

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏国茂减速机股份有限公司拟收购
国茂减速机集团有限公司单项资产
价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2021〕72号

(共一册 第一册)

坤元资产评估有限公司

二〇二一年三月一日

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： 3333020001202100116

资产评估报告名称： 江苏国茂减速机股份有限公司拟收购国茂减速机
集团有限公司单项资产评估项目评估报告

资产评估报告文号： 坤元评报〔2021〕72号

资产评估机构名称： 坤元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 柴山(资产评估师)、方晗(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。

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、产权持有人及其他资产评估报告使用人	4
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	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	15
资产评估报告·附件	
一、委托人和产权持有人营业执照	16
二、委托人和产权持有人的承诺函	18
三、委估资产权属资料	20
四、签名资产评估师的承诺函	26
五、资产评估机构备案公告	27
六、资产评估机构营业执照	28
七、评估机构从事证券服务业务备案名单	29
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡	30
评估结论汇总表及明细表	32

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、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。

五、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关注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。

江苏国茂减速机股份有限公司拟收购 国茂减速机集团有限公司单项资产 价值评估项目

坤元评报〔2021〕72号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目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。

一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为江苏国茂减速机股份有限公司(以下简称“国茂股份公司”),本次资产评估的产权持有人为国茂减速机集团有限公司(以下简称“国茂集团公司”)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

国茂股份公司拟收购国茂集团公司单项资产,为此需要对该经济行为涉及的国茂集团公司房屋建筑物及土地使用权市场价值进行资产评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估单项资产市场价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的国茂集团公司房屋建筑物及土地使用权。国茂集团公司未提供委估资产的账面价值。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为2021年1月31日。

六、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，本次房屋建筑物采用成本法、土地使用权采用市场法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，国茂股份公司拟收购国茂集团公司单项资产的评估价值为 69,806,600.00 元(大写为人民币陆仟玖佰捌拾万零陆仟陆佰元整)。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对国茂股份公司拟收购国茂集团公司单项资产之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 1 月 31 日起至 2022 年 1 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

列入评估范围的位于常州市武进区高新技术开发西湖路 111 号的土地使用权面积 49,094.79 平方米，系证号为武国用(2015)第 23239 号的《国有土地使用证》(证载面积为 76,863.58 平方米)的一部分，国茂集团公司拟分割转让该证载土地使用权。国茂集团公司已提供了相关资料以及常州市武进规划勘测设计院测量的面积数据，本次评估时以企业提供的测量数据作为面积计算依据，若该面积如与将来的证载面积存在差异，将影响评估结果。

本次评估仅对国茂集团公司拟转让的不动产价值发表意见，不能作为不动产分割办证的保证。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

江苏国茂减速机股份有限公司拟收购 国茂减速机集团有限公司单项资产 价值评估项目

坤元评报〔2021〕72号

江苏国茂减速机股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购国茂减速机集团有限公司的单项资产在 2021 年 1 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：江苏国茂减速机股份有限公司（以下简称“国茂股份公司”）
2. 住所：常州市武进高新技术产业开发区龙潜路 98 号
3. 法定代表人：徐国忠
4. 注册资本：46,332.74 万元人民币
5. 类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91320412064534407K
7. 登记机关：常州市市场监督管理局
8. 经营范围：传动设备、减速机、电器机械及器材、机械零部件、电机制造、加工；普通机械、电器设备、金属材料、五金产品、家用电器、家具、木制品、针纺织品、纺织原料销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业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）

（二）产权持有人概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：国茂减速机集团有限公司（以下简称“国茂集团公司”）
2. 住所：江苏省武进高新技术产业开发区西湖路 111 号

3. 法定代表人：徐国忠
4. 注册资本：50,000.00 万元人民币
5. 类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
6. 统一社会信用代码：913204122509295685
7. 登记机关：常州市武进区行政审批局

8. 经营范围：机械零部件加工；针纺织品、普通机械、电器机械及器材、金属材料、五金、交电、家具、木制品、纺织原料、橡塑制品销售；房屋租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业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)

二) 产权持有人经营情况等

1. 公司简介

国茂集团公司成立于 2001 年 11 月 28 日，公司主要从事于机械零部件加工；针纺织品、普通机械、电器机械及器材、金属材料、五金、交电、家具、木制品、纺织原料、橡塑制品销售；房屋租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。

