



关于深圳市中天超硬工具股份有限公司拟进行
股权收购所涉及常德市中天精密工具有限公司
公司股东全部权益价值

评估报告

鹏信资评报字[2017]第 S098 号
评估基准日：2017 年 8 月 31 日
评估报告日：2017 年 11 月 28 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



评估报告目录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	1
评估报告正文	3
一、委托方、被评估企业和评估委托合同中约定的其他评估报告使用者	3
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	13
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、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	22
评估报告附件	24

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；除此以外，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进行现场调查；已经对评估对象法律权属资料进行了查验，本次评估，委托人对被评估单位无控制权，评估师无法对评估对象所涉及资产的法律权属资料进行查验并披露。

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。

关于深圳市中天超硬工具股份有限公司拟进行股权收购 所涉及常德市中天精密工具有限公司 股东全部权益价值

评估报告摘要

鹏信资评报字[2017]第 S098 号

谨提请评估报告摘要之使用者和阅读者注意：评估报告摘要之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，应当详细阅读评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市中天超硬工具股份有限公司的委托，就深圳市中天超硬工具股份有限公司拟进行股权收购之经济行为，所涉及常德市中天精密工具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，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：深圳市中天超硬工具股份有限公司拟股权收购，为此，深圳市中天超硬工具股份有限公司委托本公司对常德市中天精密工具有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：常德市中天精密工具有限公司股东全部权益价值，与评估对象相对应的评估范围为常德市中天精密工具有限公司申报的并经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 8 月 31 日常德市中天精密工具有限公司的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2017 年 8 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法和收益法。

六、评估结论：

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「中天精密」的股东全部权益于评估基准日 2017 年 8 月 31 日的市场价值为 11,294.69 万元。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估的「中天精密」的股东全部权益于评估基准日 2017 年 8 月 31 日的市场价值为 15,017.03 万元。

（三）评估结果的确定

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，资产基础法是指在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。该方法是以资产或生产要素的重置为价值标准，对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。这种

获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，通常包括宏观经济、政府控制以及资产、人力资源的有效使用等多种条件的影响。收益法评估结果不仅与企业账面反映的实物资产存在关联，亦能反映企业所具备的行业竞争力、公司管理水平、品牌优势、客户资源、人力资源等会计报表以外其他不可确指无形资产的价值贡献。

成本法所涉及的经济技术参数选择都有充分的数据资料作为基础和依据，是客观的，具有说服力，但成本法仅从历史投入的角度考虑企业价值，没能从企业运行效率考虑，没能考虑企业的人力资本及行政许可的经营资质的价值，没能考虑企业的整体收益和获利能力等缺点；收益法关注了企业整体盈利能力，反应了公司管理水平、品牌优势、客户资源、人力资源等的价值贡献，考虑了企业未来收入的时间价值。故本次采用收益法评估结果作为最终评估结论。即常德市中天精密工具有限公司股东全部权益的评估价值为 **15,017.03 万元**（大写人民币**壹亿伍仟零壹拾柒万零叁佰元整**）。

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

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 8 月 31 日至 2018 年 8 月 30 日）有效。

深圳市中天超硬工具股份有限公司拟进行股权收购 所涉及的常德市中天精密工具有限公司股东全部权益价值

评估报告正文

鹏信资评报字[2017]第 S098 号

深圳市中天超硬工具股份有限公司：

本公司接受贵公司委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，为贵公司拟进行股权收购之行为涉及常德市中天精密工具有限公司股东全部权益于 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、委托人、被评估企业和评估委托合同中约定的其他评估报告使用者

(一)委托人概况

名称：深圳市中天超硬工具股份有限公司 【简称「深圳中天超硬工具」】

统一社会信用代码/注册号：914403005657270711

法定住所：深圳市宝安区新安 67 区留仙一路甲岸科技园 2 号厂房 1-2 楼

企业类型：股份有限公司(非上市)

法定代表人：刘敏

注册资本：4511.594100 万人民币元

主要经营范围：国内贸易，货物及技术进出口。(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外) ^聚晶金刚石工具、立方氮化硼工具、硬质合金工具、天然金刚石工具、工程机械工具的生产、销售及相关软件的技术开发；非标工装夹具的设计、制造及销售。

(二)被评估企业概况

1.被评估企业简明工商信息

名称：常德市中天精密工具有限公司 【简称「中天精密」】

统一社会信用代码/注册号：9143070057656807XH

法定住所：湖南省常德经济技术开发区龙梅街 22 号（中小企业园 A 区 4 栋 1 层）

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：刘敏

注册资本：10000 万人民币元

主要经营范围：盾构工程工具、矿用工程工具、机械工程工具、聚晶金刚石工具、立方氮化硼工具、硬质合金工具、天然金刚石工具的生产、加工与销售、维修和售后服务及相关

软件的技术开发；国内贸易；货物及技术进出口业务；普通货物道路运输。（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 2011 年 06 月 13 日至 2031 年 06 月 12 日

