

## 目 录

内 容	页 次
资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文 .....	5
一、绪言 .....	5
二、资产评估委托方、被评估企业概况及其他评估报告使用者 .....	5
三、评估目的 .....	9
四、评估对象和评估范围 .....	9
五、价值类型和定义 .....	10
六、评估基准日 .....	10
七、评估依据 .....	11
八、评估方法 .....	12
九、评估程序实施过程和情况 .....	23
十、评估假设 .....	27
十一、评估结论 .....	28
十二、特别事项说明 .....	29
十三、评估报告使用限制说明 .....	29
十四、评估报告日 .....	29
十五、签字盖章 .....	30

### 附件:

- 1、资产评估委托方、被评估企业营业执照复印件
- 2、资产评估委托方、评估企业承诺函
- 3、被评估企业 2016 年度审计报告复印件
- 4、被评估企业有关产权证明文件复印件
- 5、资产评估机构资格证书复印件
- 6、资产评估机构营业执照复印件
- 7、签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 8、资产评估结果汇总表及明细表

## 资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单和收益预测数据由被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 我们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；我们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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

4. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

5. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

6. 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

7. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

8. 评估结论仅针对评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

9. 我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

# 江苏威尔曼科技有限公司拟增资扩股 涉及的苏州尼隆电梯部件有限公司 股东全部权益价值评估报告

苏中资评报字(2017)第 2005 号

## 摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏威尔曼科技有限公司的委托，就江苏威尔曼科技有限公司拟增资扩股事宜，对所涉及的苏州尼隆电梯部件有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估。

1. 评估目的：确定苏州尼隆电梯部件有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为江苏威尔曼科技有限公司拟对苏州尼隆电梯部件有限公司进行增资扩股提供价值参考意见。

2. 评估对象与评估范围：评估对象为苏州尼隆电梯部件有限公司股东全部权益，评估范围为由此评估对象而涉及的苏州尼隆电梯部件有限公司所申报的全部资产和负债。

3. 评估基准日：2016 年 12 月 31 日。

4. 评估方法与价值标准：本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、本次评估特定目的及背景，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法进行了评估，评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论：评估人员对纳入评估范围的全部资产和负债进行了必要的勘察核实，对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查，对委托方、产权持有者和被评估企业提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的清查核实、市场调查、查证、评定估算和分析等评估程序，被评估企业苏州尼隆电梯部件有限公司采用资产基础法、收益法的评估结果如下：

### (1)资产基础法评估结果

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日、企业持续经营前提下，苏州尼隆电梯部件有限公司的总资产账面价值为 2,737.55 万元，总负债 1,767.50 万元，股东全部权益为 970.05 万元(账面值已经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计)。

采用资产基础法评估后的总资产价值 2,837.44 万元，总负债 1,767.50 万元，股东全部权益为 1,069.93 万元，股东全部权益增值 99.89 万元，增值率 10.30%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估企业：苏州尼隆电梯部件有限公司

金额单位：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%
1	流动资产	1,352.77	1,363.21	10.44	0.77%
2	非流动资产	1,384.78	1,474.23	89.44	6.46%
3	其中：固定资产	1,073.16	1,031.58	-41.58	-3.87%
4	无形资产	264.54	435.98	171.44	64.81%
5	长期待摊费用	40.41	0.00	-40.41	-100.00%
6	递延所得税资产	6.66	6.66		
7	<b>资产总计</b>	<b>2,737.55</b>	<b>2,837.44</b>	<b>99.89</b>	<b>3.65%</b>
8	流动负债	1,417.50	1,417.50		
9	非流动负债	350.00	350.00		
10	<b>负债合计</b>	<b>1,767.50</b>	<b>1,767.50</b>		
11	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>970.05</b>	<b>1,069.93</b>	<b>99.89</b>	<b>10.30%</b>

小数点后保留两位

## (2)收益法评估结果

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，在企业持续经营及本报告所列假设条件下，苏州尼隆电梯部件有限公司账面股东全部权益 970.05 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 2,100.00 万元(取整)，评估增值 1,129.95 万元，增值率 116.48%。

