

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	16
三、 评估对象和评估范围	17
四、 价值类型及其定义	19
五、 评估基准日	19
六、 评估依据	20
七、 评估方法	23
八、 评估程序实施过程和情况	34
九、 评估假设	37
十、 评估结论	38
十一、 特别事项说明	40
十二、 评估报告使用限制说明	42
十三、 评估报告日	42
评估报告附件	43

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营、预测数据，由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中国机械工业集团有限公司和常林股份有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对江苏苏美达集团有限公司拟与常林股份有限公司进行重大资产重组项目所涉及的江苏苏美达集团有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据中国机械工业集团有限公司第二届董事会第十八次会议决议和常林股份有限公司第七届董事会第八次会议决议，同意中国机械工业集团有限公司拟以其持有的江苏苏美达集团有限公司80%股权与常林股份有限公司进行重大资产重组项目，为此需对江苏苏美达集团有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：江苏苏美达集团有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估对象涉及的资产及负债的内容，包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日：2015年7月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

江苏苏美达集团有限公司评估基准日总资产账面价值为337,684.46万元，评估值为636,509.25万元，评估增值298,824.79万元，增值率88.49%；

总负债账面价值为192,918.09万元，评估值为192,918.09万元，无增减值；

净资产账面价值为144,766.37万元，评估值为443,591.16万元，评估增值298,824.79万元，增值率206.42%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年7月31日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	221,472.09	221,472.09	-	-
非流动资产	2	116,212.37	415,037.16	298,824.79	257.14
其中：长期股权投资	3	75,426.11	333,939.64	258,513.53	342.74
投资性房地产	4	19,565.64	40,579.84	21,014.20	107.40
固定资产	5	10,617.66	26,535.93	15,918.27	149.92
在建工程	6	283.42	283.42	-	-
无形资产	7	16.69	18.10	1.41	8.45
其他非流动资产	8	10,302.85	13,680.23	3,377.38	32.78
资产总计	9	337,684.46	636,509.25	298,824.79	88.49
流动负债	10	111,926.99	111,926.99	-	-
非流动负债	11	80,991.10	80,991.10	-	-
负债总计	12	192,918.09	192,918.09	-	-
净资产	13	144,766.37	443,591.16	298,824.79	206.42

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日2015年7月31日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**江苏苏美达集团有限公司拟与常林股份有限公司
进行重大资产重组
所涉及江苏苏美达集团有限公司
股东全部权益价值**

评估报告正文

中国机械工业集团有限公司：

常林股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对江苏苏美达集团有限公司拟与常林股份有限公司进行重大资产重组项目所涉及的江苏苏美达集团有限公司股东全部权益在2015年7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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为中国机械工业集团有限公司、常林股份有限公司，被评估单位为江苏苏美达集团有限公司，业务约定书约定的其他报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

(一)委托方之一概况

企业名称：中国机械工业集团有限公司（简称“国机集团”）

住 所：北京市海淀区丹棱街3号

法定代表人：任洪斌

注册资本：1,300,000 万人民币

经济性质：有限责任公司(国有独资)

成立日期：1988年05月21日

经营范围：对外派遣境外工程所需的劳务人员。国内外大型成套设备及工程项目的承包，组织本行业重大技术装备的研制、开发和科

研产品的生产、销售；汽车、小轿车及汽车零部件的销售；承包境外工程和境内国际招标工程；进出口业务；出国（境）举办经济贸易展览会；组织国内企业出国（境）参、办展。（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）。

企业概况：中国机械工业集团有限公司原名为中国机械装备（集团）公司，成立于1997年1月，是经国务院同意并由原国家经贸委批准，在原机械工业部所属的29家公司及设计、勘察、科研、金融单位的基础上，吸收部分机械行业重点骨干企业组建而成的大型国有独资企业。中国机械工业集团有限公司是集科工贸金于一体的大型国有企业，归属于国务院国有资产监督管理委员会直接管理，为国务院国有资产监督管理委员会全资持有的国有独资有限公司。

2005年9月，经国务院国有资产监督管理委员会同意，国家工商行政管理总局核准，公司名称变更为中国机械工业集团公司。2009年，公司名称变更为中国机械工业集团有限公司。

（二）委托方之二概况

企业名称：常林股份有限公司（简称“常林股份”）

住 所：江苏省常州市新北区华山中路36号

法定代表人：吴培国

注册资本：64,028.40万元人民币

企业性质：股份有限公司（上市）

成立日期：1996年6月24日

经营范围：对外派遣实施境外工程所需的劳务人员；流动式起重机。工程、林业、矿山、环保、采运、环卫、农业机械设备及零部件、专用汽及零部件的研制、生产、销售、租赁、维修；进出口业务；本企业生产研制所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零件的进口。

企业概况：1996年4月18日，根据国家体改委下发的《关于设立常林股份有限公司的批复》（体改生[1996]51号）通知，中国林业机械总公司常州林业机械厂作为独家发起人，并以社会募集方式设立常林股份有限公司。

1996年5月,根据中国证监会下发的《关于常林股份有限公司(筹)申请公开发行股票批复》(证监发审字[1996]52号)批准,常林股份首次公开发行股票4,000万股,并于1996年7月1日在上交所挂牌交易。首次公开发行并上市后,中国林业机械总公司持股7,000.00万股,持股比例为63.64%;社会公众股持股4,000.00万股,持股比例为36.36%。

1996年10月,根据常林股份临时股东大会决议,公司以资本公积金向全体股东按每10股转增股本2股,转增股本后,常林股份股本由11,000万元增至13,200万元。

1997年5月,根据常林股份股东大会决议,公司以1996年末总股本13,200万股为基数,按10:2.5比例向全体股东配股。1997年7月,中国证监会出具《关于常林股份有限公司申请配股的批复》(证监上字[1997]51号),批准常林股份向全体股东配售3,300万股普通股;其中向国有股股东配售2,100万股,向社会公众股股东配售1,200万股。配股完成后常林股份股本由13,200万元增至16,500万元。

2003年3月,根据常林股份2002年股东大会审议通过,公司以资本公积金向全体股东按每10股转增股本8股,以未分配利润向全体股东按每10股派送红股2股,转增股本和派送红股后,常林股份股本由16,500万元增至33,000万元。

2006年4月,国务院国有资产监督管理委员会出具《关于常林股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》(国资产权[2006]401号)。2006年4月,常林股份召开股权分置改革股东会议,审议通过公司进行股权分置改革的议案。以流通股股本148,799,998股为基数,在方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每10股流通股将获得公司非流通股股东支付的3.2股股票,非流通股股东共计向流通股股东支付股票4,761.60万股。股权分置改革后,中国福马机械集团有限公司持有13,358.40万股,持股比例为40.48%;社会公众股持有19,641.60万股,持股比例为59.52%。

