



天津膜天膜科技股份有限公司
拟发行股份及支付现金收购江苏凯米
膜科技股份有限公司股权
所涉及股东全部权益
评估报告

京都中新评报字（2016）第 0174 号
共 1 册第 1 册

北京京都中新资产评估有限公司

2016 年 09 月 28 日



目录

资产评估师声明.....2

评估报告摘要.....3

评估报告.....5

 一、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况5

 二、 评估目的.....13

 三、 评估对象和评估范围.....13

 四、 价值类型和定义.....16

 五、 评估基准日.....16

 六、 评估依据.....16

 七、 评估方法.....19

 八、 评估程序实施过程和情况.....33

 九、 评估假设.....34

 十、 评估结论.....36

 十一、 特别事项说明.....37

 十二、 评估报告的使用限制说明.....40

 十三、 评估报告日.....41

评估报告附件.....42



资产评估师声明

1. 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。

2. 本次评估利用致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告作为评估依据；我们了解了致同会计师事务所（特殊普通合伙）的工作程序和方法等，确信其出具的审计报告可以满足评估业务的需要。

3. 评估对象涉及的资产、负债清单以及被评估单位历史经营状况和收益状况的统计数据、未来经营状况和收益状况的预测数据由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、被评估单位和相关当事方的责任。委托方、被评估单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 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。

5. 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。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

6. 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。

7. 我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，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评估对象可实现价格的保证。



天津膜天膜科技股份有限公司
拟发行股份及支付现金收购江苏凯米
膜科技股份有限公司股权
所涉及股东全部权益

评估报告摘要

京都中新评报字（2016）第0174号

北京京都中新资产评估有限公司接受天津膜天膜科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对天津膜天膜科技股份有限公司拟发行股份及支付现金收购江苏凯米膜科技股份有限公司股权所涉及的江苏凯米膜科技股份有限公司股东全部权益在2016年6月30日的市场价值进行了评估。

根据天津膜天膜科技股份有限公司第二届董事会第三十三次会议决议和江苏凯米公司2015年9月23日的股东会决议，天津膜天膜科技股份有限公司拟发行股份及支付现金收购江苏凯米膜科技股份有限公司股权，为此需要对江苏凯米膜科技股份有限公司的股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

本项目的评估对象为江苏凯米膜科技股份有限公司评估基准日的股东全部权益，评估范围为江苏凯米膜科技股份有限公司评估基准日的全部资产和负债。

本项目的评估基准日为2016年6月30日。

本项目使用的基本评估方法为收益法和资产基础法。

本次评估适用的价值类型为市场价值。

本项目评估结论：

经过分析判断，采用收益法评估结果作为最终评估结论。在持续经营和其他假设前提下，江苏凯米膜科技股份有限公司评估基准日股东全部权益的评估值为100,734.00万元。本评估结论没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

特别事项说明：

1、纳入本次评估范围的房屋建筑物尚未取得房屋所有权证。未取得房屋所有权证的房屋建筑物明细如下表所列：

金额单位：人民币万元



对应土地证号	名称	建筑面积	账面原值	账面净值
宁栖国用(2011)第17316号	厂房一	3,976.40	697.19	614.40
宁栖国用(2011)第17316号	厂房二	1,765.80	310.21	273.37
宁栖国用(2011)第17316号	厂房三	1,868.90	332.00	292.58
宁栖国用(2011)第17316号	一期房屋			
宁栖国用(2011)第17316号	厂房	2,450.00		
宁栖国用(2011)第17316号	办公楼	2,579.40	1,454.94	1,233.64
宁栖国用(2011)第17316号	科研楼	1,903.10		
宁栖国用(2011)第17316号	宿舍	1,952.20		

本次评估未考虑以上产权瑕疵对评估结果产生的影响，亦未考虑未来办理产权证书等完善产权等事宜所发生的费用对评估结果的影响。

2、江苏凯米膜科技股份有限公司向招商银行股份有限公司南京分行办理综合授信，金额为1600万元，用于经营周转，授信期间为12个月，即自2016年3月8日至2017年3月7日。以江苏凯米膜科技股份有限公司位于南京市栖霞区黄马路东侧的土地使用权做抵押担保，并于2016年3月11日签订了《国有土地使用权抵押合同》，国有土地使用权证证载权利号为宁栖国用(2011)第17316号。

除上述特别事项说明外，还包含几个方面的特别事项说明，详见本评估报告正文第十一项“特别事项说明”。提请委托方关注上述特别事项对经济行为的影响。

评估报告使用有效期为一年，即2016年6月30日至2017年6月29日。

本摘要内容摘自评估报告，是评估报告正文的重要组成部分。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告全文。



天津膜天膜科技股份有限公司
拟发行股份及支付现金收购江苏凯米
膜科技股份有限公司股权
所涉及股东全部权益
评估报告

京都中新评报字（2016）第0174号

天津膜天膜科技股份有限公司：

北京京都中新资产评估有限公司接受天津膜天膜科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对天津膜天膜科技股份有限公司拟发行股份及支付现金收购江苏凯米膜科技股份有限公司股权所涉及的江苏凯米膜科技股份有限公司股东全部权益在2016年6月30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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本评估项目的委托方和股权收购方为天津膜天膜科技股份有限公司（以下简称“津膜科技”），被评估单位为江苏凯米膜科技股份有限公司（以下简称“江苏凯米公司”）。

（一）委托方概况

名称：天津膜天膜科技股份有限公司

住所：天津开发区第十一大街60号

注册资本：276,037,707.00元人民币

类型：股份有限公司（中外合资、上市）

法定代表人：李新民

经营范围：生产、销售中空纤维膜、膜组件、膜分离设备、水处理设备及相关产品；以上产品及相关产品的进出口、批发、零售（不设店铺）、修理修配；提供商品检验、检测服务（不含进出口商品的检验鉴定）；提供相关的设计、安装及技术咨询服务；提供水处理工程的设计及项目管理和相关的技术与管理服务；从事环保工程专



业和机电设备安装工程专业承包业务；提供环境污染治理设施运营管理服务。（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）。

统一社会信用代码：91120116749118895P

营业期限：2003-05-21至长期

公司股票上市地：深圳证券交易所

证券简称：津膜科技

证券代码：300334

(二) 被评估单位概况

1. 基本情况

名称：江苏凯米膜科技股份有限公司

类型：股份有限公司（非上市）

住所：南京市栖霞区马群科技园

法定代表人：王怀林

注册资本：7000 万元整

成立日期：2011 年 03 月 02 日

营业期限：2011 年 03 月 02 日至 *****

经营范围：微滤、超滤、纳滤、反渗透膜的研发和生产制造，设计、制造、安装过滤和分离工程设备，水污染治理，水处理设施管理服务，水处理设备及技术的研发、服务、咨询、生产、销售，环境工程的技术服务、安装、施工，环保工程的施工，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）

统一社会信用代码：913200005703302631

截止 2016 年 6 月 30 日，江苏凯米公司已取得的业务资质如下：

序号	资质	证书编号	资格等级	专业	服务、许可范围	有效期
1	污染治理设施运行服务能力评价证书	苏运评 2-1-012	生活污水 处理二级	生活废 水处理 设施运 行	生活废 水处理 设施运 行	2018/3/30
2	污染治理设施运行服务能力评价证书	苏运评 2-2-012	工业废 水处理 二级	工业废 水处理 设施运 行	工业废 水处理 设施运 行	2018/3/30
3	高新技术企业	GF201532000376				发证时间： 2015/8/24



序号	资质	证书编号	资格等级	专业	服务、许可范围	有效期
	证书					
4	建筑业企业资质	D332124627	叁级	环保工程专业承包叁级		2021/6/2
5	安全生产许可证	(苏)JZ安许证字[2014]012173	—	—	建筑施工	2017/10/13
6	对外贸易经营者备案登记表	02240802				

2. 企业历史沿革:

(1) 公司初设

江苏凯米公司由南京凯米科技有限公司(以下简称“南京凯米”)、王怀林、蒋国春、顾莹、管国红、陈莲英、丁韶华、汤蓉、云金明、吉祥军为发起人,于2011年3月2日发起成立,初始注册资本5500万元,初设形式为股份有限公司。实际出资分两次:2011年2月18日首期出资3700万元,该出资业经南京立信永华会计师事务所有限责任公司以宁信会验字(2011)第0012号验资报告验证;2012年3月2日二期出资1800万元,包含货币、实物资产和土地使用权,实物资产和土地使用权经江苏仁和资产评估有限公司苏仁评报字(2011)第223号资产评估报告评估作价,该次出资业经江苏恒升会计师事务所有限责任公司以苏恒验字(2012)第002号验资报告验证,具体股权结构及出资情况如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认购股份	持股比例	出资额	出资方式	出资时间
南京凯米	3370	61.2727%	1570	现金	2011年
			1800	现金、土地使用权、实	2012年
王怀林	1380	25.0909%	1380	现金	2011年
蒋国春	180	3.2727%	180	现金	2011年
顾莹	150	2.7273%	150	现金	2011年
管国红	120	2.1818%	120	现金	2011年
陈莲英	100	1.8182%	100	现金	2011年
丁韶华	50	0.9091%	50	现金	2011年
汤蓉	50	0.9091%	50	现金	2011年
云金明	50	0.9091%	50	现金	2011年
吉祥军	50	0.9091%	50	现金	2011年
合计	5500	100%	5500	--	--