2. 对外出租情况

截至评估基准日，国茂集团公司将其位于常州市武进区高新技术开发西湖路 111 号的 L 区厂房南两跨对外出租，具体情况如下：

序号	出租人	承租人	租赁物及位置	租赁面积(平方米)	起租日	止租日	年租金(万元)
1	国茂减速机集团有限公司	常州翊翔炭材料有限公司	武进区高新技术开发西湖路 111 号 L 区厂房(最南两跨)	6,000.00	南第一跨 2020/10/9 南第二跨 2020/6/1	2025/10/8	第一年： 141.33 万元/ 年；后四年： 120.00 万元/ 年

(三) 委托人与产权持有人的关系

产权持有人为委托人控股母公司。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

国茂股份公司拟收购国茂集团公司单项资产，为此需要对该经济行为涉及的国

茂集团公司房屋建筑物及土地使用权市场价值进行资产评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估单项资产市场价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的国茂集团公司房屋建筑物及土地使用权。国茂集团公司未提供委估资产的账面价值。

具体内容如下：

1. 列入评估范围的房屋为 1 幢 L 区厂房，建筑面积 30,122.33 平方米，竣工于 2012 年 3 月，框架结构，截至评估基准日，已办理了编号为常房权武字第 00841229 号《房屋所有权证》，日常保养维护良好，整体成新较好；构筑物及其他辅助设施 9 项，主要包括库房、门卫、道路、围墙、加气室和简易棚等，建于 2012 年 3 月-2020 年 12 月。

2. 列入评估范围的土地使用权为 1 宗工业用地，土地面积 49,094.79 平方米（证载总面积 76,863.58 平方米），位于常州市武进区高新技术开发西湖路 111 号。

列入评估范围的全部建筑物均建于该宗地上。该宗地情况如下表所示：

宗地号	土地证号	土地位置	权利类型	用途	终止日期	委估面积 (平方米)	其他权利限制
A	武国用(2015)第 23239 号	武进区高新技术开发西湖路 111 号	国有出让	工业用地	2060/7/13	49,094.79	无

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评

估基准日为 2021 年 1 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

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

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《民法典》等；
3. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 权属依据

1. 国茂集团公司提供的《营业执照》；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明等；
3. 房屋所有权证、国有土地使用证、建设工程许可证权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额(2014 版)》、《江苏省建设工程费用定额(2014 年)》、《江苏省建筑与装饰、安装、市政工程计价定额交底资料(2014 版)》等资产所在地建设工程计价依据；

3. 《常州工程造价信息》;
4. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价[2015]299 号国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知;
5. 财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号基本建设项目建设成本管理规定;
6. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等;
7. 《资产评估常用数据与参数手册》、《基本建设财务规则》、《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料;
8. 资产所在地土地市场行情价格;
9. 江苏省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件;
10. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率;
11. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料;
12. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定,不动产评估的基本方法有市场法、收益法和成本法。

对于建筑物类固定资产,由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和工业类厂房未来预期正常收益存在很大的不确定性,故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

对于无形资产—土地使用权,由于评估对象为位于常州市武进区的工业用地,同类土地市场较为活跃,因此,本次评估采用市场法进行评估。

(二) 评估过程

1. 建筑物类固定资产

委估的建筑物类固定资产为工业厂房及附属设施,由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和工业类厂房未来预期正常收益存在很大的不确定性,故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

已出租的房屋由于租赁面积不大且租金水平与市场接近,故未在评估过程中特

别调整该租赁事项的影响。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

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

A. 重置成本的评估

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

A) 年限法

年限法的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

对不同结构类型的建筑物的经济耐用年限按下述标准确定：

建筑物类别	非生产用	生产用
框架结构	50 年	50 年
构筑物	15~30 年	

B) 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

$$\text{成新率}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度(成新)评定暂行办法》的有关内容。

C) 成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础, 结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

2. 无形资产--土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

对于委估宗地, 根据提供资料及评估人员现场踏勘, 委估宗地用途为工业, 评估设定用途为工业; 在评估基准日 2021 年 1 月 31 日, 工业用地的剩余使用年期为 39.45 年, 按上述年期设定使用年期; 委估宗地的实际开发程度为规划红线外基础设施开发程度为“五通”(通上、下水、通路、通电、通电讯), 规划场地内房屋已建成, 评估设定的开发程度为宗地红线外“五通”(通上、下水、通路、通电、通电讯)和宗地红线内场地平整。综上所述, 本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日 2021 年 1 月 31 日, 委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

2) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》, 通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。结合评估师收集的有关资料, 根据同类工业用地(厂房用地)市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等, 选择适当的评估方法。由于评估对象为位于常州市武进区的工业用地, 同类土地市场较为活跃, 因此, 本次评估采用市场法进行评估。

