

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏日盈电子股份有限公司
拟转让不动产评估项目
资产评估报告

中水致远评报字[2026]第 020580 号

(共 1 册, 第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二六年六月十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3411020131341101202600644		
合同编号:	CJLX2026020909		
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	中水致远评报字[2026]第020580号		
报告名称:	江苏日盈电子股份有限公司 拟转让不动产评估项目资产评估报告		
评估结论:	80,029,700.00元		
评估报告日:	2026年06月15日		
评估机构名称:	中水致远资产评估有限公司		
签名人员:	徐向阳	(资产评估师)	正式会员 编号: 34090024
	胡菲	(资产评估师)	正式会员 编号: 34190024
徐向阳、胡菲已实名认可			
			
(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: 2026年06月17日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声明	1
摘要	2
正文	5
一、委托人暨产权持有人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	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	8
七、 资产评估方法	11
八、 资产评估程序实施过程和情况	11
九、 评估假设	14
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 评估报告使用限制说明	22
十三、 评估报告日	22
资产评估报告附件	24

声明

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

二、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人暨产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本报告不具有产权证明的法律属性，不能作为产权证明文件。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

江苏日盈电子股份有限公司 拟转让不动产评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2026]第 020580 号

摘要

中水致远资产评估有限公司接受江苏日盈电子股份有限公司（以下简称“日盈电子”），对日盈电子拟转让不动产于评估基准日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：日盈电子拟转让不动产，中水致远资产评估有限公司接受日盈电子公司的委托，对上述经济行为所涉及日盈电子申报的相关不动产的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象和评估范围为日盈电子申报的相关不动产。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2026 年 3 月 31 日。

五、评估方法：房地合估，整体采用市场法；房地分估，其中，房屋建筑物采用重置成本法，土地使用权采用市场法。

六、评估结论：

经估算，于评估基准日 2026 年 3 月 31 日，本次委估对象为日盈电子申报的相关不动产，房屋建筑物账面价值 4,844.50 万元，构筑物及其他辅助设施账面价值 14.31 万元，土地使用权账面价值 635.70 万元。

房地合估评估价值为 7,992.47 万元，金额大写：人民币柒仟玖佰玖拾贰万肆仟柒佰元整（评估值不包含增值税）。

详见下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值
1	固定资产-房屋建筑物	4,844.50	7,992.47
2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	14.31	
3	无形资产-土地使用权	635.70	
合 计		5,494.51	7,992.47

房地分估，其中，房屋建筑物评估价值为 6,578.97 万元，土地使用权评估价值为 1,424.00 万元，合计 8,002.97 万元，金额大写：人民币捌仟零贰万玖仟柒佰元整（评估值不包含增值税）。

详见下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值
1	固定资产-房屋建筑物	4,844.50	6,578.97
2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	14.31	-
3	无形资产-土地使用权	635.70	1,424.00
合 计		5,494.51	8,002.97

经评估，截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，房地合估评估值 7,992.47 万元，房地分估评估值 8,002.97 万元，故本次评估采用房地分估 8,002.97 万元评估结果作为本次评估结论，评估值较不动产账面值 5,494.51 万元增值 2,508.46 万元，增值率 45.65%。增值原因系常州市经济发展较快，而土地取得时间较早，房屋建成时间早所致。

评估结果详细情况见资产评估明细表。

七、资产评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期原则上自评估基准日起一年。

八、对资产评估结论产生影响的特别事项：在使用本资产评估结论时，提请资产评估报告使用人关注报告正文中的资产评估假设和限制条件、特别事项说明及其对资产评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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，正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏日盈电子股份有限公司 拟转让不动产评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2026]第 020580 号

正文

江苏日盈电子股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让的房屋建筑物及土地使用权的市场价值以 2026 年 3 月 31 日为基准日进行了资产评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人暨产权持有人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）委托人暨产权持有人概况

