

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏设计谷科技有限公司拟资产转让涉及的
江苏设计谷科技有限公司部分资产价值
资产评估报告

京信评报字（2024）第 459 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二四年九月二十九日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1142020031202400575
合同编号:	JSBM2024-081
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京信评报字(2024)第459号
报告名称:	江苏设计谷科技有限公司拟资产转让涉及的江苏设计谷科技有限公司部分资产价值资产评估报告
评估结论:	57,324,000.00元
评估报告日:	2024年09月29日
评估机构名称:	中京民信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	程晨 (资产评估师) 会员编号: 32200135 殷燕 (资产评估师) 会员编号: 32220057
 (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
摘 要.....	2
第一章 基本情况.....	4
一、委托人暨产权持有人及其他评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、评估价值类型及定义.....	7
五、评估基准日.....	7
第二章 评估依据.....	7
一、法律法规依据.....	7
三、评估准则依据.....	8
四、资产权属依据.....	8
五、取价依据.....	8
六、其他依据及参考资料.....	9
第三章 评估方法.....	9
一、房屋建筑物.....	9
二、无形资产——土地使用权.....	11
第四章 评估程序实施过程和情况.....	12
一、进行前期调查.....	12
二、编制评估计划.....	13
三、进行现场调查.....	13
四、收集整理评估资料.....	13
五、展开评定估算.....	14
六、形成评估结论.....	14
七、编制出具评估报告.....	14
第五章 评估假设.....	14
一、本次评估采用的假设.....	14
二、评估假设对评估结论的影响.....	15
第六章 评估结论.....	15
第七章 特别事项说明.....	15
第八章 资产评估报告的使用限制说明.....	17
第九章 评估报告日及其他.....	18
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、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、产权持有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、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。

江苏设计谷科技有限公司拟资产转让涉及的 江苏设计谷科技有限公司部分资产价值 资产评估报告

京信评报字（2024）第 459 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江苏设计谷科技有限公司的委托，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，采用重置成本法、市场法，按照必要的评估程序，对江苏设计谷科技有限公司拟资产转让涉及的江苏设计谷科技有限公司部分资产价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为江苏设计谷科技有限公司部分资产价值，评估范围为江苏设计谷科技有限公司所属位于昆山市开发区工业部分资产，包含房屋建筑物账面价值为 616.32 万元，面积 8,818.94 平方米；构筑物账面价值为 0.64 万元；土地使用权账面价值为 811.56 万元，面积 33,333.00 平方米。

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，我们对产权持有人提供的权属证书、发票等相关资料进行了核查验证，对资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在上述评估目的下，在资产不改变用途、持续使用等假设条件下，江苏设计谷科技有限公司所属部分资产于评估基准日 2024 年 6 月 30 日所表现的市场价值为 5,732.40 万元。评估结果分类汇总如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	评估增值	增值率(%)
房屋建筑物	616.32	1,465.77	849.46	137.83
构筑物	0.64	0.89	0.25	38.88

土地使用权	811.56	4,266.62	3,455.07	425.73
合计	1,428.51	5,732.40	4,304.53	301.33

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，即自二〇二四年六月三十日起至二〇二五年六月二十九日止。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。

江苏设计谷科技有限公司拟资产转让涉及的 江苏设计谷科技有限公司部分资产价值 资产评估报告

京信评报字（2024）第 459 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受江苏设计谷科技有限公司的委托，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，采用重置成本法、市场法，为江苏设计谷科技有限公司拟资产转让涉及的江苏设计谷科技有限公司部分资产价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人

（一）委托人暨产权持有单位概况

名称：江苏设计谷科技有限公司

统一社会信用代码：91320583692559453X

法定代表人：吴强

注册资本：5000 万人民币

企业性质：有限责任公司

成立日期：2009 年 7 月 20 日

营业期限：2009 年 7 月 20 日至 2059 年 7 月 19 日

住所：昆山开发区前进东路 166 号

经营范围：研究、开发、加工、制造、销售家用电器、视讯产品、液晶模组及其零部件、液晶电视；模具手板加工；包装设计、营销推广设计、平面广告设计、网页设计、企业形象设计、工业设计咨询和培训（不含国家统一认可的职业资格证书培训）；零配件及材料的技术咨询、专利申请服务；物业管理；房屋租赁；货物及技术的进出口业务。（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）

一般项目：电池制造；电池销售；电池零配件生产；电池零配件销售；输配电及控制设备制造；智能输配电及控制设备销售；配电开关控制设备制造；配电开关控制设备销售；汽车零部件及配件制造；新能源汽车电附件销售；光伏设备及元器件制造；光伏

设备及元器件销售；光伏发电设备租赁（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）

1、股权结构与历史沿革

江苏设计谷科技有限公司由广州毅昌科技股份有限公司和安徽毅昌科技有限公司发起设立，于2009年7月20日取得了昆山市行政审批局颁发的营业执照，统一社会信用代码：91320583692559453X，成立时注册资本为5000.00万元。截止至评估基准日未发生增资及股权转让，公司现有注册资本5000.00万元，实收资本5000.00万元。

股权结构如下表所示：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例（%）
广州毅昌科技股份有限公司	4950.00	4950.00	99.00
安徽毅昌科技有限公司	50.00	50.00	1.00
合计	5000.00	5000.00	100.00

