

本报告依据中国资产评估准则编制

河南省力量钻石股份有限公司
拟购买资产所涉及商丘铭盛精密工具制造有限公司
持有的部分土地使用权市场价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2024]第01-1047号



北方亚事资产评估有限责任公司
NORTH ASIA ASSETS ASSESSMENT CO.,LTD

二〇二四年十月十日

目 录

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	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	17
附件	18

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、被评估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。

（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。

河南省力量钻石股份有限公司

拟购买资产所涉及商丘铭盛精密工具制造有限公司

持有的部分土地使用权市场价值

资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2024]第 01-1047 号

河南省力量钻石股份有限公司：

北方亚事资产评估有限责任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、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用市场法对河南省力量钻石股份有限公司委估的相关资产在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

本次评估对象是商丘铭盛精密工具制造有限公司所持有的部分土地使用权市场价值。

评估范围为商丘铭盛精密工具制造有限公司所持有的 57,463.44 平方米土地使用权。

评估基准日为 2024 年 6 月 30 日，价值类型为市场价值。

经评估，河南省力量钻石股份有限公司委估的部分土地使用权于评估基准日 2024 年 6 月 30 日的市场价值合计为 **12,640,000.00 元（壹仟贰佰陆拾肆万元整）**（不含交易税费）。

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。

本资产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：

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

资产评估报告使用者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。

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。

河南省力量钻石股份有限公司

拟购买资产所涉及商丘铭盛精密工具制造有限公司

持有的在建工程及部分土地使用权市场价值

资产评估报告正文

北方亚事评报字[2024]第 01-1047 号

河南省力量钻石股份有限公司：

北方亚事资产评估有限责任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，进行评估，按照必要的评估程序，采用市场法对河南省力量钻石股份有限公司拟购买资产所涉及商丘铭盛精密工具制造有限公司持有的部分土地使用权在评估基准日 2024 年 6 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为河南省力量钻石股份有限公司，产权持有人为商丘铭盛精密工具制造有限公司。

（一）委托人简介

企业名称：河南省力量钻石股份有限公司（以下简称“力量钻石”）

统一信用代码：91411400565103402W

注册地址：柘城县产业集聚区

法定代表人：邵增明

注册资本：26027.2313 万元人民币

实收资本：6810.0000 万元人民币

企业性质：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期：2010-11-09

营业期限：2010-11-09至无固定日期

主要经营范围：一般项目：非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；新材料技术研发；货物进出口；珠宝首饰制造；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售(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)

(二) 产权持有人简介

企业名称：商丘铭盛精密工具制造有限公司(以下简称“商丘铭盛”)

统一信用代码：91411424MA9FBWYU66

注册地址：河南省商丘市柘城县产业集聚区东区丹阳大道16号

法定代表人：邵慧丽

注册资本：2000万人民币

实收资本：2000万人民币

企业性质：有限责任公司(自然人独资)

成立日期：2020-06-29

营业期限：2020-06-29至无固定期限

主要经营范围：一般项目：非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；非金属矿物材料成型机械制造；模具制造；模具销售；机械零件、零部件加工；机械零件、零部件销售；金属切割及焊接设备制造；金属切割及焊接设备销售；铸造机械制造；铸造机械销售；专用设备制造(不含许可类专业设备制造)；通用设备制造(不含特种设备制造)；机械设备销售；石墨及碳素制品制造；石墨及碳素制品销售；密封件制造；高纯元素及化合物销售；新材料技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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)

(三) 委托人与产权持有人的关系

委托人河南省力量钻石股份有限公司拟购买产权持有人商丘铭盛精密工具制造有限公司持有的土地使用权。商丘铭盛精密工具制造有限公司为河南省力量钻石股份有限公司实际控制人邵增明、李爱真亲属控制的公司，本事项构成关联交易。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告除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、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

河南省力量钻石股份有限公司拟购买商丘铭盛精密工具制造有限公司所持有的 57,463.44 平方米土地使用权。

本次评估目的是确定河南省力量钻石股份有限公司拟购买的相关资产的市场价值，为委托人提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是商丘铭盛精密工具制造有限公司所持有的部分土地使用权的市场价值。

（二）评估范围

1. 评估范围是商丘铭盛精密工具制造有限公司所持有的 57,463.44 平方米土地使用权。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 委估资产情况

评估基准日，评估范围内的土地共1宗，以出让方式取得，原始购置价值12,292,388.52元，评估基准日账面值12,028,980.32元，账面值包含土地出让金，契税及交易费用。委估宗地概括如下：

1) 土地登记及权利状况

本次评估的土地，为商丘铭盛精密工具制造有限公司合法拥有的、位于河南省

商丘市柘城县丹阳大道东侧、西湖路南侧的工业用地，宗地登记情况如下表：

待估宗地登记情况一览表

宗地编号	权证编号	证载权利人	位置	用途	面积(M ²)	使用权性质	终止日期	宗地四至
1	豫(2024)柘城县不动产权第0010302号	商丘铭盛精密工具制造有限公司	河南省商丘市柘城县丹阳大道东侧、西湖路南侧	工业	57,463.44	出让	2071年7月12日	东至荡山路，南至千岛湖路，西至丹阳大道，北至西湖路