(2) 2012 年第一次增资

2012 年 3 月 20 日, 经江苏凯米公司临时股东大会决议, 新增注册资本 300 万元, 即发行新股 300 万股, 发行新股的种类为普通记名股票, 发行价格为 1 元/股。新股向蒋国春、管国红、陈莲英、葛孝全、王进定向发行, 其中蒋国春认购公司 30 万股, 管国红认购公司 40 万股, 陈莲英认购公司 30 万股, 葛孝全认购公司 100 万股, 王进认购公司 100 万股, 出资方式为均货币。该出资业经江苏恒升会计师事务所有限责任公司以苏恒验字 (2012) 第 006 号验资报告验证。增资后, 注册资本增至 5800 万元, 具体股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

股东	出资额	持股比例	出资方式
南京凯米	3370	58.10%	现金、土地使用权、实物
王怀林	1380	23.79%	现金
蒋国春	210	3.62%	现金
顾莹	150	2.59%	现金
管国红	160	2.76%	现金
陈莲英	130	2.24%	现金
丁韶华	50	0.86%	现金
汤蓉	50	0.86%	现金
云金明	50	0.86%	现金
吉祥军	50	0.86%	现金
葛孝全	100	1.72%	现金
王进	100	1.72%	现金
合计	5800	100%	--

(3) 2013 年、2015 年股权转让

2013 年 7 月 23 日股东会决议, 同意公司股东 (发起人) 吉祥军将持有的 50 万元股份转让给股东 (发起人) 王怀林。自转让完成后, 王怀林持有公司 1430 万元股份。吉祥军不再持有公司股份。

2015 年 8 月 12 日, 经股东会决议, 同意公司股东 (发起人) 南京凯米将所持有的 3370 万元股份转让给股东 (发起人) 王怀林。自转让完成后, 王怀林持有公司 4800 万元股份, 南京凯米不再持有公司股份。2015 年 8 月 31 日江苏省股权登记中心下发通知, 公布凯米股份该过户变更登记。股权转让完成后公司股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

股东	出资额	持股比例	出资方式
王怀林	4800	82.76%	现金、土地使用权、实物
蒋国春	210	3.62%	现金
顾莹	150	2.59%	现金
管国红	160	2.76%	现金



陈莲英	130	2.24%	现金
丁韶华	50	0.86%	现金
汤蓉	50	0.86%	现金
云金明	50	0.86%	现金
葛孝全	100	1.72%	现金
王进	100	1.72%	现金
合计	5800	100.00%	现金

(4) 2015年第二次增资

2015年9月17日经江苏凯米公司股东大会2015年第一次临时股东大会决议通过,同意江苏凯米公司将注册资本由5800万元增加至7000万元,其中江苏中茂节能环保产业创业投资基金合伙企业(有限合伙)现金出资4230万元,认购江苏凯米公司470万股股份,占增资完成后江苏凯米公司股本总额比例为6.7142%;南京中医药产业创业投资合伙企业(有限合伙)现金出资2070万元,认购江苏凯米公司230万股股份,占增资完成后江苏凯米公司股本总额比例为3.2857%;江苏新材料产业创业投资企业(有限合伙)现金出资2520万元,认购江苏凯米公司280万股股份,占增资完成后江苏凯米公司股本总额比例为4.0000%;北京润信鼎泰投资中心(有限合伙)现金出资1980万元,认购江苏凯米公司220万股股份,占增资完成后江苏凯米公司股本总额比例为3.1429%。本次增资完成后的股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东	出资额	持股比例	出资方式
王怀林	4800	68.57%	现金、土地使用权、实物
蒋国春	210	3.00%	现金
顾莹	150	2.14%	现金
管国红	160	2.29%	现金
陈莲英	130	1.86%	现金
丁韶华	50	0.71%	现金
汤蓉	50	0.71%	现金
云金明	50	0.71%	现金
葛孝全	100	1.43%	现金
王进	100	1.43%	现金
江苏中茂节能环保产业创业投资基金合伙企业	470	6.71%	现金
南京中医药产业创业投资合伙企业	230	3.29%	现金

江苏新材料产业创业投资企业	280	4.00%	现金
北京润信鼎泰投资中心	220	3.14%	现金
合计	7000	100%	7000

(5) 2015 年股权转让

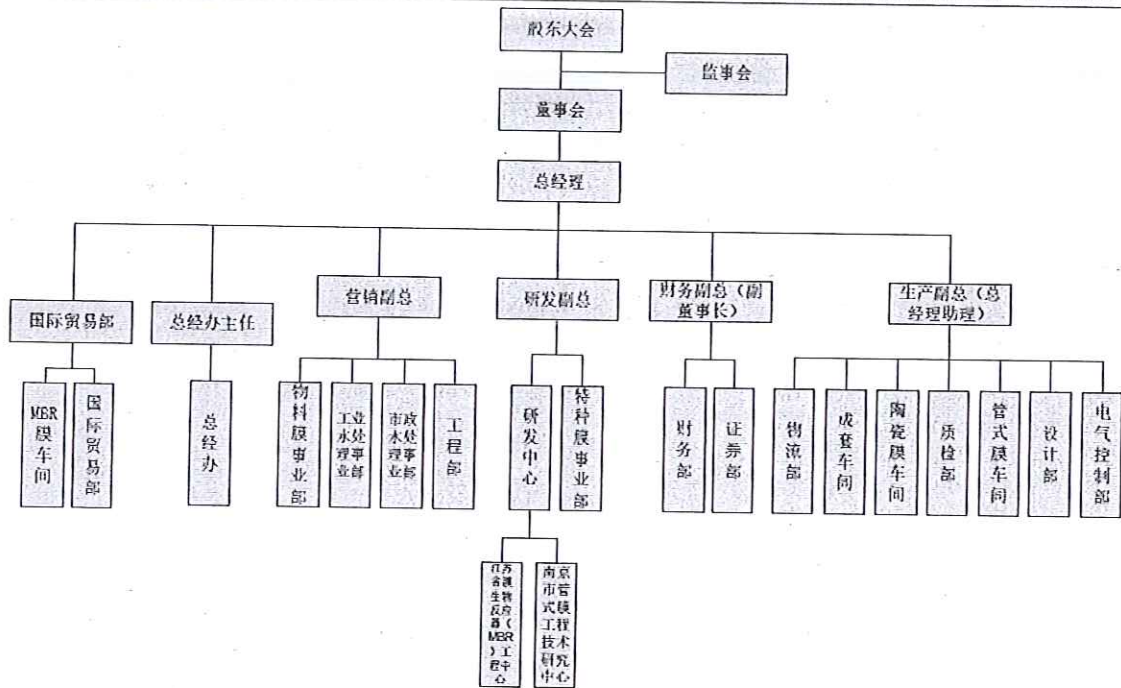
2015 年 11 月 5 日, 公司股东王怀林(发起人)与江苏合众创业投资有限公司(简称“江苏合众”)签订股份转让协议, 将王怀林将所持有的江苏凯米公司 280 万股份转让给江苏合众。同年 11 月 12 日, 公司股东王怀林(发起人)与南京鼎毅创业投资有限合伙企业(简称“南京鼎毅”)签订股权转让协议, 将王怀林将所持有的 100 万股份转让给南京鼎毅。股权转让完成后公司股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

股东	出资额	持股比例	出资方式
王怀林	4420	63.14%	现金、土地使用权、实物
蒋国春	210	3.00%	现金
顾莹	150	2.14%	现金
管国红	160	2.29%	现金
陈莲英	130	1.86%	现金
丁韶华	50	0.71%	现金
汤蓉	50	0.71%	现金
云金明	50	0.71%	现金
葛孝全	100	1.43%	现金
王进	100	1.43%	现金
江苏中茂节能环保产业创业投资基金合伙企业	470	6.71%	现金
南京中医药产业创业投资合伙企业	230	3.29%	现金
江苏新材料产业创业投资企业	280	4.00%	现金
北京润信鼎泰投资中心	220	3.14%	现金
江苏合众	280	4.00%	现金
南京鼎毅	100	1.43%	现金
合计	7000	100%	7000

