

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

汕头万顺新材集团股份有限公司拟股权增持涉及的
江苏万顺新富瑞科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2020）第 452 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二〇年十二月十五日



目 录

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	4
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、评估价值类型及定义	11
五、评估基准日	11
第二章 评估依据	11
一、经济行为依据	11
二、法律法规依据	11
三、评估准则依据	12
四、资产权属依据	13
五、 取价依据	13
六、其他依据及参考资料	14
第三章 评估方法	14
一、流动资产	15
二、设备	17
三、 房屋建（构）筑物	21
四、 在建工程——土建工程	24
五、 在建工程——设备安装工程	24
六、 无形资产——土地使用权	24
七、无形资产——其他无形资产	26
八、递延所得税资产	27
九、其他非流动资产	27
十、负债	27
第四章 评估程序实施过程和情况	28
一、进行前期调查	28
二、编制评估计划	28
三、进行现场调查	28
四、收集整理评估资料	29
五、展开评定估算	29
六、形成评估结论	30
七、编制出具评估报告	30
第五章 评估假设	30
一、本次评估采用的假设	30
二、评估假设对评估结论的影响	31
第五章 评估结论	32
一、评估结果	32
二、评估结论	32
第七章 特别事项说明	32
第八章 资产评估报告的使用限制说明	33

第九章 评估报告日及其他	34
资产评估报告附件:	36

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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他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。

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；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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。

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、负债清单由委托人、被评估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、被评估单位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、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。

汕头万顺新材集团股份有限公司拟股权增持涉及的
江苏万顺新富瑞科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2020）第 452 号

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，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受汕头万顺新材集团股份有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，对汕头万顺新材集团股份有限公司拟通过收购而增持股权涉及的江苏万顺新富瑞科技有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为江苏万顺新富瑞科技有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对江苏万顺新富瑞科技有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，江苏万顺新富瑞科技有限公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 9 月 30 日所表现的市场价值为 1,191.90 万元。评估值较账面净资产增值 1,242.65 万元，增值率为 2,448.57 %。

即：江苏万顺新富瑞科技有限公司总资产账面价值为 6,074.54 万元，评估价值为 7,317.19 万元，增值额为 1,242.65 万元，增值率为 20.46 %；总负债账面价值为 6,125.29 万元，评估价值为 6,125.29 万元，无增减值；净资产账面价值为-50.75 万元，评估价值为 1,191.90 万元，增值额为 1,242.65 万元，增值率为 2,448.57 %。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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	2,373.05	2,528.39	155.34	6.55
非流动资产	3,701.48	4,788.79	1,087.31	29.38
其中：固定资产	1,832.12	2,518.75	686.63	37.48
在建工程	1,014.92	1,044.84	29.92	2.95
无形资产	585.05	955.81	370.76	63.37
递延所得税资产	195.11	195.11		-
其他非流动资产	74.28	74.28		-
资产总计	6,074.54	7,317.19	1,242.65	20.46
流动负债	6,125.29	6,125.29		-
非流动负债				
负债合计	6,125.29	6,125.29		-
净资产（所有者权益）	-50.75	1,191.90	1,242.65	2,448.57

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇二〇年九月三十日起至二〇二一年九月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

汕头万顺新材集团股份有限公司拟股权增持涉及的 江苏万顺新富瑞科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2020）第 452 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受汕头万顺新材集团股份有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，对汕头万顺新材集团股份有限公司拟通过收购而增持股权涉及的江苏万顺新富瑞科技有限公司股东全部权益价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：汕头万顺新材集团股份有限公司

法定住所及经营场所：汕头保税区万顺工业园

法定代表人：杜成城

注册资本：66683.74 万人民币

企业性质：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：加工、制造、研发：新材料、纸制品、包装材料、光电产品、建筑材料、汽车用品、塑料制品、金属材料及制品（钢铁、钢材除外）、电子产品、工艺美术品（不含金银制品；象牙、犀角及其制品除外）；销售：化工原料（不含危险化学品）、仪器仪表、电子计算机及配件、五金交电、针纺织品；货物仓储（不含危险化学品）；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（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）。

（二）被评估单位概况

名称：江苏万顺新富瑞科技有限公司

法定住所及经营场所：句容市边城镇光明中小企业科创园 8-1 号

法定代表人：梁中奎

注册资本：3000 万元整

企业性质：有限责任公司

营业期限：2014 年 8 月 1 日至*****

经营范围：玻璃制品的研发、生产、销售、安装；钢化玻璃、夹胶玻璃、中空玻璃、热弯玻璃、工艺玻璃、防弹防爆玻璃、调光玻璃、智能电控调光玻璃、玻璃配件、电器产品、高强度汽车调光玻璃、高强度汽车隔热保温超节能玻璃、高强度汽车除雾除霜挡风玻璃、汽车普通玻璃、化学钢化玻璃、机车玻璃、覆膜玻璃、智能光控节能玻璃、功能性塑料薄膜、幕墙设计、安装；普通货物道路运输；单项透视玻璃的销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）。

