

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**今创集团股份有限公司拟股权转让事宜
涉及江苏明昕交通装备有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

苏中资评报字(2024)第 1211 号
(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司
二〇二四年十二月二十三日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232020077202400545
合同编号:	2024-0847
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏中资评报字(2024)第1211号
报告名称:	今创集团股份有限公司拟股权转让事宜涉及江苏明昕交通装备有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	197,066,830.50元
评估报告日:	2024年12月23日
评估机构名称:	江苏中企华中天资产评估有限公司
签名人员:	郭静文 (资产评估师) 正式会员编号: 32190069 周颖 (资产评估师) 正式会员编号: 31190179
郭静文、周颖已实名认证	
	
(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12月25日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使 用人	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	24
资产评估报告附件	26

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、本资产评估机构及其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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由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、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，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；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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、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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

今创集团股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受今创集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对江苏明昕交通装备有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1、评估目的：确定江苏明昕交通装备有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为今创集团股份有限公司拟转让江苏明昕交通装备有限公司股权提供价值参考依据。

2、评估对象：江苏明昕交通装备有限公司的股东全部权益价值。评估范围：江苏明昕交通装备有限公司的全部资产及负债。

3、评估基准日：2024年11月30日

4、价值类型：市场价值

5、评估方法：资产基础法。

6、评估结论：

在评估基准日2024年11月30日，江苏明昕交通装备有限公司总资产账面价值为19,350.89万元，总负债为479.48万元，净资产为18,871.41万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值为20,186.17万元，总负债为479.48万元，净资产为19,706.68万元，净资产增值835.27万元，增值率4.43%。

评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估单位：江苏明昕交通装备有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100
一、流动资产	1	875.86	875.86	-	-
二、非流动资产	2	18,475.04	19,310.31	835.27	4.52
其中：固定资产	3	11,637.74	12,356.59	718.85	6.18
无形资产	4	6,837.29	6,953.72	116.43	1.70
资产总计	5	19,350.89	20,186.17	835.27	4.32
三、流动负债	6	479.48	479.48	-	-
四、非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	479.48	479.48	-	-

净资产	9	18,871.41	19,706.68	835.27	4.43
-----	---	-----------	-----------	--------	------

小数点后保留两位小数

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，江苏明昕交通装备有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为 **19,706.68 万元**(大写为人民币壹亿玖仟柒佰零陆万陆仟捌佰元整)。

本评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，即有效期自 2024 年 11 月 30 日至 2025 年 11 月 29 日。

7、特别事项说明：

(1)本次评估利用了企业提供的未审财务报表。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(2)截至评估基准日，江苏明昕交通装备有限公司注册资本为 20,000.00 万元人民币，其股东尚未缴足其认缴出资。2024 年 12 月 10 日，根据股东会决定，江苏明昕交通装备有限公司股东决定变更公司注册资本。公司注册资本由 20,000.00 万元人民币变更为 35,000.00 万元人民币，新增注册资本 15,000.00 万元人民币由股东今创集团股份有限公司全额认缴。截至 2024 年 12 月 18 日，认缴注册资本中未实缴的 15,667.00 万元注册资本已全部缴清。

本次评估结论是对应评估基准日实缴出资的评估值，若仅考虑该期后事项会导致被评估单位股东全部权益价值增加 15,667.00 万元。

(3)2024 年 12 月 20 日，江苏明昕交通装备有限公司与今创集团股份有限公司、江苏今创交通设备有限公司分别签署了《设备采购合同》，合同约定江苏明昕以 1,495.74 万元人民币不含税价向今创集团股份有限公司收购数控 CO2 激光切割机床、龙门加工中心、2500T 复合材料制品压机等在内的 310 台设备，以 3,745.57 万元人民币不含税价向江苏今创交通设备有限公司收购 1200T 超塑压机、废水处理线、2500T 复合材料制品压机、涂装旋杯自动线等在内的 383 台设备。上述设备已经江苏中企华中天资产评估有限公司评估，并出具了苏中资评报字(2024)第 6050 号《资产评估报告》，设备总评估值为 5,241.31 万元。本次评估未考虑该基准日后资产收购事项对评估结果的影响。

(4)截至评估基准日，江苏明昕交通装备有限公司承诺无抵(质)押、对外担保、保证及其他或有负债等情况，不存其他对评估结果有影响的重大期后事项。我们通过履行访谈、核查等评估程序后也未发现存在除上述已披露事项外的其他或有事项，未发现评估基准日至报告出具日存在对评估结果有影响的重大期后事项。

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。同时提请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。

今创集团股份有限公司拟股权转让事宜 涉及江苏明昕交通装备有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告正文

苏中资评报字(2024)第 1211 号

今创集团股份有限公司:

江苏中企华中天资产评估有限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、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对今创集团股份有限公司拟股权转让行为涉及的江苏明昕交通装备有限公司股东全部权益在 2024 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为今创集团股份有限公司,被评估单位为江苏明昕交通装备有限公司,资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

企业名称:今创集团股份有限公司(以下简称:“今创集团”、“委托人”)

统一社会信用代码:91320400747314251P

法定住所:江苏省常州市武进区遥观镇今创路 88-89 号

法定代表人:俞金坤

注册资本:78,371.8767 万元人民币

企业性质:股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

成立日期:2003 年 03 月 26 日

营业期限:2003 年 03 月 26 日至无固定期限

主要经营范围:高速铁路、铁路客运专线、城际铁路、干线铁路、城市轨道交通的运输设备关键零部件(控制系统、机车车辆配件)及旅客服务设施和设备(照明系统、地铁屏蔽门、装饰材料、塑料制品)研发、设计、制造、安装和技术服务;轨道交通运输通信信号系统和设备、电气化铁路设备和器材(防灾监控设备及系统集成、轨道交通自动控制设备、照明系统)的研发、设计、制造、安装和技术服务;电站专业设备及配件(回转式清污机、耙斗式清污机、拦污栅、平板钢闸门等水工金属结构产品),起重机械,阀门及阀门驱动装置,五金结构件的设计、制造、安装;信息服务,轨道交通技术开发、技术转让;销售自产产品。灯箱、广告设施的设计、安装、售后服务(不涉及广告业务);轨道车辆及