企业名称：江苏日盈电子股份有限公司（简称“日盈电子”）

统一社会信用代码：91320400703644654M

住 所：江苏省常州市经济开发区潞横路 2788 号

法定代表人：是蓉珠

注册资本：11739.5931 万元万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1998 年 8 月 12 日

经营范围：电器配件、电子元件、低压电线、汽车和摩托车用连接

器、塑料制品（除医用塑料制品）、电脑操作台、塑料模具、摩托车零配件、汽车零配件、机械零部件制造，加工。自营和代理各类商品及技术的进出口业务，国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

（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）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（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：机械电气设备制造；机械电气设备销售；微特电机及组件制造；微特电机及组件销售；泵及真空设备制造；泵及真空设备销售；光通信设备制造；光通信设备销售；电线、电缆经营；非公路休闲车及零配件制造；非公路休闲车及零配件销售；助动自行车、代步车及零配件销售；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本项目资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。本评估报告的使用人为委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

（三）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一单位。

二、评估目的

本次评估目的为对日盈电子申报的相关不动产的市场价值进行评定估算，为委托人拟转让不动产事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围为日盈电子申报的相关不动产。具体包括下列资产：

委估房屋建筑物位于横山桥镇芳茂村，建成于2013年12月及以后，为钢混结构的3层厂房、5层厂房及综合办公用房，并均已办理不动产权证，房屋所有权人为日盈电子，证载面积为42,173.00平方米，房产证编号：常房权证武字第10003627号。

本次评估涉及的1宗土地，土地使用权人为日盈电子，土地使用权总面积26,028.90 m²，其土地登记详细情况见下表：

土地登记情况表

土地权证编号	土地位置	土地性质	土地用途	终止日期	面积(m ²)
武国用(2013)第13433号	横山桥镇芳茂村	出让	工业	2062/8/29	26,028.90

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2026年3月31日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

(一) 该评估基准日, 符合相关经济行为的需要, 有利于评估目的的实现。

(二) 该评估基准日为产权持有人会计月末报表日, 便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料, 有利于评估工作的完成。

六、评估依据

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

(一) 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);

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号, 自2017年6月1日起施行, 2019年1月2日财政部令第97号修正);

3. 《中华人民共和国证券法》(1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过, 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)

4. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过, 自2021年1月1日起施行);

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过, 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通过);

6. 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过, 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修正);

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，2014年07月29日第二次修订，2021年7月2日中华人民共和国国务院令743号第三次修订）；

8.国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令55号发布实施，2020年11月29日国务院令732号修订）；

9.《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自2026年1月1日起施行）

10.《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025年12月19日国务院第75次常务会议通过，2025年12月25日国务院令826号公布，自2026年1月1日起施行）；

11.《企业会计准则》和其他相关会计制度；

12.其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

8.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（三）资产权属依据

- 1.不动产权证书；
- 2.重要资产购置合同或凭证；
- 3.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、协议及其他资料。

（四）取价依据

- 1.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 2.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；
- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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）；
- 4.国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号发布实施）；
- 5.中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 6.《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 7.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
- 9.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 10.《常州市工程造价信息》2026年3月；
- 11.原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》；
- 12.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 13.中华人民共和国建设部《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 14.原城乡建设环境保护部1984年11月发布的《房屋完损等级评定标准》；
- 15.产权持有人提供的相关合同、协议、部分财务资料；

16.资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

（五）其他依据

- 1.企业提供的资产清单和评估申报表；
- 2.资产评估专业人员进行的市场调查资料；
- 3.资产评估专业人员现场勘察、收集的相关资料；
- 4.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 5.企业相关部门及人员提供的相关材料。

七、评估方法

本次评估采取房地合估和分估两种方式。房地合估，整体采用市场法；房地分估，其中，房屋建筑物采用重置成本法，土地使用权采用市场法。具体评估方法如下：

（一）房地合估—整体市场法

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格的方法。

市场法的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{可比交易实例价值} \times A \times B \times C \times D$$

