

3-2 本次重大资产重组涉及的拟购买资产的评估报告及 评估说明，或者估值报告

序号	名称	页码
1	南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买资产涉及的南京工艺装备制造股份有限公司 股东全部权益评估项目资产评估报告	1
2	南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买资产涉及的南京工艺装备制造股份有限公司 股东全部权益评估项目资产评估说明	69

本报告依据中国资产评估准则编制

南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、
发行股份及支付现金方式购买资产涉及的
南京工艺装备制造股份有限公司
股东全部权益评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2025]第107号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年四月二十八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232020009202500392
合同编号:	2025-107
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏华评报字[2025]第107号
报告名称:	南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买资产涉及的南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益评估项目
评估结论:	1,606,675,700.00元
评估报告日:	2025年04月28日
评估机构名称:	江苏华信资产评估有限公司
签名人员:	王映月 (资产评估师) 正式会员 编号: 32200143 胡泽荣 (资产评估师) 正式会员 编号: 32070055
王映月、胡泽荣已实名认证	
	
(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: 2025年04月29日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声明	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	6
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型.....	26
五、评估基准日	26
六、评估依据.....	27
七、评估方法.....	31
八、评估程序实施过程和情况.....	46
九、评估假设.....	48
十、评估结论.....	49
十一、特别事项说明	52
十二、资产评估报告使用限制说明.....	54
十三、资产评估报告日	54



资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、被评估单位专项审计报告复印件；
- 3、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料及其他依据复印件；
- 5、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 6、签名资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 8、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 10、资产评估委托合同复印件；



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为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；被评估单位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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。



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。

八、我们对实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以被评估单位和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、
发行股份及支付现金方式购买资产涉及的
南京工艺装备制造股份有限公司
股东全部权益评估项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2025]第107号

南京新工投资集团有限责任公司和南京化纤股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受双方的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买资产涉及的南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益在2024年12月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、经济行为：

根据2024年11月14日南京新工投资集团有限责任公司董事会决议（宁新工董[2024]60号），会议通过南京化纤股份有限公司重大资产重组事项。

2、评估目的：

南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权，需对涉及的置入股权进行评估，为该经济行为提供价值参考。

3、评估对象：南京工艺装备制造股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

4、评估范围：南京工艺装备制造股份有限公司在评估基准日经审计后的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，账面资产总额152,746.88万元，负债总额49,682.27万元，净资产103,064.61万元。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2024年12月31日。



7、评估方法：资产基础法、收益法。

8、评估结论及其使用有效期

（1）评估结论

本次选用资产基础法的评估结果作为评估结论，在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益在评估基准日2024年12月31日的市场价值为160,667.57万元，大写人民币壹拾陆亿零陆佰陆拾柒万伍仟柒佰元整，较其账面净资产103,064.61万元，评估增值57,602.96万元。

资产基础法评估结论中除投资性房地产和无形资产扣除了所得税影响，其他评估增值未考虑对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（2）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2024年12月31日至2025年12月30日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

(1)南京工艺的投资性房地产位于南京市莫愁路329号，系原厂址，工业用途。2014年南京工艺搬迁至滨江开发区后，将原厂区整体出租给南京广电锦和投资管理有限公司。后者将其改扩建为“越界梦幻城文化产业示范园”使用至今。该投资性房地产不动产权证记载面积为40,327.45平方米。经测绘，改造后房产面积为59,038.27平方米，其中新增面积18,710.82平方米无证。据南京市秦淮区人民政府（秦政函[2025]11号）《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路329号不动产历史遗留相关问题的复函》及南京市规划和自然资源局秦淮分局出具的《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路329号土地房产证明材料相关情况的复函》，该地块近期无房屋拆除计划，南京工艺无需就上述土地补交土地出让金，按现状继续使用上述土地及建筑物。鉴于上述情况，本次评估按改扩建后测绘面积和现状持续进行评估。



(2)南京工艺申报的食堂、宿舍楼和飞鹰路门卫室因位于土地红线以外，未取得《不动产权证书》。据2024年4月27日《南京市江宁区人民政府办公室会议纪要（第43期）》，会议原则同意上述房产涉及的18.7亩土地不带方案、带建筑物挂牌，待取得土地证后，按历史遗留问题给予办理建设工程竣工备案和不动产权证等手续。据被评估单位介绍，该土地的招拍挂手续有望于2025年上半年完成。本次评估未将红线外18.7亩土地纳入评估范围，也未考虑未来取得土地使用权的出让金。该事项对评估结论不产生影响。

重要提示

以上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，应当阅读资产评估报告正文。



南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、
发行股份及支付现金方式购买资产涉及的
南京工艺装备制造股份有限公司
股东全部权益评估项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2025]第107号

南京新工投资集团有限责任公司、南京化纤股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受双方的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买资产涉及的南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益在 2024 年 12 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人及概况

委托人一：

名称：南京新工投资集团有限责任公司（以下简称“南京新工”）

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：南京市玄武区唱经楼西街 65 号

法定代表人：王雪根

注册资本：458487.93 万人民币

成立日期：2008-04-29

营业期限：2008-04-29 至无固定期限

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；企业总部管理；企业管理；非居住房地产租赁；品牌管理；园区管理服务；企业管理咨询；物业管理（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)

委托人二:

名称: 南京化纤股份有限公司 (以下简称“南京化纤”)

类型: 股份有限公司 (上市)

住所: 南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号

法定代表人: 陈建军

注册资本: 36634.601 万人民币

成立日期: 1992-09-28

营业期限: 1992-09-28 至无固定期限

经营范围: 许可项目: 自来水生产与供应 (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, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 纤维素纤维原料及纤维制造; 生物基材料制造; 高性能纤维及复合材料制造; 合成材料制造 (不含危险化学品); 包装材料及制品销售; 服装制造; 针纺织品及原料销售; 普通货物仓储服务 (不含危险化学品等需许可审批的项目); 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 新材料技术研发; 工程管理服务; 货物进出口 (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) 被评估单位概况

1、基本情况

名称: 南京工艺装备制造股份有限公司 (以下简称“南京工艺”)

类型: 股份有限公司 (非上市)

住所: 南京市江宁滨江开发区盛安大道 717 号

法定代表人: 汪爱清

注册资本: 9000 万人民币

成立日期: 1991-06-03

营业期限: 1991-06-03 至无固定期限

经营范围: 开发、设计、制造、销售工业装备功能部件、精密机械、橡塑机械和电工机械及配件; 工业装备销售、技术咨询及成套工程施工; 热处理加工; 装饰材料、建筑材料销售; 室内装饰服务; 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商品和技术除外）；道路货物运输。（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）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况及主要的长期股权投资和经营管理结构、历史情况等

（1）被评估单位设立及重大的股权（出资）变更情况

南京工艺前身南京工艺装备制造厂为全民所有制企业。1991年国家工商行政管理局发布《企业名称登记管理规定》对全国企业实施统一登记管理，公司于1991年6月3日在南京市工商行政管理局重新办理工商登记并获得其核发的营业执照（13489957-6号），经济性质为全民所有制企业，隶属单位为南京市机械局。2002年4月，中共南京市委、南京市人民政府发布了《关于推进我市国有工业企业“三联动”改革工作的指导意见》（宁委发[2002]16号，以下简称“指导意见”）；为贯彻落实《指导意见》，南京市振兴办发布《南京市国有工业企业“三联动”改革工作实施细则》（宁振发[2002]01号）。在上述改革背景下，南京工艺装备制造厂启动了“三联动”改革，并改制成为“南京工艺装备制造有限公司”。

南京工艺改制及之后的历史沿革情况如下：

2005年6月，南京工艺装备制造股份有限公司收到全体股东缴纳的注册资本合计6,087.57万元，出资方式为净资产、奖励资产和折让资产。经江苏天华大彭会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》（苏天会审二[2005]169号）。本次改制完成后，南京工艺装备制造股份有限公司的股权结构如下：

单元：万元

序号	股东名称	出资金额	出资方式			持股比例 (%)
			原南京工艺装备制造厂净资产	奖励资产	折让资产	
1	南京机电产业(集团)有限公司	4,261.30	4,261.30	-	-	70.00
2	南京高速齿轮产业发展有限公司	608.76	438.31	-	170.45	10.00



南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告·正文

序号	股东名称	出资金额	出资方式			持股比例 (%)
			原南京工艺装备制造厂净资产	奖励资产	折让资产	
3	张建平等 6 名自然人	1217.53	588.62	400.00	228.91	20.00
合计		6,087.57	5,288.23	400.00	399.36	100.00

2008年8月15日，南京市人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于同意南京机电产业（集团）有限公司使用企业股权投资南京机床产业（集团）有限公司的批复》（宁国资委综[2008]105号），同意机电集团以其所持有的公司70%股权投资机床集团。该次股权变动已进行资产评估并备案，评估机构为江苏天衡会计师事务所有限公司，评估报告号为天衡评报字（2008）第0023号。本次股权转让完成后，南京工艺装备制造股份有限公司的股权结构如下：

单元：万元

序号	股东	出资金额	出资方式			持股比例 (%)
			原南京工艺装备制造厂净资产	奖励资产	折让资产	
1	南京机床产业(集团)股份有限公司	4,261.30	4,261.30	-	-	70.00
2	南京高速齿轮产业发展有限公司	608.76	438.31	-	170.45	10.00
3	张建平等 6 名自然人	1217.51	588.62	400.00	228.91	20.00
合计		6,087.57	5,288.23	400.00	399.36	100.00

2009年2月23日，公司召开股东会并做出决议，全体股东一致同意：（1）张建平将其持有的公司103.53万元股权、杜德鑫将其持有的公司25.88万元股权全部转让给南京机床产业（集团）有限公司。（2）张建平将其持有的公司96.36万元股权、汪爱清将其持有的公司19.17万元股权、杜德鑫将其持有的公司90.64万元股权、李小纯将其持有的公司26.17万元股权、吕晓彪将其持有的公司67.66万元股权全部转让给武晓霞。（3）杜德鑫将其持有的公司6.33万元、48.10万元、



37.50 万元、15 万元股权分别转让给赵如平、欧沛英、林敏、李国建。该次股权变动已进行资产评估并备案，2009 年 2 月 27 日，江苏天衡资产评估有限公司出具（天衡评报字（2009）第 0005 号）《评估报告》，本次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

单元：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例（%）	备注
1	南京机床产业(集团)股份有限公司	4,390.71	4,390.71	72.13	非货币
2	南京高速齿轮产业发展有限公司	608.76	608.76	10.00	货币+非货币
3	张建平 等 9 位自然人	1,088.10	1,088.10	17.87	货币+非货币
合计		6,087.57	6,087.57	100.00	

2009 年 4 月 28 日，公司召开股东会并做出决议，全体股东一致同意：南京高速齿轮产业发展有限公司及其他张建平 等 9 位自然人将持有的南京工艺全部股权作为其对南京机床产业（集团）有限公司增资出资注入南京机床产业（集团）有限公司。该次股权变动已进行资产评估并备案，2009 年 4 月 9 日，江苏天衡资产评估有限公司出具（天衡评报字 2009 第 0012 号）《南京机床产业（集团）有限公司接受南京工艺装备制造股份有限公司非国有股权出资项目评估报告》，本次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

单元：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例（%）	备注
1	南京机床产业（集团）股份有限公司	6,087.57	6,087.57	100.00	非货币

2010 年南京机床产业（集团）有限公司更名为南京机床产业（集团）股份有限公司。

根据南京机床产业（集团）股份有限公司 2020 年第一次临时股东大会决议，南京机床产业（集团）股份有限公司派生分立为三个公司，分立为机床集团（存



续方)，南京艺工智能科技有限公司、南京二机科技装备制造有限公司，该次股权变动已进行资产评估并备案，评估机构为北京华亚正信资产评估有限公司，评估报告号为华亚正信评报字[2020]第 B12-0070 号。本次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

单元：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)	备注
1	南京艺工智能科技有限公司	6,087.57	6,087.57	100.00	非货币

2022 年 12 月，南京工艺装备制造股份有限公司对南京艺工智能科技有限公司进行了反向吸收合并，注册资本变更为 7,053.0147。该次股权变动已进行资产评估并备案，2022 年 10 月 22 日，南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司出具了（宁长城资评报字〔2022〕第 109 号）资产评估报告，本次吸收合并完成之后，公司的股权结构如下：

单元：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)	备注
1	南京新工投资集团有限责任公司	3,736.7930	3,736.7930	52.9815	
2	南京新工并购股权投资基金合伙企业（有限合伙）	978.1897	978.1897	13.8691	
3	上海亨升投资管理 有限公司	458.5024	458.5024	6.5008	
4	江苏和谐科技股份 有限公司	332.2464	332.2464	4.7107	
5	南京高速齿轮产业 发展有限公司	296.6216	296.6216	4.2056	
6	南京埃斯顿自动化	211.5904	211.5904	3.0000	



南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告·正文

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)	备注
	股份有限公司				
7	南京大桥机器有限公司	193.0551	193.0551	2.7372	
8	南京机电产业(集团)有限公司	168.9197	168.9197	2.3950	
9	上海巽浩投资合伙企业(有限合伙)	123.4348	123.4348	1.7501	
10	上海渝华电话工程有限公司	45.8516	45.8516	0.6501	
11	南京艺工新合壹号企业管理合伙企业(有限合伙)	192.7871	192.7871	2.7334	
12	南京艺工新合贰号企业管理合伙企业(有限合伙)	79.5580	79.5580	1.1280	
13	南京艺工诚敬壹号企业管理合伙企业(有限合伙)	159.4263	159.4263	2.2604	
14	南京艺工诚敬贰号企业管理合伙企业(有限合伙)	76.0386	76.0386	1.0781	
	合计	7,053.0147	7,053.0147	100.00	

2024年1月,原南京工艺装备制造有限公司进行股份制改造,注册资本变更为9,000.00万元。该次股份制改造的资产评估报告已在南京市国资委备案。股份制改造后公司的股权结构如下:

单元:万元



南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告·正文

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)	备注
1	南京新工投资集团 有限责任公司	4768.3350	4768.3350	52.9815	
2	南京新工并购股权 投资基金合伙企业 (有限合伙)	1248.2190	1248.2190	13.8691	
3	上海亨升投资管理 有限公司	585.0720	585.0720	6.5008	
4	江苏和谐科技股份 有限公司	423.9630	423.9630	4.7107	
5	南京高速齿轮产业 发展有限公司	378.5040	378.5040	4.2056	
6	南京埃斯顿自动化 股份有限公司	270.0000	270.0000	3.0000	
7	南京大桥机器有限 公司	246.3480	246.3480	2.7372	
8	南京机电产业(集 团)有限公司	215.5500	215.5500	2.3950	
9	上海巽浩投资合伙 企业(有限合伙)	157.5090	157.5090	1.7501	
10	上海渝华电话工程 有限公司	58.5090	58.5090	0.6501	
11	南京艺工新合壹号 企业管理合伙企业 (有限合伙)	246.0060	246.0060	2.7334	
12	南京艺工新合贰号 企业管理合伙企业	101.5200	101.5200	1.1280	



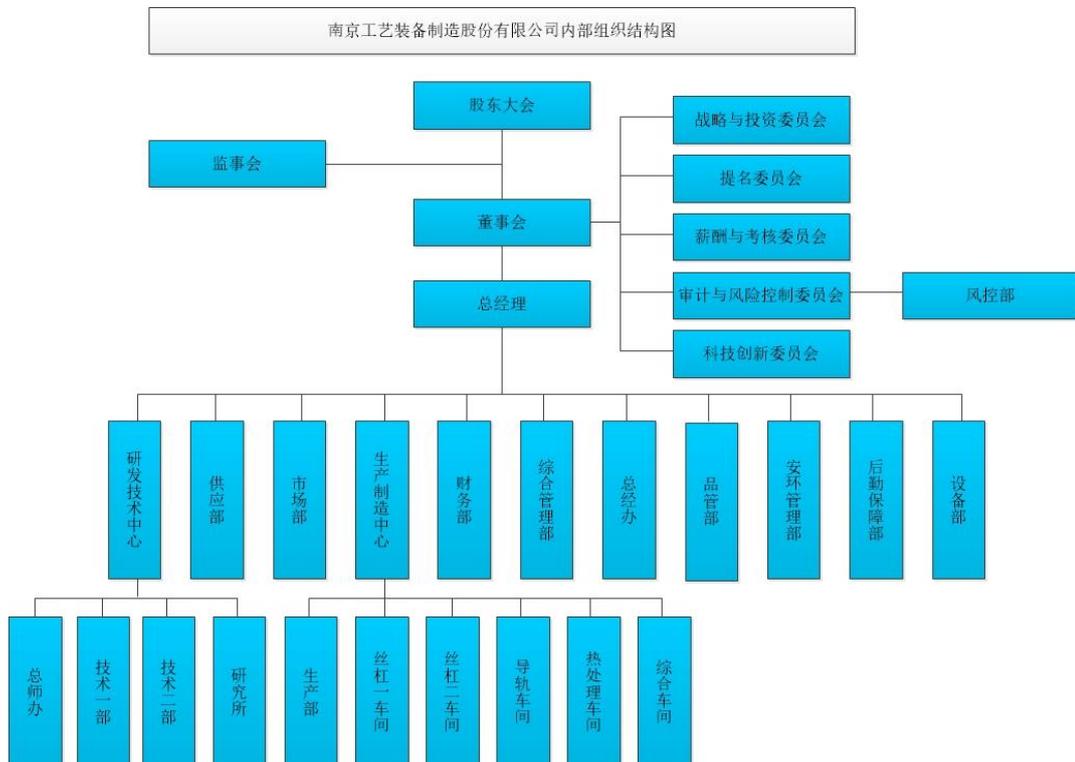
南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告·正文

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)	备注
	(有限合伙)				
13	南京艺工诚敬壹号 企业管理合伙企业 (有限合伙)	203.4360	203.4360	2.2604	
14	南京艺工诚敬贰号 企业管理合伙企业 (有限合伙)	97.0290	97.0290	1.0781	
	合计	9,000.00	9,000.00	100.00	

截至本次评估基准日，南京工艺装备制造股份有限公司股权比例未再发生变化。

(2) 经营管理结构

南京工艺的经营管理结构图如下：



3、近三年财务状况、经营成果

南京工艺装备制造股份有限公司公司财务状况、经营成果



金额单位：人民币万元

报告日期	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
资产总计	116,596.70	134,843.65	152,746.88
负债合计	65,680.56	63,846.30	49,682.27
净资产	50,916.14	70,997.34	103,064.61
	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	46,017.98	49,316.97	49,693.22
利润总额	6,973.19	18,532.77	40,174.95
净利润	6,680.39	16,216.43	32,067.27

以上数据中 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的资产负债表以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度的利润表已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“中兴华专字（2025）第 020022 号”标准无保留意见的《审计报告》。

4、委托人和被评估单位之间的关系

委托人一为被评估单位控股股东，委托人二为拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权的购买方。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

根据2024年11月14日南京新工投资集团有限责任公司董事会决议（宁新工董[2024]60号），会议通过南京化纤股份有限公司重大资产重组事项。

南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权，需对涉及的置入股权进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容



1、评估对象：南京工艺装备制造股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

2、评估范围：南京工艺装备制造股份有限公司在评估基准日时的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，账面资产总额 152,746.88 万元，负债总额 49,682.27 万元，净资产 103,064.61 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	74,300.91
非流动资产	78,445.96
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	3,738.51
长期股权投资	
其他权益工具投资	
其他非流动金融资产	
投资性房地产	4,261.69
固定资产	26,034.42
在建工程	8,874.06
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
使用权资产	
无形资产	3,720.25
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	1,277.23
其他非流动资产	30,539.80
资产合计	152,746.88
流动负债	37,234.40
非流动负债	12,447.86
负债合计	49,682.27
净资产	103,064.61



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，且经过审计。

南京工艺装备制造股份有限公司申报的主要实物资产包括存货、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、在建工程和土地使用权，具体情况如下：

①存货

南京工艺装备制造股份有限公司申报的存货主要包括原材料、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）及发出商品。原材料品种较多，主要为生产用的不同规格型号的底座、滑块、圆钢、钢球等，周转较快；在产品主要为在各生产车间未完工的滑块、丝杠、导轨、领用尚未生产的原料；产成品主要为生产的不同型号的丝杠导轨和滑块等；发出商品为已经发往不同客户的丝杠、导轨等产成品。各项存货保存状况良好。

②投资性房地产

本次申报的投资性房地产共 73 项，为自建的莫愁路 329 号办公、厂房、代管房等。其中 70 项房产均已办理了《房屋所有权证》，剩余未办证为 2 项南京工艺房产和 1 项代管房（不可移动文物）。已经办证房屋建筑面积合计 40327.45 平方米，代管房面积 356.34 平方米。具体所有权证汇总概况信息如下：

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	证载面积	建筑面积（测绘）	可出租面积
1	宁房权证白转字第 288810 号-24	下料组附房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	67.70	1757.93	1757.93
2	宁房权证白转字第 288810 号-24	下料组厂房	自建	排架	1977-01-01	m ²	1098.00		
3	宁房权证白转字第 349676 号	起重用房	自建	砖混	2006-02-01	m ²	36.72	36.72	36.72
4	宁房权证白转字第 288810 号-25	油库	自建	砖木	1971-01-01	m ²	77.00	0.00	0.00
5	宁房权证白转字第 288810 号-26	吸塑厂房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	266.50	0.00	0.00
6	宁房权证白转字第 288810 号-28	下料组办公楼	自建	砖混	1978-01-01	m ²	435.20	0.00	0.00
7	宁房权证白转字第 288811 号-29	水泥库房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	10.70	0.00	0.00
8	宁房权证白转字第 288811 号-30	物资部库房	自建	砖混	1990-12-01	m ²	29.20	0.00	0.00
9	宁房权证白转字第 288811 号-32	原锅炉房	自建	砖混	1977-12-01	m ²	274.30	0.00	0.00



南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告·正文

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	证载面积	建筑面积(测绘)	可出租面积
10	宁房权证白转字第 288811 号-35	附房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	30.70	0.00	0.00
11	宁房权证白转字第 288812 号-37、38	化学热处理厂房及附房	自建	排架	1978-09-01	m ²	876.56	0.00	0.00
12	宁房权证白转字第 288812 号-39	表面热处理厂房	自建	砖木	1952-01-01	m ²	313.90	306.73	306.73
13	宁房权证白转字第 288813 号-1	教学大楼	自建	混合	1956-01-01	m ²	2524.00	2521.02	2521.02
14	宁房权证白转字第 288813 号-2	导轨车间	自建	排架	1971-01-01	m ²	2561.00	3426.20	3426.20
15	宁房权证白转字第 288813 号-4	老配电间	自建	混合	1953-01-01	m ²	123.80	0.00	0.00
16	宁房权证白转字第 288814 号-5	舞厅	自建	混合	1971-01-01	m ²	1304.80	1285.08	1285.08
17	宁房权证白转字第 288815 号-6	营销部	自建	混合	1952-01-01	m ²	179.20	272.23	272.23
18	宁房权证白转字第 288815 号-13	市场部	自建	混合	1990-12-01	m ²	285.00	396.68	396.68
19	宁房权证白转字第 288815 号-14	白大楼	自建	混合	1986-12-01	m ²	2932.90	3217.36	3217.36
20	宁房权证白转字第 288816 号-15	食堂	自建	砖木	1956-01-01	m ²	584.00	0.00	0.00
21	宁房权证白转字第 288816 号-16	食堂附房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	35.20	27.16	27.16
22	宁房权证白转字第 288816 号-17	浴室厕所	自建	砖木	1990-12-01	m ²	54.10	0.00	0.00
23	宁房权证白转字第 288817 号-1	生产库房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	124.80	0.00	0.00
24	宁房权证白转字第 288817 号-2	38 号附房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	58.40	0.00	0.00
25	宁房权证白转字第 288817 号-3	38 号工房	自建	混合	1977-12-01	m ²	340.80	728.43	728.43
26	宁房权证白转字第 288817 号-4	备件库房	自建	框架	1990-12-01	m ²	124.20	0.00	0.00
27	宁房权证白转字第 288817 号-5、288818 号-6	热处理车间	自建	排架	1978-01-01	m ²	942.40	4289.42	4289.42
28	宁房权证白转字第 288818 号-8	设备部办公楼	自建	框架	1976-12-01	m ²	782.40	722.68	722.68
29	宁房权证白转字第 288818 号-9	宿舍	自建	砖木	1976-12-01	m ²	27.80	0.00	0.00
30	宁房权证白转字第 288818 号-10	厕所	自建	混合	1990-12-01	m ²	18.00	0.00	0.00
31	宁房权证白转字第 288818 号-11	民工宿舍	自建	砖木	1990-12-01	m ²	112.00	0.00	0.00
32	宁房权证白转字第 288819 号-12	恒温厂房	自建	排架	1990-12-01	m ²	2816.30	4759.47	4759.47
33	宁房权证白转字第 288819 号-13	地下室(人防设)	自建	框架	1979-12-01	m ²	1618.00	7635.43	7635.43



南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告·正文

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	证载面积	建筑面积(测绘)	可出租面积
		施)							
34	宁房权证白转字第 288819 号-13	滚动直线导轨厂房	自建	框架	1992-12-01	m ²	2117.44		
35	宁房权证白转字第 288858 号-1、2	30 号厂房	自建	轻钢	1953-01-01	m ²	761.20	766.33	766.33
36	宁房权证白转字第 288858 号-3	数控综合	自建	轻钢	1953-01-01	m ²	2492.10	2364.91	2364.91
37	宁房权证白转字第 288858 号-4	金工厕所	自建	砖木	1953-01-01	m ²	40.48	29.33	29.33
38	宁房权证白转字第 288858 号-5	加工中心	自建	砖木	1956-02-01	m ²	295.40	467.54	467.54
39	宁房权证白转字第 349690、349691 号	8 幢底层(六分厂)	自建	砖混	1990-12-01	m ²	558.56	689.01	689.01
40	宁房权证白转字第 349677 号	机加厂房	自建	轻钢	2003-12-28	m ²	988.26	9027.13	9027.13
41	宁房权证白转字第 349675 号	机加厂房办公室	自建	砖混	1990-12-01	m ²	160.83		
42	宁房权证白转字第 349687 号	成品库房	自建	轻钢	2002-12-28	m ²	912.00	2347.12	2347.12
43	宁房权证白转字第 288820 号	地磅房	自建	砖混	1992-11-01	m ²	16.80		
44	宁房权证白转字第 349700 号	热处理感应厂房	自建	轻钢	2001-03-28	m ²	807.24	2096.56	2096.56
45	宁房权证白转字第 349698 号	花房	自建	砖混	1990-12-01	m ²	88.20	90.40	90.40
46	宁房权证白转字第 349682、349683 号	综合办公楼附房	自建	砖混	1987-02-06	m ²	27.75	0.00	0.00
47	宁房权证白转字第 349684 号	二道门卫	自建	砖混	2001-02-08	m ²	47.24	0.00	0.00
48	宁房权证白转字第 349672 号	空压机房	自建	砖混	2006-02-07	m ²	41.75	0.00	0.00
49	宁房权证白转字第 349685 号	幼儿园食堂	自建	砖混	1988-01-01	m ²	36.09	0.00	0.00
50	宁房权证白转字第 349694 号	水电工休息室	自建	砖混	2000-02-09	m ²	35.72	35.72	35.72
51	宁房权证白转字第 349695 号	水电工库房	自建	砖木	2000-02-10	m ²	23.88	0.00	0.00
52	宁房权证白转字第 349692 号	集体宿舍洗手间	自建	砖混	2001-12-01	m ²	47.83	47.83	47.83
53	宁房权证白转字第 349686 号	线切割厂房	自建	砖混	2000-12-01	m ²	313.18	0.00	0.00
54	宁房权证白转字第 288811 号-31	三汽组	自建	砖混	1977-12-01	m ²	77.20	0.00	0.00
55	宁房权证白转字第 349699 号	硬水处理房	自建	砖混	1974-12-01	m ²	41.26	114.73	114.73
56	宁房权证白转字第 349697 号	热处理修炉房	自建	砖混	2003-12-01	m ²	119.25	0.00	0.00
57	宁房权证白转字第 349688 号	西大门门卫房	自建	砖混	1999-02-01	m ²	43.56	43.69	43.69
58	宁房权证白转字第 361240 号	集体宿舍管理	自建	砖混	2001 年	m ²	11.02	11.02	11.02
59	宁房权证白转字第 288814 号-2、3、3-1	民工宿舍	自建	砖混	1990-12-01	m ²	419.90	344.83	344.83



南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告·正文

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	证载面积	建筑面积(测绘)	可出租面积		
60	宁房权证白转字第288814号-4	浴室	自建	框架	1990-12-01	m ²	667.60	687.36	687.36		
61	宁房权证白转字第288815号-12	红大楼	自建	砖混	1959-01-01	m ²	2694.30	3157.89	1317.59		
62	宁房权证白转字第349705号	沿街商办楼(01、02)	自建	框架	2001-12-01	m ²	1504.20	1497.52	1497.52		
63	宁房权证白转字第349701、349706、349707、349710号	沿街商办楼(03、04)	自建	框架	2001-12-01	m ²	1619.32	1264.36	1200.36		
64	宁房权证白转字第288815号-11	机电商城	自建	砖木	1959-01-01	m ²	529.25	2288.45	2288.45		
65	宁房权证白转字第288815号-11	机电商城	自建	砖混	1973-01-01	m ²	225.05				
66	宁房权证白转字第349651号	机电商城加二、三层	自建	砖混	1999-06-01	m ²	941.05				
67	宁房权证白转字第349711号	机电商城扩建二层	自建	框架	1999-06-02	m ²	455.90				
68	宁房权证白转字第349712号	机电商城财税室	自建	砖混	1999-06-03	m ²	16.80				
69	宁房权证白转字第349704号	机电商城办公室	自建	砖混	1999-06-04	m ²	15.92			0.00	0.00
70	宁房权证白转字第349713号	机电商城附房	自建	砖木	1999-06-05	m ²	68.34			70.47	70.47
71	无证	水泵房	自建	砖混	1952-01-01	m ²		149.42	149.42		
72	无证	仓库	自建	砖混	1952-01-01	m ²		64.11	64.11		
73	无证	代管房	自建	砖木	1952-01-01	m ²			356.34		
合计							40327.45	59038.27	57490.31		

南京工艺于2014年5月8日将上述房屋连同租入的南京市公房管理中心的6,079.20 m²承租公房合并出租给南京广电锦和投资管理有限公司，租期至2034年12月31日。南京广电锦和投资管理有限公司租入上述房屋后将其改造成“越界梦幻城文化创意产业园”。租赁合同签订后南京广电锦和投资管理有限公司对上述房屋进行了改造，根据南京康迪亚房地产测绘事务所有限公司出具的“宁康房实测字第(2025-工-莫329)房产测绘报告”，改造后自有房产建筑面积59,038.27平方米，可出租面积57,490.31平方米(含代管房356.34平方米)。根据出租合同，租入南京市公房管理中心的房产改造后建筑面积为10115.78平方米。



上述投资性房地产所占宗地办理了《国有土地使用证》，证载面积 47,019.3 平方米，用途为工业用地，权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权。根据 2025 年 2 月 20 日不动产登记资料查询结果证明上述投资性房地产不涉及抵押、担保等事项。

③固定资产-房屋建（构）筑物

南京工艺申报的 7 项房屋总建筑面积 74,427.55 平方米，其中 4 项已领取了《不动产权证书》，1 项综合楼及综合站房已领取《建设工程规划许可证》，其他 2 项未领取《不动产权证书》，也未提供《建设工程规划许可证》。房屋权属状况具体见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	建设工程规划许可证： 建字第 320115201081383 号	综合站房（35KV 站房）	钢混	2013 年 8 月	5706.78
	建设工程规划许可证： 建字第 320115201081384 号	综合楼	钢混	2013 年 8 月	
2	苏（2024）宁江不动产权第 0092514 号	滚珠丝杠加工厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	18599.09
3		滚珠丝杠恒温及旋 铣厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	21572.89
4		滚动导轨加工厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	12018.63
5		热处理及综合厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	8856.16
6	无证	食堂及宿舍楼	钢混	2013 年 8 月	7618.00
7	无证	飞鹰路门卫室	混合	2013 年 8 月	56.00
合计					74,427.55

上述房屋建筑物中食堂及宿舍楼、飞鹰路门卫室位于土地红线以外。根据南京工艺提供的 2024 年 4 月 27 日《南京市江宁区人民政府办公室会议纪要（第 43 期）》，会议原则同意该项目 18.7 亩土地不带方案、带建筑物挂牌出让，待取得土地证后，按历史遗留问题给予办理建设工程竣工备案和不动产权证等手续。

④设备



南京工艺装备制造股份有限公司申报的设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备三类。

<1>申报的机器设备共1015项1015台（套），主要设备包括旋铣机床、磨床、压淬机床、测量仪、淬火生产线等设备，设备于1965年至2024年投入使用。评估基准日时，除31项盘盈报废设备以外其他设备均可正常使用。

<2>申报的车辆共计8辆，购置于2010年至2023年。分别为轿车、商务车、货车，南京工艺装备制造股份有限公司已办理车辆行驶证。评估基准日时，车辆年检在有效期内且可正常使用。

<3>申报电子设备共817项3040台（套），主要包括电脑、打印机、空调及办公桌椅等办公设备，购置于1977年至2024年。评估基准日时分布于南京市江宁区飞鹰路厂区内，所有电子设备均可正常使用。

⑤在建工程

南京工艺装备制造股份有限公司申报的在建工程-土建工程1项，为滚动功能部件国产化关键高端制造装备产业化应用项目土建工程，项目位于南京市江宁区滨江开发区盛安大道717号，项目利用企业现有地块，该地块为南京工艺于2010年3月12日取得的工业用地，宗地面积共157,564.00平方米，目前宗地上已有房产建筑面积为74,427.55平方米。规划新增建筑面积共计46,436.44平方米，具体包含7项房产，分别为滚珠丝杠包装及成品厂房、滚珠丝杠厂房、滚动导轨装配厂房、库房一、库房二、空压站、污水处理站。南京工艺于2023年9月28日取得了号为“建字第320115202300723号、724号”的《建设工程规划许可证》，并于2024年1月29日取得了由南京市江宁区行政审批局审批通过的江苏省投资项目备案证。后于2024年3月29日取得了号为“320115202403291101、320115202403291201”的《建筑工程施工许可证》。开工时间为2024年4月，土建预计完工日期为2025年6月，预计投产时间为2026年12月，评估基准日时土建工程形象进度约36%。



南京工艺装备制造股份有限公司申报的在建工程-设备安装工程共计 73 项，主要为技改项目、三坐标测量仪、大规格投影仪等。根据现场勘查，除 1 项已完工漏结转的项目以外其余设备安装工程都尚未完工，预计将在 2025 年竣工”。

⑥土地使用权

南京工艺装备制造股份有限公司申报的土地使用权共 1 宗，宗地位于南京市江宁滨江开发区盛安大道 717 号。南京工艺已办理“苏（2024）宁江不动产权第 0092514 号”，土地使用权证载面积为 157,564.00 平方米，宗地用途为工业用地、用地性质为出让，土地使用期限自 2010 年 3 月 12 日至 2060 年 3 月 11 日止。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

南京工艺装备制造股份有限公司申报了账面未记录的 4 项商标、20 项发明专利、62 项实用新型专利和 6 项专有技术。申报的商标明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	商标号	类型
1		2003/2/8	第 3453609 号	商标
2		1995/4/25	第 926428 号	商标
3		1985/6/20	第 249292 号	商标
4		1981/7/2	第 381539 号	商标

申报的专利明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	专利号	类型
1	一种金属压盖	2023/10/31	ZL202322937480.1	实用新型
2	一种偏心圆弧花键砂轮修整器	2023/9/28	ZL202322657363.X	实用新型
3	一种具有升降功能的螺母	2020/12/30	ZL202023273184.9	实用新型
4	一种中空式扭矩测量仪	2017/8/18	ZL201721038645.X	实用新型
5	一种滚动直线导轨端面倒角加工装置	2018/7/6	ZL201821069015.3	实用新型
6	一种滚动直线导轨副总成高效磨削专用装置	2020/12/30	ZL202023262519.7	实用新型
7	一种用激光散射法检测导轨副粉尘的装置	2023/6/26	ZL202321633161.5	实用新型
8	一种用于丝杠螺母副定量加载跑合装置	2020/12/30	ZL202023273187.2	实用新型
9	一种环保滚动直线导轨副	2022/5/13	ZL202221145164.X	实用新型
10	一种滚动曲线导轨副	2012/10/11	ZL201210383845.4	发明



南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告·正文

序号	无形资产名称和内容	取得日期	专利号	类型
11	一种螺母内螺纹滚道定位工装	2023/6/26	ZL202321633170.4	实用新型
12	一种用于精密滚珠丝杠检测的调心滚轮	2014/10/16	ZL201410547728.6	发明
13	插块式滚珠丝杠副	2006/3/24	ZL200610039054.4	发明
14	一种滚动导轨副导轨沉孔压盖快速拆卸器	2014/10/16	ZL201410547729.0	发明
15	一种接长导轨接长端安装器	2020/4/1	ZL202010248205.7	发明
16	丝杠副	2022/5/13	ZL202221145166.9	实用新型
17	一种阻尼滚珠丝杠	2020/4/1	ZL202020452057.6	实用新型
18	一种数控车床卧式刀架的刀杆夹持机构	2022/5/11	ZL202221124035.2	实用新型
19	一种分体式滚珠螺母结构	2019/11/29	ZL201922097574.6	实用新型
20	一种丝杠副降噪结构	2017/8/18	ZL201721038642.6	实用新型
21	一种推力式滚珠丝杠副	2020/4/1	ZL202020451423.6	实用新型
22	一种滚珠丝杠副螺母加工定位工装	2023/9/28	ZL202322657242.5	实用新型
23	一种具有防松装置的螺母旋转型滚珠丝杠副	2015/7/28	ZL201520551965.X	实用新型
24	一种直线导轨副密封除尘结构及直线导轨副	2023/8/18	ZL202311053239.0	发明
25	具有防逆转结构的接长滚珠丝杠	2008/9/27	ZL200810156088.0	发明
26	一种行星滚柱丝杠副摩擦力矩的测量装置	2023/9/20	ZL202311221841.0	发明
27	一种用于自动化机床的高精度安全尾架	2022/4/18	ZL202220890600.X	实用新型
28	一种弹性垫片	2019/11/29	ZL201922097443.8	实用新型
29	滚珠丝杠副的快速装配装置	2009/12/10	ZL200910231618.8	发明
30	一种滚珠丝杠副外螺纹中径测量量具	2022/5/13	ZL202221145162.0	实用新型
31	一种可拼接的单循环滚珠螺母体	2019/11/29	ZL201922097444.2	实用新型
32	一种滚柱直线导轨副	2018/7/6	ZL201821069701.0	实用新型
33	一种导轨副	2013/10/24	ZL201310505918.7	发明
34	一种具有防尘装置的螺母旋转式滚珠丝杠副	2015/3/10	ZL201520132713.3	实用新型
35	一种行星滚珠丝杠装配夹具	2023/6/26	ZL202321633169.1	实用新型
36	一种滚珠丝杠副径向间隙测量装置	2017/8/18	ZL201721039275.1	实用新型
37	一种滚动直线导轨副孔距检测装置	2018/7/6	ZL201821069675.1	实用新型
38	一种大型滚珠丝杠副装配用装置	2019/1/25	ZL201920127357.4	实用新型
39	一种丝杠节圆尺寸变动量的测量装置	2017/8/18	ZL201721039274.7	实用新型
40	一种用于测量滚珠丝杠上的两轴颈之间距离的机构	2017/8/18	ZL201721038641.1	实用新型
41	一种在线检测导轨弯曲的工装	2019/11/29	ZL201922097423.0	实用新型
42	一种低噪音的滚珠丝杠副	2022/4/18	ZL202220890213.6	实用新型
43	一种防钢球脱落保持架	2020/12/30	ZL202023262534.1	实用新型
44	一种自清洁型滚动直线导轨副	2018/7/6	ZL201810738464.0	发明



南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告·正文

序号	无形资产名称和内容	取得日期	专利号	类型
45	一种滚珠螺母中径测量结构	2018/7/19	ZL201821146852.1	实用新型
46	一种校直工序中在线检测导轨自然状态侧弯的装置及方法	2019/11/29	ZL201911196517.1	发明
47	一种双销手动力矩扳手	2019/11/29	ZL201922097480.9	实用新型
48	一种测量滚动花键轴中径的工装	2022/4/18	ZL202220890616.0	实用新型
49	一种直曲线运动轨迹的滚动导轨副	2020/4/1	ZL202020452017.1	实用新型
50	一种低噪音的滚动导轨副	2023/6/26	ZL202321633165.3	实用新型
51	一种滑块顶面注油返向器结构	2020/4/1	ZL202020452018.6	实用新型
52	一种校直工序中在线检测导轨自然状态侧弯的装置	2019/11/29	ZL201922097817.6	实用新型
53	V型滚柱交叉直线导轨表面感应淬火感应器	2012/2/29	ZL201210048392.X	发明
54	一种大型滚珠丝杠副装配用装置	2019/1/25	ZL201910070944.9	发明
55	一种检测滚珠丝杠外圆与滚道同轴度的测量装置	2018/7/19	ZL201821146851.7	实用新型
56	一种直曲线运动轨迹的滚动导轨副	2020/4/1	ZL202010248197.6	发明
57	一种砂轮自动补偿装置	2019/11/29	ZL201922097862.1	实用新型
58	一种轴向机械安全锁止机构	2021/10/19	ZL202122509942.0	实用新型
59	一种滑块钢球安装装置	2018/7/6	ZL201821068215.7	实用新型
60	一种多级行星滚柱丝杠副无间隙直线运动执行器	2019/1/25	ZL201920126970.4	实用新型
61	轴套类工件的加工定位工装及机床	2023/6/12	ZL202321479373.2	实用新型
62	一种丝杠轴颈退火加热装置	2019/1/25	ZL201920127319.9	实用新型
63	一种带防护钢带的导轨副	2022/5/13	ZL202221145582.9	实用新型
64	一种导轨校扭装置	2019/1/25	ZL201920127036.4	实用新型
65	一种导轨无侧基面的安装方法	2021/10/19	ZL202111213625.2	发明
66	一种加工螺母的铣用装置	2020/12/30	ZL202023273185.3	实用新型
67	一种具有冷却结构的预紧型滚珠螺母	2015/7/28	ZL201520551935.9	实用新型
68	一种磁吸式微型顶尖	2022/4/18	ZL202220890689.X	实用新型
69	一种恒预压型滚动直线导轨副	2018/7/6	ZL201821069681.7	实用新型
70	一种双销手动力矩扳手	2019/11/29	ZL201911196544.9	发明
71	一种滚珠丝杠副用强化插管	2017/8/18	ZL201721039712.X	实用新型
72	一种丝杠副的检测台	2021/10/19	ZL202122530963.0	实用新型
73	一种重载导轨副	2020/4/1	ZL202020452058.0	实用新型
74	一种滚动导轨副	2023/8/23	ZL202311072628.8	发明
75	一种复合伸缩式滚珠丝杠副	2020/7/11	ZL202021354506.X	实用新型
76	一种用于导轨上安装沉孔压盖的工具	2022/4/18	ZL202210404116.6	发明
77	一种用于测量丝杠中径的径测推表	2020/4/1	ZL202020451375.0	实用新型



序号	无形资产名称和内容	取得日期	专利号	类型
78	一种自平行滚动直线导轨	2021/10/19	ZL202122509918.7	实用新型
79	一种导轨安装孔的密封沉孔压盖	2023/6/26	ZL202321633168.7	实用新型
80	一种大导程内循环结构的滚珠丝杠副	2008/9/27	ZL200810156082.3	发明
81	一种增加承载圈数的滚珠螺母循环结构	2021/10/19	ZL202122509596.6	实用新型
82	一种防脱落防尘圈	2019/11/29	ZL201922097755.9	实用新型

申报的专有技术明细如下：

序号	无形资产名称和内容	主要内容介绍
1	淬火前滑块自动高效加工技术	监控滑块基准面与夹具的定位面之间无间隙，保证滑块的加工精度要求。
2	螺母高效磨削自动化生产技术	一次完成螺母内螺纹滚道、螺母外圆及端面的磨削加工。
3	丝杠轴端硬车加工技术	提高了轴颈加工质量。
4	热处理设备联网控制技术	实现温控表实时采集，实现集中监控管理，提升加工质量
5	滚珠螺母自动灌球技术	解决了传统人工装配中存在的少球和定位不准等问题，提高了装配效率
6	滚珠丝杠的反向间隙误差消除技术	利用复合积分控制能够有效减小滚珠丝杠传动误差，并对外部干扰的变化具有鲁棒性。

除此以外被评估单位未申报其他表外资产，资产评估师也未发现其他表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。



2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

根据2024年11月14日南京新工投资集团有限责任公司董事会决议（宁新工董[2024]60号），会议通过南京化纤股份有限公司重大资产重组事项。

（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、《中华人民共和国公司法》（第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于2023年12月29日修订通过）。

3、《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通过）。

4、《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

5、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

6、《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常务委员会第十二次会议第三次修订）。

7、《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常务委员会第十二次会议第三次修订）。

8、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）。

9、《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）。



10、《中华人民共和国民法典—第二编物权》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过)。

11、《中华人民共和国民法典—第三编合同》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过)。

12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年4月21日,国务院第132次会议修订)。

13、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)。

14、《国有资产评估管理办法》(2020年国务院令第732号修订)。

15、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36号)。

16、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)。

17、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)。

18、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令[2016]第32号)。

19、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)。

20、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941号)。

21、《资产评估财政监督管理办法》(【2017】财政部令第86号,2019年1月2日修订)。

22、《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人大常委会第十五次会议第二次修订)。

23、《中华人民共和国增值税法》(2024年12月25日十四届全国人大常委会第十三次会议表决通过,自2026年1月1日起施行)。

24、《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134号公布,2017年11月19日第二次修订)。(2026年1月1日



起《中华人民共和国增值税法》施行，《中华人民共和国增值税暂行条例》同时废止。)

25、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年10月28日中华人民共和国财政部、国家税务总局令第65号第二次修改)。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财政部财资[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[2018]36号)。
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35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—企业价值》(中评协[2018]38号)。
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37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、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)。
- 12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。
- 13、《知识产权资产评估指南》(中评协[2023]14号)。
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。
- 15、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。
- 17、《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号)。
- 18、《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号)。
- 19、《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)。
- 20、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协[2021]30号)。

(四) 权属依据



- 1、被评估单位提供的股权、出资证明等产权证明文件。
- 2、国有资产产权登记证及其附属内容的相关材料。
- 3、国有土地使用证、不动产权证。
- 4、建设工程规划许可证等相关资料。
- 5、房屋所有权证。
- 6、租赁合同及补充协议。
- 7、机动车行驶证。
- 8、部分国产和进口设备的购货发票、进口设备的报关手续和付款凭证资料。
- 9、专利证书、商标注册证等相关权属证明。
- 10、施工合同、建造合同。
- 11、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。
- 12、其他产权证明文件及材料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告或者公开财务资料。
- 2、被评估单位提供的财务会计、在手合同及订单、经营方面的资料、未来收益的预测资料和其他相关资料。
- 3、中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR）。
- 4、《机电产品报价手册》（2024年，中国机械工业出版社）。
- 5、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）。
- 6、中机产业数据网（<http://price.86mdo.com/>）。



- 7、向生产厂家或其代理商的询价记录。
- 8、南京市的主要建筑材料市场价格信息（2024年12月）。
- 9、被评估单位提供的工程招标合同、决算资料及部分工程图纸等有关资料。
- 10、南京市土地市场网公布的近期土地市场的成交价格信息。
- 11、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。
- 12、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

（六）其他依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、访谈记录。
- 3、南京市秦淮区人民政府（秦政函[2025]11号）《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路329号不动产历史遗留相关问题的复函》。
- 4、南京市规划和自然资源局秦淮分局出具的《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路329号土地房产证明材料相关情况的的复函》。
- 5、《南京市江宁区人民政府办公室会议纪要（2014年第43期）》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

