

本报告依据中国资产评估准则编制

天津中环领先材料技术有限公司拟非货币资产出资  
所涉及的天津中环领先材料技术有限公司部分资产市场价值  
资产评估报告

中和谊评报字[2026]90024号

共一册 第一册

北京中和谊资产评估有限公司

2026年7月2日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1211020029122401202600030
合同编号:	中和谊评合字[2026]09020
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中和谊评报字[2026]90024号
报告名称:	天津中环领先材料技术有限公司拟非货币资产出资所涉及的天津 中环领先材料技术有限公司部分资产市场价值
评估结论:	343,098,031.00元
评估报告日:	2026年07月02日
评估机构名称:	北京中和谊资产评估有限公司
签名人员:	周蕴琦 (资产评估师) 正式会员 编号: 12210028 郭梦佳 (资产评估师) 正式会员 编号: 12210026
周蕴琦、郭梦佳已实名认证	
	
(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。

备案回执生成日期: 2026年07月02日

ICP备案号京ICP备2020034749号

# 目录

资产评估报告声明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
一、委托人、产权持有人和委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型和定义 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	13
九、评估假设 .....	14
十、评估结论及分析 .....	15
十一、特别事项说明 .....	16
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	17
十三、资产评估报告日 .....	18
资产评估报告附件 .....	20

## 资产评估报告声明

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。

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、产权持有人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。

## 天津中环领先材料技术有限公司拟非货币资产出资所涉及的

## 天津中环领先材料技术有限公司部分资产市场价值

### 评估报告摘要

中和谊评报字[2026]90024号

天津中环领先材料技术有限公司、

天津滨海高新区海泰海河新材料科技合伙企业（有限合伙）：

北京中和谊资产评估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，固定资产采用成本法，土地采用基准地价法，对天津中环领先材料技术有限公司拟以非货币资产对外出资所涉及的天津中环领先材料技术有限公司部分资产市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘与市场调查，对委托评估对象在以 2026 年 4 月 30 日为基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估情况以及评估结果报告如下：

天津中环领先材料技术有限公司拟以非货币资产对外出资，因此委托北京中和谊资产评估有限公司对天津中环领先材料技术有限公司的部分资产于评估基准日市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

评估对象天津中环领先材料技术有限公司拟以非货币资产对外出资所涉及的天津中环领先材料技术有限公司资产市场价值。

评估范围为天津中环领先材料技术有限公司申报的资产，具体包括：固定资产中的房屋建筑物、机器设备和无形资产中的土地使用权。

本项目评估基准日为 2026 年 4 月 30 日。

根据评估目的，本项目固定资产采用成本法评估、土地采用基准地价法。

本评估项目适用的价值类型为市场价值。

纳入本次评估范围的资产账面值 31,857.52 万元，评估值 34,309.80 万元，评估增值 2,452.28 万元，增值率 7.70%（见下表，详见评估明细表）。

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%
非流动资产	<b>31,857.52</b>	<b>34,309.80</b>	<b>2,452.28</b>	<b>7.70</b>
固定资产	31,752.13	32,324.44	572.31	1.80
无形资产	105.39	1,985.36	1,879.97	1,783.82

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%
<b>资产总计</b>	<b>31,857.52</b>	<b>34,309.80</b>	<b>2,452.28</b>	<b>7.70</b>

截止评估基准日，天津中环领先材料技术有限公司纳入评估范围内的资产价值为34,309.80万元。

**特别事项说明：**

本次评估报告结论的价值内涵为不含增值税价值。基于现行税收政策，一般纳税人以非货币性资产出资所使用的增值税税率为：设备类资产为13%，房屋建筑物为9%，土地使用权按照9%。再此税率水平下的含税价格为37,586.0724万元。但未来实际应缴纳的税负金额应以税务部门核定的数额为准。

本评估报告结论使用有效期为一年，即2026年4月30日至2027年4月29日。

本摘要内容摘自资产评估报告，是资产评估报告正文的重要组成部分。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