其零配件的国内采购、批发、佣金代理（拍卖除外）、进出口及相关配套业务（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）；道路普通货物运输；面向成年人开展轨道交通技术培训（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）。（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）一般项目：机械零件、零部件销售；机械电气设备制造；机械电气设备销售（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）被评估单位概况

1. 公司简况

企业名称：江苏明昕交通装备有限公司（以下简称：“江苏明昕”、“被评估单位”、“公司”）

统一社会信用代码：91320412MA27RYT959

注册地址：武进国家高新技术产业开发区夏城南路 365 号

法定代表人：叶雄飞

注册资本：35,000.00 万元人民币（基准日注册资本为 20,000.00 万元人民币）

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2022 年 09 月 26 日

营业期限：2022 年 09 月 26 日至无固定期限

主要经营范围：许可项目：铁路机车车辆设计；铁路机车车辆维修；建设工程施工；建设工程设计；电气安装服务；道路货物运输（不含危险货物）（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：铁路机车车辆配件制造；铁路机车车辆配件销售；高铁设备、配件制造；高铁设备、配件销售；城市轨道交通设备制造；轨道交通专用设备、关键系统及部件销售；汽车零部件及配件制造；汽车装饰用品制造；汽车零部件研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口；进出口代理；报关业务；报检业务；对外承包工程；工程管理服务；机械设备租赁；运输设备租赁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；机械设备研发；机械设备销售；机械零件、零部件销售；普通机械设备安装服务；通用设备制造（不含特种设备制造）；通用设备修理；电子、机械设备维护（不含特种设备）；机械电气设备制造；电气设备销售；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；工业控制计算机及系统销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；软件开发；信息系统运行维护服务（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. 公司历史沿革

(1) 2022 年 9 月，江苏明昕公司设立

江苏明昕交通装备有限公司系由常州常矿起重机械有限公司于2022年9月设立，设立时注册资本为人民币10,000.00万元。设立后，江苏明昕公司的股东及出资情况如下：

序号	股东名称/姓名	认缴金额 (万元)	认缴比例	实缴金额 (万元)	实缴比例	出资方式
1	常州常矿起重机械有限公司	10,000.00	100.00%	0.00	0.00%	货币
合计		10,000.00	100.00%	0.00	0.00%	-

(2)2023年8月，股权转让

2023年8月28日，根据股东会决议，同意股东常州常矿起重机械有限公司将其在公司认缴出资的10,000.00万元人民币注册资本全部转让给今创集团股份有限公司。本次股权转让后，江苏明昕的股东及出资情况如下：

序号	股东名称/姓名	认缴金额 (万元)	认缴比例	实缴金额 (万元)	实缴比例	出资方式
1	今创集团股份有限公司	10,000.00	100.00%	1.00	100.00%	货币
合计		10,000.00	100.00%	1.00	100.00%	-

(3)2023年11月，增资

2023年11月28日，根据股东会决定，决定变更公司注册资本。公司注册资本10,000.00万元人民币变更为20,000.00万元人民币，新增注册资本10,000.00万元人民币由股东今创集团股份有限公司认缴出资，增资变更后公司注册资本为20,000.00万元人民币。其中，今创集团股份有限公司以土地使用权作价7,015.42万元人民币转增实收资本，以房屋和构筑物作价12,118.58万元人民币转增实收资本。本次增资后，江苏明昕的股东及出资情况如下：

序号	股东名称/姓名	认缴金额 (万元)	认缴比例	实缴金额 (万元)	实缴比例	出资方式
1	今创集团股份有限公司	12,118.58	60.59%	12,118.58	63.33%	房屋建筑物、构筑物
		7,015.42	35.08%	7,015.42	36.66%	土地使用权
		866.00	4.33%	1.00	0.01%	货币
合计		20,000.00	100.00%	19,135.00	100.00%	-

截至评估基准日，上述股权结构未发生变动。

评估基准日至报告出具日，江苏明昕股权结构的变化如下：

(4)2024年12月，增资

2024年12月10日，根据股东会决定，决定变更公司注册资本。公司注册资本20,000.00万元人民币变更为35,000.00万元人民币，新增注册资本15,000.00万元人民币由股东今创集团股份有限公司全额认缴。未足额缴纳的注册资本分别于2024年12月16日和2024年12月18日补足。本次增资后，江苏明昕的股东及出资情况如下：

序号	股东名称/姓名	认缴金额 (万元)	认缴比例	实缴金额 (万元)	实缴比例	出资方式
1	今创集团股份有限公司	12,118.58	34.62%	12,118.58	34.62%	房屋建筑物、 构筑物
		7,015.42	20.04%	7,015.42	20.04%	土地使用权
		15,866.00	45.33%	15,866.00	45.33%	货币
合计		35,000.00	100.00%	35,000.00	100.00%	

3.近一年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近一年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023年12月31日	2024年11月30日
流动资产	1,730.88	875.86
固定资产净额	12,050.86	11,637.74
无形资产	6,988.02	6,837.29
资产总计	20,769.75	19,350.89
流动负债	1,729.96	479.48
非流动负债	-	-
负债总计	1,729.96	479.48
所有者权益	19,039.79	18,871.41

被评估单位近一年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023年度	2024年1-11月
一、营业收入	47.00	984.13
减：营业成本	46.64	613.40
税金及附加	0.01	43.77
销售费用	-	4.79
管理费用	95.22	673.51
研发费用	-	19.10
财务费用	0.09	0.13
加：其他收益	-	-
投资收益	-	-
信用减值损失	-0.25	-0.18
资产处置收益	-	-
二、营业利润	-95.21	-370.75
加：营业外收入	-	4.37
减：营业外支出	-	-
三、利润总额	-95.21	-366.38
减：所得税费用	-	0.01
四、净利润	-95.21	-366.38

上述2023年的财务数据经上会会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审计，并出具了无保留意见的审计报告。2024年1-11月的财务数据来源于企业提供的财务报表，未经审计。