截止评估基准日, 江苏凯米公司注册资本及股权结构未发生变化。

3. 企业组织机构图



4. 近两年及评估基准日公司资产、负债、财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年6月30日
资产	17,939.38	27,256.52	27,269.42
负债	9,520.10	5,872.04	6,926.38
所有者权益合计	8,419.28	21,384.48	20,343.04
项目	2014年	2015年	2016年1-6月
营业收入	9,640.75	14,403.83	6,940.47
营业成本	5,408.92	7,999.26	3,765.35
营业利润	2,134.68	3,935.88	1,883.30
利润总额	2,212.57	4,161.67	2,011.75
净利润	1,944.57	3,615.20	1,758.56
资产负债率	53.07%	21.54%	25.40%
净资产收益率	23.10%	16.91%	8.64%
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		
审计报告文号	致同审字(2016)第110ZA5841号		
审计意见类型	无保留意见		

(三) 影响企业生产经营的宏观经济因素

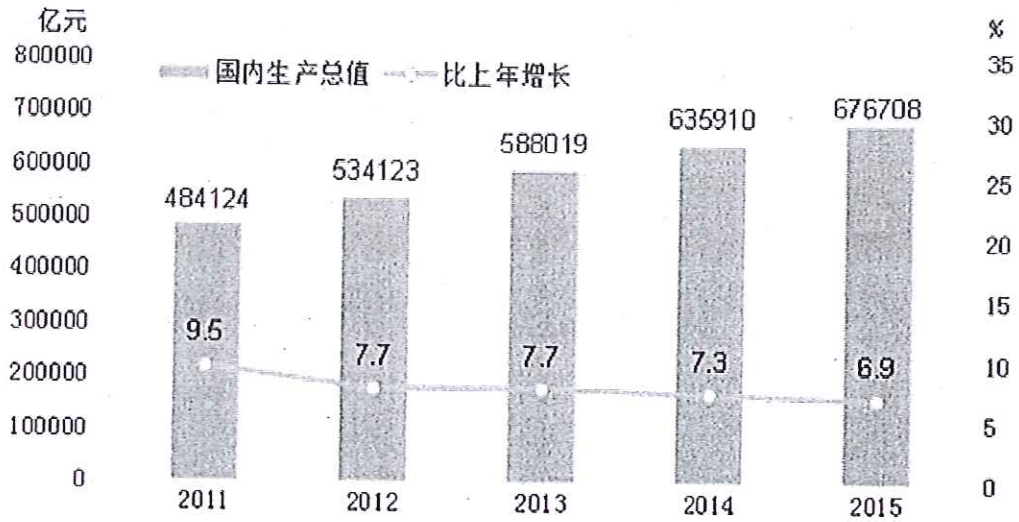
2015年,面对错综复杂的国际形势和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务,党中央、国务院团结带领全国各族人民,按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局的总要求,牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,适应经济发展新常态,坚持改革开放,坚持稳中求进工作总基调,坚持稳增长、调结构、惠民生、防风险,不断创新宏观调控思路与方式,深入推进结构性改革,扎实推动大众创业万众创新,努力促进经济保持中高速增长、迈向中高端水平,转型升级步伐加快,



改革开放不断深化,民生事业持续进步,经济社会发展迈上新台阶,实现了“十二五”圆满收官,为“十三五”经济社会发展、决胜全面建成小康社会奠定了坚实基础。

初步核算,全年国内生产总值 676708 亿元,比上年增长 6.9%。其中,第一产业增加值 60863 亿元,增长 3.9%;第二产业增加值 274278 亿元,增长 6.0%;第三产业增加值 341567 亿元,增长 8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 9.0%,第二产业增加值比重为 40.5%,第三产业增加值比重为 50.5%,首次突破 50%。全年人均国内生产总值 49351 元,比上年增长 6.3%。全年国民总收入 673021 亿元。

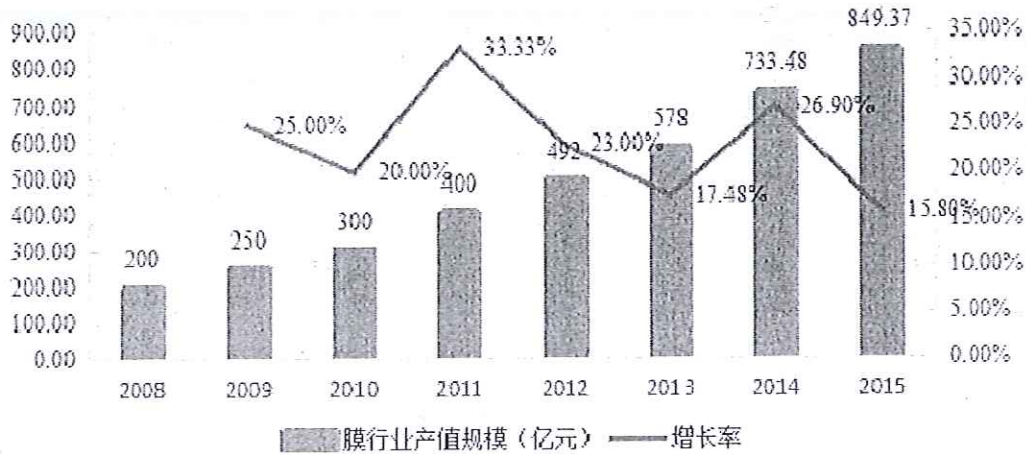
图1 2011-2015年国内生产总值及其增长速度



资料来源:国家统计局

(四) 我国膜行业发展现状及规划

我国膜行业研究工作起步较晚,直到进入 21 世纪后,随着工业快速发展,我国出现了水资源紧缺、环境污染加剧等一系列问题,我国膜研究开始蓬勃发展。2005 年以来,膜技术在我国水资源化领域的应用范围从单纯的污水处理领域逐步扩展到大型市政供水、高难度工业废水、再生水处理以及海水淡化领域。2009 年以来我国膜产业(包括膜制品、膜组件、膜附属设备等)产值高速增长,2009~2015 年年均增速为 23%。截至 2015 年,我国膜产业产值规模达到 849 亿元,同比增长 15.8%。我国在某些膜技术研究领域处于世界领先地位,如陶瓷膜技术、酸碱回收膜技术等均达到世界领先水平。近几年我国膜产业产值变化情况如下:



资料来源:《中国膜产业发展报告(2015)》

据中国膜产业“十三五”科技创新、规划发展报告会暨中国膜工业协会五届三次理事扩大会介绍,“十三五”期间,膜产业的年增长速度在20%左右,到2020年达到2500亿~3000亿元的规模,其中膜产品年出口产值将超过100亿元。中国膜工业力争实现“着力培育龙头企业”的目标,即培育10家年产值50亿~100亿元的企业、20家年产值10亿~50亿元的企业,30家年产值2亿~10亿元的企业;布局若干膜产业积聚区,推动集群创新,显著提升产业的附加值,氯碱工业用的离子膜、海水淡化反渗透膜、高分子超微滤膜等重要膜品种的国内市场占有率提高30%以上。市场销售膜产品标准化覆盖率达80%以上,膜生产企业实现有标生产。

(五) 业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

其他评估报告使用者为江苏凯米公司、相关政府监管机构。

二、 评估目的

根据津膜科技第二届董事会第三十三次会议决议和江苏凯米公司2015年9月23日的股东会决议,津膜科技拟发行股份及支付现金收购江苏凯米公司股权,为此需要对江苏凯米公司股东全部权益进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象为江苏凯米公司于评估基准日的股东全部权益。

(二) 评估范围为江苏凯米公司于评估基准日的全部资产和负债,具体评估范围列示如下:

金额单位:人民币万元

项目	账面价值
----	------



流动资产	22,722.61
非流动资产	4,546.81
固定资产	3,187.62
无形资产	1,213.46
递延所得税资产	145.73
资产总计	27,269.42
流动负债	5,414.38
非流动负债	1,512.00
负债合计	6,926.38
净资产（所有者权益）	20,343.04

1、资产：

资产包括流动资产和非流动资产：

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产：

存货包括生产用原材料、产成品和已施工未结算的在施工程，存货中的原材料和产成品分布于江苏凯米公司位于南京市栖霞区黄马路东侧生产厂区内；已完工未结算的在施工程分布在江苏凯米公司位于南京、武汉等地的项目现场。