1、股权结构及历史沿革

江苏万顺新富瑞科技有限公司成立于 2005 年，是一家集研发、生产、销售、服务于一体的现代化高科技玻璃加深企业。2018 年 12 月，万顺股份完成收购江苏新富瑞节能玻璃有限公司 51% 股权，后更名为江苏万顺新富瑞科技有限公司，正式成为万顺股份的控股子公司，以上均已完成工商登记。

截止 2020 年 9 月 30 日，江苏万顺新富瑞科技有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
汕头万顺包装材料股份有限公司	1,530.00	51%
梁中奎	1,470.00	49%
合计	3,000.00	100%

2、主要资产

江苏万顺新富瑞科技有限公司主要资产包括：流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。

流动资产包括：货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。其中：货币资金为现金和银行存款；应收票据、应收账款和应收款项融资主要为应收的销售货款；预付账款主要为预付的材料款等；其他应收款为应收的员工借支和过渡期亏损额补偿等；存货主要为原材料、产成品（库存商品）、在产品和发出商品；其他流动资产主要为待认证进项税和预交企业所得税；

固定资产主要为房屋建（构）筑物、机器设备、车辆和电子设备。其中：房屋建（构）

筑物用于生产的全部生产用房、办公经营用房屋和附属路面、围墙等组成部分；

机器设备主要为生产、检测和管理设备。主要设备包括：玻璃红外干燥机、玻璃双面磨边机、玻璃双圆边磨边机、超高压数控万能水切割机、钢化炉机组、高压釜、化学钢化炉、加工中心、全自动除膜机、全自动涂胶机、丝印机、卧式四边磨边机、箱体式连续热弯炉和中空玻璃生产线等，共计 142 台（套），均能正常使用；

车辆主要为荣威、小型轿车宝马、东风牌普通货车等，共计 5 辆，维护保养良好，均处于正常行驶状态；

电子设备主要为电子设备主要为办公用电子设备，如电脑、打印机、复印机及办公家具等，共计 131 台，均能正常使用；

在建工程为土建工程和设备安装工程。其中：土建工程具体为支付的二期工程项目中三号和四号厂房的前期费用和厂房建筑工程款；设备安装工程是为完善工艺要求而进行的设备采购。

无形资产为土地使用权，包括两宗土地；

递延所得税资产为被评估单位对计提应收账款和其他应收款的坏账准备、存货跌价准备和提取可用以后年度税前利润弥补的亏损而产生的可抵扣所得税暂时性时间差异；

其他非流动资产主要为预付的工程款和设备款。

3、主营业务

江苏万顺新富瑞科技有限公司是一家集研发、生产、销售、服务于一体化的现代化高科技玻璃加深企业。

4、近二年一期的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 9 月 30 日
流动资产：	2,323.96	2,507.03	2,373.05
非流动资产：	3,195.65	3,599.53	3,701.49
固定资产	1,969.45	1,991.55	1,832.12
在建工程	429.03	737.16	1,014.92
无形资产	607.23	594.56	585.05
递延所得税资产	73.43	187.91	195.11
其他流动资产	116.51	88.36	74.28
资产总计	5,519.61	6,106.56	6,074.54

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 9 月 30 日
流动负债	4,307.32	5,690.10	6,125.29
非流动负债	113.73	15.33	0.00
负债合计	4,421.06	5,705.43	6,125.29
股东权益合计	1,098.56	401.13	-50.75

利润表

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-9 月
一、营业收入	2,745.97	3,695.80	1,548.37
二、营业利润	-502.64	-800.11	-456.73
三、利润总额	-466.88	-811.90	-459.09
四、净利润	-399.85	-697.43	-451.88

被评估单位 2018、2019 年财务报表数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2019]第 5-00122 号和[2020]第 5-00043 审计报告；2020 年 9 月 30 日财务报表数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2020]第 5-00387 号审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人控股子公司。

（四）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

汕头万顺新材集团股份有限公司拟通过收购而增持江苏万顺新富瑞科技有限公司股权。为此，汕头万顺新材集团股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对江苏万顺新富瑞科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为汕头万顺新材集团股份有限公司提供相应的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为江苏万顺新富瑞科技有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为江苏万顺新富瑞科技有限公司的全部资产及负债。包括流动资

产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产，负债为流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 6,074.54 万元，负债总额为 6,125.29 万元，净资产为-50.75 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	2,373.05
非流动资产	3,701.48
其中：固定资产	1,832.12
在建工程	1,014.92
无形资产	585.05
递延所得税资产	195.11
其他非流动资产	74.28
资产总计	6,074.54
流动负债	6,125.29
非流动负债	-
负债合计	6,125.29
净资产（所有者权益）	-50.75