2. 被评估企业公司简介

「中天精密」成立于 2011 年 06 月 13 日，是一家专业从事盾构刀具研发、生产及销售的高新技术企业，研发与制造基地设立于常德市德山国家级技术开发区，并在深圳设立销售和售后维修中心。厂区面积 5000 平米，资产总额超过 10000 万元，拥有各类加工设备 200 余台（其中进口高精度加工及检测设备 60 余台），尤其配备了进口数控车床、线切割、数控铣床、加工中心、精密磨床、特种焊接等八十多台大型加工设备，以及三坐标测量仪、投影仪、探伤仪、电子布洛式硬度计等多种检验设备，进行盾构工程刀具和矿用刀具的设计研发及生产。盾构工程刀具生产基地目前已具备年产 60~80 盘盾构刀具的生产能力。

「中天精密」拥有一支高素质的技术和管理员工队伍 120 人，其中技术人员 30 人，构建了一支高层次的管理、研发和售后服务队伍。近几年来不断对盾构工程刀具进行技术研发和市场开拓，先后和国内外多所著名高校开展了研发与设计合作，并与多家盾构设备制造商和盾构掘进用户单位进行应用技术深入合作。在此基础上，针对性地对珠三角地区典型的极硬岩地层、高磨损地层以及上软下硬地层施工刀具进行研发设计，成功开发出了高韧性、高抗磨和特种滚刀等拳头产品，其性能参数达到了国际先进水平，能完全替代国外产品。同时为用户提供各种困难地层的掘进用刀解决方案。至今已获得了大量的科研和应用成果。目前，公司已为海瑞克，拉瓦特，维尔特，罗宾斯，小松，三菱等国内外盾构机生产厂商生产的各类盾构机提供全套的刀具和优质服务，并与中铁二局，中铁三局，中铁隧道局，中水四局，中水十三局，中水十四局，中铁建十六局，中铁建十七局，中铁建十八局，中铁建二十局，中铁上海城轨分公司，上海隧道工程局，宏润建设等多家盾构用户单位建立了长期稳定的战略合作关系。

「中天精密」2013 年被认定为湖南省新材料企业，2014 年成为国家级高新技术企业和“专精特新”扶持企业。

2. 被评估企业公司历史沿革

(1) 「中天精密」设立

2011 年 6 月 13 日，「中天精密」在常德市工商行政管理局注册成立，并领取了注册号为 430709000006100 的营业执照，初始注册资本为 300 万元，由「深圳中天超硬工具」以货币现金方式认购实缴。湖南里程有限责任会计师事务所常德分所对注册资本进行审验，出具了《验资报告》（湘里会[2011]验字第 1175 号），「中天精密」成立时股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
深圳市中天超硬工具股份有限公司	300.00	100.00
合计	300.00	100.00

(2) 「中天精密」第一次增资

2013 年 7 月 18 日，经过股东会决议，同意「中天精密」将注册资本从 300 万元增加至 500 万元。新增的 200 万元注册资本由新股东吴科以货币资金形式认购实缴 150 万元，「深圳中天超硬工具」以货币资金形式认购实缴 50 万元。湖南里程有限责任会计师事务所常德分所对新增注册资本进行审验，出具了《验资报告》（湘里会[2013]验字第 461 号）。2013

年 7 月 25 日,「中天精密」完成上述增资事项的工商登记变更。本次增资完成后,「中天精密」股权结构如下:

股东姓名/名称	增资前		增资后	
	出资额(万元)	持股比例(%)	出资额(万元)	持股比例(%)
深圳市中天超硬工具股份有限公司	300.00	100.00	350.00	70.00
吴科	-	-	150.00	30.00
合计	300.00	100.00	500.00	100.00

(3)「中天精密」第二次增资

2013 年 11 月 26 日,经过股东会决议,同意「中天精密」将注册资本从 500 万元增加至 1,500 万元。新增的 1,000 万元注册资本由「深圳中天超硬工具」以货币资金形式认购实缴 700 万元,吴科以货币资金形式认购实缴 300 万元。湖南里程有限责任会计师事务所常德分所对新增注册资本进行审验,出具了《验资报告》(湘里会[2013]验字第 733 号)。2013 年 12 月 5 日,「中天精密」完成上述增资事项的工商登记变更。增资完成后,「中天精密」股权结构如下:

股东姓名/名称	增资前		增资后	
	出资额(万元)	持股比例(%)	出资额(万元)	持股比例(%)
深圳市中天超硬工具股份有限公司	350.00	70.00	1,050.00	70.00
吴科	150.00	30.00	450.00	30.00
合计	500.00	100.00	1,500.00	100.00

