

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏恒立液压科技有限公司
拟对外投资涉及的国有土地使用权
市场价值资产评估报告
苏中资评报字(2018)第 4075 号
(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司
二〇一八年十一月三十日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人.....	4
二、 评估目的.....	5
三、 评估对象和评估范围.....	5
四、 价值类型.....	5
五、 评估基准日.....	5
六、 评估依据.....	6
七、 评估方法.....	7
八、 评估程序实施过程和情况.....	9
九、 评估假设.....	10
十、 评估结论.....	10
十一、 特别事项说明.....	10
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	11
十三、 资产评估报告日.....	11
资产评估报告附件	13

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人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。

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

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

资产评估报告摘要

重要提示

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

江苏恒立液压科技有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对江苏恒立液压科技有限公司拟对外投资涉及的国有土地使用权在 2018 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：确定江苏恒立液压科技有限公司申报的土地使用权的市场价值，为江苏恒立液压科技有限公司拟对外投资事宜提供价值参考依据。

评估对象：江苏恒立液压科技有限公司申报的土地使用权。

评估范围：位于武进高新区龙资路 88 号一宗国有工业出让用地，不动产权证编号为苏(2016)常州市不动产权第 2019929 号，证载土地面积为 393,949.5 m²，本次评估面积为 68209.30 m²，净地，尚未进行开发。

评估基准日：2018 年 10 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法和基准地价系数修正法

评估结论：评估基准日，委托评估的资产账面价值为 1,116.69 万元，评估价值为 2,690.00 万元(大写为人民币贰仟陆佰玖拾万元整)，增值额为 1,573.31 万元，增值率为 140.89%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

特别事项：

1. 江苏恒立液压科技有限公司承诺委估宗地未设置如抵押权、租赁权、地役权、典权等他项权利；
2. 本次评估的土地使用权面积为苏(2016)常州市不动产权第 2019929 号产权证中的部分面积，其面积由委托方根据武进国家高新技术产业开发区规划建设 and 城市管理局分割的红线图申报。

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

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏恒立液压科技有限公司拟对外投资 涉及的国有土地使用权市场价值 资产评估报告正文

苏中资评报字(2018)第 4075 号

江苏恒立液压科技有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对江苏恒立液压科技有限公司拟实施对外投资事宜涉及的国有土地使用权在 2018 年 10 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、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人和产权持有单位均为江苏恒立液压科技有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

名称：江苏恒立液压科技有限公司

统一社会信用代码：913204120694924298

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：武进国家高新技术产业开发区龙资路 88 号

法定代表人：汪立平

注册资本：60000 万元整

成立日期：2013 年 5 月 27 日

营业期限：2013 年 5 月 27 日至 2033 年 5 月 26 日

经营范围：液压元件(包括液压阀、液压泵、液压马达、减速机、液压油缸)及零部件、液压阀组、液压试验台、液压机械装备、液压电子元件、液压系统的开发、制造、维修、售后服务及技术咨询、技术服务;液压系统集成,液压系统软件的开发、销售及技术咨询、技术服务;精密机械零件加工;自有厂房和设备的租赁;销售自产产品。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)

本评估报告仅供委托人(产权持有单位)和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

确定江苏恒立液压科技有限公司申报资产的市场价值，为江苏恒立液压科技有限公司拟实施对外投资事宜提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是江苏恒立液压科技有限公司申报的土地使用权。

(二) 评估范围

评估范围为位于武进高新区龙资路 88 号一宗国有工业出让用地，证载土地面积为 393,949.5 m²，本次评估面积为 68,209.30m²。账面价值为 1,116.69 万元。

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。

评估范围内主要资产的情况如下：

委估资产为位于武进高新区龙资路 88 号一宗国有出让工业用地，不动产权证编号为苏（2016）常州市不动产权第 2019929 号，证载土地面积为 393,949.5 m²。本次评估根据武进国家高新技术产业开发区规划建设和城市管理局分割的红线图确定评估面积为 68,209.3 m²。该地块终止日期为 2063 年 9 月 14 日，宗地东至恒立液压，南至龙资路，西至凤林南路，北至恒立液压。委评地块为净地，尚未进行开发。