式中：A—交易日期修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

（二）房地分估

1.房屋建筑物—重置成本法

房屋建筑物评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等，根据

评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件，确定本次评估对房屋建筑物采用成本法进行评估。

成本法是按照重建或者重置评估对象的思路，以评估基准日重建或者重置成本确定房屋建筑物重置全价，扣除相关贬值，以此确定房屋建筑物价值的评估方法。实体性贬值按房屋建筑物的使用年限和对房屋建筑物现场勘察的情况综合确定的成新率估算。

房屋建筑物正常在用，成本法计算公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税进项税额组成。

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

产权持有人为增值税一般纳税人，本次评估房屋建筑物重置成本中扣除相应的可抵扣增值税进项税额。

① 建安造价的确定

对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即资产评估专业人员根据预决算工程量，当地定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于建筑物结算资料不齐全、资料难以收集的建筑物，采用类比法结合预（决）调整算法进行测算，即：按该建筑物的结构形式、层高、层数、跨度、材质、内外装修与典型案例进行比较，然后进行价格调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置全价。或了解当地建设工程单位造价，然后根据被评估建筑物进行调整，得出该建筑物的重置单价，重置单价乘以工程量得重置全价。

②前期及其他费用的确定

工程前期及其他费用包括：当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。参照国家、地方及行业有关收费规定取值。

③资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日近期公布的贷款市场报价利率（LPR）为准；资金成本一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = (建安总造价 + 前期及其他费用) × 合理工期 ÷ 2 × 利率

④可抵扣增值税进项税额

可抵扣增值税进项税额 = 建安成本 / 1.09 × 9% + (前期及其他费用 - 不可抵扣部分) / 1.06 × 6%

(2) 成新率

本次评估对房屋建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法是依据建筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

②观察法

观察法是对委估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、损耗、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用损耗和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断委估房屋建筑物的成新率。

③综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2. 土地使用权—市场法

根据本次评估目的和委估土地使用权的实际情况，结合收集的资料，委评地块的为出让工业用地，该区域同类用途宗地市场交易案例较为丰富，故本次评估可采用市场法进行评估。

市场法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑委估土地使用权与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地的评估值。

其基本计算公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：

P-----委评土地评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的不动产实施了评估工作，本次

评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，由资产评估机构决定是否承接该评估业务，并与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进

行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人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；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯及分析资料等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

资产评估专业人员在对收集的评估资料进行分析、归纳和整理基础上，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算委估资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定测算结果。

对初步测算结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用测算结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司对评估报

告初稿和工作底稿进行内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。本次评估范围内固定资产原地继续使用前提下，在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

1. 假定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，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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假定国家有关利率、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. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据。

4. 企业未来的经营管理班子尽职,并继续保持现有的经营管理模式。

5. 假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

6. 假定无其他不可抗拒因素及不可预见因素对待估资产造成重大不利影响。

7. 假定待估资产无权属瑕疵事项,或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的,以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确,我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出,当上述评估假设和限制条件发生较大变化时,评估结果无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序,对日盈电子拟转让不动产的市场价值进行了评估。根据以上评估工作,得出如下评估结论:

（一）评估结果

经估算，于评估基准日 2026 年 3 月 31 日，本次委估对象为日盈电子申报的相关不动产，房屋建筑物账面价值 4,844.50 万元，构筑物及其他辅助设施账面价值 14.31 万元，土地使用权账面价值 635.70 万元。

房地合估评估价值为 7,992.47 万元，金额大写：人民币柒仟玖佰玖拾贰万肆仟柒佰元整（评估值不包含增值税）。

具体明细情况如下：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值
1	固定资产-房屋建筑物	4,844.50	7,992.47
2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	14.31	
3	无形资产-土地使用权	635.70	
合 计		5,494.51	7,992.47

