

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4747020050202101109

资产评估报告名称： 苏州锦富技术股份有限公司拟购买泰兴市智光环保科技有限公司持有的位于泰兴市姚王街道王庄村姚王2、3组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施的市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 鹏信资评报字[2021]第S190号

资产评估机构名称： 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 李达(资产评估师)、王宇阳(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



扫码查真伪

苏州锦富技术股份有限公司拟购买泰兴市智光  
环保科技有限公司持有的位于泰兴市姚王街道  
王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、  
道路、围墙等附着物或附属设施的市场价值

# 资产评估报告

鹏信资评报字[2021]第 S190 号

(共 2 册, 第 1 册)

评估基准日: 2021 年 9 月 30 日

资产评估报告日: 2021 年 12 月 1 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen,  
China

电话(Tel): +86755-8240 6288

直线(Dir): +86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax): +86755-8242 0222

邮政编码(Postcode): 518026

Email: [px@pengxin.com](mailto:px@pengxin.com)



## 资产评估报告(第 1 册)目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告正文.....	1
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	1
二、评估目的.....	2
三、评估对象和评估范围.....	2
四、价值类型.....	5
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	12
十三、资产评估报告日.....	13
资产评估报告附件.....	15



## 评估说明(第 2 册)目录

评估说明由《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估单位编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和资产评估师编写的《资产评估说明》三个部分构成，本目录仅列示相关目录内容，内容所对应页码详见第 2 册。

### 评估说明目录

第一章 评估说明使用范围声明 .....	2
第二章 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	3
第三章 资产评估说明 .....	4
第一节 资产评估说明有关释义 .....	4
第二节 评估对象与评估范围说明 .....	5
第三节 资产核实总体情况说明 .....	9
第四节 评估技术说明 .....	10
第五节 评估结论及分析 .....	21



## 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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息资料及其他重要资料等由委托人和相关当事人申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



# 苏州锦富技术股份有限公司拟购买泰兴市智光环保科技有限公司持有的位于泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施的市场价值

## 资产评估报告摘要

鹏信资报字[2021]第 S190 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之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理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受苏州锦富技术股份有限公司的委托，就泰兴市智光环保科技有限公司拟资产购买之经济行为所涉及的泰兴市智光环保科技有限公司持有的位于泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：苏州锦富技术股份有限公司拟资产购买，为此，苏州锦富技术股份有限公司委托本公司对泰兴市智光环保科技有限公司持有的位于泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：泰兴市智光环保科技有限公司持有的位于泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施的市场价值，与评估对象相对应的评估范围为泰兴市智光环保科技有限公司持有的位于泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施，厂房总面积为 64,206.52 平方米，（详见申报明细表）。

三、评估基准日：2021 年 9 月 30 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：成本法、收益法。

六、评估结论：

1.采用成本法评估的泰兴市智光环保科技有限公司持有的位于泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施于评估基准日的评估值为：**17,024.09 万元（不含税价）**，大写：**壹亿柒仟零贰拾肆万零玖佰圆整**。

2.采用收益法评估的泰兴市智光环保科技有限公司持有的位于泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施于评估基准日的评估值为：**16,200.59 万元（不含税价）**，大写：**壹亿陆仟**



贰佰万伍仟玖佰圆整。

经综合分析,本次评估以成本法的评估结果作为本评估报告之评估结论,即:泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施于评估基准日的评估值为: **17,024.09 万元(不含税价)**, 大写: **壹亿柒仟零贰拾肆万零玖佰圆整**。

评估结论使用有效期: 通常情况下, 评估结论的使用有效期自评估基准日 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日止。

七、特别事项说明摘要:

本次评估中房屋资产评估明细表第 4 项。委托人提供的不动产证苏(2021)泰兴市不动产权第 4145014 号, 证载面积为 16,525.72 平方米, 经实地勘察, 此栋楼有地下一层, 车位 48 个。不在证载面积内, 经委托人提供的资料面积为 3,191.55 平方米。本次评估有考虑地下一层估值, 评估值为 665.41 万元。厂区内建有传达室 1 幢, 截止基准日暂未办理产证, 不纳入本次评估范围。