四、 价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定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。

本次评估目的是拟对外投资，对市场条件和评估对象的使用等并无物别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、 评估基准日

评估基准日是 2018 年 10 月 31 日。

该基准日是由委托人根据评估目的而确定的，评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

无。

(二) 法律法规依据

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

2. 《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修订);

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);

4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

5. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);

(三) 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. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2017]31号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34号);

6. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

9. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32号);

10. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

(四) 权属依据

1. 不动产权证;

2. 武进国家高新技术产业开发区规划建设和城市管理局提供的土地分割红线图。

(五) 取价依据

1. 武进区城乡一体化建设用地基准地价成果(2017.1.1-2019.12.31);

2. 江苏省土地市场网;

3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

4. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
3. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
4. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表。

七、 评估方法

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,本次评估选用市场法和基准地价系数修正法对国有土地使用权进行评估。评估方法选择理由如下:

一般土地评估的方法有成本法、基准地价系数修正法、市场法、收益法及假设开发法。

对于工业用地,采用收益法难以拆分房屋和土地各自的收益,因此难以反映土地的实际价值;而假设开发法一般用于商业、住宅类用地的评估,工业用地难以预测开发收益,因此一般工业用地不采用假设开发法评估,如果采用成本法,考虑到成本法对于宗地的个别因素差异考虑不够完善,相对市场法和基准地价系数修正法对宗地市场价值反映不够敏感,因此本次评估也没有采用成本法。

委估宗地同一区域近期有挂牌出让的案例,且可以建立可比体系进行评估,可以采用市场法进行评估;同时考虑到常州市国土资源局武进分局近期公布了《武进区城乡一体化建设用地基准地价成果(2017.1.1-2019.12.31)》,因此本次评估也可以采用基准地价系数修正法评估。

A、市场法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房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或价值的方法。在一定市场条件下,选择条件类似或使用价值相同的若干参照物,就交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较,并对参照物价格加以修正,从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下:

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×估价期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

评估价值形成

(1) 搜集交易实例

运用市场法评估,首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例,才能把握正常的市场价格行情,才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅报刊、网络资源广告、信息等资料,了解土地成交价格资料和有关交易情况。

(2) 选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估宗地用途、区域位置相近的案例作参照物。

(3) 建立价格可比基础

选取了可比实例之后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致、相互可比，并统一到需要求取的评估对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

(4) 进行交易情况修正

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例，成交价格的偏差，将其成交价格修正为正常价格。

(5) 进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格，是在其成交日期时的土地市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，应是在评估基准日时的土地市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同，土地市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格，这样才能将其作为评估对象的价格。

(6) 进行房地产状况修正

通过待估宗地与可比实例各因素条件的分析比较，主要包括区域因素和个别因素，区域因素修正的内容主要包括：繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度、城市规划限制等因素。个别因素修正的内容主要包括：宗地位置、面积、形状、临街状况、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况、规划限制条件等因素。通过对影响宗地成交价格的各项因素进行比较，确定可比实例相对于待估宗地影响因素的综合指数。

(7) 求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、宗地状况修正，确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估物业的基价，如果价格有较大差异，分析原因后采用加权平均法确定待估宗地的基价。

(8) 年期修正

以上计算的是出让年限为 50 年期的土地价值，还需进行年期修正，公式为：

$$K = (1 - 1 / (1 + r)^n) / (1 - 1 / (1 + r)^m)$$

K.....年期修正系数

r.....土地还原利率

n.....土地剩余使用年限

m.....市场交易价格设定的土地使用年限

(9) 确定评估值

根据求取得宗地单价和宗地面积的乘积即为评估值。

B、基准地价修正法是指利用城镇基准地价与基准地价修正体系等评估成果，按照替代原则，就待估宗地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，进而求取待估宗地在估价基准日价格的一种方法。基准地价系数修正法的计算公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价(基准地价设定开发程度下的宗地地价) = 基准地价 × K1 × K2 × K3 × (1 + ΣK) + K4