# 天津中环领先材料技术有限公司拟非货币资产出资 所涉及的天津中环领先材料技术有限公司部分资产市场价值 资产评估报告

中和谊评报字[2026]90024号

天津中环领先材料技术有限公司、  
天津滨海高新区海泰海河新材料科技合伙企业（有限合伙）：

北京中和谊资产评估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，固定资产采用成本法，土地采用基准地价法，对天津中环领先材料技术有限公司拟以非货币资产对外出资所涉及的天津中环领先材料技术有限公司部分资产市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘与市场调查，对委托评估对象在以 2026 年 4 月 30 日为基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

## 一、 委托人、产权持有人和委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

### （一） 委托人及产权持有人概况

#### 1、 委托人 1 及产权持有单位概况

名称：天津中环领先材料技术有限公司

统一社会信用代码：91120116675957927T

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：华苑产业区（环外）海泰东路 12 号内

法定代表人：王彦君

注册资本：145,000 万元

成立日期：2008-06-06

经营期限：2008-06-06 至 2058-06-05

经营范围：技术开发、咨询、服务、转让（新材料、电子与信息、机电一体化的技术及产品）；半导体器件、半导体材料制造；进出口业务。（国家有专项、专营规定的、按规定执行）

#### 2、 委托人 2

名称：天津滨海高新区海泰海河新材料科技合伙企业（有限合伙）

统一社会信用代码：91120116MAKGR5K22R

类型：有限合伙企业

住所：天津市滨海高新区华苑产业区海泰西路 18 号中南楼-203-8

执行事务合伙人：天津滨海高新海河投资管理有限公司（委派代表：于化龙）

注册资本：120,100.00 万元人民币

成立日期：2026 年 6 月 23 日

经营期限：2026 年 6 月 23 日至无固定期限

经营范围：一般项目：科技中介服务；企业管理咨询。（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）委托人和产权持有人之间的关系

委托人 1 与产权持有人为同一企业。委托人 2 为拟出资成立合资单位的另一方股东。

### （三）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同，本评估报告的报告使用人包括委托人以及法律法规规定的其他报告使用人。

## 二、评估目的

根据 2026 年 6 月 23 日《中环领先总经理办公会决议》，委托北京中和谊资产评估有限公司对天津中环领先材料技术有限公司拟以非货币资产对外出资所涉及的天津中环领先材料技术有限公司的部分资产于评估基准日市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为天津中环领先材料技术有限公司拟以非货币资产对外出资所涉及的天津中环领先材料技术有限公司部分资产市场价值。

（二）评估范围为天津中环领先材料技术有限公司申报的资产，具体包括固定资产中的房屋建筑物、机器设备和无形资产中的土地使用权。具体详见下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值
非流动资产	
固定资产	317,521,302.05

项 目	账面价值
无形资产	1,053,864.00
总计	<b>318,575,166.05</b>

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）委估资产的特点

#### 1、设备类资产

列入本次评估范围的机器设备共 21 项，为生产用设备，购置于 2009 年-2024 年期间，具体包括超纯水系统动力配套设备、纯水系统、MW 动力系统、空压机等存放在公司厂区内。截至评估基准日，21 项设备日常维护保养正常，处于正常使用状态。

#### 2、房屋建（构）筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物账面价值原值 370,449,947.97 元，天津中环领先材料技术有限公司委估的房屋建筑物坐落于天津市高新区华苑产业区海泰发展一路 8 号，为一个生产厂房。根据《房地证津字第 116011200864 号》证载，该厂房为钢混结构，建筑面积为 12639.37 平方米，该项目于 2010 年 7 月竣工。四至为东临海泰东路、南至海泰南道、西至发展一路、北至发展五道，房屋建筑物耐火等级为一级，抗震烈度设防为七度。

#### 3、土地使用权

本次评估对象涉及的土地使用权（待估宗地）为天津中环领先材料技术有限公司厂房占用土地，土地用途为工业用地，土地终止日期为 2051 年 6 月 19 日，账面价值 1,053,864.00 元。具体情况详见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )
1	津字第 116011200864 号	滨海高新区华苑产业区（环外）海泰发展一路 8 号	出让	工业用地	50	17136.2