其他流动资产为江苏凯米公司购买的银行理财产品和待抵扣的增值税进项税。

非流动资产包括：固定资产、无形资产和递延所得税资产。

固定资产包括房屋建筑物类资产和设备类资产：

房屋建筑物类资产包括房屋和构筑物及其他辅助设施。房屋建筑物类资产均位于江苏省南京市栖霞区黄马路东侧江苏凯米公司的生产厂区内，其中房屋建筑物共包括厂房一、厂房二、厂房三、厂房、办公楼、科研楼、宿舍等，建筑面积共计16,495.80平方米。构筑物及其他辅助设施包括厂区道路、绿化、活动厂房一、活动厂房二、篮球场、厂区围墙、阳光大棚。房屋建筑物均未办理房屋所有权证。

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。机器设备包含配料混合用搅拌机、挤出机、烘干用烤箱、烧结用高温梭式窑、卷膜设备、反渗透设备、折弯机、电焊机、切割机等生产设备；配电设备、电梯、恒温恒湿等公用配套设备；扫描电子显微镜、电导率在线分析仪、总有机碳分析仪等试验检验用检测设备；车辆主要包括奥迪、沃尔沃、丰田等轿车和金旅、全顺等普通客车；电子设备主要包括计算机、打印机、空调、监控设备和办公家具等办公设备。

无形资产为位于南京市栖霞区黄马路东侧的土地使用权，国有土地使用权证证载



权利号为为宁栖国用(2011)第17316号,国有土地使用权证证载权利人为江苏凯米公司。

递延所得税资产为坏账准备、递延收益产生的可抵扣暂时性差异。

2、负债:

负债包含流动负债和非流动负债,流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款;非流动负债为其他非流动负债。

3、江苏凯米公司申报的账面未记录的无形资产

江苏凯米公司申报的账面未记录的无形资产为18项专利,其中5项发明专利,13项实用新型专利,具体情况如下:

类别	名称	专利号	申请日期	使用状态	权属人
实用新型	管式膜擦洗装置	ZL2008200344269	2008/4/24	专利权维持	江苏凯米公司
实用新型	增强支撑型管式膜	ZL2009202567270	2009/11/6	专利权维持	江苏凯米公司
发明专利	支撑式管式膜组件	ZL200910213094X	2009/11/10	专利权维持	江苏凯米公司
实用新型	可视化膜组件	ZL2011201419245	2011/5/6	专利权维持	江苏凯米公司
发明专利	一种双膜法盐水精制的工艺及设备	ZL2012101186530	2012/4/20	专利权维持	江苏凯米公司、江苏新源矿业有限责任公司
发明专利	一种耐强酸强碱聚醚砜管式超滤干膜的制备方法	ZL2012104744613	2012/11/21	专利权维持	江苏凯米公司
实用新型	一种管式膜组件完整性检测装置	ZL201220606976X	2012/11/16	专利权维持	江苏凯米公司
实用新型	一种新型组合式膜生物反应器	ZL2012206012653	2012/11/15	专利权维持	江苏凯米公司
实用新型	陶瓷膜连续浓缩设备	ZL2014205820159	2014/10/9	专利权维持	江苏凯米公司
实用新型	外置式有机管式膜组件的反冲洗系统	ZL2014202552204	2014/5/19	专利权维持	江苏凯米公司
发明专利	果蔬汁生产膜澄清处理过程中产生的滞留物的处理方法	ZL2013106915989	2013/12/17	专利权维持	江苏凯米公司
发明专利	一种管式微孔滤膜的制备方法	ZL2014102851817	2014/6/24	专利权维持	江苏凯米公司
实用新型	一种厌氧二级	ZL2013200297061	2013/1/21	专利权维持	江苏凯米公司



类别	名称	专利号	申请日期	使用状态	权属人
	渗滤污水处理系统				
实用新型	用于固液分离压滤装置的管式膜过滤部件	ZL2013208351806	2013/12/17	专利权维持	江苏凯米公司
实用新型	一种用于啤酒澄清的有机管式膜过滤系统	ZL2014200638535	2014/2/13	专利权维持	江苏凯米公司
实用新型	半自动化陶瓷膜组件组装设备	ZL2015209322744	2015/11/20	专利权维持	江苏凯米公司
实用新型	处理含乳化油废水的有机管式膜设备	ZL2015210039332	2015/12/7	专利权维持	江苏凯米公司
实用新型	一种管式膜自动涂膜装置	ZL2016200673364	2016/1/22	专利权维持	江苏凯米公司

除上述账外无形资产外，江苏凯米公司未申报其他账面未记录的资产或负债。

(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) 致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计了江苏凯米公司2014年12月31日、2015年12月31日、2016年6月30日公司资产负债表，2014年度、2015年度、2016年1-6月公司利润表、公司现金流量表、公司股东权益变动表以及财务报表附注，以致同审字(2016)第110ZA5841号文出具了无保留意见的审计报告。审计报告认为江苏凯米公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了江苏凯米公司2014年12月31日、2015年12月31日、2016年6月30日的公司财务状况以及2014年度、2015年度、2016年1-6月的公司经营成果和公司现金流量。

四、价值类型和定义

本评估项目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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2016年6月30日。

本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，根据委托方的需要，确定的资产评估基准日。

六、评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其他公允的评估



依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

(一) 行为依据

1. 津膜科技第二届董事会第三十三次会议决议；
2. 江苏凯米公司2015年9月23日的股东会决议。

(二) 法律、法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, 1991年);
2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年第378号令);
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部14号令, 2001年);
4. 《国务院办公厅转财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》文件及其配套文件(国办发[2001]102号);
5. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第3号令, 2003年12月31日);
6. 《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第12号令, 2005年);
7. 国务院国有资产监督管理委员会以国资委产权[2006]274号发布的《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
8. 《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);
9. 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》(财政部、国家税务总局, 财税〔2008〕170号);
10. 国务院国有资产监督管理委员会发布的《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权〔2013〕64号;
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委, 财政部令第32号;
13. 天津市人民政府国有资产监督管理委员会“津国资产权[2007]40号文”《关于印发<天津市企业国有资产评估管理暂行办法>的通知》;
14. 津财会〔2014〕36号《天津市财政局关于印发天津市市级行政事业单位国有资产处置管理暂行办法》;
15. 《中华人民共和国公司法》;
16. 《中华人民共和国证券法》;



17. 中国证券监督管理委员会令第109号《上市公司重大资产重组管理办法》;
18. 《中华人民共和国企业所得税法》;
19. 《中华人民共和国进出口关税条例》国务院令第392号;
20. 《企业所得税法实施条例》;
21. 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号);
22. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 资产评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
2. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
3. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
10. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
11. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244号);
12. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);
13. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
15. 《知识产权资产评估指南》(中评协〔2015〕82号);
16. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217号);
17. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 车辆行驶证;
3. 专利权证;
4. 其他权属文件。

(五) 取价依据

1. 近年来财政部发行的国债利率和中国人民银行2015年10月24日公布的金融机



构贷款利率；

2. 《全国统一建筑安装工程工期定额》(2000年)；
3. 《江苏省建筑安装工程费用定额》；
4. 参考《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2001)；
5. 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)；
6. 南京市国土资源局关于公布的南京市市区基准地价更新技术报告(2008年8月)；
7. 《关于发布实施<全国工业用地出让最低标准>的通知》(国土资源部, 国土资发[2006]307号)；
8. 国有建设用地使用权出让合同及国有土地使用权转让合同；
9. 评估对象所在地国土部门网站公布的土地出让结果的相关信息；
10. 评估对象所在地区的评估基准日建筑材料价格信息等参数；
11. 对房屋建筑物类资产的实地清查记录；
12. 原城乡建设环境保护部1984年11月8日颁发的《房屋完损等级评定标准》；
13. 海关总署关于贯彻落实《关于同意取消对进口减税、免税和保税货物征收海关监管手续费的复函》规定有关事项的公告；
14. 国务院令第538号发布《中华人民共和国增值税暂行条例》；
15. 2000年10月22日国务院令(第294号)《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
16. 商务部等四部委(2012)第12号《机动车强制报废标准规定》；
17. 机械工业信息研究院2016年版《机电产品报价手册》；
18. 国务院令第135号发布的附件《消费税税目税率表》；
19. 科学技术文献出版社出版第二版《资产评估常用数据与参数手册》；
20. 同业上市公司有关资料；
21. 审计报告；
22. 各种新闻、杂志、网站、生产厂家或其他渠道收集的价格信息资料和其他资料；
23. 评估人员掌握的有关信息及现场勘察记录等资料；
24. 其他询价资料及有关资产评估的参考资料。

七、评估方法

本次评估对象为江苏凯米公司股东全部权益, 目前有收益法、资产基础法、市场法三种基本评估方法, 三种方法各有其适用条件, 评估人员根据评估时收集的资



料情况和江苏凯米公司的实际情况分析如下：

收益法：收益法的应用要满足二个前提条件，一是被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；二是资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的；江苏凯米公司的资产及负债构成要素完整，使用状况正常，要素资产功能和状态良好，提供的服务产品能够满足市场需求，未来收益可以预测，故适于用收益法进行企业价值评估。

