

**江南模塑科技股份有限公司拟收购
沈阳精力机械有限公司
部分资产项目
评估报告**

苏中资评报字（2016）第 1007 号
（第 1 册/共 1 册）



江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一六年二月二十八日

目 录

	页次
注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
1.绪言..	4
2.委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	4
3.评估目的	6
4.评估对象和评估范围	6
5.价值类型及其定义	7
6.评估基准日	7
7.评估依据	7
8.评估方法	8
9.评估程序实施过程和情况.....	9
10.评估假设	10
11.评估结论	11
12.特别事项说明	11
13.评估报告评估使用限制说明	12
14.评估报告日	12
15.签字盖章	13

附件：

- 一、 委托方、产权持有单位法人营业执照复印件；
- 二、 产权持有单位评估基准日会计报表；
- 三、 委托方和相关当事方承诺函、重大事项声明书；
- 四、 评估机构资格证书；
- 五、 评估机构法人营业执照副本；
- 六、 签字注册资产评估师资格证书；
- 七、 评估业务约定书

评估结果汇总及明细表

注册资产评估师声明

- 1.评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2.注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事人没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3.评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。
- 4.评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 5.注册资产评估师及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 6.注册资产评估师本人及其业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。
- 7.注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。
- 8.遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 9.注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 10.评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

江南模塑科技股份有限公司拟收购 沈阳精力机械有限公司 部分资产项目 评估报告

苏中资评报字（2016）第 1007 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江南模塑科技股份有限公司的委托，就江南模塑科技股份有限公司拟收购的沈阳精力机械有限公司部分资产在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。评估报告摘要如下：

1.经济行为：

根据业务约定书，江南模塑科技股份有限公司拟收购沈阳精力机械有限公司的部分资产。

2.评估目的：

评估江南模塑科技股份有限公司拟收购的沈阳精力机械有限公司部分资产在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

3.评估对象和评估范围：

本次评估对象为沈阳精力机械有限公司的单项资产。

本次评估范围为沈阳精力机械有限公司申报评估的在建工程及土地使用权，具体为土建工程中的注塑车间、原料仓库及无尘装配车间、室外工程和配套的设备安装工程，其中土建工程已基本完工但尚未办理竣工结算，沈开国用（2015）第 0054 号（面积为 37,475.61 平方米）土地使用权，账面值共计 5,599.55 万元。

4.评估基准日：

本次评估基准日为二〇一五年十二月三十一日。

5.评估方法与价值类型：本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用成本法进行评估，评估的价值类型为市场价值。

6.评估结论：经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用成本法评估得出的评估结论分别如下：

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，沈阳精力机械有限公司申报评估的部分资产账面值为 5,599.55 万元。

采用成本法评估后的评估值为 6,916.09 万元，评估增值 1,316.54 万元，增值率 23.51%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

产权持有单位：沈阳精力机械有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面净值	评估价值	增值额	增值率%
非流动资产	5,599.55	6,916.09	1,316.54	23.51
其中：在建工程	3,519.44	4,958.94	1,439.51	40.90
土地使用权	2,080.12	1,957.15	-122.97	-5.91
部分资产合计	5,599.55	6,916.09	1,316.54	23.51

小数点后保留两位小数。

7.本评估结论的使用有效期为一年，即自 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

8.特别事项说明：

(1)江阴精力机械有限公司申报评估的在建工程-土建工程已取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。根据《建设工程规划许可证》，拟建房屋（含配套设施）共计 4 幢，规划总建筑面积为 29,854.53 m²；至评估基准日已建房屋 2 幢（含配套设施），《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》相应的证载建筑面积为 18,804.49 m²，实际建筑面积约 20,296.06 m²，至评估基准日已基本完工，但尚未进行工程的竣工结算也未办理房屋所有权证，已建房屋的实际建筑面积根据企业申报评估人员进行了现场核实。

上述建筑面积如与日后取得的按评估基准日现状房屋办理的所有权证所载建筑面积有差异，则应以房屋管理部门最终颁发的房屋所有权证所载的建筑面积为准，并做相应调整。

(2)委评资产账面值是以评估基准日时合同价为基础的预估金额；土建工程评估时，评估人员参考企业提供的建筑工程资料及房屋建筑物实际建造情况，按委评工程全部完工状态确定评估值。经济行为实现后与本次委评资产相关的未付款项由江阴精力机械有限公司支付。

(3)本次评估的设备安装工程中设备至评估基准日尚未取得增值税专用发票，评估值中未扣除增值税进项税额。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、使用限制以及特别事项说明。

