

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏设计谷科技有限公司拟资产转让涉及的
江苏设计谷科技有限公司部分资产价值
资产评估报告

京信评报字（2025）第 578 号



中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二五年十月二十七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1142020031202500675		
合同编号：	JSBM2025-119		
报告类型：	法定评估业务资产评估报告		
报告文号：	京信评报字（2025）第578号		
报告名称：	江苏设计谷科技有限公司拟资产转让涉及的江苏设计谷科技有限公司部分资产价值资产评估报告		
评估结论：	55,578,300.00元		
评估报告日：	2025年10月27日		
评估机构名称：	中京民信(北京)资产评估有限公司		
签名人员：	殷燕	（资产评估师）	正式会员 编号：32220057
	程晨	（资产评估师）	正式会员 编号：32200135
殷燕、程晨已实名认证			
 （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10月28日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
第一章 基本情况.....	4
一、委托人、产权持有单位及其他评估报告使用人	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、评估价值类型及定义.....	8
五、评估基准日.....	8
第二章 评估依据.....	8
一、法律法规依据.....	8
三、评估准则依据.....	9
四、资产权属依据.....	10
五、取价依据.....	10
六、其他依据及参考资料.....	10
第三章 评估方法.....	11
第四章 评估程序实施过程 and 情况.....	14
一、进行前期调查.....	14
二、编制评估计划.....	14
三、进行现场调查.....	15
四、收集整理评估资料.....	15
五、展开评定估算.....	15
六、形成评估结论.....	16
七、编制出具评估报告.....	16
第五章 评估假设.....	16
一、本次评估采用的假设.....	16
二、评估假设对评估结论的影响.....	17
第六章 评估结论.....	17
第七章 特别事项说明.....	17
第八章 资产评估报告的使用限制说明.....	19
第九章 评估报告日及其他.....	19
资产评估报告附件：	21

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他资产评估报告使用人）使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人、产权持有单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江苏设计谷科技有限公司拟资产转让涉及的 江苏设计谷科技有限公司部分资产价值 资产评估报告

京信评报字（2025）第 578 号

摘 要

重 要 提 示

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

江苏设计谷科技有限公司：

中京民信（北京）资产评估有限公司接受江苏设计谷科技有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对江苏设计谷科技有限公司拟实施资产转让涉及的部分资产价值进行评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：江苏设计谷科技有限公司拟实施资产转让。为此，江苏设计谷科技有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对其部分资产价值进行评估，为江苏设计谷科技有限公司提供资产转让的价值参考依据。

评估对象：江苏设计谷科技有限公司部分资产价值。

评估范围：江苏设计谷科技有限公司所属位于昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧的房屋建（构）筑物以及土地使用权。截至评估基准日，账面值为 1,271.93 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 9 月 30 日。

评估方法：成本法和市场比较法。

评估结论：经评估，具体结论如下：

在上述评估目的下，在资产不改变用途、持续使用等假设条件下，江苏设计谷科技有限公司部分资产于评估基准日 2025 年 9 月 30 日所表现的市场价值为 5,557.83 万元，评估增值 4,285.90 万元，增值率为 336.96%。评估结果分类汇总如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	评估增值	增值率(%)
房屋建（构）筑物	489.22	1,457.87	968.65	198.00
土地使用权	782.71	4,099.96	3,317.25	423.82
合计	1,271.93	5,557.83	4,285.90	336.96

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇二五年九月三十日起至二〇二六年九月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

江苏设计谷科技有限公司拟资产转让涉及的 江苏设计谷科技有限公司部分资产价值 资产评估报告

京信评报字（2025）第 578 号

江苏设计谷科技有限公司：

中京民信（北京）资产评估有限公司接受江苏设计谷科技有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法和市场比较法，按照必要的评估程序，对江苏设计谷科技有限公司拟实施资产转让涉及的部分资产价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、产权持有单位及其他评估报告使用人

（一）委托人暨产权持有单位概况

名称：江苏设计谷科技有限公司

统一社会信用代码：91320583692559453X

法定代表人：吴强

注册资本：5000 万人民币

企业性质：有限责任公司

成立日期：2009 年 7 月 20 日

营业期限：2009 年 7 月 20 日至 2059 年 7 月 19 日

住所：昆山开发区前进东路 166 号

经营范围：研究、开发、加工、制造、销售家用电器、视讯产品、液晶模组及其零部件、液晶电视；模具手板加工；包装设计、营销推广设计、平面广告设计、网页设计、企业形象设计、工业设计咨询和培训（不含国家统一认可的职业资格证书培训）；零配件及材料的技术咨询、专利申请服务；物业管理；房屋租赁；货物及技术的进出口业务。（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）