4.委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

确定江苏明昕交通装备有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为今创集团股份有限公司拟转让江苏明昕交通装备有限公司的股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是江苏明昕交通装备有限公司股东全部权益价值。

评估范围为被评估单位的全部资产及负债，具体内容如下表：

项目	账面价值（万元）
流动资产	875.86
非流动资产	18,475.04
其中：固定资产	11,637.74
无形资产	6,837.29
资产总计	19,350.89
流动负债	479.48
非流动负债	-
负债合计	479.48

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值未经审计。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、主要资产概况

(1)流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款。

(2)房屋建筑物类固定资产

①房屋建筑物分类及特征

江苏明昕交通装备有限公司申报的房屋建筑物位于常州市武进区高新区夏城南路365号。

房屋包括1#、2#、3#厂房以及配套的4#、5#、6#机房。1#、2#、3#厂房为钢筋混凝土结构，檐高14.80米、3层结构；4#、5#、6#机房为混合结构，檐高5.60米、1层结构。总建筑面积合计为97,127.06平方米。

构筑物主要包括厂区道路及围墙等。

②房屋建筑物权证办理及占用土地权属状况

房屋已领取不动产权证书，相关证载信息如下表。

不动产权证书号	苏（2024）常州市不动产权第0088894号
---------	-------------------------

权利人	江苏明昕交通装备有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	常州市武进区高新区夏城南路 365 号				
不动产单元号	320412 004004 GB00520 F00400001 等				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	出让/自建房				
用途	详见清册				
面积	宗地面积 117004.86 平方米（独用）/房屋建筑面积 97127.06 平方米				
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 7 月 18 日止				
权利其他状况	幢号	结构	总层数	房屋面积	房屋用途
	1	钢混	3	34,490.92	生产
	2	钢混	3	31,575.30	生产
	3	钢混	3	30,611.46	生产
	4	混合	1	203.50	配套
	5	混合	1	151.74	配套
	6	混合	1	94.14	配套

(3)设备类固定资产

①本次评估企业申报的设备主要分布于江苏明昕交通装备有限公司钣金车间。

②委估主要设备为大族激光切割机、型材加工中心、工业除尘机、自动上下料系统、大族激光切割机等。经现场核实该部分设备均为 2017 年及以后购置并投入使用，并于 2024 年 10 月由股东今创集团作为出资资产进入江苏明昕，该部分设备维护保养尚可，总体成色一般。

(4)无形资产-土地使用权

本次评估的土地为江苏明昕交通装备有限公司生产厂区内的房屋占用的位于常州市武进区高新区夏城南路 365 号的宗地 1 块，详情如下表：

序号	不动产权证编号	土地位置	权利性质	用途	终止日期	剩余使用年期	开发程度	面积 (m ²)	土地使用权人
1	苏(2024)常州市不动产权第 0088894 号	常州市武进区高新区夏城南路 365 号	出让	工业用地	2066/7/18	41.63	七通一平	117,004.86	江苏明昕交通装备有限公司

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权；企业未申报账面未记录的无形资产。

3、企业申报的表外资产的类型、数量

本次企业未申报需要单独评估的表外资产。

4、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素，本次评估需要的结果是在正常市场条件下可以正常实现的公允价值，无任何特定背景及因素影响，故选取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

本报告评估基准日是 2024 年 11 月 30 日。

该评估基准日是委托人根据其实施的经济行为实际情况而确定的。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) 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》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议）；
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修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修订）；
5. 《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正）；
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正）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正）；
8. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第 76 号）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号，国务院令第 691 号修订）；
10. 《财政部 税务总局 海关总署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）；

11.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订）；

12.《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）。

(二) 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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

(三) 权属依据

- 1.不动产权证书；
- 2.其他有关产权证明。

(四) 取价依据

- 1.《资产评估常用资料与参数手册》机械工业出版社2011年出版；
- 2.《2024机电产品报价手册》；
- 3.有关设备财务原始凭证和购置合同；
- 4.评估人员现场实地勘测勘察记录、核实、调查获取和收集的相关资料；
- 5.有关生产经营单位询价和网上询价；
- 6.被评估单位提供的基准日财务报表和历史年度审计报告；
- 7.《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014年）；
- 8.《江苏省安装工程计价定额》（2014年）；
- 9.《江苏省建筑工程造价估算指标》（2002年）；
- 10.广材助手发布的2024年11月常州市建筑材料价格信息；
- 11.中国土地市场网公布的常州市土地一级市场成交价格信息；
- 12.被评估单位提供的以前年度评估报告；
- 13.与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

- 2.《资产评估专家指引第8号-资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
- 3.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 4.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 5.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 6.被评估单位提供的资产清单和评估申报表。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

资产评估的基本方法包括收益法、市场法及资产基础法。

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

本次评估选用的评估方法为资产基础法。

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为江苏明昕交通装备有限公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

本次评估不考虑采用收益法，主要原因为江苏明昕仍处于设立初期的起步阶段，尚未稳定开展经营业务，历史期内一直处于亏损状态。公司管理层难以对未来进行合理可靠的经营预测，故本次评估无法采用收益法。

江苏明昕交通装备有限公司各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析，我们认为江苏明昕交通装备有限公司具备了采用资产基础法进行评估的基本条件，故本次评估对江苏明昕交通装备有限公司股东全部权益采用资产基础法进行评估。

(二)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

(2)应收款项：包括应收账款和其他应收款。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。同时借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，测算应收款项风险损失，经测算，风险损失与账面的坏账准备金额相等。账面坏账准备评估值为零。

(3)预付账款：评估人员查阅相关采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。

2.房屋建（构）筑物

资产评估的基本方法包括市场法、成本法和收益法。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，成本法是从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，收益法是通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

委估房屋建筑物用途为工业，由于市场发育不完全交易案例较少，不适用市场法，且难以采用收益法分割房地收益，不适用收益法，房屋的建造成本能够按评估基准日时的价格标准重新计量，可采用成本法进行评估。

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值，该方法基本公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

在资产评估中以工程决算、概算指标为依据，根据现场勘测，结合所评房屋的结构构造情况，按现行工程造价计价程序，调整人工、机械、材料差价，计取分部分项工程费、措施费、规费、税金等，考虑必要的前期费用、资金成本、可抵扣增值税，据以确定重置价值。

