

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南通广振纺织智能科技有限公司拟资产转让
涉及的房屋建筑物、在建工程、工程物资
及土地使用权项目
资产评估报告

新兰特评报字[2021]第369号

(共1册,第1册)

新兰特房地产资产评估有限公司

2021年12月10日

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： 6161040001202100373

资产评估报告名称： 南通广振纺织智能科技有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物、在建工程、工程物资及土地使用权项目资产评估报告

资产评估报告文号： 新兰特评报字[2021]第369号

资产评估机构名称： 新兰特房地产资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 姚妮(资产评估师)、席宁(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。

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	6
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	16
九、 评估假设	17
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	20
十二、 资产评估报告使用限制说明	24
十三、 资产评估报告日	25
十四、 签名盖章	25
资产评估报告附件	26

资产评估报告声明

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

南通广振纺织智能科技有限公司拟资产转让 涉及的房屋建筑物、在建工程、工程物资 及土地使用权项目 资产评估报告摘要

新兰特评报字[2021]第 369 号

新兰特房地产资产评估有限公司接受南通广振纺织智能科技有限公司(以下简称“广振公司”)的委托,对南通广振纺织智能科技有限公司申报的房屋建筑物、在建工程、工程物资及土地使用权等资产进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

经济行为:南通广振纺织智能科技有限公司拟资产转让。

评估目的:南通广振纺织智能科技有限公司拟资产转让。本次评估目的是对该经济行为所涉及的南通广振纺织智能科技有限公司的房屋建筑物、在建工程、工程物资及土地使用权等资产进行评估,提供其截止评估基准日的市场价值,为资产转让工作提供价值参考。

评估对象:南通广振纺织智能科技有限公司申报的其位于南通市通州区五接镇开沙岛厂区内的房屋建筑物、在建工程、工程物资及土地使用权等资产。

评估范围:评估范围为与评估对象相关的南通广振纺织智能科技有限公司申报的房屋建筑物、在建工程、工程物资及土地使用权等资产,具体包括:房屋建筑物账面净值 397,203,054.79 元,在建工程账面价值 1,214,728,027.70 元,工程物资账面价值 11,863,767.96 元,土地使用权账面价值 501,454,113.05 元。

价值类型:市场价值。

评估基准日:2021 年 11 月 30 日。

评估方法:采用成本法、市场比较法、基准地价系数修正法。

评估结论:南通广振纺织智能科技有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物、在

建工程、工程物资及土地使用权等资产在评估基准日 2021 年 11 月 30 日的评估值为 2,184,353,563.90 元。具体评估结论如下：

金额单位：人民币元

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	房屋建筑物	397,203,054.79	444,486,339.00	47,283,284.21	11.90%
2	在建工程	1,214,728,027.70	1,215,704,856.94	976,829.24	0.08%
3	工程物资	11,863,767.96	11,863,767.96	-	0.00%
4	无形资产	501,454,113.05	512,298,600.00	10,844,486.95	2.16%
合计		2,125,248,963.50	2,184,353,563.90	59,104,600.40	2.78%

评估结论使用有效期：自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自 2021 年 11 月 30 日起至 2022 年 11 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

对评估结论产生影响的特别事项内容：资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

重要特别事项如下：

1. 本次评估对尚未办理房产证的房地产，产权持有人出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋所有权归其所有，不存在产权争议。建筑面积主要依据企业提供的建设工程规划许可证、施工图纸等资料结合现场勘查确定，但最终面积应以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。

2. 南通广振纺织智能科技有限公司已于 2021 年 11 月 30 日进行了企业名称变更，本次评估中取得的土地使用权证、工程建设、财务相关资料载明的单位为被评估单位的曾用名“南通广振高分子材料有限公司”。

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。

南通广振纺织智能科技有限公司拟资产转让涉及的 房屋建筑物、在建工程、工程物资 及土地使用权项目 资产评估报告正文

新兰特评报字[2021]第369号

南通广振纺织智能科技有限公司：

新兰特房地产资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用成本法、市场法及基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对南通广振纺织智能科技有限公司拟实施资产转让行为涉及的房屋建筑物、在建工程、工程物资及土地使用权等资产在2021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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人及产权持有人为同一单位，即南通广振纺织智能科技有限公司。其他资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的使用人和法律、行政法规规定的使用人。

(一) 委托人（即产权持有人）

1. 基本情况

名称：南通广振纺织智能科技有限公司(以下简称“广振公司”)