2006年10月,常林股份2006年第一次临时股东大会审议通过《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》。

2007年4月,中国证监会出具《关于核准常林股份有限公司非公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]76号)批复,核准公司非公开发行人民币普通股(A股)4,400万股;此次发行新股后,常林股份股本增至37,400.00万元。

2008年4月,经常林股份2007年年度股东大会审议通过,公司以2007年12月31日股本37,400万股为基数,每10股派0.5元(含税);同时以资本公积金每10股转增3股。完成后常林股份总股本由37,400万股变更为48,620万股。

2010年12月,常林股份2010年第二次临时股东大会审议通过《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》。2011年5月,中国证监会出具《关于核准常林股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2011]703号),核准公司非公开发行人民币普通股(A股)4,737万股,公司总股本增加至53,357万股。

2011年10月,中国机械工业集团有限公司下发《关于启动常林股份有限公司及常州常林机械有限公司股权划转相关工作的通知》(国机改函[2011]5号),将中国福马机械集团有限公司持有的常林股份30%股权,通过无偿划转的方式划转至中国国机重工集团有限公司。

2011年12月,福马集团与国机重工签署了《关于常林股份有限公司之国有股权划转协议》。

2012年3月,国务院国资委印发《关于常林股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》(国资产权[2012]113号),同意福马集团将所持常林股份160,071,000股股份无偿划转给国机重工。此次股权划转完成后,中国国机重工集团有限公司对常林股份持有16,007.10万股,持股比例为30%;中国福马机械集团有限公司对常林股份持有1,358.82万股,持股比例为2.55%;社会公众股对常林股份持有35,991.08万股,持股比例为67.45%。

2012年8月,经常林股份2012年第一次临时股东大会审议通过,常林股份以2012年6月30日总股本53,357万股为基数,向全体股东每10股转增2股并派发现金红利,共计转增10,671.40万股,本次转增后公司总股本增至64,028.40万股。

截止 2015 年 1 月 16 日，中国国机重工集团有限公司通过大宗交易减持常林股份 600 万股，占公司总股本的 0.94%，中国福马机械集团有限公司通过集中竞价交易减持常林股份 200 万股，占公司总股本的 0.31%。减持后，国机重工持有公司股份 186,085,200 股，占公司股本的 29.06%，仍为公司控股股东，福马集团持有公司股份 14,305,840 股，占公司股本的 2.23%。

2015 年 5 月，中国国机重工集团有限公司通过大宗交易累计减持常林股份 2398 万股，占公司总股本的 3.75%。减持后，国机重工持有常林股份 162,105,200 股，占公司股本的 25.32%，仍为公司控股股东。

截止评估基准日，常林股份总股本为 64,028.40 万股，股权结构如下：

股份类别	股数（万股）	占股本比例
中国国机重工集团有限公司	16,210.52	25.32%
中国福马机械集团有限公司	1,430.58	2.23%
社会公众股	46,387.30	72.45%
合计	64,028.40	100.00%

(三)被评估单位概况

企业名称：江苏苏美达集团有限公司（简称“苏美达集团”）

住 所：南京市长江路 198 号

法定代表人：蔡济波

注册资本：50,000.00 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：承包境外工程和境内国际招标工程，对外派遣工程、生产及服务行业的劳务人员，饮食服务（限分支机构经营）。一般经营项目：自营和代理各类商品和技术的进出口，开展“三来一补”、进料加工业务，经营对销贸易和转口贸易，从事利用国外贷款和国内资金采购机电产品的国际招标业务和其它国际招标采购业务（甲级），经济信息咨询服务，金融外包服务，成品油（燃料油）进口，建筑安装，电力、通信线路、石油、燃气、给水、排水、供热等管道系统和各类机械设备安置安装，市政工程、机电设备安装工

程、环保工程、的施工与承包，光伏电池组件生产与贸易，风能及光伏电站和系统集成项目建设与贸易。

成立日期：1992年10月10日

发证机关：江苏省工商行政管理局

1.企业概况：江苏苏美达集团有限公司前身为江苏省机电设备出口公司。1978年7月，根据江苏省革命委员会下发的《关于省工业机械局机构编制问题的批复》（苏革复[1978]74号）通知而设立。江苏省机电设备出口公司成立后，先后使用过“江苏省机电设备出口公司、中国机械设备进出口公司江苏省分公司、中国机械设备进出口总公司江苏公司”等名称。

1989年，江苏省对外经济贸易委员会下发了《关于同意机械设备公司更改名称的批复》（[89]苏经贸进出字第387号）通知，将“中国机械设备进出口总公司江苏公司”名称变更为“江苏省机械设备进出口（集团）公司”。

1991年，江苏省会计师事务所出具了苏会内三字（91）101号《验资报告》，经审验，截至1991年6月30日止，江苏省机械设备进出口（集团）公司实有投资资金总额为5,637.98万元。

1992年，江苏省机械设备进出口（集团）公司在国家工商总局申请开业登记，并于1992年10月10日取得江苏省工商局核发的《企业法人营业执照》，注册资本为5,637.98万元。

1993年，国家经济体制改革委员会下发了《关于将江苏省机械设备进出口（集团）公司、中国机械设备进出口总公司江苏公司南通支公司、无锡支公司、苏州支公司划归中国机械设备进出口总公司的批复》（体改生[1993]43号），将江苏省机械设备进出口（集团）公司划归中国机械设备进出口总公司。同年，机械工业部与江苏省人民政府签署了《关于中设江苏机械设备进出口公司加入中国机械设备进出口集团的协议》，约定中设江苏机械设备进出口公司从1993年1月1日起划归中国机械设备进出口总公司统一经营，并由江苏省人民政府保留江苏省机械设备进出口（集团）公司20%的股份所有权。

1993年，国家工商行政管理局企业登记司出具了《全国性公司所

属分支机构核转通知函》((93)企函字第 630 号), 同意将“江苏省机械设备进出口(集团)公司”名称变更为“中设江苏机械设备进出口公司”。

1997 年, 中国机械设备进出口总公司下发了《关于返还你公司 1995 年部分机电产品出口所得税的通知》((97)中设财字第 423-105 号), 同意中设江苏机械设备进出口公司以返还的所得税增加“实收资本-法人资本”。同年 8 月, 江苏信海审计事务所出具苏信审验[1997]第 118 号《验资报告》。经审验, 截至 1997 年 6 月 30 日止, 中设江苏机械设备进出口公司增加投入资本 252.98 万元, 变更后的投入资本总额为 6,216.11 万元, 其中: 实收资本为 5,890.78 万元, 资本公积 325.33 万元。此次增资后, 公司股权结构保持不变。