(4)「中天精密」第三次增资

2013 年 12 月 11 日,经过股东会决议,同意「中天精密」将注册资本从 1,500 万元增加至 2,000 万元。本次新增的 500 万元注册资本由「深圳中天超硬工具」以货币资金形式认购实缴 350 万元,吴科以货币资金形式认购实缴 150 万元。湖南里程有限责任会计师事务所常德分所对新增注册资本进行审验,出具了《验资报告》(湘里会[2013]验字第 773 号)。2013 年 12 月 17 日,「中天精密」完成上述增资事项的工商登记变更。本次增资完成后,「中天精密」股权结构如下:

股东姓名/名称	增资前		增资后	
	出资额(万元)	持股比例(%)	出资额(万元)	持股比例(%)
深圳市中天超硬工具股份有限公司	1,050.00	70.00	1,400.00	70.00
吴科	450.00	30.00	600.00	30.00
合计	1,500.00	100.00	2,000.00	100.00

(5)「中天精密」经营范围变更

2014 年 6 月 10 日,经股东会决议,同意变更「中天精密」经营范围。原经营范围为:聚晶金刚石工具、立方氮化硼工具、硬质合金工具、天然金刚石工具、工程机械工具的生产与销售及相关软件的技术开发;国内贸易,货物及技术进出口。(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)。变更后的经营范围为:盾构工程工具、矿用工程工具、机械工程工具、聚晶金刚石工具、立方氮化硼工具、硬质合金工具、天然金刚石工具的生产、加工与销售、维修和售后服务及相关软件的技术开发;国内贸易;货物及技术进出口业务。(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)。2014 年 8 月 18 日,「中天精密」完成上述经营范围变更的工商登记变更。

(6) 「中天精密」第一次股权转让

2015年3月10日，经股东会决议，同意「深圳中天超硬工具」、吴科各将其所持有的20万元出资平价转让给新股东杨利民，同时同意「中天精密」将注册资本从2,000万元增加至3,500万元。本次新增的1,500万元注册资本由「深圳中天超硬工具」以货币资金形式认缴1,035万元，吴科以货币资金形式认缴435万元，杨利民以货币资金形式认缴30万元。2015年4月30日，「中天精密」完成上述股权转让及增资事项的工商登记变更。本次股权转让及增资完成后，「中天精密」股权结构如下：

股东姓名/名称	变更前		变更后	
	出资额(万元)	持股比例(%)	出资额(万元)	持股比例(%)
深圳市中天超硬工具股份有限公司	1,400.00	70.00	2,415.00	69.00
吴科	600.00	30.00	1,015.00	29.00
杨利民	-	-	70.00	2.00
合计	2,000.00	100.00	3,500.00	100.00

(7) 「中天精密」第二次股权转让

2015年4月15日，经股东会决议，同意「深圳中天超硬工具」将其所持有的35万元出资平价转让给新股东刘伟。2015年6月17日，「中天精密」完成上述股权转让事项的工商登记变更。本次股权转让完成后，「中天精密」股权结构如下：

股东姓名/名称	股权转让前		股权转让后	
	出资额(万元)	持股比例(%)	出资额(万元)	持股比例(%)
深圳市中天超硬工具股份有限公司	2,415.00	69.00	2,380.00	68.00
吴科	1,015.00	29.00	1,015.00	29.00
杨利民	70.00	2.00	70.00	2.00
刘伟	-	-	35.00	1.00
合计	3,500.00	100.00	3,500.00	100.00

(8) 「中天精密」经营范围变更

2017年2月10日，经股东会决议，同意变更「中天精密」经营范围。原经营范围为：盾构工程工具、矿用工程工具、机械工程工具、聚晶金刚石工具、立方氮化硼工具、硬质合金工具、天然金刚石工具的生产、加工与销售、维修和售后服务及相关软件的技术开发；国内贸易；货物及技术进出口业务。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）。变更后的经营范围为：盾构工程工具、矿用工程工具、机械工程工具、聚晶金刚石工具、立方氮化硼工具、硬质合金工具、天然金刚石工具的生产、加工与销售、维修和售后服务及相关软件的技术开发；国内贸易；货物及技术进出口业务；普通货物道路运输。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）。2017年2月27日，「中天精密」完成上述经营范围变更的工商登记变更。

(9) 「中天精密」第四次增资

2017年4月20日，经股东会决议，同意「中天精密」将注册资本从3,500万元增加至10,000万元。本次新增的6,500万元注册资本由「深圳中天超硬工具」以货币资金形式认缴4,935万元，吴科以货币资金形式认缴1,485万元，杨利民以货币资金形式认缴80万元。2017年4月27日，「中天精密」完成上述股权转让及增资事项的工商登记变更。本次股权转让及增资完成后，「中天精密」股权结构如下：