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，经评估人员调查，江苏凯米公司各项资产的价值可根据其具体情况选用适当的评估方法得出，故适宜于用资产基础法进行评估。

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。经评估人员市场调查，与江苏凯米公司类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本，同时在市场上也难以找到与江苏凯米公司规模相当、业务同质、经营状况类同的上市公司，故本次不适于用市场法进行企业价值评估。

根据本次评估目的对应经济行为的实际状况以及评估对象的具体情况，基本评估方法采用收益法和资产基础法。

（一）收益法

1. 收益法简介：

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越大，获利能力越强，它的价值也就越大。

2. 应用收益现值法评估资产必须具备的前提条件是：

- （1）企业的资产评估范围产权明确；
- （2）企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （3）企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- （4）企业预期获利年限可以预测。

3. 收益法的公式



本次收益法评估选用企业自由现金流量折现模型。其基本计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用-资本性支出-营运资金净增加额

股东权益价值计算，股东全部权益价值是根据被评估单位实际经营情况，以其正常经营条件下，未来预测期内企业自由现金流量折现扣除付息债务后再加上单独评估资产现值确定的。计算公式： $P=P1+P2$

公式中：P 为被评估单位股东全部权益价值；

P1 为企业经营活动产生的自由现金流量现值扣除付息债务后的价值（也称作营业资产价值）；

计算公式为：

$$P1 = \sum_{i=1}^n R_i \times (1+r)^{-i} + \frac{R_n}{r} \times (1+r)^{-n} - \text{付息债务}$$

公式中：R_i为第i年企业自由现金流量；

r为加权平均资金成本；

i为预测年度。

P2 为可以单独估算的资产价值。

4. 收益法的评估参数

(1) 收益预测，评估人员审核了江苏凯米公司以前年度经营情况，对公司提出的经营预测进行分析，确定这些预测是依据目前经营条件、国内及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。评估人员查阅被评估单位提供的审计报告、会计账簿、了解企业执行的会计政策、享受的优惠政策等资料，分析企业面对复杂的经济发展环境所采取的各种发展措施，在此基础上进行市场调查和论证，测算了未来企业的业务收入、成本、费用、税金以及净利润。未来业务收入的预测充分考虑了江苏凯米公司2016年已（预）签订的合同、意向项目、公司实际生产情况、可预见的项目投资等情况，对成本、费用、税金采用与未来收入结构相匹配的计算口径，并推算未来相关费用率的基础上确定预测数。

(2) 收益期限的确定，根据被评估单位的经营情况，本项目收益期采用永续期，具体预测期间至2021年。



(3) 折现率的确定，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC），即投资性资本报酬率，这是由股东权益资本与付息债务资本的结构和报酬率所决定的一种综合报酬率，也称投资性资本成本。计算公式为：

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times W_d$$

K_e ：股东权益资本成本

K_d ：债务资本成本（税后）

W_e ：股东权益资本在资本结构中的百分比

W_d ：付息债务资本在资本结构中的百分比

其中： K_e 是根据资本资产定价模型（CAPM），并在此基础上考虑被评估单位的个体风险获得，计算公式为：

$$K_e=R_f+\beta \times R_{pm}+A$$

其中： R_f 无风险报酬率

β 行业风险系数

R_{pm} 市场风险溢价

A个别风险调整

(4) 单独评估资产现值是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的资产、不参与营业现金流循环的资产、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产。单独评估资产一般可包括溢余资产、非经营性资产、非主业经营性资产、难以预测未来经营现金流的经营性资产等，上述资产于基准日可独立评估。本报告单独评估资产包含其他流动资产、递延所得税资产、其他流动负债，对于单独评估资产按资产基础法评估值确定。

(5) 付息债务，指评估基准日为企业提供资金并需要企业支付利息的债务，本次评估无付息债务。

（二）资产基础法

对各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

1. 流动资产

流动资产包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

现金，评估人员对库存现金进行监盘，根据盘点日的现金盘点表，采取倒推的



方法，用盘点日现金余额加评估基准日到盘点日付出金额，减评估基准日到盘点日收入金额，以计算得到的金额同评估基准日现金日记账和总账现金账户余额核对，金额相符，以核实后的账面值作为评估值。

银行存款和其他货币资金，评估人员对各银行账户进行了函证，查阅、审核了评估基准日银行对账单和余额调节表，再将银行存款日记账、余额调节表和对账单进行核对。在此基础上，对于银行存款中的人民币账户以核实无误的账面值作为评估值；对于银行存款中的外币账户，以核实无误的外币账面值乘以评估基准日的有效汇率确定评估值；对于其他货币资金中的定期保证金以评估基准日企业保证金本金和可以实现的利息确定评估值；对于其他货币资金中的保函保证金，以核实后账面值确定评估值。

(2) 应收票据

评估人员向财务部门了解了应收票据形成的原因，并审核了相关账簿、原始凭证及购销合同，对应收票据进行了盘点，未发现票据不能承兑的情形，本次评估以核实后账面价值确定评估值。

(3) 债权类流动资产：包括应收账款、预付账款、其他应收款。

对应收账款和其他应收款，评估人员向财务部门了解应收账款形成的原因，并审核了相关账簿、原始凭证、合同等。评估人员对大额款项进行了函证，经综合分析应收账款的回收情况及债务人状况、欠款的性质及款项发生时间等情况，按照账龄分析法和个别计提综合确定评估预计风险损失，以扣除评估预计风险损失后的账面值作为评估值。企业计提的坏账准备评估为零。

对预付账款，评估人员查阅明细账，抽查相关会计凭证及其他原始凭证，并与被评估单位有关人员进行询问了解，未发现不能收到货物等相关资产或取得相关权力或权益的风险，以核实后账面值作为评估值。

(4) 存货：原材料、产成品和在施工程

① 原材料

评估人员通过查阅原材料的购销合同、采购发票、入库单据等原始凭证。原材料账面价值构成齐全，购入时间不长，周转较快，评估人员经市场询价，账面单价与现行市价基本接近，以账面值确定评估值。

② 产成品

评估人员通过查阅账簿及相关资料，核实产成品成本核算程序和会计凭证，了解



存货的保管、内部控制制度，经向被评估单位管理人员进行出入库情况的询问。经了解，产成品包含订单产品和正常待售产品。本次评估对于产成品中有订单的产品以订单中的不含税销售单价乘以盘点核实后的账面数量，减去销售费用、销售期间的管理费用和财务费用、全部税金后确定评估值；对于正常销售的产成品以评估基准日的不含税市场销售单价乘以盘点核实后的账面数量，减去销售费用、销售期间的管理费用和财务费用、全部税金和适当的净利润后确定评估值。

③ 在施工程

在施工程均为已完工未结算的项目。评估人员核对了存货总账、明细账和申报表、货款支付凭证、工程项目合同，经过了解，在施工程账面构成为实际发生的成本和工程毛利的合计数，其账面值构成齐全，故本次评估以核实后账面值作为评估值。

2. 房屋建筑物

根据被评估单位提供的有关资料，经过实地察看、市场调查研究，本次评估对房屋建筑物类资产均采用成本法进行评估。

成本法，是指按评估时点的市场条件和评估对象的结构特征计算重置同类资产所需投资（简称重置成本）乘以综合评价的成新率确定评估对象价值的一种方法。设备基础包含在房屋建筑物评估中。

其基本计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

江苏凯米公司是增值税一般纳税人，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号)》的相关规定，江苏凯米公司评估基准日购建房屋建筑物的增值税进项税可以抵扣，评估重置成本时按不含增值税进项税考虑。

1. 重置成本

$$\text{重置成本} = \text{建安工程费} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣的增值税进项税}$$

(1) 建安工程费

根据被评估单位提供的工程预结算等资料的具体情况，结合评估对象的复杂程度，本次评估主要采用了系数调整法。

系数调整法，即对于被评估单位仅提供了工程预结算价，但未能提供完整预结算书或由于工程规模较大，预结算资料复杂，评估人员难以对其一一调整的项目，根据工程预结算价及自工程预结算日至评估基准日建安工程费用中人、机、材的价格变化幅度调整确定建安工程费用。