由于能够收集到被评估单位企业性质、资产规模、历史经营情况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。企业价值评估中的资产基础法，是从企业资产购建角度反映了企业的价值。评估人员根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，纳入评估申报文件，并要求被评估单位或者其指定的相关当事方确认评估范围。具备采用资产基础法实施评估的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。故根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍



企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=Σ各项资产的评估值-Σ各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

(1) 货币资金

对于银行存款，评估人员首先获取银行存款申报明细表，查阅了银行日记账、银行对账单，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项，并对开户银行进行函证。本次人民币账户以核实后的金额作为评估值；外币账户以核实后的原币金额乘以基准日时的汇率作为评估值。

对于其他货币资金，评估人员首先获取其他货币资金申报明细表，与日记账、总账、银行对账单进行核对，并对大额银行进行函证。本次其他货币资金以核实后的金额作为评估值。

(2) 应收票据、应收款项融资

评估人员首先获取应收票据、应收款项融资申报明细表，查看其是否账表相符。查阅了应收票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况；对截止评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点；对已办理银行贷款质押、期后已到期承兑和已背书转让的票据，检查相关原始凭证。经核实无调整事项，本次按核实后的账面金额减去预计坏账损失后的差额作为评估值，坏账准备科目按零值计算。

(3) 应收款项

评估人员首先获取应收款项申报明细表，查看其是否账表相符，并抽查相关业务合同，核实业务的真实性。对大额往来款项进行函证，对没有收回函证的，评估人员借助于历史资料并通过核对有关销售发票、采购合同和收款单据等分析



款项的性质、数额、发生日期、款项回收、账龄分析等估计评估风险损失。本次评估按核实后的金额减去预计坏账损失后的差额作为评估值，坏账准备科目按零值计算。

（4）存货

存货包括原材料、产成品、发出商品和在产品。具体的评估方法如下：

①原材料

在评估过程中，评估人员对评估范围内原材料在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据企业提供的存货清单，抽查核实了有关的购置发票、出入库单据和会计凭证，并对原材料做了盘点。委估材料为企业生产经营所需，正常领用且周转较快，账面价基本上能够反映现行市场价，故原材料以核实后的账面金额作为评估值。

②在产品

评估人员首先了解项目的生产流程和相关的成本核算方法，根据公司的成本核算程序，验证其核算的合理性；评估基准日时账面在产品尚未完工，且完工比例较低。故本次以核实后账面金额作为评估值。

③产成品（库存商品）

对正常销售的产成品，评估人员在获取相关销售价格的基础上将不含税销售单价扣减销售费用、营业税金及附加、所得税和必要的利润折扣后，乘以评估基准日核实的结存数量作为产成品的评估价值。计算公式如下：

$$\text{产成品评估值} = \text{基准日实际数量} \times (\text{该产品不含税销售单价} - \text{销售费用} - \text{产品销售税金及附加} - \text{所得税} - \text{利润折扣})$$

其中：利润折扣取 50%。其相关费率计算数据取于 2024 年经审定后扣除非经常性业务的利润表数据。

④发出商品

评估人员首先了解产品已发往企业的名称，核实订单及发票等，验证产品是否已发货。本次评估对于正常发出商品，以基准日企业发出商品以不含税的销售



价扣除相关的税费乘以实际数量确定评估价值，存货跌价准备按零值计算。相关参数依据同产成品。

（5）一年内到期的非流动资产

评估人员首先获取一年内到期的非流动资产申报明细表,与明细账、总账、报表进行核对，查看其是否账表相符，并抽查相关租赁合同及相关计算表，核实业务的真实性和准确性。本次评估，将一年内到期的房屋租赁款并入投资性房地产评估，应收取的房屋租赁款以核实后的金额作为评估值。

2、长期应收款

评估人员首先获取长期应收款申报明细表,与明细账、总账、报表进行核对。查看其是否账表相符；并抽查相关租赁合同及相关计算表，核实业务的真实性和余额的准确性。本次评估将房屋租赁款并入投资性房地产评估。

3、投资性房地产

依据《投资性房地产评估指导意见》第十二条：执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

投资性房地产常用的评估方法有收益法、市场法。

企业管理层提供的投资性房地产分类和持有目的为出租房地产，即企业未来通过出租投资性房地产获得持续稳定收益。根据资产评估师现场调查，本次评估范围内投资性房地产改扩建后尚未补办权证，不得对外销售，不具备采用市场法进行评估的条件，故不适宜采用市场法；本次申报的投资性房地产当前处于租赁状态，租金收益稳定，且签订的合同期限较长，租约结束之后继续出租的可能性很大，可以测算已出租的投资性房地产的市场整租租金，故采用收益法评估。

收益法适用计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^n}$$

其中：



P—为投资性房地产价值；

r—为投资性房地产税后资本化率；

Ai—为投资性房地产每年税后净收益；

n—为投资性房地产的收益年期；

其中：租约期内采用合同约定的整租租金计算纯收益，租约期外采用市场整租租金计算纯收益。整租租金=运营商收入-运营商成本-运营商利润。

4、固定资产—房屋建筑物

根据本次评估目的、价值类型、资料收集等情况，结合本次申报评估的房屋建筑物为被评估单位建造在工业用地上、自用性的生产型房屋建筑物的具体状况，在对其进行实地勘查和调查后，评估人员认真分析了影响评估对象价值的相关因素，从已取得的资料看，考虑到目前与本次申报评估的房屋建筑物所处地段、类型、用途相同的类似交易案例很少，所以无法采用市场法进行评估；其收益情况难以单独测算，收益年限和收益折现率难以确定，不宜采用收益法进行评估，由于我们能搜集到类似房屋建筑物的建设成本及相关费用，也能够对其贬值合理估算，故本次采用重置成本法进行评估。

成本法指估测申报的房屋建筑物在评估基准日的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到该房屋建筑物评估值的方法；建筑物贬值通过综合成新率反映，该方法基本公式如下：

建筑物评估值=重置成本×综合成新率

建筑物重置成本=建安工程造价+专业费用+规费+管理费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

<1>建安工程造价

根据南京工艺提供的部分工程结算资料，本次评估采用结算调整法确定工程造价。此方法是以申报的房屋建筑物结算的分部分项工程费为基础，按评估基准日的人工单价、主要材料单价和机械单价与结算时的差异重新计算基准日时的分部分项工程费，再加上措施项目清单计价、其他项目费、税金等估算出建筑物的建筑安装工程造价。



未提供工程结算资料部分房屋建筑物，我们根据现场查勘资料，查询类似建筑物的工程造价指标，先采用案例修正法对实体因素进行修正确定修正后的分部分项工程费，再按评估基准日的人工单价、主要材料单价和机械单价与类似工程结算时的差异重新计算基准日时的分部分项工程费，再加上措施项目清单计价、其他项目费、税金等估算出建筑物的建筑安装工程造价。

<2>专业费用

专业费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费等，按照当地平均水平综合确定。

<3>规费

根据南京市人民政府等有关部门的规定，对于已办理《不动产权证书》及领取了《建设工程规划许可证》的房屋考虑市政公用设施配套费。

<4>管理费用

管理费用是指组织和管理项目开发经营活动所必需发生的费用，按项目建安工程造价一定比例估算。

<5>资金成本

资金成本根据类似工程的合理的建设工期，按照基准日时中国人民银行规定的同期贷款基准利率，以建安工程造价、前期及其他费用为基数按均匀投入考虑。

资金成本 = (建安工程造价 + 专业费用 + 规费 + 管理费用) × 利率 × 工期 ÷ 2

<6>可抵扣的增值税进项税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号），目前固定资产的购价、建安成本、前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等产生的增值税进项税可抵扣，建安成本按 9% 增值税率计算，对前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等，按 6% 增值税率计算。

<7>综合成新率的确定

房屋建筑物采用使用年限法和打分法相结合的方法，经加权计算确定，得出综合成新率。构筑物使用年限法确定成新率。



公式：综合成新率=年限法成新率×权重 40%+打分法成新率×权重 60%

I、使用年限法

使用年限法=预计尚可使用年限/（预计尚可使用年限+实际已使用年限）
×100%

经济寿命年限参照各种房屋的经济耐用年限结合实际情况确定。

II、打分法

将影响房屋成新状况的主要因素按结构部分（基础、承重墙体、非承重墙体、屋面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚、地面）、设备部分（水电、其它）分为三类十二项，通过建筑造价中各部分所占的比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际情况，确定分项评估完好分值，在此基础上计算完好分值率。具体公式：

成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

式中：G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

5、固定资产—机器设备

设备资产评估的基本方法包括市场法、收益法及成本法。

对于企业持续使用的机器设备、车辆和电子设备，主要采用成本法评估，其中对近期购置的机器设备、车辆和电子设备，因可以找到类似全新设备的购置价，采用重置成本法评估；对购置较久的机器设备、车辆和电子设备，已经无法找到类似全新设备的购置价，但可以找到近期类似二手设备的交易案例，采用市场法评估；对于盘盈的已报废未处置设备，按报废资产采用市场法评估其可回收净值。

①重置成本法

重置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委估资产价值的评估方法。该方法适用公式为：

设备评估值=设备重置成本—实体性贬值—功能性贬值—经济性贬值



评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值。

功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委评设备整体设计、装备水平均较高，基准日时尚不存在超额运营成本，因此委评设备的功能性贬值取零。

委评设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原地原设计用途持续正常使用，未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将委评设备的经济性贬值取零。

我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值 = 设备重置成本 × 成新率

<1>重置成本的确定

1) 机器设备

设备重置成本 = 设备含税购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 专业费用 + 资金成本 - 增值税

A、设备含税购置价的确定

主要通过向生产厂家直接询价取价或查阅《机电产品报价手册》等，对已无法获得该设备的购置价的设备，选用市场上性能基本相同的设备价格修正得出。

B、运杂费的确定

主要依据 A 设备运输距离；B 包装箱体积；C 重量吨位；D 价值；E 所用交通工具等分别计算取定，对于报价中已包含运杂费的设备，本次不考虑设备的运杂费。

C、安装调试费的确定

主要根据委估设备辅助材料的消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用方法与参数手册》中相关设备安装费率及近期市场的招标价格予以测算确定。对于报价中已包含安装费或者不需要安装的设备，本次不考虑设备的安装费。

D、基础费的确定

设备基础费参考《资产评估常用方法与参数手册》中规定的设备基础费率，对



不需要基础费的设备，则不考虑设备的基础费。

E、专业费用

专业费用包括工程建设管理费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、环境影响咨询费、试运转费等。

F、资金成本

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，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑。

2) 车辆

以其现行不含增值税购置价格，考虑车辆购置附加税、其他费用等确定重置成本。

3) 电子设备

重置成本由购置价、运杂费、安装调试费等组成。对不需安装销售商直接送货上门的电子设备，以不含税购置价作为重置成本。

<2>成新率的确定

1) 机器设备

对本次委估设备的成新率采用年限法确定，评估人员通过现场勘查，了解设备的使用、维修、保养状况，确定已使用年限；根据《资产评估常用方法与参数手册》确定经济使用年限，计算得出成新率，基本计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100$$

2) 车辆

根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》（2012 第 12 号令）中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法），计算公式如下：

$$\text{年限法成新率（无强制报废规定）} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{年限法成新率（有强制报废规定）} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用}$$



年限×100%

里程法成新率（有强制报废规定）=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100

3) 电子设备

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

②市场法

市场法是指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，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象在功能、市场条件和交易时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异调整估算出评估对象价值的方法。

车辆：使用因素调整法，通过比较分析相似的市场参照物与被评估设备的可比因素差异，并对这些因素逐项做出调整，由此确定被评估设备的价值。调整因素主要为制造出厂年限调整、实体状态调整（里程数）等。具体如下：

比准价=可比实例价格×个别因素修正系数

评估值=（案例 A 比准价+案例 B 比准价+案例 C 比准价）÷3

6、在建工程-土建工程

在建工程-土建工程账面值主要包括前期费用、土建费用、较少的借款利息，土建总承包方为上海建工四建集团有限公司，采用固定综合单价，最终结算价以审定价为准的承包模式，南京工艺根据每个月工程进度付款，非甲供材的模式，因此目前无法取得人工、材料、机械等实际工程量及价格，无法采用调整人工、材料、机械费等方式评估。而且在建工程开工时间为 2024 年 4 月，距离评估基准日 2024 年 12 月 31 日较为接近，主要人工费用、机械费基本无变化，主要材料钢材采购时间为陆续采购，经查询南京市 2024 年 4 月-12 月钢材指导价，钢材价格先下降后上升，4-12 月平均不含税价格 3593 元/吨，基准日 2024 年 12 月份的钢材价 3521 元/吨，钢材价格变化不大。经核实，在建工程账面值含少量实际发生的借款利息。因此本次评估按核实后的账面值作为评估值。

7、在建工程-设备安装工程



评估人员查阅了财务账簿并抽查会计凭证，了解其账面真实性，并且进行现场勘察，核实其现场状况。对于已完工漏结转的项目本次转入对应机器设备中评估，其余在建工程-设备安装工程本次评估按核实后的账面值作为评估值。

8、无形资产—土地使用权

申报的土地使用权为自用的工业用地，宗地同一供需圈内相邻地区或类似区域内有与委估宗地用途相同的近期交易案例，因此选用市场法进行评估。

市场法是根据替代原则将申报的宗地与在评估基准日较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，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，修正得出委估宗地评估基准日地价的方法。其评估公式为：

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

式中，PD—宗地价格；

PB—比较案例宗地交易价格；

A—交易情况修正系数，为申报的宗地交易情况指数与比较案例交易情况指数之比；

B—交易日期修正系数，为申报的宗地评估基准日地价指数与比较案例交易日期地价指数之比；

C—区域因素修正系数，为申报的宗地区域因素条件指数与比较案例区域因素条件指数之比；

D—个别因素修正系数，为申报的宗地区域个别条件指数与比较案例个别因素条件指数之比。

9、无形资产—其他无形资产

南京工艺装备制造股份有限公司申报的其他无形资产主要为企业外购的软件以及企业自主申请的商标、专利和专有技术。

(1) 外购的软件的评估

对于已停用的外购软件评估为零；对于用于管理的外购软件，评估人员依据合同中规定的服务期限和市场上该软件的价格，采用市场价格作为评估值；



(2) 商标、专利、专有技术的评估

无形资产价值的评估方法包括成本法、市场法、收益法衍生方法。结合本次评估目的和评估资料的收集情况，经过评估人员进行市场调查，由于该无形资产或者类似无形资产不存在活跃的市场，无法取得足够数量的可比交易案例，因此无法采用市场法评估。无形资产是人类创造性智力劳动的结果，其成本与价值之间不具有对应性、关联性较弱，因此无形资产无法重置，不适用成本法评估。通过对类似无形资产的历史、现实状况与发展前景的分析，分析考虑类似无形资产已经应用的领域和历史实施数据，应用行业的发展前景和规模等。由于无形资产的未来收益可以预测和合理计量，收益期限可以预计，经营的风险可以合理度量，因此经分析后，确定采用收入分成法进行评估。其基本公式为：

$$\text{无形资产评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{KE_t}{(1+R)^t}$$

其中，K：无形资产分成率，即收入分成率；E_t：第t年分成基数；

t：无形资产收益期限序号；R：无形资产的折现率；

n：无形资产的收益期限

10、递延所得税资产

评估人员已核实递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的原因说明，并根据税法核实账面记录是否正确。经核查，账务记录符合规定，余额正确。其中，对于递延收益形成的递延所得税资产，因为递延收益中课题项目已结题，此部分递延收益款已评估为零，故本次将其对应计提的递延所得税资产评估为零；对于存货跌价准备形成的递延所得税资产，因为存货评估结果整体未发生减值，故本次将其评估为零；对于租赁负债形成的递延所得税资产，此部分租赁负债已评估为零，故本次将其对应计提的递延所得税资产评估为零；其余以核实后的计税基础乘以适用的所得税率作为评估值。

11、其他非流动资产

评估人员首先获取其他非流动资产申报明细表，查看其是否账表相符。对于企业购买的大额定期存单核实了对账单以及相关回单，并对购买大额定期存单所



在的银行进行函证，同时复算企业利息计提的准确性；对于预付的设备款、工程款及软件款，抽查会计凭证和银行单据，并对大额往来款项进行函证，核实账面余额的准确性。本次评估按核实后金额作为评估值。

12、负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的金额或企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法介绍

1、评估测算过程

（1）指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料。

（2）与被评估单位和其他相关当事人进行沟通，了解被评估单位资产配置和使用情况，谨慎识别非经营性资产、负债和溢余资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估。

（3）根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型和具体方法。

（4）根据被评估单位的具体情况选择恰当的预期收益口径，并保持折现率与预期收益的口径保持一致。

（5）被评估单位和其他相关当事人提供的企业未来收益资料是本评估报告收益法的基础，评估师与被评估单位和其他相关当事人对其进行多轮必要的调查、分析、判断，在被评估单位对其进一步修正、调整、完善后，作为被评估单位未来盈利预测的申报资料提交给评估机构，资产评估师结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成了未来收益预测。

（6）按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。

（7）综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。



(8) 根据企业提供产品或者服务的剩余经济寿命期情况、进入稳定期的因素分析详细预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算详细预测期后的价值。

由于不可抗拒因素及不可预见因素可能对被评估单位的未来经营造成重大不利影响，上述对企业未来收益预测进行的必要分析、判断和调整不应当被认为是对被评估单位未来盈利能力实现的保证。

2、评估模型的选取

本次评估以南京工艺装备制造股份有限公司为收益主体，采用单体财务报表数据作为收益口径预测未来的企业自由现金流量，企业自由现金流量=净利润+折旧与摊销+扣除税务影响后的利息费用-资本性支出-净营运资金变动。在所预测的未来经营期间企业自由现金流中未能涵盖的企业溢余资产、非经营性资产及负债的价值单独进行评估，并将其评估结果与南京工艺经营性资产价值相加得到企业整体价值，再减去企业付息负债价值得出股东全部权益价值。本次收益法评估中采用南京工艺作为收益主体的企业自由现金流折现模型如下：

$$E = B - D$$

式中：E：企业的股东全部权益价值；

B：企业的整体价值；

D：企业的付息债务价值。

上式中，企业的整体价值 $B = P + \sum C_i$

其中：P——经营性资产价值；

$\sum C_i$ ——评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值。

①经营性资产价值

经营性资产价值（P）计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+R)^i} + \frac{FCFF}{R(1+R)^n}$$

其中：FCFF_i：第i预测期的企业自由现金流量；



FCFF: 稳定收益期的企业自由现金流量;

n: 收益期;

i: 预测期的年期序号;

R: 折现率。

评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值

评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值计算公式:

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

其中: C_1 : 溢余资产价值, 即未来经营预测期间的企业自由现金流中未能涵盖或者不需要的资产价值;

C_2 : 非经营性资产价值, 即不直接参加企业日常经营活动的资产价值;

C_3 : 非经营性负债价值, 即与非经营性资产相关的负债价值, 以负值计算。

3、折现率的模型

本次评估收益口径采用企业自由现金流量, 根据折现率口径与预期收益口径一致性的原则, 本次评估的折现率采用加权平均资本成本 (WACC) 计算, 计算公式如下:

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d$$

式中: K_e : 股权期望报酬率;

K_d : 债权期望报酬率;

t: 被评估企业所得税率;

E: 权益市场价值;

D: 付息债务价值。

其中, K_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 确定。计算公式如下:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + Q$$

式中: R_f : 无风险报酬率;

β : 权益的系统风险系数;



MRP：市场风险溢价；

Q：企业特定风险调整系数。

4、收益期和预测期的确定

①收益期：按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等，且考虑到本次经济行为实现后被评估单位市场竞争能力的提升，其股东又无主动清算的事前约定和愿望，本次收益期按无固定期限考虑。

②预测期：经过对被评估单位的产品的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素分析，预测期从 2025 年 1 月至 2029 年 12 月，预计被评估单位于 2029 年后达到稳定经营状态，即 2029 年后为永续期。

5、溢余资产、非经营性资产和负债的评估

资产评估师通过查阅、分析基准日企业财务报表，确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债，本次评估中的非经营性资产采用成本法、收益法评估，非经营性负债以核实后的账面值作为评估值。

①溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

②非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础之上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实



1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产、核查权属

(1) 实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货、投资性房地产和固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时收集查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

(2) 非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实，收集资料。

3、核查权属证明文件

根据现场调查结果，对纳入评估范围的存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，明确其产权归属；对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4、补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；



- (5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7) 其他相关信息资料。

(三) 评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

(四) 评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

(五) 撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：假设所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：假设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。



（二）具体假设

1、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、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4、南京工艺于 2023 年 11 月 6 日被认定为高新技术企业，证书编号为 GR202332008696，有效期 3 年。本次评估假设预测期内被评估单位能够持续符合国家有关高新技术企业的认定标准，即本期高新技术企业证书到期后，被评估单位未来仍能持续获得高新技术企业认证，并能持续享受相关优惠政策。

5、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设莫愁路 329 号投资性房地产未来按租赁合同及补充协议严格履行租约，租约期后按市场租金继续出租。

7、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保事项。

8、假设被评估单位每年收入和支出现金流均匀流入和流出。

9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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。

十、评估结论

（一）评估结论



本次评估采用收益法和资产基础法，对南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日时的市场价值进行了评估。在本报告设定的评估假设前提下，具体评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，南京工艺装备制造股份有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的资产总额账面值 152,746.88 万元，评估值 205,078.37 万元，评估增值 52,331.49 万元，增值率 34.26%；负债总额账面值 49,682.27 万元，评估值 44,410.80 万元，评估减值 5,271.47 万元，减值率 10.61%；净资产账面值 103,064.61 万元，评估值 160,667.57 万元，评估增值 57,602.96 万元，增值率 55.89%。资产评估结论汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年12月31日

金额单位：人民币万元

项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	74,300.91	75,584.19	1,283.28	1.73
非流动资产	2	78,445.96	129,494.17	51,048.21	65.07
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5	3,738.51		-3,738.51	-100.00
长期股权投资	6				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9	4,261.69	42,450.86	38,189.17	896.10
固定资产	10	26,034.42	37,147.27	11,112.85	42.69
在建工程	11	8,874.06	8,873.88	-0.18	
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				
使用权资产	16				
无形资产	17	3,720.25	9,970.18	6,249.93	168.00
开发支出	18				
商誉	19				



项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
长期待摊费用	20				
递延所得税资产	21	1,277.23	512.18	-765.05	-59.90
其他非流动资产	22	30,539.80	30,539.80		
资产总计	23	152,746.88	205,078.37	52,331.49	34.26
流动负债	24	37,234.40	37,102.13	-132.27	-0.36
非流动负债	25	12,447.86	7,308.67	-5,139.20	-41.29
负债合计	26	49,682.27	44,410.80	-5,271.47	-10.61
净资产	27	103,064.61	160,667.57	57,602.96	55.89

2、收益法评估结果

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，经采用收益法评估，南京工艺装备制造股份有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的净资产账面值 103,064.61 万元，评估后的股东全部权益价值为 160,190.00 万元，评估增值 57,125.39 万元，增值率 55.43%。

3、评估结论的选取

南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益采用采用两种方法得出的评估结论分别为：收益法的评估结果 160,190.00 万元，资产基础法评估结果为 160,667.57 万元，资产基础法的评估结果比收益法的评估结果高 477.57 万元。两种评估方法评估结果的差异原因是：

资产基础法与收益法的评估路径不同。资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评定估算，受企业资产重置成本、资产负债程度等影响较大；而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

综上所述，由于两种评估方法价值标准、影响因素不同，从而造成两种评估方法下评估结果的差异。

南京工艺装备制造股份有限公司的经营业务为生产、销售滚珠丝杠、滚动导轨等机床附件，受下游若干行业景气度波动影响，而下游若干行业的叠加发展趋势难以准确把握；另外南京工艺收益法涉及的现有生产产能剩余空间较小，导致



收益法的评估结果参考意义有限。而南京工艺为重资产企业，固定资产占总资产比例较大，评估师又对无形资产进行了充分的识别和定价，因此资产基础法的评估结果完整充分地体现了股东权益价值。资产基础法的评估结论反映的是以资产的成本重置为价值标准，估算现有资产的市场价值并扣减相应的负债来反映被评估企业的股权价值，出于对原股东给与市场价值等额补偿的考虑，本报告评估结论选用了资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

综上，资产基础法更能客观、全面的反映被评估单位的市场价值。因此本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

即：在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益在评估基准日2024年12月31日的市场价值为160,667.57万元，大写人民币壹拾陆亿零陆佰陆拾柒万伍仟柒佰元整，较其账面净资产103,064.61万元，评估增值57,602.96万元。

资产基础法评估结论中除投资性房地产和无形资产扣除了所得税影响，其他评估增值未考虑对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

本次评估结论建立在评估对象经营合法、合规和评估对象产权持有者及管理层对未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如评估对象未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且评估对象产权持有者及时任管理层未采取有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化，特别提请报告使用者对此予以关注。

（二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2024年12月31日至2025年12月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任。
无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形



1、南京工艺的投资性房地产位于南京市莫愁路329号，系原厂址，工业用途。2014年南京工艺搬迁至滨江开发区后，将原厂区整体出租给南京广电锦和投资管理有限公司。后者将其改扩建为“越界梦幻城文化产业示范园”使用至今。该投资性房地产不动产权证记载面积为40,327.45平方米。经测绘，改造后房产面积为59,038.27平方米，其中新增面积18,710.82平方米无证。据南京市秦淮区人民政府（秦政函[2025]11号）《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路329号不动产历史遗留相关问题的复函》及南京市规划和自然资源局秦淮分局出具的《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路329号土地房产证明材料相关情况的复函》，该地块近期无房屋拆除计划，南京工艺无需就上述土地补交土地出让金，按现状继续使用上述土地及建筑物。鉴于上述情况，本次评估按改扩建后测绘面积和现状持续进行评估。

2、南京工艺申报的食堂、宿舍楼和飞鹰路门卫室因位于土地红线以外，未取得《不动产权证书》。据2024年4月27日《南京市江宁区人民政府办公室会议纪要（第43期）》，会议原则同意上述房产涉及的18.7亩土地不带方案、带建筑物挂牌，待取得土地证后，按历史遗留问题给予办理建设工程竣工备案和不动产权证等手续。据被评估单位介绍，该土地的招拍挂手续有望于2025年上半年完成。本次评估未将红线外18.7亩土地纳入评估范围，也未考虑未来取得土地使用权的出让金。该事项对评估结论不产生影响。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

无。



（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。
无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

（九）其他事项

无。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

2、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。

3、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。

4、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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2025年4月28日。



(本页系苏华评报字[2025]第107号评估报告的签字盖章页, 该报告的评估结论为: 本次选用资产基础法的评估结果作为评估结论, 在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下, 南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益在评估基准日2024年12月31日的市场价值为160,667.57万元, 大写人民币壹拾陆亿零陆佰陆拾柒万伍仟柒佰元整, 较其账面净资产103,064.61万元, 评估增值57,602.96万元。)

法定代表人: 胡兵 (签名)

资产评估师: 王映月 (签名)



资产评估师: 胡泽荣 (签名)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年四月二十八日



资产评估报告附件



委托人承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

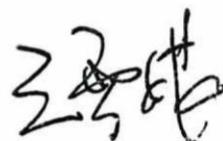
因南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2024年12月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合相关法律、法规。
- 2、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 3、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人一：南京新工投资集团有限责任公司

(盖章)

法定代表人（签字）：



2025年3月6日

委托人承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2024年12月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合相关法律、法规。
- 2、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 3、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人二：南京化纤股份有限公司

(盖章)



法定代表人：

2025年3月6日

被评估单位承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2024年12月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合相关法律、法规。
- 2、我们所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示性。
- 3、本项目申报评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 4、评估对象涉及的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 5、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 7、本项目评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

单位：南京工艺装备制造股份有限公司



(盖章)

法定代表人：

汪文清

2025年3月6日

资产评估师承诺函

南京新工投资集团有限责任公司、南京化纤股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权，在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

正式执业会员

资产评估师

王映月

32200143

资产评估师：

正式执业会员

资产评估师

胡泽荣

32070055

2025 年 4 月 28 日



江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕86号

特此公告。



备案公告

江苏华信资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

- 一、资产评估机构名称为江苏华信资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。
- 二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为胡兵。
- 三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年3月12日印发

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

从事证券、期货相关评估业务。

江苏华信资产评估有限公司



批准文号：财企[2009]101号 证书编号：0250067005

发证时间：六月五

序号：000087



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32200143

会员姓名：王映月

证件号码：320106*****5

所在机构：江苏华信资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：

正式执业会员
资产评估师
王映月
32200143

签名：

王映月



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32070055

会员姓名：胡泽荣

证件号码：510129*****9

所在机构：江苏华信资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就未来

本人印鉴：

正式执业会员
资产评估师
胡泽荣
32070055

签名：

胡泽荣



(有效期至 2026-04-30 日止)

南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、
发行股份及支付现金方式购买资产涉及的
南京工艺装备制造股份有限公司
股东全部权益评估项目

资产评估说明

苏华评报字[2025]第107号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年四月二十八日

目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明	71
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	1
第三部分资产评估说明	1
一、评估对象与评估范围说明	1
(一) 评估对象与评估范围内容	1
(二) 实物资产的分布情况及特点	2
(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	2
(四) 企业申报的表外资产的类型和数量	8
(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)	8
二、资产核实情况总体说明	11
(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程	11
(二) 影响资产核实的事项及处理方法	12
(三) 核实结论	12
三、评估技术说明	14
(一) 企业业务、经营分析	14
(二) 资产基础法	34
(三) 收益法	112
四、评估结论及分析	135
(一) 评估结论	135
(二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明	138
(三) 折价或者溢价情况	139



第一部分关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 and 部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

江苏华信资产评估有限公司
二〇二五年四月二十八日



第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位编写并提供，原文附后。

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、评估对象：南京工艺装备制造股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

2、评估范围：南京工艺装备制造股份有限公司在评估基准日时的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，账面资产总额 152,746.88 万元，负债总额 49,682.27 万元，净资产 103,064.61 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	74,300.91
非流动资产	78,445.96
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	3,738.51
长期股权投资	
其他权益工具投资	
其他非流动金融资产	
投资性房地产	4,261.69
固定资产	26,034.42
在建工程	8,874.06
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
使用权资产	
无形资产	3,720.25
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	1,277.23
其他非流动资产	30,539.80
资产合计	152,746.88
流动负债	37,234.40
非流动负债	12,447.86



项目	账面值
负债合计	49,682.27
净资产	103,064.61

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，且经过审计。

（二）实物资产的分布情况及特点

南京工艺装备制造股份有限公司申报的主要实物资产包括存货、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、在建工程、土地使用权，具体情况如下：

①存货

南京工艺装备制造股份有限公司申报的存货主要包括原材料、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）及发出商品。原材料品种较多，主要为生产用的不同规格型号的底座、滑块、圆钢、钢球等，周转较快；在产品主要为在各生产车间未完工的滑块、丝杠、导轨、领用尚未生产的原料；产成品主要为生产的不同型号的丝杠导轨和滑块等；发出商品为已经发往不同客户的丝杠、导轨等产成品。各项存货保存状况良好。

②投资性房地产

本次申报的投资性房地产共 73 项，为自建的莫愁路 329 号办公、厂房、代管房等。其中 70 项房产已办理《房屋所有权证》，剩余未办证为 2 项南京工艺房产和 1 项代管房（历史保护建筑）。已经办证房屋建筑面积合计 40327.45 平方米，代管房面积 356.34 平方米。具体所有权证汇总概况信息如下：

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	证载面积	建筑面积（测绘）	可出租面积
1	宁房权证白转字第 288810 号-24	下料组附房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	67.70	1757.93	1757.93
2	宁房权证白转字第 288810 号-24	下料组厂房	自建	排架	1977-01-01	m ²	1098.00		
3	宁房权证白转字第 349676 号	起重用房	自建	砖混	2006-02-01	m ²	36.72	36.72	36.72
4	宁房权证白转字第 288810 号-25	油库	自建	砖木	1971-01-01	m ²	77.00	0.00	0.00
5	宁房权证白转字第 288810 号-26	吸塑厂房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	266.50	0.00	0.00
6	宁房权证白转字第 288810 号-28	下料组办公楼	自建	砖混	1978-01-01	m ²	435.20	0.00	0.00
7	宁房权证白转字第 288811 号-29	水泥库房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	10.70	0.00	0.00
8	宁房权证白转字第 288811 号-30	物资部库房	自建	砖混	1990-12-01	m ²	29.20	0.00	0.00



序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	证载面积	建筑面积(测绘)	可出租面积
9	宁房权证白转字第 288811 号-32	原锅炉房	自建	砖混	1977-12-01	m ²	274.30	0.00	0.00
10	宁房权证白转字第 288811 号-35	附房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	30.70	0.00	0.00
11	宁房权证白转字第 288812 号-37、38	化学热处理厂房及附房	自建	排架	1978-09-01	m ²	876.56	0.00	0.00
12	宁房权证白转字第 288812 号-39	表面热处理厂房	自建	砖木	1952-01-01	m ²	313.90	306.73	306.73
13	宁房权证白转字第 288813 号-1	教学大楼	自建	混合	1956-01-01	m ²	2524.00	2521.02	2521.02
14	宁房权证白转字第 288813 号-2	导轨车间	自建	排架	1971-01-01	m ²	2561.00	3426.20	3426.20
15	宁房权证白转字第 288813 号-4	老配电间	自建	混合	1953-01-01	m ²	123.80	0.00	0.00
16	宁房权证白转字第 288814 号-5	舞厅	自建	混合	1971-01-01	m ²	1304.80	1285.08	1285.08
17	宁房权证白转字第 288815 号-6	营销部	自建	混合	1952-01-01	m ²	179.20	272.23	272.23
18	宁房权证白转字第 288815 号-13	市场部	自建	混合	1990-12-01	m ²	285.00	396.68	396.68
19	宁房权证白转字第 288815 号-14	白大楼	自建	混合	1986-12-01	m ²	2932.90	3217.36	3217.36
20	宁房权证白转字第 288816 号-15	食堂	自建	砖木	1956-01-01	m ²	584.00	0.00	0.00
21	宁房权证白转字第 288816 号-16	食堂附房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	35.20	27.16	27.16
22	宁房权证白转字第 288816 号-17	浴室厕所	自建	砖木	1990-12-01	m ²	54.10	0.00	0.00
23	宁房权证白转字第 288817 号-1	生产库房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	124.80	0.00	0.00
24	宁房权证白转字第 288817 号-2	38 号附房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	58.40	0.00	0.00
25	宁房权证白转字第 288817 号-3	38 号工房	自建	混合	1977-12-01	m ²	340.80	728.43	728.43
26	宁房权证白转字第 288817 号-4	备件库房	自建	框架	1990-12-01	m ²	124.20	0.00	0.00
27	宁房权证白转字第 288817 号-5、288818 号-6	热处理车间	自建	排架	1978-01-01	m ²	942.40	4289.42	4289.42
28	宁房权证白转字第 288818 号-8	设备部办公楼	自建	框架	1976-12-01	m ²	782.40	722.68	722.68
29	宁房权证白转字第 288818 号-9	宿舍	自建	砖木	1976-12-01	m ²	27.80	0.00	0.00
30	宁房权证白转字第 288818 号-10	厕所	自建	混合	1990-12-01	m ²	18.00	0.00	0.00
31	宁房权证白转字第 288818 号-11	民工宿舍	自建	砖木	1990-12-01	m ²	112.00	0.00	0.00
32	宁房权证白转字第 288819 号-12	恒温厂房	自建	排架	1990-12-01	m ²	2816.30	4759.47	4759.47
33	宁房权证白转字第 288819 号-13	地下室(人防设)	自建	框架	1979-12-01	m ²	1618.00	7635.43	7635.43



序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	证载面积	建筑面积(测绘)	可出租面积
		施)							
34	宁房权证白转字第288819号-13	滚动直线导轨厂房	自建	框架	1992-12-01	m ²	2117.44		
35	宁房权证白转字第288858号-1、2	30号厂房	自建	轻钢	1953-01-01	m ²	761.20	766.33	766.33
36	宁房权证白转字第288858号-3	数控综合	自建	轻钢	1953-01-01	m ²	2492.10	2364.91	2364.91
37	宁房权证白转字第288858号-4	金工厕所	自建	砖木	1953-01-01	m ²	40.48	29.33	29.33
38	宁房权证白转字第288858号-5	加工中心	自建	砖木	1956-02-01	m ²	295.40	467.54	467.54
39	宁房权证白转字第349690、349691号	8幢底层(六分厂)	自建	砖混	1990-12-01	m ²	558.56	689.01	689.01
40	宁房权证白转字第349677号	机加厂房	自建	轻钢	2003-12-28	m ²	988.26	9027.13	9027.13
41	宁房权证白转字第349675号	机加厂房办公室	自建	砖混	1990-12-01	m ²	160.83		
42	宁房权证白转字第349687号	成品库房	自建	轻钢	2002-12-28	m ²	912.00	2347.12	2347.12
43	宁房权证白转字第288820号	地磅房	自建	砖混	1992-11-01	m ²	16.80		
44	宁房权证白转字第349700号	热处理感应厂房	自建	轻钢	2001-03-28	m ²	807.24	2096.56	2096.56
45	宁房权证白转字第349698号	花房	自建	砖混	1990-12-01	m ²	88.20	90.40	90.40
46	宁房权证白转字第349682、349683号	综合办公楼附房	自建	砖混	1987-02-06	m ²	27.75	0.00	0.00
47	宁房权证白转字第349684号	二道门卫	自建	砖混	2001-02-08	m ²	47.24	0.00	0.00
48	宁房权证白转字第349672号	空压机房	自建	砖混	2006-02-07	m ²	41.75	0.00	0.00
49	宁房权证白转字第349685号	幼儿园食堂	自建	砖混	1988-01-01	m ²	36.09	0.00	0.00
50	宁房权证白转字第349694号	水电工休息室	自建	砖混	2000-02-09	m ²	35.72	35.72	35.72
51	宁房权证白转字第349695号	水电工库房	自建	砖木	2000-02-10	m ²	23.88	0.00	0.00
52	宁房权证白转字第349692号	集体宿舍洗手间	自建	砖混	2001-12-01	m ²	47.83	47.83	47.83
53	宁房权证白转字第349686号	线切割厂房	自建	砖混	2000-12-01	m ²	313.18	0.00	0.00
54	宁房权证白转字第288811号-31	三汽组	自建	砖混	1977-12-01	m ²	77.20	0.00	0.00
55	宁房权证白转字第349699号	硬水处理房	自建	砖混	1974-12-01	m ²	41.26	114.73	114.73
56	宁房权证白转字第349697号	热处理修炉房	自建	砖混	2003-12-01	m ²	119.25	0.00	0.00
57	宁房权证白转字第349688号	西大门门卫房	自建	砖混	1999-02-01	m ²	43.56	43.69	43.69
58	宁房权证白转字第361240号	集体宿舍管理	自建	砖混	2001年	m ²	11.02	11.02	11.02
59	宁房权证白转字第288814号-2、3、3-1	民工宿舍	自建	砖混	1990-12-01	m ²	419.90	344.83	344.83
60	宁房权证白转字第288814号-4	浴室	自建	框架	1990-12-01	m ²	667.60	687.36	687.36



序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	证载面积	建筑面积(测绘)	可出租面积		
61	宁房权证白转字第288815号-12	红大楼	自建	砖混	1959-01-01	m ²	2694.30	3157.89	1317.59		
62	宁房权证白转字第349705号	沿街商办楼(01、02)	自建	框架	2001-12-01	m ²	1504.20	1497.52	1497.52		
63	宁房权证白转字第349701、349706、349707、349710号	沿街商办楼(03、04)	自建	框架	2001-12-01	m ²	1619.32	1264.36	1200.36		
64	宁房权证白转字第288815号-11	机电商城	自建	砖木	1959-01-01	m ²	529.25	2288.45	2288.45		
65	宁房权证白转字第288815号-11	机电商城	自建	砖混	1973-01-01	m ²	225.05				
66	宁房权证白转字第349651号	机电商城加二、三层	自建	砖混	1999-06-01	m ²	941.05				
67	宁房权证白转字第349711号	机电商城扩建二层	自建	框架	1999-06-02	m ²	455.90				
68	宁房权证白转字第349712号	机电商城财税室	自建	砖混	1999-06-03	m ²	16.80				
69	宁房权证白转字第349704号	机电商城办公室	自建	砖混	1999-06-04	m ²	15.92			0.00	0.00
70	宁房权证白转字第349713号	机电商城附房	自建	砖木	1999-06-05	m ²	68.34			70.47	70.47
71	无证	水泵房	自建	砖混	1952-01-01	m ²		149.42	149.42		
72	无证	仓库	自建	砖混	1952-01-01	m ²		64.11	64.11		
73	无证	代管房	自建	砖木	1952-01-01	m ²			356.34		
合计							40327.45	59038.27	57490.31		

南京工艺于2014年5月8日将上述房屋连同租入的南京市公房管理中心的6,079.20 m²承租公房合并出租给南京广电锦和投资管理有限公司，租期至2034年12月31日。南京广电锦和投资管理有限公司租入上述房屋后将其改造成“越界梦幻城文化创意产业园”。租赁合同签订后南京广电锦和投资管理有限公司对上述房屋进行了改造，根据南京康迪亚房地产测绘事务所有限公司出具的“宁康房实测字第(2025-工-莫 329)房产测绘报告”，改造后自有房产建筑面积59,038.27平方米，可出租面积57,490.31平方米(含代管房356.34平方米)。根据出租合同，租入南京市公房管理中心的房产改造后建筑面积为10115.78平方米。

上述投资性房地产所占宗地办理了《国有土地使用证》，证载面积47,019.3平方米，用途为工业用地，权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权。基准日时上述投资性房地产不涉及抵押、担保等事项。



③固定资产-房屋建（构）筑物

南京工艺申报的房屋建筑物类固定资产共 22 项，其中房屋有 7 项，为综合楼、生产厂房、食堂及宿舍楼、门卫室等，构筑物有 15 项，主要为室外给排水管道、厂区道路、围墙、环保水池、停车场等。

南京工艺申报的 7 项房屋总建筑面积 74,427.55 平方米，其中 4 项已领取了《不动产权证书》，1 项综合楼及综合站房已领取《建设工程规划许可证》，其他 2 项未领取《不动产权证书》，也未提供《建设工程规划许可证》。房屋权属状况具体见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	建设工程规划许可证： 建字第 320115201081383 号	综合站房（35KV 站房）	钢混	2013 年 8 月	5706.78
	建设工程规划许可证： 建字第 320115201081384 号	综合楼	钢混	2013 年 8 月	
2	苏（2024）宁江不动产权第 0092514 号	滚珠丝杠加工厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	18599.09
3		滚珠丝杠恒温及旋铣厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	21572.89
4		滚动导轨加工厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	12018.63
5		热处理及综合厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	8856.16
6	无证	食堂及宿舍楼	钢混	2013 年 8 月	7618.00
7	无证	飞鹰路门卫室	混合	2013 年 8 月	56.00
合计					74,427.55

上述房屋建筑物中食堂及宿舍楼、飞鹰路门卫室位于土地红线以外。根据南京工艺提供的 2024 年 4 月 27 日《南京市江宁区人民政府办公室会议纪要（第 43 期）》，会议原则同意该项目 18.7 亩土地不带方案、预计在 2025 年上半年带建筑物挂牌，待取得土地证后，按历史遗留问题给予办理建设工程竣工备案和不动产权证等手续。

④机器设备

南京工艺装备制造股份有限公司申报的设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备三类。

<1>申报的机器设备共 1015 项 1015 台（套），主要设备包括旋铣机床、磨床、压淬机床、测量仪、淬火生产线等设备，设备于 1965 年至 2024 年投入使用。评



估基准日时，主要分布于南京市江宁区飞鹰路厂区内，除31项盘盈报废设备以外其他设备均可正常使用。

<2>申报的车辆共计 8 辆，购置于 2010 年至 2023 年。分别为轿车、商务车、货车，南京工艺装备制造股份有限公司已办理车辆行驶证。评估基准日时，车辆年检在有效期内且可正常使用。

<3>申报的电子设备共 817 项 3040 台（套），主要包括电脑、打印机、空调及办公桌椅等办公设备，购置于 1977 年至 2024 年。评估基准日时分布于南京市江宁区飞鹰路厂区内，所有电子设备均可正常使用。

⑤在建工程

南京工艺装备制造股份有限公司申报的在建工程-土建工程 1 项，为滚动功能部件国产化关键高端制造装备产业化应用项目土建工程，项目位于南京市江宁区滨江开发区盛安大道 717 号，项目利用企业现有地块，该地块为南京工艺于 2010 年 3 月 12 日取得的工业用地，宗地面积共 157,564.00 平方米，目前宗地上已有房产建筑面积为 74,427.55 平方米。规划新增建筑面积共计 46,436.44 平方米，具体包含 7 项房产，分别为滚珠丝杠包装及成品厂房、滚珠丝杠厂房、滚动导轨装配厂房、库房一、库房二、空压站、污水处理站。南京工艺于 2023 年 9 月 28 日取得了号为“建字第 320115202300723 号、724 号”的《建设工程规划许可证》，并于 2024 年 1 月 29 日取得了由南京市江宁区行政审批局审批通过的江苏省投资项目备案证。后于 2024 年 3 月 29 日取得了号为“320115202403291101、320115202403291201”的《建筑工程施工许可证》。根据开工令开工日期为 2024 年 4 月，土建预计完工日期 2025 年 6 月，预计投产时间 2026 年 12 月，评估基准日时土建工程形象进度约 36%。

南京工艺装备制造股份有限公司申报的在建工程-设备安装工程共计 73 项，主要为技改项目、三坐标测量仪、大规格投影仪等。根据现场勘查，除 1 项已完工漏结转的项目以外其余设备安装工程都尚未完工，预计将在 2025 年竣工。

⑥土地使用权

南京工艺装备制造股份有限公司申报的土地使用权共 1 宗，宗地位于南京市江宁滨江开发区盛安大道 717 号。南京工艺已办理“苏（2024）宁江不动产权第 0092514 号”，土地使用权证载面积为 157,564.00 平方米，宗地用途为工业



用地、用地性质为出让，土地使用期限自 2010 年 3 月 12 日至 2060 年 3 月 11 日止。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业账面记录的无形资产是外购办公软件，申报账面未记录的无形资产是 4 项商标、20 项发明专利、62 项实用新型专利和 6 项专有技术，除上述资产外，未申报其他无形资产；资产评估师也未发现有其他无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型和数量

南京工艺装备制造股份有限公司申报了账面未记录的 4 项商标、20 项发明专利、62 项实用新型专利和 6 项专有技术。申报的商标明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	商标号	类型
1	艺工	2003/2/8	第 3453609 号	商标
2		1995/4/25	第 926428 号	商标
3		1985/6/20	第 249292 号	商标
4	艺五	1981/7/2	第 381539 号	商标

申报的专利明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	专利号	类型
1	一种金属压盖	2023/10/31	ZL202322937480.1	实用新型
2	一种偏心圆弧花键砂轮修整器	2023/9/28	ZL202322657363.X	实用新型
3	一种具有升降功能的螺母	2020/12/30	ZL202023273184.9	实用新型
4	一种中空式扭矩测量仪	2017/8/18	ZL201721038645.X	实用新型
5	一种滚动直线导轨端面倒角加工装置	2018/7/6	ZL201821069015.3	实用新型
6	一种滚动直线导轨副总成高效磨削专用装置	2020/12/30	ZL202023262519.7	实用新型
7	一种用激光散射法检测导轨副粉尘的装置	2023/6/26	ZL202321633161.5	实用新型
8	一种用于丝杠螺母副定量加载跑合装置	2020/12/30	ZL202023273187.2	实用新型
9	一种环保滚动直线导轨副	2022/5/13	ZL202221145164.X	实用新型
10	一种滚动曲线导轨副	2012/10/11	ZL201210383845.4	发明
11	一种螺母内螺纹滚道定位工装	2023/6/26	ZL202321633170.4	实用新型
12	一种用于精密滚珠丝杠检测的调心滚轮	2014/10/16	ZL201410547728.6	发明
13	插块式滚珠丝杠副	2006/3/24	ZL200610039054.4	发明
14	一种滚动导轨副导轨沉孔压盖快速拆卸器	2014/10/16	ZL201410547729.0	发明
15	一种接长导轨接长端安装器	2020/4/1	ZL202010248205.7	发明
16	丝杠副	2022/5/13	ZL202221145166.9	实用新型
17	一种阻尼滚珠丝杠	2020/4/1	ZL202020452057.6	实用新型



