不代表对本次委估资产的权属提供任何保证, 对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 除非特别说明, 本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础, 未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务, 我们假设资产受让方与该等负债无关。

(五) 申报评估的开发成本系由天津鑫茂科技投资集团有限公司投资建设并由天津市柳晨设施管理开发有限公司报建的。截止评估基准日, 评估对象已全部完工并投入使用, 但尚未办理权属登记手续, 无法提供《房屋所有权证》。被评估单位出具了这部分房屋产权的说明, 承诺产权归其所有。

(六) 本次纳入评估范围的门卫室及消防水池, 无规划审批手续。但截至现场勘察日存在实物资产。

(七) 本次评估取得了被评估单位提供的竣工结算资料及开发成本核算辅助账, 由于被评估单位将有关成本均计入了存货-开发成本中进行核算, 总计金额 92,263,222.85 元, 而总计金额中可能包含了厂区的基础配套设施费, 从被评估单位账面价值中无法区分实际房屋建筑物的账面价值。故本次评估未填写账面价值。

(八) 根据本次经济行为, 评估对象所占用的土地使用权不纳入评估范围。

(九) 本次纳入评估范围的开发成本中, 有建筑面积 21,832.57 m²的房产由被评估单位租赁给了委托人的子公司天津长飞鑫茂光缆有限公司。租赁期间为 2010 年 10 月 1 日至 2019 年 7 月 12 日。

(十) 本次评估价值为含增值税价值。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上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

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年, 即自 2019 年 02 月 28 日至 2020 年 02 月 27 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 03 月 18 日。

(此页无正文)



资产评估师:  12000178

资产评估师:  12000132

二〇一九年三月十八日

资产评估报告书附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件

天津富通鑫茂科技股份有限公司

总经理办公会议纪要

会议时间：2019年2月28日上午9:30-11:30

会议地点：海泰大厦16层会议室

会议主持：华文总经理

参会人员：华文、倪华强、丁放、杜翔、魏国庆

列席人员：吴磊、朱君艳、张薇

会议主题：通过西青区杨柳青镇柳口路南段的工业厂房评估事项

会议主要内容：

本次会议听取了财务管理部有关聘请中介机构对位于西青区杨柳青镇附近工业厂房进行评估事项的汇报，与会人员经认真研讨，形成如下一致意见：

通过收购位于西青区杨柳青镇柳口路南段的工业厂房并开展资产评估工作，拟聘请同致信德（北京）资产评估有限公司对该在建项目进行评估，待前期工作完成后签署《资产评估委托合同》。此项工作由丁放总牵头，财务管理部负责办理具体相关事宜。

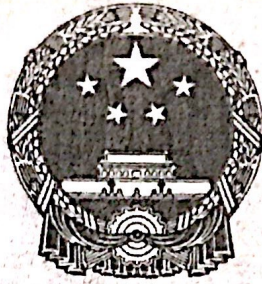
高管人员签字：

魏国庆 丁放 吴磊

记录整理：张薇

打印校正：吴磊

附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件



营业执照

统一社会信用代码 (副本) 91120000103071928U

名称 天津富通鑫茂科技股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

住所 天津市滨海高新区华苑产业区梅苑6号增1号101室

法定代表人 徐东

注册资本 壹拾贰亿零捌佰肆拾伍万伍仟贰佰贰拾肆元人民币

成立日期 一九九七年九月十六日

营业期限 1997年09月16日至 2050年01月01日

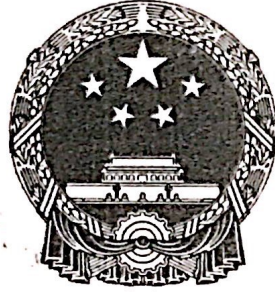
经营范围

计算机软件、硬件、信息系统集成、信息处理与服务；光机电一体化；仪器仪表、计算机及外围设备、文化办公用机械；家用电器、家用电子产品；计算机修理；安全技术防范工程设计、施工、维修；自有房屋出租业务；保安监控、防盗器材生产与销售；无线通信终端设备经销；计算机知识培训；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；纸张批发与零售；机械、电器及制冷设备的安装、施工、智能建筑系统集成（其中消防系统除外）、有线电视系统设计与安装；商品房销售代理；房地产信息咨询；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；通信用光纤、光缆生产及销售；物业管理及相关服务、停车服务。（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）