被评估单位 2020 年 9 月 30 日财务报表数据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2020]第 5-00387 号审计报告。

（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）主要实物资产状况

1、存货

存货包括原材料、产成品（库存商品）、在产品和发出商品。其中，原材料主要为 10mm 超白白玻、6mm 超白白玻、5mmLOW-E 等生产所需材料、备品备件和可直接销售的材料等，均存放于厂区内仓库中，共计 336 项，均能正常使用；产成品（库存商品）主要为普通钢化玻璃、双钢中空玻璃、普通夹层汽车玻璃等，共计 91 项，均能正常销售；在产品（自制半成品）为评估基准日生产过程中处于正常的、尚待加工完成的产品，共计 54 项；发出商品主要为发出给扬州天宇建筑装饰工程有限公司、南京匠医装饰设计工程有限公司等单位的普通钢化玻璃、双钢夹层玻璃等，共计 328 项。

2、固定资产

固定资产包括房屋建（构）筑物、机器设备、车辆和电子设备。

房屋建（构）筑物为用于生产的全部生产用房、办公经营用房屋和附属路面、围墙等组成部分，房屋建（构）筑物维护保养较好；

机器设备主要为生产、检测和管理设备。主要设备包括：玻璃红外干燥机、玻璃双面磨边机、玻璃双圆边磨边机、超高压数控万能水切割机、钢化炉机组、高压釜、化学钢化炉、加工中心、全自动除膜机、全自动涂胶机、丝印机、卧式四边磨边机、箱体式连续热弯炉和中空玻璃生产线等，共计 142 台（套），均能正常使用；

车辆主要为荣威、小型轿车宝马、东风牌普通货车等，共计 5 辆，维护保养良好，均处于正常行驶状态；

电子设备主要为电子设备主要为办公用电子设备，如电脑、打印机、复印机及办公家具等，共计 131 台，均能正常使用。

3、在建工程为土建工程和设备安装工程。其中：土建工程具体为支付的二期工程项目中三号和四号厂房的前期费用和厂房建筑工程款；设备安装工程是为完善工艺要求而进行的设备采购。

（五）无形资产状况

评估范围内的无形资产为土地使用权，待估宗地的宗地位置、土地用途、不动产权证书编号、面积、土地权属性质、使用期限、用途等详见下表。

序号	土地权证编号	土地位置	证载日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	苏（2019）句容市不动产权第0007109号	句容市边城镇光明村	2015/4/15	出让	工业	至2065/1/15	五通一平	11,018.00
2	苏（2020）句容市不动产权第0054073号	句容市边城新243省道东南侧	2018/4/24	出让	工业	至2067/1/22	五通一平	9,409.00

截至评估基准日，江苏万顺新富瑞科技有限公司已取得《不动产权证书》，具体办证情况见《评估对象土地登记状况一览表》，不存在权属纠纷。

（六）列入评估范围的账面无记录资产状况

本次纳入评估范围的其他无形资产主要为 19 项专利权、3 项商标和 1 项域名，以上无形资产均为账外资产，无账面价值。具体如下：

1、专利权

序号	专利名称	专利号	专利类型	申请日
1	一种可倾斜式玻璃展示架	ZL201820832569.8	实用新型	2018年5月31日

序号	专利名称	专利号	专利类型	申请日
2	一种玻璃加工用吸附转移装置	ZL201820723888.5	实用新型	2018年5月16日
3	一种自动提高散热性能的高低压开关柜	ZL201820804169.6	实用新型	2018年5月28日
4	一种智能光控紫外线红外线变色玻璃	ZL201721888052.2	实用新型	2017年12月29日
5	一种玻璃加工用机械手	ZL201820723816.0	实用新型	2018年5月16日
6	一种玻璃钻孔用输送装置	ZL201820723759.6	实用新型	2018年5月16日
7	一种玻璃贴膜用位置调整装置	ZL201820723886.6	实用新型	2018年5月16日
8	一种玻璃加工固定装置	ZL201820723817.5	实用新型	2018年5月16日
9	一种夹层玻璃	ZL201820824251.5	实用新型	2018年5月30日
10	一种新型玻璃存放支架	ZL201820732449.0	实用新型	2018年5月17日
11	一种可自动升降式平板玻璃夹持架	ZL201820732676.3	实用新型	2018年5月17日
12	一种可升降式平板玻璃支架	ZL201820732447.1	实用新型	2018年5月17日
13	一种可调节式玻璃固定架	ZL201820732450.3	实用新型	2018年5月17日
14	一种尺寸可调节式玻璃存放架	ZL201820732683.3	实用新型	2018年5月17日
15	一种光致变色隔热保温夹层遮阳玻璃	ZL201721885540.8	实用新型	2017年12月29日
16	一种可拆卸式双层玻璃	ZL201820824276.5	实用新型	2018年5月30日
17	一种旋转方便的高低压开关柜	ZL201820803343.5	实用新型	2018年5月28日
18	一种防水散热通道的高低压开关柜	ZL201820804142.7	实用新型	2018年5月28日
19	一种使用寿命长的电缆桥架	ZL201820810341.9	实用新型	2018年5月29日