一般项目：电池制造；电池销售；电池零配件生产；电池零配件销售；输配电及控制设备制造；智能输配电及控制设备销售；配电开关控制设备制造；配电开关控制设备销售；汽车零部件及配件制造；新能源汽车电附件销售；光伏设备及元器件制造；光伏

设备及元器件销售；光伏发电设备租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

1、股权结构与历史沿革

江苏设计谷科技有限公司由广州毅昌科技股份有限公司和安徽毅昌科技有限公司发起设立，于2009年7月20日取得了昆山市行政审批局颁发的营业执照，统一社会信用代码：91320583692559453X，成立时注册资本为5000.00万元。截止至评估基准日未发生增资及股权转让，公司现有注册资本5000.00万元，实收资本5000.00万元。

股权结构如下表所示：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例（%）
广州毅昌科技股份有限公司	4950.00	4950.00	99.00
安徽毅昌科技有限公司	50.00	50.00	1.00
合 计	5000.00	5000.00	100.00

（二）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

江苏设计谷科技有限公司拟实施资产转让。为此，江苏设计谷科技有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对其部分资产价值进行评估，为江苏设计谷科技有限公司提供资产转让的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为江苏设计谷科技有限公司部分资产价值。

（二）评估范围为江苏设计谷科技有限公司所属位于昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧的房屋建（构）筑物以及土地使用权。截至评估基准日，列入评估范围的部分资产其账面值见下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
固定资产-房屋建（构）筑物	489.22
无形资产-土地使用权	782.71

合计	1,271.93
----	----------

（三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）房屋建（构）筑物状况

1、位置状况

评估范围内的房屋建筑物、构筑物位于昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧。其四至范围为：东为苏州华韵红木家具有限公司，南至前进东路，西临哈工大机器人集团公司，北为江苏毅昌科技有限公司。所在区域为工业区，工业聚集度较高，协作性一般，有三一重机昆山产业园、仁宝视讯电子(昆山)有限公司、昆山龙腾光电有限公司、友达光电(昆山)有限公司等，距离生活区有一定的距离，周围公用设施齐备度较好，区域治安情况良好。

2、实物状况

（1）房屋建筑物共计 3 项，为办公楼、门卫以及锅炉房，评估建筑面积合计 8,818.94 平方米。

办公楼为钢混二层建筑物，建于 2012 年，檐高约 12.6 米，一层部分挑高，二层为办公区域，一层为食堂、办公区域。

（2）构筑物 1 项，主要为吸烟区制作工程，钢结构，建成于 2012 年 12 月。

3、房屋建（构）筑物使用功能概况

经现场勘查，总的情况如下：

（1）基础承载能力：各主要建筑物基础有承载能力，未发现不均匀下沉造成的承重结构开裂现象；

（2）主体结构：强度较好，各类建、构筑物承重构件和非承重构件具有持续承载力和使用的功能；

（3）维护结构：房屋建（构）筑物维护结构较好，使用正常；

（4）屋面使用情况正常，未发现渗漏痕迹；

综上所述，评估人员认为本次评估范围内的房屋建（构）筑物均具有持续正常使用功能。

4、产权状况

评估范围内房屋办理权证，证载权利人为江苏设计谷科技有限公司，信息如下：

权证编号	坐落	证载房屋建筑面积平方米
昆房权证开发区第 301221751 号	前进东路 166 号 2 号房（办公楼）	8,504.39

昆房权证开发区第 301221750 号	前进东路 166 号 1 号房（门卫）	37
昆房权证开发区第 301221752 号	前进东路 166 号 7 号房（辅房泵房）	277.55

5、抵押租赁情况

资产无租赁抵押。

6、房屋取得方式

委估房屋建（构）筑物自建方式取得。

（五）无形资产状况

1、土地位置状况

评估对象土地坐落于昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧。其四至范围为：东为苏州华韵红木家具有限公司，南至前进东路，西临哈工大机器人集团公司，北为龙腾路。

2、土地登记状况

《国有土地使用证》证号为“昆国用（2013）DWB449 号”，土地坐落为昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧，登记用地面积 33,333.00 平方米。土地登记用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用终止日期至 2059 年 12 月 21 日止。

