

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏建纬检测股份有限公司拟股权收购涉及的
江苏兴盛利机械科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2021）第 167 号



中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二一年七月二十二日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1142020031202100437

资产评估报告名称： 江苏建纬检测股份有限公司拟股权收购涉及的江
苏兴盛利机械科技有限公司股东全部权益价值资
产评估报告

资产评估报告文号： 京信评报字（2021）第167号

资产评估机构名称： 中京民信(北京)资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 江海(资产评估师)、牛炳胜(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
第一章 基本情况.....	4
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、评估价值类型及定义.....	8
五、评估基准日.....	9
第二章 评估依据.....	9
一、法律法规依据.....	9
二、评估准则依据.....	10
三、产权归属依据.....	10
四、取价依据.....	10
五、其他依据及参考资料.....	11
第三章 评估方法.....	11
一、流动资产.....	12
二、投资性房地产——房屋建筑物.....	12
三、投资性房地产——土地使用权.....	14
四、递延所得税资产.....	16
五、负债.....	16
第四章 评估程序实施过程和情况.....	16
一、进行前期调查.....	16
二、编制评估计划.....	16
三、进行现场调查.....	17
四、收集整理评估资料.....	17
五、展开评定估算.....	18
六、形成评估结论.....	18
七、编制出具评估报告.....	18
第五章 评估假设.....	18
一、本次评估采用的假设.....	18
二、评估假设对评估结论的影响.....	19
第六章 评估结论.....	20
第七章 特别事项说明.....	20
第八章 资产评估报告的使用限制说明.....	22
第九章 评估报告日及其他.....	22
资产评估报告附件：.....	24

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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他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。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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、负债清单由委托人、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、被评估单位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、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。

江苏建纬检测股份有限公司拟股权收购涉及的 江苏兴盛利机械科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2021）第 167 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受江苏建纬检测股份有限公司的委托，根据法律、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（资产基础法），按照必要的评估程序，对江苏建纬检测股份有限公司拟收购江苏兴盛利机械科技有限公司股权涉及的江苏兴盛利机械科技有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为江苏兴盛利机械科技有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对江苏兴盛利机械科技有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，江苏兴盛利机械科技有限公司股东全部权益于评估基准日 2021 年 3 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 1,119.63 万元，评估价值为 1,128.12 万元，增值额为 8.49 万元，增值率为 0.76%；

总负债账面价值为 29.86 万元，评估价值为 29.86 万元，无评估增减值；

净资产账面价值为 1,089.77 万元，评估价值为 1,098.26 万元，增值额为 8.49 万元，增值率为 0.78%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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	89.10	89.10	-	-
非流动资产	1,030.53	1,039.02	8.49	0.82
其中：投资性房地产	1,030.03	1,038.52	8.49	0.82
递延所得税资产	0.50	0.50	-	-
资产总计	1,119.63	1,128.12	8.49	0.76
流动负债	29.86	29.86	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	29.86	29.86	-	-
净资产（所有者权益）	1,089.77	1,098.26	8.49	0.78

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇二一年三月三十一日起至二〇二二年三月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

江苏建纬检测股份有限公司拟实施股权收购涉及的 江苏兴盛利机械科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2021）第 167 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受江苏建纬检测股份有限公司的委托，根据法律、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（资产基础法），按照必要的评估程序，对江苏建纬检测股份有限公司拟收购江苏兴盛利机械科技有限公司股权涉及的江苏兴盛利机械科技有限公司股东全部权益价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：江苏建纬检测股份有限公司

统一社会信用代码：91320891718571793T

法定住所及经营场所：淮安经济技术开发区飞腾北路 22 号

法定代表人：黄如江

注册资本：1060 万元整

企业性质：股份有限公司(非上市)

经营范围：建设工程检测与评价、消防设施维护保养检测、消防安全评估、防雷检测与评价、绿色建筑检测与评价、岩土工程检测与评价、电力工程检测与评价、环境工程检测与评价、职业卫生检测与评价、特种设备检测与评价、管道工程检测与评价、水利工程检测与评价、公路工程检测与评价、水运工程检测与评价、铁路工程检测与评价、城市轨道交通工程检测与评价；建筑能效测评；工程测量、不动产测绘；工程质量鉴定、危房鉴定；司法鉴定；其他取得《实验室和检查机构资质》的项目或参数检查与评价。（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