其中序号 2-19 企业提供的专利证书上的专利权人为江苏新富瑞节能玻璃有限公司，但根据“中国及多国专利审查信息查询网”公告内容，序号 2-19 专利的专利权人已变更为江苏万顺新富瑞科技有限公司，故上述专利权属人均为江苏万顺新富瑞科技有限公司。

2、商标

商标注册号	商标名称	商标权利人	法定使用年限	注册有效截止日期
15142851		江苏万顺新富瑞科技有限公司	10	2025年12月20日
9006452		江苏万顺新富瑞科技有限公司	10	2024年4月27日
9006453		江苏万顺新富瑞科技有限公司	10	2022年1月13日

3、域名

域名: [Http://www.xfrglass.com](http://www.xfrglass.com)

类型: 中文国际域名

评估人员查阅了相关网站信息等，了解了上述无形资产现在的使用情况，以上无形资产

均属江苏万顺新富瑞科技有限公司所有。

(七) 列入评估范围的账上有账下无资产状况

被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

- (一) 本项目资产评估基准日为 2020 年 9 月 30 日。
- (二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

《汕头万顺新材集团股份有限公司总经理办公会议纪要》。

二、法律法规依据

- (一) 《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通过）；
- (二) 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
- (三) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- (四) 《中华人民共和国证券法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
- (五) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- (六) 《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)；

(七)《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)；

(八)《中华人民共和国专利法》(2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正)；

(九)《会计监管风险提示第5号--上市公司股权交易资产评估》(证监办〔2013〕6号)；

(十)《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)；

(十一)《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)；

(十二)《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)；

(十三)关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

(十四)财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(〔2019〕39号)文件；

(十五)其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

(一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

(二)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；

(三)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

(四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

(五)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；

(六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；

(七)《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号)；

(八)《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；

- （九）《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- （十）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- （十一）《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- （十二）《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
- （十三）《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- （十四）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- （十五）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- （十六）《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
- （十七）《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
- （十八）《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- （十九）《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
- （二十）《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
- （二十一）其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- （一）不动产权证；
- （二）商标注册证书、专利证书、专利申请文件、专利授予通知书、商标和专利缴费证明等文件；
- （三）存货、设备类资产的购买合同或发票凭证、车辆的行驶证；
- （四）建筑物的施工合同及竣工决算等；
- （五）其他有关权属证明。

五、取价依据

- （一）2020年版《机电产品全球报价系统》、2020年版机电产品报价手册；
- （二）《资产评估常用数据与参数手册》（2010-2011版）；
- （三）《轻工业工程设计概算编制办法》（QBJ10-2005）；
- （四）评估基准日近期的《京东》、《阿里巴巴》、《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等设备交易价格信息网站；
- （五）当地车辆市场信息和“太平洋汽车网”、“搜狐汽车”、“万车网”等专业

汽车价格信息网站；

（六）《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）；

（七）江苏省各市建设工程造价管理协会发布的造价信息；

（八）《江苏省建设工程费用定额》（2014 版）、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 版）、《江苏省安装工程计价定额》（2014 版）、《江苏省市政工程计价定额》（2014 版）、《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）；

（九）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

（十）江苏省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知（苏建价〔2016〕154 号）；

（十一）省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知（苏建函价〔2014〕569 号）；

（十二）句容市国土资源局土地交易网站公布的工业土地挂牌交易价格信息；

（十三）句容市有关城市规划及土地政策、法规；

（十四）国家知识产权局收费公示的数据；

（十五）评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

（十六）与本次评估相关的其他价格资料。

六、其他依据及参考资料

（一）被评估单位提供的资产评估明细表；

（二）被评估单位的工商变更资料、章程、简介及营业执照；

（三）被评估单位提供的对外投资单位的基准日财务报表等；

（四）被评估单位提供的基准日审计报告、近三年的报表、账册及凭证等。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估执业准则——企业价值》，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）

三种基本方法的适用性，选择评估方法。对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量分析方式后，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

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。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。但由于企业前五年一期均处于亏损状态，主要原因为企业的主要产品技术含量不高，且费用占比相对较高，目前虽然持续生产，但难以对企业何时能够扭转亏损局面做出判断，鉴于企业未来收益的不确定性很大，不适合采用收益法评估。