①计算公式

$$\text{建安工程造价} = \text{分部分项工程费} + \text{措施费} + \text{规费} + \text{税金} + \text{安装工程造价}$$

$$\text{重置价值} = \text{建安工程造价} + \text{前期费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

②有关重置成本参数的确定

A.材料差价

依据广材助手软件公布的常州市 2024 年 11 月的建筑材料价格信息，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

B. 安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容，调整决算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

C. 前期费用

前期费用考虑了建设单位管理费、勘探设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、可行性研究费、环境影响评价费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

D. 资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》，确定工程建设工期，采用基准日银行所公布的贷款市场报价利率，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

③ 成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评建筑物的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋和构筑物采用年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

④ 评估值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

3. 设备类资产

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。本次评估，由于委估机器设备不是能够独立产生现金流量的资产或资产组，故收益法不能适用；同时委估资产也不存在销售协议和活跃的交易市场，整体上也采用市场法评估；本次评估考虑委估资产特点、评估价值类型、市场条件、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法：指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定委估对象价值的方法。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

现分项说明如下：

(1) 重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价、运杂费、安装调试等、前期费用和资金成本等构成（对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价不包含相应的增值税）。

重置全价=市场购置价+运杂费+安装调试费+前期费用+资金成本-可抵扣增值税

①凡能查询评估基准日市场购买价的国产设备以查询的市场购买价作为市场购置价。

②对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与类似的物品比较的基础上进行修正，用类比法确定购置价。

③对于小型机器设备，采用价格指数调整确定购置价。

④前期费用考虑了建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招标投标代理服务费、可行性研究费、环境影响评价费等。由于部分取费文件已废止，但在实际工作中，该部分文件仍作为工程相关费用计费依据，并根据市场情况适当调整。本次评估，对于已废止的文件且无新文件出台的，仍参照其收费标准，并结合企业及委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

⑤资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心授权公布的贷款市场报价利率 LPR，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用)×合理建设工期×贷款市场报价利率(LPR)×1/2

⑥根据本次被评估设备的特点，结合行业规定考虑一定的运杂费和安装调试费。具体如下：

a.对于供应商的报价和相关询价中已包含运杂费和安装调试费的设备，不再重复考虑。

b.对于其它设备的运杂费和安装调试费，我们根据运输路途远近、自身重量、工艺要求的复杂程度等因素，依据《资产评估常用方法与参数手册》和原机械工业部《机械建设工程概算定额》中的有关费用指数进行测算后按照设备总价的一定比例综合确定。

(2)成新率的确定

机器设备采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，维护保养情况和所处环境等确定勘察成新率。

a.对于使用正常的设备，现场勘察成新率等同于年限法成新率。成新率的计算公式如下：

综合成新率=年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

b.对于存在闲置、已坏待修理等情况非正常使用的设备，根据现场勘察机器设备实际状况，依据其维护保养情况、外观完整性和所处环境等确定勘察成新率。成新率的计算公式如下：

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

c.对于购置时间较早，现在市场上无类似型号的设备，参照二手设备市场不含税价格确定其评估值。

(3)评估值的确定

评估净值=重置全价×综合成新率

4.无形资产-土地使用权

对土地使用权的一般评估方法主要有市场法、收益法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法和基准地价系数修正法等。

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，以及各评估基本方法的适用条件，本次评估采用市场法对土地使用权进行评估。评估方法选择理由如下：

(1)成本法：由于待估宗地位于常州市武进区，对于取得当地有关土地补偿费、安置补偿费及土地开发成本等资料及数据已不适用于本次评估对象所处成熟区域，故不适宜采用成本法评估；

(2)基准地价系数修正法：本次评估土地的用途为工业用地，常州市人民政府已发布《市政府关于公布 2020 年度常州市市区国有建设用地基准地价、标定地价和农用地基准地价成果的通知》（常政发[2021]62 号），由于修正体系尚未对外公布，故不适宜采用基准地价修正法进行评估；

(3)收益法：由于待估宗地周边土地出租案例较少，较难收集到能客观反映评估对象价格的租金资料；而且对于工业用地，采用收益法难以拆分房屋和土地各自的收益，因此难以反映土地的实际价值，故不适宜采用收益法评估；

(4)剩余法：适用于开发后用于销售或出租或未开发土地或欲重新开发项目价格评估，本次评估对象已经开发完成且为企业自用，难以预测开发收益，故不适宜采用剩余法评估；

(5)市场法：待估宗地位于常州市武进区，近期有与待估宗地类似的成交案例，故本次评估适用于市场法。

综上所述，本次评估采用市场法评估委估宗地地价。

市场法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似土地使用权进行比较，对这些类似土地使用权的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，就交易情况、交易日期、区位状况、权益状况、实物状况等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

不动产状况修正系数=区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

评估价值的形成:

①搜集交易实例

运用市场法评估,首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例,才能把握正常的市场价格行情,才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅报刊、网络资源广告、信息等资料,了解土地成交价格资料和有关交易情况。

②选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析,选取数个与待估宗地用途、区域位置相近的案例作参照物。

③建立价格可比基础

选取了可比实例之后,应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理,使其之间的口径一致、相互可比,并统一到需要求取的评估对象的价格单位上,为进行后续的比较修正建立共同的基础。

④进行交易情况修正

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例,成交价格的偏差,将其成交价格修正为正常价格。

⑤进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格,是在其成交日期时的土地市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格,应是在评估基准日时的土地市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同,土地市场状况可能发生了变化,价格就有可能不同。因此,应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格,这样才能将其作为评估对象的价格。

⑥进行不动产状况修正

通过待估宗地与可比实例各因素条件的分析比较,主要包括区位状况修正因素、权益状况修正系数和实物状况修正因素。通过对影响宗地成交价格的各项因素进行比较,确定可比实例相对于待估宗地影响因素的综合指数。

⑦求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行交易日期修正、交易情况修正、不动产状况修正,确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格,如果价格比较接近,则采用算术平均值确定待估宗地的基价,如果价格有较大差异,分析原因后采用加权平均法确定待估宗地的基价。