此复印件与原件一致，仅用于
发东徐东，再次复印无效。

2018 年 10 月 16 日

每年1月1日至6月30日，应登录公示系统报送年度报告，逾期列入经营异常名录



营业执照

统一社会信用代码(副本) 911200007229645657

名称 天津鑫茂科技投资集团有限公司

类型 有限责任公司

住所 天津市南开区西湖道95号

法定代表人 李桂英

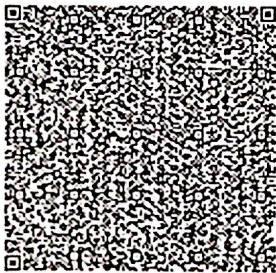
注册资本 陆亿陆仟万元人民币

成立日期 二000年五月十七日

营业期限 2000年05月17日至 2020年05月16日

经营范围

技术开发、转让、服务(新型建筑材料、结构体系、施工技术及设备的技术及产品);用自有资金对科技企业投资;文化艺术交流服务(演出除外);房地产开发及销售;商品房销售代理、房地产信息咨询;自有房屋租赁;复合固体润滑工程技术及新材料技术开发与服务;化工产品(危险品及易制毒品除外)、阀门、泵的销售;机械零部件销售;安防工程、房屋装饰装修工程、园林绿化工程、市政公用工程;限分支机构经营:机械零部件制造;化工材料(危化品除外)、钢材、建筑装饰材料批发兼零售;消防器材、安保器材销售及安装;自有范围内国家有专营专项规定的按规定办理)。(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)



登记机关

2018 12 12 年 月 日

每年1月1日至6月30日,应登录公示系统报送年度报告,逾期列入经营异常名录

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

中华人民共和国

建设工程规划许可证

项目总编号: 2009 西青 0121

编号: 2009 西青建证 0134

申请编号: 2009 西青建证申字 0137

类型: 永久建筑

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定, 经审核, 本建设工程符合城乡规划要求, 颁发此证。

发证机关

日期



No 120111200900256

建设单位(个人)	天津市柳晨设施管理开发有限公司
建设项目名称	汽车电子产业基地
建设位置	西青区 杨柳青镇柳口路南段
建设规模	24561.89 平方米
附图及附件名称 建筑施工图	
备注：地下建筑面积：111.20 平方米 请建设单位在建筑外檐装饰工程施工前2个月向我局申请外檐材料备案登记，经认定后方可施工。	

市
规划分局
用章

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

天津市规划局行政许可事项

《建设工程规划许可证》通知书

建筑工程

项目总编号:2009 西青 0121
建筑类型:永久建筑

编号:2009 西青建证申字 0137

天津市柳晨设施管理开发有限公司:

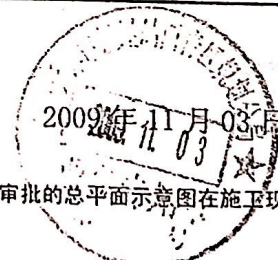
你单位 2009 年 10 月 29 日 申报的在 西青区 杨柳青镇柳口路南段 拟建的 汽车电子产业基地 项目建设工程规划许可证申请收悉。经审核,具体要求详见下表:

四至	东至: 柳口路		南至: 盛达道					
	西至: 世纪佳华工贸公司		北至: 津静公路					
批准项目		规划用地性质	幢数	层数		建筑面积(m ²)		高度(m)
				地上	地下	地上	地下	
光缆厂房		工业用地	1	局部 2		19776.65		8.70
包装车间		工业用地	1	1		848.39		5.55
生产检测中心		工业用地	1	4		3884.32		14.50
水泵房		工业用地	1	1	1	52.53	111.20	3.80
总建筑面积		24673.09m ²	地下建筑面	111.20 m ²		发证面积	24561.89m ²	
备注		请建设单位在建筑外檐装饰工程施工前 2 个月向我局申请外檐材料备案登记, 经认定后方可施工。						