式中：K1——期日修正系数

K2——土地使用年期修正系数

K3——容积率修正系数

K4——开发程度修正

ΣK——影响地价区域因素与个别因素之和

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年11月8日至2018年11月30日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2018年11月8日，我公司与委托人就评估目的、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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

指导产权持有单位的财务与资产管理人员填写资产评估申报表并准备评估所需基础资料。

(三) 现场调查

评估人员于2018年11月8日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对纳入评估范围的资产进行了现场勘查，并对产权证明文件资料进行查验。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托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，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对委估资产的具体情况，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。项目负责人对委估资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六） 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
4. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；
5. 假设申报的资产自行按照原有规划条件和合理的开发进度进行开发。

本资产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，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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

江苏恒立液压科技有限公司评估基准日评估范围内的资产账面价值为 1,116.69 万元，评估价值为 2,690.00 万元（大写为人民币贰仟陆佰玖拾万元整），增值额为 1,573.31 万元，增值率为 140.89%。

本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，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专业能力所能评定估算的有关事项：

1. 江苏恒立液压科技有限公司承诺委估宗地未设置如抵押权、租赁权、地役权、典权等他项权利；

2. 本次评估的土地使用权面积为苏(2016)常州市不动产权第 2019929 号产权证中的部分面积，其面积由委托方根据武进国家高新技术产业开发区规划建设和城市管理局分割的红线图申报。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 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；

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

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产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；



(六)

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 11 月 30 日。

(此页为签字盖章页)

资产评估师: 


资产评估师: 




江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一八年十一月三十日

资产评估报告附件

- 附件一、委托人（产权持有单位）营业执照；
- 附件二、评估对象涉及的不动产权证；
- 附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件四、签名资产评估师的承诺函；
- 附件五、江苏省财政厅苏财工贸【2018】22号备案公告复印件；
- 附件六、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件七、营业执照副本复印件；
- 附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件九、资产评估明细表。

编号 320483000201803050010



营业执照

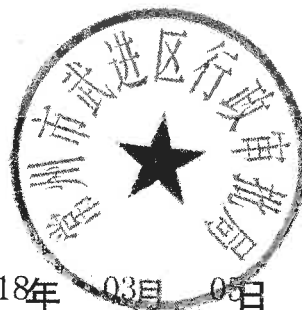
(副本)

统一社会信用代码 913204120694924298 (1/1)

名称 江苏恒立液压科技有限公司
类型 有限责任公司（法人独资）
住所 武进国家高新技术产业开发区龙资路88号
法定代表人 汪立平
注册资本 60000万元整
成立日期 2013年05月27日
营业期限 2013年05月27日至2033年05月26日
经营范围 液压元件（包括液压阀、液压泵、液压马达、减速机、液压油缸）及零部件、液压阀组、液压试验台、液压机械装备、液压电子元件、液压系统的开发、制造、维修、售后服务及技术咨询、技术服务；液压系统集成，液压系统软件的开发、销售及技术咨询、技术服务；精密机械零件加工；自有厂房和设备的租赁；销售自产产品。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）



登记机关



2018年 03月 05日

常州市武进区市场监督管理局

公司准予变更登记通知书

(wj04830278)公司变更[2018]第03030002号

统一社会信用代码:913204120694924298

毛敏霞:

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国公司登记管理条例》等规定,你代表委托方申请

江苏恒立液压科技有限公司

经营范围变更已经我局核准。主要变更事项如下:

原经营范围:液压元件(液压阀、液压泵、液压马达)、液压总成、液压机械装备、小型液压船舶的制造、农机液压机械、成套液压系统、航空液压件、铁路车辆液压件制造及相关技术支持服务;机械零部件加工,销售自产产品。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)

现经营范围:液压元件(包括液压阀、液压泵、液压马达、减速机、液压油缸)及零部件、液压阀组、液压试验台、液压机械装备、液压电子元件、液压系统的开发、制造、维修、售后服务及技术咨询、技术服务;液压系统集成,液压系统软件的开发、销售及技术咨询、技术服务;精密机械零件加工;自有厂房和设备的租赁;销售自产产品。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)

同时,下列事项已经我局备案:

章程备案

凭此通知书十日内换发营业执照。



苏 (2016) 常州市 不动产权第 2019929 号

附 记

权利人	江苏恒立液压科技有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	武进高新区龙资路88号	
不动产单元号	详见不动产登记簿	
权利类型	房屋所有权 / 国有建设用地使用权	
权利性质	自建房 / 出让	
用途	工业 / 工业	
面积	房屋建筑面积115085.83平方米 / 土地使用权面积(户)393949.5平方米	
使用期限	国有建设用地使用权期限:2063-9-14/2064	
权利其他状况	-12-9 房屋结构:钢混	

* 不动产他项权利以登记机构不动产登记:

房地号: G0100157993

自建 土地竣工验收A地块至2019年10月止; B地块至2017年6月29日止 本次登记13幢, 总面积为115085.83平方米, 详见汇

幢号	结构	房屋总层
1	钢混	1
2	钢	3
3	混合	1
合计		

0 Lk L M 18

江苏恒立液压科技有限公司

由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

凤林南路

龙资路

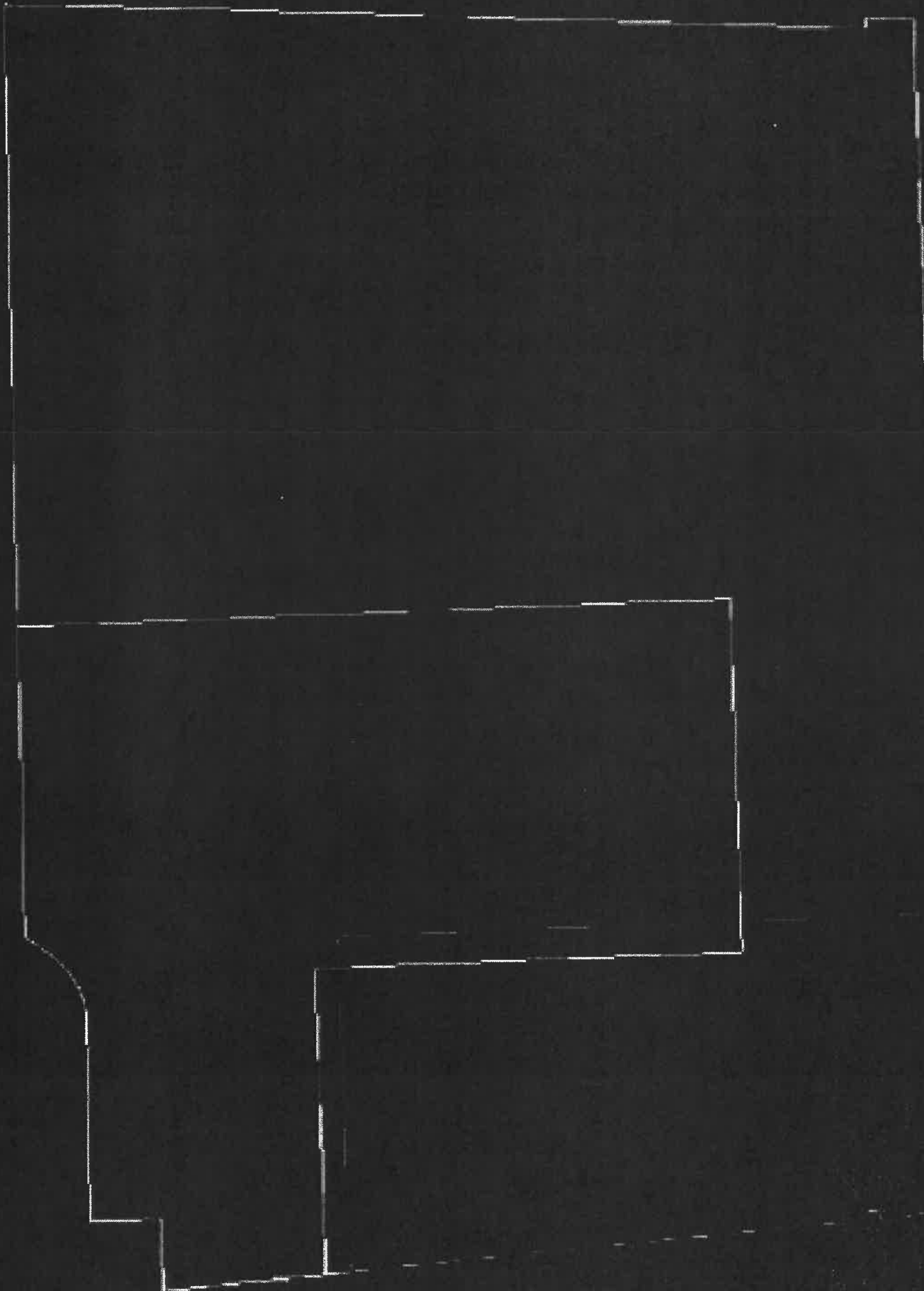
此图为江苏恒立液压科技有限公司土地分割红线图。(1:2000)