1998 年, 经中华人民共和国对外贸易经济合作部([1998]外经贸政审函字第 783 号)批复, 同意将“中设江苏机械设备进出口公司”名称变更为“中设江苏机械设备进出口集团公司”。

2000 年 8 月, 根据江苏省人民政府《省政府关于划转省机械设备进出口公司部分国有资产股权的批复》(苏政复[2000]178 号), 江苏省人民政府将其持有的 20%股份授权给江苏省机械资产管理有限公司管理并代行出资人权利。

2001 年, 中国机械设备进出口总公司下发了《关于将 1999 年度返还外贸企业所得税转作投资的通知》((2001)中设财字第 92 号), 同意将中设江苏机械设备进出口集团已返还的所得税增加实收资本。2002 年, 江苏华瑞会计师事务所出具了苏华会验(2002)第 012 号《验资报告》。经审验, 截至 2001 年 11 月 30 日止, 中设江苏机械设备进出口集团公司已收到中国机械设备进出口总公司缴纳的新增注册资本合计 202.09 万元, 变更后的注册资本为 6,092.87 万元。此次增资后, 公司股权结构保持不变。

2003 年, 中国机械设备进出口总公司下发了《关于返还 2000 年所得税有关问题的补充通知》, 同意将已返还中设江苏机械设备进出口集团公司 2000 年所得税作为中国机械设备进出口总公司对中设江苏机械设备进出口集团公司的投资。2005 年, 江苏华瑞会计师事务所出

具了苏华会验（2005）第 3-053 号《验资报告》。经审验，截至 2003 年 12 月 24 日止，中设江苏机械设备进出口集团公司已收到中国机械设备进出口总公司和江苏省机械资产管理有限公司缴纳的新增注册资本合计 579.10 万元；变更后的注册资本为 6,672.00 万元。此次增资后，公司股权结构保持不变。

2004 年 12 月，根据中国机械装备（集团）公司（后更名为中国机械工业集团公司）《对中设江苏机械设备进出口集团公司实施资产重组的决定》（国机资[2004]511 号），中国机械设备进出口总公司将持有的 80% 股权划归中国机械工业集团公司直接持有。

2006 年，中国机械工业集团公司下发了《关于同意中设江苏机械设备进出口集团公司更名的批复》（国机资[2006]16 号），同意将“中设江苏机械设备进出口集团公司”名称变更为“江苏苏美达集团公司”。同年 3 月，根据江苏省国有资产监督管理委员会（苏国资【2006】38 号），江苏省农垦集团有限公司采取吸收合并方式重组江苏省机械资产管理有限公司，吸收合并后持有江苏苏美达集团公司 20% 股权。

2006 年 12 月，中国机械工业集团公司关于同意江苏苏美达集团公司增加注册资本的批复（国机资[2006]629 号），同意江苏苏美达集团公司用盈余公积金转增注册资本，增资后注册资本变更为 2 亿元。其中中国机械工业集团公司出资 16,000.00 万元，占注册资本的 80%，江苏省农垦集团有限公司出资 4,000.00 万元，占注册资本的 20%。本次增资已经江苏华瑞会计师事务所有限公司验资，验资报告号为苏华会验（2007）第 3-024 号。

2012 年，根据中国机械工业集团有限公司《关于召开国机集团第三批所属企业改制工作启动大会的通知》（国机改函【2012】9 号）及《关于同意江苏苏美达集团公司改制实施方案的批复》（国机改【2012】514 号），同意改制后的公司名称变更为江苏苏美达集团有限公司。同时，经江苏华夏中天会计师事务所出具的华夏会验（2012）2-045 号验资报告审验，本次以改制后评估的部分净资产出资的方式增加注册资本至 50,000 万元。增资后中国机械工业集团有限公司持股比例为 80%，江苏省农垦集团有限公司持股比例为 20%。

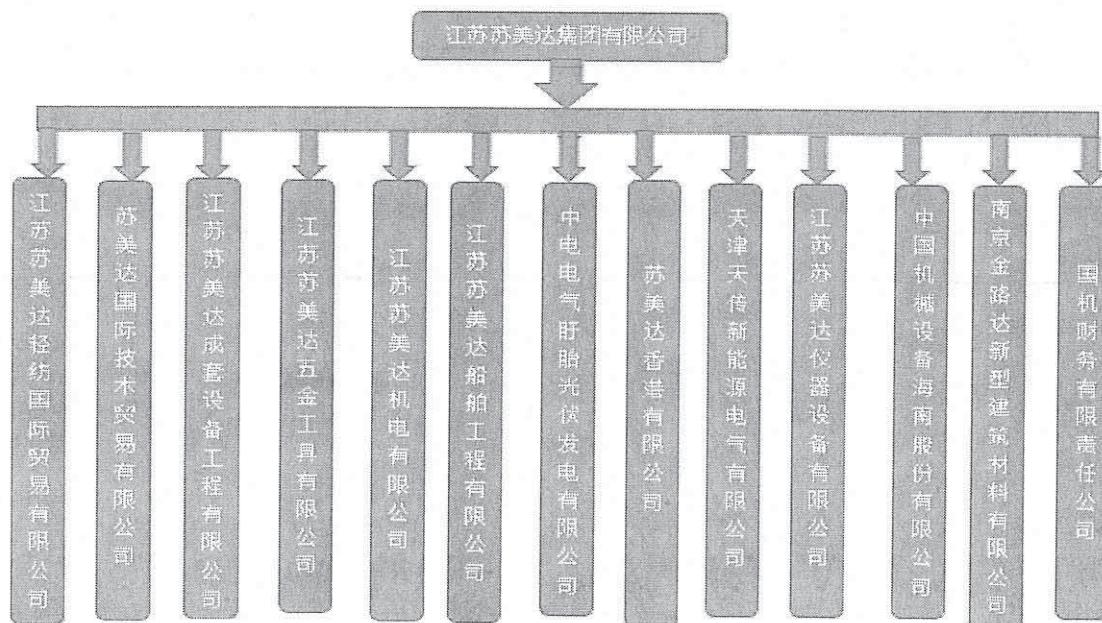
2.公司主要资产及经营业绩情况

目前，江苏苏美达集团有限公司本部拥有成套设备工程分公司和食堂。下属一级控股子公司 8 家，参股型公司 5 家（包括可供出售金融资产 3 家），集团公司的主要资产为流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、其他非流动资产等，其中流动资产占资产总额比例为 65%，长期股权投资占资产总额比例为 23%，可供出售金融资产占资产总额比例为 2%，投资性房地产和固定资产占资产总额比例为 9%，其他非流动资产占资产总额比例为 1%。