## (3)评估结果的选取

资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股东全部权益的评估价值。从理论上来说，收益法考虑企业价值是一个有机的结合体，苏州尼隆电梯部件有限公司为电梯部件生产企业，经过多年的运营，已形成一家经营管理良好、客户稳定、盈利能力较好的电梯部件生产企业。所以本次评估采用收益法的评估结果 **2,100.00 万元(大写为贰仟壹佰万元)**作为苏州尼隆电梯部件有限公司股东全部权益价值的评估结论。

## 6. 特别事项说明：

(1)苏州尼隆电梯部件有限公司申报的房屋建筑物中有 3 项尚未办理房屋所有权证，具体为门卫房、配电房厕所和宿舍等，合计建筑面积为 374.87 m<sup>2</sup>。对于上述无证房产评估时，房屋面积按被评估企业提供的申报表及工程结算等相关资料，结合评估人员现场勘查确定，同时评估价值中未考虑其配套规费。

(2)根据苏州尼隆电梯部件有限公司与江苏常熟农村商业银行股份有限公司开发区支行签订的最高额抵押合同，公司分别以房产证编号为“熟房权证辛庄字第15000863号”、“熟房权证辛庄字第15000864号”、“熟房权证辛庄字第15000865号”合计的4,283.86 m<sup>2</sup>房屋和土地证编号为“常国用(2015)第02612号”的7,346.00m<sup>2</sup>土地使用权作为向该银

行借款的抵押担保，评估基准日上述抵押担保项下的借款余额为550万元。本次评估未考虑该抵押事项对评估结果的影响。

(3)根据委托方提供的情况说明：江苏威尔曼科技有限公司拟先收购苏州尼隆电梯部件有限公司部分股权，然后再对苏州尼隆电梯部件有限公司进行增资扩股。截至本报告出具日，上述股权收购行为尚未实施，本次评估未考虑该行为的影响。

(4)本次评估未考虑股权流动性对评估结果的影响，也未考虑控制权或缺乏控制权可能产生的溢折价对评估结果的影响。

7. 本评估结论仅对江苏威尔曼科技有限公司拟对苏州尼隆电梯部件有限公司增资扩股之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年，即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文，同时请报告使用者关注评估报告正文中的评估报告使用限制说明。

# 江苏威尔曼科技有限公司拟增资扩股 涉及的苏州尼隆电梯部件有限公司 股东全部权益价值评估报告

苏中资评报字(2017)第 2005 号

## 正 文

### 一、绪言

江苏威尔曼科技有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，就江苏威尔曼科技有限公司拟对苏州尼隆电梯部件有限公司进行增资扩股事宜，对苏州尼隆电梯部件有限公司股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

### 二、资产评估委托方、被评估企业概况及其他评估报告使用者

#### (一)资产评估委托方

名称：江苏威尔曼科技有限公司

统一社会信用代码：91320600783374032M

公司类型：有限责任公司(法人独资)

住 所：海安县海安镇江海西路 158 号

法定代表人：周经成

注册资本：6600 万元人民币

成立日期：2006 年 1 月 19 日

经营范围：电子电器研发、生产、销售；电梯部件生产、销售；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。

#### (二)被评估企业

##### 1、基本情况

名称：苏州尼隆电梯部件有限公司

统一社会信用代码：91320581579476146B

公司类型：有限责任公司

住 所：常熟市辛庄工业园区中港路 8 号

法定代表人：潘连宏

注册资本：300 万元人民币

成立日期：2011 年 7 月 22 日

经营范围：电梯传动件、电梯和自动扶梯的配件制造(不含橡塑件生产)、销售；电梯控制系统开发；钣金、金属制品、五金冲压件加工、销售；从事货物及技术进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

## 2、历史沿革

### (1)公司设立

苏州尼隆电梯部件有限公司成立于 2011 年 7 月 22 日，系经苏州市常熟工商行政管理局于 2011 年 7 月 22 日颁布的《公司准予设立登记通知书》((05810123-1)公司设立 [2011] 第 07220010 号)登记设立，苏州尼隆电梯部件有限公司系由股东泮慧娇、姚卫华、林毅共同出资设立的有限责任公司。苏州尼隆电梯部件有限公司设立时的注册资本为 300 万元，由全体股东于 2013 年 7 月 21 日前缴足，首次出资出资额为人民币 200 万元，具体股权结构如下：