⑧年期修正

以上计算的是出让年限为 50 年期的土地价值，还需进行年期修正，公式为：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

K.....年期修正系数

r.....土地还原利率

n.....土地剩余使用年限

m.....市场交易价格设定的土地使用年限

⑨确定评估值

宗地面积和宗地单价的乘积并考虑契税即为评估值。

5. 负债

负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。现分别说明如下：

(1) 应付款项：包括应付账款和其他应付款，评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，我们再选择金额较大的应付款项进行发生额测试和发函，以证实应付款项的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面值确定其评估值。

(2) 应付职工薪酬：评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，对应付职工薪酬的计提和支出情况进行了核查验证。以核实无误的账面价值确定评估值。

(3) 应交税费：评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税费的核算、计提和交纳情况进行了核对。经核实，应交税费账实相符，以核实无误的账面价值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2024 年 12 月 12 日至 2024 年 12 月 23 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2024 年 12 月 12 日，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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表。

(三) 现场调查

评估人员于2024年12月12日至2024年12月14日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状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权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等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(4)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各

类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成资产评估报告初稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成资产评估报告初稿后提交签字人进行审核，并形成初步资产评估报告，最终由公司审核部和首席评估师完成三、四级独立审核。

(七) 出具正式资产评估报告

项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；
2. 假设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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；
3. 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；
4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营，纳入评估范围的各项资产在原地按现有用途、使用方式持续使用；
5. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准、税率及税收优惠政策、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
7. 假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
8. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；
9. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致。

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,签名资产评估师及本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

在评估基准日 2024 年 11 月 30 日,江苏明昕交通装备有限公司总资产账面价值为 19,350.89 万元,总负债为 479.48 万元,净资产为 18,871.41 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值为 20,186.17 万元,总负债为 479.48 万元,净资产为 19,706.68 万元,净资产增值 835.27 万元,增值率 4.43%。

评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估单位:江苏明昕交通装备有限公司

金额单位:人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100
一、流动资产	1	875.86	875.86	-	-
二、非流动资产	2	18,475.04	19,310.31	835.27	4.52
其中: 固定资产	3	11,637.74	12,356.59	718.85	6.18
无形资产	4	6,837.29	6,953.72	116.43	1.70
资产总计	5	19,350.89	20,186.17	835.27	4.32
三、流动负债	6	479.48	479.48	-	-
四、非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	479.48	479.48	-	-
净资产	9	18,871.41	19,706.68	835.27	4.43

小数点后保留两位小数

在本资产评估报告所列的假设前提条件下,江苏明昕交通装备有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为 **19,706.68 万元(大写为人民币壹亿玖仟柒佰零陆万陆仟捌佰元整)**。

本评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考,评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效,即有效期自 2024 年 11 月 30 日至 2025 年 11 月 29 日。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)本次评估利用了企业提供的未审财务报表。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表

是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(二)截至评估基准日，江苏明昕交通装备有限公司注册资本为 20,000.00 万元人民币，其股东尚未缴足其认缴出资。2024 年 12 月 10 日，根据股东会决定，江苏明昕交通装备有限公司股东决定变更公司注册资本。公司注册资本由 20,000.00 万元人民币变更为 35,000.00 万元人民币，新增注册资本 15,000.00 万元人民币由股东今创集团股份有限公司全额认缴。截至 2024 年 12 月 18 日，认缴注册资本中未实缴的 15,667.00 万元注册资本已全部缴清。

本次评估结论是对应评估基准日实缴出资的评估值，若仅考虑该期后事项会导致被评估单位股东全部权益价值增加 15,667.00 万元。

(三) 2024 年 12 月 20 日，江苏明昕交通装备有限公司与今创集团股份有限公司、江苏今创交通设备有限公司分别签署了《设备采购合同》，合同约定江苏明昕以 1,495.74 万元人民币不含税价向今创集团股份有限公司收购数控 CO2 激光切割机床、龙门加工中心、2500T 复合材料制品压机等在内的 310 台设备，以 3,745.57 万元人民币不含税价向江苏今创交通设备有限公司收购 1200T 超塑压机、废水处理线、2500T 复合材料制品压机、涂装旋杯自动线等在内的 383 台设备。上述设备已经江苏中企华中天资产评估有限公司评估，并出具了苏中资评报字(2024)第 6050 号《资产评估报告》，设备总评估值为 5,241.31 万元。本次评估未考虑该基准日后资产收购事项对评估结果的影响。

(四) 截至评估基准日，江苏明昕交通装备有限公司承诺无抵(质)押、对外担保、保证及其他或有负债等情况，不存其他对评估结果有影响的重大期后事项。我们通过履行访谈、核查等评估程序后也未发现存在除上述已披露事项外的其他或有事项，未发现评估基准日至报告出具日存在对评估结果有影响的重大期后事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，不得被其他任何第三方使用或依赖。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.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。

(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专业人员不承担责任；

(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和使用评估结论。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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为 2024 年 12 月 23 日。

(此页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



江苏中企华中天资产评估有限公司



二〇二四年十二月三十一日

资产评估报告附件

- 附件一、被评估单位基准日财务报表；
- 附件二、委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件四、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件五、委托人和被评估单位的承诺函；
- 附件六、资产评估机构备案公告（苏财工贸[2018]22号）复印件；
- 附件七、资产评估机构单位会员证书复印件；
- 附件八、证券服务业务评估机构备案公告；
- 附件九、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件十、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 附件十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十二、资产评估汇总表、明细表。

委托人承诺函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

因今创集团股份有限公司拟股权转让事宜，我公司委托你公司对该事宜所涉及的江苏明昕交通装备有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、本经济行为符合国家法律、法规的有关规定；

二、所提供资料客观、真实、科学、合理、完整，有关重大事项如实地充分揭示；

三、不干预评估工作。

委托人：今创集团股份有限公司(印章)



法定代表人（签字）



2024年12月23日

被评估单位承诺函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

因今创集团股份有限公司拟股权转让事宜，今创集团股份有限公司委托你公司对该事宜所涉及的江苏明昕交通装备有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

