

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州道森钻采设备股份有限公司拟转让苏州道森机械有限公司股权  
所涉及的苏州道森机械有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字(2024)第 050038 号

(共 1 册 第 1 册)

银信资产评估有限公司

2024 年 03 月 20 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:	3131020026202400340
合同编号:	HT2024-050048
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2024)第050038号
报告名称:	苏州道森钻采设备股份有限公司拟转让苏州道森机械有限公司股权所涉及的苏州道森机械有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	18,145,311.09元
评估报告日:	2024年03月20日
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	尹雨顺 (资产评估师) 会员编号: 31210095 虞宏斌 (资产评估师) 会员编号: 31200041



(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03月20日

## 目 录

声明 .....	1
摘要 .....	2
正文 .....	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	5
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	11
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	17
九、评估假设 .....	18
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	23
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	24
十三、资产评估报告日 .....	26
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	26
附件 .....	27



## 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。





银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号9楼  
总机：021-63293886，021-63293887  
传真：021-63293909，邮编：200002  
电子邮箱：huiye2003283@163.com

## 苏州道森钻采设备股份有限公司拟转让苏州道森机械有限公司股权

### 所涉及的苏州道森机械有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

银信评报字(2024)第050038号

## 摘 要

一、项目名称：苏州道森钻采设备股份有限公司拟转让苏州道森机械有限公司股权所涉及的苏州道森机械有限公司股东全部权益价值资产评估项目。

二、委托人：苏州道森钻采设备股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

(1) 委托人；

(2) 国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、被评估单位：苏州道森机械有限公司

五、评估目的：为苏州道森钻采设备股份有限公司拟转让苏州道森机械有限公司股权事宜，提供苏州道森机械有限公司股东全部权益价值参考

六、经济行为：转让股权

七、评估对象：苏州道森机械有限公司截至评估基准日经审计后的股东全部权益价值

八、评估范围：苏州道森机械有限公司截至评估基准日经审计后的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2023年11月30日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：在评估基准日2023年11月30日，苏州道森机械有限公司经审计后的总资产价值5,737.00万元，总负债5,328.83万元，股东权益408.18万元。采用资产基础法评估后的总资产价值7,143.35万元，总负债5,328.83万元，股东权益1,814.53万元（人民币大写：壹仟捌佰壹拾肆万伍仟叁佰元整），增值1,406.35万元，增值率344.54%。

十三、评估结论使用有效期：本评估结论仅对苏州道森钻采设备股份有限公司拟转让苏州道森机械有限公司股权事宜之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日



成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2023年11月30日至2024年11月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

#### 十四、特别事项说明：

1、房屋建筑物中无权证房地产的建筑面积数据均由被评估单位测量提供所得：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
无权证	食堂，厕所	框架	2005年12月15日	331.28	餐厅重新改造为办公楼，且位于土地红线外
无权证	试压房	钢结构	2014年1月31日	45.80	约三分之一搬至阳澄湖工厂
无权证	电动车车棚	钢结构	2014年7月18日		已拆除，改为篮球场
无权证	停车场(公司围墙外)	水泥地面	2014年10月31日		位于土地红线外
无权证	铁屑棚	钢结构	2018年3月29日	90.45	移地使用
无权证	车棚1	钢结构	2023年5月31日		
无权证	车棚2	钢结构	2023年5月31日		
无权证	保温车间		2023年5月31日		二车间内搭建

其中：①食堂的位置位于被评估单位持有土地的红线外，位于宗地编号：320507002208000J00015的土地上，该地块共计3.42亩，位于工业一区，由苏州市相城区太平街道黎明村股份经济合作社出租给被评估单位，租赁期限为2023年1月1日至2023年12月31日。本次评估未考虑土地租赁到期后，对食堂评估价值的影响。