泰兴市智光环保科技有限公司与中国工商银行股份有限公司泰兴支行于 2021 年 11 月 12 日签订了最高额抵押合同 0111500006-2021 年泰兴(抵)字 T1112 号, 抵押物清单如下:

合同名称	抵押权人	名称	权属证明	抵押期限
最高额抵押合同 0111500006-2021 年泰兴 (抵)字 T1112 号	中国工商银行股份 有限公司泰兴支行	不动产	苏(2021)泰 兴市不动产权 第 4144729 号	2021/9/1-2028/12/31
最高额抵押合同 0111500006-2021 年泰兴 (抵)字 T1112 号	中国工商银行股份 有限公司泰兴支行	不动产	苏(2021)泰 兴市不动产权 第 4145011 号	2021/9/1-2028/12/31
最高额抵押合同 0111500006-2021 年泰兴 (抵)字 T1112 号	中国工商银行股份 有限公司泰兴支行	不动产	苏(2021)泰 兴市不动产权 第 4145012 号	2021/9/1-2028/12/31
最高额抵押合同 0111500006-2021 年泰兴 (抵)字 T1112 号	中国工商银行股份 有限公司泰兴支行	不动产	苏(2021)泰 兴市不动产权 第 4145014 号	2021/9/1-2028/12/31

本次评估未考虑此事项对评估结论的影响。

谨提请本资产评估报告使用人注意: 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。



# 苏州锦富技术股份有限公司拟购买泰兴市智光环保科技有限公司持有的位于泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施的市场价值

## 资产评估报告正文

鹏信资估报字[2021]第 S190 号

苏州锦富技术股份有限公司、泰兴市智光环保科技有限公司：

本公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法和收益法，实施必要的评估程序，对苏州锦富技术股份有限公司拟资产购买之行为所涉及的泰兴市智光环保科技有限公司持有的位于泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施于 2021 年 9 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、产权持有单位其他资产评估报告使用人

#### (一) 委托人一概况

名称：苏州锦富技术股份有限公司（以下简称「锦富技术」、贵公司）

住所：江苏省苏州工业园区江浦路 39 号

法定代表人：顾清

注册资本：109,411.5412 万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：2004 年 03 月 29 日

经营范围：智能交互感知技术、物联网技术、互联网分布式云技术、高速通讯传输系统技术、光感控技术、新型电子墨水显示技术、纳米新材料技术、新型节能技术的研发、技术咨询、技术服务、技术转让；销售：新型电子墨水显示产品、石墨烯、光伏产品、银浆（不含危险化学品）、蓝宝石衬底图案化产品；企业管理服务及咨询；自有不动产租赁；加工各种高性能复合材料、高分子材料，提供自产产品的售后服务。手机软件、计算机软件（含游戏）开发；从事上述商品和技术的进出口业务。（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）。

苏州锦富技术股份有限公司于 2010 年 10 月在深圳证券交易所创业板上市，股票简称：锦富技术，股票代码：300128。





## (二) 委托人暨产权持有单位概况

名称：泰兴市智光环保科技有限公司（以下简称「智光环保科技」、贵公司）

住所：泰兴市城东高新技术产业园戴王路西侧

法定代表人：陶爱堂

注册资本：200,000 万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2004 年 03 月 19 日

经营范围：环保新产品研究开发、资产投资与管理；贵金属（不含黄金）、金属材料、矿产品、化工产品及其原料（不含危险化学品）、建材、汽车及配件、机电设备、燃料油、五金交电、纺织品销售；绿化工程施工；苗木种植及销售；仪器仪表（不含计量器具）、电子、电工器材、机械设备、自动化控制设备的研发、制造及销售；空气净化设备研发、生产、安装及销售；空气净化系统工程、水处理设备系统工程的研发、设计、施工；基础设施投资、开发市政工程投资与管理；房屋拆除、物业管理；建筑材料、玻璃制品销售；房地产开发和销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品和技术除外。（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) 委托人和产权持有单位的关系