企业价值评估中的成本法（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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法），以成本法（资产基础法）的评估结果作为评估结论。

各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产具体包括：货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（一）货币资金

货币资金主要为现金和银行存款。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

（二）应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、应收款项融资、预付账款和其他应收款。

应收票据、应收款项融资：为商业承兑汇票和银行承兑汇票，在查阅账簿、调查了解与对方单位往来及对方单位信用等情况的基础上，判断有无可能形成坏账的应收票据；对有证据的已成为坏账的应收票据按零值确定评估值，对正常的应收票据按核实后帐面值确定评估值。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于内部个人款项，以核实后账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合帐龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑风险损失问题，将其评估为零。

预付账款：对大额款项进行函证，按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

（三）存货

本次评估的存货为原材料、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）和发出商品。

对原材料，核实基准日数量，确认核实无误后作为实际数量。对于生产所需可正常使用的原材料进行市场询价，经了解，被评估单位的原材料单价变动不大，账面价值基本可以反映其价值，故按核实后的账面值确认评估值；对于可直接销售的原材料，参照产成品（库存商品）的评估方法。

对在产品（自制半成品），由于生产过程中存在诸多不确定性因素，评估人员难以用约当产量法将在产品折算为一定数量的产成品，故在核实帐面值无误后，以账面值作

为评估值。

对产成品(库存商品),按以下公式计算评估值(式中部分利润根据销售情况确定):

评估值=库存数量×不含税销售单价×[1-(销售费用/销售收入+税金及附加/销售收入)]

对发出商品,参照产成品的评估方法进行评估。

(四) 其他流动资产

其他流动资产为待认证进项税和预交企业所得税。评估人员核查了其他流动资产的形成原因、记账原则、纳税申报等情况,以核实后的账面值确定评估值。

二、设备

本次评估范围内的设备包括机器设备、车辆和电子设备。

根据《资产评估执业准则—机器设备》,机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,选取适当的方法。

市场法,是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较,并对比较因素进行修正,从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是:需要有一个较为活跃的交易市场;市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节,因此无法选用市场法。

收益法,是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时,被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化,未来收益期限也能合理量化。因本次评估的机器设备无法与其他固定资产分别量化其收益,因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产,潜在的投资者在决定投资某项资产时,所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件,即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态,具备可利用的历史资料,因此适宜选用成本法。

根据本次资产评估目的和委估资产类型,此次我们采用成本法进行评估。其基本公式为:

设备评估值 = 重置成本 × 成新率

(一) 重置成本的确定

1、机器设备重置成本的确定

机器设备重置成本的基本计算公式如下：

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 联合试车费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税进项税额

在确定设备重置成本时，对设备现行市场售价中约定包含的运杂费、安装调试费等费用则不再重复计算。

(1) 设备购置价的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格资料（2020 年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息（阿里巴巴、马可波罗、处理网、中国供应商等网站），并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定重置成本；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。

(2) 设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

运杂费 = 设备购置价 × 运杂费率

当地零星购置设备运杂费按购置费的 0.2—0.5% 取费。

(3) 安装调试费的确定

根据《轻工业工程设计概算编制办法》（QBJS10-2005）为测算基础费的基本依据，选用适宜的费率计取。

安装调试费 = 设备购置价 × 安装调试费率

(4) 基础费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

基础费 = 设备购置价 × 基础费率

设备基础在房屋建筑物、构筑物部分已单独考虑的不再重复计算；不需设备基础的设备，评估时不考虑此项成本费用。

（5）联合试车费的确定

根据《轻工业工程设计概算编制办法》（QBJS10-2005）为测算基础费的基本依据，选用适宜的费率计取。

$$\text{联合试车费} = \text{设备购置价} \times \text{联合试车费率}$$

（6）前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括被评估单位勘察设计费、工程建设监理费、环境评价费、可行性研究费、招投标代理费等，按照项目总的投资规模，参照国家、地方及行业有关收费规定计取。计算公式如下：

$$\text{前期及其他费用} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{联合试车费}) \times \text{费率}$$

前期及其他费用按照项目总的投资规模，参照国家、地方及行业有关收费规定计取。

（7）资金成本的确定

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，前期及其他费用、设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费等为均匀投入。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = \text{设备建造费用总和} \times \text{资金投入方式系数} \times \text{整体建造合理工期} \times \text{基准日银行贷款基准利率}$$

对于资金用量小的设备或者购建期在半年以内的设备，不计资金成本。

（8）可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，根据财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》和政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（〔2019〕39号）文件的相关规定测算购进的生产设备可抵扣进项税。计算公式如下：

$$\text{可抵扣增值税进项税额} = (\text{设备购置价} + \text{联合试车费}) / 1.13 \times 13\% + (\text{运输费} + \text{基础费} + \text{安装调试费}) / 1.09 \times 9\%$$