江苏苏美达集团有限公司整体的核心业务主要为包括大宗商品、机电设备、纺织服装、动力工具、发电设备、船舶业务、光伏组件等产品。

2013 年，江苏苏美达集团有限公司合并口径营业收入为 409.17 亿元，净利润为 9.78 亿元；2014 年，营业收入为 384.67 亿元，净利润为 8.51 亿元；2015 年 1-7 月，营业收入为 232.57 亿元，净利润为 5.53 亿元。近些年，江苏苏美达集团有限公司核心业务取得长足发展，业务规模均在 350 亿元以上、市场结构、产品结构、客户层次、业务质量都得到较大幅度提升，行业优势地位不断得到巩固。

集团公司及下属一级公司结构图如下：



3.公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	出资金额	持股比例%
中国机械工业集团有限公司	40,000.00	80.00
江苏省农垦集团有限公司	10,000.00	20.00
合计	50,000.00	100.00

4.近几年资产、财务、经营状况

近几年来的财务状况如下表(单户口径)

金额单位:人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年7月31日
流动资产	118,275.12	149,040.10	221,472.09
可供出售金融资产	7,803.65	7,803.65	7,803.65
长期股权投资	67,533.90	73,980.39	75,426.11
投资性房地产	21,721.88	20,360.05	19,565.64
固定资产	11,619.74	11,046.90	10,617.66
在建工程	-	120.99	283.42
无形资产	0.47	17.79	16.69
其他非流动资产	2,499.19	2,499.19	2,499.19
资产总计	229,453.96	264,869.06	337,684.46
流动负债	54,325.62	62,725.51	111,926.99
非流动负债	57,053.69	69,698.37	80,991.10
负债合计	111,379.30	132,423.88	192,918.09
净资产	118,074.66	132,445.18	144,766.37

近几年的经营业绩如下表(单户口径)

金额单位:人民币万元

项目	2013年度	2014年度	2015年1-7月
一、营业收入	27,193.69	46,639.93	15,973.97
减:营业成本	24,950.38	43,916.37	14,763.43
营业税金及附加	269.85	270.62	250.40
销售费用	792.58	1,297.09	481.05
管理费用	8,280.75	8,596.42	3,941.52
财务费用	-1,230.12	-1,734.32	-1,883.95
资产减值损失	259.32	205.35	-29.40
加:投资收益	31,406.82	33,061.74	32,764.57
二、营业利润	25,277.74	27,150.13	31,215.48

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-7 月
加: 营业外收入	52.93	124.58	72.25
减: 营业外支出	55.46	62.01	30.96
三、利润总额	25,275.21	27,212.70	31,256.77
减: 所得税费用	-357.61	-355.32	-207.27
四、净利润	25,632.82	27,568.02	31,464.04

近年来的财务状况如下表(合并报表口径):

金额单位: 人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 7 月 31 日
流动资产	1,622,336.12	1,877,877.00	2,257,386.90
可供出售金融资产	8,626.29	8,626.29	8,626.29
长期股权投资	14,876.86	22,909.86	20,831.51
投资性房地产	1,537.53	1,716.99	1,399.51
固定资产	112,204.50	157,889.03	291,291.56
在建工程	21,542.41	98,524.98	20,306.39
无形资产	8,058.77	10,933.34	14,013.52
长期待摊费用	723.55	2,686.55	3,456.86
递延所得税资产	5,311.52	7,140.95	9,849.02
其他非流动资产	5,842.65	13,096.63	7,118.31
资产总计	1,801,060.21	2,201,401.62	2,634,279.87
流动负债	1,406,648.90	1,686,307.00	2,126,462.12
非流动负债	56,770.45	156,336.19	164,161.37
负债合计	1,463,419.35	1,842,643.18	2,290,623.49
净资产	337,640.86	358,758.44	343,656.38
其中: 归属于母公司所有者权益	160,994.33	174,275.19	173,232.45

近几年的经营业绩如下表(合并口径)

金额单位: 人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-7 月
一、营业收入	4,091,694.55	3,846,731.32	2,325,694.72
减: 营业成本	3,882,069.89	3,609,405.62	2,183,921.18
营业税金及附加	3,252.69	4,593.76	1,211.71
销售费用	52,080.52	62,449.24	37,907.76
管理费用	47,077.58	55,373.93	34,705.08
财务费用	-4,839.96	6,688.32	3,579.67
资产减值损失	8,693.88	2,368.12	9,889.43

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-7 月
加:公允价值变动净收益	2,437.55	-9,103.59	8,014.13
加: 投资收益	21,867.35	12,430.36	5,314.86
二、营业利润	127,664.85	109,179.10	67,808.87
加: 营业外收入	6,144.90	6,261.86	3,518.96
减: 营业外支出	2,419.22	1,776.84	241.36
三、利润总额	131,390.53	113,664.11	71,086.47
减:所得税费用	33,618.08	28,558.92	16,739.50
四、净利润	97,772.45	85,105.19	54,346.97
其中: 归属于母公司所有者的净利润	30,528.54	26,653.53	18,177.88

评估基准日、2014 年度、2013 年度的财务报表已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见的审计报告。

5.委托方与被评估单位之间的关系

本次评估的委托方为中国机械工业集团有限公司和常林股份有限公司，被评估单位为江苏苏美达集团有限公司，中国机械工业集团有限公司是江苏苏美达集团有限公司的控股股东，持有其 80% 股权，常林股份有限公司与江苏苏美达集团有限公司在评估基准日无投资关系，但是江苏苏美达集团有限公司和常林股份有限公司均隶属于中国机械工业集团有限公司同一集团控制下的企业。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据中国机械工业集团有限公司第二届董事会第十八次会议决议和常林股份有限公司第七届董事会第八次会议决议，同意中国机械工业集团有限公司拟以其持有的江苏苏美达集团有限公司 80% 股权与常林股份有限公司进行重大资产重组项目，为此需对江苏苏美达集团有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是江苏苏美达集团有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是江苏苏美达集团有限公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产，总资产账面值为 337,684.46 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面值为 192,918.09 万元；净资产账面值为 144,766.37 万元。

其中，可供出售金融资产包括 3 家参股型企业，持股比例较小，被投资方分别为中国机械设备海南股份有限公司、南京金路达新型建筑材料有限公司、国机财务有限责任公司；长期股权投资共 10 家，属于控股的有 8 家，非控股的 2 家；投资性房地产共 3 项，主要为南京市白下区洪武路 135 号的 1 套房产、苏美达大厦、苏美达商务中心及车库。长期股权投资明细如下：