注册地址：南通市通州区五接镇东沙大道5号办公楼

法定代表人：郭玉春

注册资本：177000万人民币

历史情况：企业名称原为南通广振高分子材料有限公司，成立于2019年12月05日，并取得南通市通州区行政审批局核发的统一社会信用代码91320612MA20JJ5N6X号的企业法人营业执照，注册资本177000万人民币，由恒力集团出资，持股比例100%。营业期限：2019-12-05至2049-12-04。于2021年11月30日企业名称及经营范围变更，变更后的企业名称为南通广振纺织智能科技有限公司。

企业名称及经营范围变更，变更后的企业名称为南通广振纺织智能科技有限公司。

股权变更情况：无。

2.经营管理情况

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；面料纺织加工；产业用纺织制成品制造；产业用纺织制成品生产；针纺织品及原料销售；针纺织品销售；产业用纺织制成品销售；家用纺织制成品销售；纺织、服装及家庭用品批发；进出口代理；货物进出口；技术进出口；非居住房地产租赁；物业管理（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）。

3.公司概况

广振公司成立后负责购买南通产业园三期土地并进行厂房建设，建成后租赁给江苏轩达高分子材料有限公司（负责购买三期生产设备及后期产品销售）使用，目前广振公司已购买土地2495亩，正在建设轩达年产28万吨功能性复合变形纤维项目厂房、年产15万吨超仿真功能性新型弹性纤维项目厂房、年产15万吨超仿真差别化环保纤维项目厂房、年产30万吨超仿真、改性聚酯（PET）纤维技改项目厂房、年产30万吨超仿真、功能性聚酯（PET）纤维技改项目厂房。

3.委托人和产权持有人之间的关系

委托人和产权持有人为同一单位，即南通广振纺织智能科技有限公司。

（二）其他资产评估报告使用人

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。

二、评估目的

南通广振纺织智能科技有限公司拟资产转让。本次评估目的是对该经济行为所涉及的南通广振纺织智能科技有限公司的房屋建筑物、在建工程、工程物资及土地使用权等资产进行评估，提供其截止评估基准日的市场价值，为资产转让工作提供

价值参考。

本次经济行为，南通广振纺织智能科技有限公司提供股东决议，将南通广振纺织智能科技有限公司名下资产打包出售给江苏轩达高分子材料有限公司。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及的南通广振纺织智能科技有限公司位于南通市通州区五接镇横港沙厂区内的房屋建筑物、在建工程、工程物资及土地使用权等资产。评估范围为与评估对象相关的南通广振纺织智能科技有限公司申报的房屋建筑物、在建工程、工程物资及土地使用权等资产，具体包括：房屋建筑物账面净值 397,203,054.79 元，在建工程账面价值 1,214,728,027.70 元，工程物资账面价值 11,863,767.96 元，土地使用权账面价值 501,454,113.05 元。具体评估范围以资产评估申报明细表为准。

（一）委估资产概况

房屋建筑物：共计 11 项，面积 232,748.67 平方米，结构主要为框架、钢结构，建成时间在 2020 年 9 月至 2021 年 7 月之间，为南通广振纺织智能科技有限公司三期项目建设中已完工处于试生产运行使用的厂房等，尚未办理权属证明。

在建工程：共 55 项，主要为在建厂房、配套设施用房、构筑物及相关工程费用等，房屋结构主要为框架、钢结构等，目前在建工程项目仍在建设中，建设情况正常。其中主要的在建工程项目：1、西区变电站，面积 12510.45 m²，结构为框架，开工时间 2021 年 2 月，截止评估基准日工程基础完成 100%、主体完成 100%、粗装修完成 75%、门窗完成 60%，总工程进度 90%；2、立体仓库八，面积 11373.67 m²，结构为钢结构，开工时间 2020 年 8 月，截止评估基准日工程基础完成 100%、主体完成 100%、粗装修完成 100%、门窗完成 100%，总工程进度 98%；3、N3 区纺丝车间，面积 92626.64 m²，结构为框架、局部屋面钢结构，开工时间 2021 年 8 月，截止评估基准日工程基础完成 100%、主体完成 10%，总工程进度 35%；4、N6 区 PTA 仓库，面积 5628.29 m²，结构为框架、局部屋面钢结构，截止评估基准日基础已完成，主体未开始建设，工程总进度 5%。