序号	无形资产名称和内容	取得日期	专利号	类型
18	一种数控车床卧式刀架的刀杆夹持机构	2022/5/11	ZL202221124035.2	实用新型
19	一种分体式滚珠螺母结构	2019/11/29	ZL201922097574.6	实用新型
20	一种丝杠副降噪音结构	2017/8/18	ZL201721038642.6	实用新型
21	一种推力式滚珠丝杠副	2020/4/1	ZL202020451423.6	实用新型
22	一种滚珠丝杠副螺母加工定位工装	2023/9/28	ZL202322657242.5	实用新型
23	一种具有防松装置的螺母旋转型滚珠丝杠副	2015/7/28	ZL201520551965.X	实用新型
24	一种直线导轨副密封除尘结构及直线导轨副	2023/8/18	ZL202311053239.0	发明
25	具有防逆转结构的接长滚珠丝杠	2008/9/27	ZL200810156088.0	发明
26	一种行星滚柱丝杠副摩擦力矩的测量装置	2023/9/20	ZL202311221841.0	发明
27	一种用于自动化机床的高精度安全尾架	2022/4/18	ZL202220890600.X	实用新型
28	一种弹性垫片	2019/11/29	ZL201922097443.8	实用新型
29	滚珠丝杠副的快速装配装置	2009/12/10	ZL200910231618.8	发明
30	一种滚珠丝杠副外螺纹中径测量量具	2022/5/13	ZL202221145162.0	实用新型
31	一种可拼接的单循环滚珠螺母体	2019/11/29	ZL201922097444.2	实用新型
32	一种滚柱直线导轨副	2018/7/6	ZL201821069701.0	实用新型
33	一种导轨副	2013/10/24	ZL201310505918.7	发明
34	一种具有防尘装置的螺母旋转式滚珠丝杠副	2015/3/10	ZL201520132713.3	实用新型
35	一种行星滚珠丝杠装配夹具	2023/6/26	ZL202321633169.1	实用新型
36	一种滚珠丝杠副径向间隙测量装置	2017/8/18	ZL201721039275.1	实用新型
37	一种滚动直线导轨副孔距检测装置	2018/7/6	ZL201821069675.1	实用新型
38	一种大型滚珠丝杠副装配用装置	2019/1/25	ZL201920127357.4	实用新型
39	一种丝杠节圆尺寸变动量的测量装置	2017/8/18	ZL201721039274.7	实用新型
40	一种用于测量滚珠丝杠上的两轴颈之间距离的机构	2017/8/18	ZL201721038641.1	实用新型
41	一种在线检测导轨弯曲的工装	2019/11/29	ZL201922097423.0	实用新型
42	一种低噪音的滚珠丝杠副	2022/4/18	ZL202220890213.6	实用新型
43	一种防钢球脱落保持架	2020/12/30	ZL202023262534.1	实用新型
44	一种自清洁型滚动直线导轨副	2018/7/6	ZL201810738464.0	发明
45	一种滚珠螺母中径测量结构	2018/7/19	ZL201821146852.1	实用新型
46	一种校直工序中在线检测导轨自然状态侧弯的装置及方法	2019/11/29	ZL201911196517.1	发明
47	一种双销手动力矩扳手	2019/11/29	ZL201922097480.9	实用新型
48	一种测量滚动花键轴中径的工装	2022/4/18	ZL202220890616.0	实用新型
49	一种直曲线运动轨迹的滚动导轨副	2020/4/1	ZL202020452017.1	实用新型
50	一种低噪音的滚动导轨副	2023/6/26	ZL202321633165.3	实用新型
51	一种滑块顶面注油返向器结构	2020/4/1	ZL202020452018.6	实用新型
52	一种校直工序中在线检测导轨自然状态侧弯的装置	2019/11/29	ZL201922097817.6	实用新型



序号	无形资产名称和内容	取得日期	专利号	类型
53	V型滚柱交叉直线导轨表面感应淬火感应器	2012/2/29	ZL201210048392.X	发明
54	一种大型滚珠丝杠副装配用装置	2019/1/25	ZL201910070944.9	发明
55	一种检测滚珠丝杠外圆与滚道同轴度的测量装置	2018/7/19	ZL201821146851.7	实用新型
56	一种直曲线运动轨迹的滚动导轨副	2020/4/1	ZL202010248197.6	发明
57	一种砂轮自动补偿装置	2019/11/29	ZL201922097862.1	实用新型
58	一种轴向机械安全锁止机构	2021/10/19	ZL202122509942.0	实用新型
59	一种滑块钢球安装装置	2018/7/6	ZL201821068215.7	实用新型
60	一种多级行星滚柱丝杠副无间隙直线运动执行器	2019/1/25	ZL201920126970.4	实用新型
61	轴套类工件的加工定位工装及机床	2023/6/12	ZL202321479373.2	实用新型
62	一种丝杠轴颈退火加热装置	2019/1/25	ZL201920127319.9	实用新型
63	一种带防护钢带的导轨副	2022/5/13	ZL202221145582.9	实用新型
64	一种导轨校扭装置	2019/1/25	ZL201920127036.4	实用新型
65	一种导轨无侧基面的安装方法	2021/10/19	ZL202111213625.2	发明
66	一种加工螺母的铣用装置	2020/12/30	ZL202023273185.3	实用新型
67	一种具有冷却结构的预紧型滚珠螺母	2015/7/28	ZL201520551935.9	实用新型
68	一种磁吸式微型顶尖	2022/4/18	ZL202220890689.X	实用新型
69	一种恒预压型滚动直线导轨副	2018/7/6	ZL201821069681.7	实用新型
70	一种双销手动力矩扳手	2019/11/29	ZL201911196544.9	发明
71	一种滚珠丝杠副用强化插管	2017/8/18	ZL201721039712.X	实用新型
72	一种丝杠副的检测台	2021/10/19	ZL202122530963.0	实用新型
73	一种重载导轨副	2020/4/1	ZL202020452058.0	实用新型
74	一种滚动导轨副	2023/8/23	ZL202311072628.8	发明
75	一种复合伸缩式滚珠丝杠副	2020/7/11	ZL202021354506.X	实用新型
76	一种用于导轨上安装沉孔压盖的工具	2022/4/18	ZL202210404116.6	发明
77	一种用于测量丝杠中径的径测推表	2020/4/1	ZL202020451375.0	实用新型
78	一种自平行滚动直线导轨	2021/10/19	ZL202122509918.7	实用新型
79	一种导轨安装孔的密封沉孔压盖	2023/6/26	ZL202321633168.7	实用新型
80	一种大行程内循环结构的滚珠丝杠副	2008/9/27	ZL200810156082.3	发明
81	一种增加承载圈数的滚珠螺母循环结构	2021/10/19	ZL202122509596.6	实用新型
82	一种防脱落防尘圈	2019/11/29	ZL201922097755.9	实用新型

申报的专有技术明细如下：

序号	无形资产名称和内容	主要内容介绍
1	淬火前滑块自动高效加工技术	监控滑块基准面与夹具的定位面之间无间隙，保证滑块的加工精度要求。
2	螺母高效磨削自动化生产技术	一次完成螺母内螺纹滚道、螺母外圆及端面的磨削加工。



序号	无形资产名称和内容	主要内容介绍
3	丝杠轴端硬车加工技术	提高了轴颈加工质量。
4	热处理设备联网控制技术	实现温控表实时采集，实现集中监控管理，提升加工质量
5	滚珠螺母自动灌球技术	解决了传统人工装配中存在的少球和定位不准等问题，提高了装配效率
6	滚珠丝杠的反向间隙误差消除技术	利用复合积分控制能够有效减小滚珠丝杠传动误差，并对外部干扰的变化具有鲁棒性。

除此以外被评估单位未申报其他表外资产，资产评估师也未发现其他表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

接受项目委托后，资产评估师首先向被评估单位提供了资产评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分收益、房地产、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。项目组成员核实工作期间为2024年12月30日至2025年2月28日，核实过程分三个阶段进行，第一阶段对资产评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实、监盘等工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。核实的主要过程如下：

1、辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。资产评估师开展前期布置工作，对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、资产评估申报明细表的填报说明等。在此基础上，填报“资产评估申报明细表”，收集并整理被评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

2、依据被评估单位提供的资产评估申报明细表，对申报资产进行现场核实。



针对不同的资产类型，资产评估师主要采取询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等不同的核查方法进行。根据核查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

3、核实评估资料，尤其是资产权属资料。在核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与被评估单位和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况给予高度关注，通过进一步询问的方式了解产权权属，并要求被评估单位和相关当事人出具了相关事项的书面说明和承诺函。

4、对被评估单位经营状况、财务状况等进行尽职调查。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

在我们履行核实程序中，发现以下事项对资产勘查核实有一定影响：

南京工艺申报的食堂及宿舍楼和飞鹰路门卫室全部位于土地红线以外，尚未领取《不动产权证书》。根据南京工艺提供的 2024 年 4 月 27 日《南京市江宁区人民政府办公室会议纪要（第 43 期）》，会议原则同意上述房产涉及的 18.7 亩土地不带方案、预计在 2025 年上半年带建筑物挂牌，待取得土地证后，按历史遗留问题给予办理建设工程竣工备案和不动产权证等手续。

南京工艺装备制造股份有限公司于 2014 年 5 月 8 日将其位于莫愁路 329 号的自有房屋（证载建筑面积 40327.45 平方米）、租入的房产经营公司房屋（建筑面积 6,079.20 平方米）以及代管房产（建筑面积 356.34 平方米）合并出租给南京广电锦和投资管理有限公司，租期至 2034 年 12 月 31 日。南京广电锦和投资管理有限公司租入上述房屋后将其改造成“越界梦幻城文化创意产业园”，根据南京康迪亚房地产测绘事务有限公司出具的“宁康房实测字第（2025-工-莫 329）房产测绘报告”，改造后自有房产建筑面积 59,038.27 平方米，可出租面积 57,490.31 平方米（含代管房 356.34 平方米）。改造后房屋未重新办理《不动产权证书》，也未提供《建设工程规划许可证》。

上述事项外，评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

（三）核实结论

1、资产核实结论



评估人员对本次评估的全部资产及负债进行了账表核对、账账核对、账实核对的核实工作，通过上述工作，我们的核实结论如下：

被评估单位申报的机器设备中有 31 项 31 台为盘盈报废待处置设备，申报的电子设备中有 1 项 2211 个铁皮周转箱为盘盈资产。

被评估单位申报的 7 项房屋建筑物，其中 5 项已领取了《不动产权证书》、《房屋所有权证》以及《建设工程规划许可证》；另外有 2 项房屋基准日时尚未办理《不动产权证书》。具体无证房屋明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	无证	食堂及宿舍楼	钢混	2013年8月	m ²	7,618.00
2	无证	飞鹰路门卫室	混合	2013年8月	m ²	56.00

除此以外，评估人员在资产核实所知范围内，申报资产与负债账表、账实基本相符，评估人员未发现产权纠纷问题，资产权属清晰。

2、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

除盘盈 31 台设备和周转箱外，其他账实相符。

3、对权属资料不完善、权属不清晰的资产

南京工艺装备制造股份有限公司于 2014 年 5 月 8 日将其位于莫愁路 329 号的自有房屋（证载建筑面积 40327.45 平方米）、租入的房产经营公司房屋（建筑面积 6,079.20 平方米）以及代管房产（建筑面积 356.34 平方米）合并出租给南京广电锦和投资管理有限公司，租期至 2034 年 12 月 31 日。南京广电锦和投资管理有限公司租入上述房屋后将其改造成“越界梦幻城文化创意产业园”，根据南京康迪亚房地产测绘事务有限公司出具的“宁康房实测字第（2025-工-莫 329）房产测绘报告”，改造后自有房产建筑面积 59,038.27 平方米，可出租面积 57,490.31 平方米（含代管房 356.34 平方米）。改造后房屋未重新办理《不动产权证书》，也未提供《建设工程规划许可证》。

南京工艺申报的食堂及宿舍楼和飞鹰路门卫室全部位于土地红线以外，尚未领取《不动产权证书》。根据南京工艺提供的 2024 年 4 月 27 日《南京市江宁区人民政府办公室会议纪要（第 43 期）》，会议原则同意上述房产涉及的 18.7 亩土地不带方案、预计在 2025 年上半年带建筑物挂牌，待取得土地证后，按历史遗留问题给予办理建设工程竣工备案和不动产权证书等手续。



4、对企业申报的账外资产的核实结论

对于被评估单位申报的账面未记录的商标和专利，资产评估师核对了专利证书，对其权属和有效性评估人员在国家知识产权局的网站上进行了核实。

经过核实，资产评估师在资产核实所知范围内，纳入评估范围内的资产及负债账账、账表、账实基本相符，实物资产均可继续正常使用，且产权清晰，未发现产权纠纷问题。被评估单位认可了核实结论。

三、评估技术说明

（一）企业业务、经营分析

1、影响企业经营的宏观、区域经济因素

初步核算，2024 年国内生产总值 1349084 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分产业看，第一产业增加值 91414 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 492087 亿元，增长 5.3%；第三产业增加值 765583 亿元，增长 5.0%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%，四季度增长 5.4%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.6%。

2024 年全国规模以上工业增加值比上年增长 5.8%。分三大门类看，采矿业增加值增长 3.1%，制造业增长 6.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 5.3%。装备制造业增加值增长 7.7%，高技术制造业增加值增长 8.9%，增速分别快于规模以上工业 1.9、3.1 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.2%；股份制企业增长 6.1%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 5.3%。分产品看，新能源汽车、集成电路、工业机器人产品产量分别增长 38.7%、22.2%、14.2%。四季度，规模以上工业增加值同比增长 5.7%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.2%，环比增长 0.64%。1—11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 66675 亿元，同比下降 4.7%。

根据地区生产总值统一核算结果，2024 年江苏省实现生产总值 137008.0 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.8%，增速比前三季度回升 0.1 个百分点。其中，第一产业增加值 5245.2 亿元，同比增长 3.1%；第二产业增加值 59180.1 亿元，增长 5.5%；第三产业增加值 72582.8 亿元，增长 6.2%。

2024 年，江苏省规模以上工业增加值比上年增长 7.7%，各月累计增速始终



保持在 7.5%以上；四季度当季增长 7.6%，比三季度加快 1.1 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 15.4%，制造业增长 7.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 10.5%。分经济类型看，民营企业增加值同比增长 8.3%，国有控股企业增长 7.3%，股份制企业增长 8.0%。分行业看，列统的 40 个工业行业大类中，有 34 个行业增加值同比增长，行业增长面 85.0%，比上年提高 7.5 个百分点。装备制造业加快发展。全年规上装备制造业增加值同比增长 8.7%，占规上工业比重 54.3%，增速、占比均比上年提高 0.9 个百分点；其中计算机、通信和其他电子设备制造业增长 13.3%、汽车制造业增长 10.8%，金属制品业增长 10.9%

2、企业所在行业现状与发展前景

(1) 行业主要政策规定

南京工艺专注于以滚珠丝杠副、滚动导轨副等为代表的滚动功能部件研发、生产和销售。根据《国民经济行业分类(GB/T4754-2017)》，南京工艺所从事业务属于“C34 通用设备制造业”之“C3425 机床功能部件及附件制造”。根据国家统计局《战略性新兴产业分类(2018)》，公司所从事业务属于战略新兴产业“2 高端装备制造产业”之“2.1.3 智能测控装备制造”之“3425 机床功能部件及附件制造”。

颁布时间	颁布单位	文件名称	主要内容
2024.3	工信部等 7 部门	《推动工业领域设备更新实施方案》	以生产作业、仓储物流、质量管控等环节改造为重点，推动数控机床与基础制造装备、增材制造装备、工业机器人、工业控制装备、智能物理装备、传感与检测装备等通用智能装备更新。
2024.2	国务院	《关于加快构建废弃物循环利用体系的意见》	推进汽车零部件、工程机械、机床、文化办公设备等传统领域再制造产业发展、探索在盾构机、航空发动机、工业机器人等新领域有序开展高端装备再制造
2023.8	工信部等七部门	《机械行业稳增长工作方案（2023-2024 年）》	力争机械行业营业收入平均增速达到 3%以上，到 2024 年达到 8.1 万亿元，重点行业呈现规模稳中有升，新增长点不断涌现，企业竞争力进一步增强，供给能力显著提升。



颁布时间	颁布单位	文件名称	主要内容
2023.7	工信部等五部门	《制造业可靠性提升实施意见》	重点提升立/卧式加工中心、五轴联动加工中心、车铣复合加工中心、重型数控机床、大型压铸机、液压/伺服压力机、激光焊接与切割装备、真空热处理炉、增材制造等工业母机，大型高端智能农机、丘陵山区小型适用农机等农机装备，工业机器人等产品的可靠性水平。
2022.12	工信部等三部门	《关于巩固回升向好趋势加力操作工业经济的通知》	打好关键核心技术攻坚战、提高高端数控机床等重大技术装备自主设计和系统集成能力，实施重大技术装备创新发展工程，促进数控机床等产业创新发展。
2022.7	民政部	《贯彻实施〈国家标准化管理发展纲要〉行动计划》	加快完善信息化与工业化两化融合、智能制造等领域产业转型升级标准化体系。围绕数控机床、工程机械、船舶装备、农业机械等重点领域，实施高端装备制造标准化强基工程，制定和实施一批高端装备与信息技术、绿色低碳、现代服务融合标准。
2021年7月	工信部、机械工业协会	《工程机械行业“十四五”发展规划》	围绕创新驱动发展战略，加快科技创新，努力实现工程机械产业现代化；全面提升产业基础能力，努力实现工程机械产业高端化；进一步提升工程机械产品质量，加强品牌建设；全面推行绿色发展，构建工程机械绿色制造体系。
2021年4月	中国机械工业协会	《机械工业“十四五”发展纲要》	到2025年，一批先进制造基础共性技术取得突破，70%的核心基础零部件、关键基础材料实现自主保障，高端轴承、齿轮、液气密件、传感器等关键零部件的性能、质量及可靠性水平显著提高。铸造、锻压、焊接、表面工程等先进基础工艺及装备发展滞后的局面得到较大改观，部分基础工艺技术达到国际先进水平，基本满足国内装备制造发展需求。到2035年，我国机械工业综合技术实力大幅提升，进入全球机械制造强国阵营中等水平。



颁布时间	颁布单位	文件名称	主要内容
2021年3月	十三届全国人大第四次会议	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	进一步推动制造业优化升级,培育先进制造业集群,推动集成电路、航空航天、工程机械、高端数控机床等产业创新发展。同时提出发展壮大新兴产业,构建产业体系新支柱,聚焦新一代信息技术、高端装备、新能源汽车、航空航天等战略性新兴产业 产业,加快关键核心技术创新应用,增强要素保障能力,培育壮大产业发展新功能。推进能源革命,建设清洁低碳、安全高效的能源体系,提高能源供给保障能力。加快发展非化石能源,坚持集中式和分布式并举,大力提升风电、光伏发电规模,加快发展东中部分布式能源,有序发展海上风电,加快西南水电基地建设,安全稳妥推动沿海核电建设,建设一批多能互补的清洁能源基地,非化石能源占能源消费总量比重提高到20%左右。
2020年9月	发改委、科技部等四部门	《关于扩大战略性新兴产业投资培育壮大新增长点增长极的指导意见》	扩大战略性新兴产业投资,加快推进数字经济、智能制造、生命健康、新材料等战略性新兴产业,形成更多新的增长点、增长极。意见指出重点支持工业机器人等智能设备的发展。
2019年10月	发改委	产业结构调整指导目录(2019年本)	将“高档数控机床及配套数控系统”列入鼓励类产业
2020年10月	工信部、发改委、证监会等十三部委	关于印发制造业设计能力提升专项行动计划(2019-2022年)的通知	将“在高档数控机床行业,实现原创设计突破”列为总体目标
2019年9月	工信部	工业和信息化部关于促进制造业产品和服务质量提升的实施意见	提出:“加快推进智能制造、绿色制造,提高生产过程的自动化、智能化水平,降低能耗、物耗和水耗”。
2018年8月	工信部、国家标准化管委会	国家智能制造标准体系建设指南(2018年版)	明确“基础共性、关键技术、行业应用三个层次构成的国家智能制造标准体系。”并提出“制定行业亟需的智能制造相关标准。如:……高档数控机床和机器人领域的机床制造和测试标准等。”



颁布时间	颁布单位	文件名称	主要内容
2018年11月	国家统计局	《战略性新兴产业分类(2018)》	数控机床功能部件及附件制造是国家鼓励发展的方向之一。
2017年12月	工业和信息化部	《促进新一代人工智能产业发展三年行动计划(2018-2020年)》	提升高档数控机床与工业机器人的自检、自校正、自适应、自组织能力和智能化水平,到2020年高档数控机床智能化水平进一步提升,具备人机协调、自然交互、自主学习功能的新一代工业机器人实现批量生产及应用。
2016年8月	质检总局、国家标准委、工信部	装备制造业标准化和质量提升规划	提出“围绕实施高端装备创新工程,适应创新进展和市场需求,改进标准制修订流程,提高标准制修订效率,缩短标准制修订周期,及时更新标准,推动高档数控机床和机器人等领域标准化实现新突破,加快装备质量安全标准与国际标准接轨,促进产业升级和产品质量国际竞争力提升。”等
2016年5月	国务院	国家创新驱动发展战略纲要	提出“面向2020年,继续加快实施已部署的国家科技重大专项,聚焦目标、突出重点,攻克高档数控机床方面的关键核心技术,形成若干战略性技术和战略性产品,培育新兴产业。”
2016年3月	国务院	国民经济和社会发展的“十三五”规划纲要	提出“实施高端装备创新发展工程,明显提升自主设计水平和系统集成能力。实施智能制造工程,加快发展智能制造关键技术装备,强化智能制造标准、工业电子设备、核心支撑软件等基础。培育推广新型智能制造模式,推动生产方式向柔性、智能、精细化转变”。
2015年10月	国家制造强国建设战略咨询委员会	《中国制造2025》重点领域技术路线图	提出“到2020年,高档数控机床与基础制造装备国内市场占有率超过70%,数控系统标准型、智能型国内市场占有率分别达到60%、10%,主轴、丝杠、导轨等中高档功能部件国内市场占有率达到50%;” “到2025年,高档数控机床与基础制造装备国内市场占有率超过80%,其中用于汽车行业的机床装备平均无故障时间达到2000小时,精度保持性达到5年;数控系统标准型、智能型国内市场占有率分别达到80%、30%;主轴、丝杠、导轨等中高档功能部件国内市场



颁布时间	颁布单位	文件名称	主要内容
			占有率达到 80%；高档数控机床与基础制造装备总体进入世界强国行列。
2015 年 5 月	国务院	中国制造 2025	将“高档数控机床和机器人列为拟大力推动发展的十项重点领域之一”，提出：“开发一批精密、高速、高效、柔性数控机床与基础制造装备及集成制造系统；加快高档数控机床等前沿技术和装备的研发。”
2014 年 2 月	工信部	关于加快推进工业强基的指导意见	重点发展一批高性能、高稳定性、高强度、长寿命以及智能化的基础零部件，突破一批基础条件好、国内需求迫切、严重制约数控机床发展的关键技术，全面提升我国核心基础零部件的保障能力。
2006 年 2 月	国务院	国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020 年）	提高装备设计、制造和集成能力。以促进企业技术创新为突破口，通过技术攻关，基本实现高档数控机床、工作母机、重大成套技术装备、关键材料与关键零部件的自主设计制造。重点研究开发重大装备所需的关键基础件和通用部件的设计、制造和批量生产的关键技术，开发大型及特殊零部件成形及加工技术、通用部件设计制造技术和高精度检测仪器。

（2）行业发展情况

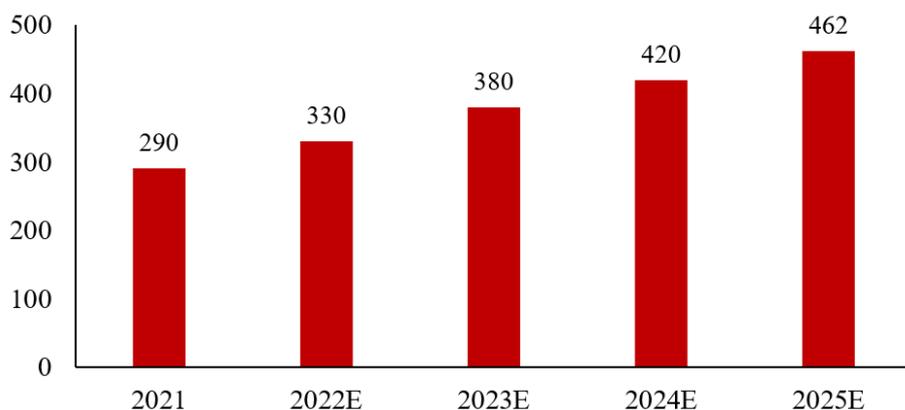
①行业市场规模

受益于广泛的应用领域，滚动功能部件市场空间广阔。根据 ValueMarketResearch 数据，2021 年全球滚动部件的市场规模为 181.60 亿美元（折合人民币约 1,200 亿元），预计 2026 年将达到 296.61 亿美元，期间年均复合增长率约为 9.4%。其中，亚太地区约占 44%是主要市场，预计 2026 年占比将增长至 47%。



根据中国机械工业联合会主管期刊《金属加工》数据，2021 年我国滚动功能部件市场空间约为 290 亿元，预计 2025 年将达到 462 亿元，2021-2025 年 CAGR 达 12%。

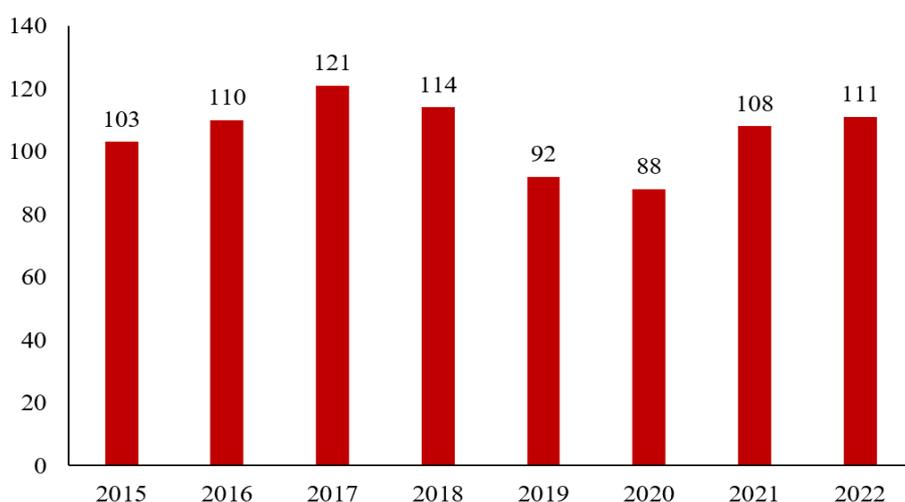
2021-2025 年我国滚动功能部件市场规模（亿元）



数据来源：金属加工，《重点领域滚珠丝杠副选型及应用》

机床是滚动功能部件最主要的下游应用领域，因此滚动功能部件行业的景气度受机床行业景气度影响较大。根据国盛智科、纽威数控、科德数控等近年上市机床企业披露的信息，平均每台机床约使用 3 根丝杠与 6 根导轨，丝杠导轨占机床直接成本的比例约为 8%，假设机床整机毛利率为 25%，保守测算我国滚动功能部件在机床领域的市场空间在 100 亿元上下波动。

2015-2022 年我国滚动功能部件在机床领域的市场规模（亿元）



数据来源：中国机床工具工业协会



②行业发展历程

<1>全球视角

滚珠丝杠的起源、快速发展与应用均来自于第一批工业化国家，其基本构造于 1874 年在美国以专利申请的形式问世，其后随着螺纹磨削技术的进步，滚珠丝杠的精度和性能不断提高，并于 1940 年成功应用至汽车转向装置上，逐渐取代了传统的艾克姆螺杆。1952 年，世界第一台数控机床研制成功，此后数控机床的发展极大地推动了滚珠丝杠副的专业化生产，应用滚珠丝杠副传动技术的国家日益增多，德国凭借先进的机床技术较早的布局了包括滚珠丝杠在内的机床零部件领域。1958 年，日本完成滚珠丝杠副试制，于 1959 年开始批产机械用滚珠丝杠副，并将应用领域从汽车转向机构大规模拓展至机床和一般机械的进给传动和定位机构。此后，日本主导了滚珠丝杠副 ISO 标准的制定工作，并在高精度、高负载、高效率丝杠传动技术方面取得较快进步，形成了大型的国际知名品牌，较早地奠定了滚珠丝杠领域的国际优势地位。

<2>中国视角

我国滚柱丝杠的专业化、标准化生产最早也是由机床行业的发展所带动的。南京工艺分别于 1965 年与 1987 年研制出我国第一根滚珠丝杠和第一根导轨副，自此我国滚动功能部件完成了从无到有的转变。发展初期主要由南京工艺、北京机床研究所和部分院校牵头，主要参考日本先进产品的技术路线进行模仿创新，在这一期间内，我国的相关工艺及产品精度较低。1974 年后，我国陆续出台了相关行业标准和部标准，进一步规范了滚珠丝杠副生产精度的控制，并于 1982 年正式加入成为国际标准化组织 ISO/TC39—WG7 的通讯成员国，正式与国际标准接轨。八十至九十年代，随着国家大力扶持，螺纹磨床制造业不断发展，行业内部分企业与发达国家积极开展技术合作，滚珠丝杠副产品在结构设计上逐步采用内循环方式，丝杠磨削制造的热处理和淬火工艺实现了突破，国产滚珠丝杠在精度、性能、规模上取得了较大进展，并在普通机床和中低档数控机床实现了大规模的应用。此后，随着我国正式加入 WTO，国内滚柱丝杠市场进入激烈竞争阶段，加工设备自动化程度显著提高，市场需求快速扩大，来自欧美、日本与台湾的国际知名滚柱丝杠品牌牢牢占据了我国的主要市场，国产滚动功能部件厂商在高端市场难以取得突破，这也成为了制约国产高档数控机床发展的瓶颈之一。当前，



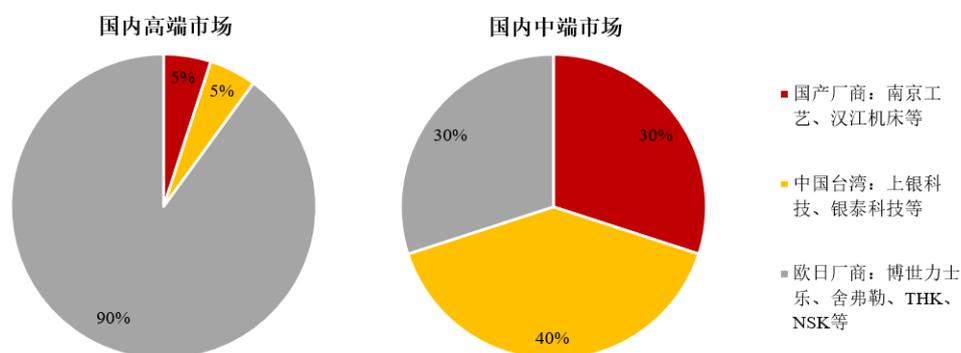
国产滚柱丝杠已进入发展平台期，国产厂商在中低档产品市场与海外同类产品的差距较小或基本持平，但生产效率较低，高档产品与国际知名品牌仍有明显差距。

行星滚柱丝杠也经历了类似的发展过程。行星滚柱丝杠最早于 1942 年在瑞典被发明，由于其使用多个轴向排列的螺纹滚珠作为滚动体，极大增强了丝杠的承载力和精度等级，并广泛应用于航空航天、精密机床、国防军工等领域。目前，以瑞士企业为代表的国际知名行星丝杠厂商已发展出较为成熟的系列产品，国内对行星滚柱丝杠的设计及研制尚处于起步阶段，少数厂商能够实现小规模批产，但性能与瑞士先进产品相比仍有较大差距。近年来，随着机电一体化产品高速化、高精度、高载荷、高可靠性的发展需求日益增强，行星滚柱丝杠将迎来发展机遇。

③行业发展现状

我国滚动功能部件国产化率低，国际先进厂商已连续多年保持一定程度的垄断，尤其是在高端市场，根据中国机械工业联合会主管期刊《金属加工》刊载数据，国产厂商仅占国内高端滚珠丝杠市场的约 5%，在中端滚珠丝杠市场占比约 30%。

我国滚动功能部件市场国内外厂家竞争结构



数据来源：金属加工，《重点领域滚珠丝杠副选型及应用》

长期以来，滚动功能部件一直是国产数控机床发展的瓶颈之一，国际知名厂商已连续多年保持一定程度的垄断，尤其是中高端市场主要依赖于向德国、日本和中国台湾进口。从“巴统清单”到“瓦森纳协定”，西方发达国家将多种高档数控机床作为战略物资实行出口许可证制度，对包括中国在内的诸多国家实行了严格的技术封锁，我国高档数控机床从外国进口的路径受限，国产高档数控机床厂商追赶国际先进水平仍需时间，因此导致国内重要企业的战略装备生产出现



“卡脖子”的问题。同时，高档数控机床的国产化关键在于数控系统和功能部件的国产化，其中功能部件国产数控机床厂商国产化率较低，使用的多种功能部件需从国外进口，其中高精度的滚动功能部件对德国、日本等国的依赖程度较大。这一点可以从上市高档数控机床企业的公开披露信息中得到进一步印证，如纽威数控采购丝杠导轨的进口比例超过 95%，国盛智科的丝杠导轨进口比例超过 80%，北平机床的导轨进口比例超过 95%、丝杠进口比例超过 70%，浙海德曼披露其采购丝杠导轨以进口为主，睿恒数控主要采用进口丝杠等。经过长时间的探索，我国在一定程度上能够实现低精度滚动功能部件的国产化生产，但高精、高速、高可靠的高端滚动功能部件“卡脖子”的问题依旧突出。

与国际先进厂商相比，国产滚动功能部件的差距主要体现在精度保持性、批量生产的稳定性、一致性以及成本效益等方面。国产化率低的背后，是数控机床整个产业链各个环节（包括原材料、制造设备、加工工艺、检测方法等）都存有差距，且由于品牌力不足难以得到高端市场的反馈，不能很好的形成客户验证、反馈、工艺改进的良性闭环。

随着“高档数控机床与基础制造装备”国家科技重大专项的实施，国产滚动功能部件厂商与下游机床厂商通过十余年的研发创新，推动了滚动功能部件的国产化进程，根据《金属加工》分别于 2011 年和 2021 年进行的两次市场调查，国产滚动功能部件的采用比例有了较大的提升。根据纽威数控的招股说明书披露，含南京工艺在内的国产丝杠导轨厂商在功能、技术参数、价格等方面基本可以实现对上银、银泰、INA 和 THK 等品牌的完全替代。科德数控在 2023 年 9 月业绩说明会上表示，公司使用的丝杠导轨在国内已有可批量进口替代的国产供应商。

数控机床的国产化，关键在于包括滚动功能部件在内的部件的国产化，长期以来，滚动功能部件一直是发展国产数控机床的瓶颈之一，我国中高档数控机床配套所需的功能部件基本依靠进口。在国家大力推进关键零部件国产化进程、解决核心零部件“卡脖子”工程、实现自主可控目标的背景下，我国滚动功能部件行业将迎来新的发展机遇。

④行业竞争格局

滚动功能部件行业形成了由欧洲和日本企业主导的全球竞争格局，国产厂商国际影响力较低，无法实现成规模的出海销售。在国内，日本、德国为主的品



牢牢占据了国内高端市场，中国台湾品牌以较高的性价比、全系列化的产品占据了较大的中端市场份额，国产厂商中以南京工艺、凯特精机、博特精工和汉江机床相对知名度较高，但所占市场份额与国际品牌相比仍存在相当大的差距。

区域	代表厂商	在国内竞争的地位
德国	博世力士乐、舍弗勒（INA、Rollvis、GSA）、斯凯孚等	主导高端市场，少部分用于中端市场
日本	日本 THK、NSK 等	
中国台湾	上银科技、银泰科技、TBI 等	中端市场占比较大，高端市场占比较小
中国大陆	南京工艺、凯特精机、汉江机床、博特精工等少数相对领先的国产厂商	中端市场有一定地位，高端市场占比小
中国大陆	其他数量众多、规模较小、以单一产品为主的国产滚动功能部件厂商	以低端市场为主

我国滚动功能部件行业竞争较为激烈。一方面，国产厂商在中高端市场的竞争力不足，叠加台湾厂商在大陆市场的降价举措，竞争程度进一步加剧。另一方面，近年来浙江等地大量民营企业参与竞争并从中低端市场切入，数控机床与自动化领域内的大型上市公司（如秦川机床、贝斯特、恒而立、恒立液压、汇川技术等）亦在滚动功能部件赛道布局，国产厂商的增加显现了国产替代市场新兴市场的快速增长，但也必将加剧市场竞争的激烈程度。

（3）行业发展的有利和不利因素

① 有利因素

<1>产业政策扶持行业发展

2006年2月，国务院发布的《国家中长期科学技术发展规划纲要（2006-2020年）》提出要基本实现高档数控机床、工业母机、关键零部件等的自主设计制造，并由工信部牵头实施“高档数控机床与基础制造装备”国家科技重大专项（04专项），以形成高档数控机床与基础制造装备主要产品的自主开发能力，建立起完整的功能部件研发和配套能力。滚珠丝杠副、导轨副等关键部件在专项支持下取得了较快发展，在中高档机床市场中的占有率逐渐提高。截至目前，04专项已实施数十项滚动功能部件的相关课题，极大推动了我国滚动功能部件行业的技术进步与发展。

从04专项到近年来的《工业强基工程实施指南》《智能制造工程实施指南》《高端装备创新工程实施指南》《制造业可靠性提升实施意见》《机械行业稳增长



工作方案（2023-2024）》《产业结构调整指导目录（2023 年本，征求意见稿）》《关于提高集成电路和工业母机企业研发费用加计扣除比例的公告》等一系列政策，有力体现了国家层面对于滚动功能部件及高端装备制造业的支持力度，同时也赋予了行业充足的发展信心。作为高端装备制造的核心组成，滚动功能部件凭借其在精密传动方面的高性能和高可靠性成为诸多领域内不可或缺的关键传动元件，在国际竞争环境日益激烈的背景下，国家战略支持重大技术装备国产化将有利于滚动功能部件行业发展。

<2>下游应用市场的增长

滚动功能部件作为最常用的机械传动元件，已从机床迁移应用至多个领域。一方面，随着工业自动化不断升级和机电一体化产品的更多应用，滚动功能部件的应用于半导体设备、国防军工与航空航天等领域；另一方面，随着传动部件的精密度要求提升，以及高效、节能、环保理念在机械领域越来越受重视，滚动功能部件将进一步替代滑动部件或其他传动形式，市场对高精度的滚动功能部件的需求将有所提高。

<3>行业国产需求缺口较大

我国滚珠丝杠行业已有较多厂商参与，但能够实现规模量产的厂商数量仍较少，产能供给不足，导致行业供需缺口较大，随着国内高端装备制造业持续向好发展，有望刺激行业产能进一步提升。

②不利因素

<1>供产销系统性劣势

国内的滚动功能部件国产厂商，受限于经营规模差距，与国际知名厂商的先进产品相比在采购、生产、销售三大环节尚有明显劣势。

在采购环节上，国内厂商尚未建立低成本、规模化的供应链体系，满足供应的能力有待提高；在生产环节上，与国际先进产品相比较，国内厂商在中高端产品的批量稳定优质生产商存在差距；在销售环节上，国内厂商的销售体系与销售网络并不完善，进入国际市场的能力也相对欠缺。

<2>产品性能水平劣势



在产品方面，国内厂商相对于 THK、台湾上银等国际知名厂商产品种类不够丰富，在相关细分领域的产品目前仍未涉及，产业链不够完善，产品的应用市场还比较窄，产品市场占有率、产品制造规模、产品制造能力落后于国际同行。

在性能方面，国内厂商作为国内领先的滚动功能部件国产厂商，产品精度性能水平总体与中国台湾水平相当，与国际先进水平相比，总体在产品功能、规格型号、精度水平等方面接近国外水平，但在产品性能如速度、噪音等方面与国际领先水平还存在差距。

在应用方面，THK 和台湾上银等国际知名厂商的应用领域基本上分布在各类制造业，但国内厂商在电子、医疗、机器人领域的产品应用相对较少，需通过加强与国内企业的合作拓展产品应用新领域。

（4）行业壁垒

①技术壁垒

滚动功能部件尤其是高端滚动功能部件的专业技术门槛较高，生产工序较多、工艺复杂，产品的研制和生产需要长时间的技术积淀和大量试验获得的经验积累，技术壁垒显著。作为各类高端装备的核心传动部件，下游客户对于产品的性能、质量要求严苛，除了需要满足客户对不同产品型号的要求，还需满足特殊领域或创新应用的定制化开发需求。因此，行业内厂商不仅需要具备高难度的技术工艺水平、优秀的研发和生产人才储备以及完善的质量控制体系和检测体系，更要较高的研发投入用以持续提升设计方案和工艺能力，这就需要企业同时具备足够的经济实力和技术实力，也使得行业新进入者从进入到具备一定竞争力所需的周期较长。

②品牌壁垒

滚动功能部件行业品牌壁垒较高，尤其对于高端产品市场，行业内厂商除了要具备系列化的产品矩阵，还需要接受客户较长时间的产品验证和评审，新进入者无法在短期内实现口碑、品牌影响力、产品的连续供应等，较难取得客户信任并建立稳定的合作关系。另一方面，产品的性能稳定性和质量可靠性是客户优先考虑的重要因素，因此在产品实现定型批产，客户选定供应商后，一般不会轻易更换。在既定的产品质量标准及技术指标要求下，客户更换相关供应商的转换成



本较高且周期较长,若厂商生产的滚动功能部件能持续符合客户的质量及技术标准要求,下游客户将与其形成长期稳定的合作关系,且具有一定的排他性。

③资金壁垒

滚动功能部件制造属于偏重资产型的生产模式,先进产品所采取的加工工艺多采用进口高端设备,生产所需的磨削设备等生产设备投资较大,生产线建设和后期运营均需要大量的资金投入,对厂商的资金规模具有较高要求。同时滚珠丝杠副、导轨副、花键副型号与规格众多,定制化属性明显,不仅要求厂商具备先进的生产工艺技术,还须有配套的产品供给,因此大规模资金需求对新进入者形成一定的资金壁垒。

(5) 行业发展情况和未来发展趋势

①行业在技术方面的发展情况和未来发展趋势

近年来,滚动功能部件行业在技术创新上成果显著。新材料的运用提升了产品性能,如高强度合金材料增强了部件的承载能力和耐磨性。精密加工技术不断突破,使得产品精度和稳定性大幅提高,部分企业已能实现超微米级精度控制。智能化技术也逐渐融入,通过传感器和控制系统,部件能实现自我监测与调节,提高了可靠性和适应性。

技术将持续向高精度、高速度、智能化方向迈进。在高精度领域,加工精度有望进一步提升,满足如航空航天、半导体制造等对精度要求极高的行业需求。高速化方面,研发更高效的结构和润滑技术,提升部件运行速度。智能化上,借助人工智能、大数据分析等技术,实现设备故障预测、智能运维,提高生产效率和设备使用寿命。

②行业在产业方面的发展情况和未来发展趋势

全球制造业的快速发展推动滚动功能部件市场规模持续扩大,中国作为制造业大国,市场规模增长显著,国内企业在全世界市场的份额逐步提升。产业集聚效应明显,在部分地区形成了完整的产业链和供应链体系,上下游企业紧密合作,推动产业整体发展。不过,高端产品领域仍面临国外品牌竞争,在高端材料、精密加工等环节存在短板。

随着国家对制造业转型升级的支持,产业规模将进一步扩大,产业结构不断优化。企业将加大研发投入,突破高端领域技术瓶颈,提升高端产品占比。产业



集聚程度会进一步加深，形成更具竞争力的产业集群，加强产业链上下游协同创新，完善产业生态。

（6）行业的周期性、区域性及季节性特征

①周期性特征

滚动功能部件行业与宏观经济关联紧密，呈明显周期性。经济上行时，制造业投资活跃，工业设备需求增加，滚动功能部件作为装备制造业关键基础部件，市场需求攀升，企业订单增多，生产规模扩大，行业发展繁荣。如经济快速增长期，汽车制造、机械加工等行业对高精度、高性能产品需求旺盛，推动行业销售额显著增长。经济下行时，制造业投资收缩，企业削减设备采购与更新计划，产品市场需求减少，订单下滑，产能过剩，行业发展面临压力。经济衰退或金融危机期间，工业企业经营困难，采购意愿和能力下降，行业市场规模萎缩。

②区域性特征

行业区域分布呈现明显产业集聚特点。长三角、珠三角和京津冀等制造业发达地区，聚集大量生产企业及上下游配套企业。以长三角为例，凭借完善工业体系、便捷交通和丰富人才资源，吸引众多知名企业设厂，形成完整产业链生态，企业间协作高效，实现资源共享，降低成本，提高生产效率。

区域性与下游产业分布密切相关。在长三角地区，以上海为核心，周边的苏州、无锡等地形成了完备的制造业集群。众多高端装备制造企业在此聚集，对各类滚动功能部件有着持续且大量的需求，吸引了不少相关企业在此扎根发展。汽车产业集中地区，如长春、武汉等地，汽车制造对滚动功能部件需求大，带动当地企业发展。在深圳高新技术产业区等高新技术产业园区，半导体设备、电子制造等行业快速发展，对高精度、微型化产品需求旺盛，促使企业布局。

③季节性特征

行业季节性特征不明显，生产和销售主要取决于下游行业需求及企业自身生产计划、市场拓展情况。春节前后等特定时段，或因企业放假、物流不便，生产和销售活动略有放缓，但影响短暂且不普遍。全年各季度生产和销售情况相对平稳，无明显淡旺季。部分企业可能依自身生产安排和市场预期，在特定时段集中采购或生产，局部地区或个别企业层面可能产生波动，但整体行业季节性特征不突出。



(7) 企业所在行业与上下游行业之间的关联性，上下游行业发展对本行业发展的有利和不利影响

①行业上游关联性

滚动功能部件生产高度依赖钢材、有色金属等基础原材料。其中，钢材的强度、韧性及加工性能直接关乎产品质量。例如，优质合金钢用于制造滚珠丝杠，其纯净度和合金成分决定了丝杠的耐磨性与抗疲劳强度，进而影响产品的使用寿命和精度保持性。原材料价格波动对成本影响显著，当钢材、有色金属价格大幅上涨时，若企业无法及时调整产品售价，成本压力将压缩利润空间；反之，原材料价格下降则能为企业带来成本优势，增强价格竞争力。

先进的生产设备是保障滚动功能部件高精度、高效率生产的关键。高精度磨床、数控车床等设备的性能，直接决定了产品的加工精度和表面质量。如高精度磨床可实现微米级甚至纳米级的磨削精度，满足高端产品的制造需求。若上游设备制造行业技术发展滞后，无法提供先进设备，将限制行业整体技术升级，导致产品在国际市场上缺乏竞争力，难以满足高端客户对高精度、高性能产品的需求。

②行业下游关联性

机床作为滚动功能部件的重要应用领域，对其精度、稳定性和可靠性要求极高。随着制造业向高端化、智能化发展，机床朝着高速、高精、复合化方向迈进，促使滚动功能部件不断升级。例如，高速加工中心需要高精度、高刚性的直线导轨和滚珠丝杠，以确保快速移动时的定位精度和稳定性，这推动企业加大研发投入，提升产品性能。

工业自动化程度的不断提高，对滚动功能部件的需求持续增长。在自动化生产线、工业机器人等设备中，滚动功能部件广泛应用于传动和导向系统。自动化设备的大规模应用，带动了直线导轨、滚珠丝杠等产品的市场扩张，同时也要求产品具备更高的精度、速度和可靠性，以适应复杂的工业生产环境。