江南模塑科技股份有限公司拟收购 沈阳精力机械有限公司 部分资产项目评估报告

苏中资评报字（2016）第 1007 号

正 文

一、 绪言

江南模塑科技股份有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，就贵公司拟收购的沈阳精力机械有限公司部分资产在 2015 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。

二、 委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称：江南模塑科技股份有限公司

注册号：320000000009632

住所：江苏省江阴市周庄镇长青路 8 号

注册资本：35860.4 万元人民币

法定代表人：曹克波

公司类型：股份有限公司（上市）

江南模塑科技股份有限公司（股票简称“模塑科技”，股票代码“000700”）是经江阴市人民政府澄政复(1988)37 号文批复由江阴钢厂改组设立的股份有限公司，经中国人民银行无锡分行批准，江南模塑科技股份有限公司曾向社会公开发行股票 500 万元。

1997 年 2 月 28 日，经中国证券监督管理委员会证监发[1997]38 号文批复同意，公司股票于在深圳证券交易所正式挂牌上市交易，总股本 5,596.375 万股，股票简称“兴澄股份”，股票代码为“000700”。

江阴兴澄集团公司与江苏模塑集团总公司（后更名为江阴模塑集团有限公司）于 1999 年 11 月 19 日签署《股份转让协议》，江阴兴澄集团公司将持有的“模塑科技”69.06%股份全部转让给江阴模塑集团有限公司，本次转让后江阴模塑集团有限公司成为模塑科技第一大股东。

2000 年 5 月 18 日，经江苏省工商行政管理局核准的《公司更名预案》，公司名称

由“江阴兴澄冶金股份有限公司”正式变更为“江南模塑科技股份有限公司”，股票简称由“兴澄股份”变更为“模塑科技”。

江南模塑科技股份有限公司历次股本变动情况：1997 年 5 月向全体股东按 10:10 的比例实施送股后总股本为 11,192.75 万股；1999 年 11 月，向全体股东按 10:3 的比例配股，实际配售增加股本 1,259.43 万股，总股本增加至 12,452.18 万股；2002 年 9 月增发 3,000 万股，总股本增加至 15,452.18 万股；2003 年 4 月向全体股东每 10 股派送红股 1 股，用资本公积金向全体股东每 10 股转增 9 股，总股本增加至 30,904.36 万股；2015 年 2 月定向增发 4,956.0351 万股人民币普通股（A 股），股本增至 35,860.40 万股。

江南模塑科技股份有限公司经营范围为：汽车零部件、塑料制品、模具、塑钢门窗、模塑高科技产品的研发、销售及技术咨询服务，实业投资，油漆喷涂，机械制造、加工，火力发电、供热，城市基础设施及公用事业建设，国内贸易，自营和代理各类商品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）。

（二）产权持有单位概况

1.概况：

企业名称：沈阳精力机械有限公司

注册号：210106000164480

住 所：沈阳经济技术开发区细河六北街 9 号

注册资本：1000 万人民币

法定代表人：朱晓东

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2015 年 05 月 25 日至 2045 年 05 月 24 日

沈阳精力机械有限公司成立于 2015 年 5 月，是由江阴精力机械有限公司出资组建的有限责任公司，注册资本为 1000 万元人民币，辽宁华益和会计师事务所对该出资事项出具了辽华益和会验字（2015）第 18 号验资报告。

至 2015 年 12 月 31 日，沈阳精力机械有限公司业未正式投产。

沈阳精力机械有限公司执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》，沈阳精力机械有限公司在 2015 年 12 月 31 日的资产、负债、损益情况如下表：

金额单位:人民币万元

名 称	2015.12.31
流动资产	27.50
长期股权投资	
投资性房地产	

固定资产	
在建工程	3,519.44
无形资产	2,080.12
其他资产	
资产总额	5,627.05
负债总额	4,734.24
净资产	892.81
	2015 年 1-12 月
营业收入	0.00
营业利润	-103.14
利润总额	-103.14
净利润	-103.14

上表中数据未经审计。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者包括经济行为相关当事方、国家法律、法规明确规定的其他评估报告使用者。

三、评估目的

根据业务约定书，江南模塑科技股份有限公司拟收购沈阳精力机械有限公司部分资产，需对该经济行为涉及产权持有单位沈阳精力机械有限公司申报的部分资产进行资产评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

四、评估对象和范围

(一)评估对象为：江阴精力机械有限公司的单项资产。

(二)评估范围为：沈阳精力机械有限公司申报评估的在建工程及土地使用权。具体为土建工程中的注塑车间、原料仓库及无尘装配车间、室外工程和配套的设备安装工程，其中土建工程已基本完工但尚未办理竣工结算；沈开国用（2015）第 0054 号（面积为 37,475.61 平方米）土地使用权，账面值共计 5,599.55 万元。