工程物资：共 146 项，为三期建设工程项目购置的建筑钢材、管材、管配件、墙砖、乳胶漆等物资。工程物资种类较多、数量较大，存放于产权持有人的仓库内。截至评估基准日，周转使用正常，资产整体状况良好。

土地使用权：为 3 宗工业出让土地，均已取得土地使用权证，土地使用权面积共计 1,663,469.00 平方米，权利人均为南通广振高分子材料有限公司，目前已在开发建设中。委估宗地概况如下：

序号	土地权证编号	证载权利人	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
1	苏(2020)通州区不动产权第 0024520 号	南通广振高分子材料有限公司	南通市通州区五接镇横港沙	2020/9/22	出让	工业	50	362,194.00
2	苏(2020)通州区不动产权第 0024519 号	南通广振高分子材料有限公司	南通市通州区五接镇横港沙	2020/9/22	出让	工业	50	733,333.00
3	苏(2020)通州区不动产权第 0026431 号	南通广振高分子材料有限公司	南通市通州区五接镇横港沙	2020/10/14	出让	工业	50	567,942.00
合计								1,663,469.00

本次评估，委估资产在评估基准日未涉及抵押、担保事项。

(二) 本次评估对象和评估范围与委托人拟实施本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，详见评估明细表。

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估未有引用其他机构报告结论的情况。

四、价值类型

根据本次经济行为、评估目的以及评估对象的特点，确定本次评估对象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

本项目评估基准日是 2021 年 11 月 30 日。由委托人根据评估行为、会计期末、利率变化等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

(一) 评估行为依据

1. 南通广振纺织智能科技有限公司关于此次经济行为的股东会决议；
2. 南通广振高分子材料有限公司与新兰特房地产资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》及补充协议。

(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. 《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）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；
5. 《企业会计准则—基本准则》（财政部【2014】第 76 号令）；
6. 《企业财务通则》（财政部【2006】第 41 号令）；
7. 其他相关的法律法规。

(三) 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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

- 4.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 5.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 6.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 7.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 8.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38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）。

(四) 权属依据

- 1.国有土地使用证；
- 2.投资项目备案证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；
- 3.建设项目总平面图、工程施工图、工程施工合同等；
- 4.其他权属证明文件。

(五) 取价依据

- 1.《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
- 2.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 3.税务总局、财政部联合下发《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 4.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
- 5.全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 6.《基本建设财务规则》（财政部令[2016]第81号）；
- 7.《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）
- 8.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 9.建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 10.《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014）；
- 11.《江苏省安装工程计价定额》（2014）；

12. 《江苏省建设工程费用定额》（2014年）营改增后调整【2016】154号文；
13. 南通市建设工程造价管理处公布的评估基准日建设工程材料信息价；
14. 《评估资讯网》；
15. 产权持有人提供的工程预算、结算等相关资料；
16. 产权持有人提供的财务方面的资料；
17. 评估基准日产权持有人执行的财会制度与税收政策；
18. 土地市场交易案例资料；
19. 其他参考资料。

（六）其他参考依据

1. 产权持有人提供的资产评估申报明细表；
2. 资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
3. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
4. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)；
5. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
6. 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)；
7. 其他有关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的

总称。

（二）评估方法选用

南通广振纺织智能科技有限公司购买南通产业园三期土地并进行厂房建设，建成后租赁给江苏轩达高分子材料有限公司（负责购买三期生产设备及后期产品销售）使用，目前广振公司已购买土地2495亩，正在建设轩达年产28万吨功能性复合变形纤维项目厂房、年产15万吨超仿真功能性新型弹性纤维项目厂房、年产15万吨超仿真差别化环保纤维项目厂房、年产30万吨超仿真、改性聚酯（PET）纤维技改项目厂房、年产30万吨超仿真、功能性聚酯（PET）纤维技改项目厂房。

对于委估的房屋建筑物（用于试生产的车间）、在建工程项目均未办理竣工结算手续，未完工的房产交易市场不够活跃，且交易信息不透明，无法搜集足够的可比案例，故本次评估不宜采用市场法；由于本次委估的为南通广振纺织智能科技有限公司三期项目土建工程涉及的房屋建筑物及构筑物，目前处于在建状态，难以预计其未来收益现金流，故本次评估亦不采用收益法；由于可以调查取得购建资产的现行途径及相应的工程量指标及工程价格指数等资料，估算购建资产在评估基准日的工程造价，因此本次评估可以采用成本法。