二、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

三、 纳入资产评估范围的收购股权事宜涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位：江苏明昕交通装备有限公司(印章)



法定代表人 (签字)



2024年12月23日

资产负债表

会企01表
单位:元

2024年11月30日

编制单位:江苏明昕交通装备有限公司

资产	行次	年初数	期末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	行次	年初数	期末数
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	8,500.00	162,342.76	短期借款	35		
交易性金融资产	2			交易性金融负债	36		
衍生金融资产	3			衍生金融负债	37		
应收账款	4	80,477.89	8,157,274.64	应付票据及应付账款	38	17,299,420.68	4,268,521.67
其中:应收票据	5			其中:应付票据	39		
应收账款	6	80,477.89	8,157,274.64	应付账款	40	17,299,420.68	4,268,521.67
预付款项	7		349,751.99	预收款项	41		
其他应收款	8		89,189.13	合同负债	42		
其中:应收股利	9			应付职工薪酬	43		495.00
应收利息	10			应交税费	44	-17,219,982.57	519,557.95
存货	11			其他应付款	45		6,260.40
合同资产	12			其中:应付利息	46		
持有待售资产	13			应付股利	47		
一年内到期的非流动资产	14			持有待售负债	48		
其它流动资产	15			一年内到期的非流动负债	49		
应收款项融资	16			其他流动负债	50		
流动资产合计	17	88,628.83	8,758,558.52	流动负债合计	51	79,438.11	4,794,835.02
非流动资产:				非流动负债:			
债权投资	18			长期借款	52		
其他债权投资	19			应付债券	53		
长期应收款	20			其中:优先股	54		
长期股权投资	21			永续债	55		
其他权益工具投资	22			长期应付款及专项应付款	56		
其他非流动金融资产	23			其中:长期应付款	57		
投资性房地产	24			专项应付款	58		
固定资产	25	120,508,585.24	116,377,429.89	预计负债	59		
在建工程	26			递延收益	60		
生产性生物资产	27			递延所得税负债	61		
油气资产	28			其他非流动负债	62		
无形资产	29	69,880,160.16	68,372,941.04	非流动负债合计	63		
开发支出	30			负债合计	64	79,438.11	4,794,835.02
商誉	31			所有者权益(或股本):			
长期待摊费用	32			实收资本(或股本)	65	191,350,000.00	193,330,000.00
递延所得税资产	33			其他权益工具	66		
其他非流动资产	34	190,388,745.40	184,750,370.93	其中:优先股	67		
非流动资产合计	35	190,388,745.40	184,750,370.93	永续债	68		
				资本公积	69		
				减:库存股	70		
				其他综合收益	71		
				盈余公积	72		
				未分配利润	73	-952,063.88	-4,615,905.57
资产总计		190,477,374.23	193,508,929.45	所有者权益(或股东权益)合计	74	190,397,936.12	188,714,094.43
				负债和所有者权益(或股东权益)总计		190,477,374.23	193,508,929.45



利润表

会企02表

单位：元

编制单位：江苏明昕交通装备有限公司

2024 年11月30日

项 目	行数	本月数	本年累计数
一、营业收入	1	4,056,787.13	9,841,271.95
减：营业成本	2	636,955.89	6,134,000.52
税金及附加	3		437,667.48
销售费用	4	25,842.40	47,909.43
管理费用	5	857,420.16	6,735,100.35
研发费用	6	93,134.64	190,965.44
财务费用（收益以“-”号填列）	7	200.50	1,316.06
其中：利息费用	8		
利息收入	9		50.44
资产减值损失	10		
信用减值损失	11	4,260.39	1,771.38
加：其他收益	12		
投资收益（净损失以“-”号填列）	13		
其中对联营企业与合营企业的投资收益	14		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	15		
公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）	16		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	17		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	18	2,438,973.15	-3,707,458.71
营业外收入	19	43,701.00	43,701.00
减：营业外支出	20		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	21	2,482,674.15	-3,663,757.71
减：所得税费用	22		83.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	23	2,482,674.15	-3,663,841.69
（一）持续经营利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营利润（净亏损以“-”号填列）			

中华人民共和国
不动产权证书

不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2024年11月29日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32034567987

权利人	江苏明昕交通装备有限公司
共有情况	单独所有
坐落	常州市武进高新区夏城南路365号
不动产单元号	320412 004004 GB00520 F00400001等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	详见清册
面积	宗地面积117004.86平方米(独用)/房屋建筑面积97127.06平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066年07月18日止
权利其他状况	/

* 不动产他项权利以登记机构不动产登记簿记载为准。
本次登记1-6幢，总建筑面积97127.06平方米，详见汇总表。

清册

权利人		江苏明昕交通装备有限公司										
不动产坐落		常州市武进高新区夏城南路365号										
不动产权证书号		苏(2024)常州市不动产权第0088894号										
序号	不动产坐落	幢号	房号	结构	总层数	所在层	房屋面积	土地面积	房屋权利性质	土地权利性质	房屋用途	土地用途 土地使用期限
1	常州市武进高新区夏城南路365号	1	1	钢筋混凝土结构	3	1-3	34490.92	117004.86	自建房	出让	生产	工业用地/2066-07-18
2	常州市武进高新区夏城南路365号	2	2	钢筋混凝土结构	3	1-3	31575.3	117004.86	自建房	出让	生产	工业用地/2066-07-18
3	常州市武进高新区夏城南路365号	3	3	钢筋混凝土结构	3	1-3	30611.46	117004.86	自建房	出让	生产	工业用地/2066-07-18
4	常州市武进高新区夏城南路365号	4	4	混合结构	1	1	203.5	117004.86	自建房	出让	配套	工业用地/2066-07-18
5	常州市武进高新区夏城南路365号	5	5	混合结构	1	1	151.74	117004.86	自建房	出让	配套	工业用地/2066-07-18
6	常州市武进高新区夏城南路365号	6	6	混合结构	1	1	94.14	117004.86	自建房	出让	配套	工业用地/2066-07-18

说明:

以下空白

附件四

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次委估资产的账面价值为 18,871.41 万元，经采用资产基础法评估后的评估结论为 19,706.68 万元，评估增值为 835.27 万元，增值率为 4.43%。资产账面价值与评估结论存在较大差异，差异原因归纳如下：

1、固定资产-房屋建筑物评估增值 753.58 万元，评估增值原因①房地产市场价格上涨以及人工材料价格上涨；②房屋评估中使用的经济寿命年限大于会计折旧年限；

2、固定资产-设备评估减值 34.73 万元，评估减值原因是设备市场价格下跌；

3、无形资产-土地使用权评估增值 116.43 万元，评估增值原因是因为土地市场价格上涨。

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕22号

备案公告

江苏中企华中天资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏中企华中天资产评估有限公司，组织形式为有限公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为谢肖琳。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年1月19日印发



单位会员证书

资产评估机构名称：江苏中企华中天资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020077

统一社会信用代码：913204021371842774



扫码查看电子证书



8 132100 071818



2023年10月31日

中国证券监督管理委员会
从事证券服务业务评估机构备案公告

网站公告地址：[从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）](#)（csrc.gov.cn）

The screenshot shows the top navigation bar of the CSRC website. It includes the CSRC logo and name in Chinese and English, the slogan '敬畏市场、敬畏法治', and a navigation menu with categories like '政务' (Government Affairs), '服务' (Service), and '互动' (Interaction). The '政务' menu includes '信息公开', '政策法规', '新闻发布', '信息披露', '统计数据', and '人事招聘'. The '服务' menu includes '办事指南在线申报监管对象' and '业务资格人员资格投资者保护'. The '互动' menu includes '公众留言', '信访专栏', '举报专栏', '在线访谈', '征求意见', and '廉政评议'. A breadcrumb trail at the bottom of the header reads: '您的位置：首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案'.

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间：2020-11-03 来源：

[从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）](#)

从事证券服务业务资产评估机构名单			
序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

江苏中企华中天资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企〔2009〕23号 证书编号：02500043002

变更文号：财办资〔2018〕12号

序列号：000150

发证时间：

2018年4月





营业执照

(副本)

编号 320402000202204140201

统一社会信用代码

913204021371842774 (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 江苏中企华中天资产评估有限公司

注册资本 1000万元整

类型 有限责任公司

成立日期 1993年03月02日

法定代表人 谢肖琳

住所 天宁区北塘河路8号恒生科技园二区6幢1号

经营范围

证券业务资产评估及其他资产评估项目（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）
及市场所需的其他资产评估项目（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）
咨询、信息服务、房地产评估。（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）



登记机关

2022年04月14日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32190069

会员姓名：郭静文

证件号码：320981*****6

所在机构：江苏中企华中天资产评估有限公司



年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

郭静文



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：31190179

会员姓名：周颖

证件号码：320483*****0

所在机构：江苏中企华中天资产评估有限公司



年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

周颖



(有效期至 2025-04-30 日止)

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年11月30日

表1

被评估单位：江苏明昕交通装备有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
	A	B	A	B	C=B-A	D=C/A×100%		
流动资产								
非流动资产								
其中：其他非流动金融资产							4.52	
投资性房地产								
固定资产							6.18	
在建工程								
油气资产								
无形资产							1.70	
其中：土地使用权							1.70	
其他长期资产								
资产总计							4.32	
流动负债								
非流动负债								
负债总计								
净资产							4.43	

评估机构：江苏中企华中天资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年11月30日

表2

被评估单位：江苏明昕交通装备有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	8,758,558.52	8,758,558.52		
2	货币资金	162,342.76	162,342.76		
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款	8,157,274.64	8,157,274.64		
7	应收款项融资				
8	预付款项	349,751.99	349,751.99		
9	其他应收款	89,189.13	89,189.13		
10	存货				
11	合同资产				
12	持有待售资产				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产				
15	二、非流动资产合计	184,750,370.93	193,103,107.00	8,352,736.07	4.52
16	债权投资				
17	其他债权投资				
18	长期应收款				
19	长期股权投资				
20	其他权益工具投资				
21	其他非流动金融资产				
22	投资性房地产				
23	固定资产原值	130,820,415.40	148,556,300.00	17,735,884.60	13.56
24	其中：建筑物类	121,185,800.00	141,057,800.00	19,872,000.00	16.40
25	设备类	9,634,615.40	7,498,500.00	-2,136,115.40	-22.17

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年11月30日

表2

被评估单位：江苏明昕交通装备有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
26	土地类				
27	减：累计折旧	14,442,985.51	24,990,393.00	10,547,407.49	73.03
28	固定资产净值	116,377,429.89	123,565,907.00	7,188,477.11	6.18
29	其中：建筑物类	113,059,222.88	120,595,066.00	7,535,843.12	6.67
30	设备类	3,318,207.01	2,970,841.00	-347,366.01	-10.47
31	土地类				
32	减：固定资产减值准备				
33	固定资产净额	116,377,429.89	123,565,907.00	7,188,477.11	6.18
34	在建工程				
35	生产性生物资产				
36	油气资产				
37	使用权资产				
38	无形资产	68,372,941.04	69,537,200.00	1,164,258.96	1.70
39	其中：土地使用权	68,372,941.04	69,537,200.00	1,164,258.96	1.70
40	开发支出				
41	商誉				
42	长期待摊费用				
43	递延所得税资产				
44	其他非流动资产				
45	三、资产总计	193,508,929.45	201,861,665.52	8,352,736.07	4.32
46	四、流动负债合计	4,794,835.02	4,794,835.02		
47	短期借款				
48	交易性金融负债				
49	衍生金融负债				
50	应付票据				

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年11月30日

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
51	应付账款	4,268,521.67	4,268,521.67		
52	预收款项				
53	合同负债				
54	应付职工薪酬	495.00	495.00		
55	应交税费	519,557.95	519,557.95		
56	其他应付款	6,260.40	6,260.40		
57	持有待售负债				
58	一年内到期的非流动负债				
59	其他流动负债				
60	五、非流动负债合计				
61	长期借款				
62	应付债券				
63	租赁负债				
64	长期应付款				
65	预计负债				
66	递延收益				
67	递延所得税负债				
68	其他非流动负债				
69	六、负债总计	4,794,835.02	4,794,835.02		
70	七、净资产（所有者权益）	188,714,094.43	197,066,830.50	8,352,736.07	4.43