委托人一为资产购买方，委托人二暨产权持有单位。

## (三) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

「锦富技术」拟资产购买，为此，「锦富技术」和「智光环保科技」共同委托本公司对泰兴市智光环保科技有限公司持有的位于泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为已经《关于我公司持有的物业拟进行转让会议决议》通过。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为泰兴市智光环保科技有限公司持有的位于泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施的市场价值。

与上述评估对象相对应的评估范围为泰兴市智光环保科技有限公司申报评估的其于评估基准日的位于泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施，房屋总面积为 64,206.52 平方米，房屋及构筑物账面值 100,343,435.79 元，根据委托方提供的不动产权证书，证载权利人均为泰兴市智光环保科技有限公司。目前厂房均空置中。水电、消防已安装，厂区硬化为水泥混凝土道路，面积为 15,254.53 平方米，砖围墙为 75.15 立方米，高 2.1 米，宽为 0.25 米。铁栅栏围墙为 572.14 米，整体高 2.1 米。栅栏高 1.5 米，女儿墙高 0.4 米。中间柱子为长宽均为 0.6 米。根据委托方提供的不动产权证证载信息，土地坐落泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组，土地使用权面积为 35,039.00 平方米，到期日为 2067/03/23，用途为工业用地，使用年限 50 年，土地容积率  $0.8 \leq \text{容积率} < 2$ 。账面值为 18,095,458.00 元，绿化为红叶石楠、香樟树、樱花树等树木和树苗。账面值为 905,309.67 元。具体如下。

序号	房地产名称 和位置或坐落	产权人名称 产权证编号	类别 结构	建成 年月	面积
					M <sup>2</sup>
1	3 号厂房 泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组	苏(2021)泰兴市不动产权第 4144729 号	钢混	2016/12	19,037.73
2	4 号厂房 泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组	苏(2021)泰兴市不动产权第 4145011 号	钢混	2016/12	5,954.22
3	2 号厂房 泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组	苏(2021)泰兴市不动产权第 4145012 号	钢混	2016/12	19,497.30
4	1 号办公楼 泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组	苏(2021)泰兴市不动产权第 4145014 号	钢混	2017/5	16,525.72
5	1 号办公楼地下室 泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组	无证	钢混	2017/5	3,191.55
6	厂区硬化	无证	混凝土	2016/12	15,254.53
7	砖墙	无证	砖	2016/12	75.15
8	铁栅栏围墙	无证	栅栏	2016/12	572.14

序号	土地使用权名称 土地使用权证号	取得 日期	到期 日期	用途	使用 年限	使用面积 M <sup>2</sup>	容积 率
1	泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组土地	2017/03/23	2067/03/23	工业用地	50	35,039.00	0.8-2

序号	苗木名称	规格				单位	数量
		米径 $\Phi$ (cm)	冠幅 P (cm)	高度 H (cm)	地径 (cm)		
1	红叶石楠				10.00	棵	46.00
2	桂花树		230.00	300.00	10.00	棵	68.00
3	樟树	20.00	800.00	500.00	22.00	棵	15.00
4	樟树	18.00	800.00	500.00	20.00	棵	22.00
5	樟树	15.00	600.00	250.00	17.00	棵	30.00