股东姓名/名称	增资前		增资后	
	出资额(万元)	持股比例(%)	出资额(万元)	持股比例(%)
深圳市中天超硬工具股份有限公司	2,380.00	68.00	7,315.00	73.15
吴科	1,015.00	29.00	2,500.00	25.00
杨利民	70.00	2.00	150.00	1.50
刘伟	35.00	1.00	35.00	0.35
合计	3,500.00	100.00	10,000.00	100.00

(10) 「中天精密」第三次股权转让

2017年7月10日,经股东会决议,同意刘伟将其所持有的35万元出资平价转让给「深圳中天超硬工具」。2017年9月4日,「中天精密」完成上述股权转让事项的工商登记变更。本次股权转让完成后,「中天精密」股权结构如下:

股东姓名/名称	股权转让前		股权转让后	
	出资额(万元)	持股比例(%)	出资额(万元)	持股比例(%)
深圳市中天超硬工具股份有限公司	7,315.00	73.15	7,350.00	73.50
吴科	2,500.00	25.00	2,500.00	25.00
杨利民	150.00	1.50	150.00	1.50
刘伟	35.00	0.35	-	-
合计	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00

3.长期股权投资单位概述

名称:深圳市中天超硬盾构工具有限公司

统一社会信用代码/注册号 91440300MA5DN37C4J

法定住所:深圳市宝安区新安街道留仙一路甲岸科技园2号厂房1-2楼

公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

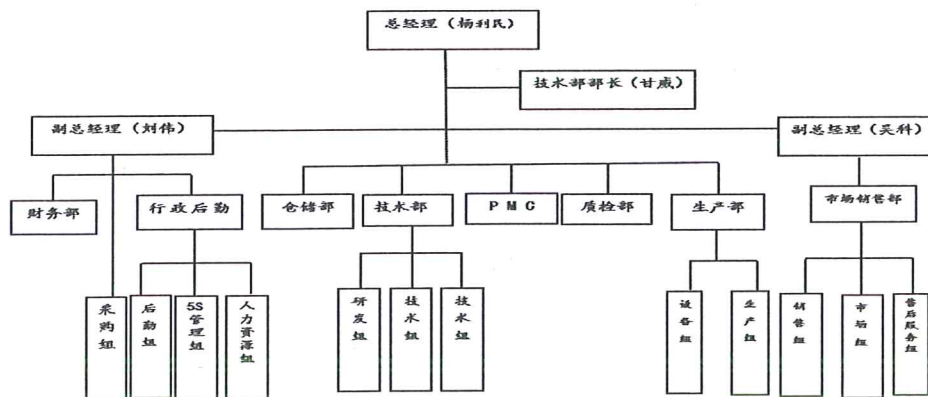
法定代表人:刘敏

注册资本:1000.00万人民币

主要经营范围:盾构工程工具、矿用工程工具、机械工程工具、聚晶金刚石工具、立方氮化硼工具、硬质合金工具、天然金刚石工具及相关软件的技术开发、销售;矿产品及矿物制品(不含煤矿)、金属材料、非金属矿及制品、建筑材料的销售;国内贸易,货物及技术进出口。(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)^盾构工程工具、矿用工程工具、机械工程工具、聚晶金刚石工具、立方氮化硼工具、硬质合金工具、天然金刚石工具及相关软件的生产、加工、维修。

深圳市中天超硬盾构工具有限公司为常德市中天精密工具有限公司全资子公司,截止评估基准日还未实际出资。

4.被评估企业组织架构图



5. 被评估企业截至评估基准日三又一期的简明财务状况

「中天精密」截至评估基准日三年又一期的简明财务状况

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年8月31日
总资产	2,328.72	6,049.38	8,693.62	13,497.16
总负债	457.02	2,353.88	4,704.58	2,319.42
净资产	1,871.71	3,695.51	3,989.04	11,177.75
项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-8月
主营业务收入	2,302.64	2,143.06	2,823.95	4,070.06
利润总额	399.62	114.53	218.82	754.35
净利润	393.58	112.53	184.53	632.70

(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的评估委托合同中约定的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

「深圳中天超硬工具」拟进行股权收购事宜，为此，「深圳中天超硬工具」委托本公司对「中天精密」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