2018.11.21

注：用地分割后须符合控规要求。

A=68209.3平方米(102.314亩)

0 Lk L M 18



江苏恒立液压科技有限公司

承 诺 函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

江苏恒立液压科技有限公司拟对外投资，委托你公司对该经济行为所涉及的土地使用权市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、 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；
- 四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（产权持有单位）名称(印章)

法定代表人（签字）

二〇一八年十一月二十日

资产评估师承诺函

江苏恒立液压科技有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施对外投资事宜涉及的土地使用权在 2018 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估，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，我们承诺如下：

- 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、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 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：



资产评估师：



二〇一八年十一月三十日

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕22号

备案公告

江苏中企华中天资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏中企华中天资产评估有限公司，组织形式为有限公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为谢肖琳。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年1月19日印发



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

江苏中企华中天资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企〔2009〕23号 证书编号：0250043002

变更文号：财办资〔2018〕12号

序列号：000150



发证时间：

2018年4月

编号 320402000201712250115



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204021371842774 (1/1)

名称 江苏中企华中天资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 天宁区北塘河路8号恒生科技园二区6幢1号
法定代表人 谢肖琳
注册资本 1000万元整
成立日期 1993年03月02日
营业期限 1993年03月02日至*****
经营范围 证券业务资产评估及各类单项资产评估, 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估, 工程造价咨询, 财会咨询, 信息服务, 房地产评估。(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)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年12月25日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘志辉

性别：女

登记编号：32020304



单位名称：江苏中企华中天资产评
估有限公司

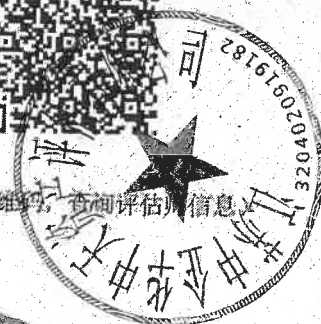
初次登记时间：2002-05-16

年检信息：通过 (2018-05-04)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估) 信息



本人签名：

刘志辉

本人印鉴：



打印时间：2018年5月16日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：臧国锋

性别：男

登记编号：32000457

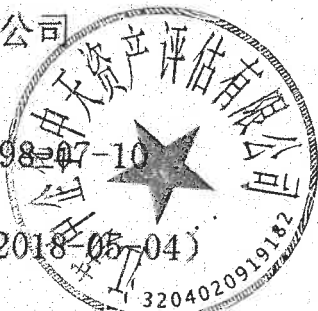


单位名称：江苏中企华中天资产评
估有限公司

初次登记时间：1998-07-10

年检信息：通过 (2018-05-04)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

臧国锋

本人印鉴：



打印时间：2018年5月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

表1

被评估单位: 江苏恒立液压科技有限公司		评估基准日: 2018年10月31日		金额单位: 人民币万元	
项目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率 D=C/A*100%
1	流动资产				
2	非流动资产	1,116.69	2,690.00	1,573.31	140.89%
3	其中: 可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产				
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	1,116.69	2,690.00	1,573.31	140.89%
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	1,116.69	2,690.00	1,573.31	140.89%
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债合计				
24	净资产(所有者权益)	1,116.69	2,690.00	1,573.31	140.89%

