

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏如通石油机械股份有限公司  
拟了解企业状况涉及的  
江苏赛孚石油机械有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

中兴评报字[2020]0085号



泰州中兴房地产估价资产评估有限公司

报告日期：二〇二〇年十二月二日

地址：泰州市高新区海陵南路 179 号汇鸿国际大厦 B 塔第 11 层  
邮编：225300 电话：0223-86313901 传真：0223-86312222

## 目 录

资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	7
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	7
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程.....	17
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	21
十二、其他事项.....	22
十三、资产评估报告使用限制说明.....	22
十四、资产评估报告日.....	22
附 件.....	24

## 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，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，其他任何机构和個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的价格，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它方式确认；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、本资产评估报告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。

# 江苏如通石油机械股份有限公司

## 拟了解企业状况涉及的江苏赛孚石油机械有限公司

### 股东全部权益价值摘要

中兴评报字[2020]0085号

泰州中兴房地产估价资产评估有限公司接受江苏如通石油机械股份有限公司（以下简称“江苏如通股份”）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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏如通石油机械股份有限公司拟了解企业状况涉及的江苏赛孚石油机械有限公司（以下简称“江苏赛孚”）股东全部权益价值在2020年6月30日的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序，对委估资产实施了实地勘查、市场调查，结合评估目的和评估对象特点，对委估股权价值截止评估基准日所体现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

#### 一、评估目的

本次评估是确定江苏赛孚于评估基准日2020年6月30日的股东全部权益价值，为江苏如通股份拟了解江苏赛孚的企业状况事宜提供价值参考依据。

#### 二、评估对象和评估范围

评估对象为评估基准日时江苏赛孚股东全部权益。

评估范围为：（1）引用了江苏赛孚经审计的截止2020年6月30日的资产及负债；（2）委托方申报的模具、绿化等。

#### 三、价值类型

根据本次评估的目的及委估资产的特点，本次评估选择的价值类型为市场价值。

#### 四、评估基准日

评估基准日为2020年6月30日。

#### 五、评估方法

本次评估采用资产基础法。

#### 六、评估结论

本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体结论如下：

在报告假设前提成立的条件下，经估值江苏赛孚的股东全部权益价值为人民币 8,016.85 万元。（大写：人民币捌仟零壹拾陆万捌仟伍佰元整）。

本评估报告仅为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限自评估基准日 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日。

## 七、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

1、截至评估基准日，江苏赛孚以下应收款项能否收回具有较大的不确定性，由于无法取得确凿证据，本次评估暂按账面值保留。

(1) 应收账款-上海天合石油工程股份有限公司账面余额 145,421.90 元。经查询，根据天合石油集团汇丰石油装备股份有限公司管理人的申请，黑龙江省牡丹江市中级人民法院于 2018 年 6 月 1 日作出 (2018) 黑 10 破申 1 号民事裁定书，裁定受理上海天合石油工程股份有限公司与天合石油集团汇丰石油装备股份有限公司合并重整申请。

(2) 其他应收款-万通建设集团有限公司账面余额 2,200,000.00 元。依据账面资料及该公司提供的情况说明：2012 年 12 月万通建设集团有限公司因银行还贷急需，向本公司借款 220 万元。因万通公司财务发生困难，所欠公司的 220 万元，至今未还。

2、由于江苏赛孚管理不规范，会计基础工作薄弱：公司存货未按正确品名及规格进行明细核算，难以获取收入成本对应的财务数据；企业存货核算不准确，财务成本核算与实际领料脱节，没有根据材料实际耗用量核算材料成本，而是按所谓的材料定额，以毛利倒推耗料，作为财务材料耗用的依据。本次评估，其中：(1) 原材料、半成品（不含成品库外协件）、模具等依据江苏如通股份认可的存货品种实际盘存数乘以江苏如通股份确定的成本单价，确定存货的评估价值；(2) 产成品，依据江苏如通股份认可的存货品种实际盘存数乘以江苏如通股份确定的销售单价及剔除相关费用后的金额，作为评估价值；(3) 发出商品，依据江苏赛孚提供的存货品种发出数乘以江苏赛孚提供的销售单价及剔除相关费用后的金额，作为评估价值。

3、截至评估基准日，江苏赛孚长期股权投资账面余额为 4,065,373.18 元，为其子公司江苏海豚钢管制造有限公司。江苏海豚钢管制造有限公司 2012 年 12 月 5 日成立，是由江苏赛孚石油机械有限公司和 BRAVO INCPO BOX 共同投资的中外合资企业，现注册资本 125 万美元，江苏赛孚石油机械有限公司占股 52%，BRAVO INCPO BOX 占股 48%。公司经营范围为钻井、钻采用钢管生产加工销售；钻采工具批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。（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）