待估宗地位于滨海高新区华苑产业区（环外）海泰发展一路

### 四、 价值类型和定义

本评估项目的价值类型是市场价值。

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

本项目资产评估基准日是 2026 年 4 月 30 日。

考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的实现日接近的需要，经有关各方协商，委托人确定本次评估基准日为 2026 年 4 月 30 日。

## 六、 评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

### （一）经济行为依据

1. 2026 年 6 月 23 日《中环领先总经理办公会决议》。

### （二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 年第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号，2023 年 12 月 29 日修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；
4. 《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第二次修订）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，财政部令第 97 号修订）；
6. 《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席第四十一号令，自 2026 年 1 月 1 日起实施）；
7. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（国务院令第 826 号公布，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；
8. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 743 号）；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
11. 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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《〈资产评估执业准则——资产评估程序〉（中评协〔2018〕36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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。
13. 《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）。

#### （四）权属依据

- （1）产权持有人提供的固定资产账簿、台账等；
- （2）合同、凭证及发票；
- （3）其他产权证明文件。

#### （五）取价依据

- （1）相关设备、材料价格信息报价查询；
- （2）《资产评估常用数据与参数手册》；
- （3）评估人员现场勘察记录；
- （4）评估人员市场调查所了解、收集的资料；
- （5）其他询价资料及有关资产评估的参考资料。

### 七、 评估方法

#### （一）评估方法介绍

根据资产评估相关执业准则，执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类

似被评估资产的交易案例。

收益法是将被评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

## （二）评估方法选择

被评估资产为原地续用，再取得成本的有关数据和信息来源广泛、容易获得，其各种贬值也可以通过对资产的现场勘查进行分析估算，所以具备成本法评估的条件。由于被评估资产不存在活跃的二手交易市场，无法获取交易案例进行量化差异对比分析。因此未采用市场法进行评估。被评估资产多为单项资产，不具备独立获益能力，无法对未来的预期收益进行预测，因此未采用收益法进行评估。

因此，本次评估采用了成本法。

## （三）对于所采用的评估方法的介绍

### 1、房屋建筑物的评估方法

重置成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估建筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值（含实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值），以此确定委估房屋在评估基准日评估值的一种评估方法。其基本公式为：

评估价值 = 重置全价（不含税）×成新率

（1）重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

重置全价由建安造价（不含税）、前期及其他费用（不含税）、资金成本三部分组成。

#### A、建安造价的确定

本次评估建筑安装工程费根据现场勘察和参考待估的房屋结算等资料，依据《天津市建筑工程预算基价(2020)》、《天津市装饰装修工程预算基价(2020)》、《天津市安装工程预算基价(2020)》及《天津市工程造价信息 2026 年第 4 期》，按现行市场材料价格、人工单价及机械台班费用，调整到评估基准日价格水平，按有关规定计取相关

费用，得出建安工程造价。

#### B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。

#### C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。

资金成本=(建筑安装工程造价+前期费用及其他费用)×1/2×贷款利率×合理工期

#### (2) 成新率的确定

本次评估对建筑物或构筑物及其他主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

A、使用年限法。使用年限法是以房屋建筑物预估尚可使用年限与总使用年限的比率确定成新率，其计算公式为：

使用年限法成新率=(经济耐用年限-已使用年限)÷经济耐用年限×100%

B、观察法。观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维修、护理、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率，从而估算实体性贬值。

#### C、综合成新率

综合成新率=观察法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

### 2、机器设备的评估方法

根据评估目的和委估资产的特点，假定按现行用途继续使用，在现场勘察的基础上，采用重置成本法进行评估。

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

在评估基准日，该公司是一般纳税人，在重置全价的确定中设备购置价均采用不含税价格计算。

#### (1) 重置全价的确定

## ①机器设备

### A. 重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

在评估基准日，该公司为增值税一般纳税人，在重置全价的确定中设备购置价均采用不含税价格计算。

### B. 主要取价参数的确定

#### a. 设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、该公司最近购置的同类机器设备的成交价。

#### b. 设备运杂费费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般根据《资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。本次评估报价中已含运杂费则不再重复计算。