房地分估，其中，房屋建筑物评估价值为 6,578.97 万元，土地使用权评估价值为 1,424.00 万元，合计 8,002.97 万元，金额大写：人民币仟零贰万玖仟柒佰元整（评估值不包含增值税）

具体明细情况如下：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值
1	固定资产-房屋建筑物	4,844.50	6,578.97
2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	14.31	-
3	无形资产-土地使用权	635.70	1,424.00
合 计		5,494.51	8,002.97

经评估，截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，房地合估评估值 7,992.47 万元，房地分估评估值 8,002.97 万元，故本次评估采用房地分估 8,002.97 万元评估结果作为本次评估结论，评估值较不动产账面值 5,494.51 万元增值 2,508.46 万元，增值率 45.65%。增值原因系常州市经济发展较快，而土地取得时间较早，房屋建成时间早所致。

（二）评估结论使用有效期

本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自2026年3月31日至2027年3月30日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

资产评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应关注以下特别事项对资产评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由委托人暨产权持有人提供的与资产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。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，本次评估未发现存在产权争议事项，但资产评估报告是对评估对象发表专业资产评估意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

（五）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

本次评估未发现资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况。

(六) 资产评估程序受到限制的说明

对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过产权持有人提供的相关资料进行核实。

(七) 本次资产评估结论中各项资产的价值内涵均为不含增值税价值。

(八) 评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

(九) 担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项说明
无。

(十) 租赁事项

无。

(十一) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十二) 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

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资产评估报告。

(十三) 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

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。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估师签名、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本报告书形成时间为：2026年6月15日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：徐向阳



资产评估师：胡菲

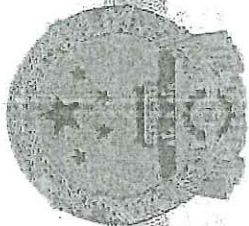


中水致远资产评估有限公司



资产评估报告附件

- (一) 委托人暨产权持有人营业执照（复印件）；
- (二) 产权持有人资产权属证明（复印件）；
- (三) 委托人暨产权持有人承诺函；
- (四) 资产评估师承诺函；
- (五) 资产评估机构营业执照副本（复印件）；
- (六) 资产评估机构备案公告复印件（复印件）；
- (七) 从事证券服务业资产评估机构备案名单（复印件）；
- (八) 资产评估师职业资格证书（复印件）；
- (九) 资产评估明细表。



320400666202511210002

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

扫描经营主体身份码了解
更多登记、备案、许可、
监管信息，体验更多应用
服务。



照 執 業 者

统一社会信用代码

91320400703644654M (1/1)

名称 江苏日盈电子股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

法定代表人 是落珠

經 典 范 圍

[illegible]