据查证，该子公司已在 2016 年 8 月 30 日在扬子晚报上进行了注销公告，成立了清算组。南通晟达联合会计师事务所于 2019 年 12 月 22 日出具了“江苏海豚钢管制造有限公司清算组”清算审核报告（通晟会审（2019）1-208 号）：截止 2019 年 12 月 13 日，该子公司的货币资金清算金额 30,506.66 元，应收账款清算金额 5,057,444.10 元；无负债；净资产清算金额为 5,087,950.76 元。

截止 2020 年 6 月 30 日，该子公司已取得清税证明，但尚未清算注销完毕。

审计暂按清算审核报告及江苏赛孚石油机械有限公司和 BRAVO INCPO BOXQIANDIN 签订的资金返还协议，确认赛孚公司的投资损失 1,626,638.28 元，核销账面的长期投资 4,065,373.18 元。

本次评估暂按 0.00 予以确认。

4、前期的财务尽职调查，我们通过全国企业信用信息网、企查查、企信宝等信息平台查询江苏赛孚有关关联方情况的过程中，发现有三家分支机构，分别为江苏赛孚石油机械有限公司巴州分公司、如东赛孚石油机械有限公司模具厂、如东赛孚石油机械有限公司真空设备厂。

截至本次评估日，依据江苏赛孚提供的资料，上述分支 3 家机构的经营状况为：  
①江苏赛孚石油机械有限公司巴州分公司于 2017 年 8 月 23 日成立，公司负责人赵亚萍，目前处于开业状态，实际与赛孚公司无关联，公司已与赵亚萍联系，让其尽快关闭企业，重新注册新公司。现已电话联系该分公司的负责人，被告之至今未关闭的原因是因为 2019 年与总公司签订的合同至今尚未履行完毕，相关资料已给对方令其关闭。  
②如东赛孚石油机械有限公司模具厂、如东赛孚石油机械有限公司真空设备厂已办理了工商注销手续。

5、江苏赛孚有权证的房屋及土地均已抵押；南区厂房及北区的部分厂房已用于

租赁。江苏赛孚以其自有的设备资产（账面原值 6,561,254.59 元），作为融资租赁合同的抵押担保资产（租赁期间：2019 年 6 月 28 日至 2020 年 12 月 28 日）。

6、依据江苏赛孚提供的情况说明：公司南厂区位于江苏省如东县掘港镇青园村三组，根据当事人要求：南厂区内房产、土地及配电装置均不纳入本次评估范围。

7、我们关注到：截至评估基准日，依据折让协议应提取的现金折扣及应计提的仓储费管理费，江苏赛孚未能提供详实资料，本次评估未能进行调整。

八、评估报告日：本评估报告日为 2020 年 12 月 2 日。

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。

以上内容摘自评估报告正文，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。

# 江苏如通石油机械股份有限公司

## 拟了解企业状况涉及的江苏赛孚石油机械有限公司

### 股东全部权益价值

### 资产评估报告正文

中兴评报字[2020]0085号

江苏如通石油机械股份有限公司：

泰州中兴房地产估价资产评估有限公司接受江苏如通石油机械股份有限公司（以下简称江苏如通股份）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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏如通股份拟了解企业状况涉及的江苏赛孚股东全部权益价值在2020年6月30日的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内相关资产实施了实地勘查、市场调查，结合评估目的和评估对象特点，对委估股权价值截止评估基准日所体现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

#### 一、委托人及其他资产评估报告使用人

##### （一）委托人简介

公司名称：江苏如通石油机械股份有限公司

统一社会信用代码：913206001386542340

住所：如东经济开发区新区淮河路33号

法定代表人：曹彩红

注册资本：20603.30万元人民币

成立日期：1989年10月12日

经营范围：石油机械设备、工具及配件的研发、设计、生产、销售、服务；通用机械、预应力锚固体系及派生产品、铸钢件制造、销售；热处理加工；机械修理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司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) 被评估单位简介

被评估单位:江苏赛孚石油机械有限公司

公司名称:江苏赛孚石油机械有限公司

统一社会信用代码:9132062370870375188XT

住所:如东经济开发区新区渭河路36号

法定代表人:葛华

注册资本:5080万元人民币

成立日期:2000年08月11日

营业期限:2000年08月11日至2060年08月10日

经营范围:石油钻采机械及其配件、工具、模具、模架、真空设备制造、铸造、加工、销售;机械设备维修及服务;货物及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的货物和技术除外);普通货物道路运输。(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)

