

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州爱康薄膜新材料有限公司拟分立苏州科聚
新材料有限公司涉及的苏州爱康薄膜新材料
有限公司部分房地产价值
资产评估报告

华亚正信评报字【2020】第B16-0013号
(共壹册, 第壹册)

北京华亚正信资产评估有限公司
二〇二〇年六月十一日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020103202000517

资产评估报告名称： 苏州爱康薄膜新材料有限公司拟分立苏州科聚新材料有限公司涉及的苏州爱康薄膜新材料有限公司部分房地产价值资产评估报告

资产评估报告文号： 华亚正信评报字【2020】第B16-0013号

资产评估机构名称： 北京华亚正信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 刘立欣(资产评估师)、吴富玉(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

苏州爱康薄膜新材料有限公司拟分立苏州科聚 新材料有限公司涉及的苏州爱康薄膜新材料 有限公司部分房地产价值 资产评估报告

华亚正信评报字【2020】第 B16-0013 号

目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
资产评估报告附件	27

资产评估报告声明

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、行政法规规定及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对其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、产权持有人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。

苏州爱康薄膜新材料有限公司拟分立苏州科聚 新材料有限公司涉及的苏州爱康薄膜新材料 有限公司部分房地产价值 资产评估报告摘要

华亚正信评报字【2020】第 B16-0013 号

苏州爱康薄膜新材料有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受苏州爱康薄膜新材料有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用收益法和成本法对苏州爱康薄膜新材料有限公司拟作价出资并分立苏州科聚新材料有限公司涉及的苏州爱康薄膜新材料有限公司部份房地产在 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为苏州爱康薄膜新材料有限公司委托评估的房地产于评估基准日的市场价值。

评估范围为评估对象所涉及的杨舍镇（塘市街道）金塘西路南侧的四项房屋建筑物、构筑物、在建工程及杨舍镇（塘市街道）金塘西路南侧的土地。

评估基准日为 2020 年 4 月 30 日，价值类型为市场价值。

本次评估采用成本法和收益法对苏州爱康薄膜新材料有限公司拟分立苏州科聚新材料有限公司涉及的苏州爱康薄膜新材料有限公司房地产市场价值进行评估，最后采用收益法的结论，具体评估结论如下：

苏州爱康薄膜新材料有限公司委托评估的房地产账面值为 186,627,083.45 元，评估值合计为 232,440,641.00 元，评估增值 45,813,557.55 元，增长率 24.55%。

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为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

详见“特别事项说明”。

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。

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。

苏州爱康薄膜新材料有限公司拟分立苏州科聚 新材料有限公司涉及的苏州爱康薄膜新材料 有限公司部分房地产价值 资产评估报告正文

华亚正信评报字【2020】第 B16-0013 号

苏州爱康薄膜新材料有限公司：

北京华亚正信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、客观和公正的原则，采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对苏州爱康薄膜新材料有限公司拟作价出资并分立苏州科聚新材料有限公司涉及的苏州爱康薄膜新材料有限公司部份房地产在 2020 年 4 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、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人及产权持有人均为苏州爱康薄膜新材料有限公司。

（一）委托人概况

委托人即产权持有人。

（二）产权持有人概况

公司名称：苏州爱康薄膜新材料有限公司（以下简称：“爱康新材料”）

法定住所：张家港经济开发区南区镇北西路

经营场所：张家港经济开发区南区镇北西路

法定代表人：邹晓英

注册资本：28660.80万人民币

统一社会信用代码：91320582552450755F

企业性质：其他有限责任公司

成立日期：2010年03月16日

经营期限：2010年03月16日至2030年03月15日

主要经营范围：薄膜新材料研发；EVA胶膜研发、生产、销售；自营和代理商品及技术的进出口业务；铝型材、光伏设备及元器件、金属材料及制品、输配电及控制设备、建筑材料、五金产品、矿产品、煤炭、木材、化工产品（不含危险化学品）购销；自有房屋租赁；商务代理代办服务。（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）

