

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**江苏裕兴薄膜科技股份有限公司拟对外投资
涉及的实物资产和土地使用权
市场价值资产评估报告**
苏中资评报字(2023)第 6040 号
(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二三年七月七日

资产评估报告编码回执

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232020077202300284
合同编号：	2023-0504
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	苏中资评报字(2023)第6040号
报告名称：	江苏裕兴薄膜科技股份有限公司拟对外投资 涉及的实物资产和土地使用权市场价值 资产评估报告
评估结论：	120,060,775.32元
评估报告日：	2023年07月07日
评估机构名称：	江苏中企华中天资产评估有限公司
签名人员：	李中秋 （资产评估师） 会员编号：13060065 谢兴 （资产评估师） 会员编号：32000463
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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）和其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	4
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程 and 情况	13
九、 评估假设	15
十、 评估结论	15
十一、 特别事项说明	16
十二、 资产评估报告使用限制说明	16
十三、 资产评估报告日	17
资产评估报告附件	19

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人（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、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

八、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

本摘要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，应认真阅读资产评估报告正文。

江苏裕兴薄膜科技股份有限公司：

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，按照必要的评估程序，对贵公司拟对外投资涉及申报的实物资产和土地使用权在2023年5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：

1、评估目的：确定江苏裕兴薄膜科技股份有限公司申报的实物资产和土地使用权的市场价值，为委托人拟对外投资提供价值参考意见。

2、评估对象和评估范围：江苏裕兴薄膜科技股份有限公司申报的实物资产和土地使用权的市场价值。具体包括房屋构筑物、设备、在建工程和土地使用权等。具体详见评估明细表。

3、评估基准日：2023年5月31日。

4、价值类型：市场价值。

5、评估方法：对实物资产采用成本法；对土地使用权采用市场法。

6、评估结论：

在评估基准日2023年5月31日，江苏裕兴薄膜科技股份有限公司申报资产账面价值为9,891.47万元，评估后市场价值为12,006.08万元（含增值税，大写为壹亿贰仟零陆万零捌佰元整），资产增值2,114.61万元，增值率21.38%。

评估结论详细情况见资产评估结论汇总表及评估明细表。

产权持有人：江苏裕兴薄膜科技股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C	D
1 房屋构筑物	2,647.86	2,979.91	332.05	12.54
2 机器设备	4,494.68	5,420.84	926.16	20.61
3 在建工程	1,258.84	1,427.08	168.24	13.36
4 土地使用权	1,490.09	2,178.25	688.16	46.18
资产总计	9,891.47	12,006.08	2,114.61	21.38

小数点后保留两位小数

本评估结论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。

7、特别事项说明：

(1) 本次评估在建工程已基本安装完毕, 发票已全部开具, 评估人员按企业提供的涂布 5#线合同台账进行了评估, 未考虑工程未付款对评估值的影响; 同时未考虑后期工程不可预计发生的费用对评估值的影响。

(2) 本次评估委估资产账面价值不含增值税, 评估值为含增值税口径, 评估结果未考虑因对外投资事项可能产生的其他税费因素之影响。

(3) 江苏裕兴薄膜科技股份有限公司承诺申报的资产不存在抵押、担保、诉讼等影响评估结论的或有事项; 同时至评估报告出具日也未提供任何有对评估结论有影响的重大期后事项。

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。同时提请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。

江苏裕兴薄膜科技股份有限公司拟对外投资 涉及的实物资产和土地使用权市场价值 资产评估报告正文

苏中资评报字(2023)第 6040 号

江苏裕兴薄膜科技股份有限公司：

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，对实物资产采用成本法；对土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟对外投资事宜涉及申报的实物资产和土地使用权在 2023 年 5 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）和其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人（产权持有人）为江苏裕兴薄膜科技股份有限公司。

1. 委托人（产权持有人）简介

企业名称：江苏裕兴薄膜科技股份有限公司

法定住所：常州市钟楼经济开发区童子河西路 8-8 号

法定代表人：王建新

统一社会信用代码：91320400769102807C

成立日期：2004 年 12 月 10 日

注册资本：28875.3 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

主要经营范围：塑料聚酯薄膜制造、销售；机械零件的销售；高分子材料的检测；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业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）一般项目：塑料制品制造；塑料制品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人（产权持有人）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

本次评估目的为确定江苏裕兴薄膜科技股份有限公司申报的实物资产和土地使用权的市场价值，为委托人拟对外投资提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

评估对象为江苏裕兴薄膜科技股份有限公司申报的实物资产和土地使用权的市场价值。

评估范围为江苏裕兴薄膜科技股份有限公司申报的实物资产和土地使用权，具体包括房屋构筑物、设备、在建工程和土地使用权。具体详见评估明细表。

1、纳入本次评估范围的资产情况如下：

(1) 房屋构筑物

①房屋构筑物分类及特征

江苏裕兴薄膜科技股份有限公司申报的房屋建筑物位于常州市紫薇路 58 号的厂区内。

房屋包括生产车间、辅房、门卫、甲类库等，结构为钢混，总建筑面积 12,980.37 平方米。

构筑物主要包括装卸平台、消防池、围墙、道路、路灯等。

②房屋建筑物及占用土地权属状况

房屋已领取不动产权证书，相关证载信息如下表。

不动产权证号	苏（2022）常州市不动产权第 0035468 号
权利人	江苏裕兴薄膜科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	紫薇路 58 号
不动产单元号	320404003002GB00026F07350001 等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	详见清册
面积	宗地面积 33667.00 平方米（独用）/房屋建筑面积 12980.37 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2060 年 10 月 29 日止

清册如下：

序号	幢号	结构	总层数	所在层	房屋面积	房屋用途
1	1 幢	钢混	2	1-2	10820.31	生产
2	2 幢	钢混	2	1-2	1602.66	辅助
3	3 幢	钢混	1	1	72.96	安全
4	4 幢	钢混	1	1	484.44	仓库

(2) 机器设备

本次评估企业申报的设备主要分布于江苏裕兴薄膜科技股份有限公司车间内、办公室、技术部等部门。

公司的主要设备为涂布生产系统 1#线、涂布生产系统 2#线、涂布生产系统 3#线、涂布生产系统 4#线、涂布 RTO 氧化炉等。经现场核实设备大多为 2011 年及以后购置并投入使用，其中部分设备为二手设备。设备维护保养尚可，总体成色一般。设备维护日常保养由操作人员进行，维修人员进行全公司巡检、维修。设备维护保养按该公司《设备管理规程》及省有关设备维护保养的标准执行。

(3) 在建工程

江苏裕兴薄膜科技股份有限公司评估基准日在建工程账面价值12,588,430.50元，为5#涂布设备系统及配套设施。经现场勘察盘点，工程正在安装过程中，尚未完成。

(4) 土地使用权

本次评估的土地为江苏裕兴薄膜科技股份有限公司位于常州市紫薇路58号的宗地壹块，详情如下表：

序号	土地权证编号	土地位置	权利性质	用途	终止日期	剩余使用年期	开发程度	面积(m ²)	土地使用权人	备注
1	苏(2022)常州市不动产权第0035468号	紫薇路58号	出让	工业用地	2060/10/29	37.42	六通一平	33,667.00	江苏裕兴薄膜科技股份有限公司	

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素，本次评估需要的结果是在正常市场条件下可以正常实现的公允价值，无任何特定背景及因素影响，故选取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。

五、 评估基准日

本报告评估基准日是2023年5月31日。

该基准日是委托人根据其实施经济行为需要而确定。

六、 评估依据

(一)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》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；

3.《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订)；

4.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修订)；

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);

6.《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,国务院令第 691 号修订);

7.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

8.《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

9.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 4 月 21 日修正版);

10.《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》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)等。

(二)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.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

4.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 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.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);

8.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);

9.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);

10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)等。

(三)权属依据

1.不动产权证。

(四)取价依据

1.《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014 版);

2.《江苏省安装工程计价定额》(2014 版);

3.《江苏省建设工程费用定额》(2014 版);

4.《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);

5.《省住房和城乡建设厅关于对建设工程人工工资指导价的通知》(苏建函价〔2023〕63 号);

6.2023 年 5 月常州市最新建材市场价格;

7.江苏土地市场网公布的常州市挂牌出让土地一级市场成交价格信息;

- 8.评估基准日时银行公布的一年期 LPR 贷款市场报价利率；
- 9.产权持有人资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证；
- 10.《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社 2011 年出版；
- 11.有关生产经营单位询价；
- 12.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料等。

(五)其他参考依据

- 1.《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号)；
- 2.江苏裕兴薄膜科技股份有限公司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，本次评估选用成本法对房屋构筑物、在建工程、设备进行评估；选用市场法对土地使用权进行评估。评估方法选择理由如下：

房屋的评估方法一般有市场法、收益法和成本法，委估房屋属生产性房屋，由于市场发育不完全交易案例较少，且难以采用收益法分割房地收益，采用成本法评估。

设备类资产不能单独产生收益，故难以采用收益法；同时设备类资产，难以一一找到可比交易案例，故难以整体采用市场法。因此本次评估设备资产主要采用成本法，对已淘汰的部分车辆和电子设备采用市场法。

在建工程不能单独产生收益，故难以采用收益法；同时在建工程类资产，难以一一找到可比交易案例，故难以整体采用市场法。因此本次评估在建工程采用成本法。

对土地使用权的评估方法主要有市场法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本法和基准地价系数修正法等。本次评估的宗地，由于评估对象为工业用地，单独的土地收益难以确指。故不宜采用收益还原法评估；假设开发法一般用于待开发住宅或商业宗地的评估，本次评估的为工业用地，一般不适用假设开发法；成本法反映的是土地开发所耗费的成本及利润，委估土地开发成本及利润难以覆盖其实际价值。基准地价相对滞后，也难以反映委估宗地的实际市场价值，因此本次评估也不采用成本法和基准地价系数修正法。对于出让工业用地所在区域近期有挂牌出让的案例，且周边区域有挂牌出让的案例。可以建立可比体系进行评估，因此本次评估可以采用市场法。

综上，本次评估采用成本法和市场法分别对江苏裕兴薄膜科技股份有限公司实物资产和土地使用权市场价值进行评估。现分项说明如下：

(一)房屋构筑物

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象,所需的
全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后
的差额,以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或首先估算被评估资产与
其全新状态相比有几成新,即求出成新率,然后用全部成本与成新率相乘,得到
的乘积作为评估值,该方法基本公式如下:

委估对象价值 = 重置价值 × 成新率。

在资产评估中以工程决算、概算指标为依据,根据现场勘测,结合所评房屋
的结构构造情况,按现行工程造价计价程序,调整人工、机械、材料差价,计取
分部分项工程费、措施费、规费、税金等,考虑必要的前期费用、资金成本、可
抵扣增值税,据以确定评估原值。

(1) 计算公式

建安工程造价 = 分部分项工程费 + 措施费 + 规费 + 税金 + 安装工程造价

评估原值 = 建安工程造价 + 前期费用 + 资金成本

评估净值 = 评估原值 × 成新率

(2) 有关重置成本参数的确定

① 材料差价

依据广材助手软件公布的常州市 2023 年 5 月的建筑材料价格信息,确定本
次评估材差系数及主要材料差价。

② 安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容,调整决算或者参考同类建筑
物的安装工程费用确定其造价。

③ 前期费用

前期费用考虑了建设单位管理费、勘探设计费、工程监理费、工程招投标代
理服务费、可行性研究费、环境影响评价费等。在评估中,依据委估房屋的实际
情况,以适当的比例确定前期费用。

④ 资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模,参照《全国统一建筑物安装
工程工期定额》,确定工程建设工期为 1 年,参照评估基准日全国银行间同业拆
借中心授权公布的 1 年期贷款市场报价利率(LPR),评估时按正常建设期均匀投
入的方式测算资金成本。

(3) 成新率的确定

评估人员通过现场勘察,对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重
构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较
为详细的观测记录,并区分不同的工程结构进行分析比较,同时结合所评建筑物
的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素,参照建设部有关房屋构筑物的

使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定,对房屋和构筑物采用年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

(4)评估值的确定

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}。$$

(二) 机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对,做到账表相符,同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上,组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,采用成本法进行评估。

成本法:是指按照重建或者重置评估对象的思路,将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础,扣除相关贬值,以确定资产价值的评估方法。现分项说明如下;

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}。$$

1.重置全价的确定

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用+前期费用+资金成本。

1)、设备购置费

对于国产大型机器设备主要依据向设备制造商询价、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。

对于小型机器设备,采用价格指数调整确定购置价。

对于无现价可查询的购置价的设备,采用相类似设备的价格进行调整确定购置价。

2)、运杂费

参照《资产评估常用方法与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》并咨询企业有关人员。

3)、安装工程费

参照《资产评估常用方法与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》并咨询企业有关人员。

对小型、无须安装的设备,不考虑安装费。

4)、其他费用

对于净化工程、排风管道、钢结构平台制作安装等安装辅材,我们根据企业提供的清单,按照评估基准日时点净化工程、排风管道、钢结构平台制作安装的市场价,并考虑合理运杂费、安装调试费等测算出该部分资产的价值,然后将其分摊入相应的设备进行了评估。

5)、前期及其他费用

前期费用考虑了建设单位管理费、勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费等。由于部分取费文件已废止,但在实际工作中,该部分文件仍作为工程相关费用计费依据,并根据市场情况适当调整。本次评估,对于已废止的文件且无新文件出台的,仍参照其收费标准,并结合企业及委估房屋的实际情况,以适当的比例确定前期费用。

6)、资金成本

资金成本按照产权持有人的合理建设工期,参照评估基准日全国银行间同业拆借中心授权公布的1年期贷款市场报价利率(LPR),以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期费用)×合理建设工期×贷款市场报价利率(LPR)×1/2。

2.综合成新率的确定

对于使用正常的设备,成新率采用年限法确定;

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

对于存在闲置、已坏待修理、使用负荷异常、维护保养不正常等情况的设备,采用年限法成新率及勘察成新率综合确定。勘察成新率根据设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、所处环境确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率。

(三)在建工程

根据企业提供的在建工程清查评估明细表进行核对,查阅相关合同、财务账簿、付款凭证并会同公司有关人员深入现场进行实地勘察和核实,了解其形象进度,做到账、表、实相符。

截至评估基准日,经核实,委估在建工程未完工,故本次评估在核实账面金额的基础上考虑适当资金成本作为评估值。

重置成本=最新市场购置价+资金成本

(四)土地使用权

土地使用权为位于紫薇路58号的宗地壹块。

对土地使用权的评估方法主要有市场法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本法和基准地价系数修正法等。

本次评估的宗地,由于评估对象为工业用地,单独的土地收益难以确指。故不宜采用收益还原法评估。

假设开发法一般用于待开发住宅或商业宗地的评估，本次评估的为工业用地，一般不适用假设开发法。

成本法反映的是土地开发所耗费的成本及利润，委估土地开发成本及利润难以覆盖其实际价值。基准地价相对滞后，也难以反映委估宗地的实际市场价值，因此本次评估也不采用成本法和基准地价系数修正法。

对于出让工业用地所在区域近期有挂牌出让的案例，且周边区域有挂牌出让的案例。可以建立可比体系进行评估，因此本次评估可以采用市场法。

1. 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土地使用权进行比较，对这些类似土地使用权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×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

2. 评估价值的形成：

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)、进行不动产状况修正

通过待估宗地与可比实例各因素条件的分析比较，主要包括区位状况修正因素、权益状况修正系数和实物状况修正因素。区位状况因素修正的内容主要包括：区域位置级别、产业聚集度、交通便捷程度、公共服务设施、基础配套设施、环境质量水平、其他因素等。权益状况修正的内容主要包括规划条件、土地剩余使用年限、共有情况、限制权利情况、其他因素等。实物状况因素修正的内容主要包括：宗地面积、宗地地基条件、宗地形状、宗地内外开发程度、宗地容积率等。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交易日期修正、交易情况修正、不动产状况修正，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待估宗地的基价，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法定年期的土地价值，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

宗地面积和宗地单价的乘积即为评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于2023年6月25日至2023年7月7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

2023年6月25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

1. 拟定评估方案；

2. 组建评估团队。

(三) 现场调查

评估人员于2023年6月25日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

(1) 指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权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等。

(2) 初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”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，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

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“资产评估明细表”，以做到：表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验。对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(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，从委托方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

评估人员针对各类资产的具体情况，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。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成资产评估报告初稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成资产评估报告初稿后提交签字人进行审核，并形成初步资产评估报告，最终由公司审核部完成四级独立审核。

(七) 出具正式资产评估报告

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，根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

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.针对评估基准日资产的实际状况，假设委估资产原地原用途续用；
- 3.假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 4.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响；
- 5.假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

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，签名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

在评估基准日 2023 年 5 月 31 日，江苏裕兴薄膜科技股份有限公司申报资产账面价值为 9,891.47 万元，评估后市场价值为 12,006.08 万元（含增值税，大写为壹亿贰仟零陆万零捌佰元整），资产增值 2,114.61 万元，增值率 21.38%。评估结论详细情况见资产评估结论汇总表及评估明细表。

产权持有人：江苏裕兴薄膜科技股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C	D
1 房屋构筑物	2,647.86	2,979.91	332.05	12.54
2 机器设备	4,494.68	5,420.84	926.16	20.61
3 在建工程	1,258.84	1,427.08	168.24	13.36
4 土地使用权	1,490.09	2,178.25	688.16	46.18
资产总计	9,891.47	12,006.08	2,114.61	21.38

小数点后保留两位小数

本评估结论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。

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：

（一）本次评估在建工程已基本安装完毕，发票已全部开具，评估人员按企业提供的涂布 5#线合同台账进行了评估，未考虑工程未付款对评估值的影响；同时未考虑后期工程不可预计发生的费用对评估值的影响。

（二）本次评估委估资产账面价值不含增值税，评估值为含增值税口径，评估结果未考虑因对外投资事项可能产生的其他税费因素之影响。

（三）江苏裕兴薄膜科技股份有限公司承诺申报的资产不存在抵押、担保、诉讼等影响评估结论的或有事项；同时至评估报告出具日也未提供任何有对评估结论有影响的重大期后事项。

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）资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：江苏裕兴薄膜科技股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其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。

5.未征得资产评估机构同意，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。

（二）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专业人员不承担责任；

（三）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；

(四)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；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为 2023 年 7 月 7 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