## (三) 委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位系同行业,非关联方。

## (四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

与本次经济行为相关的江苏如通股份以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

本次评估是确定江苏赛孚于评估基准日2020年6月30日的股东全部权益价值,为江苏如通股份拟了解江苏赛孚的企业状况事宜提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

评估对象为评估基准日时江苏赛孚的股东全部权益。

### (二) 评估范围

(1) 江苏赛孚经审计后的截止 2020 年 6 月 30 日的资产及负债。审计汇总的资产总额为 10,211.60 万元，负债总额为 4,985.92 万元，净资产为 5,225.67 万元。具体情况见下表：

江苏赛孚石油机械有限公司 2020 年 6 月 30 日资产负债表

单位：元

科目名称	金额	科目名称	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	2,443,704.42	短期借款	16,380,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
应收票据	645,400.50	应付票据	
应收账款	22,004,157.71	应付账款	7,086,406.89
预付款项	787,708.00	预收款项	3,655,697.20
应收利息		应付职工薪酬	2,654,419.45
待摊费用	12,550.00	应交税费	-712,048.64
其他应收款	3,070,074.41	应付利息	
存货	45,727,706.24	应付股利	
划分为持有待售的资产		其他应付款	20,794,745.36
一年内到期的非流动资产		划分为持有待售的负债	
其他流动资产		其他流动负债	
<b>流动资产合计</b>	<b>74,691,301.28</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>49,859,220.26</b>
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		长期应付职工薪酬	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	21,716,917.67	预计负债	
在建工程		递延收益	
工程物资		递延所得税负债	
固定资产清理		其他非流动负债	
生产性生物资产		<b>非流动负债合计</b>	
油气资产		<b>负债合计</b>	<b>49,859,220.26</b>
无形资产	5,707,732.51	所有者权益：	
开发支出		股本	29,418,004.00
商誉		其他权益工具	
长期待摊费用		资本公积	171,246.33
递延所得税资产		减：库存股	
其他非流动资产		其他综合收益	
<b>非流动资产合计</b>	<b>27,424,650.18</b>	专项储备	
		盈余公积	
		未分配利润	22,667,480.37
		<b>所有者权益合计</b>	<b>52,256,731.20</b>
<b>资产总计</b>	<b>102,115,951.46</b>	<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>102,115,951.46</b>

(2) 委托方申报的模具、绿化等。

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。

#### 主要资产情况：

1. 存货账面金额 45,727,706.24 元，为原材料、半成品、发出商品和库存商品。
2. 固定资产房屋，为车间厂房及办公用房等。其中：金工 1 车间厂房、金工 2 车间厂房、装配车间厂房、热处理车间厂房、铸造车间厂房（权证号：苏（2018）如东县不动产权第 0005726 号），钢混结构，建筑面积 8777.09 m<sup>2</sup>，总楼层一层。金工 3 车间厂房（无权证），钢结构，建筑面积 2840.73 m<sup>2</sup>，总楼层一层。
3. 无形资产主要为江苏赛孚取得的苏（2018）如东县不动产权第 0005726 号国有土地使用权。位于如东经济开发区庐山路西侧、渭河路北侧出让；地类：工业用地；使用权类型：出让；终止日期 2058 年 9 月 25 日，使用权面积 35866 平方米。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无

#### 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（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

本项目评估基准日是 2020 年 6 月 30 日。

本次评估基准日由委托人确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

#### 六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 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》（中华人民共和国主席令第四十六号 2016 年

12月1日起施行);

2. 《国有资产评估管理办法》(国务院[1991]91号令);
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003);
4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第3号令,2004年2月1日);
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会2005年第12号令);
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会财政部令第32号);
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
8. 《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订);
9. 《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);
10. 《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);
11. 《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);
12. 《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);
13. 其他有关的法律、法规和规章制度。

### (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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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）；
13. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）。

#### （四）产权依据

1. 国有土地使用权证；
2. 江苏赛孚提供的其它相关产权证明资料。

#### （五）取价依据

1. 江苏赛孚与施工单位签订的工程合同；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
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. 产权持有人提供的《资产评估申报表》；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
3. 中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。其中：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当

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，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