2、电子设备重置成本的确定

对正常使用的电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、

《IT168-IT 主流资讯平台》、《京东》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

3、车辆设备重置成本的确定

对于正常在用的车辆，根据汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置税等税费以及地方收取的有关费用等项目确定重置成本。即：

$$\text{重置成本} = \text{车辆含税购买价} + \text{车辆购置税} + \text{有关费用} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

式中：车辆购置税，根据 2000 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定确定。

（二）成新率的确定

1、机器设备成新率的确定

（1）对于重要或大型设备，按照观察法（即勘查打分法）确定观察法成新率，结合使用年限法确定的年限法成新率，而确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

年限法成新率计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

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

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断，“尚可使用年限”取值为正数。

勘察成新率是评估人员根据经验对标的物技术状况（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）和损耗程度做出的判断。

（2）对于价值量较小的通用设备，以年限法为主确定设备的成新率。计算公式同上。

2、电子设备成新率的确定

（1）对于电子设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限或

尚可使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。计算公式为：

$$\text{成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

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

3、车辆成新率的确定

车辆成新率采用综合成新率，计算公式为：

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

(1) 理论成新率

根据车辆行驶里程、使用年限分别计算里程法成新率、年限法成新率。然后按照“孰低法原则”确定理论成新率；对于《机动车强制报废标准规定》中规定的小、微型非营运载客汽车等无使用年限限制的车辆，直接按里程法成新率确定为理论成新率。

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{规定使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

(2) 调整系数

对调整系数采用勘察鉴定的方法确定。

三、房屋建（构）筑物

(一) 评估方法的选用

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）（确定房地产估价的体系）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（确定房地产估价方法的描述），房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。因本次评估难以收集到与委估建筑物类似的交

易案例，因此不适宜选用比较法。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的建筑物为企业自建用房，且市场上无类似的房屋租赁案例，因此不适宜选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。对于工业型房产，本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，建筑安装工程费等可参照客观标准进行逐一测算和累积，并且相关定额配套完善，因此适宜选用成本法。

综上，根据评估目的、资产用途、实际勘察情况和已掌握的资料，对纳入资产评估范围的房屋建（构）筑物采用成本法进行评估。

（二）评估方法

成本法的技术思路是通过求取评估对象在评估基准日的重置价值，扣除各类贬值，以此估算建筑物客观合理价值。其中重置价值为采用评估基准日的建筑材料和建筑技术，按评估基准日的价格水平，重新建造与建筑物具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价值。

计算公式为：房屋建（构）筑物评估值=重置成本×综合成新率

1、重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

（1）建安工程造价

本次建（构）筑物的综合造价主要选用重编工程预算法，即以待估建（构）筑物的工程合同、工程实物、工程预算资料为基础，以《江苏省建设工程费用定额》（2014版）、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014版）、《江苏省安装工程计价定额》（2014版）、江苏省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知（苏建价〔2016〕154号）等为计价依据，按照当地现行的建筑材料、人工、机械单价重新编制工程量清单，再按照计费规则进行综合取费，按评估基准日价格水平

测算出委估对象的综合造价。

（2）前期及其他费用

前期及其他费用依据吉林省及当地规划建设行政主管部门的相关规定计取。包括如下项目：勘察设计费、工程建设监理费、编制可研报告咨询费、环境评价咨询费、施工图设计审查费、招标代理服务收费、建设单位管理费。

（3）资金成本

本次评估资金成本按建筑工程的合理工期计算。即建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以建安工程造价和前期工程费和工程其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）确定。

（4）可抵扣增值税

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）、关于深化增值税改革有关政策的公告（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），开发建设过程中的各类成本由于可以抵扣企业的增值税进项税，故应将该部分进项税剔除方能作为本次评估的重置全价。

2、成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定采用现场勘察法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率。

构筑物成新率的确定采用年限法进行测定。

（1）现场勘察法

依据房屋（构）建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建（构）筑物的完好分值率。

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

（2）年限法

根据房屋建（构）筑物的耐用年限和尚可使用年限来确定房屋建（构）筑物的成新率，其计算公式如下：

$$\text{成新率} = 1 - (\text{已使用年限} / \text{耐用年限}) \times 100\%$$

（3）综合成新率

年限法测算的成新率取权重为 0.4，现场勘察法测算的成新率取权重 0.6。

$$\text{综合成新率} = 0.4 \times \text{年限法成新率} + 0.6 \times \text{现场勘察法成新率}$$

四、在建工程——土建工程

土建工程为未完工工程，账面值包括前期费用、支付的工程款，采用成本法评估。

评估人员到工程现场进行查勘，了解工程的形象进度；查阅工程合同，了解合同约定条款和工程费额；对账面记录进行核实，了解已支付工程款的明细构成，分析工程款项的支出是否正常，了解是否存在按工程进度应付而未付或超进度支付的情况；查阅项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等文件，了解工程项目的审批情况。剔除不合理的费用，考虑合理的资金成本后确认评估值。