(2) 前期及其它费用

建设工程前期及其它费用如下表：

序号	费用名称	取费基数	取费依据
1	勘察费	建安工程费	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计价格[2002]10号
2	设计费	建安工程费	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计价格[2002]10号
3	招投标服务费	建安工程费	国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知计价格[2002]1980号；国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知发改价格[2011]534号
4	工程监理费	建安工程费	国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知发改价格[2007]670号
5	可行性研究报告	建安工程费	国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）
6	建设单位管理费	建安工程费	财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2002]394号
7	建设项目环境影响咨询费	建安工程费	国家计委、国家环境保护总局关于规范《环境影响咨询收费有关问题》的通知（计价格[2002]125号）；国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知发改价格[2011]534号
8	城市基础设施配套费	建筑面积	苏财综（2006）97号、宁政规字（2016）5号
9	散装水泥专项基金	建筑面积	财综（2002）23号、《江苏省散装水泥促进条例》
10	白蚁防治费	建筑面积	苏价工[1996]422号、宁价房[1996]315号

(3) 资金成本

付款形式按工程款在建设期内均匀支付，具体计算方法如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程费} + \text{前期及其它费用}) \times \text{资金成本率}$$

$$\text{资金成本率} = 0.5 \times R \times a$$

a—工期，以年为单位，根据工期定额计算；

R—根据评估基准日适行的金融机构贷款利率确定。

计算基数为建安工程费及前期及其它费用之和。

(4) 可抵扣的增值税进项税

本次评估，假设房屋建筑物构建过程均为对外承包建设进行考虑，可抵扣的增值税进项税为建安工程费/(1+11%)*11%

2、成新率的确定

房屋建筑物成新率根据年限法、观察法两种方法计算的成新率加权平均后确定。

构筑物及其他辅助设施成新率主要根据年限法确定。



(1) 年限法

成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100% × 成新修正系数, 或

成新率 = (1 - 已使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限)) × 100%

参照《建筑结构可靠度设计统一标准》等文件中相关规定以及评估对象建造、维护保养和使用等具体情况, 评估对象的尚可使用年限, 并结合土地使用权剩余使用年限等综合确定成新率。

(2) 观察法

观察法又称打分法, 是由具有专业知识和经验的工程技术人员对评估对象实体各主要部位进行观察打分, 以判断评估对象的成新率的方法。参考原城乡建设环境保护部于1984年11月8日颁发的《房屋完损等级评定标准》等文件, 将影响成新率的主要因素按结构、装修、设备分成三类, 按照评估对象的造价比重确定评分修正系数 G、S、B, 通过造价中各项所占的比重确定标准分值, 结合现场勘察实际确定分项评估完好值, 在此基础上按下述公式计算成新率。

成新率 = 结构部分合计分值 × G + 装修部分合计分值 × S + 设备部分合计分值 × B

其中: G——结构部分评分修正系数

S——装修部分评分修正系数

B——设备部分评分修正系数

3. 设备

本次对设备采用成本法进行评估。即首先用现时条件下重新购建一个全新状态被评估资产所需的全部成本得出重置成本, 然后将被评估资产与其全新状态相比, 求出成新率。重置成本与成新率相乘作为评估值。

计算公式为:

评估值 = 重置成本 × 成新率

(1) 重置成本的构成及确定

重置成本是指评估基准日委估设备达到现实状态所发生的全部费用。设备基础在土建部分考虑。

江苏凯米公司为增值税一般纳税人, 根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号)》的相关规定, 被评估单位于评估基准日购置设备类资产的增值税进项税可以抵扣, 评估重置成本时按不包含增值税进项税考虑。

1) 对国产设备重置成本的确定



对设备重置成本的评估，首先确定设备的购置价格；然后，加上该设备达到现实状态所应发生的各种税费，如运杂费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等，求得该设备重置成本。

其计算公式：

重置成本=不含税购置价+不含税运杂费+基础费+安装调试费+其它合理费用+资金成本

或：

重置成本=含税购置价×(1+运杂费率+基础费率+安装调试费率)×(1+其它合理费用费率)×(1+资金成本利率)-含税购置价增值税进项税-运杂费增值税进项税

含税购置价增值税进项税=含税购置价÷(1+17%)×17%

运杂费增值税进项税=含税购置价×运杂费率×11%

①不含税购置价的确定：

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，以及设备改造的成本费用，确定设备的现行市场价格；

使用替代的方法确定设备的现行市场价格，对一些老旧或无法查到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能差别的分析比较，合理确定设备的现行市场价格；

采用分类价格系数调整法：对查不到现行市场价格，也无替代设备出现的老旧设备和自制设备，将设备账面原值调整为设备原始购置价的前提下，通过测算同期、同类设备的价格变动系数，对账面价值调整获得设备的现行市场价格。

②运杂费、安装调试费：对于需要运输、安装调试的设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》按不同地区、不同类型设备选取相应的比率，以设备的购置价为基数计算其运杂费、安装调试费。

③前期及其他费用：

根据设备购建的实际情况，前期及其他费用包括勘察费设计费、联合试运转费和建设单位管理费。其计价基数为设备的购置价、运杂费和安装调试费的合计数。前期及其他费用的取费费率详见下表：

序号	项目名称	备注
1	勘察费	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计价格[2002]10号



2	设计费	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计价格[2002]10号
3	招投标代理费	国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知计价格[2002]1980号；国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知发改价格[2011]534号
4	工程建设监理费	国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知发改价格[2007]670号
5	可行性研究费	国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格【1999】1283号）
6	建设单位管理费	财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建【2002】394号
7	建设项目环境影响咨询费	国家计委、国家环境保护总局关于规范《环境影响咨询收费有关问题》的通知（计价格[2002]125号）；国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知发改价格[2011]534号
8	联合试车费	

④资金成本

对生产设备构建工期超过1年的计算资金成本。

根据项目整体规模,结合被评估单位设备购建情况,综合确定建设项目合理工期,按均匀投入计算。

资金成本=贷款利率*0.5*合理工期

贷款利率取中国人民银行2015年10月24日公布的金融机构贷款利率。

计息基数为含税购置价、运杂费、基础费、安装调试费和其它合理费用之和。

2) 对进口设备重置成本的评估

进口设备重置成本包括设备购置价(CIF)、关税、增值税、外贸手续费、银行财务费、商检费以及国内运杂费、基础费、安装调试费、其他合理费用和资金成本。

计算公式:

重置成本=CIF+关税+增值税+外贸手续费+银行财务费+商检费+国内运杂费+基础费+安装调试费+其它合理费用+资金成本-购置价包含的可抵扣增值税进项税 -运杂费可抵扣增值税进项税

或:

重置成本= CIF×(1+进口关税税率+进口增值税税率+进口关税税率×进口增值税税率+外贸手续费费率+银行财务费费率+商检费+运杂费率+基础费率+安装调试费率) × (1+其它合理费用费率) × (1+资金成本利率) -购置价包含的可抵扣增值税进项税 -运杂费可抵扣增值税进项税

依据国发[1997]37号《关于调整进口设备税收政策的通知》，确定进口设备的关税和增值税，其他费率参考《资产评估常用数据与参数手册》确定。



进口设备购置价 (CIF) 的计算公式:

$$CIF = FOB + \text{海运费} + \text{海运保险费}$$

选取费率如下:

①海运费 = FOB 价 × 海运费率, 由于运费卖方承担, 因此本次评估海运费率取设备 FOB 价的 0%;

②海运保险费 = $[(\text{FOB 价} + \text{海运费}) / (1 - \text{保险费率})] \times \text{保险费率}$, 由于海运保险费由卖方承担, 故保险费率取 0%;

③外贸手续费 = CIF 价 × 外贸手续费费率, 外贸手续费费率取设备 CIF 价的 1.50%;

④银行服务费 = FOB 价 × 银行服务费率, 银行服务费率取设备 FOB 价的 0.4%;

⑤商检费 = CIF 价 × 商检费率, 商检费率取设备 CIF 价的 0.3%;

⑥国内运杂费 = CIF 价 × 运杂费率, 由于运费卖方承担, 因此本次评估国内运杂费率取设备 CIF 价的 0%;

⑦安装调试费 = CIF 价 × 安装调试费率, 由于购置价格包含安装调试费, 因此安装调试费率取设备 CIF 价的 0%;

⑧前期及其他费、资金成本: 参照国产设备确定。

评估基准日欧元与人民币的汇率为 100 欧元 = 737.50 人民币元。

评估基准日美元与人民币的汇率为 100 美元 = 663.12 人民币元。

对目前已有国产替代产品的进口设备, 参照国产同类设备的现行市价计算其重置成本。

3) 对车辆重置成本的确定

车辆的重置成本主要包括不含税购置价、车辆购置税和其它合理费用。

计算公式为:

$$\text{重置成本} = \text{不含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{其它合理费用}$$

①车辆购置价的确定: 通过市场途径确定车辆的现行市场价格, 直接向经销商或制造商询价, 或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等确定车辆购置价。江苏凯米公司是增值税一般纳税人, 车辆重置成本按不含增值税进项税考虑。