②停车场(公司围墙外)的位置位于被评估单位持有土地的红线外，位于宗地编号：320507002208000J00046的土地上，该地块共计3.74亩，位于太平街道黎明村临时用地(1)，由苏州市相城区太平街道黎明村股份经济合作社出租给被评估单位，租赁期限为2023年1月1日至2023年12月31日。本次评估未考虑土地租赁到期后，对停车场(公司围墙外)评估价值的影响。

2、截至评估基准日，涉及的土地租赁情况如下：

序号	出租人	承租人	坐落	租金(元/年)	租赁期限	租赁面积(亩)	租赁用途
1	苏州市相城区太平街道黎明村股份经济合作社	苏州道森机械有限公司	工业一区	51,300.00	2023年1月1日至2023年12月31日	3.42	工业生产用
2	苏州市相城区太平街道黎明村股份经济合作社	苏州道森机械有限公司	太平街道黎明村临时用地(1)	67,320.00	2023年1月1日至2023年12月31日	3.74	堆场，停车场用



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号9楼  
总机：021-63293886，021-63293887  
传真：021-63293909，邮编：200002  
电子邮箱：huiye2003283@163.com

---

以上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合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。





银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号9楼  
总机：021-63293886，021-63293887  
传真：021-63293909，邮编：200002  
电子邮箱：huiye2003283@163.com

## 苏州道森钻采设备股份有限公司拟转让苏州道森机械有限公司股权

### 所涉及的苏州道森机械有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

银信评报字(2024)第050038号

## 正文

苏州道森钻采设备股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对苏州道森钻采设备股份有限公司拟转让苏州道森机械有限公司股权事宜所涉及的苏州道森机械有限公司股东全部权益价值在2023年11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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

#### (一) 委托人概况

名称：苏州道森钻采设备股份有限公司（以下简称：道森股份）

统一社会信用代码：9132050073178411X3

类型：股份有限公司(上市)

法定代表人：赵伟斌

注册资本：20800万人民币

成立日期：2001年10月29日

营业期限：长期

住所：苏州市相城区太平镇

经营范围：许可项目：特种设备制造（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：石油钻采专用设备制造；深海石油钻探设备制造；水下系统和作业装备制造；普通阀门和旋塞制造；通用零部件制造；液力动力机械及元件制造；气压动力机械及元件制造；模具制造；机械零件、零部件加工；锻件及粉末冶金制品制造；金属材料批发；海洋工程装备研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械设备租赁；专用设备修理；



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号9楼  
总机：021-63293886，021-63293887  
传真：021-63293909，邮编：200002  
电子邮箱：huiye2003283@163.com

通用设备修理；货物进出口；技术进出口；进出口代理（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）其他资产评估报告使用人：

- （1）委托人；
- （2）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）、被评估单位

1、被评估单位概况

名称：苏州道森机械有限公司（以下简称：道森机械）

统一社会信用代码：91320507MABPUB7Q0J

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：苏州市相城区太平街道兴太路515号

法定代表人：邹利明

注册资本：1100万人民币

成立日期：2022年06月24日

营业期限：长期

经营范围：许可项目：特种设备制造（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：机械零件、零部件加工；机械零件、零部件销售；阀门和旋塞研发；普通阀门和旋塞制造（不含特种设备制造）；阀门和旋塞销售；工业自动控制系统装置制造；工业自动控制系统装置销售；特种设备销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口；进出口代理（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、被评估单位股权结构及历史沿革

苏州道森机械有限公司系于2022年6月经相城区行政审批局批准，由苏州道森钻采设备股份有限公司发起设立有限责任公司。公司的企业法人营业执照注册号：91320507MABPUB7Q0J。

道森机械成立时股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	苏州道森钻采设备股份有限	1,000	0.00	100	货币



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号9楼  
总机：021-63293886，021-63293887  
传真：021-63293909，邮编：200002  
电子邮箱：huiye2003283@163.com

	公司				
--	----	--	--	--	--

2022年12月27日，道森机械通过股东大会，会议同意增资，注册资本由1,000万元人民币增加到1,100万元人民币。

本次增资后，道森机械的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	苏州道森钻采设备股份有限公司	1,100	1,100	100	货币