序号	股东	实收资本(万元)	注册资本(万元)	股权比例
1	泮慧娇	120	180	60%
2	姚卫华	60	90	30%
3	林毅	20	30	10%
合计		200	300	100%

苏州尼隆电梯部件有限公司设立时的出资已经苏州新纪元会计师事务所有限公司出具的苏新会验(2011)第A054号《验资报告》验证，并经苏州市常熟工商行政管理局核准登记。

### (2)第一次股权转让(2011年10月)

2011年10月，股东姚卫华将持有苏州尼隆电梯部件有限公司10%的股权(尚未出资的认缴出资额30万元)无偿转让给股东泮慧娇，同时由泮慧娇履行此30万元的出资义务；并将股东姚卫华在公司中的20%股权(计60万元出资额)以60万元的价格转让给股东泮慧娇。本次股权转让完成后，苏州尼隆电梯部件有限公司的股权结构变更为：

序号	股东	实收资本(万元)	注册资本(万元)	股权比例
1	泮慧娇	180	270	90%
2	林毅	20	30	10%
合计		200	300	100%

本次股权转让各方签订了相关股权转让协议，本次股权转让经公司董事会审议通过。本次股权转让经苏州市常熟工商行政管理局于2011年10月19日颁布的《公司准予变更登记通知书》((05810123-1)公司变更 [2011] 第10190010号)核准登记。

### (3)实收资本变更(2012年4月)

2012年4月，苏州尼隆电梯部件有限公司完成了第2期出资，出资额为人民币100万元，由股东泮慧娇和林毅出资。本期出资完成后，苏州尼隆电梯部件有限公司的股权结构变更为：

序号	股东	实收资本(万元)	注册资本(万元)	股权比例
1	泮慧娇	270	270	90%
2	林毅	30	30	10%
合计		300	300	100%

本次实收资本变更已经常熟新联会计师事务所有限公司出具的常新会验(2012)内字第097号《验资报告》验证，并经苏州市常熟工商行政管理局核准登记。

#### (4)第二次股权转让(2012年6月)

2012年6月，股东泮慧娇将持有苏州尼隆电梯部件有限公司90%的股权(计出资额270万元)以270万元的价格转让给新股东潘连宏。本次股权转让完成后，苏州尼隆电梯部件有限公司的股权结构变更为：

序号	股东	实收资本(万元)	注册资本(万元)	股权比例
1	潘连宏	270	270	90%
2	林毅	30	30	10%
合计		300	300	100%

本次股权转让各方签订了相关股权转让协议，本次股权转让经公司董事会审议通过。本次股权转让经苏州市常熟工商行政管理局于2012年6月5日颁布的《公司准予变更登记通知书》((05810238-4)公司变更[2012]第06050014号)核准登记。

#### (5)注册资本第一次变更(2014年7月)

2014年7月，苏州尼隆电梯部件有限公司股东会会议决议通过，因拓展业务需要，增加公司注册资本，公司原注册资本为300万元人民币，现增加至600万元人民币。本次注册资本变更完成后，苏州尼隆电梯部件有限公司的股权结构变更为：

序号	股东	实收资本(万元)	注册资本(万元)	股权比例
1	潘连宏	540	540	90%
2	林毅	60	60	10%
合计		600	600	100%

本次注册资本变更已经苏州市常熟工商行政管理局于2014年7月16日颁布的《公司准予变更登记通知书》((05810398-1)公司变更[2014]第07160009号)核准登记。

#### (6)注册资本第二次变更(2016年12月)

2016年12月，根据苏州尼隆电梯部件有限公司股东会决议，公司注册资本由原600万元人民币，减少至300万元人民币。本次注册资本变更完成后，截至2016年12月31日，苏州尼隆电梯部件有限公司的股权结构变更为：