（三）委托人与产权持有人之间的关系

委托人即产权持有人。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

无。

二、评估目的

据2019年12月30日苏州爱康薄膜新材料有限公司股东会决议同意，苏州爱康薄膜新材料有限公司以所属的土地使用权、在建工程和固定资产中的建筑物拟作价出资，并分立新设苏州科聚新材料有限公司。

苏州科聚新材料有限公司已于2020年5月7日由张家港市行政审批局核准完成设立登记。

本次评估目的是反映苏州爱康薄膜新材料有限公司部分房地产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

根据评估目的，本次评估对象为苏州爱康薄膜新材料有限公司房地产于评估基准日的市场价值。

评估范围为评估对象所涉及的房地产，详细情况如下：

科目名称	账面价值（元）
固定资产-房屋建筑物	92,884,196.69
固定资产-构筑物	62,860.43
在建工程	73,665,214.73
无形资产-土地使用权	20,014,811.60
合计	186,627,083.45

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）委估房地产状况

1、实物资产

（1）房屋建筑物

1）概况

房屋建筑物主要为爱康新材料的行政楼 A1、后勤楼 A2、生产厂房 C1、仓库 C2。

房屋建筑物资产评估基准日总建筑面积为 32,386.10 平方米。具体情况见下表：

基本情况						房屋主要特征									
序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	用途	层数	总高	层高	基础	地面	内墙	外墙	门窗	顶棚	屋面
1	行政楼 A1	框架	2012/9/2	7041.53	工业	6	22.95	1 楼 4.2m/2-6 楼 3.6m/机房 5.5m	桩基础	大理石	大白	抹灰	铝合金	吊顶棚	柔性
2	后勤楼 A2	框架	2011/9/8	6014.44	工业	4	19.50	1-2 楼 4.5m/3-4 楼 3.3m	桩基础	陶瓷砖	大白	抹灰	铝合金	抹灰	柔性
4	仓库 C2	框架	2011/12/7	12652.85	工业	1	14.30	12m	桩基础	水泥砂浆	大白	抹灰	铝合金	无	柔性
3	生产厂房 C1	框架	2011/7/10	6677.28	工业	2	12.20	6m	桩基础	水泥砂浆	大白	抹灰	铝合金	吊顶棚	柔性

2) 权属状况

爱康新材料取得编号“苏（2020）张家港市不动产权第 8204158 号”《中华人民共和国不动产权证书》，权利人：苏州爱康薄膜新材料有限公司，位置：杨舍镇（塘市街道）金塘西路南侧，不动产单元号为：320582006089GB00037F00010001，性质：出让，用途：工业，土地使用终止时间：2060 年 5 月 23 日，证载建筑面积 32,386.10 平方米，纳入房地产核算的建筑面积为 32,386.10 平方米。

据不动产登记簿可知，2020 年 03 月 27 日，苏州爱康薄膜新材料有限公司以“苏（2020）张家港市不动产权第 8204158 号”房地产设立抵押，具体抵押情况见特别事项说明。

3) 使用状况

位于江苏省苏州市张家港经济开发区的爱康新材料的房屋建筑物明细表 1-4 号目前大部分处于出租状态，部分被关联方免费占用，其余建筑物均被企业自用，处于正常使用的状态，具体使用状况如下：

单位：平方米

序 号	建筑物名称	不动产权证 号	建筑面积	租赁面积	承租方	年租金金额-元	租赁期限	
1	行政楼 A1	苏（2020）张 家港市不动 产权第 8204158 号	7,041.53	1,790.00	江苏爱康实业集团有限 公司	859,200.00	2019.1.1-2023.12.31	
				3,520.77	江苏爱康科技股份有限 公司	1,690,000.00	2020.1.1-2020.4.30	
				1,730.76	关联方免费占用		免费使用至 2020 年 6 月 30 日	
2	后勤楼 A2			6,014.44	6,014.44	关联方免费占用		免费使用至 2020 年 6 月 30 日
3	仓库 B2		12,652.85	9,691.00	苏州爱康光电科技有限 公司	1,930,447.20	2020.1.1-2020.12.31	
				2,000.00	苏州慧谷海优威应用材	432,000.00	2019.8.1-2024.7.31	

序 号	建筑物名称	不动产权证 号	建筑面积	租赁面积	承租方	年租金金额-元	租赁期限
					料有限公司		
				961.85	关联方免费占用		免费使用至 2020 年 6 月 30 日
4	生产厂房 B1		6,677.28	6,677.28	苏州慧谷海优威应用材 料有限公司	1,442,292.48	2019.8.1-2024.7.31

2、在建工程

(1) 在建工程概况

爱康新材料的在建工程位于张家港市杨舍镇（塘市街道）金塘西路南侧，账面价值73,665,214.73元，命名为新裙楼，账面价值为73,665,214.73元，建成于2016年5月，建筑面积为12,095.48平方米，该在建工程建在不动产权证为“苏2020张家港市不动产权证第8204158号”的土地上，分摊土地面积为10,516.67平方米。

新裙楼于2015年12月30日取得工程质量评估报告，房屋共五层，结构以框架结构、多跨联排建筑为主。新裙楼外立面采用钢结构幕墙；大厅及通道为大理石地面，装饰墙面及吊顶顶棚；房间已基本装修完整。新裙楼内供电照明、电梯、给排水、通讯网络、消防及喷淋系统等基础配套设施齐备，配备2部客梯。

(2) 使用状况

至评估基准日，新裙楼完工程度达到100%，主体工程全部结束。新裙楼用作企业行政用房。

(3) 权属情况

2015年7月24日，苏州爱康薄膜新材料有限公司取得建筑工程施工许可证（编号：32058215072400001A），证载建设规模为12,620平方米；2015年8月21日，张家港市公安消防大队下达了“苏张公消设查字[2015]第0073号”建设工程消防设计备案检查不合格通知书，在建工程未通过消防设计备案检查； 2016年3月18日，张家港市公安消防大队下达了“苏张公消竣字（2016）第0027号”建设工程竣工验收消防备案检查意见书，爱康新材料在建工程通过消防验收的建筑面积为12,095.48平方米。截至评估基准

日，该公司在建工程未作面积测绘，本次产权持有人按照“苏张公消竣字（2016）第 0027 号”文件中引述的 12095.48 平方米面积进行评估申报。

3、无形资产

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权。

1) 概况

本次评估范围内土地使用权账面价值为 20,014,811.60 元，原始入账价值为 24,650,334.70 元，出让方式取得工业用地，宗地东至张家港市晨阳建筑工程有限公司，西至港城大道，南至天合汽车安全技术（张家港）有限公司，北至金塘路。

2) 权属状况

不动产权证号为“苏 2020 张家港市不动产权证第 8204158 号”的土地坐落在张家港市杨舍镇（塘市街道）金塘西路南侧，土地使用权人为苏州爱康薄膜新材料有限公司，宗地代码为 320582006089GB00037，取得方式为出让，用途为工业用地，证载土地面积为 70,128.36 平方米。规划容积率为 0.8-1.6，爱康新材料取得土地权证时为 2020 年 1 月 20 日，终止日期为 2060 年 5 月 23 日。

据不动产登记簿可知，土地在评估基准日已设立抵押，抵押状况同房屋建筑物。

3) 房屋与土地的对应关系

上述四项房屋建筑物及新群楼都建在不动产权证号为“苏 2020 张家港市不动产权证第 8204158 号”的土地上，具体见下表：

分类	对应明细表序号	不动产权证号	建筑面积(㎡)	土地面积(㎡)	备注
行政楼 A1	1	苏 2020 张家港市不动产权证第 8204158 号	7,041.53	26,988.42	
后勤楼 A2	2		6,014.44		
生产厂房 C1	4		6,677.28		
仓库 C2	3		12,652.85		
新裙楼	1		12,095.48	10,516.67	单独评估土地
土地使用权	1			32,623.27	单独评估土地
合计				70,128.36	

4、构筑物

构筑物为企业于 2011 年 5 月 11 日自建的自行车库，账面原值 109,800.00 元，账

面净值 62,860.43 元。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，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

评估基准日是 2020 年 4 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。评估基准日为资产负债表日、市场价值后续计量日。

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

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（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》（中华人民共和国 2016 年主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年中华人民共和国主席令第 15 号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》；

- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第 691 号)；
- 7、《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)；
- 8、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)；
- 9、《财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》(财税〔2017〕58 号)；
- 10、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32 号；
- 11、《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》(国家税务总局公告 2019 年第 14 号)
- 12、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号)
- 13、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 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、资产评估执业准则——资产评估程序(中评协〔2018〕36 号)；
- 4、资产评估执业准则——资产评估报告(中评协〔2018〕35 号)；
- 5、资产评估执业准则——资产评估委托合同(中评协〔2017〕33 号)
- 6、资产评估执业准则——资产评估档案(中评协〔2018〕37 号)；
- 7、资产评估机构业务质量控制指南(中评协〔2017〕46 号)
- 8、资产评估价值类型指导意见(中评协〔2017〕47 号)
- 9、资产评估对象法律权属指导意见(中评协〔2017〕48 号)
- 10、资产评估执业准则——不动产(中评协〔2017〕38 号)
- 11、资产评估执业准则——资产评估方法(中评协〔2019〕35 号)；

(四) 权属依据

- 1、营业执照；

- 2、不动产权证；
- 3、不动产登记簿；
- 4、与产权持有人资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 5、其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》北京科学技术出版社；
- 2、房屋租赁合同；
- 3、国有土地出让合同；
- 4、建筑工程施工许可证；
- 5、中国人民银行公布执行的评估基准日存、贷款利率；
- 6、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10 号文；
- 7、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)；
- 8、国家发展改革委、建设部关于《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)；
- 9、江苏工程造价信息；
- 10、江苏省张家港市 2017 年度基准地价更新成果表；
- 11、江苏省南京市 2018 年南京市区土地级别与基准地价修正体系；
- 12、产权持有人提供的房地产使用情况说明；
- 13、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 14、与产权持有人资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 15、评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
- 16、评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
- 17、其他与本次资产评估有关的资料。

（六）其他参考依据

- 1、资产评估委托合同；
- 2、企业提供的资产评估申报明细表；
- 3、企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
- 4、北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法适用性分析

根据本次评估目的和评估价值类型，结合区域房地产市场的特点，选择相应的评估方法。房地产评估采用的主要评估方法有市场法、成本法、收益法。

成本法是根据评估对象的重置成本或重建成本来求取评估对象价值的方法。一般适用于评估可独立开发的整体房地产的价值，主要适用于评估建筑物新的或者比较新的房地产的价值。

市场法是将评估对象和市场近期同类交易案例相比较，找出评估对象与每个参照案例之间在价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物交易价格进行比较调整，确定评估对象的评估值。

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估对象附近有较活跃的同类资产租赁市场，但同类资产的交易情况并不能从公开市场或渠道准确获取，现阶段难以采用市场法进行评估。

由于产权持有人房地产的产权基本清晰，且财务资料基本完整，可以根据收集到的资料判断其价值，因此本次评估适用采用成本法进行评估。

经市场调查分析，委估资产所在区域存在较为活跃的房地产租赁市场，此类房地产有其租赁需求，而且由于委估资产现大部分已出租使用，评估过程中应考虑现有租约对资产价值的影响，故委估资产适宜采用收益法进行评估。

（二）评估方法介绍

1、成本法

房地分估，其中房屋建筑物、构筑物、在建工程采用重置成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法。

(1) 房屋建筑物

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

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

1) 重置成本的确定

重置成本由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。即：

$$\text{重置成本} = \text{建筑安装工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

A. 建安工程单价的确定：

对于本次评估范围内的建筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程造价。

B. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费等。参考国家(行业)及当地政府相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。C. 资金成本的确定

资金成本系在正常建设工期内建设工程所占用资金的筹资成本，即贷款利息，本次评估按照产权持有人的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的贷款市场报价利率(LPR)为基准，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。产权持有人的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = \text{前期费用(含税)} \times \text{基准日银行贷款年利率} \times \text{合理工期} + (\text{建安工程单}$$

价（含税）+建筑监理费（含税）+建设单位管理费+配套及辅助设施费）×（1+基准日银行贷款年利率）ⁿ（合理工期/2-1）

D.可抵扣增值税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）文件及其《营业税改征增值税试点有关事项的规定》等 4 项附件之规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。另根据《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）文件，对原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%和 9%。

建安综合造价可抵扣增值税=建安综合含税造价/1.09×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费用及其他费用率
(不含建设单位管理费)/1.06×6%

2) 综合成新率的确定

A.房屋建筑物成新率的确定

根据房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查情况，分别按年限法成新率和勘查打分法成新率，再通过加权平均确定综合成新率。

a.年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据建筑物的结构形式、使用环境按有关部门关于建筑物经济耐用年限标准的规定确定。

年限法成新率=（1-已使用年限/经济耐用年限）×100%

b.打分法成新率的确定

主要依据建设部有关《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋完损等级评定标准》和，结合现场勘查的结构、装修、设备三部分完好状况进行打分，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，并对各部分赋予权重，最终确定该建筑物的打分法成新率。计算公式：

打分法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

c.综合成新率的确定

年限法成新率和完好分值法成新率的权重分别取 50%，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×50%+完好分值法成新率×50%

3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(2) 构筑物

构筑物评估值的确定：

构筑物评估值=重置全价×年限法成新率

对于单位价值小、结构简单及运用其他方法有困难的构筑物，采用价格指数调整法，即根据构筑物的账面成本，运用建筑工程造价指数或其他相关价格指数推算出建构筑物重置成本的方法，确定重置价值。

直接采用年限法成新率计算构筑物的成新率。

年限法成新率=(1-已使用年限/经济耐用年限)×100%

(3) 在建工程

对于评估基准日已完工且已经确认应付工程款项目，按照固定资产-房屋建筑物的评估方法进行评估。

(4) 土地使用权

土地使用权评估常用的方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、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有关市场调查的基础上，结合待估宗地区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况、评估人员获取的资料及有关评估方法的适用条件等，本次对土地使用权价值选择基准地价系数修正法进行评估。具体选择理由如下：

张家港市有近期公布的城镇基准地价体系，所需资料可获取，待估宗地在其基准地价的覆盖范围，具备采用基准地价系数修正法评估的条件。

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，就待估宗地的区域条件和个别条件等，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，并辅以相应的期日修正、土地使用权年期修正，据此修正计算后得出待估宗地的评估价格。其基本评估公式为：

$$PJ = P \times R \times D \times (1 + K) \times Y$$

上式中：

PJ——基准地价系数修正法评估地价

P——待估宗地适用基准地价

R——容积率修正系数

D——期日修正系数

K——区位因素和个别因素修正率

Y——土地使用年期修正系数

2、收益法

收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出委估房地产价格的一种估价方法。基本公式为：

$$\text{委估房地产的评估值} = \sum_{i=1}^n A_i (1 + R)^{-i} + \text{净残值}$$

其中： A_i 为年租金净收益，按下式计算：

年租金净收益 = 年总收益 - 年运营成本

年总收益 = 已签订租约年收入 + 市场年租赁潜在毛收入 $\times (1 - 20\%)$

年运营成本 = 附加税 + 房产税 + 管理费用 + 维修费用 + 其他费用

R 为折现率，按下式计算：

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

净残值为建安总造价 $\times$ 净残值率 $\div (1 + \text{折现率})^n$

n 为房地产自评估时点至未来可获收益年限，按土地使用年限及房屋寿命年限孰短原则确定。

八、评估程序实施过程和情况

北京华亚资产评估有限公司评估人员于 2020 年 5 月 27 日至 2020 年 6 月 11 日对评估对象涉及的房地产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