#### c. 设备安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。

#### d. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计和招标代理服务费等费用。按照国家及当地相关规定，依据评估基准日资产规模确定费率。

#### e. 资金成本

资金成本指建设期贷款利息。贷款利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准。根据企业的具体情况，确定整个项目的合理建设工期，评估基准日金融机构同期执行的贷款利率，按资金均匀投入计算。

具体计算公式为：

资金成本=设备购置价或建造成本×适用利率×合理工期/2

#### f. 可抵扣增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号)》文件规定,对于符合增值税抵扣条件的相关费用,计算出各项可抵扣的增值税。

##### (2)成新率的确定

①机器设备,主要采用观察法和使用年限法确定成新率,其计算公式为:

$$\text{成新率}=\text{观察法成新率}\times 60\%+\text{使用年限法成新率}\times 40\%$$

A. 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定,并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素,将评估对象与其全新状态相比较,考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响,判断被评估设备的成新率。

B. 年限法。其计算公式为:

$$\text{年限法成新率}=\text{尚可使用年限}/(\text{尚可使用年限}+\text{已使用年限})\times 100\%$$

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

#### 3、土地使用权的评估方法

根据《城镇土地估价规程》,目前通行的地价评估方法有市场法、收益法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法。

市场法主要适用于地产市场发达,有充足可比实例的地区;收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价;剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价;成本逼近法一般适用于新开发土地和土地市场欠发育,少有交易的地区和类型的土地价格评估;基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价,具有完备的基准地价修正体系的区域,且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押的,所采用的基准地价应具有现势性,待估宗地估价期日距基准地价的期日,一般不超过三年。

待估宗地采用基准地价法进行评估,适用性分析如下:

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、区域以及个别因素等差别,调整得出待估土地的评估地价的方法。本次评估中,与待估宗地处于同一供需圈内没有足够数量的已成交可比土地案例,故不采用市场法评估。

收益法是将待估宗地未来正常年纯收益(地租),以一定的土地还原率还原,以

此估算待估宗地价格的方法。本次评估中，由于待估宗地土地收益难以单独分离确定，故不宜采用收益法评估。

剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。由于待估宗地为已完成开发的工业用地，无再投资开发计划，故不宜采用剩余法评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价（路线价）及其地价修正系数表等成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求得待估宗地在估价期日价格的方法。天津市有近期公布的基准地价体系，待估宗地在其基准地价的覆盖范围内，故采用基准地价系数修正法评估；

成本逼近法是以取得开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。由于待估宗地位于土地市场成熟区，故不宜采用成本逼近法评估。

## 八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于 2026 年 6 月 23 日至 2026 年 7 月 2 日对评估对象涉及的资产实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托阶段

中和谊接受委托，对委估资产进行价值评估；根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

### （二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员开始指导产权持有人进行资产清查，收集准备资产评估所需资料。

### （三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行了现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1.收集财产清册和各项财务资料，指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的"资产评估明细表"和"资产调查表"及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状

态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。根据财产清册到现场对实物资产状况进行实地察看。然后，审查资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，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情况；补充、修改和完善资产评估明细表，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查。

2.取得计价依据及市场价格资料。

3.根据在评估机构日常工作中收集的信息资料中筛选与本评估项目有关的资料加以使用，并对已经获取的资料进行财务分析及调整。

4.根据具体评估方法收集、计算各项参数，并结合实际情况确定作价原则及评估模型，在明确评估参数和价格标准后，评定估算及汇总工作同时撰写评估技术说明和评估报告。

5.在评定估算过程中，要求各专业评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

#### （四）评估汇总阶段

1.对初步评估结论进行综合分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善，形成初步评估结论。

2.撰写评估说明及评估报告。

3.进行三级复核，补充、修改评估报告、评估说明。

#### （五）提交评估报告阶段

将评估报告初稿提交委托人等有关人员讨论，协商有关问题。对评估报告再补充、修改，在此基础上产生正式评估报告，提交委托人。

## 九、 评估假设

### （一）一般假设

1、交易假设：本评估报告假设待估资产已处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设：本评估报告假设待估资产拟进入的市场为充分发达与完善的市场。