以上经济行为已取得「深圳中天超硬工具」董事会同意并出具《深圳市中天超硬工具股份有限公司关于前期重大事项不确定因素已消除暨股票继续暂停转让的公告》确定。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象为「中天精密」的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为「中天精密」申报的并经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的「中天精密」在评估基准日的全部资产及相关负债。「中天精密」申报评估的账面资产总额 13,497.16 万元、账面负债总额 2,319.42 万元、账面净资产总额 11,177.74 万元。具体如下：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值
1	流动资产合计	117,748,194.13
2	货币资金	12,666,055.96
3	应收账款	82,291,609.82
4	预付款项	572,922.84
5	其他应收款	3,176,133.82
6	存货	12,848,562.30
7	其他流动资产	6,192,909.39
8	非流动资产合计	17,223,428.57
9	固定资产	6,544,521.77
10	无形资产	9,876,048.00
11	递延所得税资产	704,621.80
12	其他非流动资产	98,237.00
14	资产总计	134,971,622.70
15	流动负债合计	18,552,889.17
16	应付账款	13,103,338.72
17	应付职工薪酬	428,700.00
18	应交税费	4,808,877.94
19	其他应付款	211,972.51
20	非流动负债合计	4,641,280.04
21	负债总计	23,194,169.21
22	净资产（所有者权益）	111,777,453.49

1.上述资产与负债数据摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“瑞华专审字【2017】48400006”的审计报告，本次评估是在审计基础上进行的。

2.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)纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

1.主要存货的相关情况

评估基准日，列入本次清查的存货账面值 12,848,562.30 元，为原材料、在库周转材料、在产品及产成品。

原材料主要包括镍基合金粉 T-NI60WC60、镍基合金粉不锈钢 316、焊丝及堆焊焊丝等共 380 项；在库周转材料主要为 CHAOER 铣刀盘、京瓷快进给铣刀及键槽铣刀 $\phi 20$ 等共 44 项；产成品主要为周边磨右顶针、啮合顶针及哈斯四爪卡盘拉钉等 26 项；在产品主要为挡圈(274-10.8)、19 寸固定环、5820 密封座 II、小楔星齿刀圈(未)及热熔加齿 C-1 单刃刀圈等共 64 项；存放在被评估企业仓库，有专人管理，管理良好。

根据被评估企业提供的购置合同及发票等资料显示，其产权属于被评估企业。

2.主要设备的相关情况

列入本次评估的固定资产账面原值 10,394,646.01 元，账面净值 6,544,521.77 元，为机械设备、车辆和电子设备。

列入本次评估的机器设备为立式铣床、卧式铣床、摇臂钻床及气动打标机等 123 项，设备于 2011 年 12 月至 2017 年 8 月间陆续购置；列入本次评估的车辆主要包括长城牌 CC1031PA4D、奥迪轿车 FV7251BBCWG、电动三轮车及江淮牌 HFC5043CCYP91K60 共 4 台车辆，于 2013 年 9 月 30 日至 2017 年 2 月间购置，车辆使用状况正常；列入本次评估的电子设备主要包括电脑、全自动三轴影像测绘仪及格力空调等 35 项。电子设备处于正常使用状态。上述固定资产维护保养良好，截止评估基准日使用正常。

根据被评估企业提供的车辆行驶证、设备购买合同发票等资料显示，产权属于被评估企业。

(四)申报评估的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

评估基准日，其他无形资产账面价值为 9,876,048.00 元，系被评估企业通过招拍挂取得厂区宗地，该宗地位于龙潭路以西，青山街以南。根据被评估企业提供的《关于龙潭路以西，青山街以南地块规划设计的函》得知该宗地为 2 类工业用地，建筑密度为大于等于 30%。容积率大于等于 0.7 等，宗地面积为 33029.3 平方米，宗地性质为出让，根据被评估企业提供的《宗地情况说明》及地价支付完成资料得知，该宗地已实际完成土地交易，由于被评估企业与当地国土资源单位协调问题，还未实际签订土地出让合同。本次评估以未考虑产权因素对评估的影响。

除此外「中天精密」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产。

(五)申报评估的表外资产情况

除此外「中天精密」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未反映在评估基准日资产负债表中的表外资产。

(六)引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

说明引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额和评估值；或者说明纳入本次评估范围内的资产负债未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2017 年 8 月 31 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近,同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素,委托方确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

本次评估中所采用的取价标准(包括但不限于:价格、税率、费率、汇率、存贷款利率)均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一)行为依据

1.「深圳中天超硬工具」董事会出具《深圳市中天超硬工具股份有限公司关于前期重大事项不确定因素已消除暨股票继续暂停转让的公告》。

2.委托方与本公司签订的《评估委托合同》。

(二)法律依据

1.《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过;根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正;根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正;2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订;根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正,2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号公布)。

2.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布)。

3.《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会议第十六次会议通过;根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会议第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正;1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会议第四次会议修订;根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会议第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正,2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布)。

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会议第八次会议通过;根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会议第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正,2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会议第二十九次会议修正;根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会议第十次会议《全国人民代表大会常务委员会议关于修改部分法律的决定》修订,2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号公布)。

5.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第十三号发布;2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,2008年11月10日中华人民共和国国务院令第五十三号发布;2016年1月13日国务院第119次常务会议通过,2016