单位金额：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	核算方法	账面值
1	苏美达国际技术贸易有限公司	1999-3-12	35%	成本法	25,413.02
2	江苏苏美达成套设备工程有限公司	1997-12-26	35%	成本法	5,112.48
3	江苏苏美达五金工具有限公司	1997-12-26	35%	成本法	10,581.80
4	江苏苏美达机电有限公司	1997-12-26	35%	成本法	6,248.53
5	江苏苏美达船舶工程有限公司	1997-12-26	35%	成本法	7,944.32
6	江苏苏美达轻纺国际贸易有限公司	1997-12-26	35%	成本法	16,729.61
7	中电电气盱眙光伏发电有限公司	2013-8-23	70%	成本法	1,400.00
8	苏美达香港有限公司	2014-1-4	100%	成本法	-
9	江苏苏美达仪器设备有限公司	1998-1-19	30%	权益法	760.35
10	天津天传新能源电气有限公司	2014-11-25	35%	权益法	1,236.00

房屋建筑物中有 1 项美国房产，房产权利人为 SUMEC International Group，该项估房屋位于 23707 BATEY AVE. HARBOR CITY, CA 90710, USA，具体位置靠洛杉矶港，周边有高速路#110，#405。房屋基本情况如下：该房屋建成于上世纪七十年代，建筑面积为 249.72 平方米，占地面积

为 5,220 英尺，木制结构，分上下两层。房屋于 1998 年进行过一次大修，后由于地震对房屋结构产生影响，已闲置多年。目前房屋的实际状况为：主体的木结构已不稳，白蚁蛀蚀较为严重；一侧的墙体出现裂缝；上下水系统的管网锈蚀严重，屋顶出现漏水，门窗已出现不同程度的损坏。

截止到评估基准日，江苏苏美达集团有限公司及其控股子公司纳入本次评估范围的土地使用权（含租赁土地）共计 182 项，土地总面积为 64.38 万平方米，其中有 170 项已办理了土地使用权证，已办理土地面积为 60.92 万平方米，有 1 项未办理土地证，土地面积为 27,078.00 平方米；有 11 项为租赁土地，租赁面积为 7,468.42 平方米。

截止到评估基准日，江苏苏美达集团有限公司及其控股子公司纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 258 项，建筑总面积为 33.24 万平方米，其中有 208 项已办理房屋所有权证，办证面积为 29.38 万平方米；有 12 项为在自有土地上自建但未办理产权证明的房屋建筑物，建筑面积为 8,052.60 平方米，有 6 项为由于土地使用权证正在办理而未办理房产证，建筑面积为 24,891.00 平方米，未办证面积为 24,891.00 平方米；有 32 项为租赁土地上建造的房产，建筑面积为 7,468.42 平方米。

本次评估范围中江苏苏美达集团有限公司有 23 项注册商标未在账面体现，具体详见下表：

序号	商标名称及图样	类别	注册号	注册有效期(止)	注册人名称
1	苏美达 SUMEC	9	1501835	2021/1/6	江苏苏美达集团有限公司
2	苏美达	9	4217820	2016/12/27	江苏苏美达集团有限公司
3		35	4034056	2017/4/20	江苏苏美达集团有限公司
4	SUMEC	6	627946	2023/1/29	江苏苏美达集团有限公司
5		7	629213	2023/2/9	江苏苏美达集团有限公司
6		8	629331	2023/2/9	江苏苏美达集团有限公司
7		9	629060	2023/2/9	江苏苏美达集团有限公司
8		10	629332	2023/2/9	江苏苏美达集团有限公司
9		11	629017	2023/2/9	江苏苏美达集团有限公司

序号	商标名称及图样	类别	注册号	注册有效期(止)	注册人名称	
10		11	629213	2013/2/9	江苏苏美达集团有限公司	
11		12	629333	2023/2/9	江苏苏美达集团有限公司	
12		14	629719	2023/2/9	江苏苏美达集团有限公司	
13		17	629709	2023/2/9	江苏苏美达集团有限公司	
14		24	1761333	2022/5/6	江苏苏美达集团有限公司	
15		25	1653368	2021/10/20	江苏苏美达集团有限公司	
16		28	629770	2023/2/9	江苏苏美达集团有限公司	
17		35	778596	2025/2/27	江苏苏美达集团有限公司	
18		36	769103	2024/10/6	江苏苏美达集团有限公司	
19		37	778644	2025/2/27	江苏苏美达集团有限公司	
20		39	779168	2025/3/6	江苏苏美达集团有限公司	
21		41	775709	2025/1/13	江苏苏美达集团有限公司	
22		42	775455	2025/1/6	江苏苏美达集团有限公司	
23			16	12464697	2024/9/27	江苏苏美达集团有限公司

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象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

本项目评估基准日是 2015 年 7 月 31 日。

评估基准日的选取是委托方根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《中国机械工业集团有限公司第二届董事会第十八次会议决议》;
2. 《江苏省农垦集团有限公司第三届董事会第七十一次会议决议》;
3. 《常林股份有限公司第七届董事会第八次会议决议》;
4. 《常林股份有限公司与中国机械工业集团有限公司之资产置换协议》;
5. 常林股份有限公司与中国机械工业集团有限公司和江苏省农垦集团有限公司之发行股份购买资产协议》;
6. 北京中企华资产评估有限责任公司与中国机械工业集团有限公司、常林股份有限公司及江苏苏美达集团有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过);
2. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正);
3. 《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);
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991年);
6. 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;
7. 《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);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 378 号);

9. 国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日);
 10. 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》(2005 年 8 月 25 日);
 11. 《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);
 12. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国务院国资委国资产权发[2006]306 号);
 13. 《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号);
 14. 关于印发《中央企业资产评估项目核准工作指引》的通知(国资发产权[2010]71 号);
 15. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64 号);
 16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);
 17. 关于印发《关于规范上市公司国有股东行为的若干意见》的通知(国资发产权[2009]123 号);
 18. 《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》(国资发产权[2009]124 号);
 19. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2014 年修订);
 20. 《商品房屋租赁管理办法》(住建部,2011 年 2 月 1 日起施行);
 21. 《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);
 22. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
 23. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
 24. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
 25. 《企业会计准则——基本准则》(2014 年)。
- (三) 评估准则依据
1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
3. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
8. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
9. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
12. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
15. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
16. 《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211号);
17. 《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

1. 国有资产产权登记证;
2. 房屋所有权证;
3. 国有土地使用权证;
4. 机动车行驶证;
5. 设备购置发票;
6. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
2. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第678号);
3. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号,自2013年5月1日起施行);