序号	股东	实收资本(万元)	注册资本(万元)	股权比例
1	潘连宏	270	270	90%
2	林毅	30	30	10%
合计		300	300	100%

截至2017年1月26日，上述注册资本变更已经常熟市市场监督管理局核准，并领取了营业执照。

### 3、公司资产、财务、经营状况

苏州尼隆电梯部件有限公司是从事电梯安全部件研发、制造和销售的企业，为江苏省高新技术企业、苏州名牌产品。主要产品为限速器、液压缓冲器、安全钳和导靴等电梯安全部件。

苏州尼隆电梯部件有限公司近两年一期的资产、负债状况和经营业绩如下表所示(单位：万元)：

项 目	2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31
流动资产	1,438.07	1,433.41	1,352.77
固定资产	115.47	1,161.51	1,073.16
无形资产		271.63	264.54
长期待摊费用		51.69	40.41
递延所得税资产	7.69	7.58	6.66
其他非流动资产		4.93	
资产合计	<b>1,561.22</b>	<b>2,930.75</b>	<b>2,737.55</b>
流动负债	851.20	1,579.90	1,417.50
非流动负债		450.00	350.00
负债合计	<b>851.20</b>	<b>2,029.90</b>	<b>1,767.50</b>
股东权益合计	<b>710.02</b>	<b>900.84</b>	<b>970.05</b>

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
营业收入	3,011.77	2,945.46	2,261.18
营业利润	185.78	230.31	54.77
利润总额	196.85	230.68	74.81
净利润	202.15	190.82	69.20

上述 2014-2015 年财务数据为未经审计的企业申报数据，2016 年财务数据为经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的数据。

截至评估基准日，苏州尼隆电梯部件有限公司的资产总额 2,737.55 万元，负债总额 1,767.50 万元，股东全部权益 970.05 万元

#### (三)委托方与被评估企业的关系

委托方江苏威尔曼科技有限公司拟对被评估企业苏州尼隆电梯部件有限公司进行增资扩股。

#### (四)委托方以外的其他评估报告使用者

除委托方江苏威尔曼科技有限公司外，其他评估报告使用者为：委托方用于本次评估目的而必须涉及各相关利益方及法律法规规定需报送的相关部门。

### 三、评估目的

确定苏州尼隆电梯部件有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为江苏威尔曼科技有限公司拟对苏州尼隆电梯部件有限公司进行增资扩股提供价值参考意见。

### 四、评估对象和评估范围

评估对象为苏州尼隆电梯部件有限公司股东全部权益，评估范围为由此评估对象而涉及的苏州尼隆电梯部件有限公司所申报的全部资产和负债。具体类型及账面金额如下：

序号	项目	账面价值(万元)
1	流动资产	1,352.77
2	固定资产	1,073.16
3	无形资产	264.54
4	长期待摊费用	40.41
5	递延所得税资产	6.66
6	资产总计	2,737.55
7	流动负债	1,417.50
8	非流动负债	350.00
9	负债合计	1,767.50

本次评估，苏州尼隆电梯部件有限公司是以经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的资产、负债进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致。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。

#### (一)主要资产概况

主要资产包括：流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

1. 流动资产主要为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

2. 固定资产包括建筑物和设备。

(1)建筑物为苏州尼隆电梯部件有限公司拥有的位于常熟市辛庄镇辛中村宗地上的房屋和构筑物，房屋主要为办公楼、仓库、装配车间、机加工车间、门卫房及门墙、配电房厕所、宿舍等，建筑总面积为 4,658.73m<sup>2</sup>，已办理房屋所有权证面积为 4,283.86m<sup>2</sup>，尚未办理房屋所有权证面积 374.87m<sup>2</sup>，产权证号为熟房权证莘庄字第 15000863 号、字第 15000864 号、字第 15000865 号。构筑物主要为食堂、装配车间南披屋、办公楼与机加工车间之间钢架棚、车间平台、背景墙、厂区道路、厂区围墙等。房屋结构主要为钢混结构、排架结构、混合架构，房屋及构筑物竣工于 2005 年 6 月至 2015 年 2 月等不同时期，房屋为公司于 2015 年 2 月购入，随后即进行了翻修，房屋