评估机构：江苏中企华中天资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年11月30日

表4

被评估单位：江苏明昕交通装备有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	其他权益工具投资				
4-6	其他非流动金融资产				
4-7	投资性房地产				
4-8	固定资产原值	130,820,415.40	148,556,300.00	17,735,884.60	13.56
	其中：建筑物类	121,185,800.00	141,057,800.00	19,872,000.00	16.40
	设备类	9,634,615.40	7,498,500.00	-2,136,115.40	-22.17
	土地类				
	减：累计折旧	14,442,985.51	24,990,393.00	10,547,407.49	73.03
	固定资产净值	116,377,429.89	123,565,907.00	7,188,477.11	6.18
	其中：建筑物类	113,059,222.88	120,595,066.00	7,535,843.12	6.67
	设备类	3,318,207.01	2,970,841.00	-347,366.01	-10.47
	土地类				
	减：固定资产减值准备				
	固定资产净额	116,377,429.89	123,565,907.00	7,188,477.11	6.18
4-9	在建工程				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	使用权资产				
4-13	无形资产	68,372,941.04	69,537,200.00	1,164,258.96	1.70
	其中：土地使用权	68,372,941.04	69,537,200.00	1,164,258.96	1.70
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用				
4-17	递延所得税资产				
4-18	其他非流动资产				
	合计	184,750,370.93	193,103,107.00	8,352,736.07	4.52

评估人员：郭静文

固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年11月30日

表4-8

被评估单位：江苏明昕交通装备有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	121,185,800.00	113,059,222.88		141,057,800.00	120,595,066.00	19,872,000.00	7,535,843.12	16.40	6.67
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	114,120,800.00	106,467,993.44		133,273,400.00	114,601,078.00	19,152,600.00	8,133,084.56	16.78	7.64
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	7,065,000.00	6,591,229.44		7,784,400.00	5,993,988.00	719,400.00	-597,241.44	10.18	-9.06
4-8-3	固定资产-管道及沟槽									
4-8-4	固定资产-井巷工程									
	设备类合计	9,634,615.40	3,318,207.01		7,498,500.00	2,970,841.00	-2,136,115.40	-347,366.01	-22.17	-10.47
4-8-5	固定资产-机器设备	9,634,615.40	3,318,207.01		7,498,500.00	2,970,841.00	-2,136,115.40	-347,366.01	-22.17	-10.47
4-8-6	固定资产-车辆									
4-8-7	固定资产-电子设备									
4-8-8	固定资产-土地									
4-8-9	固定资产-船舶									
	固定资产合计	130,820,415.40	116,377,429.89		148,556,300.00	123,565,907.00	17,735,884.60	7,188,477.11	13.56	6.18
	减：固定资产减值准备									
	固定资产净额	130,820,415.40	116,377,429.89		148,556,300.00	123,565,907.00	17,735,884.60	7,188,477.11	13.56	6.18

评估人员：郭静文

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2024年11月30日

表4-8-1

被评估单位：江苏明昕交通装备有限公司

金额单位：人民币元

序号	房产证号	房产证权利人	建筑物名称	用途	详细地址	结构	层高(米)	层数	资产状况	建筑面积(㎡)	建成年月	成本单价(元/㎡)	折旧年限	账面价值		计提减值准备		评估价值		增值率%	评估单价(元/㎡)	备注
														原值	净值	原值	净值	原值	成新率%			
1			高新区1#、2#、3#厂房	生产	苏州市高新区高新区雪枫路888号	钢筋混凝土	14.80	3.00	正常	34,490.92	2017-12	114,120,800.00	20	114,120,800.00	106,467,993.44	47,379,800.00	86.00	40,746,628.00	-100.00	1373.69	账面价值在第1年中	
2			2#厂房	生产	苏州市高新区高新区雪枫路888号	钢筋混凝土	14.80	3.00	正常	31,575.30	2017-12	43,374,700.00		43,374,700.00	37,502,242.00	42,050,700.00	86.00	37,502,242.00		1373.69	账面价值在第1年中	
3			3#厂房	生产	苏州市高新区高新区雪枫路888号	钢筋混凝土	14.80	3.00	正常	30,611.46	2017-12	212,000.00		212,000.00	175,960.00	158,100.00	83.00	175,960.00		1041.77	账面价值在第1年中	
4			4#机库	配套	苏州市高新区高新区雪枫路888号	混合	5.60	1.00	正常	203.50	2017-12	151,74		151,74	131,223.00	98,100.00	83.00	131,223.00		1042.97	账面价值在第1年中	
5			5#机库	配套	苏州市高新区高新区雪枫路888号	混合	5.60	1.00	正常	94.14	2017-12			94.14	81,423.00		81,423.00					
6			6#机库	配套	苏州市高新区高新区雪枫路888号	混合	5.60	1.00	正常													
7																						
														114,120,800.00	106,467,993.44	133,273,400.00	114,601,078.00	7.64				
														114,120,800.00	106,467,993.44	133,273,400.00	114,601,078.00	7.64				

被评估单位负责人：何健
填表日期：2024年12月13日

评估人员：郭静文

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2024年11月30日

表4-13-1

被评估单位：江苏明昕交通装备有限公司

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称	土地位置	是否空地	取得日期	终止日期	用地性质	其他权利	土地用途	使用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值率%	备注				
1	江苏明昕交通装备有限公司	苏(2024)常州市不动产权第0088888号	明昕地块	常州市武进高新区夏城南路365号	否	2016-07	2066-07	出让	出让	工业用地	50.00	一级开发	117,004.86	70,154,200.00	68,372,941.04		69,537,200.00	1.70					
														无形资产合计									
														减：无形资产减值准备									
														无形资产净额									
														69,537,200.00									
														68,372,941.04									
														69,537,200.00									
														68,372,941.04									

被评估单位负责人：何军
填表日期：2024年12月13日

评估人员：郭静文