年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 第 666 号发布)。

6.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令第 50 号公布; 2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订和公布)。

7.《中华人民共和国物权法》(已由中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过, 现予公布, 自 2007 年 10 月 1 日起施行)。

8.《中华人民共和国资产评估法》(已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过, 现予公布, 自 2016 年 12 月 1 日起施行)。

9.其他相关法律、法规和规范性文件。

(三) 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〔2017〕31 号);
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32 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〔2017〕34 号);
- 7.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
- 8.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36 号);
- 9.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);
- 10.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
- 11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
- 12.《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.委托方和被评估企业的《企业法人营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。

2.委托方和被评估企业的工商登记信息资料。

3.被评估企业提供的机动车行驶证、地价支付单据。

4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五) 取价依据

1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。

2.被评估企业提供的未来经营预测等有关资料。

3.评估基准日有效的贷款利率、国债收益率等有关资料。

- 4.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
5. 同花顺 iFinD 资讯金融终端。
- 6.有关价格目录或报价资料。
- 7.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 8.与本次评估有关的其他参考资料。

(六)其它参考资料

- 1.被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2.专项审计报告。
- 3.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、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。

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。

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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「中天精密」的经营情况等分析，「中天精密」目前运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，相关收益的历史数据能够获取，在一定的假设条件下，「中天精密」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

「中天精密」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(二)资产基础法应用概要

涉及本次评估项目的部分股东权益价值按如下模型计算：

股东全部权益价值=企业各项资产的价值之和-企业各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下:

1.流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货及其他流动资产。

(1)货币资金:对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实,人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

(2)应收款项:包括应收账款、预付款项、其他应收款。

对应收账款、其他应收款,本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上,具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素,以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值;对预付款项具体分析了形成的原因,根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

(3)存货:

A.原材料及在库周转材料的评估

对于原材料及在库周转材料,根据企业提供的存货清单,核实有关购置发票、会计凭证以及相关合同,了解了存货的保管、内部控制制度,并对其进行监盘。

经评估人员通过对原材料及在库周转材料的抽查盘点,并对其入库、出库环节进行核实,原材料及在库周转材料账账、账表、账实相符,现被评估单位生产经营情况正常,原材料及在库周转材料周转流动较快,评估人员通过市场询价,发现近期市场价格波动较小,故按账面值确定为评估值。

B.产成品的评估

经评估人员通过对产成品的抽查盘点,并对其入库、出库环节进行核实,产成品账账、账表、账实相符,在了解、核实账面价值构成的基础上,以市场价扣除相关税费和利润后确定评估值,其评估值计算公式如下:

某项产成品的评估值

$$= \text{其数量} \times \text{销售单价} \times [1 - \text{销售费用率} - \text{销售税费率} - \text{销售利润率} \times \text{所得税率} - \text{销售利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times \text{利润扣减率}]$$

其中:销售成本率、销售费用率及相关的税费额或比率根据被评估企业评估基准日或上一会计年度损益表反映出来的平均值计算。

关于扣减系数,对于正常销售的产品,K取为0.5;对于畅销产品,k=0;对于勉强能销售出去的产品,k=1。

C.在产品的评估

经评估人员通过对在产品的抽查盘点,并对其入库、出库环节进行核实,在产品账账、账表、账实相符,

在产品评估值=在产品数量×在产品成本÷(1-毛利率)×(1-销售费用率-销售税金及附加率-所得税率-净利润率×扣减率)

(4) 其他流动资产

其他流动资产为企业购买的理财产品及待抵扣进项重分类,按核实后的审计账面值确认评估值。

2.非流动资产

(1) 长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资,采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估,以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

对参股且被投资单位仍在正常经营的长期股权投资,按权益法评估,以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面价值乘以持股比例确认评估价值。

(2) 固定资产

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估评估对象的特点和收集资料情况,设备类资产主要采用成本法评估,其中主要设备的评估值计算公式如下:

某项设备的评估值 = 该设备的重置全价 × 综合成新率

①对于需要安装调试的大型关键设备,其重置价和成新率的估算方法

大型设备重置全价 = 该设备的购置价 + 设备运杂费用 + 设备安装调试费用 + 前期及其他费用 + 资金成本

综合成新率 = 现场观察打分成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

②对于不需要安装调试的通用设备,其重置价和成新率的估算方法

通用设备重置全价 = 该设备的购置价

综合成新率 = 理论成新率

③对于通用运输设备,其重置价和成新率的估算方法

通用运输设备重置全价 = 该设备的购置价 + 车辆购置税 + 牌照等费用

综合成新率 = 现场观察打分成新率 × 60% + 里程法成新率 × 40%

里程法成新率 = $\frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$

根据国家现行有关税收政策,上述设备购置价款均为不包括增值税税款在内。

(3)无形资产

本次评估采用市场法为评估方法,然后经综合测算得出评估对象的市场价格。

市场法是指在求取一宗评估土地的价格时,根据替代原则,将土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较,并根据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出待估土地的于评估基准日地价的方法。