②车辆购置税的确定: 根据有关问题的通知, 江苏凯米公司车辆购置税不能免税, 重置成本按含车辆购置税考虑。车辆购置税为不含增值税车辆购置价的 10%。其计算公式:



车辆购置税=不含税购置价×10%。

③其它合理费用的确定：其它合理费用包括验车费、牌照费等费用，根据不同车辆所在地的具体情况确定。

4) 对电子设备重置成本的评估

对于电子设备，一般销售商或生产厂家负责送货和安装调试，重置成本确定为不含增值税进项税的市场购置价。

(2) 成新率的确定

1) 机器设备成新率的确定

①年限法

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{或} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

②勘察法

将被评估设备按照其结构和功能分成若干个单元，按各单元的价值确定其所占的权数，通过观察设备的精度、观察工件的加工质量、了解设备的加工能力或查阅其他权威部门近期做出的勘察鉴定等，分别鉴定各单元的成新率，根据各单元成新率加权确定设备的成新率。

③综合法

对大型关键设备采用综合法评估其成新率。权重系数根据经验数据及有关资料确定，一般勘察法占60%，年限法占40%。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察法权重} \times \text{勘察法成新率} + \text{年限法权重} \times \text{年限法成新率}$$

2) 车辆成新率的确定

参考相关行业标准和经验数据，确定车辆的经济寿命年限和经济行驶公里数。采用年限法、行驶里程法、勘察法测算车辆的成新率，按照孰低的原则，确定车辆的成新率。

$$\text{①年限法：成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{②行驶里程法：成新率} = (1 - \text{已行驶公里数} / \text{经济行驶公里数}) \times 100\%$$



③勘察法：依据车辆的各组成部分对车辆的重要性确定各组成部分的权重，现场观察确定各组成部分的成新率，加权平均得出整体成新率。

3) 电子设备成新率的确定

对于电子设备，成新率采用年限法确定。

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

或=尚可使用年限/（实际使用年限+尚可使用年限）×100%

对于处于待报废状态的设备，有回收价值的，按可变现净值确定评估值，无回收价值的，评估为零；对于无实物资产评估为零。

4. 无形资产-土地使用权

土地使用权的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法(剩余法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和调研的基础上，结合待估宗地的特点、实际状况和资料收集情况确定待估宗地所采用的评估方法：待估宗地所在区域土地资源较丰富，相同区域、用途的土地交易市场较活跃，较容易搜集到合适的土地使用权交易案例，适合采用市场法比较法；待估宗地所在区域在基准地价范围之内，适合采用基准地价法。市场比较法与基准地价法测算的结果采用算术平均测算出的平均值，确定为本次待估宗地的评估结果。

(1) 市场法

市场法，在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地案例加以比较对照，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，修正得出委估宗地在评估基准日地价的一种方法。

评估对象价格=比较案例价格×评估对象交易情况指数/比较案例交易情况指数×评估对象交易期日指数/比较案例交易期日指数×评估对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数×评估对象个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数。

(2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评



估基准日价格的方法。

5. 无形资产-其他无形资产

技术类无形资产的评估方法有三种，即收益法、成本法和市场法。一般认为技术类无形资产的价值特别是高科技成果的价值用重置成本很难反映其价值。因为该类资产的价值通常主要表现在高科技人才的创造性智力劳动，该等劳动的成果很难以劳动力成本来衡量。

市场法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次评估技术组合的自身特点及市场交易情况，据我们的市场调查及有关业内人士的介绍，目前国内没有类似技术的转让案例，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用本次评估。

收益法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的无形资产评估方法为技术收入提成方法。所谓技术收入提成方法认为在产品的生产、销售及服务过程中技术对产品和服务创造的收入是有贡献的，采用适当方法估算确定技术对产品和服务所创造的收入贡献率，并进而确定技术对产品和服务收入的贡献，再选取恰当的折现率，将产品和服务中每年技术对收入的贡献折为现值，以此作为技术的评估值。本次评估范围内的技术类无形资产组合，共同作用于企业产品生产过程中，通过产品销售给企业带来收益贡献，未来收益可以预测，故本次评估适用收益法进行评估，运用该方法具体分为如下四个步骤：

确定技术的经济寿命期，预测在经济寿命期内技术产品的销售收入；

分析确定技术对收入的分成率（贡献率），确定技术对产品收入贡献；

采用适当折现率将技术贡献折成现值。折现率应考虑相应的形成该技术贡献的风险因素和资金时间价值等因素；

将经济寿命期内技术贡献现值相加，确定技术的评估值。

收益法计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t}$$

式中：P—委估技术评估值；

F_t—未来 t 收益期的预期委估技术产生的收益额；



n —剩余经济寿命；

i —折现率。

其中： F_t =未来 t 收益期的预期收入 \times 收入提成率。

6. 递延所得税资产

递延所得税资产产生于可抵扣暂时性差异。对影响递延所得税资产计算各因素未发生变化的，以核实后账面值确定评估值；对政府补助产生的递延收益已交的所得税，非为企业实质性负债，故核销为零。

7. 负债

负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；非流动负债为其他非流动负债。评估人员主要是依据企业财务会计制度，对其账面值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。其中非流动负债为政府补助产生的递延收益，非为企业实际应承担的负债，对其他非流动负债以企业实际承担的递延所得税负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，并出具评估报告。

（一）接受委托阶段

北京京都中新资产评估有限公司接受委托方的委托，对委估资产进行价值评估；根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员开始指导江苏凯米公司进行资产清查，收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1. 收集财产清册和各项财务、经营、销售资料，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”和“收益预测表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2. 获得审计报告，了解会计师事务所的工作程序和方法等，确信其出具的审计报告可以满足评估业务的需要。利用审计报告核对企业评估申报数据的一致性，确定利用审计报告作为评估依据。

3. 根据财产清册到现场对实物资产状况进行实地察看、核实并进行记录，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料及图纸，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情况；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。与企业有关人员进行访谈，就以前年度收益情况和未来收益预测相关内容进行沟通。

4. 核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查。

5. 取得计价依据及市场价格资料。

6. 根据已经获取的资料进行财务分析及调整。

7. 根据具体评估方法收集、计算各项参数，同时撰写评估技术说明和评估报告。

8. 在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

（四）评估汇总阶段

1. 对初步评估结论进行综合分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善，形成评估结论；

2. 撰写评估说明及评估报告；

3. 进行三级复核，补充、修改评估报告、评估说明。

（五）提交评估报告阶段

将评估报告初稿提交委托方等有关人员讨论，协商有关问题。对评估报告再补充、修改，在此基础上产生评估报告正式报告，提交委托方。

九、评估假设

1. 企业所遵循的国家有关法律、法规、政策、制度仍如现时状况而无重大改变。

2. 企业所在地区以及经济业务涉及地区的社会政治、经济环境无重大变化。

3. 企业具有对其资产完全占有和支配的权利，并在经营范围、方式和决策程序上与现时大方向保持一致。



4. 有关金融信贷利率、赋税基准及税率、外汇汇率及市场行情在正常或政府既定的范围内变化。

5. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成对企业生产经营活动重大不利影响。

6. 企业的资产及业务不存在法律纠纷和障碍，资产产权清晰。

7. 假设企业的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其责任。

8. 假设企业所提供的财务资料所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。

9. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规，并能够持续经营下去。

10. 假设国家的税收政策在企业未来的经营过程中保持相对稳定。

11. 假设本次评估范围内的资产均处于公开市场条件下，可以正常上市交易。

12. 本次评估的土地使用权是按现状用途及使用条件进行评估的，未考虑因未来规划条件变更等因素对评估对象的影响。

13. 假设企业提供的历史经营数据真实。

14. 假设公司可以筹集到维持持续经营所需要的资金，并保持现有企业的资本结构不变。

15. 假设江苏凯米公司的业务状态和盈利模式能够延续，并在经营范围、经营方式、经营场所和决策程序上与现实无重大变化。

16. 假设江苏凯米公司管理团队、核心研发团队的人员能够保持基准日的状态，不发生重大影响公司经营的变化。

17. 经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发。

18. 江苏凯米公司自 2012 年取得了高新技术企业资格证书，2015 年通过了复审，企业自 2012 年至 2017 年享受所得税 15% 的税收优惠。基于江苏凯米公司建有江苏省膜生物反应（MBR）工程中心、江苏省耐强酸强碱特种有机管式膜工程技术研究中心、江苏省认定企业技术中心、南京市工程技术研究中心、南京市工程研究中心、南京市认定企业技术中心等国家及省市级研究中心，且 2015 年企业通过了高新技术企业



技术资格认证的复审，本次假设企业未来年度均可以通过高新技术企业资格认证的复审，获得高新技术企业资格证书，企业可以享受所得税 15% 的优惠税率。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