注册资本 11739.5931万元整

成立日期 1998年08月12日

江苏省常州市经济开发区潞横路2788号



机关登记

2025年11月21日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



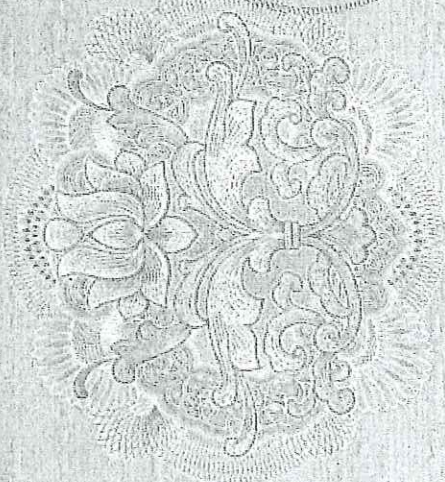
根据《中华人民共和国物权法》，房

屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的

证明。



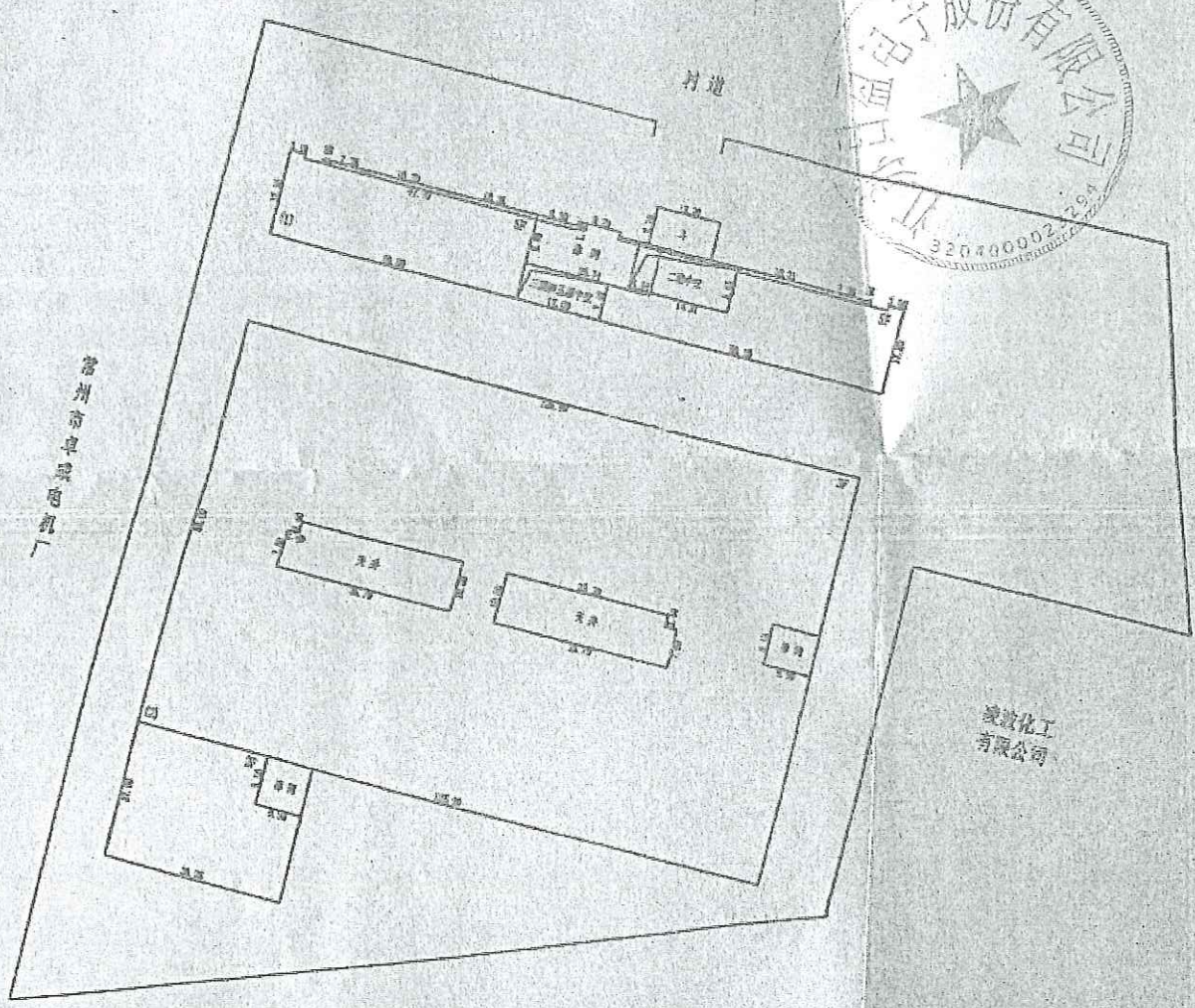
登记机构



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012 版)