截至评估基准日，被评估单位股权结构未发生变化。

### 3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年资产负债状况见下表：

单位：人民币元

项目	2023年11月30日	2022年12月31日
资产合计	57,370,049.39	52,162,727.52
负债合计	53,288,256.20	41,176,748.72
股东权益合计	4,081,793.19	10,985,978.80

被评估单位近年经营状况见下表：

单位：人民币元

项目	2023年1-11月	2022年
一、营业收入	33,307,768.66	-
减：营业成本	27,664,431.88	-
税金及附加	118,618.12	11,171.33
销售费用	3,830,204.81	-
管理费用	7,943,026.61	2,550.00
研发费用	-	-
财务费用	(3,816.20)	299.87
其中：利息费用		
利息收入	4,327.20	0.13
加：其他收益	16,500.00	
投资收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(28,205.40)	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(928,922.45)	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	41,856.84	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	(7,143,467.57)	(14,021.20)
加：营业外收入		





银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号9楼

总机：021-63293886，021-63293887

传真：021-63293909，邮编：200002

电子邮箱：huiye2003283@163.com

项目	2023年1-11月	2022年
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	(7,143,467.57)	(14,021.20)
减：所得税费用	(239,281.96)	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	(6,904,185.61)	(14,021.20)

上表2022年和2023年1-11月财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（信会师报字[2024]第ZA10215号）。

其中，主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

#### 4、被评估单位经营管理状况概述

苏州道森机械有限公司系于2022年6月经相城区行政审批局批准，由苏州道森钻采设备股份有限公司发起设立有限责任公司。公司的企业法人营业执照注册号：91320507MABPUB7Q0J。

道森机械经营范围：许可项目：特种设备制造（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：机械零件、零部件加工；机械零件、零部件销售；阀门和旋塞研发；普通阀门和旋塞制造（不含特种设备制造）；阀门和旋塞销售；工业自动控制系统装置制造；工业自动控制系统装置销售；特种设备销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口；进出口代理（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）。

经营场地：被评估单位自持的位于苏州市相城区太平街道兴太路515号场地。

目前道森机械主要业务为接受委托加工设备。

#### 5、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位系委托人全资子公司。



## 二、评估目的

苏州道森钻采设备股份有限公司拟转让苏州道森机械有限公司股权事宜，提供苏州道森机械有限公司股东全部权益价值参考。

本次经济行为尚待委托人董事会决议批准通过。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围内容

本次评估的评估对象是被评估单位截至评估基准日的经审计后股东全部权益价值。

本次评估的评估范围是被评估单位截至评估基准日的经审计后的全部资产和负债。

被评估单位于评估基准日时的资产负债具体情况为：

流动资产账面价值为7,846,947.12元（包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产）；

固定资产账面价值为40,792,409.48元；

在建工程账面价值为3,934,136.31元；

无形资产账面价值为840,241.90元；

长期待摊费用账面价值为3,603,032.62元；

递延所得税资产账面价值为239,281.96元；

其他非流动资产账面价值为114,000.00元；

资产账面价值总计为57,370,049.38元；

流动负债账面价值为53,288,256.20元（包括应付账款、应交税费、其他应付款）；

负债账面价值总计为53,288,256.20元；

股东权益账面价值为4,081,793.19元。

以上评估范围与委托评估的范围及被评估单位所申报评估的资产范围一致，其账面金额摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（信会师报字[2024]第 ZA10215 号）。

### （二）实物资产的分布情况及特点说明

项目	账面净值(元)	数量	分布地点	备注
存货	1,571,913.57	1 项	公司内	
房屋建筑物	10,494,741.91	10,076.97 平方米	公司内	
机器设备	28,701,363.51	125 台/套	公司内	