对于土地使用权评估，现行的土地评估方法有：市场比较法、成本逼近法、收益还原法、假设开发法、基准地价系数修正法、路线价法等。根据当地土地市场发育状况，结合待估宗地的用地类型、土地利用特点及评估目的等，本次评估选用了市场比较法和基准地价系数修正法来进行评估。

（三）评估方法的具体运用

（1）房屋建筑物

对于企业自建，主要用于生产及办公用房，根据委估资产的具体情况，对此类资产适宜采用成本法评估，不含土地价值，以不含税价值确定评估价值。建筑面积数量以建设工程规划许可证、施工图纸、清查申报资料及实际测量结果确定。

●重置成本法

重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房屋建筑物的结构特征，计算重置同类房屋建筑物所需投资，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

A. 建安工程造价

根据房屋建筑物具体情况，评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内房屋建筑物进行分类，将结构相同或相近的建筑物分别编组，并收集部分工程的预/结算书、施工图纸等资料。企业能够提供房屋建筑物工程决算资料的，以决算资料确定房屋建筑物工程量；企业无法提供房屋建筑物工程决算资料的，以企业提供的相关技术资料以及现场勘察情况，通过财务成本核算分析账面价值组成，区分材料费用、工程费用及前期、间接费用等，然后，依据建筑工程预算定额、费用定额及材料价差调整文件，采用价格指数调整法测算建安工程造价。

建安工程造价=土建工程造价+安装工程造价+装饰工程造价

B. 前期及其他费用

包括地方政府规定收取的建设费用和建设单位为工程建设前期所投入的其它相关费用。

C. 资金成本

资金成本是指固定资产建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税)]×贷款利率×合理建设工期×1/2

D. 可抵扣增值税进项税额

根据增值税有关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的项目，计算出可抵扣的增值税进项税额。

增值税进项税额=（建安工程造价+前期及其他费用）中所含的增值税进项税额。

②综合成新率的确定

采用年限法成新率和完好分值法成新率相结合确定房屋建筑物的综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×权重+完好分值法成新率×权重

A. 年限法成新率

年限法成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

或者：

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

B. 完好分值法成新率

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项，参照建设部《房屋完损等级评定标准》等的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘查成新率。

勘查成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+设备部分打分值×权重

C. 权重

年限法成新率取权重 0.4，完好分值法成新率取权重 0.6。

(2) 在建工程

对于评估基准日已接近完工的（完工比例≥90%），按照固定资产的评估方法进行评估。或主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估价值中已包含，则该类在建工程评估价值为零。

对于评估基准日只完成小部分工程量的在建项目（完工比例 $\leq 50\%$ ），以核实后的账面价值作为评估价值。

对于评估基准日完成大部分工程量的在建项目（ $50\% < \text{完工比例} < 90\%$ ），按照合理建设工期重新计算资金成本；如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异，则按照评估基准日的价格水平进行工程造价调整。

（3）工程物资

具体为购入的项目工程建设需要的各种建筑材料，由于工程项目正在建设中，材料周转速度较快，账面价格与评估基准日的价格无明显差异。根据工程物资的自身特点和实地勘查结果，本次以核实后的账面金额确定评估价值。

（4）土地使用权

根据《资产评估执业准则-不动产》，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益还原法和成本逼近法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，根据产权持有人提供的有关资料和掌握的市场地价资料，经过实地勘察和认真分析，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次土地使用权评估采用市场比较法和基准地价系数修正法。

a. 市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$$\text{公式： } V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

V—估价宗地价格；

V_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数；

- C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；
- D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；
- E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

b.基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

计算公式为：

$$P=P_{1b} \times (1 + \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P—待估宗地土地使用权价值；

P_{1b} —土地所在城区某一用途、某级别的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —评估基准日与基准地价估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

c.确定评估价值

经分析两种方法测算价格的合理性，最终综合两种评估方法的加权平均值确定评估结果，并考虑相关契税。

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：

(一) 前期准备阶段

在接受资产评估业务委托之前，采取与委托人讨论、阅读资料等方式，明确评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，并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，决定接受委托，签订资产评估委托合同；根据项目具体情况，确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；布置资产评估工作，指导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场工作阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照《资产评估执业准则——资产评估程序》和其他相关规定的要求，评估人员采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式，对各项资产进行必要的勘查核实，了解主要资产的经济、技术、使用状况和法律权属状况，确定资产的存在性、真实性、完整性，核实申报的评估资料与提供的会计资料是否相符，关注资产法律权属状况，并根据现场勘查情况，收集与资产评估相关的政策文件、定额标准、交易案例等资料和市场信息。