抄送单位: 监察科

遵守事项:

- 1、项目建设单位在工程放线前至规划竣工验收期间,要将规划行政主管部门审批的总平面示意图在施工现场及售楼处显著位置悬挂。
- 2、请与具备规划测量资质的测绘单位联系规划放线、规划竣工测量事宜,《天津市建筑工程规划放线、验收测量标准》到天津市规划局网站下载。
- 3、请与监察科 联系工程验线事宜,未经城市规划行政主管部门验线合格不得开工建设。
- 4、本通知书与《建设工程规划许可证》及附图同时使用方可有效。
- 5、建设单位应在建筑外檐装饰工程施工前 2 个月向规划行政主管部门申请外檐备案登记,经认定后方可施工建设,并将此作为规划验收的审批依据;未经或未按备案登记实施外檐建设所造成的经济损失,由建设单位自行承担。
- 6、建设单位应在建筑外檐装饰工程开工后 2 日内向规划行政主管部门申请施工过程查验,并经核实认定后方可继续施工建设。



中华人民共和国

建设工程规划许可证

项目总编号: 2009 西青 0121

编号: 2010 西青建证 0017

申请编号: 2010 西青建证申字 0025

类型: 永久建筑

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定,经审核,本建设工程符合城乡规划要求,颁发此证。

发证机关

日期



2010年03月22日

建设单位(个人)	天津市柳晨设施管理开发有限公司
建设项目名称	汽车电子产业基地
建设位置	西青区 杨柳青镇柳口路南段
建设规模	8303.99 平方米

附图及附件名称

建筑施工图

备注：地下建筑面积：0 平方米

建设单位在施工验线时，应将施工安排计划报送规划行政主管部门；建设单位应依据报送规划行政主管部门的施工计划，在建筑外檐材料采购订货前向规划行政主管部门申请建筑外檐材料登记审查，并经认定后方可采购订货；对未经登记审查或者未按审查要求采购订货和实施外檐建设的，按违法建设处理，所造成的经济损失由建设单位自行承担。建设单位应在建筑外檐装饰工程开工前将购置建筑外檐材料报证后管理部门进行审核，经核实认定后方可开工；建设单位应在建筑外檐装饰开工后 2 日内向证后管理部门申请施工

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

天津市规划局行政许可事项

《建设工程规划许可证》通知书

建筑工程

项目总编号: 2009 西青 0121
建筑类型: 永久建筑

编号: 2010 西青建证申字 0025

天津市柳晨设施管理开发有限公司:

你单位 2010 年 03 月 18 日 申报的在 西青区 杨柳青镇柳口路南段 拟建的 汽车电子产业基地 项目建设工程规划许可证申请收悉。经审核, 具体要求详见下表:

四至	东至: 柳口路		南至: 盛达道					
	西至: 世纪佳华工贸公司		北至: 津静公路					
批准项目		规划用地性质	幢数	层数		建筑面积(m ²)		高度(m)
				地上	地下	地上	地下	
光缆配套厂房 ABC 座		工业用地	1	1		8303.99		8.55
总建筑面积		8303.99m ²		地下建筑面积		0 m ²		发证面积
备注		建设单位在施工验线时, 应将施工安排计划报送规划行政主管部门; 建设单位应依据报送规划行政主管部门的施工计划, 在建筑外檐材料采购订货前向规划行政主管部门申请建筑外檐材料登记审查, 并经认定后方可采购订货; 对未经登记审查或者未按审查要求采购订货和实施外檐建设的, 按违法建设处理, 所造成的经济损失由建设单位自行承担。建设单位应在建筑外檐装饰工程开工前将购置建筑外檐材料报证后管理部门进行审核, 经核实认定后方可开工; 建设单位应在建筑外檐装饰开工后 2 日内向证后管理部门申请施工过程查验。						

抄送单位: 监察科

2010 年 03 月 22 日

遵守事项:

- 1、建设单位在工程放线前至规划竣工验收期间, 要将规划行政主管部门审批的总平面示意图在施工现场及售楼处显著位置悬挂。
- 2、建设单位应当在项目施工至墨线部位时联系放线测量单位进行墨线符合实测, 并向项目所在地规划局(分局)执法监察部门报送建设工程墨线符合实测报告, 该报告作为规划验收重要核查内容。
- 3、本通知书与《建设工程规划许可证》及附图同时使用方可有效。

情 况 说 明

本次纳入评估范围的位于西青区杨柳青镇柳口路南段的在建项目（工业厂房及办公楼），虽前期报建均由天津市柳晨设施管理开发有限公司完成，但是房屋建设均由我单位投资。截止评估基准日，尚未办理产权证，但其权属归我单位所有。

特此说明！

天津鑫茂科技投资集团有限公司
2019年3月12日



附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函

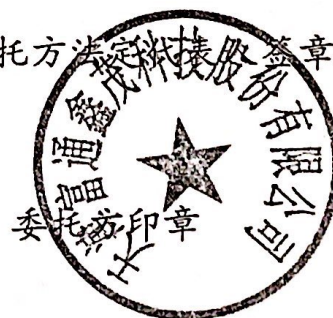
委托方承诺函

同致信德（北京）资产评估有限公司：

因 天津富通鑫茂科技股份有限公司 拟 资产收购 的需要，你公司接受委托对该经济行为所涉及 天津鑫茂科技投资集团有限公司 的 位于西青区杨柳青镇柳口路南段的在建工程 进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托方 天津富通鑫茂科技股份有限公司 盖章：



2019 年 03 月 06 日

被评估单位承诺函

同致信德（北京）资产评估有限公司：

因天津富通鑫茂科技股份有限公司拟资产收购的需要，你公司接受委托对该经济行为所涉及天津鑫茂科技投资集团有限公司的位于西青区杨柳青镇柳口路南段的在建工程进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

被评估单位法定代表人签字：



被评估单位印章



2019 年 03 月 06 日

附件五、 签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

天津富通鑫茂科技股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司因资产收购所涉及的位于西青区杨柳青镇津静公路南侧、柳口路西侧的开发成本全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告书，在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

资产评估师签字



2019 年 3 月 18 日

附件六、 资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务资产评估资格证书复印件

北京市财政局

2017-0076 号

备案公告

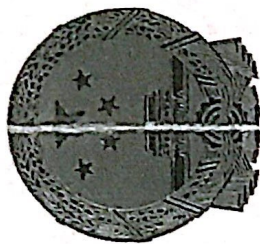
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、同致信德（北京）资产评估有限公司
- 2、中资资产评估有限公司
- 3、北京中天衡平国际资产评估有限公司
- 4、北京鼎革资产评估有限责任公司
- 5、北京中新安资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
同致信德（北京）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



发证时间：二〇一四年十二月一日

证书编号：0270008001

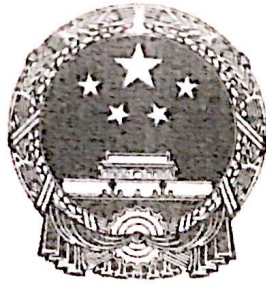
批准文号：财企[2008]360号

变更文号：财办企[2014]2号

序列号：000130

此复印件与原件一致
再次复印无效

附件七、资产评估机构法人营业执照副本复印件



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码 911101057220973772

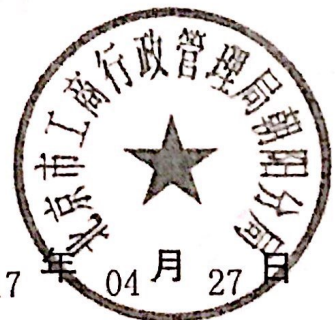
名 称 同致信德（北京）资产评估有限公司
 类 型 有限责任公司（自然人投资或控股）
 住 所 北京市朝阳区大郊亭中街2号院3号楼3-15D
 法定代表人 杨鹏
 注 册 资 本 300万元
 成 立 日 期 2000年12月27日
 营 业 期 限 2000年12月27日 至 2050年12月26日
 经 营 范 围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关咨询业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