(三)实物资产的分布情况及特点

列入本次评估范围的实物资产为在建工程，包括土建工程和设备安装工程。土建工程包括注塑车间、原料仓库及无尘装配车间、室外工程等，委评土建工程已取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，至评估基准日委评土建工程基本完工，但尚未进行工程的竣工结算也未办理房屋所有权证；设备安装工程包括供配电设备、起重机和换热站，评估基准日时尚在进行中。上述实物资产主要分布在沈阳经济

技术开发区沈西八东路 5 号。

(四)企业申报的无形资产

账面记载的无形资产为土地使用权。

以上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，由沈阳精力机械有限公司进行申报。

五、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

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。

六、评估基准日

评估基准日为二〇一五年十二月三十一日，选取上述日期为评估基准日的理由是：

1.根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

2.选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

(一)经济行为依据

业务约定书

(二)法律法规依据

- 1.中华人民共和国国务院令 1991 年（第 91 号）《国有资产评估管理办法》；
- 2.原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号关于印发《国有资产评估管理办法施行细则》的通知；
- 3.《中华人民共和国公司法》及相关法律、法规。

(三)评估准则依据

- 1.财政部财企[2004]20号《资产评估准则—基本准则》；《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 2.中国资产评估协会中评协[2011]230号《资产评估准则——评估报告》；
- 3.中国资产评估协会中评协[2007]189号《资产评估准则—评估程序》；《资产评估

准则—工作底稿》、《资产评估价值类型指导意见》、《资产评估准则—不动产》等；

4.中国资产评估协会中评协〔2012〕248号《资产评估职业道德准则—独立性》；

5.中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。

(四)权属依据

国有土地使用权证

建设工程规划许可证

建筑工程施工许可证

设备购置合同

(五)取价依据

《建设工程规划许可证》

《建筑工程施工许可证》

《辽宁省建设工程计价依据 建筑工程计价定额》(2008年)

《沈阳工程造价信息》(2015年第12期)

建设工程招投标预决算资料及其他工程资料

房屋完好等级评定标准

设备购置合同现场

勘察收集的资料

评估人员掌握的土地评估资料

资产评估常用数据与参数手册

八、评估方法

资产评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法。

资产评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。

资产评估中的收益法，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。

资产评估中的成本法，是指通过资产的重置成本扣减各种贬值后确定评估对象价值的评估方法。

评估人员根据本次评估目的、资料的可收集性等方面判断以上方法在本次评估中的适用性。

由于在国内公开交易市场上很难找到与沈阳精力机械有限公司委评部分资产相同或类似资产的交易案例，因此不适宜采用市场法进行评估。同时，沈阳精力机械有限公司尚未正式投产，因此委评资产不适宜采用收益法进行评估。根据本次评估目的和

资产状况，我们采用成本法进行评估，我们认为采用成本对进行评估较为合适。

采用成本法进行评估的具体方法为：

1.在建工程：为土建工程和设备安装工程

(1)土建工程

为基本完工的房屋和室外工程，根据现场勘察的情况，参考企业提供的工程招投标预决处资料及房屋建筑物实际建造情况，评估时按房屋建筑物全部完工状态采用重置成本法确定评估值，具体公式如下：

评估值＝建安造价（土建造价＋水电设施建安造价）＋前期费用＋建设单位管理费＋资金成本

委评房屋已办理《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，评估值在建安造价的基础上计入前期费用、配套规费、建设单位管理费及资金成本等费用；室外工程评估值中计入建安造价、建设单位管理费和资金成本费，不含前期费用、配套规费。

(2)设备安装工程：主要为与房屋相关的设备设施，包括供配电设备、起重机和换热站，评估人员查核了相关合同，考虑企业未取得增值税专用发票，评估时以评估基准日前后一段较稳定时段内的含税市场价格作为评估值。

2.无形资产：为企业拥有的一宗国有出让土地使用权。

本次评估范围内的土地使用权用途为工业用地，根据评估目的、土地用途和评估人员收集掌握的资料，采用市场法评估。市场比较法是将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，对有关因素进行修正，得出待估土地在评估基准日的地价。

运用市场比较法评估土地使用权价值的基本公式为：

$$\text{评估对象单价} = \frac{\text{可比实例成交单价} \times \text{交易情况修正} \times \text{交易日期修正} \times \text{区域因素修正} \times \text{个别因素修正} \times \text{使用年期修正}}{1}$$