其计算公式为:待估宗地价格 = 可比实例宗地价格 × 待估宗地交易情况指数 / 可比实例宗地交易情况指数 × 待估宗地估价期日地价指数 / 可比实例宗地估价期日地价指数 × 待估宗地区

域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/可比实例宗地个别因素条件指数。

(4)递延所得税资产

递延所得税资产为利润分配-未分配利润（年初）及所得税费用所对应形成的，本次评估已审计后的账面值确定评估值。

3.各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

(三)收益法应用概要

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，其概要如下：

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

数学模型： $V_{OE} = V_{En} - V_{IBD}$

V_{OE} ——表示股东全部权益价值

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{IBD} ——表示付息债务价值。

企业整体价值 V_{En} 的模型为：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

数学模型： $V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA}$

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{OA} ——表示经营性资产价值

V_{CO} ——表示溢余资产价值

V_{NOA} ——表示非经营性资产价值

经营性资产价值 V_{OA} 采用以下自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}}$$

V_{OA} ——表示评估基准日经营性资产价值

F_i ——表示预测期第*i*年预计的自由现金流量， $i=1,2,\dots,n$

F_n ——表示预测期末年即第*n*年预计的自由现金流量

r ——表示折现率

n ——表示预测期

i ——表示预测期第*i*年

g ——表示永续期(自预测期结束后即第 $n+1$ 年起至永续年)各年的自由现金流量预计的年平均增长率

m ——表示当评估基准日所在的月数(唯当评估基准日为年末时, $m=0$)

第 i 年自由现金流量 F_i 根据以下模型计算

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧和摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{Wi}$$

F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量, $i=1,2,\dots,n$

P_i ——表示预测期第 i 年预计的税后净利润

I_i ——表示预测期第 i 年预计的利息支出

D_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的经营性资产的折旧和摊销

C_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的资本性支出

ΔC_{Wi} ——表示预测期第 i 年预计的营运资金的增量

折现率 r 利用加权平均资本成本模型(WACC)计算

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T)$$

而权益资本成本 r_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c$$

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率(取长期国债利率)

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E ——表示评估基准日权益资本的市场价值

V_D ——表示评估基准日付息债务的市场价值

T ——表示企业所得税税率

MRP ——表示市场风险溢价

β_e ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d : 根据付息债务的实际情况计算其偿还周期, 而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率 r_f : 本次评估用长期国债利率对无风险报酬率 r_f 进行估计。

市场风险溢价 MRP : 根据 Stern School of Business 的 Aswath Damodaran 的研究, 市场风险溢价 MRP 与市场所在的国家或地区的市场完善成度相关, 假定美国的国家风险溢价 (Country Risk Premiums, 用 CRP 表示) 为零即 $CRP_{USA}^{2015} = 0.00\%$ 并以此为基础, 综合考虑其他

国家或地区的市场完善程度、历史风险数据的完备情况及其可靠性、主权债务评级等因素而对其他国家或地区市场相对于美国市场的风险进行估计。

权益的系统风险系数 β_e ：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E} \right] \quad (\text{式 7-7})$$

式 7-7 中： β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c ：

溢余资产价值 V_{CO} ：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值 V_{NOA} ：

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值 V_{BD} ：付息债务价值 V_{BD} 采用成本法评估。

(四)评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二)签订评估委托合同

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方资产评估委托合同。

(三)编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

(四)现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

(五)收集评估资料

根据评估工作的需要,评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息,包括被评估单位的财务资料、产权权属证明材料、设备(根据资产类型而定)的市场价格信息、行业信息等。

(六)评定估算

根据评估对象的实际状况和特点,制定各类资产的具体评估方法,对评估范围内的资产分别进行评估测算,确定评估价值。

(七)编制和提交评估报告

项目负责人(本报告的签字资产评估师)在以上工作的基础上撰写评估报告,并履行本公司内部审核程序后,向委托方提交评估报告。

九、评估假设

本次评估中,评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立,依赖于以下评估假设:

(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。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易,从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获得足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的,而非强制或不受限制的条件下进行的。

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。

(二)评估外部环境的假设

1. 假设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. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 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。

(三)评估对象和范围方面的假设

1.企业未来的经营管理班子尽职,并继续保持现有的经营管理模式。

2.评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4.评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准,未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(四)有关资料真实性的假设

1.本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

2.本次评估假设评估范围内不动产产权问题无瑕疵,产权无异议。

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们认为,除评估报告所载明的特别事项说明外,在「中天精密」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下,评估结果如下:

(一)资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「中天精密」于评估基准日 2017 年 8 月 31 日的评估结论如下:

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	11,774.82	11,822.50	47.68	0.40
2 非流动资产	1,722.34	1,397.10	-325.24	-18.88
3 其中:长期股权投资	-	-221.73	-221.73	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	654.45	646.75	-7.70	-1.18
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	987.60	891.79	-95.81	-9.70
8 其中:无形资产—土地使用权	987.60	891.79	-95.81	-9.70
9 其他	80.29	80.29	-	-
10 资产总计	13,497.16	13,219.60	-277.56	-2.06
11 流动负债	1,855.29	1,855.29	-	-
12 非流动负债	464.13	69.62	-394.51	-85.00
13 负债总计	2,319.42	1,924.91	-394.51	-17.01
14 净资产(所有者权益)	11,177.74	11,294.69	116.95	1.05

即:采用资产基础法评估的常德市中天精密工具有限公司全部股东权益价值的评估值为 11,294.69 万元。

(二)收益法评估结果

采用收益法评估的「中天精密」的股东全部权益于评估基准日 2017 年 8 月 31 日的市场价值为 15,017.03 万元。

(三)评估结果的确定

资产基础法是立足于资产重置的角度,通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况,资产基础法是指在合理评估企业各分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,即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。该方法是以资产或生产要素的重置为价值标准,对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发,反映了企业各项资产的综合获利能力。这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果,通常包括宏观经济、政府控制以及资产、人力资源的有效使用等多种条件的影响。收益法评估结果不仅与企业账面反映的实物资产存在关联,亦能反映企业所具备的行业竞争力、公司管理水平、品牌优势、客户资源、人力资源等会计报表以外其他不可确指无形资产的价值贡献。

成本法所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据,是客观的,具有说服力,但成本法仅从历史投入的角度考虑企业价值,没能从企业运行效率考虑,没能考虑企业的人力资本及行政许可的经营资质的价值,没能考虑企业的整体收益和获利能力等缺点;收益法关注了企业整体盈利能力,反应了公司管理水平、品牌优势、客户资源、人力资源等的价值贡献,考虑了企业未来收入的时间价值。故本次采用收益法评估结果作为最终评估结论。

即常德市中天精密工具有限公司股东全部权益价值的评估价值为 15,017.03 万元(大写人民币壹亿伍仟零壹拾柒万零叁佰元整)。

本次评估「中天精密」的股东全部权益于评估基准日之市场价值时,未考虑少数股权折价、股权流动性等因素对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下,根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为:我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论,但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

(一)引用其他机构出具的评估结论情况

本次评估中,不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

(二)担保、租赁及其或有负债(或有资产)

本次评估中,未发现被评估企业存在担保、租赁及其或有负债(或有资产)。

(三)关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估中,未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

(四)重大合同、重大诉讼事项

本次评估中，未发现被评估企业存在重大诉讼事项。

(五) 产权瑕疵事项

评估基准日，其他无形资产账面价值为 9,876,048.00 元，系被评估企业通过招拍挂取得厂区宗地，该宗地位于龙潭路以西，青山街以南。根据被评估企业提供的《关于龙潭路以西，青山街以南地块规划设计的函》得知该宗地为 2 类工业用地，建筑密度为大于等于 30%。容积率大于等于 0.7 等，宗地面积为 33029.3 平方米，宗地性质为出让，根据被评估企业提供的《宗地情况说明》及地价支付完成资料得知，该宗地已实际完成土地交易，由于被评估企业与当地国土资源单位协调问题，还未实际签订土地出让合同。本次评估未考虑产权因素对评估的影响。

(六) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未发现被评估企业存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(七) 重大期后事项

本次评估中，未发现被评估企业存在其他重大期后事项。

(八) 评估程序受到限制的情况

本次评估中，未发现被评估企业存在受到限制事项。

(九) 其他需要说明的事项

本次评估中，未发现被评估企业存在其他需要说明的事项。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用。
3. 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。
5. 评估报告所载评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估报告的使用有效期自评估基准日 2017 年 8 月 31 日至 2018 年 8 月 30 日止。

十三、评估报告日

本公司资产评估师陆燕、聂竹青于 2017 年 11 月 28 日形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



中国·深圳

资产评估师:



二〇一七年十一月二十八日

资产评估师:



评估报告附件

附件一：委托方及被评估企业营业执照(复印件)；

附件二：委托方及被评估企业承诺函；

附件三：被评估企业主要资产的产权状况文件(复印件)；

附件四：被评估企业于评估基准日的审计报告（复印件）；

附件五：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(复印件)；

附件六：深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告（复印件）；

附件七：签字资产评估师资格证书(复印件)；

附件八：评估明细表。