6	海桐苗 红叶石楠苗					平方米	786.58
7	红花檵木树		200.00			棵	23.00
8	红花檵木苗					平方米	40.00
9	黄槐树					棵	5.00
10	红叶石楠球		250.00			棵	42.00
11	紫薇树				12.00	棵	40.00
12	瓜子黄杨球		200.00	250.00		棵	11.00
13	紫叶李				10.00	棵	7.00
14	垂丝海棠				12.00	棵	27.00
15	樱花树				18.00	棵	7.00
16	大叶黄杨球		150.00	150.00		棵	8.00
17	金森女贞树		150.00			棵	12.00
18	海桐		150.00	150.00		棵	24.00
19	齿叶冬青		140.00	140.00		棵	3.00
20	荷花木兰				15.00	棵	3.00
21	木槿		250.00			棵	1.00
22	红叶石楠苗					平方米	2,290.87
23	草皮					平方米	3,554.98
24	金叶女贞苗					平方米	211.23
25	竹子					平方米	15.00
26	杜鹃花					平方米	28.00

资产评估明细表第 4 项。委托人提供的不动产证苏（2021）泰兴市不动产权第 4145014 号，证载面积为 16,525.72 平方米，经实地勘察，此栋楼有地下一层，车位 48 个。不在证载面积内，经委托人提供的资料面积为 3,191.55 平方米。

## （二）评估范围的基本情况

纳入评估范围的主要资产的现状如下：

纳入本次评估范围的工业厂房、土地使用权及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施。申报范围内的厂房水电、消防均已安装，均为钢混框架结构，序号 1 和序号 3，总层数为 4 层。首层高 6.0M，二层高 5.5M，水泥地，外墙涂料，内墙为清水墙。序号 2，总层数为 5 层，首层高 4.5M，二层高 4.0M，外墙涂料，水泥地，内墙清水墙。序号 4，为工业办公楼。总层数为 12 层，外墙为银白色，外墙为岩棉板保温材料。首层高 4.5M，二层高 4.5M。



申报范围内的土地使用权根据委托方提供的不动产权证证载信息，土地坐落泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组，土地使用权面积为 35,039.00 平方米，到期日为 2067/03/23，用途为工业用地，使用年限 50 年，土地容积率  $0.8 \leq \text{容积率} < 2$ 。

厂区硬化为水泥混凝土道路，面积为 15,254.53 平方米，砖围墙为 75.15 立方米，高 2.1 米，宽为 0.25 米。铁栅栏围墙为 572.14 米，整体高 2.1 米。栅栏高 1.5 米，女儿墙高 0.4 米。中间柱子为长宽均为 0.6 米。绿化为红叶石楠、香樟树、樱花树等树木和树苗。

本次评估中房屋资产评估明细表第 4 项。委托人提供的不动产证苏(2021)泰兴市不动产权第 4145014 号，证载面积为 16525.72 平方米，经实地勘察，此栋楼有地下一层，车位 48 个。不在证载面积内，经委托人提供的资料面积为 3,191.55 平方米。本次评估有考虑地下一层估值。

泰兴市智光环保科技有限公司与中国工商银行股份有限公司泰兴支行于 2021 年 11 月 12 日签订了最高额抵押合同 0111500006-2021 年泰兴(抵)字 T1112 号，抵押物清单如下：

合同名称	抵押权人	名称	权属证明	抵押期限
最高额抵押合同 0111500006-2021 年泰兴 (抵)字 T1112 号	中国工商银行股份有限公司泰兴支行	不动产	苏(2021)泰兴市不动产权第 4144729 号	2021/9/1-2028/12/31
最高额抵押合同 0111500006-2021 年泰兴 (抵)字 T1112 号	中国工商银行股份有限公司泰兴支行	不动产	苏(2021)泰兴市不动产权第 4145011 号	2021/9/1-2028/12/31
最高额抵押合同 0111500006-2021 年泰兴 (抵)字 T1112 号	中国工商银行股份有限公司泰兴支行	不动产	苏(2021)泰兴市不动产权第 4145012 号	2021/9/1-2028/12/31
最高额抵押合同 0111500006-2021 年泰兴 (抵)字 T1112 号	中国工商银行股份有限公司泰兴支行	不动产	苏(2021)泰兴市不动产权第 4145014 号	2021/9/1-2028/12/31