五、在建工程——设备安装工程

设备安装工程主要为设备购置款。

经评估人员现场核查，设备安装工程为未完工项目。由于设备购置日期距评估基准日较近，国内此类机电设备市场价格变化不大，评估时采用核实合同价格内容，核实申报价值与合同价格的差异的原因，保留在建工程申报项目合理支出的设备购置费等费用，以核实后的合理支出实际发生额确认为评估值。

六、无形资产——土地使用权

（一）评估方法选用

待估宗地为出让土地，规定用途为工业用地。根据《资产评估执业准则——不动产》、《城镇土地估价规程》，结合本次评估目的和待估宗地的具体情况，对土地使用权采用市场比较法进行评估。

1、市场比较法

近年来，委估宗地所在区域周边可供出让的同类工业用途的土地较多，通过当地土

地交易公共平台，可以较为容易的获取与待估宗地相同用地性质的近期土地交易案例，因此适宜采用市场比较法评估。

2、基准地价系数修正法

由于当地工业土地市场化运作成熟，做为土地评估基本使用方法之一的基准地价系数修正法主要适用于土地出让底价、土地抵押价格、课税地价和国有企业兼并等行为中的土地资产评估。已不适用于本宗土地在本次评估目的下的评估，因此我们认为不适用于采用基准地价系数修正法对该宗土地进行评估。

3、假设开发法

根据城镇土地估价规程，对具有投资开发或再开发潜力的土地估价可采用假设开发法，且适用于对待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地评估，因委估宗地不能用于房地产开发，故无法采用假设开发法评估。

4、收益法

由于无法取得该宗地的客观年总收益、年总费用，又因为该区域土地租赁市场、房地产租赁市场成交案例较少，不能通过所在区域的租金水平合理确定估价对象的土地总收益，且通过经营收益剥离出土地的收益存在持续性、客观性、有效性的差异，故不适宜采用收益还原法评估。

5、成本逼近法

成本逼近法是以土地开发所耗费的成本构成来评估土地价格的一种方法。主要适用于工业用地、特殊性土地估价，特别适用于土地市场不发育，缺乏交易实例，无法采用其他方法进行估价的土地，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

综上，因此，根据委估方提供的资料，结合待估宗地实际状况，对土地使用权采用市场比较法进行评估。

（二）评估方法

市场比较法的基本原理是根据替代原则，将评估对象与在较近的时期内已经发生交易的类似土地实例进行比较对照，并依据实例的价格，对评估对象和实例的交易期日、交易情况、使用年限、区域以及个别因素等差别进行修正，得出评估对象在评估基准日地价的方法。其基本公式为：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P——评估对象价格；

PB——比较实例价格；

A——评估对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B——评估对象评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C——评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E——评估对象使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

七、无形资产——其他无形资产

无形资产——其他无形资产主要为专利权、商标和域名。

（一）专利权、商标

常用的无形资产的评估方法有三种，即重置成本法、市场比较法和收益现值法。

一般认为由于技术价值和获取成本往往具有弱对应性，成本法不能准确反映其价值，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和企业产品质量、服务质量带来的知名度等诸多方面，而这些因素对应的成本很难获取。基于以上因素，本次评估没有采用重置成本法。

市场比较法在资产评估中，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。

收益现值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，该方法认为在技术产品的生产、销售过程中技术等无形资产对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定技术对产品所创造的现金流贡献率，并进而确定技术对技术产品现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将产品中每年技术对现金流的贡献折为现值，结合本次评估无形资产的自身特点及对产品创造的利润的水平，由于企

业前五年一期均处于亏损状态，委估账外无形资产并未对产品创造超额收益，故收益现值法也不适用本次评估。

由于以上评估方法的局限性，本次评估以国家知识产权局收费公示的中所列收费标准计算委估专利及商标评估值。

（二）域名

域名是根据不同的后缀所收取的费用不同，国内一般分为.com、.cn、.net 等。价格分为首年注册费和续费。由于江苏万顺新富瑞科技有限公司拥有的域名目前主要为企业对外宣传以及提供公共服务平台，对企业实际经营产生超额收益有限，本次评估通过对上述不同类型的域名采用成本法确定评估值，即：按成本法即考虑域名的首年注册费、每年需要缴纳的续费和办理时外聘中介机构申请支付的咨询费用确定评估值。

八、递延所得税资产

递延所得税资产是被评估单位对于按会计制度要求计提的坏账准备、存货跌价准备和提取可用以后年度税前利润弥补的亏损所确认的由于时间性差异产生的影响所得税的金额。

评估中首先对计提的合理性、递延所得税资产核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣，对递延所得税资产的账面记录予以核实，从而得出评估值。