3、土地权利状况

土地使用权属江苏设计谷科技有限公司所有。

资产无抵押。

4、土地来源

该宗地系挂牌出让取得。

5、基础设施状况

该宗地位于昆山经济开发区，距昆山市政府约 10 公里，位于主干道前进路北侧，以上区域地势平坦，形状规则，自然条件较好；所在区域主次干道并重，前进路、东城大道等道路贯穿整个区域，路网密度较大，道路畅通度较好；所在区域为工业区，工业聚集度较高，协作性一般，有三一重机昆山产业园、仁宝视讯电子(昆山)有限公司、昆山龙腾光电有限公司、友达光电(昆山)有限公司等，距离生活区有一定的距离，周围公用设施齐备度较好，区域治安情况良好。评估设定开发程度为红线外六通，红线内土地平整。

6、地上建筑物及附着物状况

宗地内证载登记 3 幢房屋，有证面积为 8,818.94 平方米，围墙、道路等配套齐全。

四、评估价值类型及定义

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

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

- （一）本项目资产评估基准日为 2025 年 9 月 30 日。
- （二）上述评估基准日是委托人考虑有利于本次评估目的实现所选取。

第二章 评估依据

一、法律法规依据

（一）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

（二）《资产评估行业财政监督管理办法》（根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部门规章的决定》（中华人民共和国财政部令第 97 号）修改）；

（三）《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订通过）；

（四）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过）；

（五）《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正通过）；

（六）《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正通过）；

（七）《中华人民共和国企业所得税法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；

（八）《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）；

（九）《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 691 号，根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修正）；

（十）《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日财政部、国家税务总局令第 50 号公布，根据 2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号公布自 2011 年 11 月 1 日起施行的《财政部、国家税务总局关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修正）；

（十一）财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

（十二）《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》（证监办〔2013〕6 号）；

（十三）财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

（十四）《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过）；

（十五）《监管规则适用指引——评估类第 1 号》（中国证监会 2021.1.22 发布）；

（十六）其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

（一）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

（二）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

（三）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

（四）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

（五）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

（六）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

（七）《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

（八）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

（九）《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

（十）《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）；

- (十一) 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- (十二) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (十三) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (十四) 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- (十五) 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）；
- (十六) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- (十七) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一) 委托方提供的权属证书；
- (二) 其他相关权属资料。

五、取价依据

- (一) 评估基准日银行存贷款基准利率（全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率 LPR）；
- (二) 房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准；
- (三) 苏州市工程造价协会公布的单项工程造价指标；
- (四) 《资产评估常用数据与参数手册》；
- (五) 《房屋完损等级评定标准》；
- (六) 江苏工程造价信息网站公布的近年来“长三角区域三省一市建筑安装主要工种人工市场价格及综合指数”、“长三角区域三省一市主要建筑材料价格及指数”；
- (七) 江苏省土地市场网公布的近期土地成交信息；
- (八) 昆山市人民法院及京东网司法拍卖网络平台公布的成交案例；
- (九) 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- (十) 与此次资产评估有关的其他资料

六、其他依据及参考资料

- (一) 企业提供的资产评估申报表；
- (二) 企业提供的“企业关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三章 评估方法

根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项评估主要采用重置成本法、市场比较法。

一、房屋建（构）筑物

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015），房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

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

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。评估对象的房地产租售比较低，且工业用房类似出租案例较少，可比性不高，故不宜采用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。评估对象中的工业用房能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，建筑安装工程费等可参照客观标准进行逐一测算和累积，并且相关定额配套完善，因此适宜选用成本法。

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

（二）成本法评估技术思路

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

物的正常价值。

适用公式：

建筑物评估价值＝重置成本×成新率

1、房屋重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本构成包括三部分：建筑物工程费、工程前期费用及其他费用、资金成本。

（1）建（构）筑物工程费

综合造价由建筑安装工程费、装修、附属配套等费用组成。

评估人员从苏州市工程造价协会网站公布的单项工程指标中选取同地区与评估项目结构特征、建筑面积、层数、层高和装修标准等类似的房屋类别工程造价指标，调整与被评估项目的差异因素，求取工程造价。