（三）评定估算阶段

按照评估相关的法律、准则的规定，收集市场价格信息资料，并对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，进行评定估算，形成初步评估结果。

（四）提交报告阶段

汇总各类资产的评估结果，对形成的评估结论进行分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告，形成评估报告初稿。按照法律、行政法规、资产评估准则和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。出具资产评估报告前，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有关内容进行沟通。在完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本项目评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）前提假设

1. 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。

2. 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。

3. 资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

(二) 一般假设

1. 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。

2. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委估资产造成重大不利影响。

5. 对于评定估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员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

(一) 评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、行政法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用成本法、市场比较法

和基准地价系数修正法，对南通广振纺织智能科技有限公司的房屋建筑物、在建工程、工程物资及土地使用权等资产于评估基准日2021年11月30日的市场价值进行了评估。评估结论如下：

南通广振纺织智能科技有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物、在建工程、工程物资及土地使用权等资产在评估基准日 2021 年 11 月 30 日的评估值为 2,184,353,563.90 元。大写：人民币贰拾壹亿捌仟肆佰叁拾伍万叁仟伍佰陆拾叁元玖角整。

具体评估结果见下列汇总表：

金额单位：元

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	房屋建筑物	397,203,054.79	444,486,339.00	47,283,284.21	11.90%
2	在建工程	1,214,728,027.70	1,215,704,856.94	976,829.24	0.08%
3	工程物资	11,863,767.96	11,863,767.96	-	0.00%
4	无形资产	501,454,113.05	512,298,600.00	10,844,486.95	2.16%
合计		2,125,248,963.50	2,184,353,563.90	59,104,600.40	2.78%

本次委估的房屋建筑物、在建工程、工程物资的评估价值中未包含增值税，评估结论也未考虑资产转让交易过程中产生的相关税费。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

（二）评估结论增减值

委估房屋建筑物、在建工程、工程物资及土地使用权账面价值2,125,248,963.50元，评估值2,184,353,563.90元，增值额59,104,600.40元，增值率2.78%，增值原因如下：

1、房屋建筑物账面净值397,203,054.79元，评估值444,486,339.00元，增值额47,283,284.21元，增值率11.90%。增值原因主要因为评估基准日主要建筑材料、人工费较账面价值有一定上浮，评估时考虑了建设项目资金成本，评估成新率采用的年限不同于固定资产折旧年限；另已结转房屋建筑物有部分成本在在建工程科目未结转，评估时一并在房屋建筑物评估值中体现。

2、在建工程账面价值1,214,728,027.70元，评估值1,215,704,856.94元，增值额976,829.24元，增值率0.08%，增值原因主要因为主要建筑材料、人工费较账面价值有一定上浮，完工进度较高的工程考虑了前期费用和资金成本；另已结转房屋建筑物仍在在建工程有余额的一并纳入房屋建筑物评估，土地使用权摊销按零值评估。

3、工程物资账面价值11,863,767.96元，评估值11,863,767.96元，无增减值。

4、无形资产（土地使用权）账面价值501,454,113.05元，评估值512,298,600.00元，增值额10,844,486.95元，增值率2.16%。增值原因主要因为委估宗地目前正处于开发建设中，已“五通一平”，土地开发程度较生地高，评估基准日土地市场平均价格较土地摊销后的账面值略有上涨。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况说明

本次评估未有引用其他机构出具的报告结论的情况。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

按照《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象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。本机构资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证，对因产权问题发生的法律纠纷不承担任何责任。

评估人员对委托人和产权持有人提供的有关评估对象法律权属的资料和资料来源进行了必要的核查验证，并对查验的情况予以披露。经查，除下述事项外，委托人和产权持有人提供的评估对象法律权属资料中均载明相关资产的权利人为产权持有人。

除外事项如下：

1、纳入本次评估范围的房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，本次评估范围的房屋建筑物是广振公司三期建设项目中少部分房产，主体工程基本完工，现处于设备试运行阶段，其余均为在建工程。产权持有人出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋所有权归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提下做出的，亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用。