3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时, 根据替代原则, 将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较, 并依据后者已知的价格, 参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期等差别, 修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为:

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中 V: 待估宗地使用权价值;

VB: 比较案例价格;

A: 待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B: 待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C: 待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D: 待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E: 待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于2021年2月1日开始，资产评估报告日为2021年3月1日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；

3. 编制资产评估计划；

4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表；

4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 编制初步资产评估报告；

3. 对初步资产评估报告进行内部审核；

4. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以委估资产按预定的经营目标原址持续使用为前提，即产权持有人的委估资产仍然按照目前的用途、方式和地点使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划、使用方式和使用地点。

4. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，国茂股份公司拟收购国茂集团公司单项资产的评估价值为 69,806,600.00 元(大写为人民币陆仟玖佰捌拾万零陆仟陆佰元整)。

十一、特别事项说明

1. 在对产权持有人的单项资产价值评估中，评估人员对产权持有人提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是产权持有人的责任，评估人员的责任是对产权持有人提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则委估资产的评估结论会受到影响。

2. 列入评估范围的位于常州市武进区高新技术开发西湖路111号的土地使用权面积49,094.79平方米,系证号为武国用(2015)第23239号的《国有土地使用证》(证载面积为76,863.58平方米)的一部分,产权持有人拟分割转让该证载土地使用权。国茂集团公司已提供了相关资料以及常州市武进规划勘测设计院测量的面积数据,本次评估时以企业提供的测量数据作为土地面积计算依据,若该面积如与将来分割办证的证载面积存在差异,将影响评估结果。

本次评估仅对国茂集团公司拟转让的不动产价值发表意见,不能作为不动产分割办证的保证。

2. 截至评估基准日,国茂集团公司将其位于常州市武进区高新技术开发西湖路111号的L区厂房南两跨对外出租,具体情况如下:

序号	出租人	承租人	租赁物及位置	租赁面积(平方米)	起租日	止租日	年租金(万元)
1	国茂减速机集团有限公司	常州翊翔炭材料有限公司	武进区高新技术开发西湖路111号L区厂房(最南两跨)	6,000.00	南第一跨 2020/10/9 南第二跨 2020/6/1	2025/10/8	第一年: 141.33 万元/ 年;后四年: 120.00 万元/ 年

由于房屋租赁面积不大且租金水平与市场接近,故本次评估过程中未特别调整该租赁事项的影响。

产权持有人承诺,截至评估基准日,除上述事项外,不存在其他与评估对象有关的资产抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 本次评估以产权持有人对委托范围内的资产拥有合法完整的产权,在法律法规规定下能自由处置为前提进行评估,未考虑可能存在的与委估资产相关的应付未付款项对评估结果的影响。

4. 本次评估中,评估师未对各种房屋建筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估师在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

5. 本次房屋建筑物及土地使用权的评估价值不包含增值税。

6. 目前新型冠状病毒肺炎疫情在全球多国爆发,已对宏观经济以及市场信息产生重大影响。该疫情对未来经济形势的影响难以准确预估,因此本次评估未考虑未来该疫情对基准日评估结论可能产生的影响。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委估资

产的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

8. 本次对委估资产价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

9. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 1 月 31 日起至 2022 年 1 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 3 月 1 日。

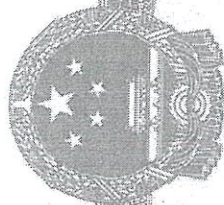


资产评估师：

柴山

方晗





营业执照

(副本)

编号 320400000201908080139

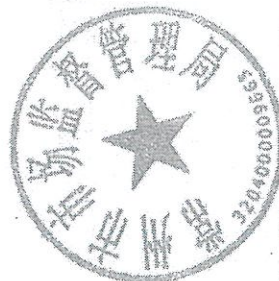
统一社会信用代码
91320412064534407K (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称	江苏国潮迈速机股份有限公司
类型	股份有限公司(上市)
法定代表人	徐国忠
注册资本	46332.74万元整
成立日期	2013年03月21日
营业期限	2013年03月21日至****
住所	常州市武进高新技术产业开发区龙潜路98号

经营范围
传动设备、减速机、电器机械及器材、机械零部件、电机制造、加工、普通机械、电器设备、金属材料、五金产品、家用电器、家具、塑料制品、针纺织品、纺织原料销售；自营和代理进出口商品及技术的进出口业务，但国家限定企业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

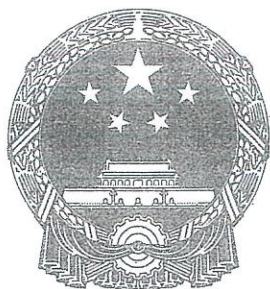
2019年08月08日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

编号 320483000201702100181



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204122509295685 (1/1)

名称 国茂减速机集团有限公司
类型 有限责任公司
住所 江苏省武进高新技术产业开发区西湖路111号
法定代表人 徐国忠
注册资本 50000万元整
成立日期 2001年11月28日
营业期限 2001年11月28日至2031年11月27日
经营范围 机械零部件加工；针纺织品、普通机械、电器机械及器材、金属材料、五金、交电、家具、木制品、纺织原料、橡塑制品销售；房屋租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业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



根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。

登记机构



FANGWUSUOYOUQUANZHENG

常房权证

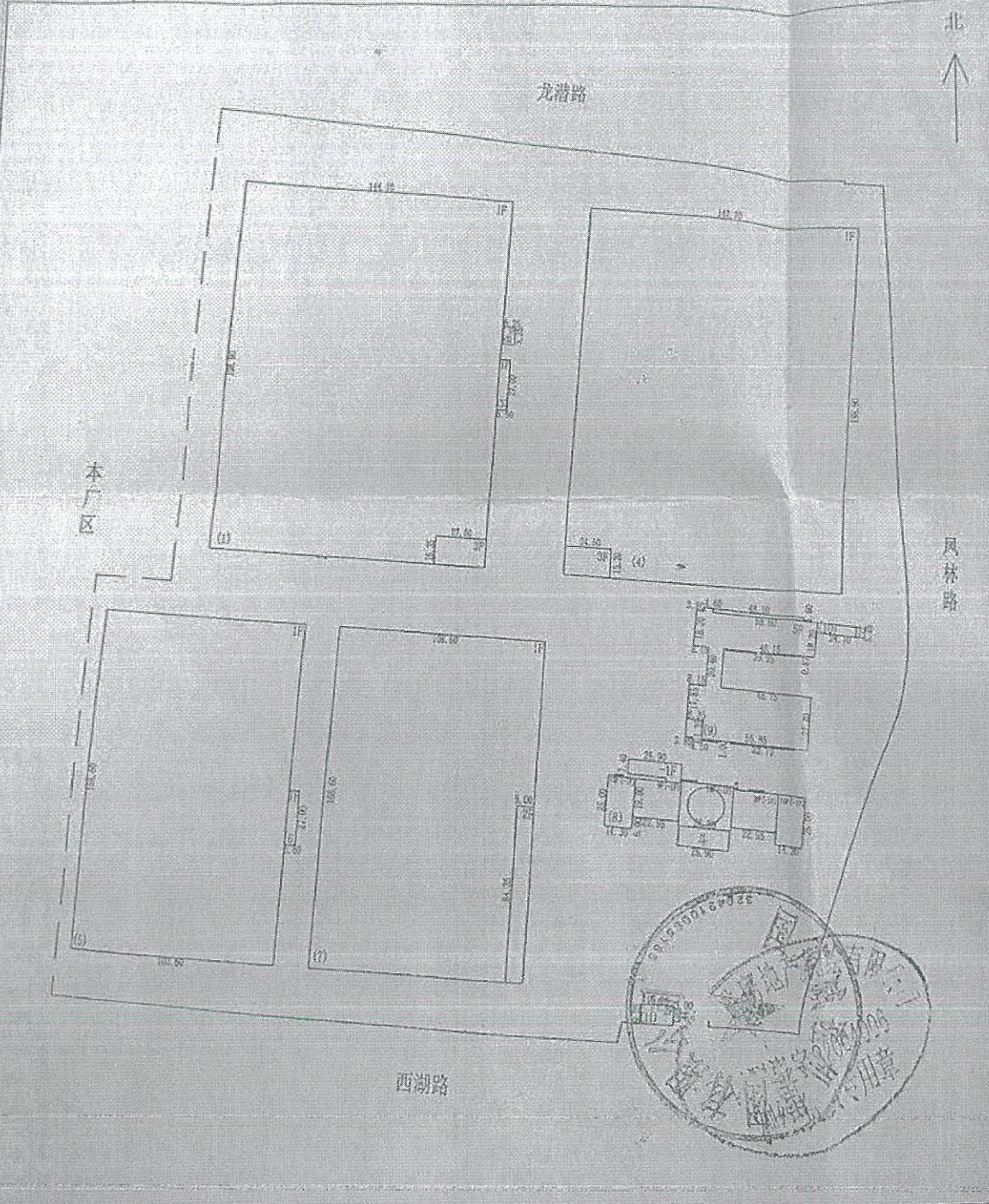
武字第

00841229号

房屋所有权人		国茂减速机集团有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		武进区高新技术开发西湖路111号		
登记时间		2015年10月22日		
房屋性质				
规划用途				
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	3	30122.33		4
	10 (-1)	23578.61		8
土地 状 况	5	15848.33		9
	地 号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地 状 况			至	
			止	

房屋平面图

房屋坐落	武进高新区西湖路111号
委托单位	国茂减速机集团有限公司
房屋说明	8号房屋地下室面积为2408.43m ² 。



测量人: 姜娟苹, 蒋鹏

绘图人: 蒋鹏

审核人: 包东岚

2012年10月22日

1:2900

武 国用 (2015) 第 23239 号

土地使用权人	国茂减速机集团有限公司		
座 落	武进区高新技术开发西湖路111号		
地 号	320412003006GB00911	图 号	
地类 (用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	20600713
使用权面积	75863.58 M ²	其中 独用面积	75863.58 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



武进区

人民政府 (章)

二〇一五年九月二十九日

宗地图

单位: m

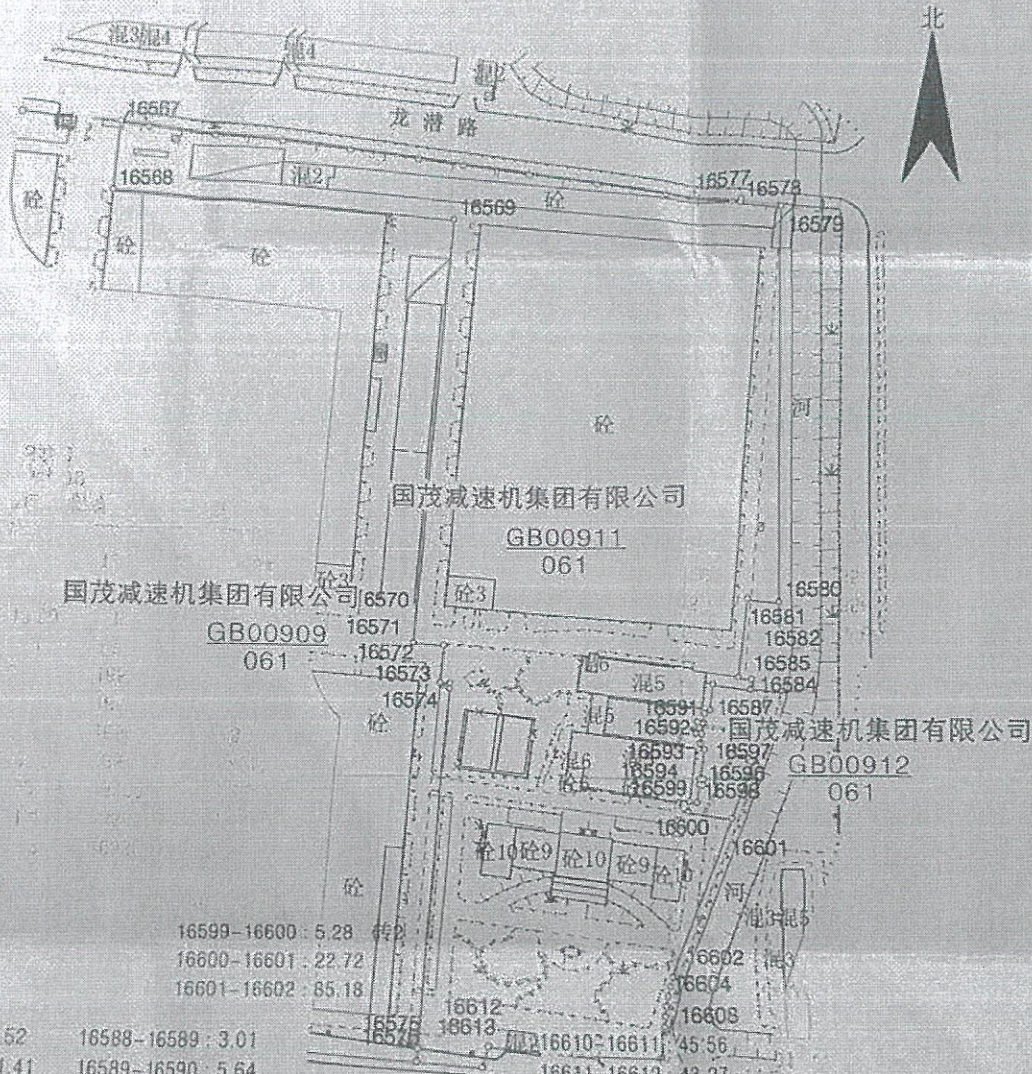
宗地代码: 320412003006GB00911

土地权利人: 国茂减速机集团有限公司

所在图幅号: 07.00-94.00、-94.25

宗地面积: 75863.58m²

此图件仅用于发证业务使用



16599-16600: 5.28 转2
16600-16601: 22.72
16601-16602: 85.18

16577-16578: 1.52	16588-16589: 3.01	16610-16611: 45.56
16578-16579: 21.41	16589-16590: 5.64	16611-16612: 43.27
16579-16580: 203.68	16590-16591: 2.95	16612-16613: 10.23
16580-16581: 16.57	16591-16592: 4.88	16602-16603: 4.99
16581-16582: 40.57	16592-16593: 3.75	16603-16604: 4.99
16582-16583: 7.01	16593-16594: 15.02	16576-16575: 6.30
16583-16584: 5.24	16594-16595: 1.52	16575-16574: 180.22
16584-16585: 19.62	16595-16596: 2.88	16574-16573: 2.80
16585-16586: 13.00	16596-16597: 1.52	16573-16572: 4.77
16586-16587: 3.55	16597-16598: 9.06	16572-16571: 19.00
16587-16588: 4.68	16598-16599: 4.34	16571-16570: 15.77
		16569-16568: 180.09
		16568-16567: 36.62
		16567-16577: 329.59
		16609-16610: 5.00
		16608-16609: 4.99
		16607-16608: 4.99
		16606-16607: 4.99
		16605-16606: 4.99
		16604-16605: 5.00
		16603-16604: 4.99
		16602-16603: 4.99
		16601-16602: 85.18
		16600-16601: 22.72
		16599-16600: 5.28

2015年09月28日解析法测绘界址点
制图日期: 2015年09月28日
审核日期: 2015年09月28日

1:3600

制图者: 何春林
审核者: 王雪文



宗地图

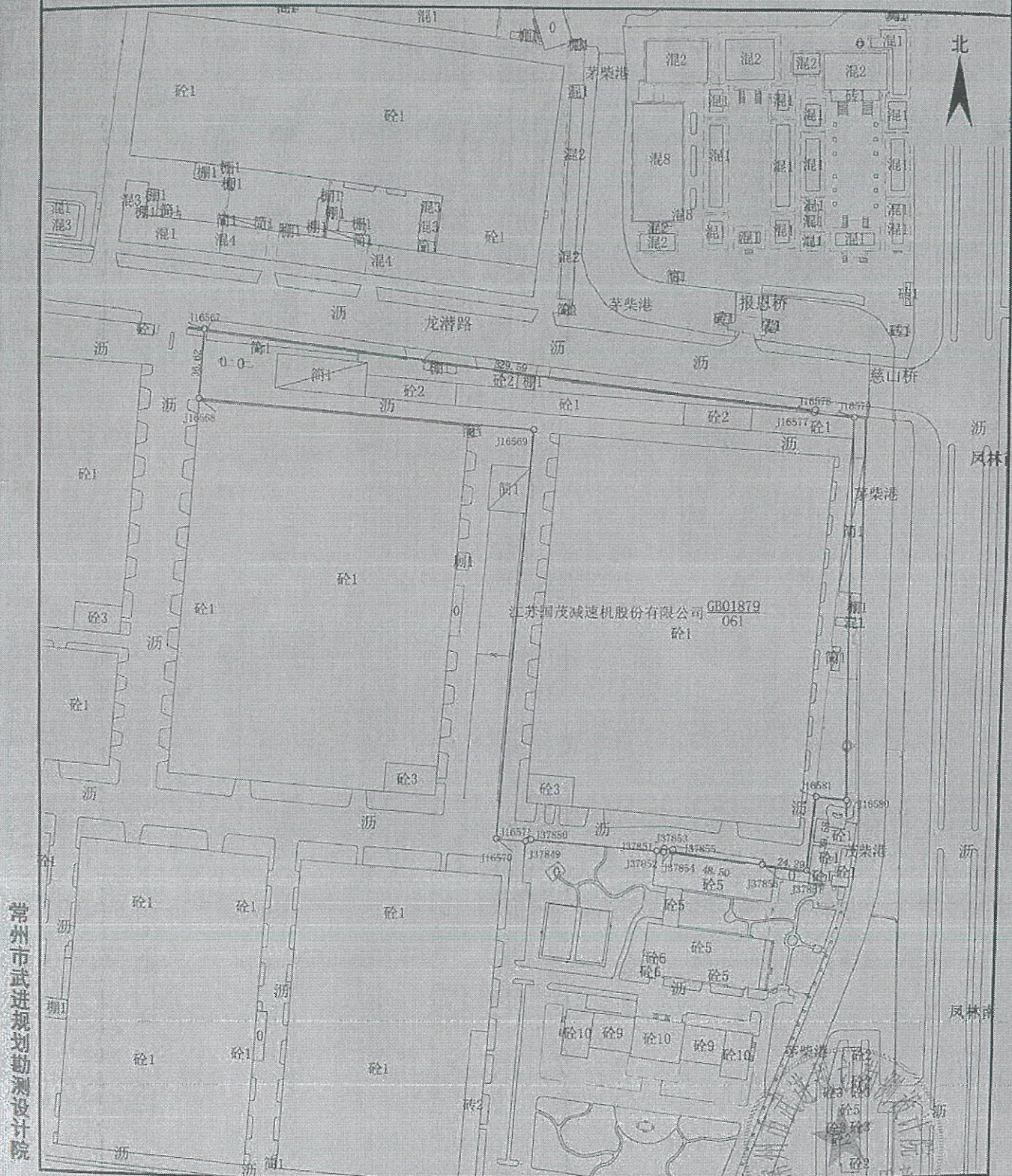
单位: m, m²

宗地代码: 320412003006GB01879

土地权利人: 江苏国茂减速机股份有限公司

所在图幅编号: 05.40-92.00 等

宗地面积: 49094.79



常州市武进规划勘测设计院

制图日期: 2021年01月19日

1:2800

审核日期: 2021年01月19日

制图者: 王文景

审核者: 王雪文

资产评估师承诺函

江苏国茂减速机股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟收购的国茂减速机集团有限公司单项资产，以 2021 年 1 月 31 日为基准日进行了评估，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：

柴山



方晗



二〇二一年三月一日

杭 州 市 财 政 局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元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》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

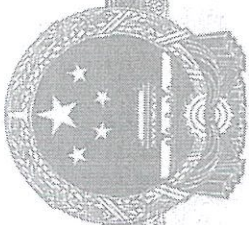
二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，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。



— 1 —



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913300001429116867 (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 坤元资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 俞华开

经营范围 资产评估及有关咨询服务。(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)

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2000年03月01日

营业期限 2000年03月01日至长期

住所 杭州市西溪路128号901室

登记机关



2019

从事证券服务业务资产评估机构名单

(证监会2020年11月4日发布)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期	序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03	41	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	9111010101MA001W1Y48	2020-11-03	42	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	91110101055808096225	2020-11-03	43	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020-11-03
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020-11-03	44	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020-11-03
5	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020-11-03	45	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020-11-03
6	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105726125527M	2020-11-03	46	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020-11-03
7	北京金开房地产土地资产评估有限公司	91110102192288714W	2020-11-03	47	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020-11-03
8	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058	2020-11-03	48	深圳道衡资产评估有限公司	91440300715247197A	2020-11-03
9	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020-11-03	49	深圳市鹏信资产评估有限公司	914403007084267362	2020-11-03
10	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020-11-03	50	深圳市世联资产评估有限公司	91440300576874288Y	2020-11-03
11	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020-11-03	51	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
12	北京亚太联资产评估有限公司	911101027957154470	2020-11-03	52	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020-11-03
13	北京中峰资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020-11-03	53	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020-11-03
14	北京中和资产评估有限公司	911101016782016748	2020-11-03	54	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020-11-03
15	北京中科资产评估有限公司	911101086782048917	2020-11-03	55	天津华夏信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020-11-03
16	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020-11-03	56	天津中联资产评估有限公司	91120116673724396E	2020-11-03
17	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020-11-03	57	天源资产评估有限公司	9133000072658309XG	2020-11-03
18	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020-11-03	58	同致信德(北京)资产评估有限公司	911101057220973772	2020-11-03
19	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020-11-03	59	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020-11-03
20	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020-11-03	60	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020-11-03
21	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020-11-03	61	沃克森(北京)国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020-11-03
22	北京卓信大资产评估有限公司	91110108746100470L	2020-11-03	62	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	9135020015502324XR	2020-11-03
23	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	913501007173080101	2020-11-03	63	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020-11-03
24	福建中兴资产评估土地房地产估价有限公司	91350000158148072C	2020-11-03	64	浙江中联资产评估有限公司	91330000758074863F	2020-11-03
25	格律(上海)资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020-11-03	65	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020-11-03
26	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	914400001903557448H	2020-11-03	66	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020-11-03
27	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020-11-03	67	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020-11-03
28	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020-11-03	68	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020-11-03
29	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020-11-03	69	中建银(北京)资产评估有限公司	911101027177088283	2020-11-03
30	嘉兴求真资产评估有限公司	91330483691292064Q	2020-11-03	70	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020-11-03
31	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020-11-03	71	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
32	江苏金证通资产评估土地房地产估价有限公司	91320105674935865E	2020-11-03	72	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020-11-03
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03	73	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020-11-03
34	开元资产评估有限公司	91110108668556439X	2020-11-03	74	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020-11-03
35	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020-11-03	75	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020-11-03
36	蓝策亚洲(北京)资产评估有限公司	91110108677403100T	2020-11-03	76	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020-11-03
37	连城资产评估有限公司	9111010810001651ZW	2020-11-03	77	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020-11-03
38	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020-11-03	78	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
39	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020-11-03	79	中咨资产评估有限公司	91110108100012455A	2020-11-03
40	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020-11-03	80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限公司	915001036761192206	2020-11-03

注:本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行审核,资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责;为资产评估机构从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序,排名不分先后。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：柴山

性别：男

登记编号：33000013



单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2001-09-05

年检信息：通过（2020-07-06）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

柴山

本人印鉴：



打印日期：2020-07-07

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：方晗

性别：男

登记编号：33060028

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2006-05-15

年检信息：通过（2020-07-06）

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：

方晗

本人印鉴：



打印日期：2020-07-07

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>

委估资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2021年1月31日
评估结果使用有效期至：2022年1月30日

产权持有人：国茂减速机集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	评估价值	备注
一、固定资产	48,499,600.00	
其中：房屋建筑物	43,793,700.00	
构筑物	4,705,900.00	
二、无形资产-土地使用权	21,307,000.00	
资产合计	69,806,600.00	

评估机构：坤元资产评估有限公司

固定资产--房屋建筑物评估明细表

表4-6-1

金额单位：人民币元

产权持有人：国茂减速机集团有限公司

评估基准日：2021年1月31日

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (平方米)	评估价值			备注
						原值	成新率%	净值	
1	常房权证武字第00841229号	L区厂房	框架	2012年3月	30,122.33	53,406,900.00	82	43,793,700.00	局部三层
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
房屋建筑物合计					30,122.33	53,406,900.00		43,793,700.00	
减：减值准备									
房屋建筑物净额					30,122.33	53,406,900.00		43,793,700.00	

产权持有人填表人员：孙英

填表时间：2021年1月31日

评估人员：丁政翔

固 定 资 产——构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-6-2

金额单位：人民币元

产权人：国茂减速机集团有限公司

评估基准日：2021年1月31日

序号	名称	结构	建成年月	面积体积 (M ² /M ³)	评估价值			备注
					原值	成新率%	净值	
1	车间库房	钢	2012年3月	910.80	728,600.00	80	582,900.00	
2	办公库房	混合	2012年3月	2,044.69	1,738,000.00	80	1,390,400.00	(局部二层)
3	门卫	混合	2012年3月	51.50	38,600.00	80	30,900.00	
4	东库房	钢	2012年3月	937.40	703,100.00	71	499,200.00	
5	简易棚	简易	2015年7月	85.26	19,600.00	62	12,200.00	
6	加气室	混合	2020年12月	41.00	31,100.00	98	30,500.00	
7	停车棚	简易	2015年7月	290.00	66,800.00	62	41,400.00	
8	道路	砼	2012年3月	15,500.00	3,100,000.00	65	2,015,000.00	
9	围墙	砖混	2012年3月	530.00	159,000.00	65	103,400.00	
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
固定资产——构筑物及其他辅助设施合计					6,584,800.00		4,705,900.00	
减：减值准备								
固定资产——构筑物及其他辅助设施净额					-----		4,705,900.00	

产权人填表人员：孙英

评估人员：丁政翔

填表时间：2021年1月31日

无形资产--土地使用权评估明细表

评估基准日：2021年1月31日

产权持有人：国茂减速机集团有限公司

表4-12-1

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	准用年限	权利类型	开发程度	面积 (平方米)	评估价值	备注
1	武国用(2015)第23239号	武进区高新技术开发太湖路111号	2060/7/13	出让、工业	50	国有	五通一平	49,094.79	21,307,000.00	证载总面积76,863.58平方米
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
土地使用权余额合计										
减：减值准备										
土地使用权净额合计										21,307,000.00
										21,307,000.00

产权持有人填表人员：孙英

填表时间：2021年1月31日

评估人员：丁政翔