依据评估业务约定书的规定：采用基础资产法一种方法评估。

#### **\*采用资产基础法的理由**

资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件，本次评估选取采用了资产基础法。

本次评估采用了资产基础法作为本项目评估结论。

### **(二) 资产基础法介绍**

#### **1. 流动资产**

流动资产包括货币资金、应收账款、存货、固定资产、无形资产等。

##### **(1) 货币资金**

货币资金为现金、银行存款。评估根据企业提供的科目明细表，采取同银行对账单余额核对、函证的方法，以核实后的账面值确认为评估值。

##### **(2) 应收账款**

应收账款为应收取的产品销售款。

评估人员通过核实相关财务资料，结合函证程序，以核实后的账面值确认为评估值。

##### **(3) 预付款项**

账面预付款项主要为支付的材料定金及材料款等。

评估人员通过核实相关财务资料，结合函证程序，以核实后的账面值确认为评估值。

##### **(4) 其他应收款**

账面其他应收款主要为应收的借款和投标保证金等。

评估人员通过核实财务资料，以核实后的账面值确认为评估值。

### (5) 存货

评估人员首先了解存货的基本情况，纳入评估范围的存货为原材料、半成品、发出商品、库存商品、模具、工具箱、周转架。

由于江苏赛孚管理不规范，会计基础工作薄弱：公司存货未按正确品名及规格进行明细核算，难以获取收入成本对应的财务数据；企业存货核算不准确，财务成本核算与实际领料脱节，没有根据材料实际耗用量核算材料成本，而是按所谓的材料定额，以毛利倒推耗料，作为财务材料耗用的依据。本次评估，其中：（1）原材料、半成品（不含成品库外协件）、模具等依据江苏如通股份认可的存货品种实际盘存数乘以江苏如通股份确定的成本单价，确定存货的评估价值；（2）产成品，依据江苏如通股份认可的存货品种实际盘存数乘以江苏如通股份确定的销售单价及剔除相关费用后的金额，作为评估价值；（3）发出商品，依据江苏赛孚提供的存货品种发出数乘以江苏赛孚提供的销售单价及剔除相关费用后的金额，作为评估价值。

### (6) 固定资产

#### A. 房屋类固定资产

公司的房屋主要为办公用房、厂房等。本次评估采用成本法进行评估。

#### I, 成本法

对建筑物评估主要采用成本法进行评估，即：

建筑物评估价值=重置成本×综合成新率

#### ① 重置成本的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：税前建筑安装工程费用、扣减前期费中可抵扣增值税后的建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=税前建安综合造价+含税前期及其他费用+资金成本

#### ② 综合成新率的确定：

根据现场勘察及委估建筑物的具体情况，以技术观察法为主、使用年限法为辅相结合，确定综合成新率。即：

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限成新率×40%

年限法成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%；

现场勘察成新率，由评估人员现场勘察建筑物的实际状况，采用直接打分法，量

化建筑物各部位的完好率，按权重确定其现场勘察成新率；

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济耐用年限确定成新率。

计算公式如下：

综合成新率=年限法成新率

#### B. 设备类固定资产

列入评估范围内的设备类固定资产为车辆、机器设备、电子、办公设备。

评估人员根据企业提供的固定资产清查评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的机器、电子、办公设备的基础资料，并对主要设备的现实状况进行了了解。

1、对机器、电子、办公设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

委估资产评估值=重置成本×综合成新率

#### I. 重置成本

重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程费、基础费、资金成本。

① 购置价：根据“财税[2008]170号”及“财税[2016]36号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价，或经销商询价及网上查询等，并参考设备最新市场成交价格，以及物价指数调整等确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

② 运杂费：运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的其他各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率（运杂费率参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定的费率确定）；

③ 前期费用：建设工程前期费用按照行业、国家或地方政府规定的收费标准计



取。

④基础费：根据基础项目预决算或概算进行测算调整确定。

⑤资金成本：对于制造及安装时间半年以上的设备考虑资金成本，按资金均匀投入计算。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用)×合理建设期×评估基准日贷款年利率/2

对于一般不需要基础、安装、厂商负责运输的，则不考虑相关费用。

## II. 综合成新率

综合成新率由年限成新率和观察成新率加权平均而得。

即：综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对于载货机动车辆，本次采用成本法评估，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(强制报废年限-已使用年限)/强制报废年限×100%

行驶里程成新率=(引导报废里程-已行驶里程)/引导报废里程×100%

现场勘察成新率通过对车辆使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其勘察成新率

车辆综合成新率采用孰低原则进行确定。

## 2、市场法汽车的评估

市场法是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法是评估人员对二手汽车网发布的二手车市场交易案例，寻找与评估对象相同相近的三个交易案例，并进行挂牌启用时间、使用年限、行驶公里数等主要技术参数进行比较修正，加权平均后得出评估对象的评估价值。对于使用年限在三年以上役龄的旧机动载客车辆评估，采用市场法比成本法更贴近市场价值。