4. 《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税[2013]37号);
5. 《机电产品报价手册》(2015);
6. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
7. 企业有关部门提供的未来年度经营计划、措施等;
8. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
9. 企业与相关单位签订的订单合同;
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
11. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 江苏苏美达集团有限公司提供的资产清单和评估申报表;
2. 天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的评估基准日标准无保留意见审计报告;
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定,注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，评估人员对江苏苏美达集团有限公司经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业进行了分析，苏美达集团公司各大业务板块的规模和效益整体呈上升趋势。近两年，受到国内、国外宏观经济形势的影响，苏美达集团公司的业务规模和效益也出现了小幅波动。但是结合苏美达集团公司历年的已实现业绩及未来各大业务板块发展趋势分析，苏美达集团公司在未来可预期内的持续经营能力和盈利能力具有一定保障，具备采用收益法评估的条件。同时，由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，也满足采用资产基础法的条件。另外，采用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源较少，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估采用收益法和资产基础法。

(一) 收益法

本次评估采用未来收益折现法中的企业自由现金流模型，具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+长期股权投资价值+非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_n / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中： P ——评估基准日的企业经营性资产价值

F_i ——企业未来第*i*年预期自由现金流量

F_n ——永续期预期自由现金流量

r ——折现率

i ——收益期计算年

n ——预测期

其中，折现率(r)采用加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： k_e —— 权益资本成本

E —— 权益资本的市场价值

D —— 债务资本的市场价值

k_d —— 债务资本成本

t —— 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(CAPM)。

CAPM模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。

CAPM模型可用下列数学公式表示：

$$k_e = r_{f1} + \beta \times MRP + r_c$$

其中： r_{f1} —— 无风险利率

β —— 权益的系统风险系数

MRP —— 市场风险溢价

r_c —— 企业特定风险调整系数

(2) 溢余资产价值

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。溢余资产单独分析和评估。

(3) 长期股权投资价值

长期股权投资是指江苏苏美达集团有限公司控股和参股的公司，共计10家，包括控股型的有8家，非控股型的2家。

(4) 非经营性资产、负债价值

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。非经营性资产、负债单独分析和评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

3.集团公司及下属主要控股子公司收益法口径数据如下：

序号	单位名称	是否控股	收益法口径	选取不同口径主要原因
1	集团本部		单户报表	集团本部有主业且集团承担着较多管理、服务、资金等诸多职能，集团主业与下属单位关联不大
2	技贸公司	是	合并报表	母子公司属于同一行业及业务模式相同，存在大量关联交易。
3	成套设备公司	是	合并报表	母子公司属于同一行业及业务模式相同，存在大量关联交易。
4	五金公司	是	单户报表	母子公司涉及两类不同行业领域，且业务类型及模式存在较大差异。
5	机电公司	是	合并报表	母子公司属于同一行业及业务模式相同，存在大量关联交易。
6	船舶公司	是	合并报表	母子公司属于同一行业及业务模式相同，存在大量关联交易。
7	轻纺公司	是	合并报表	母子公司属于同一行业及业务模式相同，存在大量关联交易。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、应收股利、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1) 货币资金，包括库存现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

(2) 对于应收款项(应收账款、其他应收款)，评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定法及账龄分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收

回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

(3) 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 应收股利，核对了被评估单位对外股权投资的证明文件和持股数量，被投资单位关于利润分配的董事会或股东会决议，以核实无误后的账面价值作为评估值。

(5) 外购原材料、辅助材料等，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据技术鉴定结果和有关凭证，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后，确定评估值。

(6) 库存商品或产成品，对于贸易企业而言，按核实后的数量乘以现行市场购买价确定评估值；对于生产型企业而言，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

(7) 其他流动资产，主要为被评估单位在北京银行南京分行购买的理财产品以及待抵扣的增值税，按核实后的账面值作为评估值。

2. 可供出售金融资产

本次评估范围中的可供出售金融资产包括 3 项，被投资方分别为中国机械设备海南股份有限公司、南京金路达新型建筑材料有限公司和国机财务有限责任公司。

可供出售金融资产核算内容为企业持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。故本次评估采用报表分析法，核实被投资方

评估基准日的净资产，按被投资方的持股比例测算可供出售金融资产评估值。

经评估人员了解，中国机械设备海南股份有限公司和国机财务有限责任公司属于正常经营状态，而南京金路达新型建筑材料有限公司已全额计提减值准备，主要原因是被投资方已停业多年，严重资不抵债，故本次对南京金路达新型建筑材料有限公司评估按零处理。

3. 长期股权投资

由于江苏苏美达集团有限公司属于控股型集团公司，下设一级长期股权投资单位为 10 家，其中 8 家为实质控制型公司，2 家为参股型公司。

对于全资、控股的长期投资，评估人员对被投资企业进行整体评估，然后以对被投资企业进行整体评估后的权益资产价值乘以持股比例确定评估值。

对于参股型的长期投资，且不具有实质控制权的单位，本次评估按基准日被投资方提供的资产负债表中净资产乘以股权比例确定价值。

4. 投资性房地产

投资性房地产主要是香港城 5~6 层（部分）、苏美达大厦、苏美达商务中心及车库。其中：香港城 5~6 层（部分）是位于白下区洪武路 135 号的 1 套房产，房产证号为宁房产证白变字第 297015 号，评估基准日房屋所有权人为江苏苏美达集团公司，委估房产建成于 1994 年 6 月，出租面积为 3,721.31 平方米。截至评估基准日，该房产处于出租状态，租赁期为 2013 年 11 月 1 日至 2018 年 10 月 31 日；苏美达大厦位于长江路 198 号，房产证号为宁房权证玄变字第 276103 号，房屋所有权人为江苏苏美达集团公司，出租面积为 12,516.76 平方米，承租人为江苏苏美达集团公司下属各公司；商务中心及车库，房产证号为宁房权证玄变字第 275553 号，出租面积为 3,839.90 平方米，目前，商务中心及车库处于整体出租状态。考虑到被评估对象能够独立产生未来收益，相关租金水平均较容易获得，同时委估对象处于城市繁华区域，周边二手房交易案例较多，故本次评估采用收益法和市场法两

种方法进行评估。

采用收益进行评估，首先确定估价对象的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取委估资产的市场价值。收益法计算公式：

$$P = \frac{A}{r} \times [1 - (\frac{1}{(1+r)^n})]$$

P: 表示该房产价值；

A: 表示年净收益额；

r: 表示折现率；

n: 表示剩余收益年限。

本次收益法评估的具体评估步骤如下：

确定委估资产的剩余收益年限；

预测在收益年限内的年总收益，主要为租金收益；

预测年经营费用、管理费用及税金；

选取适当的折现率；

求取收益还原价格，即评估价值。

市场法：待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数

5. 房屋建筑物

本次对生产型企业的房屋建筑物采用重置成本法，对商品房采用市场比较法进行评估。

重置成本法：

(1) 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

③根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

(2) 综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

市场比较法：

本次评估对市场比较法思路：若当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场比较法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

$$\text{待估房地产价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{正常交易情况} / \text{参照物交易情况} \times \text{待估房地产区域因素值} / \text{参照物房地产区域因素值} \times \text{待估房地产个别因素值} / \text{参照物房地产个别因素值} \times \text{待估房地产评估基准日价格指数} / \text{参照物房地产交易日价格指数}$$