（二）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资产评估报告使用人。

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

江苏设计谷科技有限公司拟转让所属部分资产。为此，江苏设计谷科技有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对其部分资产价值进行评估，为江苏设计谷科技有限公司提供资产转让的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为江苏设计谷科技有限公司部分资产价值。

（二）评估范围为江苏设计谷科技有限公司所属位于昆山市开发区工业部分资产，包含房屋建筑物账面价值为6,163,161.96元，面积8,818.94平方米；构筑物账面价值为6,397.24元；土地使用权账面价值为8,115,550.52元，面积33,333.00平方米。

（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）资产状况

1、房屋概况

本次评估房屋建（构）筑物账面原值为17,009,244.04元，账面净值为6,169,559.20元，

共计 4 项，均位于位于昆山市开发区前进东路北侧、中心河西侧的厂区内。

房屋建筑物共计 3 项，为办公楼、门卫以及锅炉房，评估建筑面积合计 8,818.94 平方米。办公楼为钢混二层建筑物，建于 2012 年，檐高约 12.6 米，一层部分挑高，二层为办公区域，一层为食堂、办公区域。

构筑物 1 项，主要为吸烟区制作工程，主要为一些钢结构，建成于 2012 年 12 月。

评估范围内房屋办理权证，证载权利人为江苏设计谷科技有限公司，信息如下：

权证编号	坐落	证载房屋建筑面积平方米
昆房权证开发区第 301221751 号	前进东路 168 号 2 号房（办公楼）	8,504.39
昆房权证开发区第 301221750 号	前进东路 168 号 1 号房（门卫）	37
昆房权证开发区第 301221752 号	前进东路 168 号 7 号房（辅房泵房）	277.55

以上房屋均未租赁。

2、土地概况

土地使用权为江苏设计谷科技有限公司的一宗国有土地使用权，土地面积 33,333.00 平方米。原始入账价值为 11,538,697.00 元，账面值为 8,115,550.52 元。

评估对象土地坐落于昆山市开发区前进东路北侧、中心河西侧。其四至范围为：东为苏州华韵红木家具有限公司，南至前进东路，西临哈工大机器人集团公司，北为龙腾路。

《国有土地使用证》证号为“昆国用（2013）DWB449 号”，土地坐落为昆山市开发区前进东路北侧、中心河西侧，登记用地面积 33,333.00 平方米。土地登记用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用终止日期至 2059 年 12 月 21 日止。

3、抵押状况

本次评估的有证的房屋建筑物以及所在宗地整体于 2020 年 4 月抵押给宁波银行股份有限公司苏州分行，抵押金额为 4118 万元。抵押物清单如下：

抵押物	产权证	面积	具体位置
昆山开发区前进东路 166 号 2 号厂房	昆房权证开发区第 301221751 号	8,504.39 平方米	综合办公大楼+展厅
昆山开发区前进东路 166 号 1 号厂房	昆房权证开发区第 301221750 号	37.00 平方米	南门门卫室
昆山开发区前进东路 166 号 7 号厂房	昆房权证开发区第 301221752 号	277.55 平方米	锅炉房
昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧	昆国用(2013)第 DWB449 号	33,333.00 平方米	江苏设计谷国有土地

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 2024 年 6 月 30 日。

(二) 上述评估基准日的确定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、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》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

(三) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过）；

(四) 《中华人民共和国城市部分固定资产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会第十二次会议通过）；

(五) 《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第三次修正通过）；

(六) 《资产评估行业财政监督管理办法》（根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》（中华人民共和国财政部令第 97 号）修改）；

(七) 《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）；

(八) 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)；

(九) 关于深化增值税改革有关政策的公告（财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；

(十) 其他与本项评估有关的法律法规。

二、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) 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- (四) 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- (五) 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- (六) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- (七) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (八) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- (九) 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (十) 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- (十一) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (十二) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (十三) 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）；
- (十四) 《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）；
- (十五) 《部分固定资产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
- (十六) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (十七) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

三、资产权属依据

- (一) 委托人和产权持有人提供的房屋权证、国有土地使用证等资料；
- (二) 委托人和产权持有人出具的《承诺函》；
- (三) 其他相关权属资料。

四、取价依据

- (一) 全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率；
- (二) 中国人民银行公布的存款基准利率；
- (三) 苏州市工程造价协会公布的单项工程指标；
- (四) 房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准；
- (五) 委托人提供的其他相关材料；

(六) 国家有关部门颁布的有关统计资料和技术标准资料;

(七) 评估机构及评估人员收集的其他有关资料。

五、其他依据及参考资料

(一) 企业提供的资产评估申报表;

(二) 企业提供的“企业关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三章 评估方法

根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件, 本项评估主要采用重置成本法、市场比较法。

一、房屋建(构)筑物

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》、《部分固定资产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015), 部分固定资产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法等, 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。评估对象中工业用房由于难以收集到交易案例, 因此无法选用比较法。

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。评估对象的部分固定资产租售比较低, 且工业用房类似出租案例较少, 可比性不高, 故不宜采用收益法。

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。评估对象中的工业用房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，本次评估采用成本法进行评估。

（二）成本法评估技术思路

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。

适用公式：

建筑物评估价值 = 重置成本 × 成新率

1、房屋重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本构成包括三部分：建筑物工程费、工程前期费用及其他费用、资金成本。

（1）建（构）筑物工程费

综合造价由建筑安装工程费、装修、附属配套等费用组成。

评估人员从苏州市工程造价协会公布的单项工程指标中选取同地区与评估项目结构特征、建筑面积、层数、层高和装修标准等类似的房屋类别工程造价指标，调整与被评估项目的差异因素，求取工程造价。

类似的房屋类别对于评估项目与其之间的差异因素调整系数主要参考《资产评估常用数据与参数手册》第二版中的有关参数。

对于超标建筑物以及构筑物采用价格指数调整法确定建安综合造价。

（2）工程前期费用及其他费用

根据国家规划建设主管部门的相关规定和当地的各项收费标准确定。具体收费项目包括勘察设计费、工程建设监理费、环境影响评价咨询费、招标代理服务收费、项目建设管理费等。

（3）资金成本

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，以综合造价和前期费用及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，资金利息率按同期银行市场报价利率（LPR）进行计算。

2、成新率的确定

（1）建筑物成新率的确定

建筑物成新率的测算采用年限法和打分法两种方法，分别确定理论成新率和勘察成新率，经加权平均确定综合成新率。

$$\text{理论成新率}(\%) = [1 - (1 - \text{残值率}) \times (\text{已使用年限} / \text{耐用年限})] \times 100\%$$

现场勘察成新率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面等结构部分，内外墙面装修、门窗等装饰部分各占建筑物造价比重确定其标准分值；再由现场勘察实际状况确定各类的评估完好分值，根据此分值确定整个建筑物的完好分值，计算该建筑物的现场勘察成新率。

$$\text{现场勘察成新率}(\%) = \text{结构部分合计得分} \times \text{结构部分权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{装修部分权重} + \text{设备部分合计得分} \times \text{设备部分权重}$$

$$\text{综合成新率}(\%) = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

（2）构筑物成新率的确定

构筑物成新率的测算采用年限法

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

二、无形资产——土地使用权

待估宗地为出让土地，规定用途为工业用地。

（一）评估方法选用

根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准GB/T18508-2014），结合评估对象所在区域的土地市场情况和评估人员收集的有关资料，分析、选择适宜于评估对象的评估方法。

土地使用权的评估方法有：基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法、市场比较法、假设开发法。

基准地价修正法其内涵为比较法，在当地土地交易案例充足的情况下，选择市场比较法进行评估，故不选用基准地价系数修正法。

由于无法取得评估对象的客观年总收益、年总费用，又因为该区域土地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，故不适宜采用收益还原法评估。

评估人员虽然能够收集一定评估对象所在区域的征收集体土地补偿标准的资料，但

无法获得该区域客观的征收集体土地所涉及统计数据资料，故无法求取区域客观的征地费用，因此不宜采用成本逼近法进行评估。

因评估对象所在区域有成交相类似的市场交易案例，因此可选用市场比较法评估；

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，且适用于对待开发部分固定资产或待拆迁改造后再开发部分固定资产的土地评估，估价对象为工业土地，工业物业开发后出售均较少，无法准确预测其开发完成后的价值，故不采用假设开发法进行评估。

综上所述，根据上述评估准则、规程以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行的收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，本次评估确定采用市场比较法。

（二）评估技术思路

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

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，即安排有关负责人到委托人和产权持有人处以及相关人员进行沟通，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）指导产权持有人填写资产评估申报明细表并进行资产清查。

（二）向产权持有人提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括部分资产的产权证明文件。

（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评估明细表有无错项、漏项、重复；

2、对评估对象房屋进行现场查勘，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，了解房屋建筑物状况并收集当地造价资料。对土地重点核实座落位置、类型、用途、开发程度、面积，了解是否存在权属纠纷，拍摄反映评估对象状况及其周围环境和景观或临路状况的影像资料，调查了解评估对象来源，周边乃至当地类似土地的市场行情，并搜集补充评估所必要的其他资料等；

3、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明部分资产的产权状况；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，听取产权持有人对评估范围内资产历史和现状的介绍，并形成访谈记录。

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，从委托人暨产权持有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。对收集的评估资料进行分析，判断每一份资

料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要，对评估资料进行归纳整理。

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

对评估中采用的各项参数和评定估算过程进行复查和分析，必要时进行适当的修改，在确认各项参数选择合适、评定估算过程基本合规合理的情况下，得出评估结论。

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）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。

（二）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。

（三）资产正常使用假设

资产正常使用假设，是指进行资产评估时，需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续正常使用，或者在有所改变的基础上使用。

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。

第六章 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，在资产不改变用途、持续使用等假设条件下，江苏设计谷科技有限公司委托评估的部分资产于评估基准日 2024 年 6 月 30 日所表现的市场价值为 5,732.40 万元。评估结果分类汇总如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	评估增值	增值率(%)
房屋建筑物	616.32	1,465.77	849.46	137.83
构筑物	0.64	0.89	0.25	38.88
土地使用权	811.56	4,266.62	3,455.07	425.73
合计	1,428.51	5,732.40	4,304.53	301.33

第七章 特别事项说明

一、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估，未发现委估资产权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

二、委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估，未发现委托人有提供的其他关键资料情况。

三、评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估，未发现评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

四、重要的利用专家工作及报告情况

本次评估，无任何重要的利用专家工作及报告情况。

五、重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现产权持有人发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有人亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

六、评估程序受限的说明

本评估报告无任何评估程序受限的事项。

七、其他需要说明的事项

(一) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

(二) 纳入评估范围内的资产抵押、担保等事项说明

截止评估基准日，被评估单位涉及的不动产抵押事项如下：

最高额抵押合同编号：07500DY209K3EEH

抵押权人：宁波银行股份有限公司苏州分行

抵押人：江苏设计谷科技有限公司

债务人：江苏毅昌科技有限公司

最高债券限额：人民币 4,118.00 万元

抵押期限：2020 年 4 月 30 日起至 2025 年 4 月 30 日

抵押物信息：

抵押物	产权证	面积	具体位置
昆山开发区前进东路 166 号 2 号厂房	昆房权证开发区第 301221751 号	8,504.39 平方米	综合办公大楼+展厅
昆山开发区前进东路 166 号 1 号厂房	昆房权证开发区第 301221750 号	37.00 平方米	南门门卫室
昆山开发区前进东路 166 号 7 号厂房	昆房权证开发区第 301221752 号	277.55 平方米	锅炉房
昆山开发区前进东路北侧、中心河西侧	昆国有(2013)第 DWB449 号	33,333.00 平方米	江苏设计谷国有土地

截止至本次评估基准日，江苏毅昌科技有限公司除上述抵押事项外，无其他抵押、担保等事项。

(三) 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；未考虑资产承担的抵押、担保以及可能承担的诉讼事项、可能的特殊

交易方式追加付出的价格等对评估结论的影响。

（四）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，故本次房屋建筑物的评估值不含增值税。

（五）由委托人及产权持有人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、资产明细表等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（六）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人或产权持有人委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）本资产评估结论由中京民信（北京）资产评估有限公司出具，受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，资产评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，也不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证，仅作为有关当事人的价值参考。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

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，即自二〇二四年六月三十日起至二〇二五年六月二十九日止。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

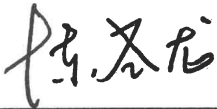
一、本评估报告日为二〇二四年九月二十九日，评估报告日是评估结论形成的日期。

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: 

中京民信(北京)资产评估有限公司

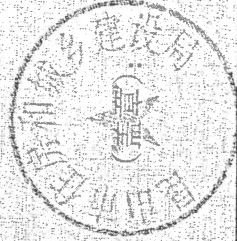
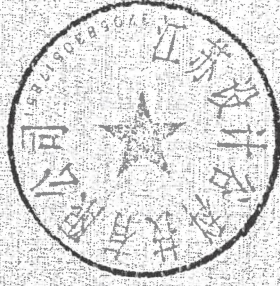
二〇二四年九月二十九日



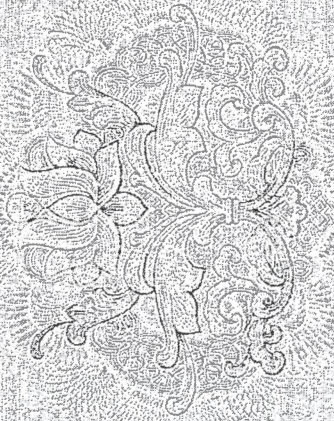
资产评估报告附件：

- 一、 委托人暨产权持有人营业执照；
- 二、 资产权属证明文件；
- 三、 委托人和相关当事方的承诺函；
- 四、 签字资产评估师的承诺函；
- 五、 资产评估机构备案公告；
- 六、 资产评估机构法人营业执照；
- 七、 签字资产评估师资格证书登记卡。

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

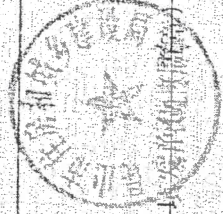
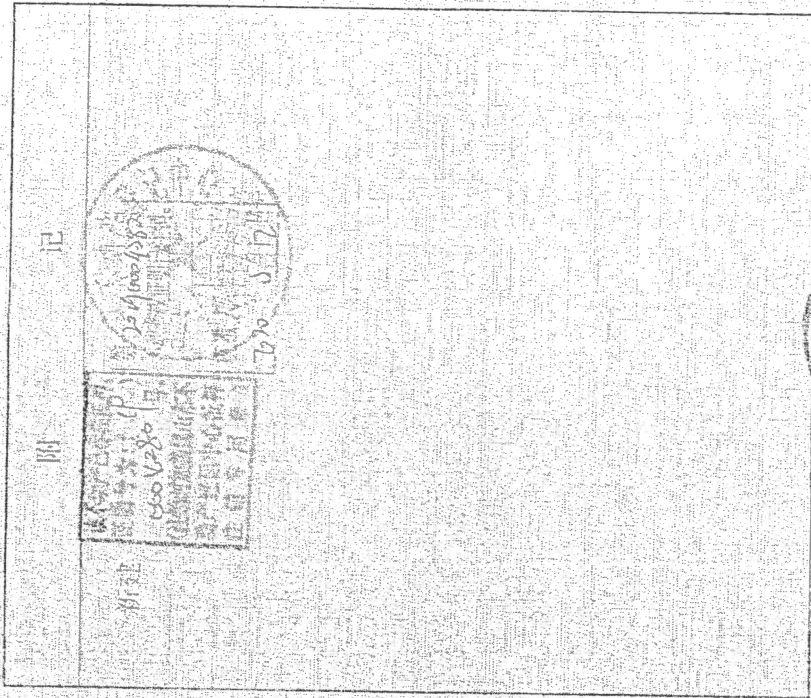
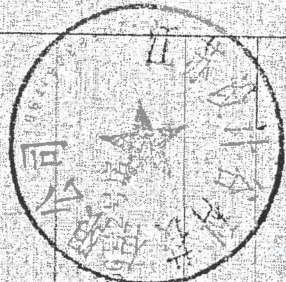


中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)
建房注册号

昆 房权证开发区字第 301221751 号

K20100063-1

房屋所有权人	江苏设计谷科技有限公司		
共有情况	无		
房屋坐落	昆山开发区前进东路199号2号塔楼		
登记时间	2015-03-30		
房屋性质	办公楼		
规划用途	办公楼		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	8564.39	
土地状况	其他		
	房屋状况	空置	
土地	土地使用权取得方式	土地使用年限	
状况	国有出让	2059-12-21 止	



房产分丘图

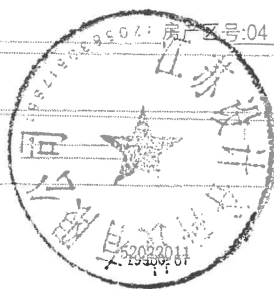
图幅号:

坐落:前进东路166号2号房

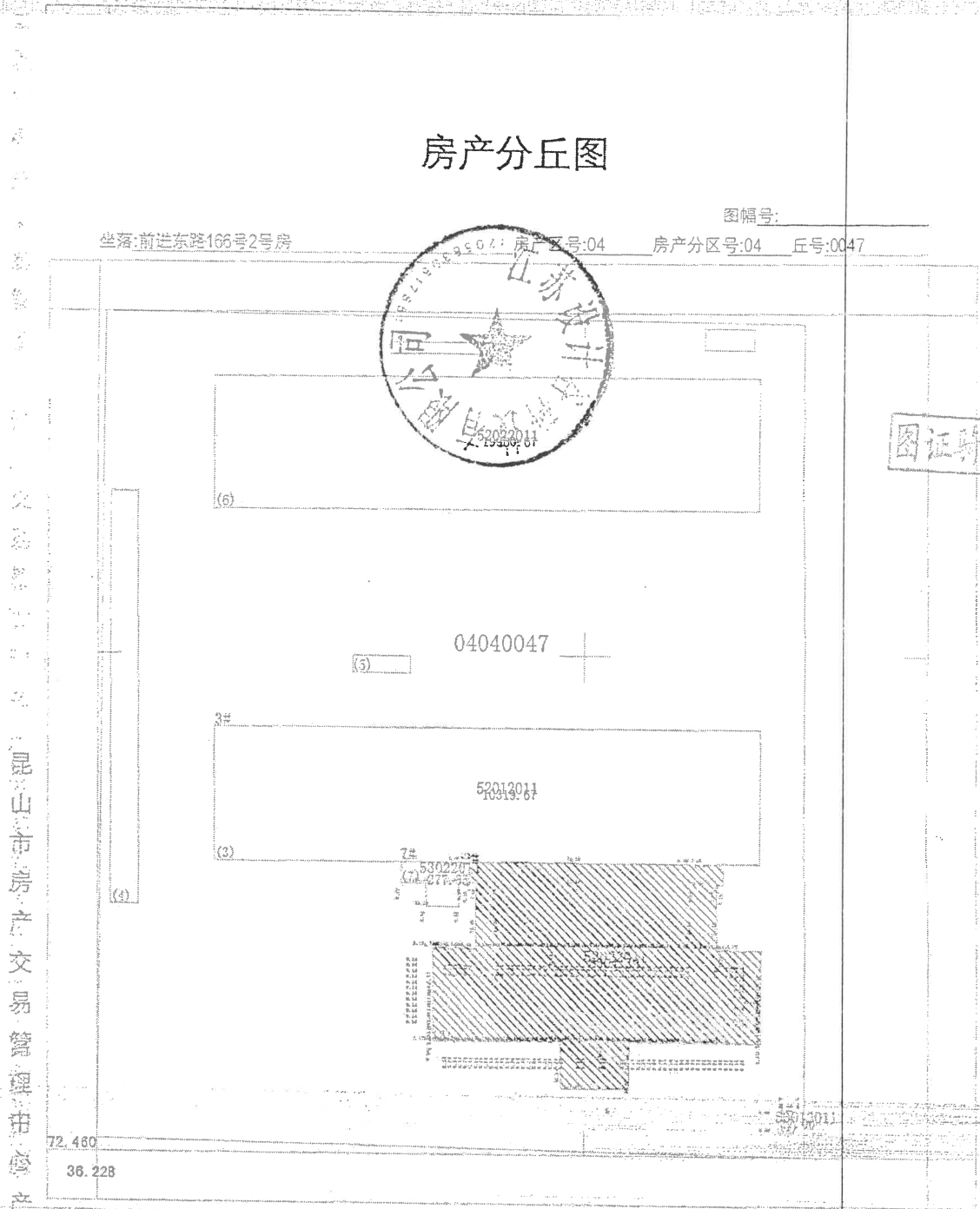
房产区号:04

房产分区号:04

丘号:0047



图证时逢登



04040047

52013011

530224
52013011

2015年3月数字化制图

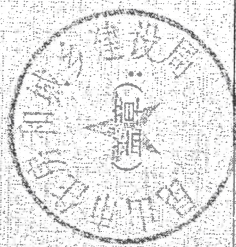
昆山市地方坐标系

2000年8月版房产图式

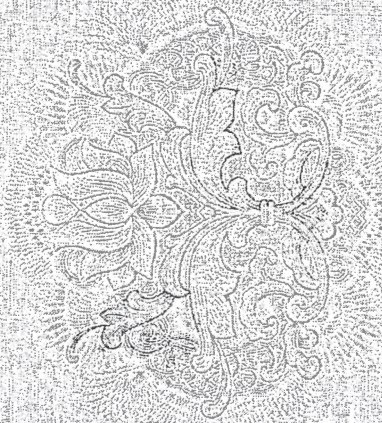
1:1800

昆山市房产交易管理局

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



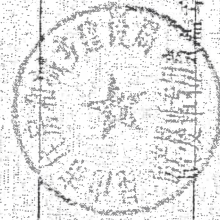
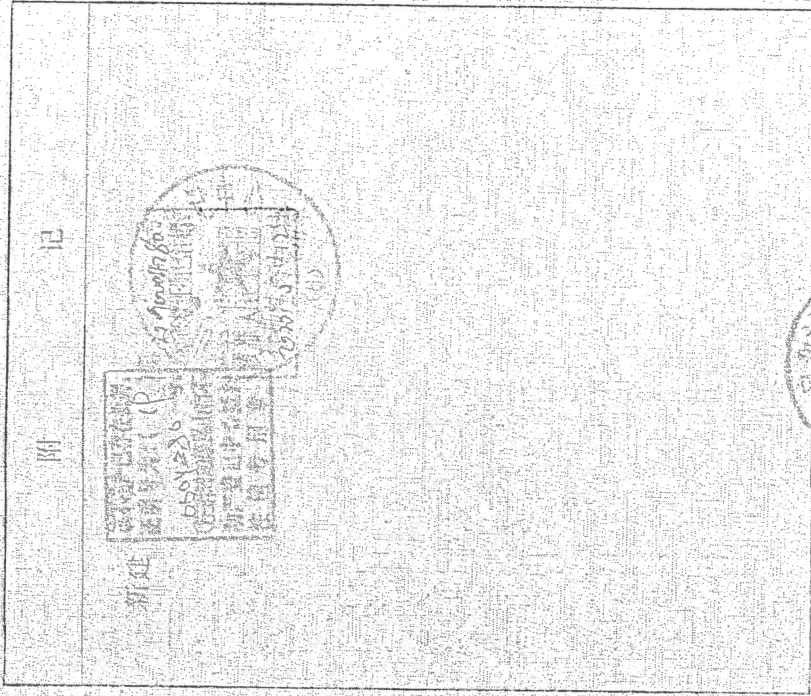
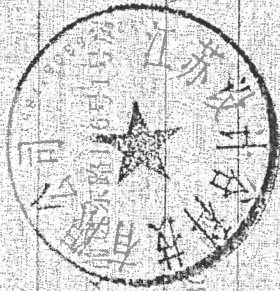
中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

建房注册号: 610031

房屋产权证开发区字第 301221750 号

K20100063-3

房屋所有权人	江苏设计谷科技有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山开发区前进东路16号11号楼		
登记时间	2015-03-31		
房屋性质			
规划用途	工业		
房屋状况	总建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	77.00		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		国有出让	2059-12-21止



房产分丘图

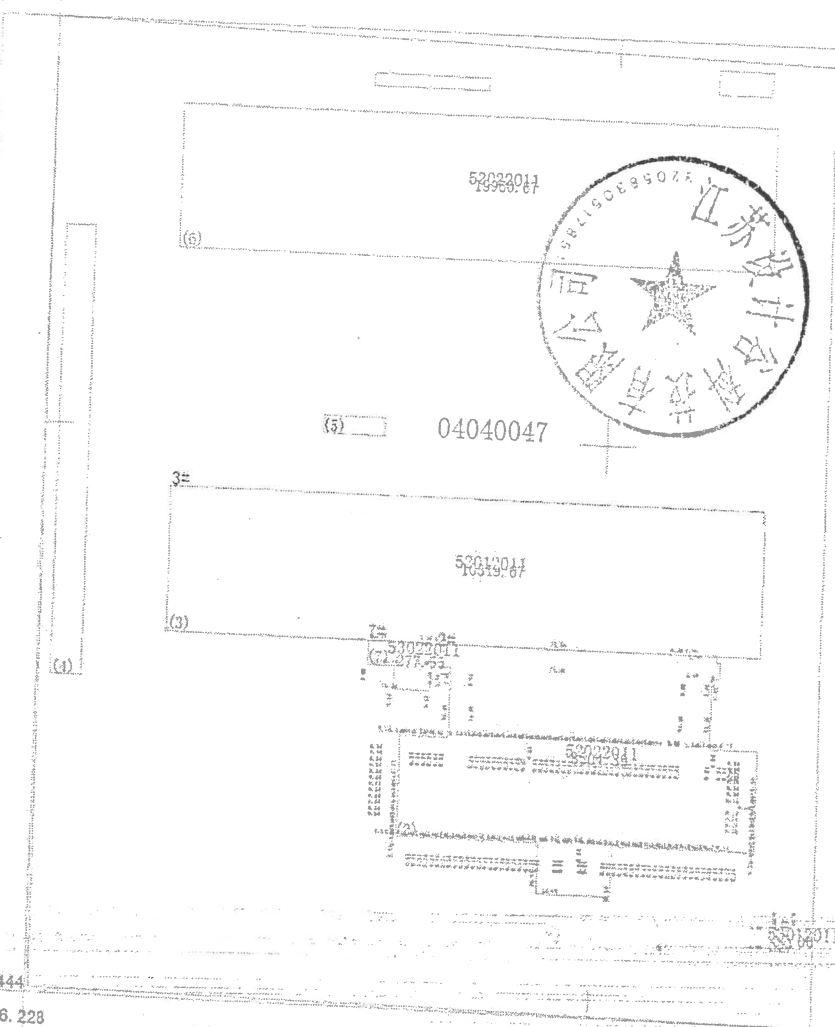
坐落:前进东路166号1号房

图幅号:

房产区号:04

房产分区号:04

丘号:0047



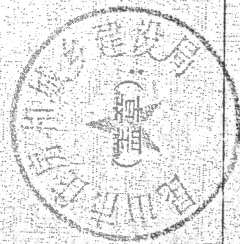
图证号:04

昆山市房产交易管理中心

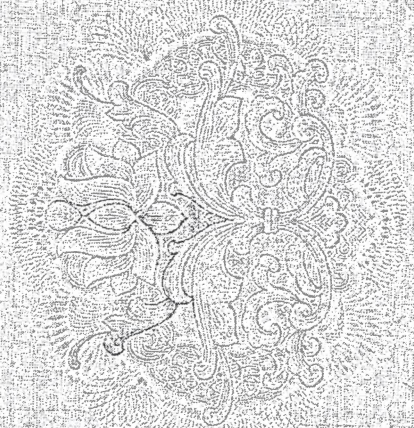
2015年3月数字化制图
昆山市地方坐标系
2000年8月版房产图式

1:1900

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



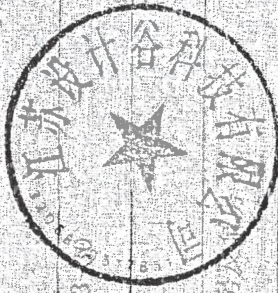
中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

建房注册号

昆山 房权证 开发区字第 301221752号

K201D0063-2

房屋所有权人	江苏设计谷科技有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山开发区前进东路166号7号房		
登记时间	2015-03		
房屋性质	非国有房屋		
规划用途	住宅	其他	
房屋状况	总层数	2	其他
	建筑面积 (m ²)	217.55	
土地状况	容积率	1.0	
	土地取得方式	国有出让	
	土地使用年限	2059-12-21	

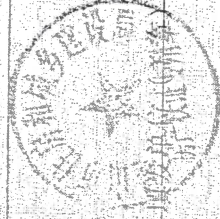


附 记

新建

2015年3月17日

2015年3月17日



房产分丘图

图幅号:

坐落:前进东路166号7号房

房产区号:04

房产分区号:04

丘号:0047

图证骑缝章



52022011

04040047

52013011

52022011

昆山市房产交易管理市房产交易管理办公室

72.453

36.228

2015年3月数字化制图

昆山市地方坐标系

2000年8月版房产图式

1:1850



单 国用 (2013) 第 D08449 号

土地使用权人	江苏设计谷科技有限公司		
座落	开发区前进东路北侧、中心河西侧		
地号	3205831086270081000	图号	72.25-32
地类(用途)	工业	取得价格	空白
使用权类型	出让	终止日期	2059年12月21日
使用权面积	33333.00 M ²	其	33333.0 M ²
		中	空白

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，对土地权利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。


昆山市人民政府(章) 2013年12月06日

记 事

不动产已存在抵押，证明号：28()号。
 动产登记中心抵押注册专用章

2013.12.06 16:00



登记机关 证书监制机关

昆山市国土资源局
 No. 016810155

2013年12月06日

资产评估委托人和被评估单位承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

因江苏设计谷科技有限公司拟转让所属部分资产事宜，特委托贵公司对江苏设计谷科技有限公司部分资产价值于 2024 年 6 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整。评估范围内的资产无涉及此次评估资产产权的未结诉讼案件；
- 3、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 4、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 5、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人暨被评估单位：江苏设计谷科技有限公司

法定代表人：

日 期： 2024 年 8 月 8 日

资产评估师承诺函

江苏设计谷科技有限公司：

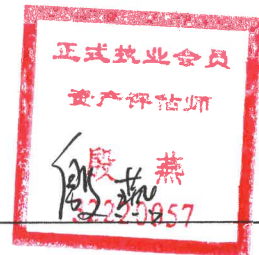
受你公司的委托，我们对你公司拟资产转让所涉及的江苏设计谷科技有限公司部分资产价值，以 2024 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 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（签名盖章）：



资产评估师（签名盖章）：



日期：2024 年 9 月 29 日

北京市财政局

2018-0021号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

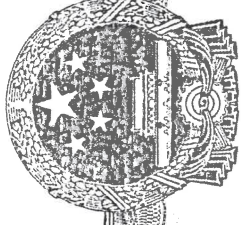
- 1、北京三丰资产评估有限公司
- 2、北京中企普惠资产评估有限公司
- 3、北京中宝信资产评估有限公司
- 4、北京中科华资产评估有限公司
- 5、中京民信（北京）资产评估有限公司
- 6、北京中昌明资产评估事务所（普通合伙）

- 7、北京市康明资产评估有限公司
- 8、北京安华信鸿天资产评估有限责任公司
- 9、北京友源资产评估事务所有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91110108735198206U

扫描市场主体身
份码了解更多登
记、备案、许可、
监管信息,体验
更多应用服务。



名称 中京民信(北京)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 陈圣龙

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的
其他资产评估或者项目评估、评估、房地产价格评估、经济交易
咨询;土地调查评估服务。(依法须经批准的项目,选择经营项
目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准
后,依照批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策
禁止和限制类项目的经营活动)

注册资本 202万元
成立日期 2000年10月16日
住所 北京市海淀区知春路6号(锦秋国际大厦)07层
A03



登记机关

2023年04月21日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32220057

会员姓名：殷燕

证件号码：320112*****8



所在机构：中京民信(北京)资产评估有限公司
江苏分公司

年检情况：通过 (2024-04-15)

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

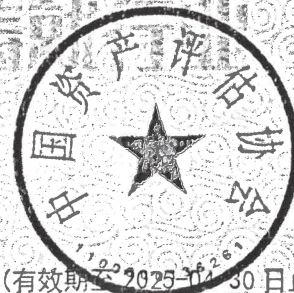
评估发现价值 诚信铸就辉煌

本人印鉴：



签名：

殷燕



(有效期至2025-11-30日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32200135

会员姓名：程晨

证件号码：340223*****X



所在机构：中京民信(北京)资产评估有限公司
江苏分公司

年检情况：通过 (2024-04-15)

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

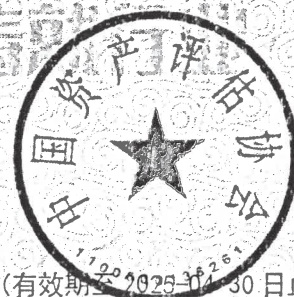
评估发现价值 诚信铸就辉煌

本人印鉴：



签名：

程晨



(有效期至2025-12-30日止)

江苏设计谷科技有限公司拟资产转让涉及的
江苏设计谷科技有限公司部分资产价值
评估明细表

京信评报字（2024）第459号



中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二四年九月二十九日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年6月30日

第1页共4页

申报单位：江苏设计谷科技有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	评估增值	增值率(%)	备注
房屋建筑物	616.32	1,465.77	849.46	137.83	
构筑物	0.64	0.89	0.25	38.88	
土地使用权	811.56	4,266.62	3,455.07	425.73	
合计	1,428.51	5,732.40	4,304.53	301.33	

评估机构：中嘉民信(北京)资产评估有限公司



固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-8-1

第2页共4页

被评估单位: 江苏设计谷科技有限公司

评估基准日: 2024年6月30日

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值 率%	评估单价 (元/m ²)	备注
							原值	净值	原值	成新率%			
1	昆房权证开发区第301221751号	综合办公大楼+展厅	钢混	2012年	8604.39	1,998.40	16,995,141.48	6,163,161.96	17,791,183.88	80	14,232,947.10	2,092.00	
2	昆房权证开发区第301221750号	南门门卫室	钢混	2012年	37		16,995,141.48		62,493.00	78	48,744.54	1,689.00	
3	昆房权证开发区第301221752号	锅炉房	钢混	2012年	277.55				482,104.35	78	376,041.39	1,737.00	
											-		
											-		
											-		
											-		
											-		
											-		
											-		
											-		
											-		
											-		
	合计				8,818.94		16,995,141.48	6,163,161.96	18,335,781.23		14,657,733.04		
	减: 房屋建筑物减值准备												
	合计						16,995,141.48	6,163,161.96	18,335,781.23		14,657,733.04		

被评估单位填表人: 曹明欢

填表日期: 2024年8月7日

评估人员: 殷燕

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-8-2
第3页共4页

评估基准日：2024年6月30日

被评估单位：江苏设计谷科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	计量 单位	面积体积 m2或m3	账面价值		评估价值		增值 率%	评估单价 (元/m2)	备注
								原值	净值	原值	成新率%			
1	吸烟区制作工程		2012/12/31					14,102.56	6,397.24	17,769.23	50	8,884.61	38.88	
	合计							14,102.56	6,397.24	17,769.23		8,884.61	38.88	
	减：构筑物及其他辅助设施减值准备													
	合计							14,102.56	6,397.24	17,769.23		8,884.61	38.88	

被评估单位填表人：曹明欢
填表日期：2024年8月7日

评估人员：殷燕