建房注册号: 22053

常州市武进区房产登记发证专用章



测量人: 蒋鹏, 徐伟

绘图人: 蒋鹏

审核人: 包东岚

2012年04月27日

1:1400

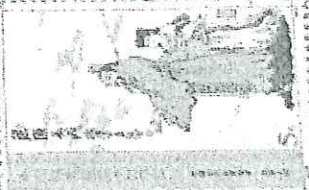


由 扫描全能王 扫描创建

武 国用 (2013) 第 13133 号

土地使用权人	江苏日盈电子股份有限公司		
座 落	横山桥镇秀渡村		
地 号	3204131061260211000	图 号	
地类 (用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	20620829
使用权面积	33028.90 M ²	其 中	26028.90 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



武进区 人民政府 (章)

2013年八月二十日

记 事

2012.12.5-2012.12.6
中国银行股份有限公司
390元整 为--

常州市武进土地登记中心

1633-1634
1634-1635
1635-1636
1636-1637
1637-1638
1638-1639

制图员: 杨
检查员: 王



记 事

该宗地经其他项(2012)第1263号土地批准书批准抵押给中国银行股份有限公司(抵押面积 26028.91²)
抵押金额 89033元 抵押期限 2012.12.5-2017.12.4
权利性质 为一
2012.12.6



登记机关

证书监制机关



委托人暨产权持有人承诺函

中水致远资产评估有限公司：

因江苏日盈电子股份有限公司拟转让不动产之事宜，需对江苏日盈电子股份有限公司拟转让所持有的不动产于评估基准日2026年3月31日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，作为本次资产评估的委托人暨产权持有人，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.本次评估委托行为符合有关规定；
- 2.所提供的与评估相关的资料是真实、准确、完整的；
- 3.纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4.不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人暨产权持有人：江苏日盈电子股份有限公司

法定代表人（签字或盖章）：



2026年 6 月 12 日

资产评估师承诺函

江苏日盈电子股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对江苏日盈电子股份有限公司拟转让所持有的不动产于评估基准日 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，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，我公司承诺如下：

- 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。

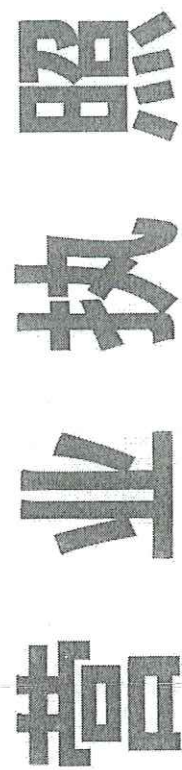
资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
徐向阳
34090024

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
胡菲
34190024

年 月 日



91110108100024499T



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

注册资本 300万元

成立日期 2000年10月31日

住所 北京市海淀区上园村3号交大知行大厦
6层618室

[illegible]

兴机记

2023年04月25日

北京市财政局

2017-0078 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、中水致远资产评估有限公司
- 2、北京中天和资产评估有限公司
- 3、中评信宏（北京）资产评估有限公司
- 4、北京中诚博泰资产评估有限公司
- 5、北京人合致远资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

会官方网站进行查询
特此公告。



证券业评估资格证书

证券从业资格首次备案

http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/kjb/sjypgjgba/202011/t20201103_385547.html

[繁体版](#) | [English](#) 站内搜索: [本站点检索](#) [Q 搜索](#) [高级](#)

 **中国证券监督管理委员会**
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION 敬畏专业、敬畏风险

[首页](#)
HOME

[政务](#)
政务

[信息公开](#)
信息披露

[政策法规](#)
统计数据

[新闻发布](#)
人事招聘

[服务](#)
服务

[办事指南](#)
业务资格

[在线申报](#)
人员资格

[监管对象](#)
投资者保护

[互动](#)
互动

[公众留言](#)
在线访谈

[信访专栏](#)
征求意见

[举报专栏](#)
廉政评议

您的位置: [首页](#) > [会计部](#) > [审计与评估机构备案](#)

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (截止2020年10月10日)

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2020-11-02 来源:

[从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 \(截止2020年10月10日\)](#)

[关于我们](#) | [联系我们](#) | [法律声明](#)
版权所有: 中国证券监督管理委员会 京ICP备 05035842号  京公网安备 11040102700080号

从事证券服务业务资产评估机构名单			
序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	91110101MA001W1Y48	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020-11-03
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020-11-03
5	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020-11-03
6	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020-11-03
40	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020-11-03
41	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020-11-03
42	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020-11-03
43	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020-11-03
44	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020-11-03
71	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
72	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020-11-03
73	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020-11-03
74	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020-11-03
75	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020-11-03
76	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020-11-03
77	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020-11-03
78	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责；为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序，排名不分先后。



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：34090024

会员姓名：徐向阳

证件号码：340323*****6

所在机构：中水致远资产评估有限公司安徽分公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

徐向阳



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：34190024

会员姓名：胡菲

证件号码：340822*****6



所在机构：中水致远资产评估有限公司安徽分
公司



扫码查看详细信息

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

矿业权评估师

本人印鉴：

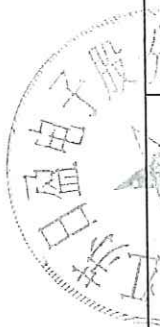


签名：

胡菲



(有效期至 2027-04-30 日止)



评估汇总表

评估基准日：2026年3月31日

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		房地分估评估价值	房地合估评估价值	评估价值	增减值	增减率%
		原值	净值					
1	固定资产-房屋建筑物	84,190,619.09	48,445,030.21	65,789,700.00	79,924,700.00			-
2	固定资产-构筑物	310,000.00	143,116.65	-	-			
3	无形资产-土地使用权	8,749,145.70	6,356,993.95	14,240,000.00	-			-
	合计	93,249,764.79	54,945,140.81	80,029,700.00	79,924,700.00	80,029,700.00	25,084,559.19	45.65

被评估单位填表人：

填表日期：2026年5月20日

资产评估专业人员：

固定资产—房屋建筑物明细表

评估基准日：2026年3月31日

金额单位：人民币元

被评估单位：江苏日盈电子股份有限公司

序号	资产编码	权证编号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	账面价值		房地分估评估价值			房地合估评估价值			备注
									原值	净值	原值	成新率(%)	净值	原值	成新率(%)	净值	
1	1000110000007	常房权证字第10000027号	办公大楼	横山桥镇芳茂村	砖混	2013年12月	m2	10,657.74	24,222,002.56	13,431,727.35	26,712,100.00	75	20,034,075.00	20,676,000.00		20,676,000.00	
2	1000110000008		车间	横山桥镇芳茂村	砖混	2013年12月	m2	31,515.26	35,027,185.91	20,283,606.65	61,007,500.00	75	45,755,625.00	59,248,700.00		59,248,700.00	
3	1000110000009		车间改造	横山桥镇芳茂村		2014年12月			9,488,492.58	5,942,859.09							其为车间改造费
4	1000110000010		车间	横山桥镇芳茂村		2014年12月			6,673,327.06	3,908,783.72							其为车间改造费
5	1000110000011		车间改造	横山桥镇芳茂村		2014年12月			1,807,332.32	1,131,975.43							其为车间改造费
6	1000110000012		办公大楼	横山桥镇芳茂村		2015年12月			5,676,369.38	3,147,801.94							其为办公大楼改造费
7	1000110000013		工厂食堂及装修	横山桥镇芳茂村		2020年8月			1,295,909.08	598,278.03							其为办公大楼改造费
合计									84,190,619.09	48,445,030.21	87,719,600.00		65,789,700.00	79,924,700.00	-	79,924,700.00	
净额合计									84,190,619.09	48,445,030.21	87,719,600.00	-	65,789,700.00	79,924,700.00	-	79,924,700.00	

资产评估专业人员：

被评估单位填表人： 填表日期：2026年5月20日