评估基准日上述委估宗地未设立抵押、担保、租赁等他项权利限制。

2) 土地利用状况

至评估基准日，宗地编号1位于河南省商丘市柘城县丹阳大道东侧、西湖路南侧的土地为生产厂区用地，工业用途，总土地面积57,463.44平方米，地上建筑为建设中的精密金刚石工具制品项目1#、2#厂房。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（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。

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

评估基准日是 2024 年 6 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：

选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为

评估目的的服务。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体经济行为依据、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

河南省力量钻石股份有限公司总经理办公室会议决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 2016 年第四十六号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令 2023 年第十五号）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院[2017 年]国务院令 第 691 号）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院[2017 年]国务院令 第 691 号）；
5. 《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）；
6. 《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）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 1998 年第 256 号，2014 年《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
9. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过、2011 年 1 月 8 日及 2013 年 12 月 7 日修订）；
10. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令 2014 年第 76 号修订）；
11. 其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）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. 《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）。

（四）权属依据

1. 产权持有人营业执照；
2. 国有土地使用证；
3. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 评估人员查询的市场价格信息；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；
3. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
4. 产权持有人提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产评估申报明细表；
2. 企业提供的《企业关于进行资产评估有关事项说明》。

七、评估方法

根据资产评估执业准则的有关规定，对于单项资产需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法进行评估。

土地使用权常用的评估方法包括市场法、基准地价系数修正法、成本逼近法、假设开发法等。市场法也叫市场比较法，其基本思路是在估算待估宗地价值时，根据替代原则，将待估土地与周边区域内较近时期已经发生交易的类似土地案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法；基准地价系数修正法是在已公布基准地价的地区，通过对具体区位因素、个别条件、土地使用年限、容积率等影响地价因素的比较分析，将基准地价修正为评估对象宗地价格的一种土地评估方法；成本逼近法是从土地成本构成的角度去估算地价，以土地征用和开发过程中发生的客观正常费用为基础，加以适当的投资利息、利润和税费，确定待估土地价格的方法；假设开发法是从待估宗地上所建造的房屋等建筑物正常市场交易下的预期销售收入中减去建筑物建造成本及建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、税费及正常利润后的价格余额，将此价格余额作为待估土地价格的一种评估方法。

根据本次评估目的和评估对象的实际情况，结合收集的资料，委估土地使用权的性质为工业用地，该地区同类用途宗地市场交易案例较为丰富，适宜采用市场比较法。

市场法也叫市场比较法，其基本思路是在估算待估土地使用权价值时，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案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。

计算公式为： $P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$

式中：

P_D ——待估宗地价格；

P_B ——比较案例宗地价格；

- A——交易情况修正系数；
B——交易日期修正系数；
D——区域因素修正系数；
E——个别因素修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）前期准备、接受委托

本评估机构首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、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以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

评估机构于 2024 年 9 月 28 日进行了清查核实，结合产权持有人填报的资产清查评估明细表，通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集

等情况，分析市场法、收益法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组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。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 资产原地续用假设：假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

（二）特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次

交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

5. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

6. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

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，签字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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对河南省力量钻石股份有限公司委估的土地使用权采用市场法进行评估，根据以上评估工作，评估结论确定如下：

河南省力量钻石股份有限公司委估的部分土地使用权于评估基准日 2024 年 6 月 30 日的市场价值合计为 **12,640,000.00 元（壹仟贰佰陆拾肆万元整）**（不含交易税费）。

具体内容详见本次评估的资产评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本评估结论包含3%契税及0.5%交易费用。

（二）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，没有考虑特殊交易对评估结果的影响，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。当前述条件以及资产评估中遵循的假设条件等发生变化时，评估结果一般会失效；

（三）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在资产评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力；

（四）由委托人提供的与资产评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件，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，委托人应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责；

（五）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估过程中，评估人员已对被评估企业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。本次评估主要是对委估资产在合法存在的前提下，对其价值进行评估，而非对委估资产完整产权的界定和确认；

（六）企业存在的可能影响评估结果的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

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

（八）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；

（九）本报告只能用于此次评估所载明的评估目的，因报告使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关；

（十）本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力；

（十一）本次评估未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响；

（十二）本次评估存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

无。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立；

(二) 本报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于报告载明的评估目的和用途；

(三) 本报告只能由载明的报告使用人使用；

(四) 本报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用。报告书的的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(五) 本报告结论的有效使用期限自 2024 年 6 月 30 日起至 2025 年 6 月 29 日止；

(六) 委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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；

(七) 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；

(八) 本评估报告经资产评估师（资产评估专业人员）签字、评估人员盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2024 年 10 月 10 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北方亚事资产评估有限责任公司
(盖章)

资产评估师：
签名并盖章

资产评估师：
签名并盖章

二〇二四年十月十日

附 件

- 一、委托人经济行为文件
- 二、委托人及产权持有人法人营业执照复印件
- 三、委托人及产权持有人承诺函
- 四、评估机构法人营业执照副本复印件
- 五、资产评估机构备案文件和资格证明文件
- 六、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 七、资产评估明细汇总表