（二）前期准备

1、组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2、根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单；派评估专业人员指导产权持有人做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3、为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于 2020 年 5 月 27 日至 2020 年 5 月 28 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

（1）指导产权持有人的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关经营财务资料等。

（2）初步审查和完善产权持有人填报的资产评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有人对“资产评估申报表”进行完善。

（3）现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数

量、质量、基准日使用状况等进行了现场勘查，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表 评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象权益状况相关的协议、合同等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

(四) 资料收集

1、资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人和产权持有人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2、资产评估专业人员对委托人及产权持有人提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后，与委托人或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，根据沟通意见进行合理修改后，由公司出具并提交委托人资产评估报告。

九、评估假设

(一) 市场假设：本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。

(二) 最高最佳使用假设：最高最佳使用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行的前提下，能使评估对象的价值达到最大化的一种最合理使用方式。本次评估假设评估对象的证载用途或实际用途为最高最佳使用。

(三) 外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(四) 委托人及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

(五) 假定委托人对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

(六) 没有考虑现时或将来可能承担的抵押、担保事宜，以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。

十、评估结论

(一) 成本法评估结果

经成本法评估，委托评估房地产的账面价值为186,627,083.45元，评估价值为236,495,687.00元，增值额为49,868,603.55元，增值率为26.72%。

(二) 收益法评估结果

经收益法评估，委托评估的房地产账面值为 186,627,083.45 元，评估值合计为232,440,641.00 元，评估增值 45,813,557.55 元，增长率 24.55 %。其中需要单独评估土地面积为 43,139.94 平方米，评估价值为 20,669,000.00 元。具体结果见下表：

金额单位：元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	固定资产-房屋 建筑物	92,884,196.69	123,834,036.00	30,949,839.31	33.32	包含构筑物及土地 使用权价值
2	固定资产-构筑 物	62,860.43	-	-62,860.43	-100.00	价值包含在房屋建 筑物中
3	在建工程	73,665,214.73	87,937,605.00	14,272,390.27	19.37	
4	无形资产-土地 使用权	20,014,811.60	20,669,000.00	654,188.40	3.27	闲置土地及新裙楼 分摊土地评估值
合计		186,627,083.45	232,440,641.00	45,813,557.55	24.55	

(三) 评估结论的确定

重置成本法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常受到宏观经济、政策控制以及资产的有效使用等多种条件的影响，本次委估的房地产性质均为工业用房，从房价与租金比来看，工业用房的租售比较合理，收益法评估结果更能直观地反映市场价值。

综上所述，造成两种评估方法产生差异。在综合考虑了不同评估方法和价值结论合理性的基础上，以收益法的评估结论作为委估资产的评估值，评估值为人民币 232,440,641.00 元。

十一、特别事项说明

(一) 根据产权持有人提供的房地产使用说明，为了效益最大化目的，自 2018 年 8 月起将空置厂房对外出租，其中部分厂房目前交由关联方免费使用，免费使用的期限至 2020 年 6 月 30 日，拟于 2020 年 6 月底与现在的免费使用方签订正式的租赁协议，自 2020 年 7 月 1 日起按照市场租金收取费用。在采用收益法评估时，对 2020 年 4 月 30 日-2020 年 6 月 30 日期间关联方免费使用部分按租金为 0 考虑。

(二) 2015 年 7 月 24 日, 苏州爱康薄膜新材料有限公司取得建筑工程施工许可证(编号: 32058215072400001A), 证载建设规模为 12,620 平方米; 2015 年 8 月 21 日, 张家港市公安消防大队下达了“苏张公消设查字[2015]第 0073 号”建设工程消防设计备案检查不合格通知书, 在建工程未通过消防设计备案检查; 根据 2015 年 12 月工程质量竣工验收记录, 工程质量验收合格。2016 年 3 月 18 日, 张家港市公安消防大队下达了“苏张公消竣字(2016)第 0027 号”建设工程竣工验收消防备案检查意见书, 爱康新材料在建工程通过消防验收的建筑面积为 12,095.48 平方米。截至评估基准日, 该公司在建工程未作面积测绘, 本次产权持有人按照“苏张公消竣字(2016)第 0027 号”文件以及工程质量竣工验收记录中引述的 12095.48 平方米面积进行评估申报。如果本次评估的建筑面积与实际测绘面积不同, 应以测绘面积为准。评估基准日后, 有效期内资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值进行相应调整, 若资产价格标准发生变化, 并对资产评估价产生明显影响, 委托人应及时聘请评估机构重新评估。