九、评估程序实施过程 and 情况

自我公司接受本评估项目委托自 2016 年 1 月 15 日至 2016 年 2 月 28 日提交评估报告止，评估过程主要包括：

1.接受委托：项目洽谈并了解项目基本情况，在对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后决定接受项目委托，签订业务约定书，确定评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日和评估期限，并根据评估项目实际情况拟定评估计划。

2.现场调查及收集评估资料：对企业的生产经营情况进行了解，对历史年度盈利

情况作相应的分析，判断评估方法的适用性，同时了解委估资产的历史及现状，指导被评估企业清查资产，并根据清查结果，辅导企业填报资产评估申报表。同时协助企业收集整理相关资料，将资产评估申报表与企业有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证。

3.评定估算：采用成本法评估时根据评估申报表的内容，进行现场勘察与核实，对资产状况进行检查、记录，并与资产管理和使用人员进行交谈，了解资产使用、维护、管理状况，查阅审核委估资产的设备、装潢装饰购置发票合同等资料，根据委估资产的实际状况和特点，结合评估目的，确定各类资产的评估方法，并开展市场调研、价格咨询收集工作，对资产和负债进行评估测算。

4.评估汇总：对各类资产和负债的初步评估结果进行汇总，对评估结论进行分析、调整，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，按评估机构内部质量控制制度进行内部复核、修改和完善。

5.编制和提交评估报告：在制作、校对和完善评估报告后，与委托方及委托方许可的相关当事方取得一致意见后，向委托方签发提交评估报告。

6.工作底稿归档：向委托方提交评估报告后，按法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起形成评估档案。

十、评估假设

(一)前提

- 1.假设沈阳精力机械有限公司在未来年度内持续经营。
- 2.本次评估设定纳入评估范围的各项资产在原地按现有用途、使用强度、使用方式持续使用。

(二)基本假设

- 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
- 2.国家和地方政府与公司相关的产业政策不会发生重大不可预期的变化，未考虑不可抗力及国家尚未出台的相关政策对企业经营管理的影响。
- 3.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性费用等不发生重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

(三)具体假设

委托方和被评估企业提供的相关资料是真实、合法、完整的。

根据资产评估的相关要求，以上假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境

发生较大变化时，评估人员及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。

十一、评估结论

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，沈阳精力机械有限公司申报评估的部分资产账面值为 5,599.55 万元。

采用成本法评估后的评估值为 6,916.09 万元，评估增值 1,316.54 万元，增值率 23.51%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

产权持有单位：沈阳精力机械有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面净值	评估价值	增值额	增值率%
非流动资产	5,599.55	6,916.09	1,316.54	23.51
其中：在建工程	3,519.44	4,958.94	1,439.51	40.90
土地使用权	2,080.12	1,958.00	-122.12	-5.87
部分资产合计	5,599.55	6,916.09	1,316.54	23.51

小数点后保留两位小数。

十二、特别事项说明

1. 江阴精力机械有限公司申报评估的在建工程-土建工程已取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。根据《建设工程规划许可证》，拟建房屋（含配套设施）共计4幢，规划总建筑面积为29,854.53m²；至评估基准日已建房屋2幢（含配套设施），《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》相应的证载建筑面积为18,804.49m²，实际建筑面积约20,296.06m²，至评估基准日已基本完工，但尚未进行工程的竣工结算也未办理房屋所有权证，已建房屋的实际建筑面积根据企业申报评估人员进行了现场核实。

上述建筑面积如与日后取得的按评估基准日现状房屋办理的所有权证所载建筑面积有差异，则应以房屋管理部门最终颁发的房屋所有权证所载的建筑面积为准，并做相应调整。

2. 委评资产账面值是以评估基准日时合同价为基础的预估金额；土建工程评估时，评估人员参考企业提供的建筑工程资料及房屋建筑物实际建造情况，按委评工程全部完工状态确定评估值。经济行为实现后与本次委评资产相关的未付款项由江阴精力机械有限公司支付。

3. 本次评估的设备安装工程中设备至评估基准日尚未取得增值税专用发票，评估值中未扣除增值税进项税额。

十三、评估报告使用限制说明

- 1.本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3.评估报告的全部或者部分内容内被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 4.本评估结论自评估基准日起壹年内有效，本评估报告的报告使用有效期自2015年12月31日至2016年12月30日止。

十四、评估报告日

评估报告日为：2016年2月28日。

（此页无正文）

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一六年二月二十八日

附件：

- 一、委托方、产权持有单位法人营业执照复印件；
- 二、产权持有单位评估基准日会计报表；
- 四、委托方和相关当事方承诺函、重大事项声明书；
- 五、评估机构资格证书；
- 六、评估机构法人营业执照副本；
- 七、签字注册资产评估师资格证书；
- 八、评估业务约定书。