6. 设备类

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法评估。

(1) 重置成本法

机器设备评估主要采用重置成本法。公式为：

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

1) 重置全价的确定

本次评估范围中的机器设备，重置全价一般包括设备购置价、运杂费。对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

①购置价

主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。若设备购置价中包含运杂费，则不在单独考虑；否则参考国内运杂费计算，公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

③可抵扣的增值税

对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

车辆重置全价=含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用-可抵扣进项税额

2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备、办公设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限
×100%

③依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两

种方法计算成新率的较低值。其中，经济寿命年限以规定中的“强制报废年限”为准，对没有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法，总使用年限一般按 15 年考虑，接近或超过 15 年的根据实际尚可使用年限与已使用年限之和考虑；经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。确定理论成新率后，再结合现场勘察情况进行调整。若勘察结果与理论成新率一致，不做调整，反之。公式为：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{或者使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

7. 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(1) 主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

(2) 未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确

定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

8. 无形资产

土地使用权的评估方法：市场比较法在求取土地使用权价值时，根据替代原则，将待估宗地与较近时期内已经发生了交易的类似宗地实例加以比较对照，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，修正得出评估对象在评估期日价值的一种方法。其公式为：

$$\begin{aligned} \text{待估宗地价格} &= \text{比较实例宗地价格} \\ &\times (\text{待估宗地交易情况指数} / \text{比较实例交易情况指数}) \\ &\times (\text{比较实例交易日期地价指数} / \text{待估宗地评估期日地价指数}) \\ &\times (\text{待估宗地区域因素条件指数} / \text{比较实例区域因素条件指数}) \\ &\times (\text{待估宗地个别因素条件指数} / \text{比较实例个别因素条件指数}) \end{aligned}$$

其他无形资产的评估方法：本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购的各种软件系统等。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

9. 递延所得税资产

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的减值准备不同而形成的应交所得税差额。

本次评估是在审计后的账面值基础上，对企业各类准备计提的合理性、递延税款借项形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实。经核实递延所得税资产金额计算无误，确认其账面值为评估值。

10. 其他非流动资产

本次评估范围中的其他非流动资产主要是企业预付的购房款。本次在审计后的账面值基础上，核对了企业预售房合同，对其真实性进行了调查核实。经核实其他非流动资产金额无误，确认其账面值为评估值。

11. 负债

负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、递延所得税负债。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，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2015年8月13日至2015年12月22日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2015年8月7日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估计划

针对本项目的特点，为了保证质量、统一评估方法和参数，结合以往从事同类企业评估工作的经验，拟定了《资产评估操作方案》。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产情况、资产分布等具体特点，我公司成立了评估现场工作小组，配备相关专业评估人员，分别负责流动资产、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备及收益法的评估。

3. 项目培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对被评估单位相关人员进行培训指导，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(三) 资产核实及现场尽职调查

根据被评估单位提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业

务与技术调查、财务调查、资产清查与核实、业务发展目标调查和风险因素及其他重要事项调查。

1.实物资产清查过程

(1)指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件、合同资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2)审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人員通过查阅有关资料及，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

(3)现场实地勘察

根据资产评估明细表，评估人員对企业申报的投资性房地产、固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

1)投资性房地产的核实：评估人員对房屋建筑物进行现场勘察，查阅了主要房屋建筑物的权属情况、使用情况、购房合同、房屋租赁合同、周边环境及租金情况等，根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表。

2)设备类资产的核实：评估人員对机器设备查阅了主要设备的运行日志、大修理和技改等技术资料 and 文件，并通过与设备管理人員和操作人員的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等，对重要的专用设备，在企业专业人員的配合下，进行了现场勘察。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5)查验产权证明文件资料

对评估范围内的房产、车辆等产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实后出具相关说明。

(6)请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证，以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

2.现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

(1)了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2)了解企业历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；

(3)了解企业历史年度主营成本的构成及其变化；

(4)了解企业主要的产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；

(5)了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6)收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7)了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8)了解企业的税收及其他优惠政策；

(9)收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10)了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(五) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成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。项目负责人

在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化，除公众已知外；
4. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
5. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
2. 假设评估基准日后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、营运模式等与目前方向保持一致，且在未来可预见的时间内，经营政策不做重大调整；
3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
4. 假设被评估单位在未来经营活动中不涉及重大产品质量安全、重大诉讼等事项。
5. 假设评估基准日后被评估单位的业务模式、员工激励体制等不发生重大变化。

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，签字注册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。

十、评估结论

(一) 收益法评估结果

江苏苏美达集团有限公司评估基准日总资产账面值为 337,684.46 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面值为 192,918.09 万元；净资产账面值为 144,766.37 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 415,525.88 万元，增值额为 70,759.51 万元，增值率为 187.03%。

(二) 资产基础法评估结果

江苏苏美达集团有限公司评估基准日总资产账面价值为 337,684.46 万元，评估值为 636,509.25 万元，评估增值 298,824.79 万元，增值率 88.49%；

总负债账面价值为 192,918.09 万元，评估值为 192,918.09 万元，无增减值；

净资产账面价值为 144,766.37 万元，评估值为 443,591.16 万元，评估增值 298,824.79 万元，增值率 206.42%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	221,472.09	221,472.09	-	-
非流动资产	2	116,212.37	415,037.16	298,824.79	257.14
其中：长期股权投资	3	75,426.11	333,939.64	258,513.53	342.74
投资性房地产	4	19,565.64	40,579.84	21,014.20	107.40
固定资产	5	10,617.66	26,535.93	15,918.27	149.92
在建工程	6	283.42	283.42	-	-
无形资产	7	16.69	18.10	1.41	8.45
其他非流动资产	8	10,302.85	13,680.23	3,377.38	32.78
资产总计	9	337,684.46	636,509.25	298,824.79	88.49
流动负债	10	111,926.99	111,926.99	-	-
非流动负债	11	80,991.10	80,991.10	-	-
负债总计	12	192,918.09	192,918.09	-	-

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
净资产	13	144,766.37	443,591.16	298,824.79	206.42

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 415,525.88 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 443,591.16 万元，两者相差 28,065.28 万元，差异率为 6.75%。