本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据企业提供的建设工程规划许可证、施工图纸等资料结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。具体详见下表：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值	结构
1	西区辅助车间一	19,764.45	20,856,934.86	20,444,176.11	框架、屋面钢结构
2	西区辅助车间二	19,764.45	21,142,581.90	20,724,170.20	框架、屋面钢结构
3	西区辅助车间三	18,791.99	21,767,886.17	21,337,099.72	轻钢结构
4	西区辅助车间四	14,582.63	14,906,303.33	14,611,307.58	轻钢结构
5	西区辅助车间五	24,093.95	23,564,630.79	23,098,286.74	轻钢结构
6	西区辅助车间六	14,582.63	15,019,767.12	14,722,525.92	轻钢结构
7	西区食堂	3,561.96	9,962,500.39	9,765,342.49	框架、局部屋面钢结构
8	加弹六车间	51,538.05	111,136,157.07	109,816,526.34	框架、局部屋面钢结构
9	立体仓库六	11,373.67	40,118,660.68	39,642,291.70	钢结构
10	机修车间（西区消防中心）	3,155.26	17,495,442.08	17,356,948.16	框架
11	加弹七车间	51,539.63	106,527,652.73	105,684,379.83	框架、局部屋面钢结构
合计		232,748.67	402,498,517.12	397,203,054.79	

2、南通广振纺织智能科技有限公司已于 2021 年 11 月 30 日进行了企业名称变

更，本次评估中取得的土地使用权证、工程建设、财务相关资料载明的单位为被评估单位的曾用名“南通广振高分子材料有限公司”。

(三) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估，未发现产权持有人在评估基准日存在法律、经济等未决事项。

(四) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

本次评估，未发现产权持有人在评估基准日存在担保及或有资产等事项。截止评估基准日，南通广振纺织智能科技有限公司有部分厂房租赁给江苏轩达高分子材料有限公司生产经营使用，具体如下：

序号	出租建筑物名称	出租面积 (m ²)	租期	租金
1	西区辅助车间一	19,764.45	2021年4月1日至2022 年7月31日	第1至4个月为免租期，第5至 第7个月为每月租金200万 元，第8至10个月每月租金为 300万元，第11个月至第16个 月每月租金为500万元。租金 按月支付。
2	西区辅助车间二	19,764.45		
3	西区辅助车间三	18,791.99		
4	西区辅助车间四	14,582.63		
5	西区辅助车间五	24,093.95		
6	西区辅助车间六	14,582.63		
7	西区食堂	3,561.96		
8	加弹六车间	51,538.05		
9	立体仓库六	11,373.67		
10	机修车间（西区消防中心）	3,155.26		
11	加弹七车间	51,539.63		
	合计	232,748.67		

本次评估未考虑上述租赁事项对评估值的影响。

(五) 重大期后事项

重大期后事项是指评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及产权持有人未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦未发现产生重大影响的期后事项。

(六) 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。

本次评估，未发现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”。

(七) 需要说明的其他事项

1. 评估报告成立的前提条件和假设条件：本评估结论是以本报告设定的假设为前提，确定的被评估资产在评估基准日时点上的市场价值，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其评估价值的影响，也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对评估对象价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 对企业存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在企业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，评估机构和评估人员不承担相关责任。

3. 本次评估中，对实物资产的技术鉴定主要采用目测观察，未使用仪器进行测试和查验，未对其内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测。评估师在假定产权持有人提供的有关评估资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出的判断。

4. 对纳入评估范围的隐蔽工程和不具备现场勘查条件的资产，因受客观条件限制，评估专业人员未能进行现场勘查、测量，而是依据产权持有人提供的数据、资料、图纸及现场调查了解的情况做出的判断。

5. 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。

6. 本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

7. 本次评估未考虑委估的房屋建筑物、在建工程、工程物资、土地使用权等资产可能存在的应付未付工程款项。

8. 本次委估的房屋建筑物、在建工程、工程物资的评估价值中未包含增值税，

评估结论也未考虑资产转让交易过程中产生的相关税费。

9. 在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅用于本评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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) 未征得资产评估机构同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自2021年11月30日起至2022年11月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

(七) 本报告中对前述评估对象价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用。

(八) 本评估报告包含若干备查文件及评估明细表，亦为本报告之组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与评估报告正文配套使用方为有效。

(九) 资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2021年12月10日。

十四、签名盖章

新兰特房地产资产评估有限公司



资产评估师：姚妮



资产评估师：席宁



2021年12月10日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章时生效)