本次评估未考虑此事项对评估结论的影响。

除上述事项外未发现其他表外资产及存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

#### 四、价值类型

##### (一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估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。

##### (二)价值类型的选择说明



本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的购买之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续使用前提下的市场价值。

## 五、评估基准日

本次评估基准日是 2021 年 9 月 30 日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### (一)经济行为依据

2021 年 11 月 18 日泰兴市智光环保科技有限公司《关于我公司持有的物业拟进行转让会议决议》。

### (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》(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正)。
3. 财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》。
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令 50 号公布；2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 65 号修订和公布)。
5. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号)，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过。
6. 《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修订)。
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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修订)。
8. 《中华人民共和国证券法》(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过；根据 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《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正；根据



2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正, 2019 年 12 月 28 日, 第十三届全国人大常委会第十五次会议审议通过了修订后的《中华人民共和国证券法》)。

9.其他相关法律、法规和规范性文件。

### (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.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)。
- 9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)。
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。
- 11.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]36 号)。

### (四)资产权属依据

- 1.委托人和产权持有单位的《营业执照》、《不动产权证》。
- 2.其他与产权持有单位资产的取得、使用等有关资料。

### (五)取价依据

- 1.评估人员现场调查记录。
- 2.与本次评估有关的其他参考资料。

### (六)其它参考资料

- 1.产权持有单位提供的资产评估申报表。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为成本法、收益法。

### (二)评估方法的选择理由

根据《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号), 资产评估师执行价值评估业务, 应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件, 分

析收益法、市场法和成本法三种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。

#### 选取评估方法的说明

##### 1、关于不采用市场法进行评估的说明

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。利用市场法评估需满足两个最基本的前提条件：一是要有一个活跃的公开市场；二是公开市场上要有可比的资产及交易活动。

根据评估人员调查，本次委估资产在市场上交易并不活跃，收集相类似的成交案例较难，交易案例不能充分取得，故本次评估不采用市场比较法对委估资产进行评估。

##### 2、关于采用收益法进行评估的说明

收益法是指通过将产权持有单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中常用的两种方法是资本化法和未来收益折现法。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：

(1) 投资者在投资某个资产时所支付的价格不会超过该项资产（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值；

(2) 能够对该项资产未来收益进行合理预测；

(3) 能够对与该项资产未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

委估工业厂房和土地具有独立获利能力，未来可以有租金收益。满足收益法的条件。因此采用收益法对工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施进行评估。

不动产评估计算公式为：

$$P=A/R$$

式中：P——待估不动产价值； A——不动产的未来收益； R——资本化率。

##### 3、关于采用成本法进行评估的说明

本次对工业厂房的评估，采用成本法。

结合不动产的实际情况，对房屋建筑物和所属宗地土地使用权进行分别评估。

评估值=土地使用权价值+房屋建筑物价值

###### (1) 土地使用权价值确定

评估对象为工业用地，采用市场法评估。

市场比较法是根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类物业作为比较案例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素诸项修正，得出评估对象的比准价格作为评估对象的市场价值。

待估土地价格=参照物交易价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

## (2) 房屋建筑物价值确定

某项房屋建筑物的评估值=其重置全价×成新率

# 八、评估程序实施过程和情况

## (一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有单位、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、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

## (二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

## (三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

## (四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻产权持有单位进行现场调查工作，主要包括获取产权持有单位提供的资产评估申报明细表；查验申报评估的相关资产的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内资产的存放、运行、维护、保养状况等。

## (五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有单位的财务资料、资产权属证明材料。

## (六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

## (七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

## (八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。



## 九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

### (一)评估基准假设

#### 1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

#### 2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

#### 3.原地持续使用基准假设

假设与评估对象按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

### (二)评估条件假设

#### 1.评估外部条件假设

假设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；假设有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

#### 2.对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

#### 3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

#### 4. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

#### 5. 其他假设条件

除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

- ① 委估工业厂房的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；
- ② 委估工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