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

（2）工程前期费用及其他费用

根据国家规划建设主管部门的相关规定和当地的各项收费标准确定。具体收费项目包括勘察设计费、工程建设监理费、环境评价咨询费、招标代理服务收费、项目建设管理费等。

（3）资金成本

即建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按同期银行市场报价利率（LPR）进行计算。

2、成新率的确定

（1）建筑物成新率的确定

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

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

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

现场勘察成新率(%)=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

综合成新率(%)=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

(2) 构筑物成新率的确定

构筑物成新率的测算采用年限法

成新率(%)=[1-(1-残值率)×(已使用年限/耐用年限)]×100%

二、土地使用权

(一) 评估方法选用

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

土地使用权的评估方法有:基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法、市场比较法、假设开发法。

基准地价修正法其内涵为比较法,在当地土地交易案例充足的情况下,选择市场比较法进行评估,故不选用基准地价系数修正法。

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

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

因评估对象所在区域有成交相类似的市场交易案例,因此可选用市场比较法评估;;

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

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

(二) 评估技术思路

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

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

式中：

P——评估对象价格；

PB——比较实例价格；

A——评估对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B——评估对象评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C——评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——评估对象使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

第四章 评估程序实施过程 and 情况

一、进行前期调查

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

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

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

三、进行现场调查

(一) 向产权持有单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时, 指导产权持有单位进行资产清查。

(二) 向产权持有单位提交尽职调查清单, 收集评估所需文件资料, 包括产权证明文件等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查:

1、检查产权持有单位填报的资产清查评估明细表有无错项、漏项、重复; 对照资产清查评估明细表, 逐类与财务总账进行比对; 抽查资产中的重点项目, 将其与财务明细账记录的数据进行核对; 做到账、表一致;

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

3、对照土地资料, 实地查看地形、地貌, 了解四至范围、环境、交通及土地利用程度、实际用途等情况;

4、对产权持有单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别, 查明房屋建筑物及土地使用权的产权状况; 并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四) 通过座谈会、走访等方式, 听取产权持有单位有关人员对评估范围内资产历史和现状的介绍, 并形成访谈记录。

四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集, 包括直接从市场等渠道独立获取的资料, 从委托方、产权持有单位等相关当事方获取的资料, 以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料, 根据评估工作需要进行分类, 即按固定资产-房屋建(构)筑物、无形资产-土地使用权等类别, 并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理, 形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

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

六、形成评估结论

对初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产评估结果基本合规合理和资产无重评漏评的情况下，进行汇总，得出评估结果。

七、编制出具评估报告

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

第五章 评估假设

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

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设，是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产正常持续使用假设

资产正常持续使用假设，是指进行资产评估时，需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续正常持续使用，或者在有所改变的基础上使用。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，产权持有单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规；

3、假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）具体假设

本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

二、评估假设对评估结论的影响

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

第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在资产不改变用途、持续使用等假设条件下，江苏设计谷科技有限公司所属部分资产于评估基准日 2025 年 9 月 30 日所表现的市场价值为 5,557.83 万元，评估增值 4,285.90 万元，增值率为 336.96%。评估结果分类汇总如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	评估增值	增值率(%)
房屋建（构）筑物	489.22	1,457.87	968.65	198.00
土地使用权	782.71	4,099.96	3,317.25	423.82
合计	1,271.93	5,557.83	4,285.90	336.96

第七章 特别事项说明

一、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估，未发现委估资产权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

二、委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估，未发现委托人未提供的其他关键资料情况。

三、评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估，未发现评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

四、重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估，无任何重要的利用专家工作及相关报告情况。

五、重大期后事项

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

六、评估程序受限的说明

本评估报告无任何评估程序受限的事项。

七、其他需要说明的事项

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

（二）抵押、担保、租赁、融资租赁及其或有负债（或有资产）等事项说明

本次评估，未发现委估资产有抵押、担保、租赁、融资租赁及涉及其或有负债（或有资产）等事项。

（三）在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项、或有负债及可能的特殊交易方式追加付出的价格等对评估结论的影响。

（四）依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，产权持有单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次评估值不含增值税。

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

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

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

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

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

二、本资产评估结论有效期一年, 即自二〇二五年九月三十日起至二〇二六年九月二十九日止。但在此期间, 若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动, 本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任;

四、除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

五、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二五年十月二十七日, 评估报告日是评估结论形成的日期。

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

(本页无正文)

资产评估师：



资产评估师：



法定代表人：

陈冬龙

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二五年十月二十七日



资产评估报告附件：

- 一、 委托人暨产权持有单位企业法人营业执照；
- 二、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 三、 委托人和相关当事方的承诺函；
- 四、 签字资产评估师的承诺函；
- 五、 资产评估机构备案公告；
- 六、 资产评估机构法人营业执照；
- 七、 签字资产评估师执业会员证书。