此复印件与原件一致



在线扫码获取详细信息

登 记 机 关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

附件八、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：解育津

性别：女

登记编号：12000178

单位名称：同致信德（北京）资产评估
有限公司天津分公司



初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过（2018-04-02）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-02-15

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：宋满强

性别：男

登记编号：12000132



单位名称：同致信德（北京）资产评估
有限公司天津分公司

初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过（2018-04-02）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-02-15

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

附件九、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估取得了被评估单位提供的竣工结算资料及开发成本核算辅助账，由于被评估单位将有关成本均计入了存货-开发成本中进行核算，而总计金额中可能包含了厂区的基础配套设施费，从被评估单位账面价值中无法区分实际房屋建筑物的账面价值。故本次评估未填写账面价值。是使资产账面价值与评估结论存在较大差异的原因。

附件十、评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年2月28日

被评估单位：天津鑫茂科技投资集团有限公司

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	-	6,434.10	6,434.10	
2	非流动资产	-	-	-	
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	-	-	-	
8	股权分置流通权	-	-	-	
9	固定资产	-	-	-	
10	在建工程	-	-	-	
11	工程物资	-	-	-	
12	固定资产清理	-	-	-	
13	生产性生物资产	-	-	-	
14	油气资产	-	-	-	
15	无形资产	-	-	-	
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	-	-	-	
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	资产总计	-	6,434.10	6,434.10	

评估机构：同致信德（北京）资产评估有限公司

项目负责人：宋满强

法定代表人：杨鹏

签字资产评估师：宋满强、解育津

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年2月28日

被评估单位：天津鑫茂科技投资集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	-	64,340,973.96	64,340,973.96	
2	货币资金	-	-	-	
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	-	-	-	
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	-	-	-	
10	存货	-	64,340,973.96	64,340,973.96	
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	-	-	-	
14	二、非流动资产合计	-	-	-	
15	可供出售金融资产	-	-	-	
16	持有至到期投资	-	-	-	
17	长期应收款	-	-	-	
18	长期股权投资	-	-	-	
19	投资性房地产	-	-	-	
20	股权分置流通权	-	-	-	
21	固定资产	-	-	-	
22	在建工程	-	-	-	
23	工程物资	-	-	-	
24	固定资产清理	-	-	-	
25	生产性生物资产	-	-	-	
26	油气资产	-	-	-	
27	无形资产	-	-	-	
28	开发支出	-	-	-	
29	商誉	-	-	-	
30	长期待摊费用	-	-	-	
31	递延所得税资产	-	-	-	
32	其他非流动资产	-	-	-	
33	三、资产总计	-	64,340,973.96	64,340,973.96	

评估机构：同致信德（北京）资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

表3
共1页第1页

评估基准日：2019年2月28日

被评估单位：天津鑫茂科技投资集团有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金（现金 存款 其他）	-	-	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	-
3-8	其他应收款	-	-	-	-
3-9	存货	-	64,340,973.96	64,340,973.96	
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	-	-	-	-
3	流动资产合计	-	64,340,973.96	64,340,973.96	

评估人员：宋满强、郭梦佳、宋洪举

被评估单位填表人：刘婕

填表日期：2019年3月1日

存货评估汇总表

表3-9
共1页第1页

评估基准日：2019年2月28日

被评估单位：天津鑫茂科技投资集团有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-9-2	原材料	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	
3-9-5	产成品（库存商品）	-	-	-	
3-9-6	在产品（自制半成品）	-	-	-	
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
3-9-9	开发成本	-	64,340,973.96	64,340,973.96	
3-10	存货合计	-	64,340,973.96	64,340,973.96	
3-10	减：存货跌价准备		-	-	
3-10	存货净额	-	64,340,973.96	64,340,973.96	

被评估单位填表人：刘婕

评估人员：宋满强、郭梦佳、宋洪举

填表日期：2019年3月1日