汽车制造是滚动功能部件的重要下游市场，无论是汽车生产线上的自动化设备，还是汽车零部件制造过程，都离不开滚动功能部件。汽车行业的大规模生产模式，对产品的一致性、可靠性和成本控制提出了严格要求。汽车行业的发展态势直接影响滚动功能部件的市场需求，行业的繁荣将带来大量订单，反之则会导致需求下滑。



航空航天、半导体制造等高端行业对滚动功能部件的性能要求极为苛刻，需要产品具备耐高温、耐高压、高可靠性等特殊性能。虽然这些领域的市场需求相对较小，但进入门槛高，一旦进入，不仅能带来可观的利润，还能极大提升企业的技术水平和品牌形象，引领行业向高端化发展，推动整个行业在材料研发、制造工艺等方面实现突破。

3、企业的业务分析情况

公司主营以滚珠丝杠副、滚动导轨副为代表的滚动功能部件，产品广泛应用于高档数控机床、人工智能、3C 自动化、国防军工等领域，并为国防军工、新型能源、轨道交通、电子信息等提供配套，是高端数控装备智能制造的核心零部件。

公司建成了“江苏省认定企业技术中心”，“机械工业滚动功能部件工程研究中心”、“江苏省精密机床滚动元件工程技术研究中心”、“南京市精密机床滚动元件工程技术研究中心”4 个研发平台。公司主持和参与编制了 21 项国家标准和行业标准，其中主持编制国家标准 4 项，行业标准 6 项。核心技术形成了 83 项专利授权，其中 20 项发明专利。公司滚珠丝杠副产品获得采用国际标准产品标志证书，在行业起到率先垂范作用。

公司积极参与国家科技重大专项课题的研究，近年来累计牵头承担了 5 项课题，参与了 27 项课题研究。借助重大专项课题的实施，公司建成了滚动功能部件产品全性能实验室。公司为普什宁江提供丝杠导轨配套的数控精密卧式加工中心通过国家机床检测中心检测，实现定位精度 $1.5\ \mu\text{m}$ 、重复定位精度 $0.9\ \mu\text{m}$ ，被列为高档数控机床国家科技重大专项十大标志性产品。

公司坚持以市场化改革提升自主创新能力，着力突破国产核心零部件“卡脖子”难题。公司近三年研发经费投入占销售收入之比均在 7%以上，研发的新产品荣获中国机械工业科学技术二等奖、三等奖。参与的《滚动功能部件性能测评方法》项目获得中国机械工业技术发明一等奖；《滚珠丝杠副与滚动直线导轨副关键测试技术》荣获江苏省科学技术奖二等奖。“科改示范行动”实施以来，公司完成 30 余项新产品研制及工艺攻关，成功研制某军用多级滚珠丝杠副、航天器抓取机构用滚珠丝杠副滚动导轨副、雷达用重载行星滚柱丝杠副，为提高国防能力保障国家安全发挥了积极作用。



4、企业的资产、财务分析和调整情况

(1) 近三年财务状况、经营成果

南京工艺装备制造股份有限公司财务状况、经营成果

金额单位：人民币万元

报告日期	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
资产总计	116,596.70	134,843.65	152,746.88
负债合计	65,680.56	63,846.30	49,682.27
净资产	50,916.14	70,997.34	103,064.61
	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	46,017.98	49,316.97	49,693.22
利润总额	6,973.19	18,532.77	40,174.95
净利润	6,680.39	16,216.43	32,067.27

以上数据中 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的资产负债表以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度的利润表已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“中兴华专字（2025）第 020022 号”标准无保留意见的《审计报告》。

(2) 历史财务资料的分析

南京工艺装备制造股份有限公司财务指标分析

分析项目	2022 年	2023 年	2024 年
一、成长能力分析			
1、营业收入增长率	0.51%	7.17%	0.76%
2、净资产增长率	54.34%	39.44%	45.17%
二、盈利能力分析			
1、毛利率	33.02%	37.78%	35.92%
2、营业利润率	14.91%	37.42%	28.36%
3、净利润率	14.52%	32.88%	64.53%
三、偿债能力分析			
1、流动比率	1.24	1.70	2.00
2、速动比率	1.05	1.44	1.54
3、资产负债率（%）	56.33%	47.35%	32.53%
四、营运能力分析			
1、应收票据及应收账款周转率（次）	2.31	2.16	2.21
2、存货周转率（次）	3.00	2.18	1.86
3、总资产周转率（次）	0.39	0.37	0.33

① 成长能力分析



由于下游机床厂和注塑机厂近年来需求量增加，公司产销量持续小幅增长，带动公司营业收入的增长；另外公司采取多项举措控制期间费用成效显著，为净资产增长做出了一定的贡献。

② 盈利能力分析

从上表数据分析，毛利率在一定范围内保持平稳，净利润率逐年上升，南京工艺资产盈利情况稳步增长。

③ 偿债能力分析

从上表数据分析，流动比率和速动比率逐年上升，资产负债率逐年下降，南京工艺具有较高的偿债能力。

④ 营运能力分析

从上表数据分析，应收票据及应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率，持续稳定，这均预示着南京工艺装备制造股份有限公司能有效地利用其资产。

（3）资产配置和使用情况

南京工艺主要从事以滚珠丝杠副、滚动导轨副等为代表的滚动功能部件的研发、生产和销售。滚动功能部件作为装备制造领域的关键基础零部件，其性能和可靠性对以高档数控机床为代表的高端装备的高质量发展起到关键作用。作为装备制造领域基础零部件，滚动功能部件下游领域广泛，存量市场未来进口替代空间广阔；此外，智能制造等新兴产业提速发展，也打开了滚动功能部件未来增量市场空间。

① 行业竞争格局和地位

南京工艺作为滚动功能部件民族品牌，现已成为中国大陆历史悠久的滚动功能部件行业领先的头部企业。南京工艺一直致力于滚动功能部件的技术突破和精密制造，掌握了具有自主知识产权的核心技术，并牵头或参与国家科技重大专项、制定国家及行业标准，是国家级高新技术企业、制造业单项冠军示范企业、科改示范企业。凭借优异的产品性能、过硬的产品质量与可靠性，南京工艺不断拓展产品应用领域的深度与广度，已与数控机床、光伏与半导体、注塑压铸、智能制造、国防航天等行业的国内外龙头企业建立了稳定的供应关系并广受认可，建立了主导行业的标杆客户群，形成了较强的品牌与客户优势。南京工艺依托核心技



术形成的产品，不断替代进口，助力我国数控机床等核心高端装备国产化率不断提升。

为顺应行业发展趋势，深化国资国企改革，不断推动企业做强做优做大，南京工艺希望能够把握自身发展有利时机进入资本市场，拓宽融资渠道、加大研发投入、加快业务发展，不断提升核心竞争力和品牌影响力。

②主要经营模式

A 盈利模式南京工艺主要从事滚动功能部件的研发、生产和销售，通过向客户销售相关产品取得业务收入。

B 销售模式南京工艺采用“直销模式为主、贸易商模式为辅”的销售模式。直销模式下，通过直接拜访、参加展会等方式触达目标客户，并通过向行业内领先客户直接销售形成示范效应。贸易商模式下，以买断式销售的方式通过贸易商向部分区域内的目标客户进行销售。

C 采购模式南京工艺的采购主要包括材料采购与外协采购。材料采购方面，对于圆钢、型材等主要原材料，根据“以产定采”及适度备货的原则制定月度采购计划，采购人员依据计划实施采购。外协采购方面，可分为外协加工费（只包工不包料）与外协加工件（包工包料）两类，在当期生产能力无法满足市场需求时，将采取外协方式补充非核心工序的生产能力。

D 生产模式南京工艺总体采用“以销定产”的生产模式，同时根据客户订单和库存进行预排产，以自主生产为主，少量非核心工序采用外协方式。

③产品研发

南京工艺依托国家科技重大专项进行关键技术攻关，拥有一支高效扎实的研发队伍，科技人才和技能人才多长期从事滚动功能部件的设计研发和工艺改进，具有深厚的专业理论知识及丰富的实践经验。南京工艺建成滚动功能部件全性能试验室，拥有滚珠丝杠/滚动导轨刚度、载荷、寿命、可靠性、精度保持性等专业化试验设备。同时，南京工艺在国产原材料定制化开发、生产设备改造等方面具有独到经验和能力。通过持续的研发投入，南京工艺攻克了多项关键技术难题，掌握了涵盖设计、试验、加工工艺、总成装配、检验检测等多方面具有自主知识产权的核心技术。

⑤ 生产布局



南京工艺生产基地位于江苏省南京市江宁滨江开发区盛安大道717号。公司构筑了完备的设备保障体系，建成了高精度滚珠丝杠副、大型滚珠丝杠副、滚动导轨副生产线。公司产品为高速、高精中高档数控机床大批量配套，推进了国产滚动功能部件的提档升级和替代进口。滚动功能部件，年产能力50万多套，品种有滚珠丝杠副、滚动导轨副、滚动花键副、滚动导套副及数控精密十字工作台等功能部件产品，进一步完备了为国家数字机器提供配套的解决方案。

（二）资产基础法

1、货币资金

（1）基本情况：货币资金包括银行存款 196,712,887.95 元和其他货币资金 21,091,111.98 元，账面值共计 217,803,999.93 元。其中，银行存款为 10 个人民币账户、1 个美元户、1 欧元账户和 1 个港币账户；其他货币资金为 1 笔保证金、1 笔支付宝活期存款、1 笔证券理财存款和 1 笔支付宝保证金。

（2）核实及评估方法：

对于银行存款，评估人员首先获取银行存款申报明细表，查阅了银行日记账、银行对账单，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项，并对开户银行进行函证。本次人民币账户以核实后的金额作为评估值；外币账户以核实后的原币金额乘以基准日时的汇率作为评估值。

对于其他货币资金，评估人员首先获取其他货币资金申报明细表，与日记账、总账、银行对账单进行核对，并对大额银行进行函证。本次其他货币资金以核实后的金额作为评估值。

（3）评估结果：货币资金的评估值为 217,803,999.93 元，评估无增减值。

2、应收票据、应收款项融资

（1）基本情况：应收票据为 2474 张银行承兑汇票、14 张商业承兑汇票和 25 张通用金票，账面原值 144,370,901.87 元，计提坏账准备 526,957.74 元，账面值 143,843,944.13 元，其中 1916 张票据总金额合计 107,339,849.14 元已质押中信银行开具银行承兑汇票；应收款项融资为 49 张银行承兑汇票，账面值 1,758,168.64 元。

（2）核实及评估方法：评估人员首先获取应收票据、应收款项融资申报明细表，查看其是否账表相符。查阅了应收票据备查簿，核对结算对象、票据种类、



出票日、到期日、票面利率等情况；对截止评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点；对已办理银行贷款质押、期后已到期承兑和已背书转让的票据，检查相关原始凭证。经核实无调整事项，本次按核实后的账面金额减去预计坏账损失后的差额作为评估值，坏账准备科目按零值计算。

(3) 评估结果：应收票据的评估值为 143,843,944.13 元，评估无增减值；应收款项融资的评估值为 1,758,168.64 元，评估无增减值。

3、应收款项

(1) 基本情况：应收账款是企业因销售产品而应向购货单位收取的货款；预付账款主要为预付的材料采购款、外协加工费、维修费等；其他应收款主要为代垫款、职工备用金、保证金及押金等。应收账款账面原值 83,990,176.73 元，坏账准备 4,490,461.03 元，账面净值 79,499,715.70 元；预付款项账面金额 2,689,076.09 元；其他应收款账面原值 1,478,877.44 元，坏账准备 299,233.87 元，账面净值 1,179,643.57 元。

(2) 核实及评估方法：评估人员首先获取应收款项申报明细表，查看其是否账表相符，并抽查相关业务合同，核实业务的真实性。对大额往来款项进行函证，对没有收回函证的，评估人员借助于历史资料并通过核对有关销售发票、采购合同和收款单据等分析款项的性质、数额、发生日期、款项回收、账龄分析等估计评估风险损失。本次评估按核实后的金额减去预计坏账损失后的差额作为评估值，坏账准备科目按零值计算。

(3) 评估结果：应收账款的评估值为 79,499,715.70 元，评估无增减值；预付账款的评估值为 2,648,556.01 元，评估减值 40,520.08 元，减值原因主要为费用性质挂账的预付账款，相应权益已经实现，本次评估对于取得发票的款项保留进项税，未取得发票的款项经谨慎性考虑评估为零；其他应收款的评估值为 1,179,643.57 元，评估无增减值。

4、存货

评估基准日时，存货包括原材料、库存商品、在产品和发出商品，账面原值 175,175,020.23 元，计提存货跌价准备 4,219,681.65 元，账面净值 170,955,338.58 元。



评估人员首先将企业提供给的资产申报明细表与企业明细账、总账等进行核对，并会同被评估单位财务人员、仓库管理人员依据财务部门提供的仓库保管账目、销售记录及申报盘点表进行了抽盘、核对，然后根据评估基准日至盘点日的出入库情况进行调整，经核实，存货申报数量与实物基本相符。

(1) 原材料

基准日原材料账面值 27,027,846.18 元，主要为购入的不同规格型号的底座、滑块、圆钢、钢球等。存放在公司的仓库内，申报数量与实物基本相符。

在评估过程中，评估人员对评估范围内原材料在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据企业提供的存货清单，抽查核实了有关的购置发票、出入库单据和会计凭证，并对原材料做了盘点。委估材料为企业生产经营所需，正常领用且周转较快，账面价基本上能够反映现行市场价，故原材料以核实后的账面金额作为评估值。

经过上述评估程序，原材料的评估值为 27,027,846.18 元，评估无增减值。

(2) 库存商品

库存商品基准日账面余额 40,589,734.15 元，计提存货跌价准备 4,190,716.66 元，账面净值 36,399,017.49 元，主要为生产的不同型号的丝杠导轨和滑块等，存放在公司的仓库内，申报数量与实物基本相符。

对正常销售的产成品，评估人员在获取相关销售价格的基础上将不含税销售单价扣减销售费用、营业税金及附加、所得税和必要的利润折扣后，乘以评估基准日核实的结存数量作为产成品的评估价值，存货跌价准备按零值计算。具体计算公式如下：

产成品评估值=基准日实际数量×（该产品不含税销售单价—销售费用—产品销售税金及附加—所得税—利润折扣）

其中：利润折扣取 50%。其相关费率计算数据取于 2024 年经审定后扣除非经常性业务的利润表数据。

库存商品评估举例：（评估明细表序号 88）

产品名称及规格型号：101 滚动导轨副 GZB45BA3P12X1190-3-R-A

数量：100.00 套

账面单价：922.31 元/套



账面价值：92,231.38 元

销售单价（不含税）：1,309.73 元/套

根据公司提供的 2024 年经审定后扣除非经常性业务的利润表数据，相关费率测算如下：

项目名称	2024 年		取数据
	金额	比例%	比例%
产品销售收入	467,000,144.41		
产品销售费用	15,723,503.84	3.37%	3.37%
税金及附加	6,304,622.62	1.35%	1.35%
利润总额	57,712,859.75	12.36%	12.36%
所得税税率			15.00%
净利润	49,055,930.79	10.50%	10.50%

102 滚珠丝杠副 JFB24508TR-3-P3/748X253 的评估单价

= 不含税出厂售价 × (1 - 主营业务税金及附加率 - 销售费用率 - 所得税费用率 - 销售净利润率 × 50%)

= 1,309.73 × (1 - 1.35% - 3.37% - 12.36% × 15% - 10.50% × 50%)

= 1,154.87 元/套（保留两位小数）

101 滚动导轨副 GZB45BA3P12X1190-3-R-A 的评估值

= 1,154.87 × 100.00 = 115,487.00 元

采用上述方法评估后，库存商品跌价准备评估为 0，库存商品评估值为 51,092,731.41 元，评估增值 14,693,713.92 元。

（3）在产品（自制半成品）

在产品（自制半成品）基准日账面值 107,200,625.52 元，分布于各个车间。主要为在各生产车间未完工的滑块、丝杠、导轨、领用尚未生产的原料，基准日时处于正常生产状态。

评估人员首先了解项目的生产流程和相关的成本核算方法，根据公司的成本核算程序，验证其核算的合理性；评估基准日时账面在产品尚未完工，且完工比例均不超过 50%。故本次以核实后账面金额作为评估值。

采用上述方法评估后，在产品评估值 107,200,625.52 元，评估无增减值。

（4）发出商品



评估基准日时发出商品账面值 356,814.38 元,计提存货跌价准备 28,964.99 元,账面净值 327,849.39 元,为已经发往不同客户的丝杠、导轨等产成品。

评估人员首先了解产品已发往企业的名称,核实订单及发票等,验证产品是否已发货。本次评估对于正常发出商品,以基准日企业发出商品以不含税的销售价扣除相关的税费乘以实际数量确定评估价值,存货跌价准备按零值计算。相关参数依据同产成品。

发出商品评估举例:评估明细表序号 8

产品名称及规格型号: 101 滚动导轨副 GLB30BA2P2X1880-5-20/20-A

数量: 4.00 套

账面单价: 327.68 元/套

账面价值: 1,310.73 元

销售单价(不含税): 371.68 元/套

101 滚动导轨副 GLB30BA2P2X1880-5-20/20-A 评估单价

=不含税销售价 \times (1-主营业务税金及附加率-所得税费用率-销售净利润率 \times 50%)

=371.68 \times (1-1.35%-12.36% \times 15%-10.50% \times 50%)

=340.26 元/套(保留 2 位小数)

101 滚动导轨副 GLB30BA2P2X1880-5-20/20-A 评估值

=340.26 \times 4=1,361.04 元

采用上述方法评估后,发出商品评估值 662,931.65 元,评估增值 335,082.26 元。

综上所述,存货跌价准备评估为零,存货的评估值 185,984,134.76 元,评估增值 15,028,796.18 元。

5、一年内到期的非流动资产

评估基准日时,一年内到期的非流动资产账面值 2,801,917.83 元,为企业一年内到期的房屋租赁款和出租给客户应收取的房屋租赁款

(2) 核实及评估方法:

评估人员首先获取一年内到期的非流动资产申报明细表,与明细账、总账、报表进行核对,查看其是否账表相符,并抽查相关租赁合同及相关计算表,核实



业务的真实性和准确性。本次评估，将一年内到期的房屋租赁款并入投资性房地产评估；应收取的房屋租赁款以核实后的金额作为评估值。

(3) 评估结果：一年内到期的非流动资产评估值 646,463.51 元，评估减值 2,155,454.32 元。

6、其他流动资产

(1) 基本情况：其他流动资产为企业购买南京银行一年内到期的大额定期存单及截止基准日根据权责发生制计提的应收利息和待抵扣税金，账面值 122,477,314.41 元。

(2) 核实及评估方法：评估人员首先获取其他流动资产申报明细表，查看其是否账表相符。并核实大额定期存单的对账单以及相关回单，对购买大额定期存单所在的银行进行函证，同时复算企业利息计提的准确性。本次以核实后的金额作为评估值。

(3) 评估结果：其他流动资产的评估值为 122,477,314.41 元，评估无增减值。

7、长期应收款

(1) 基本情况：

评估基准日时，长期应收款账面值 37,385,139.13 元，为企业应收的房屋租赁款。

(2) 核实及评估方法：

评估人员首先获取长期应收款申报明细表，与明细账、总账、报表进行核对。查看其是否账表相符；并抽查相关租赁合同及相关计算表，核实业务的真实性和余额的准确性。本次评估将长期应收房屋租赁款并入投资性房地产评估。

(3) 评估结果：长期应收款评估值 0 元，评估减值 37,385,139.13 元。

8、投资性房地产

(1) 投资性房地产的种类、内容和金额

本次申报的投资性房地产系采用成本模式计量的投资性房地产-房屋及投资性房地产土地使用权，位于莫愁路 329 号，账面原值 96,252,231.55 元，账面净值 42,616,892.85 元。

(2) 基本情况



①权属状况

本次申报的投资性房地产共 73 项，为自建的莫愁路 329 号办公、厂房、代管房等。其中 70 项房产已办理《房屋所有权证》，剩余未办证为 2 项南京工艺房产和 1 项代管房（不可移动文物）。已经办证房屋建筑面积合计 40327.45 平方米，代管房面积 356.34 平方米。具体所有权证汇总概况信息如下：

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	证载面积	建筑面积（测绘）	可出租面积
1	宁房权证白转字第 288810 号-24	下料组附房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	67.70	1757.93	1757.93
2	宁房权证白转字第 288810 号-24	下料组厂房	自建	排架	1977-01-01	m ²	1098.00		
3	宁房权证白转字第 349676 号	起重用房	自建	砖混	2006-02-01	m ²	36.72	36.72	36.72
4	宁房权证白转字第 288810 号-25	油库	自建	砖木	1971-01-01	m ²	77.00	0.00	0.00
5	宁房权证白转字第 288810 号-26	吸塑厂房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	266.50	0.00	0.00
6	宁房权证白转字第 288810 号-28	下料组办公楼	自建	砖混	1978-01-01	m ²	435.20	0.00	0.00
7	宁房权证白转字第 288811 号-29	水泥库房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	10.70	0.00	0.00
8	宁房权证白转字第 288811 号-30	物资部库房	自建	砖混	1990-12-01	m ²	29.20	0.00	0.00
9	宁房权证白转字第 288811 号-32	原锅炉房	自建	砖混	1977-12-01	m ²	274.30	0.00	0.00
10	宁房权证白转字第 288811 号-35	附房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	30.70	0.00	0.00
11	宁房权证白转字第 288812 号-37、38	化学热处理厂房及附房	自建	排架	1978-09-01	m ²	876.56	0.00	0.00
12	宁房权证白转字第 288812 号-39	表面热处理厂房	自建	砖木	1952-01-01	m ²	313.90	306.73	306.73
13	宁房权证白转字第 288813 号-1	教学大楼	自建	混合	1956-01-01	m ²	2524.00	2521.02	2521.02
14	宁房权证白转字第 288813 号-2	导轨车间	自建	排架	1971-01-01	m ²	2561.00	3426.20	3426.20
15	宁房权证白转字第 288813 号-4	老配电间	自建	混合	1953-01-01	m ²	123.80	0.00	0.00
16	宁房权证白转字第 288814 号-5	舞厅	自建	混合	1971-01-01	m ²	1304.80	1285.08	1285.08
17	宁房权证白转字第 288815 号-6	营销部	自建	混合	1952-01-01	m ²	179.20	272.23	272.23
18	宁房权证白转字第 288815 号-13	市场部	自建	混合	1990-12-01	m ²	285.00	396.68	396.68
19	宁房权证白转字第 288815 号-14	白大楼	自建	混合	1986-12-01	m ²	2932.90	3217.36	3217.36
20	宁房权证白转字第 288816 号-15	食堂	自建	砖木	1956-01-01	m ²	584.00	0.00	0.00
21	宁房权证白转字第 288816 号-16	食堂附房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	35.20	27.16	27.16
22	宁房权证白转字第 288816 号-17	浴室厕所	自建	砖木	1990-12-01	m ²	54.10	0.00	0.00



序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	证载面积	建筑面积(测绘)	可出租面积
23	宁房权证白转字第 288817 号-1	生产库房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	124.80	0.00	0.00
24	宁房权证白转字第 288817 号-2	38 号附房	自建	砖木	1990-12-01	m ²	58.40	0.00	0.00
25	宁房权证白转字第 288817 号-3	38 号工房	自建	混合	1977-12-01	m ²	340.80	728.43	728.43
26	宁房权证白转字第 288817 号-4	备件库房	自建	框架	1990-12-01	m ²	124.20	0.00	0.00
27	宁房权证白转字第 288817 号-5、288818 号-6	热处理车间	自建	排架	1978-01-01	m ²	942.40	4289.42	4289.42
28	宁房权证白转字第 288818 号-8	设备部办公楼	自建	框架	1976-12-01	m ²	782.40	722.68	722.68
29	宁房权证白转字第 288818 号-9	宿舍	自建	砖木	1976-12-01	m ²	27.80	0.00	0.00
30	宁房权证白转字第 288818 号-10	厕所	自建	混合	1990-12-01	m ²	18.00	0.00	0.00
31	宁房权证白转字第 288818 号-11	民工宿舍	自建	砖木	1990-12-01	m ²	112.00	0.00	0.00
32	宁房权证白转字第 288819 号-12	恒温厂房	自建	排架	1990-12-01	m ²	2816.30	4759.47	4759.47
33	宁房权证白转字第 288819 号-13	地下室(人防设施)	自建	框架	1979-12-01	m ²	1618.00	7635.43	7635.43
34	宁房权证白转字第 288819 号-13	滚动直线导轨厂房	自建	框架	1992-12-01	m ²	2117.44		
35	宁房权证白转字第 288858 号-1、2	30 号厂房	自建	轻钢	1953-01-01	m ²	761.20	766.33	766.33
36	宁房权证白转字第 288858 号-3	数控综合	自建	轻钢	1953-01-01	m ²	2492.10	2364.91	2364.91
37	宁房权证白转字第 288858 号-4	金工厕所	自建	砖木	1953-01-01	m ²	40.48	29.33	29.33
38	宁房权证白转字第 288858 号-5	加工中心	自建	砖木	1956-02-01	m ²	295.40	467.54	467.54
39	宁房权证白转字第 349690、349691 号	8 幢底层(六分厂)	自建	砖混	1990-12-01	m ²	558.56	689.01	689.01
40	宁房权证白转字第 349677 号	机加厂房	自建	轻钢	2003-12-28	m ²	988.26	9027.13	9027.13
41	宁房权证白转字第 349675 号	机加厂房办公室	自建	砖混	1990-12-01	m ²	160.83		
42	宁房权证白转字第 349687 号	成品库房	自建	轻钢	2002-12-28	m ²	912.00	2347.12	2347.12
43	宁房权证白转字第 288820 号	地磅房	自建	砖混	1992-11-01	m ²	16.80		
44	宁房权证白转字第 349700 号	热处理感应厂房	自建	轻钢	2001-03-28	m ²	807.24	2096.56	2096.56
45	宁房权证白转字第 349698 号	花房	自建	砖混	1990-12-01	m ²	88.20	90.40	90.40
46	宁房权证白转字第 349682、349683 号	综合办公楼附房	自建	砖混	1987-02-06	m ²	27.75	0.00	0.00
47	宁房权证白转字第 349684 号	二道门卫	自建	砖混	2001-02-08	m ²	47.24	0.00	0.00
48	宁房权证白转字第 349672 号	空压机房	自建	砖混	2006-02-07	m ²	41.75	0.00	0.00
49	宁房权证白转字第 349685 号	幼儿园食堂	自建	砖混	1988-01-01	m ²	36.09	0.00	0.00
50	宁房权证白转字第 349694 号	水电工休息室	自建	砖混	2000-02-09	m ²	35.72	35.72	35.72
51	宁房权证白转字第 349695 号	水电工库房	自建	砖木	2000-02-10	m ²	23.88	0.00	0.00



序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	证载面积	建筑面积(测绘)	可出租面积
52	宁房权证白转字第 349692 号	集体宿舍 洗手间	自建	砖混	2001-12-01	m ²	47.83	47.83	47.83
53	宁房权证白转字第 349686 号	线切割厂 房	自建	砖混	2000-12-01	m ²	313.18	0.00	0.00
54	宁房权证白转字第 288811 号 -31	三汽组	自建	砖混	1977-12-01	m ²	77.20	0.00	0.00
55	宁房权证白转字第 349699 号	硬水处理 房	自建	砖混	1974-12-01	m ²	41.26	114.73	114.73
56	宁房权证白转字第 349697 号	热处理修 炉房	自建	砖混	2003-12-01	m ²	119.25	0.00	0.00
57	宁房权证白转字第 349688 号	西大门门 卫房	自建	砖混	1999-02-01	m ²	43.56	43.69	43.69
58	宁房权证白转字第 361240 号	集体宿舍 管理	自建	砖混	2001 年	m ²	11.02	11.02	11.02
59	宁房权证白转字第 288814 号 -2、3、3-1	民工宿舍	自建	砖混	1990-12-01	m ²	419.90	344.83	344.83
60	宁房权证白转字第 288814 号-4	浴室	自建	框架	1990-12-01	m ²	667.60	687.36	687.36
61	宁房权证白转字第 288815 号 -12	红大楼	自建	砖混	1959-01-01	m ²	2694.30	3157.89	1317.59
62	宁房权证白转字第 349705 号	沿街商办 楼(01、 02)	自建	框架	2001-12-01	m ²	1504.20	1497.52	1497.52
63	宁房权证白转字第 349701、 349706、349707、349710 号	沿街商办 楼(03、 04)	自建	框架	2001-12-01	m ²	1619.32	1264.36	1200.36
64	宁房权证白转字第 288815 号 -11	机电商城	自建	砖木	1959-01-01	m ²	529.25	2288.45	2288.45
65	宁房权证白转字第 288815 号 -11	机电商城	自建	砖混	1973-01-01	m ²	225.05		
66	宁房权证白转字第 349651 号	机电商城 加二、三 层	自建	砖混	1999-06-01	m ²	941.05		
67	宁房权证白转字第 349711 号	机电商城 扩建二层	自建	框架	1999-06-02	m ²	455.90		
68	宁房权证白转字第 349712 号	机电商城 财税室	自建	砖混	1999-06-03	m ²	16.80		
69	宁房权证白转字第 349704 号	机电商城 办公室	自建	砖混	1999-06-04	m ²	15.92	0.00	0.00
70	宁房权证白转字第 349713 号	机电商城 附房	自建	砖木	1999-06-05	m ²	68.34	70.47	70.47
71	无证	水泵房	自建	砖混	1952-01-01	m ²		149.42	149.42
72	无证	仓库	自建	砖混	1952-01-01	m ²		64.11	64.11
73	无证	代管房	自建	砖木	1952-01-01	m ²			356.34
合计							40327.45	59038.27	57490.31

南京工艺于 2014 年 5 月 8 日将上述房屋连同租入的南京市公房管理中心的 6,079.20 m²承租公房合并出租给南京广电锦和投资管理有限公司，租期至 2034 年 12 月 31 日。南京广电锦和投资管理有限公司租入上述房屋后将其改造成“越



界梦幻城文化创意产业园”。租赁合同签订后南京广电锦和投资管理有限公司对上述房屋进行了改造，根据南京康迪亚房地产测绘事务所有限公司出具的“宁康房实测字第（2025-工-莫 329）房产测绘报告”，改造后自有房产建筑面积 59,038.27 平方米，可出租面积 57,490.31 平方米（含代管房 356.34 平方米）。其中红大楼有 1840.3 平方米分配给职工使用，沿街商办楼(03、04)因莫愁路拓宽改造期间将原有私房拆迁，经政府部门协调从该房产中分出 64 平方米使用权给原私房所有人，使用权已不属于南京工艺。根据被评估单位提供的资料，租入的房产改造后建筑面积为 10115.78 平方米。

上述投资性房地产所占宗地办理了《国有土地使用证》，证载面积 47,019.3 平方米，用途为工业用地，权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权。

根据 2025 年 2 月 20 日不动产登记资料查询结果证明上述投资性房地产不涉及抵押、担保等事项。

根据租赁合同第九条第 4 条“乙方新建、扩建和增建的建筑物及相关设施、附着物，按双方同意的规划方案建成后，产权归甲方所有，乙方有免费使用权，使用权期限与本协议期限一致”，租约到期后，改扩建面积权属归产权方。

② 区位状况

本次申报的投资性房地产位于南京市秦淮区莫愁路 329 号，现名为越界梦幻文化创意产业园，该园区东至莫愁路，南至朝天宫西街，西至罗廊路，北至汉中中路。评估对象所在区域为南京城区，商业集聚程度较高；距离地铁 2 号线上海路站 680 米，距离公交站莫愁路朝天宫站 150 米，有 4 路、48 路、83 路等公交线路通过，交通便捷度较优；附近有酒店、超市等配套设施，公共设施完备度一般；自然环境一般。

③ 实物状况

现场勘查时，所有房屋于 2014 年由承租人进行了改造，改造后作为办公用房使用，现场拆除改造变化较大，改造后可出租面积合计 67,606.09 平方米（其中含代管房建筑面积 356.34 平方米，租入房屋建筑 10,115.78 平方米）。均作为投资性房地产整体出租。

④ 租约信息



南京工艺于 2014 年 5 月 8 日将其自有房屋（证载建筑面积 40,327.45 平方米、改造后可出租面积 57,133.97 平方米）、租入的南京市公房管理中心房屋（建筑面积 6,079.20 平方米、改造后面积 10,115.78 平方米）以及代管房产（建筑面积 356.34 平方米）合并出租给南京广电锦和投资管理有限公司，租期自 2015 年 1 月 1 日起至 2034 年 12 月 31 日止，南京广电锦和投资管理有限公司租入上述房屋后将其改造成“越界梦幻城文化创意产业园”。租赁合同签订后南京广电锦和投资管理有限公司对上述房屋进行了改造，改造后总出租建筑面积 67,606.09 m²。

自 2015 年 1 月 1 日起，租金以三个月为一个支付周期，于每一支付周期开始日上一个月的 15 日前付清，先付后用。租赁保证金 300 万元。

根据南京工艺与南京广电锦和投资管理有限公司于 2014 年签订的出租合同及补充协议，上述房产租约期内含税年租金如下表：

租赁年度	租金（人民币万元）（含税）
2015	2,401.00
2016	2,401.00
2017	2,579.00
2018	2,579.00
2019	2,579.00
2020	3,353.00
2021	3,353.00
2022	3,353.00
2023	3,353.00
2024	3,353.00
2025	3,520.65
2026	3,696.68
2027	3,881.52
2028	4,075.59
2029	4,320.13
2030	4,579.34
2031	4,854.10
2032	5,145.34
2033	5,454.06
2034	5,781.31

（3）核实过程及结果



①评估人员首先对被评估单位提供的投资性房地产申报明细表与《房屋所有权证》和《国有土地使用证》一一核对，抽查投资性房地产明细账，抽查相关财务凭证，了解投资性房地产账面原值构成情况，并对申报内容的完整性进行初步审查。

②我们在被评估单位相关人员的陪同下，对申报的投资性房地产进行现场勘查，记录房屋实物状况，并对其主要结构如墙体、屋面、门窗、楼地面、装修等部位逐项勘查。

③关注房屋是否领证，其有证房屋的权属登记权利人与实际使用人是否一致，法定用途与实际用途是否一致；领证房屋是否有拆除或改扩建以及房屋的出租及租赁使用情况。

④关注并了解申报的投资性房地产是否涉及抵押担保等事项。

核实结论：

A、南京工艺于 2014 年 5 月 8 日将其自有房屋（证载建筑面积 40,327.45 平方米、改造后可出租面积 57,133.97 平方米）、租入的南京市公房管理中心房屋（建筑面积 6,079.20 平方米、改造后面积 10,115.78 平方米）以及代管房产（建筑面积 356.34 平方米）合并出租给南京广电锦和投资管理有限公司，租期自 2015 年 1 月 1 日起至 2034 年 12 月 31 日止。租赁合同签订后南京广电锦和投资管理有限公司对上述房屋进行了改造，上述自有房产改造面积已经南京康迪亚房地产测绘事务有限公司测绘，并出具的“宁康房实测字第(2025-工-莫 329)房产测绘报告”。

B、投资性房地产所占宗地办理了《国有土地使用证》，证载面积 47,019.3 平方米，用途为工业用地，目前用于“越界梦幻城”文创园项目。因历史遗留问题，截至评估基准日，该地块实际房产面积（59,038.27 平方米）超出产证记载面积（40,327.45 平方米）。根据南京市秦淮区人民政府（秦政函[2025]11 号）《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路 329 号不动产历史遗留相关问题的复函》及南京市规划和自然资源局秦淮分局出具的《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路 329 号土地房产证明材料相关情况的的复函》，南京工艺无需对莫愁路 329 号投资性房地产补交土地出让金，同意南京工艺按现状继续使用上述土地及建筑物，不会将上述建筑物予以拆除。



C、根据 2025 年 2 月 20 日不动产登记资料查询结果证明上述投资性房地产不涉及抵押、担保等事项。

（4）评估方法

依据《投资性房地产评估指导意见》第十二条：执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

投资性房地产常用的评估方法有收益法、市场法。

企业管理层提供的投资性房地产分类和持有目的为出租房地产，即企业未来通过出租投资性房地产获得持续稳定收益。根据资产评估师现场调查，本次评估范围内投资性房地产改扩建后尚未补办权证，不得对外销售，不具备采用市场法进行评估的条件，故不适宜采用市场法；本次申报的投资性房地产当前处于租赁状态，租金收益稳定，且签订的合同期限较长，租约结束之后继续出租的可能性很大，可以测算已出租的投资性房地产的市场整租租金，故采用收益法评估。

收益法适用计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{Ai}{(1+r)^n}$$

其中：

P—为投资性房地产价值；

r—为投资性房地产税后资本化率；

Ai—为投资性房地产每年税后净收益；

n—为投资性房地产的收益年期；

其中：租约期内采用合同约定的整租租金计算纯收益，租约期外采用市场整租租金计算纯收益。整租租金=运营商收入-运营商成本-运营商净利润。

（5）评估结果

经采用收益法，申报的投资性房地产在评估基准日2024年12月31日的评估值为424,508,600.00，账面值42,616,892.85元，增值额381,891,707.15元，增值率896.10%。



增值的主要原因为投资性房地产账面价值采用成本模式计量，非公允模式计量，而且投资性房地产评估值包含租入房产溢价部分价值、代管房的使用权权益价值及其占用的土地使用权价值。

（6）评估举例

1、概况

①权属状况

见上文“（2）基本情况”描述

②区位状况

见上文“（2）基本情况”描述

③实物状况

见上文“（2）基本情况”描述

④租约信息

见上文“（2）基本情况”描述

2、评估计算过程

（1）年有效毛收入确定

①租约内整租租金的确定

租约期内采用合同约定的不含税租金。

②租约外市场整租租金的确定

申报的投资性房地产于 2014 年整体出租给南京广电锦和，出租后由承租人进行了改造，改造后可出租面积合计 67,606.09 平方米（其中含代管房建筑面积 356.34 平方米，租入房屋建筑 10,115.78 平方米），均作为投资性房地产整体出租。因此租约外租金采用整租租金。

整租租金的计算公式：

整租租金=运营商收入-运营商成本-运营商净利润。运营商收入包括散租租金有效收入、押金收入；运营商成本包括管理费、销售费、维修费、保险费、土地使用税、税费等；运营商的净利润根据同类型房产运营项目的客观净利润率取得。

i 散租租金市场价值

<1>选择可比实例及确定比较因素



租约期外采用市场租金。评估人员现场勘查后，收集到与投资性房地产类似的房地产交易实例若干，根据替代原则，选取相近的三个交易实例作为可比实例，具体如下：

案例	A	B	C
房屋位置	越界梦幻城文创园	越界梦幻城文创园	越界梦幻城文创园
建筑面积（m ² ）	192，面积适中	90，面积适中	165，面积适中
含税日租金单价（元/m ² .日）	2.80	2.80	2.70
成交日期	2025/3	2025/2	2025/3
建筑结构	混合	混合	混合
楼层(地上)	高区/3层	高区/3层	中区/3层
装修状况	精装修	精装修	精装修
免租期	1个月	1个月	1个月

同时根据可比实例与委估投资性房地产实际状况，选用影响投资性房地产交易价格的比较因素，主要包括以下几方面。

- I、交易情况：考虑是否正常交易及交易情况对租金的影响。
- II、交易日期：因交易日期的不同，租金存在差异，需进行市场状况修正。
- III、区位因素：主要有区域繁华程度、交通条件、外部配套设施、周围环境、楼层、朝向等。
- IV、权益因素：主要有规划限制、免租期、付款方式等。
- V、实物因素：有建筑面积、建造结构、建筑年代、建筑外观、层高、室内布局、停车便利度、物业管理、装饰装修、设备设施等因素。

交易情况、市场状况、区位因素、权益因素和实物因素，具体条件的描述见下表。

<2>比较因素条件指数表

本次评估运用市场法时所选择的区位因素、权益因素、实物因素，在编制比较因素指数时，根据市场交易情况，确定相应因素指数作为编制依据。

可比实例情况表

修正因素	委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地址	越界梦幻城文创园	越界梦幻城文创园	越界梦幻城文创园	越界梦幻城文创园
交易价格（含税）	待估	2.80	2.80	2.70
成交日期	2024/12/31	2025/3	2025/2	2025/3
交易情况	正常	正常	正常	正常
区域	区域繁华程度	越界梦幻城坐落于莫	越界梦幻城坐落于莫	越界梦幻城坐落于莫



因素		愁路 329 号, 与朝天宫对街相望, 毗邻新街口核心商圈, 打造花园式办公地、创意生态 LOFT 商务区, 是南京首个智慧型文创园区, 区域繁华程度较高	愁路 329 号, 与朝天宫对街相望, 毗邻新街口核心商圈, 打造花园式办公地、创意生态 LOFT 商务区, 是南京首个智慧型文创园区, 区域繁华程度较高	愁路 329 号, 与朝天宫对街相望, 毗邻新街口核心商圈, 打造花园式办公地、创意生态 LOFT 商务区, 是南京首个智慧型文创园区, 区域繁华程度较高	愁路 329 号, 与朝天宫对街相望, 毗邻新街口核心商圈, 打造花园式办公地、创意生态 LOFT 商务区, 是南京首个智慧型文创园区, 区域繁华程度较高
	交通条件	距离地铁 2 号线上海路站 680 米, 距离公交站莫愁路朝天宫站 150 米, 有 4 路、48 路、83 路等公交线路通过, 交通便捷度较优;	距离地铁 2 号线上海路站 680 米, 距离公交站莫愁路朝天宫站 150 米, 有 4 路、48 路、83 路等公交线路通过, 交通便捷度较优;	距离地铁 2 号线上海路站 680 米, 距离公交站莫愁路朝天宫站 150 米, 有 4 路、48 路、83 路等公交线路通过, 交通便捷度较优;	距离地铁 2 号线上海路站 680 米, 距离公交站莫愁路朝天宫站 150 米, 有 4 路、48 路、83 路等公交线路通过, 交通便捷度较优;
	外部配套设施	区域内医院、超市、银行、邮局等公共设施齐全, 完备度高	区域内医院、超市、银行、邮局等公共设施齐全, 完备度高	区域内医院、超市、银行、邮局等公共设施齐全, 完备度高	区域内医院、超市、银行、邮局等公共设施齐全, 完备度高
	周围环境	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般
	楼层	按照中区考虑	高区/3 层	高区/3 层	中区/3 层
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
权益状况	规划条件	无限制	无限制	无限制	无限制
	免租期	1 个月	1 个月	1 个月	1 个月
	支付方式	季付	月付	季付	季付
	建筑面积	67606.09 平方米, 可分割	192, 面积适中	90, 面积适中	165, 面积适中
	建造结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
	建造年代	2014 年改建	2014 年改建	2014 年改建	2014 年改建
	建筑外观	较优	较优	较优	较优
	层高	4 米	4 米	4 米	4 米
	室内布局	大开间	大开间	大开间	大开间
	停车便利度	停车位充足, 较优	停车位充足, 较优	停车位充足, 较优	停车位充足, 较优
	物业管理	管理及服务优	管理及服务优	管理及服务优	管理及服务优
	装饰装修	精装修	精装修	精装修	精装修
	设备设施	电梯、中央空调等设施齐全	电梯、中央空调等设施齐全	电梯、中央空调等设施齐全	电梯、中央空调等设施齐全

I、交易日期

本次评估选取的是 2025 年 2 月-2025 年 3 月的交易实例, 评估基准日为 2024 年 12 月 31 日, 与基准日相近, 故不进行交易时间修正, 修正系数均为 100/100。

II、交易情况



委估投资性房地产与比较实例交易情况均为公开市场正常交易，故交易情况修正系数均为 100/100。

III、区位因素

A、区域繁华程度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委估投资性房地产为基准（100%），相差一个级别修正±5%；

B、交通条件：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委估投资性房地产为基准（100%），相差一个等级均修正±2%。

C、外部配套设施：按完备度分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委估房地产为基准（100%），相差一个等级修正±1%。

D、周围环境：自然及人文环境均分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委估房地产为基准（100%），相差一个等级均修正±1%。

E、楼层：按照委估对象所在区层，综合一下为中区，不带电梯房 3 层，按照低区 1 层、中区 2 层、高区 3 层为 99、100、99 确定。

IV、权益因素

A、规划限制：分有限制、限制较少、无限制个等级，以委估投资性房地产为基准（100%），相差一个等级修正±5%。

B、免租期：以委估投资性房地产为基准（100%），免租期按照实际免租期长短情况修正。

C、付款方式：分为月付、季付、半年付、年付，以委估投资性房地产为基准（100%），相差一个等级修正±1%。

V、实物因素

A、建筑面积：以委估投资性房地产为基准（100%），委估对象可分割，按照面积较小、适中、较大分为三个等级，每相差一个等级修正±2%。

B、建筑结构：分为钢混、混合、砖木三个等级，以委估投资性房地产为基准（100%），相差一个等级修正±1%。

C、建筑年代：以委估投资性房地产为基准（100%），相差 3 年为一个等级，相差一个等级修正±1%。

D、建筑外观：分为差、较差、一般、较优、优五个等级，相差一个等级修正±1%。



E、层高：以委估投资性房地产为基准（100%），相差±0.3米修正±1%。

F、室内布局：分为差、较差、一般、较优、优五个等级，相差一个等级修正±2%。

G、停车便利度：分为优、较优、一般、较差、差五个级别，以委估投资性房地产为基准（100%），相差一个级别修正±2%。

H、物业管理：分为优、较优、一般、较差、差五个级别，以委估投资性房地产为基准（100%），相差一个级别修正±2%。

I、装饰装修：分为毛坯、简单装修、普通装修、中档装修、高档装修五个等级，以委估投资性房地产为基准（100%），相差一个等级修正±3%。

J、设备设施：以水、电、气、信、网络接口是否齐全为标准，以委估投资性房地产为基准（100%），视开发水平进行修正。

将可比实例相应因素条件与委估投资性房地产相比较，确定相应指数。详见下表。

比较因素条件指数表

修正因素	委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地址	越界梦幻城文 创园	越界梦幻城文 创园	越界梦幻城文 创园	越界梦幻城文 创园
交易价格（含税）	待估	2.80	2.80	2.70
成交日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
区域 因素	区域繁华程度	100	100	100
	交通条件	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100
	周围环境	100	100	100
	楼层	100	99	99
	朝向	100	100	100
权益 状况	规划条件	100	100	100
	免租期	100	100	100
	支付方式	100	101	100
	建筑面积	100	100	100
	建造结构	100	100	100
	建造年代	100	100	100
	建筑外观	100	100	100
	层高	100	100	100
	室内布局	100	100	100
	停车便利度	100	100	100



修正因素	委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
物业管理	100	100	100	100
装饰装修	100	100	100	100
设备设施	100	100	100	100

<3>比较因素修正

根据比较因素条件指数，对可比实例价格从交易情况、交易日期、区位因素、权益因素、实物因素等方面进行系数修正，得出委估投资性房地产的比准价格，详见下表。

表 3 比较因素修正系数表

修正因素	案例 A	案例 B	案例 C	
地址	越界梦幻城文创园	越界梦幻城文创园	越界梦幻城文创园	
交易价格（含税）	2.80	2.80	2.70	
成交日期	100/100	100/100	100/100	
交易情况	100/100	100/100	100/100	
区域因素	区域繁华程度	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/99	100/99	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
权益状况	规划条件	100/100	100/100	100/100
	免租期	100/100	100/100	100/100
	支付方式	100/101	100/100	100/100
	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	建造结构	100/100	100/100	100/100
	建造年代	100/100	100/100	100/100
	建筑外观	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	室内布局	100/100	100/100	100/100
	停车便利度	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
修正后单价（含税）	2.80	2.83	2.70	

经比较分析，各比较案例经因素修正后得到的价格较为接近，故取其算术平均值作为市场法所得评估结果：

$$\text{评估租金单价} = (2.80 + 2.83 + 2.70) / 3 = 2.78 \text{ 元/平方米} \cdot \text{日}。$$



$$\begin{aligned} \text{故投资性房地产散租年租金（含税）} &= 2.78 \times 67,606.09 \times 365 \\ &= 68,599,900.00 \text{ 元（取整至百位）} \end{aligned}$$

根据营改增政策，对于 2016 年 5 月 1 日之前的项目，可以按简易征收 5% 征收增值税，则有效不含税总收入 = $68,599,900.00 / (1+5\%) = 65,333,238.10$ 元。

ii 散租有效出租率

散租有效出租率 = 1 - 空置率，空置率包含运营商在对外出租过程中产生的房产实际空置、免租期等。根据承租人南京广电锦和投资管理有限公司提供的相关资料，越界梦幻城 2023 年、2024 年平均有效出租率分别为 80.2%、80.6%。该数据不含免租期产生的空置率，免租期导致的空置率已在市场租金测算过程中考虑。故本次有效出租率取平均值取整后为 80%。

iii 押金收入

根据散租租金年有效收入按一个月的租金计算，收益率为评估基准日的一年期银行存款利率 1.1%。

运营商收入 = 散租租金 × 有效出租率 + 押金收入，具体见计算表。

iv 运营管理及销售费用

iv 运营管理及销售费用

指对出租房屋进行必要管理、营销推广所需支付的费用，主要是指管理及销售人员的工资性支出、广告招商费用等。通过同花顺查询同类 3 家上市公司 2022-2024 年度运营管理及销售费用占营业收入的比例，3 家公司三年平均值分别为 12.89%、20.39%、12.42%。本次运营管理及销售费用率取平均值 15.23%。具体见下表：

代码	上市公司名称	报表指标	2024 年度		2023 年度		2022 年度		平均值
			金额	占比	金额	占比	金额	占比	
603682	锦和商管	营业收入	1,007,970,652.89		1,031,974,367.08		881,748,840.98		
		运营管理及销售费用	127,329,200.00	12.63%	128,169,500.00	12.42%	119,998,100.00	13.61%	12.89%
300947	德必集团	营业收入	1,259,633,134.04		1,169,239,831.98		778,849,827.58		
		运营管理及销售费用	231,919,500.00	18.41%	225,879,200.00	19.32%	182,488,200.00	23.43%	20.39%
00798	中电光谷	营业收入	3,588,531,000.00		5,220,556,000.00		5,523,204,000.00		
		运营管理及	522,962,000.00	14.57%	613,187,000.00	11.75%	603,653,000.00	10.93%	12.42%



		销售费用							
平均值 (3 家)									15.23%

v 维修费

维修费是指运营商为保障出租房屋正常使用每年需支付的修缮费用。房屋的维修费一般取重置成本的 1%~2%，委估投资性房地产为混合及砖木结构，于 2014 年进行了改造，但建成时间较长，后期维护保养花费较多，故确定委估投资性房地产房屋维修费按房屋建安造价的 2% 计算。

根据《南京工程造价管理》公布的多层综合楼的重置成本，并结合目前南京市建材市价信息，并参照类似房地产开发资料，综合考虑委估投资性房地产的建筑结构、内外装修等情况确定委估投资性房地产约为 2500 元/平方米。

vi 保险费

保险费是指运营商为使租赁的房地产避免受到意外损失而向保险公司支付的费用。房屋年保险费率一般按房屋重置成本的 0.15%。

vii 土地使用税

根据《市政府办公厅关于调整城镇土地使用税税额标准的通知》（宁政办发〔2017〕46 号），委估投资性房地产所在区域的土地使用税为 10 元/平方米，该厂区土地总面积为 47,019.30 平方米。

viii 其他税费

税金是指运营商按有关规定向税务机关缴纳的城市建设维护税、教育费附加、印花税。城建税、教育税及附加为不含税收入的 0.6%（增值税的 12%），印花税为不含税收入的 0.1%。

运营商成本 = 运营管理及销售费用 + 维修费 + 保险费 + 土地使用税 + 税金。

ix 运营商净利润

运营商的净利润根据同类型房产运营项目的客观净利润率取得。

首先通过同花顺查询同类型 3 家上市公司近三年净利润占营业收入的比例，

3 家运营商平均净利润率为 6.60%。具体见下表：

代码	上市公司名称	报表指标	2024 年度		2023 年度		2022 年度		平均值
			金额	占比	金额	占比	金额	占比	
603682	锦和商管	营业收入	1,007,970,652.89		1,031,974,367.08		881,748,840.98		
		净利润	-3,655,200.00	不参考	83,179,000.00	8.06%	82,167,700.00	9.32%	8.69%



代码	上市公司名称	报表指标	2024 年度		2023 年度		2022 年度		平均值
			金额	占比	金额	占比	金额	占比	
300947	德必集团	营业收入	1,259,633,134.04		1,169,239,831.98		778,849,827.58		
		净利润	36,611,300.00	2.91%	44,522,600.00	3.81%	31,946,500.00	4.10%	3.61%
00798	中电光谷	营业收入	3,588,531,000.00		5,220,556,000.00		5,523,204,000.00		
		净利润	106,331,000.00	2.96%	526,835,000.00	10.09%	522,384,000.00	9.46%	7.50%
平均值（3家）									6.60%

然后通过查询承租人南京广电锦和商管公司公告的 2023 年、2024 年年报报表，测得近期南京广电锦和投资管理有限公司平均净利润率为 6.79%。具体见下表：

南京广电锦和投资管理有限公司	2024 年年报	2023 年年报	平均值
营业收入	65,304,875.10	65,959,351.73	
净利润	4,292,626.53	4,618,374.69	
营收利润率	6.57%	7.00%	6.79%

最后根据 2024 年企业绩效评价标准值，参考房地产开发经营业小型企业中等级值为 7.20%。

综合同类上市公司数据、房产运营单位运营数据、国有企业绩效评价标准值三个方面，本次评估取上述三个方面平均净利润率为 6.86%。

x 整租租金市场价值计算

整租租金=运营商收入—运营商成本—运营商净利润。具体计算如下：

莫愁路 329 号投资性房地产整租年租金测算表

序号	项 目	分项构成	参数	结果
一、运营商收入				南京工艺自持、代管房及租入房产
1	建筑面积			67,606.09
2	市场散租租金单价			2.78
3	散租年租金收入(含税)			68,599,900.00
4	散租年租金收入（不含税）		5%	65,333,238.10
5	有效出租率			80%
6	年有效总收入(不含税)			52,266,590.48
7	其他收入	押金利息收入	1.10%	47,911.04
8	运营商收入合计			52,314,500.00
二、运营商成本				
9	运营管理及销售费用	年有效总收入*费率	15.23%	7,960,200.00
10	维修费	重置成本*面积*费率	2.0%	3,380,300.00



11	保险费	重置成本*面积*费率	0.15%	253,500.00
12	土地使用税	土地面积*收费单价	10.00	470,200.00
13	其他税费	城建税及教育费附加	0.60%	313,600.00
		印花税	0.10%	52,267.00
14	运营商成本合计			12,430,100.00
三、运营商净利润		年有效总收入*净利润率	6.86%	3,585,500.00
四、整租租金（2025年度）		运营商收入-运营商成本- 运营商净利润		36,298,900.00

xi 租约外整租租金递增率

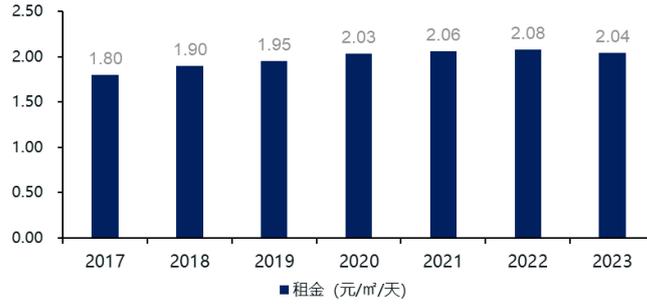
未来租金递增情况通过以下几个方面分析：

（1）宏观层面：根据南京市统计局数据，2017-2024年南京市消费者物价指数（CPI）平均增速分别为1.9%、2.4%、3.1%、2.4%、1.5%、2.2%、0.6%、0.4%，其中2023-2024年平均增速较低主要系食品价格、工业消费品价格下降以及当前需求不足所致。随着南京市宏观经济发展向好，也为未来租金的增长率提供坚实支撑。

（2）专业机构研究数据：相关优质办公楼研究数据显示：2008年至今，南京市优质写字楼平均租金整体呈现先增长后下降的趋势；2008年6月至2023年6月区间内，南京市优质写字楼平均租金累计增幅37.56%，年平均增长率2.5%，复合增长率2.15%。2020年至2024年的租金数据，显示租金呈下降趋势，从122.7元/平方米/月降至113.1元/平方米/月，累计降幅约7.8%，复合增长率为-2.02%。

根据相关专业机构对南京科研办公的研究数据，2017-2022年，南京市优质研发类办公的租金水平整体保持稳步上升的趋势，截至2022年，南京市优质研发办公的平均租金为2.08元/平方米/天。2023年上半年，租金小幅上涨至二季度末，平均租金维持在2.10元/平方米/天。自2023年三季度起，由于经济复苏的不确定性，企业面临一定程度的经营压力，部分选择缩减办公面积或退租，导致市场需求不足。整体上看，南京市研发类办公市场租金出现小幅波动，2023年末平均租金为2.04元/平方米/天。2017-2023年南京优质研发办公租金增长了13.33%，年平均增长率2.22%，复合增长率为2.1%。





数据来源:戴德梁行

综合南京市研发类办公租金以及优质办公楼租金历史涨幅情况,可以看出前面房地产快速发展,后呈现下降趋势,未来南京市办公整体租金短期内处于震荡恢复期,出现小幅下调或保持不变,长期则稳步增长。

(3) 从供应端分析

2024 年南京高品质写字楼新增供应面积约 47.3 万平方米,入市的代表型项目包括金陵中环、深业滨江中心、阿里中心一期等。全市高品质项目存量超 500 万平方米。

南京市优质科研办公市场主要分布在河西(含建邺)、江宁、浦口、鼓楼、栖霞、秦淮及雨花等商务区域。2010 年,全市优质科研办公市场存量仅为 20 万 m²,随后由于南京市经济快速发展,各类产业齐头并进,带动了南京市科研办公市场的飞速发展,尤其 2014-2016 年,科研办公市场平均每年新增供应超过 100 万 m²。到 2023 年四季度,南京市优质科研办公市场总存量达到 705.8 万 m²,相比 2010 年大幅增加,平均年增长幅度趋缓。在南京市主城区中,江宁区是科研载体市场存量最高的区域,存量达到 207.9 万 m²,占南京市科研载体市场总存量的 29.5%。建邺区其次,存量达到 203.4 m²,占南京市总存量的 28.2%。浦口区由于近几年科研载体市场的发展,总存量达到 126.4 万 m²。



数据来源:戴德梁行

未来新增供应的科研办公还有很多,比如建邺高投并表范围内的科技创新产业园预计新增科研办公载体可出租面积超过 56 万 m²。2025 年,建邺区将引进 5 家以上总部,支持小米南京科技园打造万人超级研发中心,保障阿里巴巴江苏总部投入运营。

(4) 从需求端分析

戴德梁行对南京市 2024 年房地产市场回顾:市场需求持续修复,2024 年录得吸纳量 20.7 万平方米,较去年增加 4.6 万平方米,同比增长 28.6%。成交活跃区域主要集中在新街口、河西、雨花、鼓楼等,租赁成交占比达 24%,以保险、银行、基金为主的金融行业整体承租能力也较强,主要集中于新街口、河西等成熟区域的 CBD,租赁成交占比约 17%。2025 年未来供应仍处高峰期,即将入市的典型项目有:华贸中心、河西金融城二期 C1、中华城 A1/A2、玄武招商局中心、壹城数创未来中心、中芬合作交流中心等项目入市,预计为市场带来超 50 万平方米办公新增供应,局部竞争将有所加剧。

(5) 莫愁路 329 号越界梦幻城实际出租情况:根据现场勘查及电话调查,越界梦幻城目前对外出租的租赁方式一般为两年起租,两年租期租金不递增,租期 3 年以上第 3 年递增 5%左右,考虑到前期不递增的情况,平均递增率约 1.5%。

考虑到经济发展现状、同行研究数据、办公楼市场供需平衡、实地调查情况等因素,鉴于投资性房地产越界梦幻城位于南京市秦淮区莫愁路 329 号,非新街口、河西等商务核心区域,其本身体量较大。综合以上因素,评估人员分析后确定该项目的未来租金长期年增长率为 1.5%。

因此租约外首年整租租金(2035 年) = $36,298,900.00 \times (1+1.5\%)^{10} = 42,126,400.00$ 元。

③被评估单位投资性房地产空置率

评估对象的实际出租为整租,在计算整租租金中已经考虑了空置率,故投资性房地产的空置率为 0%。

④年有效总收入的计算

租约内为不含税租金,租约外评估的是考虑了各种因素后的净租金,具体详见计算表。



（2）其他收入

根据签订的租赁合同，租约期内和租约外按合同押金 300 万计算，租约期内外收益率参考被评估单位一年内大额存款利率 2.1%。

（3）总支出（运营费用）

①租赁管理费

租赁管理费是指对整体出租房屋进行必要管理所需支付的费用，主要是指管理人员的工资性支出等，该投资性房地产为整租，日常只需要 1-2 个管理人员。本次管理费按年有效收入的 0.5% 计算。

②维修费、保险费、土地改变用途年租金、土地使用税等

根据《租赁合同书》第四条第 6 小条约定：园区乙方租赁物业的土地年租金、企业城镇土地使用税由乙方承担；第五条乙方的权利和义务第 5 小条约定：在租赁期内，乙方负责租赁物业的安全、维修、维护、保养等责任，费用全部由乙方承担，同时乙方自行办理必要的相关保险。因此维修费、保险费、土地使用税在计算整租租金时已考虑，土地改变用途年租金根据实际情况并未缴纳，计算整租租金时不考虑。

④税金

税金是指房屋所有权人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、城市建设维护税、教育费附加、印花税。房产税为不含税收入的 12%，城建税、教育税及附加为不含税收入的 0.6%（增值税的 12%），印花税为不含税收入的 0.1%。综合税率为 12.7%。

⑤公租房租入成本

2025 年-2034 年：租入房产租赁合同于 2025 年签订，租期自 2024 年 2 月 1 日起至 2034 年 12 月 31 日，各年租金如下：

租赁年度	租金（人民币万元）（不含税）
2025	214.50
2026	224.34
2027	225.23
2028	235.55
2029	236.49
2030	247.33
2031	248.32



租赁年度	租金（人民币万元）（不含税）
2032	259.70
2033	260.73
2034	260.32

2034年之后：租期到期后，租约外按照市场租金考虑，与投资性房地产整体出租递增水平保持一致。具体如下：

莫愁路 329 号租入房产整租租金计算表

序号	项 目	分项构成	参数	租入房产整租租金测算
一、运营商收入				租入房产
1	建筑面积			6,072.20
2	市场散租租金单价			2.78
3	散租年租金收入（含税）			6,161,500.00
4	散租年租金收入（不含税）		5%	5,868,095.24
5	有效出租率			80%
6	年有效总收入（不含税）			4,694,500.00
7	其他收入	押金利息收入	1.10%	4,303.29
8	运营商收入合计			4,698,800.00
二、运营商成本				
9	运营管理及销售费用	年有效总收入*费率	15.23%	715,000.00
10	维修费	重置成本*面积*费率	2.0%	303,600.00
11	保险费	重置成本*面积*费率	0.15%	22,800.00
12	土地使用税	土地面积*收费单价	10.00	
13	其他税费	城建税及教育费附加	0.60%	28,200.00
		印花税	0.10%	4,700.00
14	运营商成本合计			1,074,300.00
三、运营商净利润		年有效总收入*净利润率	6.86%	322,000.00
四、整租租金（2025 年度）		运营商收入-运营商成本-运营商净利润		3,302,500.00

⑥所得税

企业所得税是对中国境内的企业和其他取得收入的组织的生产经营所得和其他所得征收的一种所得税。该投资性房地产收入每年需缴纳企业所得税，被评估单位为高新技术企业，企业所得税取 15%。所得税费用=（有效毛收入+其他收入-管理费-房产税及附加-租入房产成本-房产土地年折旧/摊销额）×15%



⑦年运营费用=管理费+税金+公租房租入成本。

(4) 净收益

投资性房地产年净收益=年有效总收入-一年运营费用-所得税，各年计算具体见下表。

(5) 变化趋势分析

见上文“租约外整租租金递增率”。预测平均每年递增 1.5%。

(6) 资本化率的确定

采用安全利率加风险调整值：即资本化率=安全利率+风险调整值。本次安全利率采用十年期的国债利率 1.68%，考虑投资商业办公房地产的行业风险、经营风险、流动风险，同时风险调整值应考虑申报的投资性房地产所在地区的经济状况及未来收益、房产用途及新旧程度等。确定最终风险调整值=行业风险+经营风险+管理风险+流动风险+个别风险=1%+1%+0.5%+1%+2%=5.5%。

本次房产的资本化率取整 7.18%。

则税后资本化率=7.18%×(1-15%)=6.10%

(7) 收益期限

投资性房地产建成于上世纪 50 年代到 2000 年间，并于 2014 年进行了改扩建工程，由于建成时间较早，因此收益期限以土地到期日为准，在评估基准日评估对象所占土地终止日期为 2054 年 9 月 2 日，土地剩余使用年限为 29.69 年。因此收益年限取 29.69 年。

(8) 房屋残余价值

申报的投资性房地产建成时间较早，于 2014 年改造，主要为混合、砖木结构，经济耐用年限最长为 50 年，土地期限届满时，房屋经改造后又要使用约 40 年，使用年限过长，因此土地到期后不考虑房屋残值。

(9) 评估值计算

收益法适用计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{Ai}{(1+r)^n}$$



其中： P —为投资性房地产价值； r —为投资性房地产税后资本化率； A_i —为投资性房地产每年税后净收益； n —为投资性房地产的收益年期；

其中：租约期内采用合同约定的整租租金计算纯收益，租约期外采用市场整租租金计算纯收益。整租租金=运营商收入 - 运营商成本-运营商利润。

收益法测算表

金额单位：人民币万元

租期	时间	收益年限	租约内出租面积(m ²)	改扩建后可出租面积(m ²)	年收入		年运营费用				所得税	年净收益	折现值
					有效毛收入(不含税)	其他收入(押金收益)	租赁管理费	房产税及附加(从租计征)	租入房产成本(不含税)	运营费用合计			
			含自有房产、代管房及租入房产			2.10%	0.5%	12.70%			15%		6.10%
1	2025年	1	44,760.39		3,353.00	6.30	16.77	425.83	214.50	657.10	382.75	2,319.45	2,268.65
2	2026年	2	44,760.39		3,520.65	6.30	17.60	447.12	224.34	689.06	404.27	2,433.62	2,243.47
3	2027年	3	44,760.39		3,696.69	6.30	18.48	469.48	225.23	713.19	427.47	2,562.33	2,226.32
4	2028年	4	44,760.39		3,881.51	6.30	19.41	492.95	235.55	747.91	450.00	2,689.90	2,202.79
5	2029年	5	44,760.39		4,114.41	6.30	20.57	522.53	236.49	779.59	480.18	2,860.94	2,208.16
6	2030年	6	44,760.39		4,361.28	6.30	21.81	553.88	247.33	823.02	510.70	3,033.86	2,206.99
7	2031年	7	44,760.39		4,622.95	6.30	23.11	587.11	248.32	858.54	544.62	3,226.09	2,211.91
8	2032年	8	44,760.39		4,900.32	6.30	24.50	622.34	259.70	906.54	579.02	3,421.06	2,210.73
9	2033年	9	44,760.39		5,194.34	6.30	25.97	659.68	260.73	946.38	617.15	3,637.11	2,215.21
10	2034年	10	44,760.39		5,506.01	6.30	27.53	699.26	260.32	987.11	657.79	3,867.41	2,220.06
11	2035年	11		67606.09	4,212.64	6.30	21.06	535.01	383.27	939.34	470.95	2,808.65	1,519.59
12	2036年	12		67606.09	4,275.83	6.30	21.38	543.03	389.02	953.43	478.32	2,850.38	1,453.50
13	2037年	13		67606.09	4,339.97	6.30	21.70	551.18	394.85	967.73	485.79	2,892.75	1,390.30
14	2038年	14		67606.09	4,405.07	6.30	22.03	559.44	400.78	982.25	493.38	2,935.74	1,329.84
15	2039年	15		67606.09	4,471.14	6.30	22.36	567.83	406.79	996.98	501.08	2,979.38	1,272.02
16	2040年	16		67606.09	4,538.21	6.30	22.69	576.35	412.89	1,011.93	508.90	3,023.68	1,216.71
17	2041年	17		67606.09	4,606.28	6.30	23.03	585.00	419.08	1,027.11	516.83	3,068.64	1,163.81
18	2042年	18		67606.09	4,675.38	6.30	23.38	593.77	425.37	1,042.52	524.89	3,114.27	1,113.21
19	2043年	19		67606.09	4,745.51	6.30	23.73	602.68	431.75	1,058.16	533.06	3,160.59	1,064.81
20	2044年	20		67606.09	4,816.69	6.30	24.08	611.72	438.23	1,074.03	541.36	3,207.60	1,018.52
21	2045年	21		67606.09	4,888.94	6.30	24.44	620.90	444.80	1,090.14	549.78	3,255.32	974.25
22	2046年	22		67606.09	4,962.27	6.30	24.81	630.21	451.47	1,106.49	558.32	3,303.76	931.90
23	2047年	23		67606.09	5,036.71	6.30	25.18	639.66	458.24	1,123.08	567.00	3,352.93	891.39
24	2048年	24		67606.09	5,112.26	6.30	25.56	649.26	465.12	1,139.94	575.81	3,402.81	852.64
25	2049年	25		67606.09	5,188.94	6.30	25.94	659.00	472.10	1,157.04	584.74	3,453.46	815.58
26	2050年	26		67606.09	5,266.78	6.30	26.33	668.88	479.18	1,174.39	593.82	3,504.87	780.14



租期	时间	收益年限	租约内出租面积 (m ²)	改扩建后可出租面积 (m ²)	年收入		年运营费用				所得税	年净收益	折现值
					有效毛收入 (不含税)	其他收入 (押金收益)	租赁管理费	房产税及附加 (从租计征)	租入房产成本 (不含税)	运营费用合计			
27	2051年	27		67606.09	5,345.78	6.30	26.73	678.91	486.36	1,192.00	603.02	3,557.06	746.23
28	2052年	28		67606.09	5,425.97	6.30	27.13	689.10	493.66	1,209.89	612.37	3,610.01	713.80
29	2053年	29		67606.09	5,507.36	6.30	27.54	699.43	501.06	1,228.03	621.86	3,663.77	682.78
30	2054年9月2日	29.69		67606.09	2,584.24	4.35	12.92	328.20	235.12	576.24	287.86	1,724.49	305.55
31	市场价值 (万元) (不含税)												42,450.86

则投资性房地产的不含税评估值为 424,508,600.00 元，投资性房地产评估值包含租入房产溢价部分价值、代管房的使用权权益价值及其占用的土地使用权价值。

9、固定资产—房屋建（构）筑物

（1）申报数量及账面值情况

南京工艺申报的房屋建筑物类固定资产共 22 项，其中房屋有 7 项，为综合楼、生产厂房、食堂及宿舍楼、门卫室等，构筑物有 15 项，主要为室外给排水管道、厂区道路、围墙、环保水池、停车场等。

房屋建筑物类固定资产未计提减值准备，其账面价值具体如下表：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值 (元)	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	235,030,449.79	124,664,240.82
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	204,621,400.58	104,578,417.74
4-6-2	固定资产-构筑物	30,409,049.21	20,085,823.08

上述账面值为历史成本计价，价值内涵为房屋建筑物建安工程造价、专业费用、规费、管理费用、资金成本。

（2）权益状况、区位状况及实物状况

①权益状况

南京工艺申报的 7 项房屋总建筑面积 74,427.55 平方米，其中 4 项已领取了《不动产权证书》，1 项综合楼及综合站房已领取《建设工程规划许可证》，其



他 2 项未领取《不动产权证书》，也未提供《建设工程规划许可证》。房屋权属状况具体见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	建设工程规划许可证： 建字第 320115201081383 号	综合站房（35KV 站房）	钢混	2013 年 8 月	5706.78
	建设工程规划许可证： 建字第 320115201081384 号	综合楼	钢混	2013 年 8 月	
2	苏（2024）宁江不动产权第 0092514 号	滚珠丝杠加工厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	18599.09
3		滚珠丝杠恒温及旋 铣厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	21572.89
4		滚动导轨加工厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	12018.63
5		热处理及综合厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	8856.16
6	无证	食堂及宿舍楼	钢混	2013 年 8 月	7618.00
7	无证	飞鹰路门卫室	混合	2013 年 8 月	56.00
合计					74,427.55

上述房屋建筑物中食堂及宿舍楼、飞鹰路门卫室位于土地红线以外。根据南京工艺提供的 2024 年 4 月 27 日《南京市江宁区人民政府办公室会议纪要（第 43 期）》，会议原则同意该项目 18.7 亩土地不带方案、预计在 2025 年上半年带建筑物挂牌出让，待取得土地证后，按历史遗留问题给予办理建设工程竣工备案和不动产权证等手续。

②实物状况

南京工艺申报的房屋有综合楼、生产厂房、食堂及宿舍楼、门卫室等，结构为钢混、钢排架及钢混、混合。基准日时使用、维护保养状况较优。主要建筑物状况如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	实物状况
----	-------	----	------	---------------------------	------



1	综合楼及综合站房（35KV 站房）	钢混	2013 年 8 月	5,706.78	主体 3 层、局部 2 层，地下局部 1 层，檐高 13.50 米，1 层层高 4.5 米，2、3 层 3.6 米，该房产外墙涂料，铝合金窗、办公木门，内部地面贴砖，内墙面为乳胶漆粉刷，石棉板吊顶，地下 1 层为消防水池；
2	滚珠丝杠加工厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	18,599.09	地上 1 层、局部 3 层，檐高 13.4 米，总共 7 跨，每个跨度约 27 米，该房屋基础为钢筋混凝土沉管灌注桩基础，主体为钢制框架结构，地面环氧涂料，顶棚保温彩钢板吊顶，内外墙面为抹灰面刷涂料，配玻璃窗，屋面结构上设防水保温层、找平层，顶刷涂料，水电设施齐全。
3	滚珠丝杠恒温及旋铣厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	21,572.89	地上 1 层、局部 3 层，檐高 13.7 米，总共 10 跨，每个跨度约 22 米，该房屋基础为钢筋混凝土沉管灌注桩基础，主体为钢制框架结构，地面环氧涂料，顶棚保温彩钢板吊顶，内外墙面为抹灰面刷涂料，配玻璃窗，屋面结构上设防水保温层、找平层，顶刷涂料，水电设施齐全。
4	滚动导轨加工厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	12,018.63	地上 1 层、局部 3 层，檐高 13.8 米，总共 4 跨，每个跨度约 36 米，该房屋基础为钢筋混凝土沉管灌注桩基础，主体为钢制框架结构，地面环氧涂料，顶棚保温彩钢板吊顶，内外墙面为抹灰面刷涂料，配玻璃窗，屋面结构上设防水保温层、找平层，顶刷涂料，水电设施齐全。
5	热处理及综合厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	8,856.16	地上 1 层、局部 3 层，檐高 12.5 米，总共 2 跨，每个跨度约 32 米，该房屋基础为钢筋混凝土沉管灌注桩基础，主体为钢制框架结构，地面环氧涂料，顶棚保温彩钢板吊顶，内外墙面为抹灰面刷涂料，配玻璃窗，屋面结构上设防水保温层、找平层，顶刷涂料，水电设施齐全。内部有三层钢混办公，简单装修。
6	食堂及宿舍楼	钢混	2013 年 8 月	7,618.00	宿舍 5 层，食堂 3 层，层高 3.6 米，该房产外墙涂料，铝合金窗、木门，内部地面贴砖，内墙面及顶棚为乳胶漆粉刷；
7	飞鹰路门卫室	混合	2013 年 8 月	56.00	1 层，檐高 4.2 米，该房产外墙贴砖，铝合金窗、铝合金门，内部地面贴砖，内墙面及顶棚为乳胶漆粉刷，日光灯照明；

南京工艺申报的构筑物共15项，主要为室外给排水管道、厂区道路、围墙、环保水池、停车场等，建成于2013年8月。评估基准日，使用维护状况较优。

③ 区位状况



固定资产-房屋建筑物位于南京市江宁滨江开发区盛安大道 717 号，所在区域内主要道路为交通型主干道景明大街、盛安大道、飞鹰路、春阳路等，路面为沥青混凝土，路面保养维护好，总体道路质量优；距离公交站飞鹰路景明大街站 100 米，有 873 路环二、环一等公交线路通过，交通便捷度一般；附近相关产业配套较优，工业成熟度较优，基础设施完备度较优，附近自然环境一般。

(3) 房屋建筑物类固定资产核实的方法和结论。

<1>评估人员进入现场勘查前，先了解所申报房屋建筑物的地理位置及具体分布情况，并对申报明细表与评估基准日的固定资产明细账进行核对，审查房屋建筑物名称、数量、面积等是否存在差异，抽查相关财务凭证，了解房屋建筑物账面原值构成、减值准备计提情况，对申报表内容的完整性、合规性进行初步审查，辅导被评估单位进一步完善资产评估申报表。

<2>对所申报房屋建筑物的权属形成过程进行调查，关注房地产是否领证，权证登记的权属登记权利人与实际使用人是否一致，法定用途与实际用途是否一致；领证房屋是否竣工或改扩建以及对外租赁情况。

<3>在产权持有单位相关人员的陪同下，对所申报的房屋建筑物逐项进行现场勘查，记录房屋区位状况、实物状况，对其主要结构如墙体、屋面、门窗、楼地面、装修等部位逐项勘察，对构筑物的构造、形状、主要参数等详细勘查，并做调查记录。

<4>收集主要房屋及构筑物的建造合同、决算资料、图纸、工程审计报告等，关注并了解所申报房屋建筑物是否涉及抵押担保事项。

核实结论：

A、南京工艺申报的 7 项房屋（总建筑面积 74,427.55 平方米），其中 4 项已领取了《不动产权证书》，1 项综合楼及综合站房已领取《建设工程规划许可证》，其他 2 项未领取《不动产权证书》，也未提供《建设工程规划许可证》。

B、南京工艺申报评估的食堂及宿舍楼和飞鹰路门卫室全部位于土地红线以外。根据南京工艺提供的 2024 年 4 月 27 日《南京市江宁区人民政府办公室会议纪要（第 43 期）》，会议原则同意该项目 18.7 亩土地不带方案、预计在 2025 年上半年带建筑物挂牌出让，待取得土地证后，按历史遗留问题给予办理建设工程竣工备案和不动产权证等手续。



(4) 评估方法选取的依据和理由，并列示主要计算公式、参数涵义及参数确定的方法。

根据本次评估目的、价值类型、资料收集等情况，结合本次申报评估的房屋建筑物为被评估单位建造在工业用地上、自用性的生产型房屋建筑物的具体情况，在对其进行实地勘查和调查后，评估人员认真分析了影响评估对象价值的相关因素，从已取得的资料看，考虑到目前与本次申报评估的房屋建筑物所处地段、类型、用途相同的类似交易案例很少，所以无法采用市场法进行评估；其收益情况难以单独测算，收益年限和收益折现率难以确定，不宜采用收益法进行评估，由于我们能搜集到类似房屋建筑物的建设成本及相关费用，也能够对其贬值合理估算，故本次采用重置成本法进行评估。

成本法指估测申报的房屋建筑物在评估基准日的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到该房屋建筑物评估值的方法；建筑物贬值通过综合成新率反映，该方法基本公式如下：

建筑物评估值=重置成本×综合成新率

建筑物重置成本=建安工程造价+专业费用+规费+管理费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

<1>建安工程造价

根据南京工艺提供的部分工程结算资料，本次评估采用结算调整法确定工程造价。此方法是以申报的房屋建筑物结算的分部分项工程费为基础，按评估基准日的人工单价、主要材料单价和机械单价与结算时的差异重新计算基准日时的分部分项工程费，再加上措施项目清单计价、其他项目费、税金等估算出建筑物的建筑安装工程造价。

未提供工程结算资料部分房屋建筑物，我们根据现场查勘资料，查询类似建筑物的工程造价指标，先采用案例修正法对实体因素进行修正确定修正后的分部分项工程费，再按评估基准日的人工单价、主要材料单价和机械单价与类似工程结算时的差异重新计算基准日时的分部分项工程费，再加上措施项目清单计价、其他项目费、税金等估算出建筑物的建筑安装工程造价。

<2>专业费用

专业费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、造价



咨询费等，按照当地平均水平综合确定。

<3>规费

根据南京市人民政府等有关部门的规定，对于已办理《不动产权证书》及领取了《建设工程规划许可证》的房屋考虑市政公用设施配套费。

<4>管理费用

管理费用是指组织和管理项目开发经营活动所必需发生的费用，按项目建安工程造价一定比例估算。

<5>资金成本

资金成本根据类似工程的合理的建设工期，按照基准日时中国人民银行规定的同期贷款基准利率，以建安工程造价、前期及其他费用为基数按均匀投入考虑。

资金成本 = (建安工程造价 + 专业费用 + 规费 + 管理费用) × 利率 × 工期 ÷ 2

<6>可抵扣的增值税进项税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号），目前固定资产的购价、建安成本、前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等产生的增值税进项税可抵扣，建安成本按 9% 增值税率计算，对前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等，按 6% 增值税率计算。

<7>综合成新率的确定

房屋建筑物采用使用年限法和打分法相结合的方法，经加权计算确定，得出综合成新率。构筑物使用年限法确定成新率。

公式：综合成新率 = 年限法成新率 × 权重 40% + 打分法成新率 × 权重 60%

I、使用年限法

使用年限法 = 预计尚可使用年限 / (预计尚可使用年限 + 实际已使用年限) × 100%

经济寿命年限参照各种房屋的经济耐用年限结合实际情况确定。

II、打分法

将影响房屋成新状况的主要因素按结构部分（基础、承重墙体、非承重墙体、屋面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚、地面）、设备部分（水电、其它）分为三类十二项，通过建筑造价中各部分所占的比重，确定不同结构形式房屋各



因素的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际情况，确定分项评估完好分值，在此基础上计算完好分值率。具体公式：

$$\text{成新率} = \text{结构部分得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{设备部分得分} \times B$$

式中：G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

(5) 评估结论与帐面价值差异的分析

南京工艺申报的房屋建筑物在原地继续使用的前提下，于评估基准日 2024 年 12 月 31 日时的评估结果如下：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	233,809,739.00	178,249,439.00	-1,220,710.79	53,585,198.18	-0.52	42.98
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	206,082,900.00	160,741,600.00	1,461,499.42	56,163,182.26	0.71	53.70
4-6-2	固定资产-构筑物	27,726,839.00	17,507,839.00	-2,682,210.21	-2,577,984.08	-8.82	-12.83

上述房屋建筑物评估值与账面值有差异的主要原因是：房屋建筑物评估增值 53,585,198.18 元，增值率 42.98%。建筑物增值的主要原因是财务上房屋折旧年限短于经济使用年限。

(6) 评估举例

案例一：滚珠丝杠恒温及旋铣厂房（见固定资产-房屋建筑物评估明细表序号 3）

建筑物名称：滚珠丝杠恒温及旋铣厂房

建筑面积：21,572.89 m²

建筑结构：钢排架及钢混

层数：1 层

滚珠丝杠恒温及旋铣厂房地面 1 层、局部 3 层，檐高 13.7 米，总共 10 跨，每个跨度约 22 米，该房屋基础为钢筋混凝土沉管灌注桩基础，主体为钢制框架



结构，地面环氧涂料，顶棚保温彩钢板吊顶，内外墙面为抹灰面刷涂料，配玻璃窗，屋面结构上设防水保温层、找平层，顶刷涂料，水电设施齐全。

①重置成本的计算

根据南京工艺提供的部分工程结算资料，本次评估采用结算调整法确定工程造价。此方法是以申报的房屋建筑物结算的分部分项工程费为基础，按评估基准日的人工单价、主要材料单价和机械单价与结算时的差异重新计算基准日时的分部分项工程费，再加上措施项目清单计价、其他项目费、安装工程费、专业费、建设单位管理费、税金等估算出建筑物的建筑安装工程造价。计算过程如下：

附表一重置成本计算表

序号	费用名称	计价程序	费率	金额	
一	分部分项工程费			1,331.47	
	其中	1.人工费	人工消耗量×人工单价		332.39
		2.材料费	材料消耗量×材料单价		810.01
		3.施工机具使用费	机械消耗量×机械单价		45.48
		4.管理费	(1+3)×费率	26%	98.25
		5.利润	(1+3)×费率	12%	45.34
二	措施项目费			180.43	
	其中	1.现场文明施工费	一×费率	3.1%	41.28
		2.临时设施费	一×费率	2.3%	30.62
		3.大型机械进出场及安拆			0.84
		4.混凝土、钢筋混凝土模板及支架			65.29
		5.脚手架费			25.21
		6.施工降水、排水			
		7.垂直运输机械			17.19
三	其它项目费				
四	规费			57.90	
	其中	1.环境保护税	(一+二+三-工程设备费)×费率	0.10%	1.51
		2.社会保险费	(一+二+三-工程设备费)×费率	3.20%	48.38
		3.住房公积金	(一+二+三-工程设备费)×费率	0.53%	8.01
五	增值税	[一+二+三+四]×费率	9.00%	141.28	
六	土建工程费	一+二+三+四+五		1,711.08	



七	钢结构			701.54
八	安装工程费(根据结算资料测算)	(六+七)×费率	25%	603.16
九	工程造价	六+七+八		3,015.78
十	专业费	九×费率	3.62%	109.17
十一	建设单位管理费	九×费率	0.81%	24.43
十二	基础设施配套费			150.00
十三	资金成本	(九+十+十一+十二)×费率	3.10%	51.14
十四	重置单价(含税)	九+十+十一+十二+十三		3,350.52
十五	重置成本(含税)			72,280,400.00
十六	重置单价(不含税)			3,095.33
十七	重置成本(不含税)			66,775,200.00

附表二专业费用、管理费用、规费及资金成本

序号	费用名称	取费费率	取费依据
一	其他工程建设费用		
1	前期工作咨询费	0.26%	根据行业平均水平确定
2	勘察设计费	2.53%	根据行业平均水平确定
3	监理费	1.65%	根据行业平均水平确定
4	招投标管理费	0.09%	根据行业平均水平确定
	小计	3.62%	
二	建设单位管理费		
1	建设单位管理费	0.81%	根据行业平均水平确定
三	市政公用基础设施配套费	150	苏财综[2022]9号
四	资金成本		
1	资金成本	3.10%	工期一年,假设资金均匀投入

②成新率的确定过程

<1>使用年限法

根据《建筑物耐用年限表》不同建筑结构房屋耐用年限的规定,考虑所评建筑物内在质量、更新改造、装修、维护、使用状况等实际情况,判定建筑物的预计尚可使用年限。

滚珠丝杠恒温及旋铣厂房为钢排架及钢混结构生产用房,经济耐用年限为60年,房屋2013年8月建成投入使用,至本次评估基准日已使用11.42年,故尚可使用58.58年;房屋所占宗地终止日期为2060年3月11日,截止评估基准



日时，宗地剩余使用年限约为 35.2 年。根据土地出让合同，土地期限届满，续期未获批准时，由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，因此，按照土地出让年限确定房屋可使用年限，截止评估基准日时，房屋尚可使用年限确定为 35.2 年。计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= [\text{预计尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{预计尚可使用年限})] \times 100\% \\ &= [35.2 / (11.42 + 35.2)] \times 100\% \approx 76\% \end{aligned}$$

<2>完损等级打分法

评估人员按照《房屋完损等级评定标准》（城住字(1984)第 678 号），通过现场勘察房屋各部位的完损程度并对其量化打分后，经计算分值成新率为 80 分。

附表三现场测定成新率评估作业表

项目	标准分	评分	项目	标准分	评分	项目	标准分	评分
基础	20	15	门窗	35	30	电照	50	41
承重构件	30	25	外粉刷	25	20	水卫	40	32
非承重墙	15	13	内粉刷	20	15	其他	10	7
屋面	20	15	顶棚	20	15			
楼地面	15	12						
小计	100	80		100	80		100	80
分值法成新率/%	80×70%+80×20%+80×10%						80	

<3>综合成新率

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{使用年限法成新率} \times \text{权重 } 40\% + \text{完损等级打分法成新率} \times \text{权重 } 60\% \\ &= 76\% \times 40\% + 80\% \times 60\% \\ &\approx 78\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

③评估值的确定：

$$\begin{aligned} \text{滚珠丝杠恒温及旋铣厂房评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 66,775,200.00 \times 78\% \\ &= 52,084,700 \text{（取整到百元）} \end{aligned}$$

案例二、厂区道路（见构筑物评估明细表序号 7）

厂区道路位于江宁滨江开发区盛安大道 717 号厂区，面积约为 20,107.00 平方米，建于 2013 年 8 月。自下而上为 20cm 级配沙砾、30cm 石灰粉煤灰碎砾石基层、6cm 细粒式、5cm 中粒式、4cm 粗粒式沥青混凝土路面机械摊铺而成。



①重置成本计算

按该构筑物的结构，测量尺寸，计算工程量并现行概算定额及取费规定进行计算，计算结果如下：

附表四重置成本计算

序号	费用名称	计价程序	费率	金额	
一	分部分项工程费			500.73	
二	措施项目费			27.04	
三	其它项目费				
四	规费			18.67	
	其中	1.环境保护税	(一+二+三-工程设备费)×费率	-	
		2.社会保险费	(一+二+三-工程设备费)×费率	3.20%	16.02
		3.住房公积金	(一+二+三-工程设备费)×费率	0.53%	2.65
五	增值税	[一+二+三+四]×费率	9.00%	49.18	
六	土建工程费	一+二+三+四+五		595.62	
七	专业费	七×费率	3.62%	21.56	
八	建设单位管理费	七×费率	0.81%	4.82	
九	资金成本	(六七+八) ×费率	3.10%	9.64	
十	重置单价(含税)	六七+八+九		631.64	
十一	重置单价(不含税)			581.24	
十二	重置成本(不含税)			11,687,000.00	

②成新率计算

厂区道路建成于2013年8月，已使用11.42年，预计尚可使用年限为18.58年，则按年限法评估计算理论成新率：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= [\text{预计尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{预计尚可使用年限})] \times 100\% \\ &= [18.58 / (18.58 + 11.42)] \times 100\% \\ &\approx 62\%。 \end{aligned}$$

③评估值计算

$$\begin{aligned} \text{道路评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 11,687,000.00 \times 62\% \\ &= 7,245,900.00 \text{ (取整到百元)} \end{aligned}$$

10、固定资产—设备

(1) 申报数量及账面组成



根据被评估单位提供的固定资产—机器设备、车辆、电子设备评估申报明细表，设备于评估基准日之账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	数量 (项)	账面值	
		原值	净值
设备类合计	4,063	361,188,948.78	135,679,911.10
机器设备	1,015	352,287,074.03	132,904,618.61
车辆	8	1,799,209.73	557,040.51
电子设备	3,040	7,102,665.02	2,218,251.98

部分设备账面原值根据企业 2003 年混改评估报告进行过调整，企业在对设备进行技改、修理时存在将设备净值转入在建工程待技改、修理事项完毕后将对应在建工程账面价值再次转为固定资产的情况。

(2) 设备概况

公司建有滚动功能部件全性能试验室，高速滚珠丝杠副60m/min运行时噪音70dB，高速滚动直线导轨副60m/min运行时噪音68dB，为精密卧式加工中心批量配套滚珠丝杠副、滚动导轨副，实现各轴快移速度40m/min、定位精度0.002mm、重复定位精度0.001mm。公司构筑了完备的设备保障体系，建成了高精度滚珠丝杠副、大型滚珠丝杠副、滚动导轨副生产线。公司产品为高速、高精中高档数控机床大批量配套，推进了国产滚动功能部件的提档升级和替代进口。滚动功能部件，年产能力50万多套，品种有滚珠丝杠副、滚动导轨副、滚动花键副、滚动导套副及数控精密十字工作台、数控超高压水射流切割机、最近又研制开发了刀库、刀架、电主轴、机械主轴等功能部件产品，进一步完备了为国家数字机器提供配套的解决方案。

① 机器设备

申报的机器设备共1015项1015台（套），主要设备包括旋铣机床、磨床、压铸机床、测量仪、淬火生产线等设备，设备于1965年至2024年投入使用。评估基准日时，除31项盘盈报废设备以外其他设备均可正常使用。

② 车辆

申报的车辆共计 8 辆，购置于 2010 年至 2023 年。分别为轿车、商务车、货车，南京工艺装备制造股份有限公司已办理车辆行驶证。评估基准日时，车辆年检在有效期内且可正常使用。



电子设备

申报的电子设备共 817 项 3040 台（套），主要包括电脑、打印机、空调及办公桌椅等办公设备，购置于 1977 年至 2024 年，其中 1 项 2211 个铁皮周转箱为盘盈资产。评估基准日时，主要分布于南京市江宁区飞鹰路厂区内，所有电子设备均可正常使用。

（3）资产核实的方法和结果

①评估人员首先对被评估单位提供的设备申报明细表与评估基准日的设备台帐进行核对，查阅固定资产明细账，抽查相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况，并对申报内容的完整性进行初步审查。

②针对不同设备资产性质及特点；了解设备日常维护与管理制度等评估相关资料，并采用抽查的方法进行现场勘察，做到不重不漏，并对主要设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

③对重点设备抽查了设备运行记录、技术档案，了解其实际运行状况；向使用单位的设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，到现场察看设备外观、安装、存放环境、维护保养情况等。

④关注委估设备的权利人，评估人员按照重要性原则，收集主要设备的购置发票和合同；关注并了解委托评估设备是否涉及抵押、担保、融资租赁等事项。

核实结论：经核实，被评估单位申报的机器设备中有 31 项 31 台为盘盈报废待处置设备，申报的电子设备中有 1 项 2211 个铁皮周转箱为盘盈资产，除上述盘盈设备外设备账物相符，且所有设备不涉及抵押担保事项。

（4）评估方法选取的理由及主要参数的考虑

设备资产评估的基本方法包括市场法、收益法及成本法。

对于企业持续使用的机器设备、车辆和电子设备，主要采用成本法评估，其中对近期购置的机器设备、车辆和电子设备，因可以找到类似全新设备的购置价，采用重置成本法评估；对购置较久的机器设备、车辆和电子设备，已经无法找到类似全新设备的购置价，但可以找到近期类似二手设备的交易案例，采用市场法评估；对于盘盈的已报废未处置设备，采用市场法评估其可回收净值。

①重置成本法

重置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委估资产价值的评估方法。该方法适用公式为：

设备评估值 = 设备重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值。

功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委评设备整体设计、装备水平均较高，基准日时尚不存在超额运营成本，因此委评设备的功能性贬值取零。

委评设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原地原设计用途持续正常使用，未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将委评设备的经济性贬值取零。

我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值 = 设备重置成本 × 成新率

<1>重置成本的确定

1) 机器设备

设备重置成本 = 设备含税购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 专业费用 + 资金成本 - 增值税

A、设备含税购置价的确定

主要通过向生产厂家直接询价取价或查阅《机电产品报价手册》，对已无法获得该设备的购置价的设备，选用市场上性能基本相同的设备价格修正得出。

B、运杂费的确定

主要依据 A 设备运输距离；B 包装箱体积；C 重量吨位；D 价值；E 所用交通工具等分别计算取定，对于报价中已包含运杂费的设备，本次不考虑设备的运杂费。

C、安装调试费的确定

主要根据委估设备辅助材料的消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用方法与参数手册》中相关设备安装费率及近期市场的招标价格予以测算确定。对于报价中已包含安装费或者不需要安装的设备，本次不考虑设备的安装费。

D、基础费的确定



设备基础费参考《资产评估常用方法与参数手册》中规定的设备基础费率，对不需要基础费的设备，则不考虑设备的基础费。

E、专业费用

专业费用包括工程建设管理费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、环境影响咨询费、试运转费等，按照当地平均水平综合确定。

1	前期工作咨询费	工程费	0.21%	参照行业标准
2	工程建设管理费	工程费	0.81%	参照行业标准
3	工程勘察设计费	工程费	2.02%	参照行业标准
4	工程建设监理费	工程费	1.32%	参照行业标准
5	招标代理服务费	工程费	0.07%	参照行业标准
	小计		4.43%	

F、资金成本

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，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础 + 专业及管理费用) × 利率 × 工期 ÷ 2

2) 车辆

以其现行不含增值税购置价格，考虑车辆购置附加税、其他费用等确定重置成本。

3) 电子设备

重置成本由购置价、运杂费、安装调试费等组成。对不需安装销售商直接送货上门的电子设备，以不含税购置价作为重置成本。

<2>成新率的确定

1) 机器设备

对本次委估设备的成新率采用年限法确定，评估人员通过现场勘查，了解设备的使用、维修、保养状况，确定已使用年限；根据《资产评估数据常用数据参数手册》确定经济使用年限，计算得出成新率，基本计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100$$

2) 车辆

根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令) 中规定。以车



辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法），计算公式如下：

年限法成新率（无强制报废规定）=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

年限法成新率（有强制报废规定）=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

里程法成新率（有强制报废规定）=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

3) 电子设备

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

②市场法

市场法是指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，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象在功能、市场条件和交易时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异调整估算出评估对象价值的方法。

车辆：使用因素调整法，通过比较分析相似的市场参照物与被评估设备的可比因素差异，并对这些因素逐项做出调整，由此确定被评估设备的价值。调整因素主要为制造出厂年限调整、实体状态调整（里程数）等。具体如下：

比准价=可比实例价格×个别因素修正系数

评估值=（案例 A 比准价+案例 B 比准价+案例 C 比准价）÷3

（5）评估案例

案例一：机器设备（机器设备评估明细表第 266 项）

①设备概况

设备名称：数控平面磨床

型号：ESG-2480D

生产厂家：台湾众程科技

启用日期：2015 年 7 月

账面原值：530,558.80 元

账面净值：55928.32 元



一、机械的特性:

1.高精密套筒式主轴:

主轴采用六个精密级斜角滚珠轴承, 经过严格的测量预压组合, 并由 V3 级马达传动, 适合重负荷研磨与精密研磨。

2.耐磨性滑道:

工作台与底座滑道采双 V 型滑动面设计, 附加耐磨滑片(TURCITE-B)作滑动介质, 经过精密铲花处理, 确保平滑运动与卓越的精度。

3.高刚性铸件:

本机各主要铸件都采用高级铸铁, 经弛力回火, 消除内应力, 内部都有辅助加强筋, 以提高刚性结构。

4.加大立柱和动柱式结构底座:

加大型立柱与动柱式结构底座具有高稳定性和高刚性, 立柱内部采用蜂巢式结构, 能承受重负荷研磨。前后向运动搭配线性滑轨与伺服马达驱动, 可做精密进给。

5.自动润滑系统:

5.1 使用循环式给油泵浦作强制性的润滑, 提供工作台与底座最佳润滑效果。

5.2 使用定时定量打油系统, 提供各螺杆和线轨最佳润滑效果。

6.前后、升降滚珠螺杆搭配前后伺服马达与升降伺服马达:

立柱前后向移动是采用 AC 伺服马达驱动, 配合滚珠导螺杆使用, 有快速前进、后退和自动移动之功能。主轴座升降移动是采用 AC 伺服马达驱动, 可准确定位与精密加工。

7.PLC 人机操作界面, 搭配 Y/Z 两轴式电子手轮 MPG:人性化 PLC 控制以及专属图型, 搭配 7.2"彩色触控式荧幕, 可直接由面板上设定起磨点、目标点、精磨余量、间断空磨与砂轮回升点, 操作者易懂易学!PLC 具有 I/O 监控画面以及提供自我诊断功能可显示异警讯息。

研磨模块功能细述:平磨→分为粗、精磨两段,粗磨上下自动进刀 0.001~0.05mm、精磨上下自动进刀 0.001~0.009mm(研磨时可任意更改)、(研磨时可任意更改)、自动空磨 1~9 次、前后可设研磨宽度并可任一时间手控指令强迫换向、及起磨点/目标点/回升点/精磨余量/等设定。单沟→分为粗、精磨两



段,粗磨上下自动进刀 0.001~0.05mm、精磨上下自动进刀 0.001~0.009mm(研磨时可任意更改)(研磨时可任意更改)、空磨 1~9 次、前后可设研磨位置、及起磨点/目标点/回升点/精磨余量。

二、机械的规格:

工作台面积 600x2000mm

最大研磨长度纵向 2060mm

最大研磨宽度横向 610mm

主轴中心线至工作台面最大距离 720mm(28.35");选配:850mm(33.5")

标准磁力夹头尺寸 600x1000mmx2

②重置成本的确定

数控平面磨床的重置成本由数控平面磨床购置费、安装调试费、基础费、专业费用和资金成本五个部分组成。

设备购置费由设备原价、设备运杂费两部分构成。

<1>设备购置价

设备购置费由设备原价、设备运杂费两部分构成。

1) 设备原价

经向该向深圳市友信机械有限公司(含运费含税价 13502896538)咨询了解到,目前设计、制造安装该型号数控平面磨床 650,000.00 元/台,此价格包括主机及标准备件款、设备包装运输费用、现场卸货及安装等。

2) 设备运杂费

设备运杂费由供应商承担,本次不考虑运杂费。

<2>安装调试费

设备的安装调试费参考《资产评估常用数据与参数手册》中规定的及近期招标价确认,安装调试费为 3%。

安装调试费 = $650,000.00 \times 3\% = 19,500.00$ (元)

<3>设备基础费

设备基础费在房屋建筑物中评估。

<5>专业费用

该设备属大型的专用设备,自重大,购置方购入前期需投入大量人力物力、



并进行场地平整及购建相应的基础辅助设施等，前期工作量较大。专业费用包括工程建设管理费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、环境影响咨询费、试运转费等，按照当地平均水平综合确定，具体如下表：

1	前期工作咨询费	工程费	0.21%	参照行业标准
2	工程建设管理费	工程费	0.81%	参照行业标准
3	工程勘察设计费	工程费	2.02%	参照行业标准
4	工程建设监理费	工程费	1.32%	参照行业标准
5	招标代理服务费	工程费	0.07%	参照行业标准
	小计		4.43%	

$$\begin{aligned} \text{专业费用} &= (\text{数控平面磨床} + \text{运费} + \text{安装调试费} + \text{基础费}) \times 4.43\% \\ &\approx 29,658.85 \text{ 元} \end{aligned}$$

<6>资金成本

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，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑。本项目建设正常合理工期为一年，基准日 1 年期 LPR 为 3.10%。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= \text{【建安工程费（或购置费} + \text{安装调试费} + \text{基础费）} + \text{专业费用】} \\ &\times \text{利率} \times \text{工期} \div 2 \\ &\approx 10,836.96 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{则委估数控平面磨床} &= \text{数控平面磨床购置费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{专业} \\ &\text{费用} + \text{资金成本} - \text{增值税} \\ &= 631,900.00 \text{ 元（取整）。} \end{aligned}$$

③成新率确定

该设备的经济寿命年限为 15 年，自投产以来，目前已累计使用 9.45 年，本次评估结合设备完好技术条件，并充分听取了该设备管理人员、使用人员的使用情况介绍和经验判断，确定该设备的尚可使用年限为 5.55 年，则

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= \text{尚可使用（经济）年限} \div \text{规定使用（经济）年限} \times 100\% \\ &= 5.55 \div 15 \times 100\% \\ &= 37\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

④评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 631,900.00 \times 37\% \end{aligned}$$



=233,800.00 元

案例二-车辆（车辆明细表第 7 项）

① 车辆概况

设备名称：客车依维柯 NJ6606AC

车辆牌号：苏 AK8123

生产厂家：南京汽车集团有限公司

数量：1 辆

启用年月：2023 年 5 月

账面原值：158,672.57 元

账面净值：118,894.17 元

外形尺寸（mm）：5995X2000X2595

最大功率（HP）：95

排量（ml）：2798

发动机型号：SOFIM8140.43S6

已行驶里程（km）：48703

② 重置成本的确定

通过向南京依维柯 13062511704 询价，该车辆最新购置价 150,000.00 元。

车辆购置附加税： $150,000.00 \div (1 + 13\%) \times 10\% = 13,274.34$ 元

车辆牌照费用：300.00 元

重置成本 = $150,000.00 \div 1.13 + 13,274.34 + 300.00$

$\approx 146,300.00$ 元（取整至百位）

③ 成新率的确定

该车辆经济使用年限为 10 年，已使用 1.6 年，尚可使用近 8.4 年。

年限法成新率 = $\text{尚可使用年限} / \text{经济适用年限} \times 100\% = 84\%$

该车辆经济行驶里程为 600000 公里，已使用 48703 公里，尚可使用 595197 公里。

里程法成新率 = $\text{尚可使用里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\% \approx 92\%$

根据孰低法原则，该车综合成新率取 84%。

④ 评估价值的确定：



$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 146,300.00 \times 84\% \\ &\approx 122,900.00 \text{ 元（取整至百位）} \end{aligned}$$

案例三：固定资产—车辆（序号：车辆评估明细表第 4 项）

① 车辆概况：

车辆名称：别克 GL8 商务车 SGM6522UAA4

车牌号码：苏 A90JW2

车辆型号：SGM6522UAA4

购置日期：2017 年 11 月

启用日期：2017 年 11 月

已行驶里程：268105 公里

原值：303,268.40 元

净值：15,163.42 元

主要技术参数：

车身型式	两厢	车门数	五门
座位数	7	长 X 宽 X 高 (mm)	5203X1878X1809
轴距 (mm)	3088	前/后轮距 (mm)	1612/1626
功率	191	排量	2
油箱容积 (L)	70	整备/总质量 (KG)	2065/2795

现场勘查，车辆使用环境正常，外观完整、无明显擦碰痕迹，车辆动力充足，操纵系统灵活有效，仪表清晰，指示准确，车辆的喇叭音响空调系统工作正常，内饰完整，制动灯光系统工作正常；发动机无异响，尾气排放正常。同时正常缴纳保险与实施年检。

② 评估人员对二手汽车交易市场进行调研，选取与被评估对象较接近的三个市场交易案例：

案例 A：2018 年 6 月启用别克 GL8 商务车，排量为 2L，累计行驶 13.23 万公里，维修保养好，无事故，保险到期 2025 年 6 月，车况一般。价格为 150,800.00 元；



案例 B: 2019 年 3 月启用别克 GL8 商务车, 排量为 2L, 累计行驶 9.81 万公里, 维修保养好, 无事故, 保险到期 2025 年 8 月, 车况一般; 价格为 155,000.00 元;

案例 C: 2019 年 2 月启用别克 GL8 商务车, 排量为 2L, 累计行驶 8 万公里, 维修保养好, 无事故, 保险到期 2025 年 2 月, 车况一般; 价格为 168,000.00 元;

③确定修正因素, 进行差异调整

选取初次登记日期、年均行驶里程、维修保养、事故情况、保险情况、车况等作为个别因素修正。

内容	委估车辆		案例 A		案例 B		案例 C	
成交价 (不含税)	别克 GL8 商务车苏 SGM6522UAA4A90JW2		150,800.00		155,000.00		168,000.00	
比较因素	比较因素描述	修正分值	比较因素描述	修正分值	比较因素描述	修正分值	比较因素描述	修正分值
初次登记日期	2017-11-29	100.00	2018 年 6 月	104.00	2019 年 3 月	110.00	2019 年 2 月	110.00
总行驶里程数	268105	100.00	132300	114.00	98100	117.00	80000	119.00
使用强度	高于正常使用强度	100.00	正常强度	102.00	正常强度	102.00	正常强度	102.00
事故情况	无	100.00	无	100.00	无	100.00	无	100.00
保险情况	2025 年 11 月	100.00	2025 年 6 月	99.00	2025 年 8 月	99.50	2025 年 2 月	98.50
维护保养	良好	100.00	良好	100.00	良好	100.00	良好	100.00
个别因素修正系数			0.8353		0.7656		0.7604	
评估值:	124,100.00		125,963.00		118,668.00		127,747.00	

比准价 = 可比实例价格 × 个别因素修正系数

案例 A 比准价 = 150,800.00 × 0.8353 = 125,963.00 (元)

案例 B 比准价 = 155,000.00 × 0.7656 = 118,668.00 (元)

案例 C 比准价 = 168,000.00 × 0.7604 = 127,747.00 (元)



三个案例的比准价接近，采用算术平均值作为委评车辆市场价值：

$$\begin{aligned} \text{委评车辆市场价值} &= (125,963.00 + 118,668.00 + 127,747.00) \div 3 \\ &\approx 124,100.00 \text{ 元（取整到百位）} \end{aligned}$$

（6）评估结果及与账面值相比变动原因分析

本次申报评估的设备类资产的评估结果详见下表：

设备类资产评估结果汇总表

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（%）	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	设备类合计	361188948.78	135679911.10	352,403,990.00	193,223,250.00	-8,784,958.78	57,543,338.90	-2.43	42.41
4-6-4	固定资产-机器设备	352287074.03	132904618.61	345,926,500.00	189,389,400.00	-6,360,574.03	56,484,781.39	-1.81	42.50
4-6-5	固定资产-车辆	1799209.73	557040.51	905,300.00	829,900.00	-893,909.73	272,859.49	-49.68	48.98
4-6-6	固定资产-电子设备	7102665.02	2218251.98	5,572,190.00	3,003,950.00	-1,530,475.02	785,698.02	-21.55	35.42

本次评估值与账面值比较，机器设备增值 42.50%，车辆增值 48.98%，电子设备增值 35.42%，原因为财务的折旧年限短于评估的经济寿命年限。

11、在建工程-土建工程

（1）基本情况：在建工程-土建工程 1 项，账面价值 77,270,964.20 元，为滚动功能部件国产化关键高端制造装备产业化应用项目土建工程，项目位于南京市江宁区滨江开发区盛安大道 717 号，项目利用企业现有地块，该地块为南京工艺于 2010 年 3 月 12 日取得的工业用地，宗地面积共 157,564.00 平方米，目前宗地上已有房产建筑面积为 74,427.55 平方米。规划新增建筑面积共计 46,436.44 平方米，具体包含 7 项房产，分别为滚珠丝杠包装及成品厂房、滚珠丝杠厂房、滚动导轨装配厂房、库房一、库房二、空压站、污水处理站。南京工艺于 2023 年 9 月 28 日取得了号为“建字第 320115202300723 号、724 号”的《建设工程规划许可证》，并于 2024 年 1 月 29 日取得了由南京市江宁区行政审批局审批通过的江苏省投资项目备案证。后于 2024 年 3 月 29 日取得了号为“320115202403291101、320115202403291201”的《建筑工程施工许可证》。根据开工令开工日期为 2024 年 4 月，土建预计完工日期 2025 年 6 月，预计投产时间 2026 年 12 月，评估基准日时土建工程形象进度约 36%。



(2) 核实及评估方法：评估人员查阅了财务账簿并抽查会计凭证，了解其账面真实性，并且进行现场勘查，核实其现场状况。

在建工程-土建工程账面值主要包括前期费用、土建费用、较少的借款利息，土建总承包方为上海建工四建集团有限公司，采用固定综合单价，最终结算价以审定价为准的承包模式，南京工艺根据每个月工程进度付款，非甲供材的模式，因此目前无法取得人工、材料、机械等实际工程量及价格，无法采用调整人工、材料、机械费等方式评估。而且在建工程开工时间为 2024 年 4 月，距离评估基准日 2024 年 12 月 31 日较为接近，主要人工费用、机械费基本无变化，主要材料钢材采购时间为陆续采购，经查询南京市 2024 年 4 月-12 月钢材指导价，钢材价格先下降后上升，4-12 月平均不含税价格 3593 元/吨，基准日 2024 年 12 月份的钢材价 3521 元/吨，钢材价格变化不大。经核实，在建工程账面值含少量实际发生的借款利息。因此本次评估按核实后的账面值作为评估值。

(3) 评估结果：在建工程—土建工程的评估值为 77,270,964.20 元，评估无增减值。主要因为建设时间距离评估基准日时间较近，人工、材料、机械费等价格变化不大，借款利息按实际评估。

12、在建工程-设备安装工程

(1) 基本情况：在建工程-设备安装工程共计 73 项，账面价值 11,469,642.04 元，主要为技改项目、三坐标测量仪、大规格投影仪等。根据现场勘查，除 1 项已完工漏结转的项目以外其余设备安装工程都尚未完工，预计将在 2025 年竣工。

(2) 核实及评估方法：评估人员查阅了财务账簿并抽查会计凭证，了解其账面真实性，并且进行现场勘察，核实其现场状况。对于已完工漏结转的项目本次转入对应机器设备中评估，其余在建工程-设备安装工程本次评估按核实后的账面值作为评估值。

(3) 评估结果：在建工程—设备安装工程的评估值为 11,467,808.53 元，评估减值-1,833.51 元，减值率为 0.02%。

13、无形资产——土地使用权

(1) 土地的面积和账面价值。

评估基准日时，南京工艺申报的土地使用权共 1 宗，宗地位于南京市江宁滨



江开发区盛安大道 717 号。委估土地使用权证载面积为 157,564.00 平方米，账面价值为 35,047,002.46 元。

(2) 土地使用权的登记、权利、利用状况

本次委托评估的土地使用权共 1 宗。至评估基准日，南京工艺已办理了号为“苏（2024）宁江不动产权第 0092514 号”的《不动产权证书》，宗地用途为工业用地、用地性质为出让，土地使用期限自 2010 年 3 月 12 日至 2060 年 3 月 11 日止。

(3) 土地使用权价值影响因素分析

① 一般因素

江苏省南京市位于中国东部、长江下游中部地区，是长三角辐射带动中西部地区发展的国家重要门户城市，南京经济区主席方城市，地理坐标为北纬 31°14' 至 32°37'，东经 118°22' 至 119°14' 之间。市中心新街口地理坐标为北纬 32°02'38"、东经 118°46'43"，总面积 6587.02 平方千米，2020 年建成区面积 868.28 平方千米。

1981 年南京被国家列为 15 个经济中心城市。1992 年被国家九个部委列为中国投资硬环境“四十优”城市。1994 年中国城市综合实力五十强南京名列第 5。2001 年被评为亚太地区最有发展前景的城市之一。2004 年经济中心定位指数排名，南京列中国大陆第 6，仅次于北上广深津。2008 年总部经济发展能力列中国第 5，位居北上广深之后，在长三角中南京发展总部经济的能力仅次于上海。2014 年中国区域中心城市竞争力评估，南京仅次于深圳广州。2015 年全国投资吸引力城市排名，南京列中国第 5，紧随北上广深。2019 年《国人工资报告》中，月薪过万人数占比城市排名，南京列中国第四，仅次上海、北京、深圳。2020 年南京人均消费总额高达 7.61 万人民币，消费实力排名全国第一。2021 年《新发展十年——中国城市投资环境发展报告》发布，城市投资活跃度排名，南京位居中国第四，仅列深圳、上海、北京之后。

2022 年，南京市地区生产总值 16907.85 亿元，比上年增长 2.1%。其中，第一产业增加值 315.56 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 6069.64 亿元，增长 1.7%；第三产业增加值 10522.65 亿元，增长 2.2%。三次产业结构调整为 1.9:35.9:62.2。人均地区生产总值 178781 元，比上年增长 1.1%。一般公共预算



算收入 1558.2 亿元，同口径增长 0.1%。一般公共预算支出 1828.7 亿元，比上年增长 0.6%。固定资产投资 5874.92 亿元，比上年增长 3.5%。社会消费品零售总额 7832.41 亿元，较上年下降 0.8%。进出口总额 6292.13 亿元，比上年增长 0.3%。金融机构本外币各项存款余额 49531.31 亿元，比上年末增长 10.8%。全体居民人均可支配收入 69039 元，比上年增长 4.4%。

②区域因素

区域位置：位于南京市江宁滨江开发区盛安大道 717 号。

道路状况：所在区域内主要道路为交通型主干道景明大街、盛安大道、飞鹰路、春阳路等，路面为沥青混凝土，路面保养维护好，总体道路质量优。

交通便捷度：距离公交站飞鹰路景明大街站 100 米，有 873 路环二、环一等公交线路通过，交通便捷度一般；

供水状况：宗地外接当地水厂供水管网，供水保证率达 99%以上，供水状况优。

排水状况：宗地外接当地市政排水管网，排水状况优。

供电状况：双回路不间断供电，供电条件优。

通讯状况：宗地区内架设了宽带网络通讯线路，通讯条件优。

环境状况：自然环境一般。

危险设施状况：宗地距污染物、危险设施距离较远。

城市规划限制：宗地所在区域规划限制条件一般。

交通管制：宗地所在区域基本无交通管制。

自然条件：宗地所在区域地形较平坦，不存在水淹、洪涝等自然灾害影响。

③个别因素

面积状况：宗地面积为 157,564.00 平方米。

邻接道路等级及通达度：宗地通达度较优。

宗地形状：宗地形状较规则。

地势状况：宗地地势平坦，坡度小。

地质状况：宗地地质条件一般，地基承载力一般。

宗地开发程度：宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”，红线内场地平整。



土地使用年限：宗地为工业用地，土地准用年限为 50 年，国有土地使用权截止日期为 2060 年 3 月 11 日。

（4）土地使用权核实的方法和结果

评估人员在南京工艺相关人员的配合下对土地使用权进行了实地勘查核实。

首先，评估人员对南京工艺提供的土地使用权申报明细表核对，并对申报内容的完整性进行初步审查；其次，对申报的宗地进行实地勘查，了解了宗地的四至、地形地势、目前的开发程度及周边土地的利用情况，调查申报的宗地所处区域的一般因素、区域因素及个别因素；关注土地开发状况，并了解委估土地使用权是否涉及抵押担保事项。

核实结论：

根据南京工艺提供资料，截止评估基准日 2024 年 12 月 31 日，宗地权属明确，未有土地权属纠纷。未涉及抵押及担保事项。

（5）土地使用权选取评估方法的依据或者理由

申报的土地使用权为自用的工业用地，宗地同一供需圈内相邻地区或类似区域内有与申报的宗地用途相同的近期交易案例，因此选用市场法进行评估。

市场法是根据替代原则，将申报的宗地与在评估基准日较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，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，修正得出申报的宗地评估基准日地价的方法。其评估公式为：

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

式中，PD—申报的宗地价格；

PB—比较案例宗地交易价格；

A—交易情况修正系数，为申报的宗地交易情况指数与比较案例交易情况指数之比；

B—交易日期修正系数，为申报的宗地评估基准日地价指数与比较案例交易日期地价指数之比；

C—区域因素修正系数，为申报的宗地区域因素条件指数与比较案例区域因素条件指数之比；



D—个别因素修正系数，为申报的宗地个别条件指数与比较案例个别因素条件指数之比。

(6) 评估结论及评估变动原因分析

申报的宗地于评估基准日 2024 年 12 月 31 日时评估价值为 62,918,600.00 元，账面价值 35,047,002.46 元，增值 27,871,597.54 元，增值率 79.53%。增值主要原因是近年来土地价格大幅度的上升。

(7) 评估举例

举例：盛安大道 717 号工业用地（无形资产-土地使用权评估明细表序号 1）

① 土地概况

申报的宗地位于南京市江宁滨江开发区盛安大道 717 号，土地使用权面积 157,564.00 平方米，土地性质为出让，用途为工业用地，权力类型为国有建设用地使用权。土地使用权终止日期为 2060 年 3 月 11 日。

宗地开发程度为红线内外通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”及宗地红线内场地已平整，地质条件较好，地基承载力较优，形状较规则，地势较平坦。

② 估算过程

1) 可比案例选择

通过调查分析，选择了近期发生交易的与申报的宗地条件类似的 3 个可比案例，具体选择原则和案例条件描述如下：

选择案例原则如下：

- A、与申报的宗地属同一供需圈
- B、与申报的宗地用途应相同或相近
- C、与申报的宗地的交易方式相似
- D、与申报的宗地的估价期日应接近
- E、交易案例必须为正常交易，或修正为正常交易

根据申报的宗地位置、自然因素、交通条件、基础设施状况、与商服及公共设施的接近程度等因素，评估人员收集并选取了与申报的宗地处于同一供需圈、且区位条件相近的 3 个工业用途土地交易案例作为比较案例。

影响因素	实例 A	实例 B	实例 C
地块编号	NO.江宁 2024GY16	NO.江宁 2024GY15	NO.江宁 2024GY13



交易价格（元/m ² ）	360.14	360.01	360.12
交易时间	2024/7/25	2024/6/5	2024/5/11
出让年限	30年	30年	30年
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
宗地位置	南京市江宁区滨江开发区地秀路以东、喜燕路以北地块，位置较优	南京市江宁滨江开发区喜燕路以北、天成路以西，位置较优	南京市江宁区滨江开发区牧龙路以南、地秀路以东地块，位置较优

2) 建立价格可比基础

申报的宗地与比较案例在付款方式、币种和货币单位、面积内涵和面积单位等方面一致，不需进行修正。

3) 因素选择

通过对申报的宗地所在区域土地市场的分析，根据工业类型土地的主要影响因素，结合评估机构掌握的评估资料与评估人员收集的资料，参照比较案例的基本情况，本次评估选择下列因素进行比较：

A、交易日期：考虑交易日期的不同对地价的影响进行修正。

B、交易情况：考虑交易是否正常对地价的影响。

C、交易方式：因交易方式不同地价存在差异的须进行交易方式修正。

D、区域因素：主要有交通状况、基础设施状况、环境状况、工业区成熟度、行政因素等。

E、个别因素：主要有宗地位置、邻接道路及通达度、宗地面积、宗地形状、宗地地形、坡度、地质条件、土地使用限制等。

F、土地使用年期：考虑土地剩余使用年期的不同对地价的影响。

4) 编制比较因素条件说明表

评估人员整理收集的有关资料，将申报的宗地与比较案例的相关因素条件列表表示，详见下表：

比较因素条件说明表

影响因素	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格（元/m ² ）	待评估	360.14	360.01	360.12
交易时间	2024/12/31	2024/7/25	2024/6/5	2024/5/11
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易方式	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌



区域因素	交通状况	区域内交通便捷，主次干道并重，交通情况较优	区域内交通便捷，主次干道并重，交通情况较优	区域内交通便捷，主次干道并重，交通情况较优	区域内交通便捷，主次干道并重，交通情况较优
	基础设施状况	供水、供电保障率高、排水通畅、通讯状况优	供水、供电保障率高、排水通畅、通讯状况优	供水、供电保障率高、排水通畅、通讯状况优	供水、供电保障率高、排水通畅、通讯状况优
	环境状况	基本无工业污染，环境一般	基本无工业污染，环境一般	基本无工业污染，环境一般	基本无工业污染，环境一般
	工业区成熟度	位于江宁滨江开发区，工业区成熟度较优	位于江宁滨江开发区，工业区成熟度较优	位于江宁滨江开发区，工业区成熟度较优	位于江宁滨江开发区，工业区成熟度较优
	行政因素	未来产业用地以工业用地为主，较优	未来产业用地以工业用地为主，较优	未来产业用地以工业用地为主，较优	未来产业用地以工业用地为主，较优
个别因素	宗地位置	南京市江宁区滨江开发区飞鹰路以南、景明大街以东地块，位置较优	南京市江宁区滨江开发区地秀路以东、喜燕路以北地块，位置较优	南京市江宁滨江开发区喜燕路以北、天成路以西，位置较优	南京市江宁区滨江开发区牧龙路以南、地秀路以东地块，位置较优
	邻接道路等级及通达度	双面临路，临路为主次干道，通达度较优	单面临路，临路为主次干道，通达度一般	单面临路，临路为主次干道，通达度一般	单面临路，临路为主次干道，通达度一般
	宗地面积/平方米	157564，面积较适中，对土地利用较优	25600.93，面积适中，对土地利用一般	27971.13，面积较适中，对土地利用一般	42735.58，面积适中，对土地利用一般
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	宗地地形、坡度	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	地质条件	地基承载力较优	地基承载力较优	地基承载力较优	地基承载力较优
	土地使用限制	无土地使用限制	无土地使用限制	无土地使用限制	无土地使用限制

5) 编制比较因素条件指数表

本次评估运用市场法时所选择的交易日期、交易情况、交易方式、土地用途、土地使用年期、区域因素、个别因素在编制比较因素指数时，由评估人员根据市场交易情况确定。

各比较因素条件指数确定依据如下：

A、交易日期

本次评估基准日为 2024 年 12 月 31 日，选取的交易案例时间较接近评估基准日，故不需要进行修正。

B、交易情况



申报的宗地与比较实例交易情况均属正常，不存在不正常交易因素，所以不进行交易情况比较修正。

C、交易方式：申报的宗地与比较实例交易方式相同，故不需进行修正。

D、土地使用年期

本次选取的可比案例使用年期与申报的宗地有差异，故需要进行土地使用年期修正。

E、区域因素

a、交通状况

按劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以申报的宗地所在区域道路通达度为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域道路通达度相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 3%。

b、基础设施状况

基础设施按劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以申报的宗地所在区域环境质量为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域环境质量相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 3%

c、环境状况

环境条件按优、较优、一般、较差、差五个等级，以申报的宗地所在区域环境质量为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域环境质量相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 3%

d、工业区成熟度

工业产业集聚度按劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以申报的宗地所在区域工业成熟度为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域环境质量相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 3%

e、行政因素

行政规划以未来土地利用的规划划分为劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以申报的宗地所在区域行政规划为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域行政规划相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 3%

F、个别因素

a、宗地位置



分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以申报的宗地临街状况为标准，因素条件指数为 100%，每上升或下降一个等级因素条件指数增加或减少 2%。

b、邻接道路等级及通达度

邻接道路等级及通达度按优、较优、一般、较差、差五个等级，以申报的宗地所在区域为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%

c、宗地面积

按面积大小对土地利用率为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以申报的宗地面积为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地面积相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%。

d、宗地形状

按不规则、较不规则、较规则、规则 4 个等级，以申报的宗地形状为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地形状相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%。

e、宗地地形、坡度

宗地地形、坡度按优、较优、一般、较差、差五个等级，以申报的宗地地形、坡度为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地地形、坡度相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%

f、地质条件

地基承载力按优、较优、一般、较差、差五个等级，以申报的宗地地基承载力为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地地基承载力相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%

g、土地使用限制

土地使用限制按有限制、有部分限制、无限制三个等级划分，以申报的宗地土地使用限制为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地土地使用限制相对于标准每增加或减少一个等级，因素条件指数增加或减少 3%。

根据因素条件说明表中的申报的宗地与比较实例的因素情况，对比分析并量化比较指数，编制比较因素条件指数表，详见下表：

比较因素条件指数表



影响因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m ²)		待评估	360.14	360.01	360.12
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
区域因素	交通状况	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	工业区成熟度	100	100	100	100
	行政因素	100	100	100	100
个别因素	宗地位置	100	100	100	100
	邻接道路等级及通达度	100	100	100	100
	宗地面积	100	98	98	98
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地地形、坡度	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	土地使用限制	100	100	100	100
比准地价 (元/m ²)			367.49	367.36	367.47

6) 土地使用权地价确定

比较修正后,以 3 个比准价格的算术平均值作为市场法的评估结果,平均地价= (367.49+367.36+367.47) /3=367.44 元/m²

7) 土地使用年期修正

申报的宗地土地终止日期为 2060 年 3 月 11 日,剩余年限 35.20 年。则:

$$\text{土地使用年期修正系数}=[1-1/(1+6\%)^{35.20}]/[1-1/(1+6\%)^{30}]=1.0551$$

$$\text{年期修正后地价}=367.44 \times 1.0551=387.69 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{土地使用权价值 (含契税)}=387.69 \times 157,564.00 \times (1+3\%)$$

$$=62,918,600.00 \text{ 元 (取整到百位)}$$

14、无形资产——其他无形资产

此次申报的其他无形资产账面原值为 8,680,797.38 元,账面净值 2,155,502.97 元。

无形资产其他申报情况如下,主要为包括 3 类无形资产,用于管理的外购软件、用于产品生产和服务的专利、商标和专有技术。

(1) 无形资产的状况



申报的 5 项停用的软件；7 项在用的软件系统；账面未记录的 4 项商标、20 项发明专利、62 项实用新型专利和 6 项专有技术。申报的商标明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	商标号	类型
1	艺 工	2003/2/8	第 3453609 号	商标
2		1995/4/25	第 926428 号	商标
3		1985/6/20	第 249292 号	商标
4	艺 互	1981/7/2	第 381539 号	商标

申报的专利明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	专利号	类型
1	一种金属压盖	2023/10/31	ZL202322937480.1	实用新型
2	一种偏心圆弧花键砂轮修整器	2023/9/28	ZL202322657363.X	实用新型
3	一种具有升降功能的螺母	2020/12/30	ZL202023273184.9	实用新型
4	一种中空式扭矩测量仪	2017/8/18	ZL201721038645.X	实用新型
5	一种滚动直线导轨端面倒角加工装置	2018/7/6	ZL201821069015.3	实用新型
6	一种滚动直线导轨副总成高效磨削专用装置	2020/12/30	ZL202023262519.7	实用新型
7	一种用激光散射法检测导轨副粉尘的装置	2023/6/26	ZL202321633161.5	实用新型
8	一种用于丝杠螺母副定量加载跑合装置	2020/12/30	ZL202023273187.2	实用新型
9	一种环保滚动直线导轨副	2022/5/13	ZL202221145164.X	实用新型
10	一种滚动曲线导轨副	2012/10/11	ZL201210383845.4	发明
11	一种螺母内螺纹滚道定位工装	2023/6/26	ZL202321633170.4	实用新型
12	一种用于精密滚珠丝杠检测的调心滚轮	2014/10/16	ZL201410547728.6	发明
13	插块式滚珠丝杠副	2006/3/24	ZL200610039054.4	发明
14	一种滚动导轨副导轨沉孔压盖快速拆卸器	2014/10/16	ZL201410547729.0	发明
15	一种接长导轨接长端安装器	2020/4/1	ZL202010248205.7	发明
16	丝杠副	2022/5/13	ZL202221145166.9	实用新型
17	一种阻尼滚珠丝杠	2020/4/1	ZL202020452057.6	实用新型
18	一种数控车床卧式刀架的刀杆夹持机构	2022/5/11	ZL202221124035.2	实用新型
19	一种分体式滚珠螺母结构	2019/11/29	ZL201922097574.6	实用新型
20	一种丝杠副降噪音结构	2017/8/18	ZL201721038642.6	实用新型
21	一种推力式滚珠丝杠副	2020/4/1	ZL202020451423.6	实用新型
22	一种滚珠丝杠副螺母加工定位工装	2023/9/28	ZL202322657242.5	实用新型
23	一种具有防松装置的螺母旋转型滚珠丝杠副	2015/7/28	ZL201520551965.X	实用新型
24	一种直线导轨副密封除尘结构及直线导轨副	2023/8/18	ZL202311053239.0	发明
25	具有防逆转结构的接长滚珠丝杠	2008/9/27	ZL200810156088.0	发明



序号	无形资产名称和内容	取得日期	专利号	类型
26	一种行星滚柱丝杠副摩擦力矩的测量装置	2023/9/20	ZL202311221841.0	发明
27	一种用于自动化机床的高精度安全尾架	2022/4/18	ZL202220890600.X	实用新型
28	一种弹性垫片	2019/11/29	ZL201922097443.8	实用新型
29	滚珠丝杠副的快速装配装置	2009/12/10	ZL200910231618.8	发明
30	一种滚珠丝杠副外螺纹中径测量量具	2022/5/13	ZL202221145162.0	实用新型
31	一种可拼接的单循环滚珠螺母体	2019/11/29	ZL201922097444.2	实用新型
32	一种滚柱直线导轨副	2018/7/6	ZL201821069701.0	实用新型
33	一种导轨副	2013/10/24	ZL201310505918.7	发明
34	一种具有防尘装置的螺母旋转式滚珠丝杠副	2015/3/10	ZL201520132713.3	实用新型
35	一种行星滚珠丝杠装配夹具	2023/6/26	ZL202321633169.1	实用新型
36	一种滚珠丝杠副径向间隙测量装置	2017/8/18	ZL201721039275.1	实用新型
37	一种滚动直线导轨副孔距检测装置	2018/7/6	ZL201821069675.1	实用新型
38	一种大型滚珠丝杠副装配用装置	2019/1/25	ZL201920127357.4	实用新型
39	一种丝杠节圆尺寸变动量的测量装置	2017/8/18	ZL201721039274.7	实用新型
40	一种用于测量滚珠丝杠上的两轴颈之间距离的机构	2017/8/18	ZL201721038641.1	实用新型
41	一种在线检测导轨弯曲的工装	2019/11/29	ZL201922097423.0	实用新型
42	一种低噪音的滚珠丝杠副	2022/4/18	ZL202220890213.6	实用新型
43	一种防钢球脱落保持架	2020/12/30	ZL202023262534.1	实用新型
44	一种自清洁型滚动直线导轨副	2018/7/6	ZL201810738464.0	发明
45	一种滚珠螺母中径测量结构	2018/7/19	ZL201821146852.1	实用新型
46	一种校直工序中在线检测导轨自然状态侧弯的装置及方法	2019/11/29	ZL201911196517.1	发明
47	一种双销手动力矩扳手	2019/11/29	ZL201922097480.9	实用新型
48	一种测量滚动花键轴中径的工装	2022/4/18	ZL202220890616.0	实用新型
49	一种直曲线运动轨迹的滚动导轨副	2020/4/1	ZL202020452017.1	实用新型
50	一种低噪音的滚动导轨副	2023/6/26	ZL202321633165.3	实用新型
51	一种滑块顶面注油返向器结构	2020/4/1	ZL202020452018.6	实用新型
52	一种校直工序中在线检测导轨自然状态侧弯的装置	2019/11/29	ZL201922097817.6	实用新型
53	V型滚柱交叉直线导轨表面感应淬火感应器	2012/2/29	ZL201210048392.X	发明
54	一种大型滚珠丝杠副装配用装置	2019/1/25	ZL201910070944.9	发明
55	一种检测滚珠丝杠外圆与滚道同轴度的测量装置	2018/7/19	ZL201821146851.7	实用新型
56	一种直曲线运动轨迹的滚动导轨副	2020/4/1	ZL202010248197.6	发明
57	一种砂轮自动补偿装置	2019/11/29	ZL201922097862.1	实用新型
58	一种轴向机械安全锁止机构	2021/10/19	ZL202122509942.0	实用新型
59	一种滑块钢球安装装置	2018/7/6	ZL201821068215.7	实用新型
60	一种多级行星滚柱丝杠副无间隙直线运动	2019/1/25	ZL201920126970.4	实用新型



序号	无形资产名称和内容	取得日期	专利号	类型
	执行器			
61	轴套类工件的加工定位工装及机床	2023/6/12	ZL202321479373.2	实用新型
62	一种丝杠轴颈退火加热装置	2019/1/25	ZL201920127319.9	实用新型
63	一种带防护钢带的导轨副	2022/5/13	ZL202221145582.9	实用新型
64	一种导轨校扭装置	2019/1/25	ZL201920127036.4	实用新型
65	一种导轨无侧基面的安装方法	2021/10/19	ZL202111213625.2	发明
66	一种加工螺母的铣用装置	2020/12/30	ZL202023273185.3	实用新型
67	一种具有冷却结构的预紧型滚珠螺母	2015/7/28	ZL201520551935.9	实用新型
68	一种磁吸式微型顶尖	2022/4/18	ZL202220890689.X	实用新型
69	一种恒预压型滚动直线导轨副	2018/7/6	ZL201821069681.7	实用新型
70	一种双销手动力矩扳手	2019/11/29	ZL201911196544.9	发明
71	一种滚珠丝杠副用强化插管	2017/8/18	ZL201721039712.X	实用新型
72	一种丝杠副的检测台	2021/10/19	ZL202122530963.0	实用新型
73	一种重载导轨副	2020/4/1	ZL202020452058.0	实用新型
74	一种滚动导轨副	2023/8/23	ZL202311072628.8	发明
75	一种复合伸缩式滚珠丝杠副	2020/7/11	ZL202021354506.X	实用新型
76	一种用于导轨上安装沉孔压盖的工具	2022/4/18	ZL202210404116.6	发明
77	一种用于测量丝杠中径的径测推表	2020/4/1	ZL202020451375.0	实用新型
78	一种自平行滚动直线导轨	2021/10/19	ZL202122509918.7	实用新型
79	一种导轨安装孔的密封沉孔压盖	2023/6/26	ZL202321633168.7	实用新型
80	一种大导程内循环结构的滚珠丝杠副	2008/9/27	ZL200810156082.3	发明
81	一种增加承载圈数的滚珠螺母循环结构	2021/10/19	ZL202122509596.6	实用新型
82	一种防脱落防尘圈	2019/11/29	ZL201922097755.9	实用新型

申报的专有技术明细如下：

序号	无形资产名称和内容	主要内容介绍
1	淬火前滑块自动高效加工技术	监控滑块基准面与夹具的定位面之间无间隙，保证滑块的加工精度要求。
2	螺母高效磨削自动化生产技术	一次完成螺母内螺纹滚道、螺母外圆及端面的磨削加工。
3	丝杠轴端硬车加工技术	提高了轴颈加工质量。
4	热处理设备联网控制技术	实现温控表实时采集，实现集中监控管理，提升加工质量
5	滚珠螺母自动灌球技术	解决了传统人工装配中存在的少球和定位不准等问题，提高了装配效率
6	滚珠丝杠的反向间隙误差消除技术	利用复合积分控制能够有效减小滚珠丝杠传动误差，并对外部干扰的变化具有鲁棒性。

(2) 评估方法的选取及其理由。

1>评估方法介绍



无形资产价值的评估方法包括成本法、市场法、收益法衍生方法。结合本次评估目的和评估资料的收集情况，经过评估人员进行市场调查，由于该无形资产或者类似无形资产不存在活跃的市场，无法取得足够数量的可比交易案例，因此无法采用市场法评估。无形资产是人类创造性智力劳动的结果，其成本与价值之间不具有对应性、关联性较弱，因此无形资产无法重置，不适用成本法评估。通过对类似无形资产的历史、现实状况与发展前景的分析，分析考虑类似无形资产已经应用的领域和历史实施数据，应用行业的发展前景和规模等。由于无形资产的未来收益可以预测和合理计量，收益期限可以预计，经营的风险可以合理度量，因此经分析后，确定采用收入分成法进行评估。

2>软件评估方法的选取

对于已停用的外购软件评估为零；对于用于管理的外购软件，评估团队依据合同中规定的服务期限和市场上该软件的价格，采用市场价格作为评估值。

3>商标、专利权和专有技术评估方法的选择

对于无形资产采用预计未来现金流量现值法进行评估，即依托产品销售规模产生的收益入手，计算未来可能取得的收益，再通过一定的分成率，得出该评估对象在一定的经营规模下于评估基准日的可收回金额。

按照收益法的评估思路，此次评估采用的评估模型如下：

$$\text{无形资产评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{KE_t}{(1+R)^t}$$

其中，**K**：无形资产分成率，即收入分成率；**E_t**：第**t**年分成基数；

t：无形资产收益期限序号；**R**：无形资产的折现率；

n：无形资产的收益期限

通过分成率获得无形资产收益，是目前国际和国内技术交易中常用的一种实用方法。分成率法首先计算使用无形资产的总收益，然后再将其在被评估无形资产和产生总收益过程中做出贡献的所有有形资产和其他无形资产之间进行分成。分成率包括销售利润分成率和销售收入分成率两种。在我国的实际无形资产交易中更多的是使用收入分成率。

1) 无形资产分成率的确定



经查询 2023 年度专利实施许可统计表，南京工艺商标、专利和专有技术平均收入分成率为 3.00%。

影响无形资产价值的因素包括法律因素、技术因素及经济因素。将上述因素细分为稳定性、权利保护范围的不可规避性、权利要求合理性、技术先进性、技术替代性、技术适用范围、技术独立性、技术成熟度、技术领域发展态势、剩余经济寿命、竞争态势、市场应用情况、诉讼仲裁情况等 13 个因素，分别给予权重和评分，确定技术分成率的调整系数。

分成率调整系数测评结果见下表：

序号	权重	考虑因素	分权重	分值		合计
1	0.20	法律价值	稳定性	0.4	110	44.00
2			权利保护范围的不可规避性	0.3	90	27.00
3			权利要求合理性	0.3	110	33.00
4	0.50	技术价值	技术先进性	0.2	110	22.00
5			技术替代性	0.1	110	11.00
6			技术适用范围	0.1	110	11.00
7			技术独立性	0.2	110	22.00
8			技术成熟度	0.2	130	26.00
9			技术领域发展态势	0.2	130	26.00
10	0.30	经济价值	剩余经济寿命	0.2	90	18.00
11			竞争态势	0.3	110	33.00
12			市场应用情况	0.3	110	33.00
13			诉讼仲裁情况	0.1	130	13.00
14			其他	0.1	130	13.00
合计						112.80

上述分值判断标准如下：

1) 稳定性。发明专利（130）；发明专利、实用新型专利（110）；发明专利、实用新型专利、外观设计及软件著作权（70）。

2) 权利保护范围的不可规避性。权利要求涵盖或具有该类技术的某一必要技术特征（130）；权利要求包含该类技术的某些技术特征（100）；权利要求具有该类技术的某一技术特征（70）。

3) 权利要求合理性。待估无形资产是生产某产品的唯一途径，易于判定侵权及取证（130）；通过对某产品的分析，可以判定侵权，取证较容易（110）；通过对某产品的分析，可以判定侵权，取证存在一定困难（90）；通过对产品的分



析，判定侵权及取证均存在一些困难(70)。

4) 技术先进性。各方面都超过(130)；大多数方面或某方面显著超过(110)；某方面落后(90)；各方面都落后(70)。

5) 技术替代性。无替代产品(130)；存在若干替代产品(110)；替代产品较多(70)。

6) 技术适用范围。新兴技术领域，发展前景广阔，属国家支持产业(130)；技术领域发展前景较好(110)；技术领域发展平稳(90)；技术领域即将进入衰退期，发展缓慢(70)。

7) 技术独立性。专有技术可应用于多个生产领域(130)；专有技术应用于某个生产领域(110)；专有技术的应用具有某些限定条件(70)。

8) 成熟度。工业化生产(130)；小批量生产(110)；中试(90)；小试(70)；实验室阶段(0)。

9) 技术领域发展态势。成熟期(130)；发展期(110)；萌芽期(90)；衰退期(70)。

10) 剩余经济寿命。长(130)；较长(110)；一般(90)；短(70)。

11) 竞争态势。维护或巩固自身市场的能力好(130)；维护或巩固自身市场的能力较好(110)；维护或巩固自身市场的能力一般(90)；维护或巩固自身市场的能力差(70)。

12) 市场应用情况。解决了行业的必需技术问题，为广大厂商所需要(130)；解决了行业一般技术问题(110)；解决了生产中某一附加技术问题或改进了某一技术环节(70)。

13) 诉讼仲裁情况。涉诉风险较低(130)；有一定的涉诉风险(110)；涉诉风险较高(70)。

14) 其他情况。与商标、专有技术协同效益较高(130)；与商标、专有技术协同效益一般(110)；与商标、专有技术协同效益一般(70)。

经评分测算，专有技术分成率调整系数为 1.128。

根据专有技术分成率的取值范围及调整系数，可最终得到分成率。计算公式为：

$$K=m \times r$$



经评估，本次商标、专利和专有技术分成率为 3.38%。

B 贡献率（提成率）衰减的考虑

由于委估无形资产随着时间的推移，伴随着社会生产力水平的普遍提高，产品制造技术中不断会有新的技术改进或增加，使得产品中技术贡献所占的比重会呈下降趋势，也就是技术对产品贡献率逐渐降低，我们根据这一假设，考虑无形资产分成率在预测期内逐渐下降。

经考虑衰减后的无形资产分成率如下：

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
收入分成率	2.61%	2.01%	1.56%	1.24%	0.95%	0.71%	0.52%	0.37%	0.28%	0.19%

C 销售收入的预测

我们根据企业的盈利预测，通过其历史经营业绩进行收入预测，从而计算出商标、专利和专有技术涉及产品收入，经与南京工艺沟通，商标、专利和专有技术涉及公司全部产品收入。

D 折现率

折现率是一种期望投资报酬率，是投资者在投资风险一定的情形下，对投资所期望的回报率。本项目采用回报率拆分法进行测算，回报率拆分法的公式如下：

$$R_i = \frac{\text{全部资产}}{\text{无形资产}} \times \left(\text{WACC} - R_c \times \frac{\text{营运资金}}{\text{全部资产}} - R_f \times \frac{\text{有形资产}}{\text{全部资产}} \right)$$

其中 WACC：整个企业平均投资回报率，即加权平均资本成本；

R_c：营运资金的投资回报率；R_f：有形资产的投资回报率；

R_i：无形资产的投资回报率，即折现率。

测算对比公司平均投资回报率，即加权平均资本成本。其计算公式为：

$$\text{WACC} = \frac{E}{D+E} \times R_e + \frac{D}{D+E} \times R_d \times (1-T)$$

其中 WACC：加权平均资本成本；E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；R_e：权益资本的投资回报率；

R_d：债务资本的投资回报率；T：企业的所得税率。

1) 对比公司的选取

在本项目评估中对对比公司的选择标准如下：

①对比公司近年为有盈利的公司；



② 本次对比公司为机床附件行业公司；

③ 至评估基准日至少已上市两年。

根据上述原则，评估专业人员选取了 5 家上市公司作为对比公司。

2) 确定对比公司的资本结构

权益的市场价值和债务的市场价值决定着企业的资本结构。选取对比公司的资本结构来计算加权平均资本成本，即从可比上市公司中选取具有可比性的参照公司，然后根据其“权益市场价值/债务市场价值”比率来确定各家对比公司资本结构。

3) 预测债务资本的投资回报率

评估时选用 5 年期的贷款市场报价利率作为债务资本的预期收益。

4) 预测权益资本的投资回报率

采用资本资产定价模型确定对比公司权益资本的投资回报率。计算公式如下：

$$Re=rf+\beta L\times MRP+Q$$

其中 **Re**：权益资本的投资回报率；**rf**：无风险报酬率；

βL ：权益的系统风险系数；**MRP**：市场风险溢价；

Q：企业特有风险调整系数。

①无风险报酬率（**rf**）。无风险报酬率参照中央国债登记结算公司（**CCDC**）提供的截至评估基准日 10 年期中国国债收益率作为无风险报酬率 **Rf** 的近似（数据来源：中央国债登记结算公司（**CCDC**），中国资产评估协会网站（<http://www.cas.org.cn/>））。

②市场风险溢价（**MRP**）。市场风险溢价利用中国证券市场沪深 300 指数的历史风险溢价数据计算（数据来源：同花顺 **iFinD**），时间跨度选择 10 年以上、数据频率选择月数据、采取几何平均计算。由于历史数据会受到股市中不同寻常事件和不可重复事件的严重影响，为减少估算误差，评估人员将计算出的原始数据进行五年移动平滑处理。

③权益的系统风险系数（ **βL** ）。评估人员首先通过同花顺 **iFinD** 提供的原始 **βL** 数据（标的指数沪深 300 指数，计算周期周，起始交易日期截止评估基准日 3 年前），利用各家对比公司自身的资本结构和适用的企业所得税率剔除财务杠



杆得到 β_u ，其次取各家对比公司 β_u 的中值作为行业的 β_u ，最后重新加上财务杠杆，调整得到评估基准日各家对比公司权益的系统风险系数（ β_L ）。

④确定特有风险调整系数（Q）

企业特有风险调整系数是指针对无形资产产权持有单位与对比公司相比多出来的特定风险。反映无形资产投资的经营风险和财务风险，以及其与公司整体加权平均资本成本之间的关联性。针对每一家对比公司并结合被评估无形资产的风险特征，考虑无形资产产权持有单位规模风险溢价（规模越大，风险越小）以及其他特有风险溢价。

5) 加权平均资本成本的确定

根据上述公式及参数计算出各家对比公司加权平均资本成本如下。

证券简称	亚威股份	宁波精达	海天精工	恒而达	长盛轴承
债权比例	15.57%	0.00%	0.01%	3.15%	1.70%
股权价值比例	84.43%	100.00%	99.99%	96.85%	98.30%
D/E	0.18	0.00	0.00	0.03	0.02
无风险收益率(rf)	1.68%	1.68%	1.68%	1.68%	1.68%
行业 β_u 系数(中值)	0.9522	0.9522	0.9522	0.9522	0.9522
适用所得税率(T)	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
可比公司 β_L 系数	1.1014	0.9522	0.9522	0.9784	0.9661
市场风险溢价(MRP)	5.81%	5.81%	5.81%	5.81%	5.81%
公司个别风险调整系数(Q)	2.75%	2.75%	2.75%	2.75%	2.75%
股权收益率(Ke)	10.83%	9.96%	9.96%	10.11%	10.04%
债权收益率(Kd)	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%
加权资金成本(WACC)	9.62%	9.96%	9.96%	9.89%	9.92%

E 营运资金的投资回报率

投资营运资金所承担的风险相对最小，评估人员选取评估基准日适用的中国人民银行发布的 1 年期 LPR 利率作为营运资金的投资回报率（ R_c ），并且该回报率为所得税前的投资回报。

F 有形资产的投资回报率

财务报表日期	2024-06-30	2024-06-30	2024-06-30	2024-06-30	2024-06-30
证券代码	002559.SZ	603088.SH	601882.SH	300946.SZ	300718.SZ
证券简称	亚威股份	宁波精达	海天精工	恒而达	长盛轴承
期末原值[固定资产]	107,089.42	40,850.59	167,597.10	75,070.07	89,443.05
期末原值[土地使用权+办公软件+其他]	19,373.82	9,295.89	27,800.39	5,949.08	6,564.00
小计	126,463.25	50,146.48	195,397.49	81,019.15	96,007.06
固定资产投资回报率计算					



期初原值[固定资产]	84,281.97	38,167.11	146,900.13	62,268.42	81,677.26
期末原值[固定资产]	107,089.42	40,850.59	167,597.10	75,070.07	89,443.05
本期折旧额[固定资产]	3,887.68	1,760.21	6,718.81	4,173.46	6,304.05
残值率[固定资产]	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
综合折旧率	4.1%	4.5%	4.3%	6.1%	7.4%
综合折旧年限	23.38	21.32	22.23	15.63	12.89
长期贷款利率(Rd)	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%	3.60%
投资回收系数	7.88%	8.29%	8.10%	10.00%	11.36%
单变量求解投资回收系数	7.88%	8.29%	8.10%	10.00%	11.36%
单变量求解计算	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00
固定资产投资回报率	5.74%	5.80%	5.77%	5.94%	6.00%
土地使用权等资产投资回报率计算					
期初原值[土地使用权]	16,078.36	8,699.34	25,865.11	5,604.36	6,011.40
期初原值[办公软件]	3,229.36	576.64	1,036.20	198.29	480.77
期初原值[其他]	-	-	-	-	-
期初原值小计	19,307.72	9,275.98	26,901.30	5,802.65	6,492.17
期末原值[土地使用权]	16,078.36	8,699.34	26,667.39	5,604.36	6,011.40
期末原值[办公软件]	3,295.46	596.55	1,133.00	344.72	552.60
期末原值[其他]	-	-	-	-	-
期末原值小计	19,373.82	9,295.89	27,800.39	5,949.08	6,564.00
本期摊销额[土地使用权]	343.93	174.64	518.71	113.93	35.69
本期摊销额[办公软件]	297.16	44.55	78.94	21.08	150.09
本期摊销额[其他]	-	-	-	-	-
本期摊销额小计	641.10	219.18	597.65	135.02	185.78
综合摊销率	3.31%	2.36%	2.19%	2.30%	2.85%
综合摊销年限	30.17	42.37	45.76	43.52	35.14
投资回收系数	6.91%	5.96%	5.79%	5.90%	6.45%
单变量求解投资回收系数	6.91%	5.96%	5.79%	5.90%	6.45%
单变量求解计算	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00	-0.00
土地使用权等资产投资回报率	5.57%	5.29%	5.22%	5.27%	5.45%
有形资产回报率(Rf)	5.71%	5.70%	5.69%	5.89%	5.96%

投资有形资产所承担的风险较营运资金高，因而期望回报率比营运资金高。本项目有形资产的投资回报率采用租金法估算，其评估思路是资产在经营过程中自身价值发生损耗，因此投资者期望回报中应包括回收有形资产自身价值（资产损耗的补偿回报 ReturnOf）和投资回报（资产投资回报 ReturnOn）两部分。假设由资产损耗的补偿回报和资产投资回报组合起来的投资者期望回报相当于投资者将该资产出租的租金收益。则有：



$$\text{租金}_t = \text{资产价值}_{t-1} \times \left(K_d + \frac{1}{\text{资产寿命}} \right)$$

将公式变换一下，则有：

$$\text{有限期为 } n \text{ 年的投资回收系数} = \frac{\text{租金}_t}{\text{资产价值}_{t-1}} = K_d + \frac{1}{\text{资产寿命}}$$

将有限期为 n 年的投资回收系数与资产的投资回报率（ R ）联系起来，则有：

$$\text{有限期为 } n \text{ 年的投资回收系数} = \frac{R}{1 - 1/(1 + R)^n}$$

求解上述公式中的 R ，即得到各家对比公司的有形资产的投资回报率 R_f ：

H 无形资产的投资回报率（折现率）

根据上述公式及相关参数的测算，即可得出各家对比公司的投资无形资产期望回报率。具体如下表所示。

评估基准日	2024-12-31	2024-12-31	2024-12-31	2024-12-31	2024-12-31
证券简称	亚威股份	宁波精达	海天精工	恒而达	长盛轴承
营运资金比重(Wc)	23.32%	11.27%	19.61%	21.70%	15.45%
营运资金回报率(Rc)	2.64%	2.64%	2.64%	2.64%	2.64%
有形资产比重(Wf)	24.88%	9.28%	13.58%	31.81%	11.59%
有形资产回报率(Rf)	5.79%	5.79%	5.79%	5.79%	5.79%
无形资产比重(Wi)	51.80%	79.45%	66.81%	46.49%	72.97%
加权平均资本成本(WACC)	9.62%	9.96%	9.96%	9.89%	9.92%
无形资产回报率(Ri)	14.60%	11.49%	12.96%	16.09%	12.12%
无形资产税前回报率(Ri)	17.18%	13.52%	15.25%	18.92%	14.26%
无形资产税前回报率(中值)	15.25%				
无形资产税后回报率	12.96%				

经计算，各家对比公司的无形资产税前回报率（ R_i ）如上表所示，本项目选取 R_i 的中值作为被评估技术无形资产的税前回报率。调整后的无形资产税后回报率为 12.96%。

5) 评估结果及测算过程

单位：万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
销售收入	47,371.50	48,300.00	49,185.00	50,535.00	52,515.00	52,515.00	52,515.00	52,515.00	52,515.00	52,515.00
收入分成率	2.61%	2.01%	1.56%	1.24%	0.95%	0.71%	0.52%	0.37%	0.28%	0.19%
无形资产贡献现值	988.34	687.12	481.96	346.62	244.62	162.36	105.08	66.43	44.24	25.99
无形资产评估值	3,152.75									



将经济寿命期内收益现值相加，确定委评商标、专利和专有技术的无形资产组合的评估价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{KR_i}{(1+r)^i}$$

$$= 3,152.75 \text{ (万元)}$$

评估结果：其他无形资产的评估值为 36,783,200.00 元，评估增值 34,627,697.03 元。

15、递延所得税资产

(1) 基本情况：递延所得税资产账面值 12,772,330.35 元，为因计提坏账准备、预计负债、递延收益、专项应付款、存货跌价准备、租赁负债、预提出租成本以及职工薪酬形成的递延所得税资产。

(2) 核实及评估方法：评估人员已核实递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的原因说明，并根据税法核实账面记录是否正确。经核查，账务记录符合规定，余额正确。其中，对于递延收益形成的递延所得税资产，因为递延收益中课题项目已结题，此部分递延收益款已评估为零，故本次将其对应计提的递延所得税资产评估为零；对于存货跌价准备形成的递延所得税资产，因为存货评估结果整体未发生减值，故本次将其评估为零；对于租赁负债形成的递延所得税资产，此部分租赁负债已评估为零，故本次将其对应计提的递延所得税资产评估为零；其余以核实后的计税基础乘以适用的所得税率作为评估值。

(3) 评估结果：递延所得税资产的评估值为 5,121,835.00 元，评估减值 7,650,495.35 元。

16、其他非流动资产

(1) 基本情况：其他非流动资产为企业购买中信银行和南京银行一年以上到期的大额定期存单及截止基准日根据权责发生制计提的应收利息和预付给外单位的设备款、工程款和软件款，账面值 305,398,017.94 元。

(2) 核实及评估方法：评估人员首先获取其他非流动资产申报明细表，查看其是否账表相符。对于企业购买的大额定期存单核实了对账单以及相关回单，并对购买大额定期存单所在的银行进行函证，同时复算企业利息计提的准确性；



对于预付的设备款、工程款及软件款，抽查会计凭证和银行单据，并对大额往来款项进行函证，核实账面余额的准确性。本次评估按核实后金额作为评估值。

(3) 评估结果：其他非流动资产的评估值为 305,398,017.94 元，评估无增减值。

17、应付票据

(1) 基本情况：应付票据为中信银行为企业购买材料、商品和接受劳务供应等而开具的银行承兑汇票，共 283 张，账面值 101,198,223.24 元。

(2) 核实及评估方法：评估人员首先获取应付票据评估申报明细表，并与报表数、总账数和明细账合计数核对是否相符；其次就汇票的种类、号数和出票日期、到期日、票面金额、交易合同号和收款人姓名或单位名称以及付款日期和金额等与应付票据备查簿、明细账核对，并对应付票据所在银行进行函证核实余额的准确性。经核实，应付票据期限均为 1 年以内，期限较短，无利率，本次评估按核实后金额作为评估值。

(3) 评估结果：应付票据的评估值为 101,198,223.24 元，评估无增减值。

18、应付款项

(1) 基本情况：应付账款主要为材料采购款、暂估材料款、外协加工费等，账面值 133,173,559.90 元；其他应付款主要为三联动担保资产风险准备金、借款、业务保证金或押金和预提费用等，账面值 31,178,422.08 元。

(2) 核实及评估方法：评估人员首先获取应付款项评估申报明细表，查看其是否账表相符，并对大额应付款项进行函证，核实余额的准确性。对于应付账款，评估人员抽查了部分材料采购合同和会计凭证，抽查核对了部分评估基准日收到但尚未处理的发票，以防止漏记或多记应付账款；对于其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性，本次评估按核实后金额作为评估值。

(3) 评估结果：应付账款的评估值为 133,173,559.90 元；其他应付款的评估值为 31,178,422.08 元，评估无增减值。

19、合同负债



(1) 基本情况：合同负债账面值 4,391,009.65 元，为收取的合同义务未履行完毕的货款。

(2) 核实及评估方法：评估人员向被评估单位调查了解了合同负债形成的原因，抽查了部分合同、凭证、银行单据。本次评估按核实后金额作为评估值。

(3) 评估结果：合同负债评估值为 4,391,009.65 元，评估无增减值。

20、应付职工薪酬

(1) 基本情况：纳入本次评估范围的应付职工薪酬为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬。包括按企业规定应支付给职工的工资、住房公积金和一年内到期的其他福利超额利润分享，账面值 15,220,135.81 元。

(2) 核实及评估方法：评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎企业规定的各项相应政策，无调整事项，本次评估按核实后金额作为评估值。

(3) 评估结果：应付职工薪酬的评估值为 15,220,135.81 元，评估无增减值。

21、应交税费

(1) 基本情况：应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的所得税、城市维护建设税、房产税、土地使用税、个人所得税和教育费附加等，账面值 73,898,851.90 元。

(2) 核实及评估方法：对应交税费评估人员首先了解被评估单位适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查账务记录属实，无调整事项，本次评估按核实后金额作为评估值。

(3) 评估结果：应交税费的评估值为 73,898,851.90 元，评估无增减值。

22、一年到期非流动负债



(1) 基本情况：一年内到期的非流动负债为企业根据权责发生制计提支付给银行的利息、一年内到期的租赁负债和预提出租成本，账面值 3,299,359.81 元。

(2) 核实及评估方法：评估人员首先获取一年内到期的非流动负债申报明细表，查看其是否账表相符。对于应支付给银行的利息，复算企业利息计提的准确性，本次以核实后的金额作为评估值；对于一年内到期的租赁负债，评估人员取得相关租赁合同和相关计算表，核实业务的真实性和余额的准确性，本次并入投资性房地产评估；对于应支付给银行的利息和预提的出租成本，本次以核实后的金额作为评估值。

(3) 评估结果：一年到期非流动负债的评估值为 1,976,629.64 元，评估减值 1,322,730.17 元。

23、其他流动负债

(1) 基本情况：评估基准日时，其他流动负债账面值 9,984,473.63 元，为企业合同负债对应的增值税以及已背书转让未到期的银行承兑汇票。

(2) 核实及评估方法。对于合同负债对应的增值税，评估人员了解公司适用的税种及税率，按账面合同负债金额测算计提税金是否正确；对于已背书转让未到期的银行承兑汇票，评估人员对出票人、收款人、票据期限和金额等事项进行了核实，票据期限均为 1 年以内，期限较短，无利率。本次评估按核实后金额作为评估值。

(3) 评估结果：其他流动负债的评估值 9,984,473.63 元，评估无增减值。

24、长期借款

(1) 基本情况：系被评估单位向国家开发银行江苏省分行借入的期限在 1 年期以上的借款，共计 1 笔，账面值 13,937,151.40 元，该笔借款为滚动功能部件国产化关键高端制造装备产业化应用项目（高端装配制造产业化基地项目工程）借款，借款明细如下表：

金额单位：人民币元

序号	放款银行（或机构）名称	发生日期	到期日	年利率	币种	账面价值	备注
1	国家开发银行江苏省分行	2024 年 8 月 22 日	2027 年 8 月 21 日	2.45%	人民币	13,937,151.40	信用借款



(2) 核实及评估方法：评估人员查阅了所有借款合同，了解各项借款的种类、发生日期、还款期限和贷款利率，核实借款的真实性、完整性，同时向贷款银行进行函证，核实评估基准日尚欠的本金余额，未见异常。银行借款按季付息，付息方式为账户直接划转，截止评估基准日利息无调整事项。

(3) 经过上述评估程序后，长期借款的评估值为 13,937,151.40 元，无评估增减值。

25、递延收益

(1) 基本情况：递延收益为 7 项科技重大专项拨款，账面值 27,133,080.78 元。

(2) 核实及评估方法：评估人员获取企业的申报明细表，与明细账、总账、报表进行核对看其是否账表相符；查阅相关补助文件或合同协议等，核对相关文件对科技重大专项拨款的计算规则、享受重大专项拨款的条件、余额的退回等内容，核对是否与企业会计处理一致。经核实，递延收益相关义务均已经履行完毕，且企业已缴所得税，故本次评估为零。

(3) 评估结果：递延收益评估值为 0 元，评估减值 27,133,080.78 元。

26、租赁负债

(1) 基本情况：评估基准日时，租赁负债账面值 18,327,809.70 元，为长期应收款对应的一年以上待支付的租赁款。

(2) 核实及评估方法：评估人员首先获取租赁负债申报明细表，查看其是否账表相符，并取得相关租赁合同和相关计算表，核实业务的真实性和余额的准确性。本次将租赁负债并入投资性房地产评估。

(3) 评估结果：租赁负债的评估值为 0 元，评估减值 18,327,809.70 元。

27、长期应付款

(1) 基本情况：长期应付款账面值 50,416,928.70 元，为职工安置备用金、长期应付职工薪酬和科技重大专项拨款。

(2) 核实及评估方法：对于长期应付账款，评估人员向被评估单位调查了解了长期应付款的核算内容，并与总账数、报表数和明细账合计数核对是否相符；



获取合同和相关补助文件，同时抽取部分凭证，以核查账面价值的合理性。本次评估按核实后金额作为评估值。

(3) 评估结果：长期应付款的评估值为 50,416,928.70 元，评估无增减值。

28、递延所得税负债

(1) 基本情况：基准日时，递延所得税负债的账面值 13,078,036.54 元，主要为固定资产加速折旧、固定资产一次性扣除和应收融资租赁款形成的递延所得税负债。

(2) 核实及评估方法：评估人员查看了递延所得税负债明细，了解递延所得税负债形成的原因，并根据税法要求核实账面记录是否正确。本次评估以核实后的计税基础乘以适用的所得税率作为评估值。

(3) 评估结果：递延所得税负债的评估值为 7,146,947.53 元，评估减值 5,931,089.01 元。

29、预计负债

(1) 基本情况：预计负债是被评估单位预计的质量三包费，账面值 934,000.29 元。

(2) 核实及评估方法

评估人员对预计负债进行逐笔核对，查看其是否账表相符。了解形成预计负债的原因，并与企业就预计负债的完整性和充分计提进行讨论，以确定金额估计是否合理，相关的会计处理是否正确。本次评估按核实后金额作为评估值。

(3) 评估结果：预计负债的评估值为 934,000.29 元，评估无增减值。

30、其他非流动负债

(1) 基本情况：其他非流动负债账面值 651,628.47 元，为合同义务未履行完毕的且发生时间在一年以上的预收货款。

(2) 核实及评估方法：评估人员向被评估单位调查了解其他非流动负债的原因，抽查了部分合同、凭证、银行单据。本次评估按核实后金额作为评估值。

(3) 评估结果：其他非流动负债评估值为 651,628.47 元，评估无增减值。

(三) 收益法



1、评估对象

本项目评估对象是南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买资产涉及的南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益的市场价值。

2、收益法的应用前提及选择的理由和依据

（1）收益法的定义和原理

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。收益法的基本原理是以预期收益为基础，采用以利求本的思维方式，通过对被评估单位预期收益进行资本化或折现的方式确定评估值。

（2）收益法的应用前提

- ①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- ②预期收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

（3）收益法选择的理由和依据

由于能够收集到被评估单位企业性质、资产规模、历史经营情况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

本次评估，在被评估单位和其他相关当事人提供未来收益预测资料的基础上，资产评估师取得了被评估单位历史经营情况的基本资料，分析了被评估单位的企业性质、资产规模、资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，同时考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景对企业价值的影响，对被评估单位和相关当事方提供的企业未来收益预测进行了必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测。对关键性参数，如未来收益预测中主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出等主要参数进行了重点关注。由于不可抗拒因素及不可预见因素可能对被评估单位的未来经营造成重大不利影响，上述对被评估单位和相关当事方提供的企业未来收益预测进行的必要分析、判断和调整不应当被认为是对被评估单位未来盈利能力实现的保证。

3、收益预测的假设条件



(1) 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) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(3) 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

(4) 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(5) 南京工艺于 2023 年 11 月 6 日认定为高新技术企业，证书编号为 GR202332008696，有效期 3 年。本次评估假设预测期内被评估单位能够持续符合国家有关高新技术企业的认定标准，即本期高新技术企业证书到期后，被评估单位未来仍能持续获得高新技术企业认证，并能持续享受相关优惠政策。

(6) 假设莫愁路 329 号投资性房地产未来按租赁合同及补充协议严格履行租约，租约期后按市场租金继续出租。

(7) 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保事项。

(8) 假设被评估单位每年收入和支出现金流均匀流入和流出。

(9) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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。

4、企业的非经营性资产（负债）、溢余资产分析

(1) 货币资金（含其他货币资金等）的情况

企业货币资金中的 17,959.99 万元为超过企业经营所需的多余资产，为溢余资产，评估值 17,959.99 万元。

(2) 应收账款的情况



为应收南京广电锦和投资管理有限的莫愁路 329 号租金 397.11 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性资产，评估值 397.11 万元。

(3) 其他应收款的情况

为应收课题款、自动贩卖机电费、代垫工伤共计 104.88 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性资产，评估值 104.88 万元。

(4) 一年内到期的非流动资产的情况

为一年内到期的南京市秦淮区莫愁路 329 号房屋融资租赁费和应收莫愁路 329 号租金收入共计 280.19 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性资产，评估值 64.65 万元。

(5) 其他流动资产的情况

为南京银行大额存款共计 12,103.60 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性资产，评估值 12,103.60 万元。

(6) 长期应收款的情况

为南京市秦淮区莫愁路 329 号房屋租赁收款额共计 3,738.51 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性资产，评估值 0 万元。

(7) 投资性房地产的情况

为莫愁路 329 号投资性房地产 4,261.69 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性资产，评估值 42,450.86 万元。

(8) 在建工程的情况

为高端装配制造产业化基地项目土建工程的建设款 7,727.10 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性资产，评估值 7,727.10 万元。

(9) 无形资产的情况

为闲置的土地 63689.00 平方米，账面金额 1,416.64 万元，在未来现金流预测中未考虑此类资产对应的业务，将其作为非经营性资产，评估值 2,543.23 万元。

(10) 递延所得税资产的情况



为递延收益、专项应付款、租赁负债形成的递延所得税资产，账面金额 975.85 万元，在未来现金流预测中未考虑此类资产对应的业务，将其作为非经营性资产，评估值 274.10 万元。

（11）其他非流动资产的情况

为中信银行大额存款和预付的高端装备制造产业化基地项目设备款共计 30,539.80 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性资产，评估值 30,539.80 万元。

（12）应付账款的情况

为应付的设备款、维修费、工程款共计 3,629.60 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性负债，评估值 3,629.60 万元。

（13）应交税费的情况

为处置江东南路土地收入对应的所得税共计 5,410.64 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性负债，评估值 5,410.64 万元。

（14）其他应付款的情况

为应付三联动担保资产风险准备金等共计 2,418.77 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性负债，评估值 2,418.77 万元。

（15）一年内到期的非流动负债的情况

为一年内到期的莫愁路 329 号租赁负债、预提的南京市公房管理中心租金和长期借款的利息共计 329.94 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性负债，评估值 197.66 万元。

（16）长期借款的情况

为向国家开发银行江苏省分行借入的滚动功能部件国产化关键高端制造装备产业化应用项目（高端装备制造产业化基地项目）贷款 1,393.72 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性负债，评估值 1,393.72 万元。

（17）租赁负债的情况

为莫愁路 329 号租赁负债 1,832.78 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性负债，评估值 0 万元。

（18）长期应付款的情况



为职工安置备用金和未结题的课题款 4,907.02 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性负债，评估值 4,907.02 万元。

(19) 递延收益的情况

为已结题的课题款和补贴收入 2,713.31 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性负债，评估值 0 万元。

(20) 递延所得税负债的情况

为应收融资租赁款形成的递延所得税负债 602.81 万元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其作为非经营性负债，评估值 9.70 万元。

(21) 企业的非经营性资产（负债）、溢余资产汇总

①溢余资产

企业货币资金中的 17,959.99 万元为超过企业经营所需的多余资产，为溢余资产，评估值 17,959.99 万元。

②非经营性资产

单位：万元

项目	账面价值	评估值	备注
非经营性应收账款	397.11	397.11	
非经营性其他应收款	104.88	104.88	
非经营性一年内到期的非流动资产	280.19	64.65	
非经营性其他流动资产	12,103.60	12,103.60	
非经营性长期应收款	3,738.51	0.00	
非经营性投资性房地产	4,261.69	42,450.86	
非经营性在建工程	7,727.10	7,727.10	
非经营性无形资产	1,416.64	2,543.23	
递延所得税资产	975.85	274.10	
非经营性其他非流动资产	30,539.80	30,539.80	
非经营性资产小计	61,545.37	96,205.33	

③非经营性负债

单位：万元

项目	账面价值	评估值	备注
非经营性应付票据及应付账款	3,629.60	3,629.60	
非经营性应交税费	5,410.64	5,410.64	
非经营性其他应付款	2,418.77	2,418.77	
非经营性一年内到期的非流动负债	329.94	197.66	
非经营租赁负债	1,832.78	0.00	
非经营长期借款	1,393.72	1,393.72	



非经营性长期应付款	4,907.02	4,907.02	
非经营性递延收益	2,713.31	-	
递延所得税负债	602.81	9.70	
非经营性负债小计	21,844.87	16,573.40	

5、收益法介绍

(1) 评估模型的选取

本次评估以南京工艺作为收益主体，采用母公司财务报表数据作为收益口径预测未来的企业自由现金流量。在所预测的未来经营期间企业自由现金流中未能涵盖的溢余资产、非经营性资产及负债的价值单独进行评估，并将其评估结果与南京工艺经营性资产价值相加得到企业整体价值，再减去企业付息负债价值得出股东全部权益价值。本次收益法评估中采用南京工艺作为收益主体的企业自由现金流折现模型如下：

$$E = B - D$$

式中：E：股东全部权益价值；B：企业整体价值；D：付息债务价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P：经营性资产价值；

$\sum C_i$ ：评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值。

①经营性资产价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+R)^i} + \frac{FCFF}{R(1+R)^n}$$

式中：FCFF_i：第i预测期的企业自由现金流量；FCFF：稳定收益期的企业自由现金流量；

n：收益期；i：预测期的年期序号；R：折现率。

企业自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 + 扣除税务影响后的利息费用 - 资本性支出 - 净营运资金变动

②评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

式中：



C₁: 溢余资产价值, 即未来经营预测期间的企业自由现金流量中未能涵盖或者不需要的资产价值;

C₂: 非经营性资产价值, 即不直接参加企业日常经营活动的资产价值;

C₃: 非经营性负债价值, 即与非经营性资产相关的负债价值, 以负值计算。

(2) 折现率模型

本次评估收益口径采用企业自由现金流量, 根据折现率口径与预期收益口径一致性的原则, 本次评估的折现率采用加权平均资本成本 (WACC) 计算, 计算公式如下:

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d$$

式中: K_e : 股权期望报酬率; K_d : 债权期望报酬率;

t : 被评估企业所得税率; E : 权益市场价值; D : 付息债务价值。

其中, K_e 采用资本资产定价模型 (CAPM) 确定。计算公式如下:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + Q$$

式中: R_f : 无风险报酬率; β : 权益的系统风险系数;

MRP : 市场风险溢价; Q : 企业特定风险调整系数。

(3) 收益期和预测期的确定

①收益期: 按照法律、行政法规规定, 以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等, 且考虑到本次经济行为实现后被评估单位市场竞争能力的提升, 其股东又无主动清算的事前约定和愿望, 本次收益期按无固定期限考虑。

②预测期: 经过对被评估单位的产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上, 结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素分析, 预测期从 2025 年 1 月至 2029 年 12 月, 预计被评估单位于 2029 年后达到稳定经营状态, 即 2029 年后为永续期。

(4) 溢余资产、非经营性资产和负债的评估

资产评估师通过查阅、分析基准日企业财务报表, 确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债, 本次评估中的非经营性资产采用成本法、收益法评估,



非经营性负债以核实后的账面值作为评估值。

①溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

②非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

(5) 付息债务：付息债务以评估基准日时核实后的债务市场价值确定评估值。

6、未来收益的分析、预测

(1) 生产经营模式与收益主体、口径的相关性

南京工艺的业务定位是以滚珠丝杠副、滚动导轨副等为代表的滚动功能部件的研发、生产和销售。考虑收益预测的合理性，我们确定被评估单位收益期收益主体为被评估单位报表口径主体，收益口径为预测期的企业自由现金流量。

(2) 业务收入的分析、预测

南京工艺根据业务类型分为生产经营收入、房屋租赁收入、课题收入，根据产品类型分为滚珠丝杠副收入、滚动导轨副收入、其他产品收入，2022 年度至 2024 年营业收入构成如下表：

金额单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年
滚珠丝杠副	19,760.00	21,712.66	23,800.33
滚动导轨副	19,076.81	20,174.57	20,672.23
花键及其他	4,889.36	4,384.43	2,227.45
房屋租赁收入	1,854.06	2,870.08	2,870.08
废品及其他收入	437.75	175.23	123.12
合计	46,017.98	49,316.97	49,693.22

由上表看出，2022 年至 2024 年南京工艺的生产经营处于稳中向上状态。

2022-2024 年主要完成订单如下：

2022 年主要完成订单如下：：

合同号	订货单位	产品名称	合同数(套)	总价(元)
2022-04141H	罗斯(无锡)设备有限公司	GGB55AAL2P12X1870-5-35/35-A	400	704000
2022-04528H	北京京运通科技股份有限公司	GGB65AA2P01X2620-5-35/35-S-A-X	200	636400
2022-04528H	北京京运通科技股份有限公司	GGB65AA2P01X2620-5-35/35-S-A-X	200	636400



合同号	订货单位	产品名称	合同数(套)	总价(元)
2022-05046H	深圳领威科技有限公司	GZB125AALZZ7P2X8590(3)-4-35/35-A-G	2	614292.86
2022-05373H	深圳领威科技有限公司	GZB125AALZZ8P2X9300(3)-4-90/90-A-G	2	684780
2022-05866H	天津赛象科技股份有限公司	GZB85AALTZZ29P2X45540(11)-4-A	2	627698
2022-06549H	深圳领威科技有限公司	GZB125AALZZ7P2X9900(3)-4-90/90-A-G	2	669237.98
2022-08422H	天津赛象科技股份有限公司	GZB85AALTZZ30P2X63540(15)-4-A	2	837732
2022-08423H	天津赛象科技股份有限公司	GZB85AALTZZ30P2X63540(15)-4-A	2	837732
2022-08977H	杭州台德机械有限公司	GZB125AALZZ7P2X8590(3)-4-35/35-A-G	2	573270
2022-08667H	深圳领威科技有限公司	GZB125AALZZ8P2X9300(3)-4-90/90-A-G	2	684780
2022-08668H	深圳领威科技有限公司	GZB125AALZZ7P2X8590(3)-4-35/35-A-G	2	617361.94
2022-09472H	普斯尔智能装备(天津)有限公司	GZB125AAL8P2X8000(3)-4-40/40-A	2	630400
2022-09517H	杭州台德机械有限公司	GZB125AALZZ7P2X8590(3)-4-35/35-A-G	2	573270
2022-10086H	深圳领威科技有限公司	GZB125AALZZ8P2X9300(3)-4-90/90-A-G	2	684780
2022-10165H	深圳领威科技有限公司	GZB125AALZZ7P2X8590(3)-4-35/35-A-G	2	617361.94
2022-11378H	深圳领威科技有限公司	GZB125AALZZ8P2X9300(3)-4-90/90-A-G	2	684780
2022-12289H	福建建阳龙翔科技开发有限公司	GZB85AAL38P2X68387(18)-4-R-A	2	705930
2022-13489H	一重集团天津重工有限公司	GZB125BALZZ3P12X11110(3)-4-35/35	4	1220000
2022-09018H	广西神冠胶原生物集团有限公司	JF12016TR-16-T5/1770X1000(a)	50	637500
2022-10958H	山西航天清华装备有限责任公司	NF6316TR-6-T7/916X717	120	780000
2022-11904H	武汉佳友佳设备制造有限公司	FFZD10016R-4-P5/4047X3506-Y	40	720000
2022-12499H	深圳迈茨工业有限公司	JFZ6310TR-6-P5/330X267	790	979600
2022-04012H	浙江晶盛机电股份有限公司	MK8610-740NR1M0	336	826560
2022-04705H	浙江晶盛机电股份有限公司	MK8610-740NR1M0	319	784740
2022-05057H	浙江晶盛机电股份有限公司	MK8610-740NR1M0	437	939550
2022-12862H	浙江晶盛机电股份有限公司	MK8610-740NR1M0	579	1244850

2023年主要完成订单如下:

合同号	订货单位	型号	合同数(套)	总价(元)
202300516X0	贵州航天天马机电科技有限公司	GGB30BALT1P01X310-3-B	318	1,844,400.00
202301720X0	深圳领威科技有限公司	GZB125AALZZ6P2X7410(2)-4-45/45-A-G	2	531,034.46
202302857X0	天津赛象科技股份有限公司	GZB85AALTZZ28P2X50550(12)-4-R-A	2	663,780.00
202303553X0	天津赛象科技股份有限公司	GZB85AALTZZ28P2X45540(11)-4-90/90-R-A	2	596,314.00
202303871X0	北京京运通科技股份有限公司	GGB65AA2P01X2620-5-35/35-S-A-X	200	578,000.00
202304214X0	北京京运通科技股份有限公司	GGB65AA2P01X2620-5-35/35-S-A-X	200	578,000.00
202304810X0	北京京运通科技股份有限公司	GGB65AA2P01X2620-5-35/35-S-A-X	200	578,000.00
202304950X0	天津赛象科技股份有限公司	GZB85AALTZZ28P2X45540(11)-4-90/90-R-A	2	596,314.00
202305370X0	天津赛象科技股份有限公司	GZB85AALTZZ28P2X48000(12)-4-R-A	2	670,000.00
202305854X0	北京京运通科技股份有限公司	GGB65AA2P01X2620-5-35/35-S-A-X	200	578,000.00
202305799X0	北京控制工程研究所	GGC12BA1P2X102-3M-A	58	870,000.00
202308050X0	江苏金陵智造研究院有限公司	GZB100AAL7P2X4000(3)-4-57.5/57.5-R-B-HF	2	560,000.00
202308767X0	科德数控股份有限公司	QZY-GZB55-R1	58	638,000.00
202309114X0	北京长征火箭装备科技有限公司	GZB85AALDD3P2X45030(11)-4-R-A	8	1,560,000.00



合同号	订货单位	型号	合同数(套)	总价(元)
202310119X0	天津赛象科技股份有限公司	GZB85AALTZZ29P2X49000(12)-4-R-A	2	690,000.00
202311473X0	天津赛象科技股份有限公司	GZB85AALTZZ28P2X45540(11)-4-90/90-R-A	2	583,760.00
202311472X0	天津赛象科技股份有限公司	GZB85AALTZZ28P2X45540(11)-4-90/90-R-A	2	590,038.00
202311471X0	天津赛象科技股份有限公司	GZB85AALTZZ28P2X45540(11)-4-90/90-R-A	2	577,484.00
202305859X0	广西神冠胶原生物集团有限公司	JF12016TR-16-T5/1770X1000(a)	46	586,500.00
202309148X0	南京春信自动化设备有限公司	JZ14032TR-9-T5/8907X7950	12	960,000.00
202300315X0	北京北方华创真空技术有限公司	GJA II F6N-70/849X527-C1-P0-1	300	870,000.00
202300372X0	北京北方华创真空技术有限公司	GJA II F6N-70/849X527-C1-P0-1	563	1,632,700.00
202303871X0	北京京运通科技股份有限公司	GJA II F6N-70T/931.5X572-C3-P0-1	200	640,000.00
202304214X0	北京京运通科技股份有限公司	GJA II F6N-70T/931.5X572-C3-P0-1	200	640,000.00
202304810X0	北京京运通科技股份有限公司	GJA II F6N-70T/931.5X572-C3-P0-1	200	640,000.00
202305658X0	北京北方华创真空技术有限公司	GJA II F6N-70/849X527-C1-P0-1-a	200	580,000.00
202305659X0	北京北方华创真空技术有限公司	GJA II F6N-70/849X527-C1-P0-1-a	200	580,000.00
202305854X0	北京京运通科技股份有限公司	GJA II F6N-70T/931.5X572-C3-P0-1	200	640,000.00
202304128X0	浙江晶盛机电股份有限公司	MK8610-740NR1M0	708	1,295,640.00

2024 年主要完成订单如下:

合同号	订货单位	型号	合同数(套)	总价(元)
202402015X0	天津赛象科技股份有限公司	GZB85AALTZZ29P2X45170(11)-4-R-A	2	599,670.00
202409990X0	北京奥博美森科技有限公司	GZB85AAL5P12X7190(2)-3-40/40-R-A	14	416,584.00
202410926X0	中国通用咨询投资有限公司	GZB125AAL4P12X5390(2)-3-55/55	2	449,980.00
202412362X0	淄博泰鼎机械科技有限公司	GZB125BALZZ14P11X10140(3)-3-R-A	2	660,000.00
202401852X0	洛阳润光特种装备股份有限公司	JFZD12525TR-8-P3/3190X2378	40	1,000,000.00
202404603X0	浙江申科滑动轴承科技有限公司	JF8020TR-8-T5/3450X3074-2T-C	4	440,000.00
202407454X0	浙江申科滑动轴承科技有限公司	JF8020TR-8-T5/3850X3474-2T-C	6	642,000.00
202407819X0	常州海盾船用机械设备有限公司	JF8020TR-8-T5/3850X3474-2T-C	4	428,000.00
202409098X0	浙江大丰实业股份有限公司宁波分公司	JF8032TRL-5-T5/1900X802	50	465,000.00
202409775X0	惠尔信机械(泰兴)有限公司	JF16025TR-12-T5/8390X5515	12	1,409,520.00
202410363X0	宇环数控机床股份有限公司	JFB20508TL-2-P3/609X205-HP	30	675,000.00
202414606X0	德清煜盛智能装备有限公司	FFZD8012TR-5-P2/3991X3506	49	877,835.00
202402991X0	洛阳长缨新能源科技有限公司	GJA II F6N-50T/565X235.5-C1-P1-1	112	464,800.00
202402991X0	洛阳长缨新能源科技有限公司	GJA II F6N-50T/565X235.5-C1-P1-1	112	464,800.00
202405983X0	北京卫星制造厂有限公司	GJA II F6N-20Tb/170X50.5-C3-P0-1-a	2	500,000.00
202414392X0	南京埃斯顿机器人工程有限公司	DKG2525/475X475X395(a)	300	450,870.00

截至 2025 年 1 月被评估产品在手订单含税总金额为 9,011.67 万元, 被评估单位根据与客户签订的合同进行排产, 预计在手订单到 2025 年可全部完成交付, 主要在手订单如下:

生产批号	订货单位	型号	订单数(套)	总价(元)
D24-03385A	大连昶瑞科技有限公司	GGY25/750AA1P4X15-5M-A	96	374,400.00



生产批号	订货单位	型号	订单数 (套)	总价(元)
D24-13681	惠尔信机械(泰兴)有限公司	GZB100AAL3P2X6260(2)-4-R-A-G	12	594,000.00
D24-14297	深圳市中图仪器股份有限公司	SVDG6X3500(3)-1-B	10	330,000.00
D24-17371	中国电子科技集团公司第五十四研究所	GGY25/7920AAT50P1X97.2(27)-5-A-HF	1	230,000.00
G24-08564	邢台欧越机械制造有限公司	FFZD6310R-5-P4/4183X3948-D	30	258,600.00
G24-10685	惠尔信机械(泰兴)有限公司	JF16025R-8-T5/6034.5X4734.5-Y	12	1,013,712.00
G24-10889	南京鹏运机电有限公司	FFZD10020TR-5-P5/8500X6974	6	216,000.00
I24-00249A	南京埃斯顿机器人工程有限公司	DKGJ1616/335X335X255(a)	180	282,744.31
I24-00250A	南京埃斯顿机器人工程有限公司	DKGJ2020/415X415X315	200	333,607.64
I24-00251A	南京埃斯顿机器人工程有限公司	DKGJ2020/415X415X315	200	333,607.64
G24-10793	惠尔信机械(泰兴)有限公司	JF16025TR-12-T5/8390X5515	12	1,409,520.00
G24-11799A	宇环数控机床股份有限公司	JFB20508TL-2-P3/609X205-HP	30	675,000.00
G24-13279	湖南省潇振工程科技有限公司	DKF14060/2TR-4X2-T5/2840X2500	4	340,000.00
G24-14983	浙江申科滑动轴承科技有限公司	JF8020TR-8-T5/4475X4127-1T-C	2	240,000.00
G24-15890	德清煜盛智能装备有限公司	FFZD8012TR-5-P3/5141X4656	15	336,270.00
G24-15891	德清煜盛智能装备有限公司	FFZD8012TR-5-P2/3991X3506	49	877,835.00
G24-15892	德清煜盛智能装备有限公司	FFZD8012TR-5-P2/2078X1608	42	313,404.00
G24-15935	肇庆兆阳装备技术有限公司	XDKFZ5010TR-S7-6-P5/285X271	64	352,000.00
G24-16099	上海申力试验机有限公司	JFZD16025TR-8-P5/3811X3180	4	290,000.00
G24-16222	山东润龙机床有限公司	JFZD10020R-8-P3/9800X9156.5	6	381,000.00
I24-00567A	南京埃斯顿机器人工程有限公司	DKG2525/475X475X395(a)	300	450,870.00

本次评估将位于南京市莫愁路 339 号的投资性房地产列入非经营资产单独测算；在建工程-高端装配制造产业化基地项目因未来产销量具有很大的不确定列为非经营资产，故本次评估未考虑高端装配制造产业化基地项目建成后的产能。结合历史年度订单完成情况和 2025 年在手订单对未来经营收入预测如下：

金额单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
滚珠丝杠	23,925.00	24,150.00	24,300.00	24,600.00	24,900.00
滚动导轨	21,136.50	21,735.00	22,365.00	23,310.00	24,885.00
花键及其他	2,310.00	2,415.00	2,520.00	2,625.00	2,730.00
废品及其他收入	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
合计	47,471.50	48,400.00	49,285.00	50,635.00	52,615.00

(3) 未来营业成本预测

主营业务成本主要包含材料费、直接人工、燃料动力、外协、劳务、制造费用，其中制造费用分为人工费用、折旧、修理、消耗材料、安全生产费、电费、



和其他制造费用。评估基准日前三年，公司营业成本构成情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年
滚珠丝杠副	12,316.32	14,417.01	15,504.88
滚动导轨副	13,910.34	13,277.88	14,642.39
花键及其他	4,434.95	2,796.68	1,541.99
房屋租赁成本	162.20	192.32	153.38
合计	30,823.81	30,683.89	31,842.64

公司的营业毛利也可分为主营业务毛利和其他业务毛利，其中主营业务毛利主要来源于销售滚珠丝杠副产品、滚动导轨副产品和其他产品，具体的主营业务毛利构成列示如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年		2023 年		2024 年	
	销售收入	毛利率 (%)	销售收入	毛利率 (%)	销售收入	毛利率 (%)
主营业务毛利，其中：	43,726.17		46,271.66		46,700.01	
滚珠丝杠副	19,760.00	36.20%	21,712.66	35.80%	23,800.33	33.87%
滚动导轨副	19,076.81	25.62%	20,174.57	32.95%	20,672.23	30.26%
花键及其他	4,889.36	20.94%	4,384.43	30.97%	2,227.45	31.21%

未来成本预测数据

主营业务成本主要包含材料费、直接人工、燃料动力、外协、劳务、制造费用，其中制造费用分为人工费用、折旧、修理、消耗材料、安全生产费、电费、和其他制造费用。各项成本费用预测过程如下：

A 直接材料：考虑直接材料及经营收入长期波动趋势基本一致，预计未来年度直接材料成本以历史期直接材料成本与预测期的经营收入增长率及历史年度产销比测算；

B 人工费：参考历史年度生产所需的员工数量和员工平均工资，根据南京工艺未来年度生产所需员工数量和未来工资增长率测算；



C 燃料动力、外协和劳务：考虑燃料动力、外协和劳务与经营收入长期波动趋势基本一致，预计未来年度燃料动力、外协和劳务成本以历史年度生产所需燃料动力费用、外协和劳务与预测期的经营收入增长率及历史年度产销比测算；

D 制造费用-修理、消耗材料、电费、其他制造费用：考虑修理、消耗材料、电费、其他制造费用与经营收入长期波动趋势基本一致，预计未来年度修理、消耗材料、电费、其他制造费用以历史年度生产所需修理、消耗材料、电费、其他制造费用与预测期的经营收入增长率及历史年度产销比测算；

E 折旧费根据被评估单位评估基准日现有固定资产以及资本性支出资产，按各类资产折旧年限综合计算确定。

营业成本测算结果如下：

金额单位：人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
滚珠丝杠副	15,816.47	16,056.05	16,244.18	16,605.90	16,929.58
滚动导轨副	14,649.35	15,047.59	15,444.30	16,083.38	16,998.48
其他产品	1,569.72	1,630.52	1,689.20	1,758.37	1,823.29
合计	32,035.53	32,734.16	33,377.68	34,447.64	35,751.34

(5)未来税金及附加预测

2022 年度至 2024 年税金及附加构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

	2022 年	2023 年	2024 年
产品销售：			
城建税	165.59	197.54	173.11
教育费附加	118.28	141.10	123.65
房产税	243.18	244.72	213.65
土地使用税	101.37	101.37	78.78
印花税	9.96	30.65	40.98
车船使用税	0.30	0.27	0.29
莫愁路 329 号租赁：			
城建税	8.05	9.97	11.34
教育费附加	5.75	7.12	8.10
房产税	275.83	341.72	388.77



土地使用税	47.02	47.02	47.02
合计	975.33	1,121.47	1,085.70

根据被评估单位基准日适用的相关税收政策和税率，结合上述对公司未来年度相关业务的预测，对公司未来年度相关业务的税金及附加预测见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
城建税	175.60	179.04	182.32	187.33	194.67
教育费附加	125.43	127.89	130.23	133.81	139.05
房产税	213.65	213.65	213.65	213.65	213.65
土地使用税	78.78	78.78	78.78	78.78	78.78
印花税	41.57	42.39	43.16	44.35	46.09
车船使用税	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
合计	635.32	642.03	648.43	658.20	672.52

(5)未来营业费用（销售费用）预测

公司的营业费用（销售费用）主要包括销售人员的工资、展览费、广宣费、质保费、招待费、差旅费等费用。评估基准日前三年，公司营业费用（销售费用）及构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

销售费用	2022年	2023年	2024年
工资	959.71	1,071.51	1,056.85
展览费	18.11	132.70	234.12
业务宣传费	72.35	104.81	92.98
业务招待费	50.93	72.03	67.55
差旅费	18.96	60.60	54.52
机物料消耗	0.00	49.96	50.28
邮电通讯费	10.28	10.60	4.58
代理费	4.63	10.22	4.30
其他	12.09	17.72	7.18
合计	1,147.07	1,530.15	1,572.35

未来营业费用（销售费用）预测数据

销售人员的职工薪酬根据南京工艺未来年度销售所需员工数量和未来工资增长率测算；其余费用，根据以前年度实际情况及变动趋势进行测算。具体各项营业费用（销售费用）预测详见下表：

金额单位：人民币万元



销售费用	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
工资	1,077.98	1,099.54	1,121.53	1,155.18	1,189.84
展览费	238.80	243.58	248.45	253.42	258.49
业务宣传费	94.84	96.74	98.67	100.65	102.66
业务招待费	68.90	70.28	71.68	73.12	74.58
差旅费	55.62	56.73	57.86	59.02	60.20
机物料消耗	51.29	52.31	53.36	54.42	55.51
邮电通讯费	4.67	4.76	4.86	4.95	5.05
代理费	4.38	4.47	4.56	4.65	4.74
其他	7.32	7.47	7.62	7.77	7.92
合计	1,603.80	1,635.87	1,668.59	1,713.18	1,758.99

(6) 未来管理费用预测

公司的管理费用主要包括技术开发费、工资、折旧和其他管理部门的相关支出。评估基准日前三年，公司管理费用及构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

管理费用	2022年	2023年	2024年
职工薪酬	2,451.93	2,217.04	2,120.48
折旧与摊销	484.13	546.30	539.49
业务招待费	6.52	6.49	7.59
办公费	35.65	16.97	20.23
差旅费	6.56	7.90	4.83
水电费	20.91	46.40	24.81
会议费	0.34	2.99	2.98
修理费	26.04	227.86	150.42
车辆费	32.53	33.89	29.74
劳务费	49.27	102.01	35.02
保险费	10.27	10.32	10.40
咨询费	18.11	5.66	25.47
邮电通讯费	21.44	19.12	18.51
机物料消耗	47.94	12.76	12.02
聘请中介机构费	73.16	162.59	35.10
董监事会费	1.62	3.95	1.07
排污费	34.18	19.53	26.94
服务费	69.28	33.78	20.79
安保费	48.90	56.42	56.92



保洁费	58.00	44.04	42.64
绿化费	0.97	1.90	0.54
党建经费	3.93	26.02	1.84
职工安置备用金	0.00	105.56	100.32
各项基金	0.00	0.52	0.52
诉讼费	0.00	0.00	0.03
消防安全费	130.00	113.58	133.56
其他	10.59	38.62	67.30
补记账已行权股份支付	0.00	96.07	0.00
合计	3,642.28	3,958.28	3,489.55

未来管理费用预测数据:

管理人员的职工薪酬根据南京工艺未来年度管理所需员工数量和未来工资增长率测算;折旧费根据被评估单位评估基准日现有固定资产以及资本性支出资产,按各类资产折旧年限综合计算确定。其余费用,根据以前年度实际情况及变动趋势进行测算。具体各项管理费用预测详见下表:

金额单位:人民币万元

管理费用	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
职工薪酬	2,162.89	2,206.15	2,250.27	2,317.78	2,387.31
折旧与摊销	490.55	480.45	460.12	462.17	444.41
业务招待费	7.74	7.90	8.05	8.22	8.38
办公费	20.63	21.05	21.47	21.90	22.34
差旅费	4.93	5.02	5.12	5.23	5.33
水电费	25.31	25.82	26.33	26.86	27.40
会议费	3.03	3.10	3.16	3.22	3.28
修理费	153.42	156.49	159.62	162.81	166.07
车辆费	30.34	30.95	31.57	32.20	32.84
劳务费	35.72	36.43	37.16	37.90	38.66
保险费	10.61	10.82	11.04	11.26	11.49
咨询费	25.98	26.50	27.03	27.57	28.12
邮电通讯费	18.88	19.26	19.64	20.03	20.43
机物料消耗	12.26	12.51	12.76	13.01	13.27
聘请中介机构费	35.80	36.52	37.25	37.99	38.75
董监事会费	1.10	1.12	1.14	1.16	1.19
排污费	27.48	28.03	28.59	29.16	29.74
服务费	21.21	21.63	22.06	22.50	22.95



管理费用	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
安保费	58.06	59.22	60.41	61.61	62.85
保洁费	43.49	44.36	45.25	46.15	47.07
绿化费	0.55	0.56	0.57	0.59	0.60
党建经费	1.87	1.91	1.95	1.99	2.03
职工安置备用金	102.33	104.37	106.46	108.59	110.76
各项基金	0.52	0.52	0.52	0.52	0.52
诉讼费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
消防安全费	136.23	138.95	141.73	144.57	147.46
其他	68.65	70.02	71.42	72.85	74.30
补记账已行权股份支付	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	3,499.57	3,549.64	3,590.69	3,677.84	3,747.56

⑨未来研发费用预测

<1>公司的研发费用主要包括直接投入费用、工资、折旧等的相关支出。评估基准日前三年，公司管理费用及构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

研发费用	2022年	2023年	2024年
工资	954.29	1,566.09	1,638.27
材料及其他费用	2,308.91	1,464.90	2,237.14
折旧费	262.73	153.95	229.74
合计	3,525.94	3,184.94	4,105.15

<2>未来研发费用预测数据

研发人员的职工薪酬根据南京工艺未来年度研发所需员工数量和未来工资增长率测算；折旧费根据被评估单位评估基准日现有固定资产以及资本性支出资产，按各类资产折旧年限综合计算确定。其余费用，根据以前年度实际情况及变动趋势进行测算。具体各项管理费用预测详见下表：

金额单位：人民币万元

研发费用	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
工资	1,671.03	1,704.45	1,738.54	1,790.70	1,844.42
直接投入费用	2,281.89	2,327.53	2,374.08	2,421.56	2,469.99
折旧费	206.00	201.75	193.22	194.08	186.62
合计	4,158.92	4,233.73	4,305.84	4,406.34	4,501.03

⑩未来财务费用预测



<1>公司财务费用主要是利息支出、存款利息收入和手续费。评估基准日前三年，公司财务费用及构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022年	2023年	2024年
借款利息	1,096.25	941.80	160.06
利息收入	221.76	297.41	757.18
汇兑损益及手续费等	-5.84	9.64	8.65
财务费用合计	868.65	654.02	-588.46

2024年8月南京工艺向国家开发银行（江苏省分行）借入一笔用于滚动功能部件国产化关键高端制造装备产业化应用项目的贷款，该笔贷款专门用于高端装配制造产业化基地项目的建设。本次评估已将高端装配制造产业化基地项目列入非经营资产，未来将不预测该笔借款利息。

<2>未来财务费用预测数据

经与南京工艺管理人员沟通，未来无新增融资计划。本次评估未对利息收入进行预测，仅对手续费进行预测，预测期的财务费用见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	永续期
手续费	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
合计	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

⑪未来资本性支出、折旧与摊销预测

资本性支出预测，按照收益预测的前提和基础，在维持现有资产规模和资产状况的前提下，根据企业历史年度更新和折旧回收情况，结合企业资产投入计划预计未来资本性支出。

折旧与摊销的预测，按照收益预测的前提和基础，在维持现有资产规模和资产状况的前提下，根据南京工艺历史年度资产更新和折旧回收的情况，并按照企业执行的固定资产折旧政策、摊销政策，以基准日经审计的固定资产、无形资产账面原值、经济使用寿命、相应折旧或摊销年限以及未来年度资产投资计划等估算未来经营期的折旧或摊销额。对预测年度公司资本性支出和存量资产的折旧、摊销额预测如下：

金额单位：人民币万元



项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	永续期
折旧与摊销	3,512.06	3,439.72	3,294.21	3,308.88	3,181.69	3,452.66
资本性支出	2,000.00	1,300.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	3,674.70

⑫未来营运资金预测

营运资金增加额系指被评估单位在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、应收账款等所需基本的资金以及应付的款项等等。

本项目所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当年末营运资本—上年末营运资本

当年末营运资本=当年末流动资产—当年末无息流动负债

根据对被评估单位历史资产负债与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度资产负债、收入与成本估算的情况，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
营运资金	18,161.12	18,591.38	19,007.06	19,623.17	20,527.71
营运资金增加额	151.44	430.26	415.68	616.10	904.54

7、折现率的确定

(1) 所选折现率的模型

本次评估收益口径采用股权自由现金流量，根据折现率口径与预期收益口径一致性的原则，本次评估的折现率采用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + Q$$

式中： R_f ：无风险报酬率；

β ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Q：企业特定风险调整系数。

(2) 模型中有关参数的选取过程

<1>无风险报酬率 R_f



无风险利率参照中央国债登记结算公司(CCDC)提供的截至评估基准日 10 年期中国国债收益率作为无风险利率 R_f 的近似（数据来源：中央国债登记结算公司(CCDC)，中国资产评估协会网站 <http://www.cas.org.cn/>）。

即： $R_f=1.68\%$ 。

根据 CCDC 提供的《中国国债收益率曲线编制说明》，与本项目国债到期收益率确定方式相关的信息摘录如下：“中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币关键期限国债市场利率为基础编制的曲线。中国国债收益率曲线依据发布当日最新市场价格，经综合比较分析后得出关键期限输入值，用于当日曲线的编制维护。市场价格包括做市商双边报价、经纪公司等非做市商双边报价、银行间债券市场成交价和交易所国债收盘价，同时公开采集部分主要投资者内部估值。中国国债收益率曲线采用 Hermite 插值法形成。”

<2>市场风险溢价（MRP）

市场风险溢价利用中国证券市场沪深 300 指数的风险溢价数据计算（数据来源：同花顺 iFinD），时间跨度选择 10 年以上、数据频率选择月数据、采取几何平均计算。为减少数据受股市中不同寻常事件和不可重复事件的严重影响所造成的估算误差，评估人员将计算出的原始数据进行五年移动平滑处理。 $MRP=5.81\%$

几何平均计算公式如下：

$$\text{几何平均} = \left[\prod_{t=1}^T \frac{1+R_m(t)}{1+r_f(t)} \right]^{1/T} - 1$$

式中： R_m ：指数收益率； r_f ：10 年期中国国债收益率；

T ：时间跨度（年）。

<3> β （Beta、贝塔）系数

β 系数是用以度量一项资产的风险，取自于资本市场，是用来衡量一种证券或一个投资组合相对总体市场的波动性的一种风险评估工具。

评估人员参考同花顺 iFinD 数据平台中新证监会行业分类，以被评估单位的经营范围、主营产品类型为标准，首先选定被评估单位所属行业。其次，在所属行业内选择尽可能多的可比公司，充分稀释个别可比公司中由于在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等方面所产生的影响。



评估人员通过同花顺 iFinD 数据平台提供的行业 BETA 计算器，按如下指标选择：

板块名称：申银万国—机械设备—通用设备—机床工具

筛选条件：上市时间满三年、仅在 A 股上市、连续两年盈利、非 ST；

标的指数：沪深 300；时间跨度：2022/1/1—2024/12/31

收益率计算方法：普通收益率；剔除财务杠杆（D/E）：按市场价值比；

剔除所得税：最新报告期；计算周期：周；

加权方式：算术平均；

查询获取评估基准日所属行业剔除财务杠杆贝塔系数（ β_u ）的算术平均值为 1.0022（数据来源：同花顺 iFinD）。

③有财务杠杆贝塔系数（ β_L ）计算

因南京工艺评估基准日时无经营性付息负债，且未来也无融资计划，故本次评估目标资本结构（D/E）为 0。

评估人员在被评估单位的 β_u 的基础上，考虑适用的资本结构得到其 β_L 为 1.0022。

（3）计算权益资本成本

评估基准日无风险报酬率为 1.68%，市场风险溢价为 5.81%，企业特定风险调整系数为 2.75%，权益资本成本为：

$$\begin{aligned} Ke &= R_f + \beta \times MRP + Q \\ &= 1.68\% + 1.0022 \times 5.81\% + 2.75\% \\ &= 10.25\% \end{aligned}$$

8、经营性资产价值评估计算

（1）评估模型计算公式中的各参数值以及计算过程

金额单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	永续期
一、营业收入	47,471.50	48,400.00	49,285.00	50,635.00	52,615.00	52,615.00
减：营业成本	32,035.53	32,734.16	33,377.68	34,447.64	35,751.34	35,938.03
减：税金及附加	635.32	642.03	648.43	658.20	672.52	672.52
减：销售费用	1,603.80	1,635.87	1,668.59	1,713.18	1,758.99	1,758.99
减：管理费用	3,499.57	3,549.64	3,590.69	3,677.84	3,747.56	3,785.40
减：研发费用	4,158.92	4,233.73	4,305.84	4,406.34	4,501.03	4,516.92



项目	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	永续期
减：财务费用	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
二、营业利润	5,528.36	5,594.57	5,683.77	5,721.81	6,173.56	5,933.14
三、利润总额	5,528.36	5,594.57	5,683.77	5,721.81	6,173.56	5,933.14
减：所得税费用	205.42	204.13	206.69	197.32	250.88	212.43
四、净利润	5,322.94	5,390.44	5,477.08	5,524.49	5,922.68	5,720.70
加：扣税后利息费用						
加：折旧与摊销	3,512.06	3,439.72	3,294.21	3,308.88	3,181.69	3,452.66
减：资本性支出	2,000.00	1,300.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	3,674.70
减：净营运资金变动	151.44	430.26	415.68	616.10	904.54	0.00
五、企业自由现金流量	6,683.56	7,099.90	7,355.60	7,217.27	7,199.83	5,498.66
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现率	10.25%	10.25%	10.25%	10.25%	10.25%	10.25%
折现系数	0.9524	0.8638	0.7835	0.7106	0.6445	6.2864
企业自由现金流现值	6,365.21	6,132.93	5,762.94	5,128.72	4,640.55	34,567.06
六、企业自由现金流现值合计	62,597.41					

(2) 评估结果

被评估单位经营性资产价值=62,597.41（万元）

9、溢余资产、非经营性资产和负债的评估

通过查阅、分析基准日企业财务报表，评估人员认为以下资产负债为被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债，本次评估中对溢余资产、非经营性资产采用成本法评估，非经营性负债以核实后的账面值确定评估值。

(1) 溢余资产

企业货币资金中的 17,959.99 万元为超过企业经营所需的多余资产，为溢余资产，评估值 17,959.99 万元。

(2) 非经营性资产

单位：万元

项目	账面价值	评估值	备注
非经营性应收账款	397.11	397.11	
非经营性其他应收款	104.88	104.88	
非经营性一年内到期的非流动资产	280.19	64.65	
非经营性其他流动资产	12,103.60	12,103.60	
非经营性长期应收款	3,738.51	0.00	
非经营性投资性房地产	4,261.69	42,450.86	
非经营性在建工程	7,727.10	7,727.10	



项目	账面价值	评估值	备注
非经营性无形资产	1,416.64	2,543.23	
递延所得税资产	975.85	274.10	
非经营性其他非流动资产	30,539.80	30,539.80	
非经营性资产小计	61,545.37	96,205.33	

(3) 非经营性负债

单位：万元

项目	账面价值	评估值	备注
非经营性应付票据及应付账款	3,629.60	3,629.60	
非经营性应交税费	5,410.64	5,410.64	
非经营性其他应付款	2,418.77	2,418.77	
非经营性一年内到期的非流动负债	329.94	197.66	
非经营租赁负债	1,832.78	0.00	
非经营长期借款	1,393.72	1,393.72	
非经营性长期应付款	4,907.02	4,907.02	
非经营性递延收益	2,713.31	-	
递延所得税负债	602.81	9.70	
非经营性负债小计	21,844.87	16,573.40	

10、评估结果

$$\begin{aligned}
 \text{企业整体资产价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{溢余资产价值} + \text{非经营性资产价值} \\
 &\quad - \text{非经营性负债价值} \\
 &= 62,597.41 + 17,959.99 + 96,205.33 - 16,573.40 \\
 &= 160,189.34 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

被评估单位评估基准日付息债务为零。

$$\begin{aligned}
 \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体资产价值} - \text{付息债务价值} \\
 &= 160,189.34 - 0.00 \\
 &= 160,190.00 \text{ (万元) 取整至十位}
 \end{aligned}$$

即经采用收益法评估，在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益于评估基准日 2024 年 12 月 31 日时市场价值为 160,190.00 万元，较其账面净资产 103,064.61 万元增值 57,125.39 万元，增值率 55.43%。

四、评估结论及分析

(一) 评估结论



评估结论根据以上评估工作得出。

本次评估采用收益法和资产基础法，对南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日时的市场价值进行了评估。在本报告设定的评估假设前提下，具体评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，南京工艺装备制造股份有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的资产总额账面值 152,746.88 万元，评估值 205,078.37 万元，评估增值 52,331.49 万元，增值率 34.26%；负债总额账面值 49,682.27 万元，评估值 44,410.80 万元，评估减值 5,271.47 万元，减值率 10.61%；净资产账面值 103,064.61 万元，评估值 160,667.57 万元，评估增值 57,602.96 万元，增值率 55.89%。资产评估结论汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年12月31日

金额单位：人民币万元

项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	74,300.91	75,584.19	1,283.28	1.73
非流动资产	2	78,445.96	129,494.17	51,048.21	65.07
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5	3,738.51		-3,738.51	-100.00
长期股权投资	6				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9	4,261.69	42,450.86	38,189.17	896.10
固定资产	10	26,034.42	37,147.27	11,112.85	42.69
在建工程	11	8,874.06	8,873.88	-0.18	
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				
使用权资产	16				
无形资产	17	3,720.25	9,970.18	6,249.93	168.00
开发支出	18				
商誉	19				
长期待摊费用	20				
递延所得税资产	21	1,277.23	512.18	-765.05	-59.90



项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
其他非流动资产	22	30,539.80	30,539.80		
资产总计	23	152,746.88	205,078.37	52,331.49	34.26
流动负债	24	37,234.40	37,102.13	-132.27	-0.36
非流动负债	25	12,447.86	7,308.67	-5,139.20	-41.29
负债合计	26	49,682.27	44,410.80	-5,271.47	-10.61
净资产	27	103,064.61	160,667.57	57,602.96	55.89

2、收益法评估结果

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，经采用收益法评估，南京工艺装备制造股份有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的净资产账面值 103,064.61 万元，评估后的股东全部权益价值为 160,190.00 万元，评估增值 57,125.39 万元，增值率 55.43%。

3、评估结论的选取

南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益采用采用两种方法得出的评估结论分别为：收益法的评估结果160,190.00万元，资产基础法评估结果为160,667.57万元，资产基础法的评估结果比收益法的评估结果高477.57万元。两种评估方法评估结果的差异原因是：

资产基础法与收益法的评估路径不同。资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评定估算，受企业资产重置成本、资产负债程度等影响较大；而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

综上所述，由于两种评估方法价值标准、影响因素不同，从而造成两种评估方法下评估结果的差异。

南京工艺装备制造股份有限公司的经营业务为生产、销售滚珠丝杠、滚动导轨等机床附件，受下游若干行业景气度波动影响，而下游若干行业的叠加发展趋势难以准确把握；另外南京工艺收益法涉及的现有生产产能剩余空间较小，导致收益法的评估结果参考意义有限。而南京工艺为重资产企业，固定资产占总资产比例较大，评估师又对无形资产进行了充分的识别和定价，因此资产基础法的评估结果完整充分地体现了股东权益价值。资产基础法的评估结论反映的是以资产



的成本重置为价值标准，估算现有资产的市场价值并扣减相应的负债来反映被评估企业的股权价值，出于对原股东给与市场价值等额补偿的考虑，本报告评估结论选用了资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

综上，资产基础法更能客观、全面的反映被评估单位的市场价值。因此本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

即：在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益在评估基准日2024年12月31日的市场价值为160,667.57万元，大写人民币**壹拾陆亿零陆佰陆拾柒万伍仟柒佰元整**，较其账面净资产103,064.61万元，评估增值57,602.96万元。

资产基础法评估结论中除投资性房地产和无形资产扣除了所得税影响，其他评估增值未考虑对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

本次评估结论建立在评估对象经营合法、合规和评估对象产权持有者及管理层对未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如评估对象未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且评估对象产权持有者及时任管理层未采取有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化，特别提请报告使用者对此予以关注。

（二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

一、变动情况，绝对值和相对变动率

1、资产基础法股东全部权益评估增值 57,602.96 万元，增值率 55.89%，其中：

（1）流动资产评估增值，主要是存货评估增值 1,502.88 万元，存货增值率 8.79%。主要原因是被评估单位的库存商品和发出商品的预计销售毛利高于扣除的费用导致存货评估增值。

（2）投资性房地产评估增值 38,189.17 万元，增值率 896.10%，增值的主要原因为投资性房地产账面价值采用成本模式计量，非公允模式计量，而且投资性房地产评估值包含承租的南京市公房管理中心公房租金溢价部分权益价值、南京工艺产权房屋价值、承租人扩建房屋价值、代管房屋价值以及其占用的土地使用权价值。



(3) 固定资产评估增值 11,112.85 万元，增值率 42.69%。本次评估值与账面值比较，建筑物增值 42.98%，建筑物增值的主要原因是财务上房屋折旧年限短于经济使用年限；机器设备增值 42.50%，车辆增值 48.98%，电子设备增值 35.42%，原因为财务的折旧年限短于评估的经济寿命年限。

(4) 无形资产-土地使用权评估增值 2,787.16 万元，增值率 79.53%，增值原因主要为：由于土地的供给是有限的；由于经济快速发展对土地的需求不断增加，导致征地成本及土地开发费用增加，同时南京工艺所在区域开发程度逐步完善，工业集聚度逐步提高，土地开发和利用环境得到改善和优化，从而导致地价上涨，最终导致评估增值。

(5) 无形资产-其他无形资产评估增值 3,462.77 万元，增值率 1,606.48%，增值原因主要为：其他无形资产无账面价值，导致评估增值。

2、收益法评估增值 57,125.39 万元，增值率 55.43%，主要增值原因如下：收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。目前盈利状况良好，所处行业生态保护和环境治理业，以往年度的经营业绩稳定，未来年度的收益可以合理预测，与企业预期收益相关的风险报酬能估算计量。收益法评估值中反应了企业行业经验、团队优势、管理优势、客户资源等，因此评估增值。

(三) 折价或者溢价情况

无。

江苏华信资产评估有限公司
二〇二五年四月二十八日



企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、企业情况说明

(一) 委托人概况

委托人一：

名称：南京新工投资集团有限责任公司（以下简称“南京新工”）

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：南京市玄武区唱经楼西街 65 号

法定代表人：王雪根

注册资本：458487.93 万人民币

成立日期：2008-04-29

营业期限：2008-04-29 至无固定期限

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；企业总部管理；企业管理；非居住房地产租赁；品牌管理；园区管理服务；企业管理咨询；物业管理（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）

委托人二：

名称：南京化纤股份有限公司（以下简称“南京化纤”）

类型：股份有限公司（上市）

住所：南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号

法定代表人：陈建军

注册资本：36634.601 万人民币

成立日期：1992-09-28

营业期限：1992-09-28 至无固定期限

经营范围：许可项目：自来水生产与供应（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：纤维素纤维原料及纤维制造；生物基材料制造；高性能纤维及复合材料制造；合成材料制造（不含危险化学品）；包装材料及制品销售；服装制造；针纺织品及原料销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新材料技术研发；工程管理服务；货物进出口（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）

活动)

(二) 被评估单位概况

1、公司概况

名称：南京工艺装备制造股份有限公司（以下简称“南京工艺”）

类型：股份有限公司（非上市）

住所：南京市江宁滨江开发区盛安大道 717 号

法定代表人：汪爱清

注册资本：9000 万人民币

成立日期：1991-06-03

营业期限：1991-06-03 至无固定期限

经营范围：开发、设计、制造、销售工业装备功能部件、精密机械、橡塑机械和电工机械及配件；工业装备销售、技术咨询及成套工程施工；热处理加工；装饰材料、建筑材料销售；室内装饰服务；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商品和技术除外）；道路货物运输。（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）

2、公司历史沿革

南京工艺前身南京工艺装备制造厂为全民所有制企业。1991 年国家工商行政管理局发布《企业名称登记管理规定》对全国企业实施统一登记管理，公司于 1991 年 6 月 3 日在南京市工商行政管理局重新办理工商登记并获得其核发的营业执照（13489957-6 号），经济性质为全民所有制企业，隶属单位为南京市机械局。2002 年 4 月，中共南京市委、南京市人民政府发布了《关于推进我市国有工业企业“三联动”改革工作的指导意见》（宁委发[2002]16 号，以下简称“指导意见”）；为贯彻落实《指导意见》，南京市振兴办发布《南京市国有工业企业“三联动”改革工作实施细则》（宁振发[2002]01 号）。在上述改革背景下，南京工艺装备制造厂启动了“三联动”改革，并改制成为“南京工艺装备制造有限公司”。

南京工艺改制及之后的历史沿革情况如下：

2005 年 6 月，南京工艺装备制造股份有限公司收到全体股东缴纳的注册资本合计 6,087.57 万元，出资方式为净资产、奖励资产和折让资产。经江苏天华大彭会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》（苏天会审二[2005]169 号）。本次改制完成后，南京工艺装备制造股份有限公司的股权结构如下：

单元：万元

序号	股东名称	出资金额	出资方式			持股比例 (%)
			原南京工艺装备制造厂净资产	奖励资产	折让资产	
1	南京机电产业（集团）有限公司	4,261.30	4,261.30	-	-	70.00
2	南京高速齿轮产业发展有限公司	608.76	438.31	-	170.45	10.00
3	张建平 等 6 名自然人	1217.53	588.62	400.00	228.91	20.00
合计		6,087.57	5,288.23	400.00	399.36	100.00

2008年8月15日，南京市人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于同意南京机电产业（集团）有限公司使用企业股权投资南京机床产业（集团）有限公司的批复》（宁国资委综[2008]105号），同意机电集团以其所持有的公司70%股权投资机床集团。该次股权变动已进行资产评估并备案，评估机构为江苏天衡会计师事务所有限公司，评估报告号为天衡评报字（2008）第0023号。本次股权转让完成后，南京工艺装备制造股份有限公司的股权结构如下：

单元：万元

序号	股东	出资金额	出资方式			持股比例 (%)
			原南京工艺装备制造厂净资产	奖励资产	折让资产	
1	南京机床产业（集团）股份有限公司	4,261.30	4,261.30	-	-	70.00
2	南京高速齿轮产业发展有限公司	608.76	438.31	-	170.45	10.00
3	张建平 等 6 名自然人	1217.51	588.62	400.00	228.91	20.00
合计		6,087.57	5,288.23	400.00	399.36	100.00

2009年2月23日，公司召开股东会并做出决议，全体股东一致同意：（1）

张建平将其持有的公司 103.53 万元股权、杜德鑫将其持有的公司 25.88 万元股权全部转让给南京机床产业（集团）有限公司。（2）张建平将其持有的公司 96.36 万元股权、汪爱清将其持有的公司 19.17 万元股权、杜德鑫将其持有的公司 90.64 万元股权、李小纯将其持有的公司 26.17 万元股权、吕晓彪将其持有的公司 67.66 万元股权全部转让给武晓霞。（3）杜德鑫将其持有的公司 6.33 万元、48.10 万元、37.50 万元、15 万元股权分别转让给赵如平、欧沛英、林敏、李国建。该次股权变动已进行资产评估并备案，2009 年 2 月 27 日，江苏天衡资产评估有限公司出具（天衡评报字（2009）第 0005 号）《评估报告》，本次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

单元：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例（%）	备注
1	南京机床产业（集团）股份有限公司	4,390.71	4,390.71	72.13	非货币
2	南京高速齿轮产业发展有限公司	608.76	608.76	10.00	货币+非货币
3	张建平 9 位自然人	1,088.10	1,088.10	17.87	货币+非货币
合计		6,087.57	6,087.57	100.00	

2009 年 4 月 28 日，公司召开股东会并做出决议，全体股东一致同意：南京高速齿轮产业发展有限公司及其他张建平 9 位自然人将持有的南京工艺全部股权作为其对南京机床产业（集团）有限公司增资出资注入南京机床产业（集团）有限公司。该次股权变动已进行资产评估并备案，2009 年 4 月 9 日，江苏天衡资产评估有限公司出具（天衡评报字 2009 第 0012 号）《南京机床产业（集团）有限公司接受南京工艺装备制造股份有限公司非国有股权出资项目评估报告》，本次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

单元：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例（%）	备注
1	南京机床产业（集	6,087.57	6,087.57	100.00	非货币

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例(%)	备注
	团)股份有限公司				

2010年南京机床产业(集团)有限公司更名为南京机床产业(集团)股份有限公司。

根据南京机床产业(集团)股份有限公司2020年第一次临时股东大会决议,南京机床产业(集团)股份有限公司派生分立为三个公司,分立为机床集团(存续方),南京艺工智能科技有限公司、南京二机科技装备制造有限公司,该次股权变动已进行资产评估并备案,评估机构为北京华亚正信资产评估有限公司,评估报告号为华亚正信评报字[2020]第B12-0070号。本次股权转让完成后,公司的股权结构如下:

单元:万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例(%)	备注
1	南京艺工智能科技有限公司	6,087.57	6,087.57	100.00	非货币

2022年12月,南京工艺装备制造股份有限公司对南京艺工智能科技有限公司进行了反向吸收合并,注册资本变更为7,053.0147。该次股权变动已进行资产评估并备案,2022年10月22日,南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司出具了(宁长城资评报字(2022)第109号)资产评估报告,本次吸收合并完成之后,公司的股权结构如下:

单元:万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例(%)	备注
1	南京新工投资集团有限责任公司	3,736.7930	3,736.7930	52.9815	
2	南京新工并购股权投资基金合伙企业(有限合伙)	978.1897	978.1897	13.8691	

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例(%)	备注
3	上海亨升投资管理 有限公司	458.5024	458.5024	6.5008	
4	江苏和谐科技股份 有限公司	332.2464	332.2464	4.7107	
5	南京高速齿轮产业 发展有限公司	296.6216	296.6216	4.2056	
6	南京埃斯顿自动化 股份有限公司	211.5904	211.5904	3.0000	
7	南京大桥机器有限 公司	193.0551	193.0551	2.7372	
8	南京机电产业(集 团)有限公司	168.9197	168.9197	2.3950	
9	上海巽浩投资合伙 企业(有限合伙)	123.4348	123.4348	1.7501	
10	上海渝华电话工程 有限公司	45.8516	45.8516	0.6501	
11	南京艺工新合壹号 企业管理合伙企业 (有限合伙)	192.7871	192.7871	2.7334	
12	南京艺工新合贰号 企业管理合伙企业 (有限合伙)	79.5580	79.5580	1.1280	
13	南京艺工诚敬壹号 企业管理合伙企业 (有限合伙)	159.4263	159.4263	2.2604	
14	南京艺工诚敬贰号 企业管理合伙企业 (有限合伙)	76.0386	76.0386	1.0781	

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)	备注
	合计	7,053.0147	7,053.0147	100.00	

2024年1月，原南京工艺装备制造有限公司进行股份制改造，注册资本变更为9,000.00万元。该次股份制改造的资产评估报告已在南京市国资委备案。

股份制改造后公司的股权结构如下：

单元：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)	备注
1	南京新工投资集团有限责任公司	4768.3350	4768.3350	52.9815	
2	南京新工并购股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1248.2190	1248.2190	13.8691	
3	上海亨升投资管理有限公司	585.0720	585.0720	6.5008	
4	江苏和谐科技股份有限公司	423.9630	423.9630	4.7107	
5	南京高速齿轮产业发展有限公司	378.5040	378.5040	4.2056	
6	南京埃斯顿自动化股份有限公司	270.0000	270.0000	3.0000	
7	南京大桥机器有限公司	246.3480	246.3480	2.7372	
8	南京机电产业（集团）有限公司	215.5500	215.5500	2.3950	
9	上海巽浩投资合伙企业（有限合伙）	157.5090	157.5090	1.7501	

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例(%)	备注
10	上海渝华电话工程有限公司	58.5090	58.5090	0.6501	
11	南京艺工新合壹号企业管理合伙企业(有限合伙)	246.0060	246.0060	2.7334	
12	南京艺工新合贰号企业管理合伙企业(有限合伙)	101.5200	101.5200	1.1280	
13	南京艺工诚敬壹号企业管理合伙企业(有限合伙)	203.4360	203.4360	2.2604	
14	南京艺工诚敬贰号企业管理合伙企业(有限合伙)	97.0290	97.0290	1.0781	
	合计	9,000.00	9,000.00	100.00	

截至本次评估基准日,南京工艺装备制造股份有限公司股权比例未再发生变化。

3、公司近年的财务和经营状况

南京工艺装备制造股份有限公司公司财务状况、经营成果

金额单位:人民币万元

报告日期	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
资产总计	116,596.70	134,843.65	152,746.88
负债合计	65,680.56	63,846.30	49,682.27
净资产	50,916.14	70,997.34	103,064.61
	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	46,017.98	49,316.97	49,693.22
利润总额	6,973.19	18,532.77	40,174.95
净利润	6,680.39	16,216.43	32,067.27

以上数据中 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的资产负债表以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度的利润表已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“中兴华专字（2025）第 020022 号”标准无保留意见的《审计报告》。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人一为被评估单位控股股东，委托人二为拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权的购买方。

二、关于经济行为的说明

根据2024年11月14日南京新工投资集团有限责任公司董事会决议（宁新工董[2024]60号），会议通过南京化纤股份有限公司重大资产重组事项。

三、关于评估对象与评估范围的说明

1、评估对象：南京工艺装备制造股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

2、评估范围：南京工艺装备制造股份有限公司在评估基准日时的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，账面资产总额 152,746.88 万元，负债总额 49,682.27 万元，净资产 103,064.61 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	74,300.91
非流动资产	78,445.96
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	3,738.51
长期股权投资	
其他权益工具投资	
其他非流动金融资产	
投资性房地产	4,261.69
固定资产	26,034.42
在建工程	8,874.06
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
使用权资产	

项目	账面值
无形资产	3,720.25
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	1,277.23
其他非流动资产	30,539.80
资产合计	152,746.88
流动负债	37,234.40
非流动负债	12,447.86
负债合计	49,682.27
净资产	103,064.61

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，且经过审计。

3、申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

南京工艺装备制造股份有限公司申报了账面未记录的 4 项商标、20 项发明专利、62 项实用新型专利和 6 项专有技术。申报的商标明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	商标号	类型
1	艺工	2003/2/8	第 3453609 号	商标
2		1995/4/25	第 926428 号	商标
3		1985/6/20	第 249292 号	商标
4	艺五	1981/7/2	第 381539 号	商标

申报的专利明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	专利号	类型
1	一种金属压盖	2023/10/31	ZL202322937480.1	实用新型
2	一种偏心圆弧花键砂轮修整器	2023/9/28	ZL202322657363.X	实用新型
3	一种具有升降功能的螺母	2020/12/30	ZL202023273184.9	实用新型
4	一种中空式扭矩测量仪	2017/8/18	ZL201721038645.X	实用新型
5	一种滚动直线导轨端面倒角加工装置	2018/7/6	ZL201821069015.3	实用新型
6	一种滚动直线导轨副总成高效磨削专用装置	2020/12/30	ZL202023262519.7	实用新型
7	一种用激光散射法检测导轨副粉尘的装置	2023/6/26	ZL202321633161.5	实用新型
8	一种用于丝杠螺母副定量加载跑合装置	2020/12/30	ZL202023273187.2	实用新型
9	一种环保滚动直线导轨副	2022/5/13	ZL202221145164.X	实用新型
10	一种滚动曲线导轨副	2012/10/11	ZL201210383845.4	发明
11	一种螺母内螺纹滚道定位工装	2023/6/26	ZL202321633170.4	实用新型

12	一种用于精密滚珠丝杠检测的调心滚轮	2014/10/16	ZL201410547728.6	发明
13	插块式滚珠丝杠副	2006/3/24	ZL200610039054.4	发明
14	一种滚动导轨副导轨沉孔压盖快速拆卸器	2014/10/16	ZL201410547729.0	发明
15	一种接长导轨接长端安装器	2020/4/1	ZL202010248205.7	发明
16	丝杠副	2022/5/13	ZL202221145166.9	实用新型
17	一种阻尼滚珠丝杠	2020/4/1	ZL202020452057.6	实用新型
18	一种数控车床卧式刀架的刀杆夹持机构	2022/5/11	ZL202221124035.2	实用新型
19	一种分体式滚珠螺母结构	2019/11/29	ZL201922097574.6	实用新型
20	一种丝杠副降噪音结构	2017/8/18	ZL201721038642.6	实用新型
21	一种推力式滚珠丝杠副	2020/4/1	ZL202020451423.6	实用新型
22	一种滚珠丝杠副螺母加工定位工装	2023/9/28	ZL202322657242.5	实用新型
23	一种具有防松装置的螺母旋转型滚珠丝杠副	2015/7/28	ZL201520551965.X	实用新型
24	一种直线导轨副密封除尘结构及直线导轨副	2023/8/18	ZL202311053239.0	发明
25	具有防逆转结构的接长滚珠丝杠	2008/9/27	ZL200810156088.0	发明
26	一种行星滚柱丝杠副摩擦力矩的测量装置	2023/9/20	ZL202311221841.0	发明
27	一种用于自动化机床的高精度安全尾架	2022/4/18	ZL202220890600.X	实用新型
28	一种弹性垫片	2019/11/29	ZL201922097443.8	实用新型
29	滚珠丝杠副的快速装配装置	2009/12/10	ZL200910231618.8	发明
30	一种滚珠丝杠副外螺纹中径测量量具	2022/5/13	ZL202221145162.0	实用新型
31	一种可拼接的单循环滚珠螺母体	2019/11/29	ZL201922097444.2	实用新型
32	一种滚柱直线导轨副	2018/7/6	ZL201821069701.0	实用新型
33	一种导轨副	2013/10/24	ZL201310505918.7	发明
34	一种具有防尘装置的螺母旋转式滚珠丝杠副	2015/3/10	ZL201520132713.3	实用新型
35	一种行星滚珠丝杠装配夹具	2023/6/26	ZL202321633169.1	实用新型
36	一种滚珠丝杠副径向间隙测量装置	2017/8/18	ZL201721039275.1	实用新型
37	一种滚动直线导轨副孔距检测装置	2018/7/6	ZL201821069675.1	实用新型
38	一种大型滚珠丝杠副装配用装置	2019/1/25	ZL201920127357.4	实用新型
39	一种丝杠节圆尺寸变动量的测量装置	2017/8/18	ZL201721039274.7	实用新型
40	一种用于测量滚珠丝杠上的两轴颈之间距离的机构	2017/8/18	ZL201721038641.1	实用新型
41	一种在线检测导轨弯曲的工装	2019/11/29	ZL201922097423.0	实用新型
42	一种低噪音的滚珠丝杠副	2022/4/18	ZL202220890213.6	实用新型
43	一种防钢球脱落保持架	2020/12/30	ZL202023262534.1	实用新型
44	一种自清洁型滚动直线导轨副	2018/7/6	ZL201810738464.0	发明
45	一种滚珠螺母中径测量结构	2018/7/19	ZL201821146852.1	实用新型
46	一种校直工序中在线检测导轨自然状态侧弯的装置及方法	2019/11/29	ZL201911196517.1	发明
47	一种双销手动力矩扳手	2019/11/29	ZL201922097480.9	实用新型
48	一种测量滚动花键轴中径的工装	2022/4/18	ZL202220890616.0	实用新型
49	一种直曲线运动轨迹的滚动导轨副	2020/4/1	ZL202020452017.1	实用新型

50	一种低噪音的滚动导轨副	2023/6/26	ZL202321633165.3	实用新型
51	一种滑块顶面注油返向器结构	2020/4/1	ZL202020452018.6	实用新型
52	一种校直工序中在线检测导轨自然状态侧弯的装置	2019/11/29	ZL201922097817.6	实用新型
53	V型滚柱交叉直线导轨表面感应淬火感应器	2012/2/29	ZL201210048392.X	发明
54	一种大型滚珠丝杠副装配用装置	2019/1/25	ZL201910070944.9	发明
55	一种检测滚珠丝杠外圆与滚道同轴度的测量装置	2018/7/19	ZL201821146851.7	实用新型
56	一种直曲线运动轨迹的滚动导轨副	2020/4/1	ZL202010248197.6	发明
57	一种砂轮自动补偿装置	2019/11/29	ZL201922097862.1	实用新型
58	一种轴向机械安全锁止机构	2021/10/19	ZL202122509942.0	实用新型
59	一种滑块钢球安装装置	2018/7/6	ZL201821068215.7	实用新型
60	一种多级行星滚柱丝杠副无间隙直线运动执行器	2019/1/25	ZL201920126970.4	实用新型
61	轴套类工件的加工定位工装及机床	2023/6/12	ZL202321479373.2	实用新型
62	一种丝杠轴颈退火加热装置	2019/1/25	ZL201920127319.9	实用新型
63	一种带防护钢带的导轨副	2022/5/13	ZL202221145582.9	实用新型
64	一种导轨校扭装置	2019/1/25	ZL201920127036.4	实用新型
65	一种导轨无侧基面的安装方法	2021/10/19	ZL202111213625.2	发明
66	一种加工螺母的铣用装置	2020/12/30	ZL202023273185.3	实用新型
67	一种具有冷却结构的预紧型滚珠螺母	2015/7/28	ZL201520551935.9	实用新型
68	一种磁吸式微型顶尖	2022/4/18	ZL202220890689.X	实用新型
69	一种恒预压型滚动直线导轨副	2018/7/6	ZL201821069681.7	实用新型
70	一种双销手动力矩扳手	2019/11/29	ZL201911196544.9	发明
71	一种滚珠丝杠副用强化插管	2017/8/18	ZL201721039712.X	实用新型
72	一种丝杠副的检测台	2021/10/19	ZL202122530963.0	实用新型
73	一种重载导轨副	2020/4/1	ZL202020452058.0	实用新型
74	一种滚动导轨副	2023/8/23	ZL202311072628.8	发明
75	一种复合伸缩式滚珠丝杠副	2020/7/11	ZL202021354506.X	实用新型
76	一种用于导轨上安装沉孔压盖的工具	2022/4/18	ZL202210404116.6	发明
77	一种用于测量丝杠中径的径测推表	2020/4/1	ZL202020451375.0	实用新型
78	一种自平行滚动直线导轨	2021/10/19	ZL202122509918.7	实用新型
79	一种导轨安装孔的密封沉孔压盖	2023/6/26	ZL202321633168.7	实用新型
80	一种大行程内循环结构的滚珠丝杠副	2008/9/27	ZL200810156082.3	发明
81	一种增加承载圈数的滚珠螺母循环结构	2021/10/19	ZL202122509596.6	实用新型
82	一种防脱落防尘圈	2019/11/29	ZL201922097755.9	实用新型

申报的专有技术明细如下：

序号	无形资产名称和内容	主要内容介绍
1	淬火前滑块自动高效加工技术	监控滑块基准面与夹具的定位面之间无间隙，保证滑块的加工精度要求。

2	螺母高效磨削自动化生产技术	一次完成螺母内螺纹滚道、螺母外圆及端面的磨削加工。
3	丝杠轴端硬车加工技术	提高了轴颈加工质量。
4	热处理设备联网控制技术	实现温控表实时采集，实现集中监控管理，提升加工质量
5	滚珠螺母自动灌球技术	解决了传统人工装配中存在的少球和定位不准等问题，提高了装配效率
6	滚珠丝杠的反向间隙误差消除技术	利用复合积分控制能够有效减小滚珠丝杠传动误差，并对外部干扰的变化具有鲁棒性。

4、企业经营租入资产、特许使用资产的情况

南京工艺租入南京市公房管理中位于南京市秦淮区莫愁路 329 号公房，建筑面积约 6079.20 平方米，租赁期自 2024 年 2 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日。2025 年至 2034 年租金如下：

租赁年度	租金（人民币万元）（不含税）
2025	214.50
2026	224.34
2027	225.23
2028	235.55
2029	236.49
2030	247.33
2031	248.32
2032	259.70
2033	260.73
2034	260.32

5、企业申报的表外资产的类型、数量

申报的账面未记录的 4 项商标、20 项发明专利、63 项实用新型专利和 6 项专有技术。

三、可能影响评估工作的重大事项的说明

1、南京工艺的投资性房地产位于南京市莫愁路329号，系原厂址，工业用途。2014年南京工艺搬迁至滨江开发区后，将原厂区整体出租给南京广电锦和投资管理有限公司。后者将其改扩建为“越界梦幻城文化产业示范园”使用至今。该投资性房地产不动产权证记载面积为40,327.45平方米。经测绘，改造后房产面积为59,038.27平方米，其中新增面积18710.82平方米无证。据南京市秦淮区人民政府（秦政函[2025]11号）《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路329号不动产历史遗留相关问题的复函》及南京市规划和自然资源局秦淮分局出具的

《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路329号土地房产证明材料相关情况的复函》，该地块近期无房屋拆除计划，南京工艺无需就上述土地补交土地出让金，按现状继续使用上述土地及建筑物。

2、南京工艺申报的食堂、宿舍楼和飞鹰路门卫室因位于土地红线以外，未取得《不动产权证书》。据2024年4月27日《南京市江宁区人民政府办公室会议纪要（第43期）》，会议原则同意上述房产涉及的18.7亩土地不带方案、带建筑物挂牌，待取得土地证后，按历史遗留问题给予办理建设工程竣工备案和不动产权证等手续。据被评估单位介绍，该土地的招拍挂手续有望于2025年上半年完成。

四、资产负债清查情况说明

1、列入本次清查范围的资产负债是公司的全部资产和负债。

2、清查工作的组织

为配合本次资产评估工作，我公司成立了由市场、财务、生产、库房等部门人员参加的清查工作小组，对我公司申报的全部资产和负债进行了全面清查，填报资产评估明细表，准备评估所需的相关资料。

3、清查过程和方法

在清查过程中，清查小组对公司的全部资产进行了一一核对，核实是否在用、是否改造等各项主要技术指标。

对往来账款、银行存款、存货、长期待摊费用、固定资产和负债等，对照财务会计制度进行核对。

4、清查结论

我公司申报的机器设备中有 31 项 31 台为盘盈报废待处置设备，申报的电子设备中有 1 项 2211 个铁皮周转箱为盘盈资产。

五、资料清单

我公司向资产评估机构提供了如下资料：

- 1、资产评估申报表；
- 2、相关经济行为的批文；
- 3、审计报告；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；

- 6、生产经营统计资料；
- 7、其他资料。

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

委托人一：南京新工投资集团有限责任公司（盖章）



法定代表人：（签名）

A handwritten signature in black ink, appearing to be "王强" (Wang Qiang).

2025年3月6日

本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文）

委托人二：南京化纤股份有限公司



负责人：（签名）

A handwritten signature in black ink, appearing to be "陈建军" (Chen Jianjun).

2025年3月6日

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

被评估单位：南京工艺装备制造股份有限公司



联系人: *Trom*

负责人: (签名) *汪彦清*

2025 年 3 月 6 日