### (7) 无形资产

评估人员首先了解无形资产的基本情况，纳入评估范围的无形资产主要为江苏赛

孚取得的苏（2018）如东县不动产权第 0005726 号国有土地使用权。位于如东经济开发区庐山路西侧、渭河路北侧出让；地类：工业用地；使用权类型：出让；终止日期 2058 年 9 月 25 日，使用权面积 35866 平方米。

对于土地的评估方法，按土地在 2020 年 6 月 30 日的市场价加上土地契税确定评估值。

对于土地的估价，本次评估采用基准地价修正系数法进行估价。

基准地价修正系数法是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等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，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

基准地价修正系数法基本公式：宗地单价=待估宗地所在区域基准地价×（1±综合修正系数）×年期修正系数。

## 2. 流动负债

纳入评估范围的负债为公司拥有的流动负债，包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实、函证，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以清查核实后确需支付的数额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程

评估人员于 2020 年 7 月 13 日至 2020 年 11 月 27 日对纳入此次评估范围内的股东全部权益价值进行了评估。评估过程如下：

### （一）接受委托阶段

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、义务等达成协议，拟定了相应的评估计划。

### （二）前期准备及现场调查阶段

根据被评估单位提供的相关资料，评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了

必要的清查核实，对被评估单位的经营管理等状况进行尽职调查。

#### 1. 企业资产清查填报申报评估资料

配合企业相关财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属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。

#### 2. 查验和完善被评估单位提供的资产评估申报表

评估人員通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况；查验资产评估申报表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，根据掌握的有关资料，检查资产评估申报表有无漏项等，完善评估申报表。

#### 3. 现场实地勘察

评估人員根据不同资产的性质及特点，依据资产评估申报表，采取不同的勘察方法。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证和核实有关评估目的证明文件的方方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性；实物资产的清查主要为核实资产数量、勘察使用状态。

#### 4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报表，以做到“表”“实”相符。

#### 5. 查验产权证明文件资料

评估人員对评估范围的资产的产权进行调查，对权属资料不完善、不清晰的情况，提请企业核实。

#### 6. 收益状况调查

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(3) 了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(4) 了解企业的税收及其他优惠政策。

#### (三) 资料收集及评定估算阶段

评估人員根据评估项目的具体情况收集评估资料，并对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

评估人員结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，合理确定评估方法，明确

各类资产的具体评估参数和价格标准，对各类资产进行估算。

#### （四）评估汇总、提交报告阶段

评估人员汇总各个评估对象的评估结果，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明；进行评估结论的分析、撰写评估报告。

资产评估报告、评估技术说明在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发，最后出具正式报告并提交委托人。

### 九、评估假设

#### （一）基本假设

1. 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. 持续经营假设：首先设定被评估企业正处于经营状态，其次根据有关数据和信息，推断这些处于经营状态的资产还将继续使用下去。

4. 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。首先被评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。

#### （二）一般假设

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。

### （三）公司经营假设

1. 假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化；

2. 假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异；

3. 假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化；

4. 在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出；

5. 未来预测以被评估单位评估基准日的股权结构为框架，不考虑基准日后可能发生的股权变化对其经营状况与盈利能力产生的影响，也不考虑未来可能由于管理层、经营策略和进行扩大性的追加投资等情况的影响；

6. 假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得；

7. 假设评估过程中涉及的重大投资或投资计划可如期完成并投入运营；

8. 假设评估过程中销售模式可以延续，不会发生重大变化；

9. 假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营；

10. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；

12. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

13. 假设委估无形资产权利的实施是完全按照有关法律、法规的规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人任何受国家法律依法保护的权益；

14. 被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

#### （四）其他假设

1. 评估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。

2. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3. 评估范围以委托人及被评估企业提供的评估申报为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

#### 十、评估结论

##### （一）资产基础法评估结论

本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体结论如下：

在报告假设前提成立的条件下，经估值江苏赛孚的股东全部权益价值为人民币8,016.85万元。（大写：人民币捌仟零壹拾陆万捌仟伍佰元整）。

本评估报告仅为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限自评估基准日2020年6月30日至2021年6月29日。

##### 十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

无

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无

（三）评估程序受到限制的情形

无

（四）评估资料不完整的情形

无

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象

的关系

无

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无

## 十二、其他事项

1. 评估结果中未考虑评估增减值所涉相关税金的影响, 其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定;

2. 本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价, 也没有考虑流动性折扣对评估对象价值的影响;

## 十三、资产评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于所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, 资产评估机构及其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使用人;

4. 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;

5. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体, 法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

## 十四、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期, 本评估报告日为 2020 年 12 月 2 日。

(此页无正文)

法定代表人: 王勇



资产评估师:



资产评估师:



泰州中兴房地产估价资产评估有限公司

二〇二〇年十二月二日