名称：江苏兴盛利机械科技有限公司

统一社会信用代码：91320891MA22WBN0D

法定住所及经营场所：淮安经济技术开发区飞腾北路 22 号

法定代表人：吴荣

注册资本：1042 万元

企业性质：有限责任公司（自然人独资）

经营范围：一般项目：机械设备研发；机械设备销售；机械设备租赁；普通机械设备安装服务；实验分析仪器的销售（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）

1、股权结构及历史沿革

江苏兴盛利机械科技有限公司于 2020 年 10 月 30 日由淮安利升科技发展有限公司以所有的房产及土地出资设立，注册资本 1000 万元。

2020 年 12 月 22 日，根据公司股东会决议及章程修正案，淮安利升科技发展有限公司将其持有公司 100% 股权转让给黄如江。

2020 年 12 月 24 日，根据公司股东会决议及章程修正案，同意增资 42 万元，增资后注册资本为 1042 万元。

截至报告出具日，公司注册资本为 1042 万元，实收资本为 1000 万元，出资人为黄如江，即黄如江持有公司 100% 股权。

2、主要产品及生产、销售情况

江苏兴盛利机械科技有限公司于 2020 年 10 月成立，截止目前成立时间较短，公司尚未开展实质经营。

3、近一年一期的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 3 月 31 日
流动资产	894,802.14	890,975.46
非流动资产	10,412,550.39	10,305,332.16
资产合计	11,307,352.53	11,196,307.62
流动负债	429,704.80	298,617.92
非流动负债		-
负债合计	429,704.80	298,617.92
净资产	10,877,647.73	10,897,689.70

利润表

金额单位：人民币元

项目	2020 年度	2021 年 1-3 月
营业收入		164,760.54
营业利润	-38,679.21	26,722.63
利润总额	-38,679.21	26,722.63
净利润	-29,009.41	20,041.97

被评估单位 2020 年度、2021 年 3 月 31 日财务报表数据业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中兴财光华审会字（2021）第 317030 号标准无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位 100% 股权。

（四）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

江苏建纬检测股份有限公司公司拟收购江苏兴盛利机械科技有限公司全部股权。为此，江苏建纬检测股份有限公司公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对江苏兴盛利机械科技有限公司公司股东全部权益价值进行评估，为江苏建纬检测股份有限公司公司提供股权收购的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为江苏兴盛利机械科技有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为江苏兴盛利机械科技有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、投资性房地产、递延所得税资产及流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 1,119.63 万元，负债总额为 29.86 万元，净资产为 1,089.77 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	89.10
非流动资产	1,030.53

项目	账面价值
其中：投资性房地产	1,030.03
递延所得税资产	0.50
资产总计	1,119.63
流动负债	29.86
非流动负债	-
负债合计	29.86
净资产（所有者权益）	1,089.77

纳入评估范围的资产及负债业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中兴财光华审会字（2021）第 317030 号标准无保留意见审计报告。

（三）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。

（四）主要资产状况

被评估单位的主要资产为投资性房地产，账面原值 1,041.09 万元，账面净值 1,030.03 万元，为江苏兴盛利机械科技有限公司全部对外出租的房屋建筑物及所在土地。

1、资产来源

本次评估的投资性房地产系公司成立时由原股东淮安利升科技有限公司出资取得。

2、资产概况

（1）投资性房地产—房屋建筑物

投资性房地产—房屋建筑物账面原值 660.97 万元，账面净值 653.12 万元，位于淮安市经济开发区飞耀北路 22 号江苏兴盛利机械科技有限公司厂区内，其东沿飞耀路，西为荷香路，南为厂区，北为宏恒胜路。

房屋建筑物由办公楼、2#厂房、4#厂房、6#厂房组成。其中：办公楼为钢混结构三层建筑，建筑面积为 1,684.31 平方米，建成于 2011 年。该房屋檐高约 10 米，单层高约 3 米。外立面为涂料粉刷，不锈钢玻璃对开门及铝合金门窗。室内地面铺设水磨石，墙面乳胶漆粉刷，顶棚石膏板吊顶，格栅灯照明。2#厂房、4#厂房、6#厂房，建于 2011 年。三幢厂房均为钢和钢混结构单层建筑，檐高约 8 米。部分空心砖外墙，部分 1.2 米以下为空心砖墙面外贴条砖，1.2 米以上为压型钢板墙板，型钢屋架，彩钢板屋顶，塑钢窗封闭。

房屋建筑物领取了《不动产权证书》，权利人为江苏兴盛利机械科技有限公司，详见下表：

权证编号	建筑物名称	房屋结构	总层数	建筑面积（m2）
苏(2020)淮安市不动产权第 0115255 号	2#厂房	钢和钢混	1	1,169.34

	4#厂房	钢和钢混	1	1,169.33
	6#厂房	钢和钢混	1	1,169.34
苏(2020)淮安市不动产权第 0115257 号	办公楼	钢混	3	1,684.31

(2) 投资性房地产—土地使用权

投资性房地产—土地使用权账面原值 380.12 万元，账面净值 376.91 万元，为江苏兴盛利机械科技有限公司所属位于江苏省淮安市经济开发区飞耀北路 22 号的两宗国有工业用地使用权。宗地使用权面积合计为 12,576.00 平方米，位于淮安市经济开发区飞耀北路 22 号内。四至为：其东沿飞耀路，西为荷香路，南为厂区，北为宏恒胜路。

宗地已办理《不动产权证书》。权利人为江苏兴盛利机械科技有限公司。宗地土地使用权属江苏兴盛利机械科技有限公司所有，权证齐全，产权清晰。

国有土地使用证编号	座落	使用权面积 (m ²)	地类 用途	使用权类 型	终止日期
苏(2020)淮安市不动产权第 0115255 号	经济开发区飞耀北路 22 号	9,881.00	工业	出让	2060 年 6 月 20 日
苏(2020)淮安市不动产权第 0115257 号	经济开发区飞耀北路 22 号	2,695.00	工业	出让	2021 年 1 月 25 日

该宗地内建有办公楼、生产车间等房屋建筑物。

3、资产出租及抵押情况

本次评估的投资性房地产整体租赁，现已租赁给江苏建纬检测股份有限公司，租赁期为 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止。

至评估基准日，本次评估范围内的房屋建筑物及所在土地已全部抵押于兴业银行股份有限公司淮安分行，抵押最高限额为壹仟叁佰叁拾万元整，抵押期间为 2020 年 12 月 16 日起至 2023 年 12 月 15 日止。

(五) 列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债清查评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

- (一) 本项目资产评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。
- (二) 上述评估基准日是委托人考虑本次评估目的实现所选取。

第二章 评估依据

一、法律法规依据

- (一) 《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）；
- (二) 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；
- (三) 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过）；
- (四) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会第十二次会议通过）；
- (五) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会第十二次会议通过）；
- (六) 《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于修订通过)；
- (七) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过）；
- (八) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过）；
- (九) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 15 日财政部、国家税务总局令第 50 号）；
- (十) 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（2016 年 3 月 23 日财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
- (十一) 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号）；
- (十二) 关于深化增值税改革有关政策的公告（财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- (十三) 其他与本项评估有关的法律法规。

二、评估准则依据

- (一) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
- (三) 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)；
- (四) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
- (五) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
- (六) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
- (七) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- (八) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
- (九) 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号)；
- (十) 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
- (十一) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- (十二) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- (十三) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- (十四) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
- (十五) 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号)；
- (十六) 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核査验证》(中评协〔2019〕39号)；
- (十七) 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)；
- (十八) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- (十九) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

三、资产权属依据

- (一) 不动产权证书；
- (二) 财务部门提供的各类凭证及合同；
- (三) 其他有关产权证明。

四、取价依据

- (一) 评估基准日银行存贷款基准利率；
- (二) 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；
- (三) 国家有关部门颁布的有关统计资料和技术标准资料；

- (四) 中国土地市场网公布的工业土地成交信息；
- (五) 企业提供的部分购置合同、工程决算等财务资料以及其他相关资料；
- (六) 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- (七) 评估人员现场考察、行业调查获取的相关资料；
- (八) 与此次资产评估有关的其他资料。

五、其他依据及参考资料

- (一) 企业提供的资产评估申报表；
- (二) 企业提供的基准日会计报表、账册、合同及凭证；
- (三) 企业提供的银行对账单、有关财务凭证等；
- (四) 企业提供的“企业关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估执业准则-企业价值》，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（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量分析方式后，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

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。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。但是，由于被评估单位成立时间较短，截止目前尚未开展实质经营，企业管理层表示企业未来的发展规划尚不能确定，未来的经营效益无法估计与量化，因此不具备采用收益法评估的条件。

企业价值评估中的成本法（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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估

方法。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即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，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

成本法（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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、投资性房地产、递延所得税资产及流动负债，评估方法主要采用成本法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、其他应收款、其他流动资产。

（一）货币资金

货币资金为银行存款。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

（二）应收款项

其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项，以核实后的账面余额确认评估值；对于内部个人款项，以核实后账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑风险损失问题，将其评估为零。

（三）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税。评估人员查阅了增值税纳税申报表及相关记账凭证，以核实后账面价值确认为评估值。

二、投资性房地产——房屋建筑物

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）（确定房地产估价的体系）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（确定房地产估价方法的描述），房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、

周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。由于难以收集到交易案例，因此无法选用比较法。

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。评估对象涉及的房屋建筑物，与所占用土地整体出租使用，由于该类房地产租售比较低，且类似出租案例较少，可比性不高，故不宜采用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即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，建筑安装工程费等可参照客观标准进行逐一测算和累积，并且相关定额配套完善，因此适宜选用成本法。

综上，根据评估目的、资产用途、实际勘察情况和已掌握的资料，本次采用成本法进行评估。

（二）评估技术思路

成本法的技术思路是通过求取评估对象在评估基准日的重置价值，扣除各类贬值，以此估算建筑物客观合理价值。其中重置价值为采用评估基准日的建筑材料和建筑技术，按评估基准日的价格水平，重新建造与建筑物具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价值。

适用公式：

建筑物评估价值 = 重置成本 × 成新率

1、房屋重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本构成包括三部分：建筑安装工程费、前期及其他费用、资金成本。

（1）建筑安装工程费

评估人员从江苏省工程造价信息网公布的近期典型工程造价指标中选取与评估项

目结构特征、建筑面积、层数、层高和装修标准等类似的房屋类别工程造价，调整差异因素，求取工程造价。

类似的房屋类别对于评估项目与其之间的差异因素调整系数主要参考《资产评估常用数据与参数手册》第二版中的有关参数。

（2）前期费用和其他费用

根据国家规划建设主管部门的相关规定和当地的各项收费标准确定。具体收费项目包括招投标代理服务费、建设单位管理费、建设工程监理费、市政建设配套费等。

（3）资金成本

即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建筑物重新建造时前期费用一次性投入，其他资金投入为均匀投入，资金利息率按中国人民银行现行贷款利率进行计算。

2、成新率的确定

建筑物成新率的测算采用使用年限法和打分法两种方法，分别确定理论成新率和勘察成新率，经加权平均确定综合成新率。

$$\text{理论成新率}(\%) = [1 - (1 - \text{残值率}) \times (\text{已使用年限} / \text{耐用年限})] \times 100\%$$

现场勘察成新率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面等结构部分，内外墙面装修、门窗等装饰部分各占建筑物造价比重确定其标准分值；再由现场勘察实际状况确定各类的评估完好分值，根据此分值确定整个建筑物的完好分值，计算该建筑物的现场勘察成新率。

$$\text{现场勘察成新率}(\%) = \text{结构部分合计得分} \times \text{结构部分权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{装修部分权重} + \text{设备部分合计得分} \times \text{设备部分权重}$$

$$\text{综合成新率}(\%) = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

三、投资性房地产——土地使用权

（一）评估方法选用

根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014)，结合评估对象所在区域的土地市场情况和评估人员收集的有关资料，分析、选择适宜于评估对象的评估方法。

土地使用权的评估方法有：基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法、市场

比较法、假设开发法。

该地区未公布基准地价的技术报告，基准地价的内涵及相关修正体系不明确，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

由于无法取得评估对象的客观年总收益、年总费用，又因为该区域土地租赁市场成交案例较少，不能通过所在区域的租金水平合理确定估价对象的土地总收益，故不适宜采用收益还原法评估。

评估人员虽然能够收集一定评估对象所在区域的征收集体土地补偿标准的资料，但无法获得该区域客观的征收集体土地所涉及统计数据资料，故无法求取区域客观的征地费用，因此不宜采用成本逼近法进行评估。

因评估对象所在区域近期有成交相类似的市场交易案例，因此可选用市场比较法评估；

根据城镇土地估价规程，对具有投资开发或再开发潜力的土地估价可采用假设开发法，且适用于对待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地评估，估价对象为工业土地，工业物业开发后出售均较少，无法准确预测其开发完成后的价值，故不采用假设开发法进行评估。

综上所述，根据上述评估准则、规程以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行的收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，本次评估确定采用市场比较法。

（三）评估技术思路

市场比较法的基本原理是根据替代原则，将评估对象与在较近的时期内已经发生交易的类似土地实例进行比较对照，并依据实例的价格，对评估对象和实例的交易期日、交易情况、使用年限、区域以及个别因素等差别进行修正，得出评估对象在评估基准日地价的方法。其基本公式为：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P——评估对象价格；

PB——比较实例价格；

A——评估对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B——评估对象评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C——评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——评估对象使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

四、递延所得税资产

递延所得税资产是被评估单位对于按会计制度要求计提的坏账准备所确认的由于时间性差异产生的影响所得税的金额。

评估中首先对计提的合理性、递延所得税核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣；然后按评估要求对所涉及的债权类资产据实进行评估，对坏账准备按零值处理；再将评估结果与账面原金额进行比较，以评估所确定的风险损失对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出评估值。

五、负债

负债为流动负债，包括预收帐款、应交税费、其他应付款。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第四章 评估程序实施过程 and 情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人处和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及其纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评

估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括投资性房地产的产权证明文件、不动产购买发票、土地出让合同、租赁合同以及财务报表等。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对投资性房地产进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅房屋维修记录；

3、对大额、重点应收款项，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

4、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明投资性房地产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产的介绍，了解企业的经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯；进行网络查询、电话询问等形式的市场调查，获取当地工业类房地产租赁市场价格信息。

四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、投资性房地产、递延所得税资产、负债等类别，并对收集的评估资料进行了必要的分析、

归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（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的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、

用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后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，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后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）具体假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

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

二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，江苏兴盛利机械科技有限公司股东全部权益于评估基准日 2021 年 3 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 1,119.63 万元，评估价值为 1,128.12 万元，增值额为 8.49 万元，增值率为 0.76%；

总负债账面价值为 29.86 万元，评估价值为 29.86 万元，无评估增减值；

净资产账面价值为 1,089.77 万元，评估价值为 1,098.26 万元，增值额为 8.49 万元，增值率为 0.78%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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	89.10	89.10	-	-
非流动资产	1,030.53	1,039.02	8.49	0.82
其中：投资性房地产	1,030.03	1,038.52	8.49	0.82
递延所得税资产	0.50	0.50	-	-
资产总计	1,119.63	1,128.12	8.49	0.76
流动负债	29.86	29.86	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	29.86	29.86	-	-
净资产（所有者权益）	1,089.77	1,098.26	8.49	0.78

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产及负债评估明细表。

第七章 特别事项说明

一、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估，未发现委估资产权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

二、委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估，未发现委托人有提供的其他关键资料情况。

三、评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估，未发现评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

四、重要的利用专家工作及相关报告情况

本评估报告纳入评估范围的资产及负债账面值为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计后的审定值。本次评估报告引用中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2021 年 7 月 16 日出具的《江苏兴盛利机械科技有限公司审计报告》（中兴财光华审会字（2021）第 317030 号），该报告为标准无保留意见审计报告，本次审计报告引用获得委托人同意，同时资产评估师对引用报告的时效性和可靠性进行了专业分析判断，评估机构仅承担引用责任。

五、重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

六、评估程序受限的说明

本评估报告无任何评估程序受限的事项。

七、其他需要说明的事项

（一）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

（二）抵押、担保、租赁、融资租赁及其或有负债（或有资产）等事项说明

1、截止评估基准日，本次评估范围内的房屋建筑物及所在土地已全部抵押于兴业银行股份有限公司淮安分行，抵押最高限额为壹仟叁佰叁拾万元整，抵押期间为 2020 年 12 月 16 日起至 2023 年 12 月 15 日止。

2、截止评估基准日，本次评估范围内的房屋建筑物及所在土地均已出租给江苏建纬检测股份有限公司，租赁期 3 年，从 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止。

本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响，特请报告使用人关注。

（三）对评估范围内的资产进行评估时，我们未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及可能的特殊交易方式追加付出的价格等对评估结论的影响。

（四）由江苏兴盛利机械科技有限公司提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（五）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人或被评估单位委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（六）本资产评估结论由中京民信（北京）资产评估有限公司出具，受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，资产评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，也不应该被认为是评估对象可实现价格的保证，仅作为有关当事人的价值参考。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二一年三月三十一日起至二〇二二年三月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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；

四、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；

五、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。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二一年七月二十二日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师: _____



资产评估师: _____



法定代表人: _____

陈冬龙

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二一年七月二十二日



资产评估报告附件：

- 一、 被评估单位专项审计报告；
- 二、 委托人和被评估单位企业法人营业执照；
- 三、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 四、 委托人和相关当事方的承诺函；
- 五、 签字资产评估师的承诺函；
- 六、 资产评估机构备案公告；
- 七、 资产评估机构法人营业执照；
- 八、 签字资产评估师资格证书登记卡；
- 九、 其他重要文件。