江苏苏美达集团有限公司属于投资控股型公司，其集团本部主要为下属子公司提供战略策划、通过少量业务保留各类经营资质并进行管理。江苏苏美达集团有限公司下属各控股子公司在法律上都是各自独立的经济实体，它们同控股公司在经济责任上是完全独立的，相互之间没有连带责任。因此控股公司中各公司的风险责任不会相互转嫁。

根据江苏苏美达集团有限公司的组织架构，其集团本部是以管理职能为主的非盈利性单位，主要生产经营能力体现在其控股子公司。因此，本次评估对江苏苏美达集团有限公司本部采用资产基础法评估结果作为评估结论。对纳入评估范围的下列控股子公司采用如下评估方法进行整体评估，经评估师分析后选择合理的评估结果作为被投资单位的股东全部权益价值。详见下表：

序号	被投资单位名称	是否控股	评估方法	最终选用评估结论
1	苏美达国际技术贸易有限公司	是	资产基础法和收益法	收益法
2	江苏苏美达成套设备工程有限公司	是	资产基础法和收益法	收益法
3	江苏苏美达五金工具有限公司	是	资产基础法和收益法	收益法
4	江苏苏美达机电有限公司	是	资产基础法和收益法	收益法
5	江苏苏美达船舶工程有限公司	是	资产基础法和收益法	收益法
6	江苏苏美达轻纺国际贸易有限公司	是	资产基础法和收益法	收益法
7	中电电气盱眙光伏发电有限公司	是	资产基础法和收益法	收益法
8	苏美达香港有限公司	是	资产基础法	资产基础法
9	江苏苏美达仪器设备有限公司	否	报表分析法	报表分析法
10	天津天传新能源电气有限公司	否	报表分析法	报表分析法

根据上述分析，本评估报告评估结论选用资产基础法评估结果，即：江苏苏美达集团有限公司的股东全部权益价值评估结果为443,591.16万元。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(1)本次评估范围中有55套住宅土地性质为划拨用地，其中有21项房屋所有权人为江苏苏美达集团公司，有4项房屋所有权人为江苏省机械设备进出口集团公司，有18项房屋所有权人为中设江苏机械设备进出口公司，有12项房屋所有权人为中设江苏机械设备进出口集团公司；上述55套住宅的土地类型全部为划拨用地。上述房屋所有权人与被评估单位均不一致，主要原因是被评估单位经历了多次名称变更，上述涉及的公司名称均属于被评估单位更名前的公司名称，虽公司名称不一致，但房屋产权均属于被评估单位所有。经评估人员了解，委估房屋套数在其整幢楼当中所占比例较小、而且层数比较分散。由于其所在的整幢楼土地性质均未改变，一般政府不对单独房屋土地办理出让手续，故本次评估范围中住宅的土地性质一直未变更。

(2)本次评估范围中房屋建筑物(含投资性房地产)共71项，除2项构筑物外，其余69项均已办理了房屋所有权证。其中有33项房屋所有权人为江苏苏美达集团公司，有1项房屋所有权人为海南苏海达贸易实业公司，由4项房屋所有权人为江苏省机械设备进出口集团公司，有18项房屋所有权人为中设江苏机械设备进出口公司，有13项房屋所有权人为中设江苏机械设备进出口集团公司。被评估单位于2012年名称变更为江苏苏美达集团有限公司，上述房产与土地未及时办理名称变更手续。目前，被评估单位正在办理上述房产的名称变更手续。

(3)经评估人员核实，宁玄国用(93)字第0016号房产证中记载的副楼总建筑面积为4,097.90平方米，与被评估单位实际拥有的面积和层数不符，主要原因是根据1993年5月27日江苏省机械设备进出口(集团)公司与玄武区城镇综合开发公司签订协议书，由江苏省机械

设备进出口（集团）公司统一规划组织建设，在该地块内为玄武区城镇综合开发公司提供纺织品批发站安排复建房 1-4 层，建筑面积为 1,807.79 平方米，该部分房产的实际权属人应为纺织品批发站。当时，江苏省机械设备进出口（集团）公司办理的房产证和土地证均属于一个大证，并未对不属于江苏省机械设备进出口（集团）公司的 1-4 层面积和层数进行分割。评估人员根据双方签署的协议，同时对被评估单位实际拥有的 5-7 层实际面积进行了测算，与扣除后的建筑面积基本相符，故本次评估对苏美达副楼按总建筑面积扣除 1-4 层后的建筑面积和层数进行评估。

(4)2014 年 12 月 26 日，为支持合肥高新区 32MW 分布式光伏发电应用示范区项目（一期），江苏苏美达集团有限公司与国家开发银行股份有限公司签订了 24000 万元借款合同，贷款期限从 2014 年 12 月 29 日起，至 2029 年 12 月 28 日止，共 15 年。担保分别为：①江苏苏美达集团有限公司以其持有的苏美达国际技术贸易有限公司的股权提供质押担保；②由合肥苏美达阳光发电有限公司以其依法享有的应收账款，即本项目运营期的电费收费权提供质押担保。截止评估基准日，江苏苏美达集团有限公司已收到开发银行贷款 15000 万元，同时苏美达国际技术贸易有限公司股权出质设立已在江苏省工商行政管理局办理登记。

(5)江苏苏美达集团有限公司参股公司-南京金路达新型建筑材料有限公司于 1996 年 3 月成立，公司在经营期间亏损严重，2011 年 3 月根据董事会与股东大会决定公司到期解散，不再延续，并组成清算委员会。2012 年 12 月 13 日，根据南京金路达新型建筑材料有限公司股东会决议，原则通过清算委员会的清算工作报告，同时股东按照持股比例预分配结余资金 1200 万元，分配后苏美达集团的投资成本已全额收回，本次清算分配完成后，金路达公司处于关停并转状态，已不存在可执行财产。2013 年至今，由于各种原因，南京金路达公司的工商注销手续、税务清算工作一直没有办理，也未出具最终的清算报告。后续也未向江苏苏美达集团有限公司提供过任何材料。截止评估基准

日，被评估单位已对该项长投全额计提减值准备，本次评估按该项长投净额确定评估值。

十二、 评估报告使用限制说明

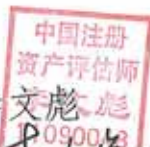
- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四) 本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；
- (五) 本评估报告经国有资产监督管理机构备案（核准）后方可正式使用；
- (六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、 评估报告日

评估报告日为 2015 年 12 月 22 日。

法定代表人：权忠光

注册资产评估师：李文彪



注册资产评估师：郁



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年十二月二十二日



评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和被评估单位的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十一、资产评估业务约定书。