
深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

关于

秦皇岛天业通联重工股份有限公司重大资产重组前
发生“业绩变脸”或重组存在拟置出资产情形相关事项

之

专项核查意见

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

2019年5月

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“鹏信”）作为秦皇岛天业通联重工股份有限公司（以下简称“天业通联”）本次重大资产重组的评估机构，就中国证监会 2016 年 6 月 24 日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业务“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》的要求出具核查意见，具体如下：

一、 本次拟置出资产的评估作价情况

本次评估分别采用资产基础法及收益法对秦皇岛天业通联重工股份有限公司全部资产及负债进行评估并出具了鹏信资评报字[2019]第 S086 号《资产评估报告》。以资产基础法的评估结果作为最终评估结论于评估基准日 2018 年 12 月 31 日“天业通联”拟置出全部资产及负债的评估值为 127,111.68 万元。

二、 本次拟置出资产评估的评估方法、评估假设、评估参数预测合理，且符合资产的实际经营情况。

（一） 评估方法使用的合理性

依据资产评估基本准则，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选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：整体资产涉及的主营业务为铁路桥梁施工起重运输设备及其他领域起重运输设备的设计、生产、制造、销售、施工服务，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比交易案例，故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：「天业通联」自成立至今，一直从事铁路桥梁施工起重运输设备及其他领域起重运输设备的设计、生产、制造、销售、施工服务。「天业通联」拥有特种设备制造资质（超大型起重机械、A 级、B 级）、起重设备安装工程专业承包叁级等资质，曾参与多个国家及地方的高铁、地铁、陆桥建设重点项目。目前核心业务虽然受行业环境影响有所下滑，但是具备持续经营的能力。在一定的假设条件下，「天业通联」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，具备收益法的评估条件，故可以选用收益法进行评估。

资产基础法从再取得资产的角度即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料；由于资产占有方各项资产、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，故本次评估适宜采用资产基础法。

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) 资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

本次评估分别采用了收益法及资产基础法对拟出售资产及负债进行了评估。

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权益价值的方法。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项经营性资产的综合获利能力，这种获利能力通常将受到宏观经济、政策影响以及资产的有效使用等多种条件的影响。

上述原因导致资产基础法评估结果与收益法评估结果存在一定差异。

「天业通联」的主营业务是从事铁路桥梁施工起重运输设备及其他领域起重运输设备的设计、生产、制造、销售、施工服务。

从外在环境来看，近年来，我国经济的发展增速放缓，桥隧相关建设规划及政策尚存在较多不确定性，而收益预测是基于对未来宏观政策和市场的预期及判断的基础上进行的，由此对未来收益产生一定影响。

从企业自身内部经营情况来看，根据「天业通联」公布的年度财务报告显示，因受到重装行业变革及市场竞争影响，其盾构机制造、矿山车制造等业务的开展受阻，原有业务利润下滑，致使其自 2011~2018 年连续 8 年合并口径下扣非归母净利润均为负数，大量设备、产成品、厂房、土地闲置，企业盈利水平持续下滑。大量资产的内在价值在企业现有业务的开展状况下难以通过盈利方式体现，由此使得采用收益法得到的评估结论难以体现全部出售资产及负债的市场价值。

相对而言资产基础法更为稳健，「天业通联」的土地、房产、机器设备、知识产权等资产价值在资产基础法中均已体现，较为合理地反映了拟出售资产及负债的市场价值。

因此，结合本次评估目的，基于本次重大资产重组置出资产定价公允性的考虑，资产基础法评估结果相对更为稳健、可靠度更高，故本次评估选用资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

(三) 评估假设的合理性

1. 基准假设

(1) 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

(2) 公开市场基准假设

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) 持续经营基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均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。

2. 评估外部环境假设

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，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

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。

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。

对于评估中价值估算所依据的资产占有方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

假设资产占有方所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3. 评估对象和范围方面的假设

资产占有方未来的经营管理团队尽职，且企业管理层有能力担当其职务，并继续保持现有的经营管理模式。同时假设现有的管理、经营范围、业务方向、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、经营范围、业务方向、技术团队对资产占有方无重大影响。

评估仅基于评估基准日或近期可预见的经营能力提升。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和持续追加投资等情况导致的经营能力扩大。

评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平；企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

假设资产占有方经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

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。

评估范围仅以资产占有方提供的评估申报表为准，未考虑资产占有方提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

假设企业预测年度现金流为均匀发生。

假设企业未来将采取的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4. 对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；资产占有方及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或资产占有方有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

（四） 评估参数的合理性

本次评估中，评估机构对置出资产采用资产基础法和收益法进行评估，并以资产基础法的结果为最终评估结论。本次拟置出资产评估的具体情况及相关参数选取情况详见深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《资产评估报告》（鹏信资评报字[2019]第 S086 号）及相关说明。

三、 履行必要的决策程序

“天业通联”已召开第四届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等议案，且独立董事就评估机构独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表了事前认可意见和同意的独立意见。

本次评估标的资产和评估目的不涉及国有产权转让，评估报告无需在国有资产管理机构履行备案或核准程序。

综上所述，本评估结构认为：本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理，符合资产实际经营情况，本次评估履行了必要的决策程序。

(本页无正文，为《深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司关于秦
皇岛天业通联重工股份有限公司重大资产重组前发生“业绩变脸”或重组存在
拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》之签章页)

资产评估师：吴旭  _____

资产评估师：邹帆  _____

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

2019年5月27日