## 十、评估结论

### (一) 评估结果

#### 1. 成本法评估结果

采用成本法评估的泰兴市智光环保科技有限公司持有的位于泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施于评估基准日的评估值为：17,024.09 万元（不含税价），大写：壹亿柒仟零贰拾肆万零玖佰圆整。

有关评估结果的详细内容参见资产评估明细表。

#### 2. 收益法评估结果

采用收益法评估的泰兴市智光环保科技有限公司持有的位于泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施于评估基准日的评估值为：16,200.59 万元（不含税价），大写：壹亿陆仟贰佰万伍仟玖佰圆整。



## (二)评估结论

经综合分析，因本次的房屋为产权持有方自用房屋，不适用收益法的评估结果。本次评估以成本法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施于评估基准日的评估值为：17,024.09 万元（不含税价），大写：壹亿柒仟零贰拾肆万零玖佰圆整。

增减值原因：本次评估泰兴市姚王街道王庄村姚王 2、3 组的工业厂房、土地及绿化、道路、围墙等附着物或附属设施账面值为 11,934.42 万元，评估值 17,024.09 万元，增值 5,089.67 万元，增值率 42.65%。增值原因：房屋及构筑物人工、材料费用上涨所导致增值，绿化随着栽种时间的长大而导致增值。无形资产-土地使用权随着经济发展，土地供应需求增长，待估地块周边土地价格上涨导致现有土地增值。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日止。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

1. 本次评估中房屋资产评估明细表第 4 项。委托人提供的不动产证苏(2021)泰兴市不动产权第 4145014 号，证载面积为 16,525.72 平方米，经实地勘察，此栋楼有地下一层，车位 48 个。不在证载面积内，经委托人提供的资料面积为 3,191.55 平方米。本次评估有考虑地下一层估值，评估值为 665.41 万元。厂区内建有传达室 1 幢，截止基准日暂未办理产证，不纳入本次评估范围。

2. 泰兴市智光环保科技有限公司与中国工商银行股份有限公司泰兴支行于 2021 年 11 月 12 日签订了最高额抵押合同 0111500006-2021 年泰兴(抵)字 T1112 号，抵押物清单如下：

合同名称	抵押权人	名称	权属证明	抵押期限
最高额抵押合同 0111500006-2021 年泰兴 (抵)字 T1112 号	中国工商银行股份有限公司泰兴支行	不动产	苏(2021)泰兴市不动产权第 4144729 号	2021/9/1-2028/12/31
最高额抵押合同 0111500006-2021 年泰兴 (抵)字 T1112 号	中国工商银行股份有限公司泰兴支行	不动产	苏(2021)泰兴市不动产权第 4145011 号	2021/9/1-2028/12/31
最高额抵押合同 0111500006-2021 年泰兴 (抵)字 T1112 号	中国工商银行股份有限公司泰兴支行	不动产	苏(2021)泰兴市不动产权第 4145012 号	2021/9/1-2028/12/31
最高额抵押合同 0111500006-2021 年泰兴 (抵)字 T1112 号	中国工商银行股份有限公司泰兴支行	不动产	苏(2021)泰兴市不动产权第 4145014 号	2021/9/1-2028/12/31



本次评估未考虑此事项对评估结论的影响。

3.对可能存在的影 响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人委托评估时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。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

### (二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

### (三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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 对评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

## 十三、资产评估报告日

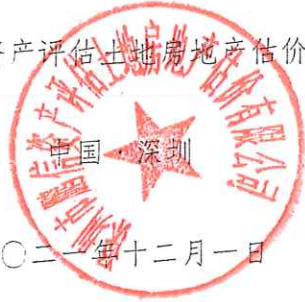
本公司资产评估师李达、王宇阳于 2021 年 12 月 1 日(系本资产评估报告日)形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。



(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二一年十二月一日

资产评估师:



资产评估师:

