

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江西日月明测控科技股份有限公司拟资产购买所涉及的
江西日月明实业有限公司一宗土地使用权及地上附着物
价值评估项目
资产评估报告

中瑞评报字[2024]第 301685 号


(共一册, 第一册)


中瑞世联资产评估集团有限公司
ChungRui World Union Appraisal Group

2024年9月26日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4743020020202402123
合同编号:	2024-301660-1
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中瑞评报字[2024]第301685号
报告名称:	江西日月明测控科技股份有限公司拟资产购买所涉及的江西日月明实业有限公司一宗土地使用权及地上附着物价值评估项目
评估结论:	4,415,193.00元
评估报告日:	2024年09月26日
评估机构名称:	中瑞世联资产评估集团有限公司
签名人员:	车南轩 (资产评估师) 会员编号: 36180017 周磊 (资产评估师) 会员编号: 47220068
	
(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。

备案回执生成日期: 2024年09月30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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的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	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
十四、签名盖章	19
资产评估报告附件	20

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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，并且已经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。

十、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。

江西日月明测控科技股份有限公司拟资产购买所涉及的
江西日月明实业有限公司一宗土地使用权及地上附着物
价值评估项目

资产评估报告摘要

中瑞评报字[2024]第 301685 号

江西日月明测控科技股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵单位的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用公认的评估方法，对江西日月明实业有限公司一宗土地使用权及地上附着物在评估基准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：确定江西日月明实业有限公司一宗土地使用权及地上附着物价值，为江西日月明测控科技股份有限公司拟资产购买提供价值参考依据。

评估对象：江西日月明实业有限公司一宗土地使用权及地上附着物价值。

评估范围：江西日月明实业有限公司一宗土地使用权及地上附着物（具体评估范围以提供的资产评估申报表为准）。

评估基准日：2024 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：基准地价系数修正法、成本法

评估结论：本资产评估报告具体评估结论如下：

江西日月明测控科技股份有限公司委估的江西日月明实业有限公司一宗土地使用权及地上附着物评估价值为 441.52 万元（人民币大写肆佰肆拾壹万伍仟贰佰元整），汇总如下：

编号	资产类型	评估价值（万元）
1	房屋建（构）筑物	56.12
2	苗木	37.72
3	土地使用权	347.68
合 计		441.52

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自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、资产评估师对房屋建筑物、构筑物等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

2、本次评估结论中房屋建（构）筑物、苗木资产、土地使用权为不包含增值税价值，该事项提请报告使用人关注。

其余特别事项详见报告正文。

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。

江西日月明测控科技股份有限公司拟资产购买所涉及的
江西日月明实业有限公司一宗土地使用权及地上附着物
价值评估项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2024]第 301685 号

江西日月明测控科技股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用基准地价系数修正法、成本法，对贵单位拟资产购买所涉及的江西日月明实业有限公司一宗土地使用权及地上附着物在 2024 年 8 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

本次资产评估的委托人为江西日月明测控科技股份有限公司，产权持有单位为江西日月明实业有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

企业名称：江西日月明测控科技股份有限公司

统一社会信用代码：91360106784146840K

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人：陶捷

注册资本：8,000 万元人民币

成立日期：2006 年 03 月 17 日

营业期限：2006 年 03 月 17 日至 2056 年 03 月 16 日

住所：江西省南昌市高新技术产业开发区高新四路 999 号

经营范围：一般项目：铁路机械及配件、工程机械及配件、交通运输的开发、制造、加工；计算机软、硬件开发及相关综合技术服务；电子元器件、仪器仪表销售；机械设备的租赁；城市轨道交通及铁路测控系统技术开发、推广、咨询服务；

铁路工程测量服务、铁路工程技术服务；铁路养护维修业务；汽车新车销售。（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）许可项目：货物进出口；技术进出口。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）产权持有单位概况

企业名称：江西日月明实业有限公司

统一社会信用代码：91360000158285501E

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：陶捷

成立日期：1993年07月22日

营业期限：1993年07月22日至2043年07月20日

住所：江西省南昌市南昌高新技术产业开发区高新五路966号数字大厦

经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务，以自有资金从事投资活动（以上两项不含银行、证券类等需经审批的金融项目），国内贸易代理，企业管理咨询，财务咨询，会议及展览服务，物业管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（三）委托人和产权持有单位之间的关系

委托人为产权持有单位子公司。

（四）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

中瑞世联资产评估集团有限公司接受江西日月明测控科技股份有限公司的委托，对江西日月明测控科技股份有限公司拟资产购买所涉及的江西日月明实业有限公司一宗土地使用权及地上附着物在评估基准日市场价值进行评估，为其提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

江西日月明实业有限公司一宗土地使用权及地上附着物价值。

（二）评估范围

江西日月明实业有限公司一宗土地使用权及地上附着物（具体评估范围以提供的资产评估申报表为准）。

（三）评估资产情况

纳入评估范围内的房屋建（构）筑物 3 项，主要包括车棚、水泵房等，主要建成于 2008 年，位于高新四路以东、高新五路以西土地内，主要建筑结构为钢混等，建筑物维护保养一般。

纳入评估范围内的生产性生物资产共计 412 项，主要包括茶花、樟树等，维护状况较好。

土地使用权位于高新四路以东、高新五路以西，土地信息如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	终止日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)
1	赣(2023)南昌市不动产权第0209268	高新四路以东、高新五路以西(地块2)	2002/03	2053/03	出让	工业	六通一平	5,727.76

委估资产中实物资产均为位于高新四路以东、高新五路的土地上。委估评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，委估资产无法明确区分账面价值。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 8 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。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为评估目的服务。

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

（一）行为依据

委托人与中瑞世联资产评估集团有限公司签订的《资产评估委托合同》；

（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》（中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会议于2023年12月29日修订通过）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年1月2日，中华人民共和国财政部令第97号，财政部部务会议审议通过）；

5. 中华人民共和国国务院令 第691号《关于废止<中华人民共和国营业税暂行条例>和修改<中华人民共和国增值税暂行条例>的决定》（2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十二次会议第三次修正）；

7. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十次会议第二次修正）；

8. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

9. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年3月20日，财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）”；

10. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 13.其他与资产评估相关的准则依据等。

（四）权属依据

- 1.不动产权证书；
- 2.其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用资料与参数手册》；
- 2.中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 3.国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4.评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 7.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 8.与产权持有单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 9.江西省现行的建设工程费用定额 2017；
- 10.委托人及产权持有单位提供的其他与评估有关的资料；
- 11.评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

（六）其他参考依据

- 1.产权持有单位提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2.中瑞世联资产评估集团有限公司数据库；
- 3.委托人与中瑞世联资产评估集团有限公司签订的《资产评估委托合同》；

4.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核证》（中评协〔2019〕39号）。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

成本法适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：土地使用权选用基准地价系数修正法，房屋建（构）筑物及苗木资产选用成本法，评估方法选择理由如下：

房屋建（构）筑物及苗木资产方法选择：

未选用市场法评估的理由：评估对象为房屋建（构）筑物及苗木，该一宗土地使用权及地上附着物均为工业类附属资产及种植的苗木，市场类似交易案例较少，故不适用市场法评估。未选取收益法评估的理由：评估对象为单项资产，无法产生合理现金流，故不适用收益法评估。选取成本法评估的理由：评估对象为房屋建（构）筑物及苗木，其成本构成可以取得，故本次评估可选用成本法。

土地使用权方法选择：

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）、《城

镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），通行的宗地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照评估准则及土地估价规程，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

本次评估在选择评估方法时有以下考虑：

1) 评估对象为工业用地，处于南昌市高新区中心城区内，同一供需圈内近期无相似土地交易，故不适宜采用市场比较法评估；

2) 待估宗地现状情况下产生的收益为整体收益，其土地收益在实际估价中很难从整体收益中剥离，因此收益还原法可操作性差，故此次我们不采用收益还原法进行评估；

3) 待估宗地开发的目的是为了工业使用，不是为了出租或出售，因此不宜采用剩余法进行评估；

4) 评估对象为中心城区内工业用地，其成本与市场倒挂情况较为普遍，因此实际成本无法体现其市场价值，因此不适宜采用成本逼近法计算。

5) 评估对象位于南昌市城区土地定级与基准地价更新成果报告区域内，虽然评估基准日距离基准地价时点已超过三年，但是根据调查该区域工业用地市场行情较为平稳，因此综合考虑适宜基准地价系数修正法计算。

综上所述，本次选用基准地价系数修正法评估。

（二）评估方法介绍

（1）房屋建（构）筑物

根据各类房屋及构筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

◆成本法

成本法计算公式如下：

市场价值=重置全价×综合成新率

1 重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本、合理利润和应扣除的增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+合理利润-应扣除的增值税