(三) 本次评估范围内不动产权证号“苏 2020 张家港市不动产权证第 8204158 号”的房屋建筑物面积为 32,386.10 平方米、尚未办理房产证的在建工程新裙楼建筑面积为 25,243.00 平方米, 均位于委估土地上, 土地总面积 70,128.36 平方米。委估房屋建筑物和在建工程均未单独分摊土地面积, 本次评估根据土地出让合同中约定的规划容积率 0.8 - 1.6 的中间值 1.2 计算在建工程新裙楼分摊土地面积为 10,516.67 平方米, 房屋建筑物合计分摊的土地面积为 26,988.42 平方米, 空置土地面积为 32,623.27 平方米。

(四) 据不动产登记簿可知, 2020 年 03 月 27 日, 苏州爱康薄膜新材料有限公司以“苏(2020)张家港市不动产权第 8204158 号”房地产设立抵押, 他项权证号为苏(2020)张家港市不动产权证明第 8205177 号, 抵押权人为江苏张家港农村商业银行股份有限公司, 抵押方式为最高额抵押, 债权数额为 23000 万元, 抵押期限为 2020 年 03 月 27 日-2025 年 03 月 26 日; 2020 年 04 月 07 日, 苏州爱康薄膜新材料有限公司以“苏(2020)张家港市不动产权第 8204158 号”房地产设立抵押, 他项权证号为苏

(2020) 张家港市不动产权证明第 8206114 号, 抵押权人为张家港经济开发区实业总公司, 抵押方式为一般抵押, 债权数额为 40000 万元, 抵押期限为 2020 年 02 月 17 日至 2020 年 05 月 15 日。本次评估未考虑抵押事项对房地产评估值的影响。

(五) 对于本资产评估报告中评估对象的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制), 本公司按准则要求进行一般性的调查并披露, 但不对其真实性作任何形式的保证。

(六) 评估人员对评估对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况, 并未对建筑质量进行测试, 故不能确定其有无内在缺陷。本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

(七) 对委托评估资产可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项, 在本次评估过程中产权持有人未作出特别说明, 而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(八) 评估现场清查结束日至本报告提出日之间, 委托人及产权持有人未作特殊说明, 且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。评估基准日后, 有效期内资产数量如发生变化, 应根据原评估方法对资产价值进行相应调整, 若资产价格标准发生变化, 并对资产评估价产生明显影响, 委托人应及时聘请评估机构重新评估。

(九) 评估结果没有考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产的影响。当前述条件以及本报告成立的前提条件等其它情况发生变化时, 评估结果一般会失效。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

- 1、本评估报告使用人为委托人、产权持有人。
- 2、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

4、评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化,委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5、未经委托人书面许可,评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

6、未征得评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人未按照法律、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专业人员不承担责任;

(三)除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告报告使用人外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(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)本评估报告经资产评估师签字、评估人员盖章后方可使用;

(六)因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二〇年六月十一日。

(本页无正文)

资产评估师：刘立欣



资产评估师：吴富玉



资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二〇年六月十一日

苏州爱康薄膜新材料有限公司拟分立苏州科聚
新材料有限公司涉及的苏州爱康薄膜新材料
有限公司部分房地产价值
资产评估报告附件

华亚正信评报字【2020】第 B16-0013 号

目 录

- 一、委托人和产权持有人法人营业执照复印件
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、房地产照片
- 四、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 五、签字资产评估师的承诺函
- 六、评估机构法人营业执照副本复印件
- 七、资产评估师资格证明文件复印件