九、其他非流动资产

其他非流动资产为被评估预付的工程款和设备款。

评估时首先对此项资产的性质或内容、账面金额、形成原因等进行了解，对款项账簿、凭证和工程款、设备款的往来合同进行了核对和查证，以核实后的金额确定评估值。

十、负债

负债为流动负债，包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式、利润分配政策等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额、利润分配等进行审核；对重要的负债，

向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以核实后的需偿付的负债金额作为评估值。

第四章 评估程序实施过程和情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人委托人处和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、进行现场调查

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产、无形资产的产权证明文件，流动资产、非流动资产及负债的相关购置发票、合同，财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查

1、检查被评估单位填报的资产及负债评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资

产及负债评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对重点设备、房屋建（构）筑物进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录；对存货，检查原材料等的存储情况并了解领（使）用制度，查看在产品完工程度并了解入账过程，了解产成品和发出商品的销售情况和销售成本构成；

3、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况；

4、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

5、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产、无形资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）开展被评估单位外部的调研活动，包括通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策等；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册等的价格信息。

四、收集整理评估资料

评估专业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，从委托方、被评估单位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，根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他流动资产、负债和收益法评估等类别，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、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需

要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

（二）一般假设

1、假设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；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、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；

5、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）具体假设

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基本一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

4、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

二、评估假设对评估结论的影响

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。

第五章 评估结论

一、评估结果

江苏万顺新富瑞科技有限公司于评估基准日 2020 年 9 月 30 日总资产账面价值为 6,074.54 万元，评估价值为 7,317.19 万元，增值额为 1,242.65 万元，增值率为 20.46 %；总负债账面价值为 6,125.29 万元，评估价值为 6,125.29 万元，无增减值；净资产账面价值为 -50.75 万元，评估价值为 1,191.90 万元，增值额为 1,242.65 万元，增值率为 2,448.57 %。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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	2,373.05	2,528.39	155.34	6.55
非流动资产	3,701.48	4,788.79	1,087.31	29.38
其中：固定资产	1,832.12	2,518.75	686.63	37.48
在建工程	1,014.92	1,044.84	29.92	2.95
无形资产	585.05	955.81	370.76	63.37
递延所得税资产	195.11	195.11		-
其他非流动资产	74.28	74.28		-
资产总计	6,074.54	7,317.19	1,242.65	20.46
流动负债	6,125.29	6,125.29		-
非流动负债				
负债合计	6,125.29	6,125.29		-
净资产（所有者权益）	-50.75	1,191.90	1,242.65	2,448.57

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产及负债评估明细表。

二、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，江苏万顺新富瑞科技有限公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 9 月 30 日所表现的市场价值为 1,191.90 万元。评估值较账面净资产增值 1,242.65 万元，增值率为 2,448.57 %。

第七章 特别事项说明

（一）实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于

具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价，委托人在切实可行的情况下，对由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价应予以适当考虑；

（二）在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的费用和税项；未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产承担的抵押、可能承担的担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；

（三）依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，被评估单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次固定资产的评估值不含增值税；

（四）列入本次评估范围内的固定资产——车辆中有3辆机动车行驶证车主登记在其他单位名下，具体为：宝马WBASN210车和依维柯NJ6483ATS6车（车辆牌号为苏AS538T和苏AVZ269），登记在南京新富瑞玻璃实业有限公司名下；荣威CSA7180AA-D车（车牌号苏A4J973），登记在南京亨德利建材经营部名下。被评估单位承诺，本次评估范围内的车辆均为江苏万顺新富瑞科技有限公司所有，产权无争议；

（五）对于未办理房屋所有权证的建筑物，本次评估使用的房屋建筑面积等数据信息主要由企业提供，评估人员进行现场勘察测量核实；

（六）本次评估的土地使用权价值是在评估基准日2020年9月30日，土地用途为工业，土地使用权性质为出让，土地使用年限按照法定年限，土地开发程度为宗地红线外“五通”及红线内“场地平整”条件下的国有出让土地使用权出让价格；

（七）截止评估基准日，不动产权证书编号为【苏（2019）句容市不动产权第0007109号】的房屋及土地抵押给江苏句容农村商业银行股份有限公司陈武支行，抵押期限自2019年3月25日起至2022年3月25日止，最高抵押贷款金额2331万元，不动产抵押权不动产登记证明编号是【苏（2019）句容市不动产证明第0005200号】。

提请资产评估报告使用人对上述事项予以关注。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政

法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二〇年九月三十日起至二〇二一年九月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

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、除委托人和法律、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。

五、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对其评估对象可实现价格的保证。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二〇年十二月十五，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



法定代表人:

陈冬龙

中京民信（北京）资产评估有限公司