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，参照类似工程建筑结算工程量，根据地方和行业定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用等，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、设计费、工程监理费、保险费等。

③资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

④合理利润

根据行业合理利润率，以建安综合造价、前期及其他费用和资金成本总和为基数计取。合理利润计算公式如下：

$$\text{合理利润} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}) \times \text{利润率}$$

⑤应扣除的增值税

根据“财税[2016]36号”等文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。其计算公式如下：

$$\text{应扣除增值税} = \text{税前建安综合造价} / 1.09 \times 9\% + \text{前期及其他费中可抵扣增值税项目} / 1.06 \times 6\%$$

2 综合成新率的确定

综合成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取 40%，观察法权重取 60%。即：

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

①年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

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

②观察法成新率

评估人员实地观察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场查看，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

3 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 苗木资产

本次采用成本法，即以具有相同条件评估对象的重置单价作为基础，乘以数量评定估算的方法，评估计算公式如下：

评估价值=重置单价×数量

重置单价包括苗木价格、栽植、运输费用。

(3) 土地使用权

土地使用权采用基准地价系数修正法计算。

基准地价系数修正法估价是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按照替代原则，就评估对象的区域条件和个别条件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，进而求取评估对象在评估基准日时价格的方法。

基本公式：待估宗地地价=待估宗地所在区域基准地价×期日修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×（1+宗地所在区域综合因素修正系数）+土地开发程度修正值。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关规定，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

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于产权持有单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对产权持有单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

（1）指导产权持有单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”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单位填报的资产评估申报明细表

资产评估专业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“资产评估申报明细表”，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“资产评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报明细表”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，资产评估专业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申报明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报明细表”。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（四）资料收集

资产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分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业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：

（一）基本假设

1. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有资源的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间买卖双方都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

3. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（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.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响；

3.委托人及产权持有单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（三）特殊假设

1.假设产权持有单位相关的利率、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。

2.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估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。

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资产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

本次资产评估采用基准地价系数修正法、成本法对江西日月明实业有限公司于评估基准日的一宗土地使用权及地上附着物价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

江西日月明测控科技股份有限公司委估的江西日月明实业有限公司一宗土地使用权及地上附着物评估价值为 441.52 万元（人民币大写肆佰肆拾壹万伍仟贰佰元整），汇总如下：

编号	资产类型	评估价值（万元）
1	房屋建（构）筑物	56.12
2	苗木	37.72
3	土地使用权	347.68
合 计		441.52

资产评估详细情况见各资产评估明细表。

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能力

所能评定估算的有关事项：

1、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

2、由委托人及产权持有单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人、产权持有单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

3、遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对产权持有单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对产权持有单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

4、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

5、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托人及产权持有单位未作特殊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。

6、资产评估师对房屋建筑物、构筑物等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

7、本次对于纳入评估范围的房屋建筑物，均未办理产权证书，其建筑面积在产权持有单位申报的基础上，评估人员结合企业提供的相关建设工程资料、测绘数据确定相应的建筑面积，最终经产权持有单位盖章确认，由于房屋建筑物未取得相应的测绘报告，本次申报的房屋建筑物若后续建筑面积存在较大变动，评估

结论可能会受到不同程度的影响，提请报告使用人注意。

8、资产清查过程中，评估人员发现产权持有单位申报的资产一宗土地使用权及地上附着物账面价值未对应有详细资产清单，本次评估人员结合企业已申报的资产明细并在产权持有单位相关人员配合下，对账面价值较大的资产进行了核实并拆分以确保重要资产不出现遗漏，产权持有单位对核实后的申报表进行盖章确认，提请报告使用人注意。

9、本次评估结论中房屋建（构）筑物、苗木资产、土地使用权为不包含增值稅价值，该事项提请报告使用人关注。

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。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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：委托人和国家法律、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师不承担责任。

（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）资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 9 月 26 日。

十四、签名盖章

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：车南轩



资产评估师：周磊



中瑞世联资产评估集团有限公司

2024年9月26日



资产评估报告附件

- 附件一、行为依据
- 附件二、委托人和产权持有单位营业执照复印件
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件四、委托人、产权持有单位承诺函
- 附件五、签名资产评估师的承诺函
- 附件六、资产评估机构备案文件或资格证明文件复印件
- 附件七、资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件八、签名资产评估师执业会员证书复印件
- 附件九、资产评估明细表