1. 收益法评估结果：在持续经营和其他假设前提下，江苏凯米公司股东全部权益评估值 100,734.00 万元，较账面值 20,343.04 万元，增值 80,390.96 万元，增值率为 395.18%。评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

2. 资产基础法评估结果：在持续经营和其他假设前提下，江苏凯米公司资产账面价值 27,269.42 万元，评估值 30,407.65 万元，增值额 3,138.23 万元，增值率 11.51%。负债账面值 6,926.38 万元，评估值 5,578.18 万元，减值额 1,348.20 元，减值率 19.46%。股东全部权益账面值 20,343.04 万元，评估值 24,829.47 万元，增值额 4,486.43 万元，增值率为 22.05%。

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%
流动资产	22,722.61	23,257.18	534.57	2.35
非流动资产	4,546.81	7,150.47	2,603.66	57.26
固定资产	3,187.62	4,079.67	892.05	27.98
无形资产	1,213.46	2,988.07	1,774.61	146.24
递延所得税资产	145.73	82.73	-63.00	-43.23
资产总计	27,269.42	30,407.65	3,138.23	11.51
流动负债	5,414.38	5,414.38	-	-
非流动负债	1,512.00	163.80	-1,348.20	-89.17
负债合计	6,926.38	5,578.18	-1,348.20	-19.46
净资产（所有者权益）	20,343.04	24,829.47	4,486.43	22.05

3. 最终评估结论：

收益法评估值 100,734.00 万元，较资产基础法评估值 24,829.47 万元，差额 75,904.53 万元，差异率 305.70%。江苏凯米公司成立多年，膜产品品种比较丰富，生产形式比较灵活，其中耐酸碱管式膜产品的研发在行业内显现了龙头的地位。经过多年的发展，江苏凯米公司积累了一些经验丰富的膜产品研发人员、销售网络和稳定的客户资源。收益法评估体现了资产的“预期原则”，其未来收益现值能反映企业占有的各项资源对企业价值的贡献，包含了人力资源、客户资源、市场资源等企业存在的未予资本化的无形资产价值，故较企业实体资产的简单加和得出的资产基础法评估值有较大的增值。



评估人员分别从投入和产出两个不同方面给出了评估意见，采用资产基础法评估结果是资产的重置价值，就本项目而言，无法全面体现股东全部权益的市场价值。收益法是对企业未来收益进行预测，包含了企业各项有形资产和无形资产对企业价值的贡献，股东全部权益的市场价值可以得到充分的反映。经过分析判断，我们认为收益法的结果更能反映江苏凯米公司评估基准日的市场价值，本次评估最终选取收益法的评估值 100,734.00 万元作为最终评估结论。最终评估结论没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

由江苏凯米公司的管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，江苏凯米公司应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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（包括但不限于）：

（一）利用专家工作

本次评估利用致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。审计报告是江苏凯米公司资产评估申报的依据，也是资产评估的依据。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、纳入本次评估范围内的房屋建筑物尚未取得房屋所有权证。未取得房屋所有权证的房屋建筑物明细如下表所列：

金额单位：人民币万元

对应土地证号	名称	建筑面积	账面原值	账面净值
宁栖国用（2011）第 17316号	厂房一	3,976.40	697.19	614.40
宁栖国用（2011）第 17316号	厂房二	1,765.80	310.21	273.37
宁栖国用（2011）第 17316号	厂房三	1,868.90	332.00	292.58
宁栖国用（2011）第 17316号	一期房屋			
宁栖国用（2011）第 17316号	厂房	2,450.00	1,454.94	1,233.64
宁栖国用（2011）第 17316号	办公楼	2,579.40		



对应土地证号	名称	建筑面积	账面原值	账面净值
宁栖国用(2011)第17316号	科研楼	1,903.10		
宁栖国用(2011)第17316号	宿舍	1,952.20		

2、部分构筑物建设于市政道路用地上，具体构筑物情况如下表所示：

名称	建筑面积	建成年月	账面原值
篮球场	600.00	12/2013	账面值包含于厂房一中
门卫室	30.00	12/2013	账面值包含于厂房一中
部分绿化及厂区道路			账面值包含于厂房一中

3、对于本次评估中尚未取得房屋所有权证的房屋建筑物，其建筑面积是根据工程结算和工程图纸等资料中记载或核实后的被评估单位实地测量的建筑面积确定，仅用于本次评估。该建筑面积如与专业测绘部门的实测面积有出入，则应以专业测绘部门的实测面积或以房屋管理部门最终颁发的房屋所有权证的建筑面积为准。本次评估构筑物的主要参数是根据被评估单位提供的工程结算和工程图纸等资料中记载或核实后的被评估单位实地测量的参数确定，仅用于本次评估。

4、江苏凯米公司申报的专利：一种双膜法盐水精制的工艺及设备，专利号 ZL2012101186530；为共有专利，专利共有人分别为江苏凯米公司和江苏新源矿业有限责任公司，根据双方于 2012 年 1 月签订的《高浓度卤水膜法精制试验》(编号为：10400734-12-ZC0607-0001)技术服务合同，显示该项专利是履行合同期间所产生的知识产权，该专利归双方所有，双方都有权免费实施该项专利，未来该专利技术在江苏凯米公司生产中带来的收益归江苏凯米公司所有。本次评估以江苏凯米公司为实际专利权所有人进行评估。

本次评估未考虑以上产权瑕疵对评估结果产生的影响，亦未考虑未来办理产权证书等完善产权事宜所发生的费用对评估结果的影响。

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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(三) 抵押、担保、质押事项

江苏凯米公司向招商银行股份有限公司南京分行办理综合授信，金额为 1600 万元，用于经营周转，授信期间为 12 个月，即自 2016 年 3 月 8 日至 2017 年 3 月 7 日。江苏凯米公司以位于南京市栖霞区黄马路东侧的土地使用权做抵押担保，并于 2016



年3月11日签订了《国有土地使用权抵押合同》，国有土地使用权证证载权利号为宁栖国用（2011）第17316号。

本次评估未考虑以上抵押事项对评估结果的影响。

(四) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估值。

(五) 本报告对应收款项、存货、应付款项等的评估结果仅为北京京都中新资产评估有限公司根据企业提供的资料、审计结论对应收款项可收回性、存货结算情况的评估判断，北京京都中新资产评估有限公司不能确定其与实际收回情况、结算情况相符。

(六) 本评估结论基于委托方和被评估单位盈利承诺的基础上进行的评估测算，当被评估单位未来的盈利承诺不能够实现时，应根据被评估单位的实际盈利能力调整评估值。提请报告使用者关注该事项对评估结果的影响。

(七) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响（如受让方采用投资价值类型对评估对象进行估值），也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

(八) 本评估报告评估结论，以被评估单位提供的资料为评估基础，在目前评估机构能力范围内所能收集到的材料下，分析、测算、验证后的一种评估判断。该结论不代表对企业未来经营情况的实际判断，也不能取代可能的股权受让方对被评估单位应做的财务、法务等尽职调查和独立价值咨询。本评估报告评估结论不构成经济行为任何一方的行为建议。

(九) 本评估报告未考虑委托方及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

本次评估未考虑未来经济行为可能产生的相关税费的影响。

截至报告日，未发现其他评估基准日期后重大事项。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。



十二、评估报告的使用限制说明

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. 本评估报告需经评估机构及资产评估师签字盖章，并依据国家法律法规的有关规定经备案（或核准）后发生法律效力；
5. 本评估报告使用的有效期为一年，起止日期为2016年6月30日至2017年6月29日。在此期间评估目的实现时，要以该评估结果作为作价参考依据，结合评估基准日期后有关事项进行调整。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。



十三、评估报告日

本评估报告报告日为2016年09月28日。

资产评估机构：北京京都中新资产评估有限公司



评估机构法定代表人或授权代表：

资产评估师：



资产评估师：





评估报告附件

一、与评估目的对应的经济行为文件

津膜科技第二届董事会第三十三次会议决议

江苏凯米公司 2015 年 9 月 23 日的股东会决议

二、被评估单位基准日审计报告

三、委托方单位法人营业执照

四、被评估单位法人营业执照、资质证书

五、评估对象所涉及的主要权属证明资料

1. 国有土地使用权证

2. 车辆行驶证

六、相关当事方承诺函

1. 委托方承诺函

2. 被评估单位承诺函

3. 资产评估师承诺函

七、评估机构及签字资产评估师资质、资格证明文件

1. 北京京都中新资产评估有限公司营业执照复印件

2. 北京京都中新资产评估有限公司资产评估资格证书复印件

3. 北京京都中新资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书

4. 签字资产评估师资格证书复印件