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号9楼  
总机：021-63293886，021-63293887  
传真：021-63293909，邮编：200002  
电子邮箱：huiye2003283@163.com

运输设备	154,766.61	2辆	公司内	
电子设备	1,441,537.45	757台/套	公司内	
在建工程-设备	3,934,136.31	4项	公司内	

不动产权证：

权证号“苏（2022）苏州市不动产权第7027030号”

房地产权利人：苏州道森机械有限公司

房屋状况：

建筑面积：9,609.44 m<sup>2</sup>

结构：钢混

使用用途：工业

土地状况：

坐落：相城区太平街道兴太路515号

权利性质：出让

使用用途：工业用地

土地面积：20,000.00 m<sup>2</sup>

使用期限至：2052年3月19日止

房屋建筑物明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M2)	备注
1	苏（2022）苏州市不动产权第7027030号	办公楼	钢混	2022年10月14日	6,163.63	
2	苏（2022）苏州市不动产权第7027030号	二车间	钢结构	2006年11月24日	3,304.16	
3	无权证	食堂，厕所	框架	2005年12月15日	331.28	餐厅重新改造为办公楼，且位于土地红线外
4	无权证	试压房	钢结构	2014年1月31日	45.80	约三分一搬至阳澄湖工厂
5	无权证	电动车车棚	钢结构	2014年7月18日		已拆除，改为篮球场
6	无权证	停车场（公司围墙外）	水泥地面	2014年10月31日		位于土地红线外
7	无权证	铁屑棚	钢结构	2018年3月29日	90.45	移地使用
8	无权证	车棚1	钢结构	2023年5月31日		
9	无权证	车棚2	钢结构	2023年5月31日		
10	无权证	保温车间		2023年5月31日		二车间内搭建





银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号9楼

总机：021-63293886，021-63293887

传真：021-63293909，邮编：200002

电子邮箱：huiye2003283@163.com

11	苏(2022)苏州市 不动产权第 7027030号	门卫	钢混	2006年11月24日	48.76	
12	苏(2022)苏州市 不动产权第 7027030号	配电房	钢混	2006年11月24日	92.89	

注：①其中房屋建筑物明细内容中无产证的房屋构筑物的面积数据来源均由被评估单位测量提供所得。

### (三) 无形资产-土地使用权资产情况说明

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(元)
1	苏(2022)苏州市 不动产权第 7027030号	相城区太平街道 兴太路515号	出让	工业	20,000.00	678,000.00

### (四) 无形资产-其他无形资产情况说明

序号	无形资产名称和内容	取得日期	账面价值(元)	备注
1	云桌面服务器	2023年7月21日	54,080.64	
2	云桌面服务器	2023年7月21日	54,080.64	
3	云桌面服务器	2023年7月21日	54,080.63	

### (五) 截至评估基准日，涉及的租赁情况如下：

序号	出租人	承租人	坐落	租金(元/年)	租赁期限	租赁面积(亩)	租赁用途
1	苏州市相城区太平街道黎明村股份经济合作社	苏州道森机械有限公司	工业一区	51,300.00	2023年1月1日至 2023年12月31日	3.42	工业生产用
2	苏州市相城区太平街道黎明村股份经济合作社	苏州道森机械有限公司	太平街道黎明村临时用地(1)	67,320.00	2023年1月1日至 2023年12月31日	3.74	堆场, 停车场用

委估资产均处于受控状态：不存在抵押、担保事项及未决诉讼、法律纠纷。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

## 四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

本报告评估基准日为 2023 年 11 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、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目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

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）经济行为文件

#### 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》（2016 年 12 月 1 日起实施）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年第 8 号）；
- 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、《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）
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 7、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 9、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——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 11、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 12、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 16、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

#### （四）产权依据

- 1、营业执照复印件；
- 2、验资报告和章程；
- 3、车辆行驶证复印件；
- 4、不动产权证复印件；
- 5、其他有关产权证明。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 3、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；





- 4、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 5、经盘点核实后填写的委估资产清单；
- 6、企业盈利预测表；
- 7、评估基准日外汇汇率；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

**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，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

**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。

**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。

### （一）评估方法的选择

由于被评估单位有较完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力。根据被评估单位的经营现状、经营计划及发展规划，该业务未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具有较新的业务视角和持久发展前景。考虑到被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测及可量化，因此本次评估可以采用收益法进行评估。

同时，由于缺乏类似可比交易案例，本次评估不适宜采用市场法评估。

通过以上分析，本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。

### （二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。



## 各项资产评估方法简介：

### 1、货币资金的评估

货币资金主要为银行存款，主要按账面核实法进行评估，银行存款主要采用将评估基准日银行的函证和存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值；

### 2、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收款项的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值，坏账准备评估值 0.00 元。

### 3、存货的评估

存货一在产品为苏州道森钻采设备股份有限公司委托加工加工费。抽查该委托加工加工费涉及的部分订单、会计核算凭证，入库和出库记录等，对该委托加工加工费会计记录的真实性、完整性、及时性进行清查核实，经综合分析后确定评估值。存货跌价准备评估为 0.00 元。

### 4、其他流动资产的评估

其他流动资产在清查核实的基础上，经综合分析后确定评估值。

### 5、固定资产的评估

房屋建筑物类根据委估房屋建筑物的结构特点、建筑结构、使用性质，本次评估对自建房屋建筑物采用成本法进行评估。即参考同地区造价案例修正计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。其中，建筑物评估值=重置全价×成新率

设备类资产采用重置成本法进行评估。即，依据被评估机器设备在全新状态下的重置成本扣减实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，评估机器设备价值的方法。其中，设备类评估价值=重置价格×综合成新率

### 6、在建工程

经现场勘查，在建工程一设备安装工程中包含的设备均于 2023 年内购买但部分尚未到货，故本次评估时按核实确认后的账面值确认评估值。

### 7、无形资产的评估

#### 7.1 土地使用权

采用市场法和基准地价法进行评估，再综合分析确定其评估价值。

#### 7.2 其他无形资产



主要为软件，其中软件采用成本法评估。

#### 8、长期待摊费用的评估

了解到长期待摊费用主要费用内容为装修费用，目前仍在正常使用，本次评估中对装修费用合并固定资产-房屋建筑物中评估。

#### 9、递延所得税资产的评估

按照实际形成递延差异的结果进行评估。

#### 10、其他非流动资产的评估

主要为预付款项，按核实后账面值确认评估值。

#### 11、负债的评估

流动负债及非流动负债采用替代审核程序确认账面明细余额的真实性，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的债务，债权人是否存在，并以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

### （三）收益法介绍

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益现值法的适用前提条件为：

- 1、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- 2、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

本次收益法评估选用有限年期的企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值





D：被评估单位的付息债务价值

B：被评估单位的企业价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + X \quad (3)$$

式中：

$F_i$ ：评估对象未来第  $i$  年的预期收益（自由现金流量）

$r$ ：折现率

$n$ ：评估对象的未来经营期

$X$ ：期末资产的回收现值

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

$C_1$ ：基准日的现金类溢余性资产价值

$C_2$ ：其他非经营性资产或负债的净值

D：评估对象付息债务价值

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。



### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查。受新冠肺炎疫情影响，评估人员在疫情期间无法对委估对象进行现场勘察，根据评估业务的具体情况，本次评估对相关资产的核查采取了必要的替代方式进行清查核实，并在疫情减缓后，组织力量对涉及的实物资产进行了补充的现场勘查和核实，以了解资产的使用状况及性能。

### （五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

### （六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

### （七）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析产权持有单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析产权持有单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据产权持有单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

### （八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

## 九、评估假设

### （一）、基础性假设



1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

#### （二）、宏观经济环境假设

- 1、被评估单位所在国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、被评估单位在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

#### （三）、评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

#### （四）收益法预测假设

##### 1、一般假设

（1）假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

（2）假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

（3）未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时





所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

- (4) 税收政策和执行税率无重大显著变化；
- (5) 收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；
- (6) 无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；
- (7) 未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

## 2、特殊假设及主要参数

- (1) 本次评估参照被评估单位管理层提供的整体业务模式进行预测；
- (2) 被评估单位制定的各项经营计划、资金筹集计划等能够合理得到执行；
- (3) 假设被评估单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；
- (4) 本次假设企业现金流在一年中均匀发生。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认为上述假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

### (五) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

### (一) 评估结论

在评估基准日2023年11月30日，苏州道森机械有限公司经审计后的总资产价值5,737.00万元，总负债5,328.83万元，股东权益408.18万元

1) 采用资产基础法评估后的总资产价值7,143.35万元，总负债5,328.83万元，股东权益1,814.53万元（大写：壹仟捌佰壹拾肆万伍仟叁佰元整），增值1,406.35万元，增值率344.54%。



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市汉口路99号9楼  
 总机：021-63293886，021-63293887  
 传真：021-63293909，邮编：200002  
 电子邮箱：huiye2003283@163.com

### 资产基础法结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	784.69	784.69	0.00	0.00
非流动资产	4,952.31	6,358.66	1,406.35	28.40
固定资产净额	4,079.24	5,387.47	1,308.23	32.07
使用权资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产净额	84.02	542.45	458.43	545.62
长期待摊费用	360.30	0.00	-360.30	-100.00
递延所得税资产	23.93	23.93	0.00	0.00
其他非流动资产净额	11.40	11.40	0.00	0.00
资产总计	5,737.00	7,143.35	1,406.35	24.51
流动负债	5,328.83	5,328.83	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	5,328.83	5,328.83	0.00	0.00
股东权益(所有者权益)	408.18	1,814.53	1,406.35	344.54

1、固定资产账面价值为 40,792,409.48 元，评估价值为 53,874,745.90 元，增值为 13,082,336.42 元，增值率为 32.07%。

固定资产变动主要原因为固定资产的会计折旧年限低于评估的经济使用年限导致，以及部分是由于装修费用并入产生。

2、无形资产账面价值为 840,241.90 元，评估价值为 5,424,456.00 元，增值为 4,584,214.10 元，增值率为 545.58%。

无形资产变动主要原因为土地市场价格波动导致。

3、长期待摊费用账面价值为 3,603,032.62 元，评估价值为 0.00 元，减值为 3,603,032.62 元，减值率为 100.00%。

长期待摊费用变动主要原因为长期待摊费用为装修费，本次评估于固定资产-房屋建筑物中合并评估。

2) 采用收益法评估后的股东权益-6,800.00 万元(大写：人民币负陆仟捌佰万元整)，减值-7,208.18 万元，减值率-1765.93%。

### 收益法结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	784.69			
非流动资产	4,952.31			





银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号9楼

总机：021-63293886，021-63293887

传真：021-63293909，邮编：200002

电子邮箱：huiye2003283@163.com

固定资产净额	4,079.24			
使用权资产净额	0.00			
无形资产净额	84.02			
长期待摊费用	360.30			
递延所得税资产	23.93			
其他非流动资产净额	11.40			
资产总计	5,737.00			
流动负债	5,328.83			
非流动负债	0.00			
负债总计	5,328.83			
股东权益（所有者权益）	408.18	-6,800.00	-7,208.18	-1765.93

## （二）评估结果的选取

资产基础法评估结果为1,814.53万元，收益法评估结果为-6,800.00万元，资产基础法评估结果高于收益法评估结果8,614.53万元，差异率为474.75%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：资产基础法是以评估单位评估基准日的资产负债表上的资产和负债组成为基础，按重新购置相关资产的市场价值合理评估企业各项资产、负债价值后加总的结果。收益法是采用企业自由现金流量对评估对象进行价值评估后的未来现金流量现值。由于被评估单位在现有道森股份体系内的功能定位存在一定的局限性，其经营模式主要为来料加工，相对单一，不具备独立的设计研发能力，因此导致纯加工模式下的盈利能力有限，即使未来努力提高产线的利用率，也仍然难以避免亏损局面。本次评估目的是苏州道森钻采设备股份有限公司拟转让苏州道森机械有限公司股权，实质上是剥离股份下属的低效子公司股权。基于上述差异原因，资产基础法评估结果更能客观合理的反映被评估单位股东全部权益价值，本次评估最终选取资产基础法作为评估结果。

据上述，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：苏州道森机械有限公司的股东全部权益价值评估结果股东权益1,814.53万元（人民币大写：壹仟捌佰壹拾肆万伍仟叁佰元整）。

## （三）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可



抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

（一）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确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（二）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（三）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）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。

（四）本次评估对象为股东全部权益，未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

（五）房屋建筑物中无权证房地产的建面面积数据均由被评估单位测量提供所得：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
无权证	食堂，厕所	框架	2005 年 12 月 15 日	331.28	餐厅重新改造为办公楼，且位于土地红线外
无权证	试压房	钢结构	2014 年 1 月 31 日	45.80	约三分一搬至阳澄湖工厂
无权证	电动车车棚	钢结构	2014 年 7 月 18 日		已拆除，改为篮球场
无权证	停车场(公司围墙外)	水泥地面	2014 年 10 月 31 日		位于土地红线外
无权证	铁屑棚	钢结构	2018 年 3 月 29 日	90.45	移地使用
无权证	车棚 1	钢结构	2023 年 5 月 31 日		
无权证	车棚 2	钢结构	2023 年 5 月 31 日		
无权证	保温车间		2023 年 5 月 31 日		二车间内搭建

其中：①食堂的位置位于被评估单位持有土地的红线外，位于宗地编





号:320507002208000J00015的土地上,该地块共计3.42亩,位于工业一区,由苏州市相城区太平街道黎明村股份经济合作社出租给被评估单位,租赁期限为2023年1月1日至2023年12月31日。本次评估未考虑土地租赁到期后,对食堂评估价值的影响。

②停车场(公司围墙外)的位置位于被评估单位持有土地的红线外,位于宗地编号:320507002208000J00046的土地上,该地块共计3.74亩,位于太平街道黎明村临时用地(1),由苏州市相城区太平街道黎明村股份经济合作社出租给被评估单位,租赁期限为2023年1月1日至2023年12月31日。本次评估未考虑土地租赁到期后,对停车场(公司围墙外)评估价值的影响。

(六)截至评估基准日,涉及的土地租赁情况如下:

序号	出租人	承租人	坐落	租金(元/年)	租赁期限	租赁面积(亩)	租赁用途
1	苏州市相城区太平街道黎明村股份经济合作社	苏州道森机械有限公司	工业一区	51,300.00	2023年1月1日至2023年12月31日	3.42	工业生产用
2	苏州市相城区太平街道黎明村股份经济合作社	苏州道森机械有限公司	太平街道黎明村临时用地(1)	67,320.00	2023年1月1日至2023年12月31日	3.74	堆场,停车场用

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时,应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案,本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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。

4、本报告是关于价值方面的专业意见,尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露,但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力,也没有相应的资格。因此,若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要,应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路 99 号 9 楼  
总机：021-63293886，021-63293887  
传真：021-63293909，邮编：200002  
电子邮箱：huiye2003283@163.com

---

## （二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2023 年 11 月 30 日至 2024 年 11 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。





银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路 99 号 9 楼  
总机：021-63293886，021-63293887  
传真：021-63293909，邮编：200002  
电子邮箱：huiye2003283@163.com

### 十三、资产评估报告日

本次评估的资产评估报告日为 2024 年 03 月 20 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：尹雨顺



资产评估师：虞宏斌



2024 年 03 月 20 日