3、持续使用假设：持续经营假设是假定产权持有人按其目前的模式、规模、频

率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

4、原地续用假设：原地续用假设是指假设资产将保持在其所在地或者原安装地持续使用。

## （二）特殊假设

1、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响，评估测算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

本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，本评估结论无效。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、评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对委估资产进行了评估，结果如下：

### 1、评估结论

纳入本次评估范围的资产账面值 31,857.52 万元，评估值 34,309.80 万元，评估增值 2,452.28 万元，增值率 7.70%（见下表，详见评估明细表）。

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%
非流动资产	<b>31,857.52</b>	<b>34,309.80</b>	<b>2,452.28</b>	<b>7.70</b>
固定资产	31,752.13	32,324.44	572.31	1.80
无形资产	105.39	1,985.36	1,879.97	1,783.82
<b>资产总计</b>	<b>31,857.52</b>	<b>34,309.80</b>	<b>2,452.28</b>	<b>7.70</b>

截止评估基准日，天津中环领先材料技术有限公司纳入评估范围内的资产价值为 34,309.80 万元。

### 2、资产增减值因素分析

（1）固定资产评估增值 572.31 万元，增值率 1.80%，增值原因为：

①房屋建筑物原值增值主要原因为：本次待估的房屋建筑物为 2010 年建成，截止评估基准日建筑物人工费、材料费和机械费均有上涨。

净值增值的原因主要为：待估房屋在 2014 年至 2022 年陆续进行过改造，且维护较好，故而观测成新率较高，因此造成净值增值。

②在机器设备方面：主要增值原因是财务折旧年限相对设备经济使用年限短，折旧速度相对较快，使得账面净值相对较低，导致评估增值。

(2) 无形资产评估增值 1,879.97 万元，增值率 1,783.82%，增值原因是纳入本次评估范围的土地于 2010 年取得，土地取得成本较低，受益于滨海高新区华苑产业区十余年来的战略升级、产业集聚与配套完善，土地价值已实现大幅增值。该地块位于天津中心城区西南部的核心发展带上，区位优势与土地稀缺性共同影响下造成土地增值。

## 十一、 特别事项说明

由委托人、产权持有人管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，产权持有人及相关当事方应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对产权持有人存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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（包括但不限于）：

### （一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估行业规范规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象市场价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

### （二）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。

### （三）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估，根据产权持有人提供的资料，产权持有人不存在影响评估结果的未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

### （四）评估程序受到限制的情况

评估师在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，评估师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，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

评估师未对各种建、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，评估师在假定产权所有者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。

#### （五）其他重要事项

1、本次评估未考虑未来经济行为可能产生的相关税费的影响。

2、本次评估报告结论的价值内涵为不含增值税价值。基于现行税收政策，一般纳税人以非货币性资产出资所使用的增值税税率为：设备类资产为 13%，房屋建筑物为 9%，土地使用权按照 9%。再此税率水平下的含税价格为 37,586.0724 万元。但未来实际应缴纳的税负金额应以税务部门核定的数额为准。

3、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结论一般会失效。

4、评估结论系根据前述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

5、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

6、因四舍五入导致的汇总表万元增值率与各元表增值率存在差异，提醒报告使用者注意。

7、评估结论是北京中和谊资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

**评估报告使用者应注意特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。**

## 十二、 资产评估报告的使用限制说明

1、本评估报告只能用于本项目评估目的载明的用途，不得用于其它目的。委托人或者其他资产评估报告使用者未按照法律、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；

2、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；

3、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评估对象可实现价格的保证；

4、本报告需经资产评估机构及承办评估业务的两名资产评估师签字、盖章后生效。

5、本评估报告使用的有效期为一年，起止日期为2026年4月30日至2027年4月29日。在此期间评估目的实现时，可以该评估结果作为作价参考，结合评估基准日期后有关事项进行调整，超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

### 十三、 资产评估报告日

评估结论形成日为2026年7月2日。

(此页为签字盖章页)

评估机构法定代表人:

冯光灿

资产评估师:

周蕴琦



资产评估师:

郭梦佳



资产评估机构: 北京中和谊资产评估有限公司