构筑物日常保养、维护状况一般。

以上房屋建筑物所附属宗地情况：土地使用权证号为常国用(2015)第 027612 号，座落辛庄镇辛中村，地号 3205810560260011000，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，登记面积 7,346.00m<sup>2</sup>，终止日期 2054 年 5 月 30 日。

(2)设备包括机器设备、电子设备和车辆。机器设备主要为压力机、机加工设备、组装流水线、测试设备等；电子设备主要为电脑、打印机、家具等办公设备；车辆为 3 辆公司商务用车。设备均为 2011 年公司成立以后及近期购置，部分设备为购入二手设备，所有设备均能正常使用，设备维护保养较好，总体成色尚可。设备主要分布于公司生产车间和办公区域。

3. 长期待摊费用为厂房办公楼装修费。

4. 递延所得税资产主要为计提坏账准备引起的可抵扣暂时性差异形成。

## (二)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。具体为苏州尼隆电梯部件有限公司所属的位于常熟市辛庄镇辛中村的 1 宗国有出让工业土地。国有土地使用权证号为常国用(2015)第 027612 号，地号 3205810560260011000，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，登记面积 7,346.00m<sup>2</sup>，终止日期 2054 年 5 月 30 日。

企业申报的账面未记录的无形资产包括实用新型专利 7 项、注册商标专用权 3 项。

## (三)企业申报的表外资产的类型、数量

除上述账面未记录的无形资产外，企业未申报其他需评估的表外资产。

## (四)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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)“苏公W[2017]A015号”带标准无保留意见的审计报告中的结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 五、价值类型和定义

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估中选取的价值类型为市场价值。

市场价值是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。

## 六、评估基准日

经协商确定本项目资产评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

该基准日是由资产评估委托方根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估

目的实现日接近。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

## 七、评估依据

### （一）行为依据

江苏威尔曼科技有限公司与我公司签订的评估业务约定书。

### （二）法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》及相关的税务法律、法规；
5. 《中华人民共和国土地管理法》；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
7. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》；
8. 国土资源部〈关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知〉（国土资发[2006]307号）；
9. 原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
10. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
11. 《中华人民共和国专利法》；
12. 《中华人民共和国专利法实施条例》；
13. 《中华人民共和国商标法》；
14. 《中华人民共和国商标法实施条例》。

### （三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》；
4. 《资产评估准则—评估报告》；
5. 《资产评估准则—评估程序》；
6. 《资产评估准则—不动产》；
7. 《资产评估准则—机器设备》；
8. 《资产评估准则—企业价值》；
9. 《资产评估准则—无形资产》；
10. 《知识产权资产评估指南》；

11. 《专利资产评估指导意见》；
12. 《商标资产评估指导意见》；
13. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
14. 《资产评估价值类型指导意见》。

#### (四) 产权依据

1. 苏州尼隆电梯部件有限公司的公司章程；
2. 苏州尼隆电梯部件有限公司提供的房屋所有权证、土地使用证、机动车行驶证、注册商标证书、专利证书等。

#### (五) 取价依据

1. 被评估企业提供的资产评估申报表、财务预算和收益预测等资料；
2. 被评估企业提供的有关订货合同、财务原始凭证和有关图件等资料；
3. 《江苏省建筑与装饰工程计价表》(2014年)；
4. 《江苏省安装工程计价表》(2014年)；
5. 《江苏省市政工程计价表》(2014年)；
6. 江苏省住房和城乡建设厅文件颁布的《省住房和城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价〔2016〕154号)；
7. 《全国统一建筑安装工程工期定额》；
8. 《江苏省建筑工程造价估算指标》(2002年)；
9. 《苏州市工程造价信息资料》(2016年12月)；
10. 苏州市国土资源局公布的土地市场交易信息；
11. 《2016年机电产品报价手册》；
12. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》；
13. 《资产评估常用数据与参数手册》；
14. 同花顺资讯、及有关生产经营单位询价和网上询价；
15. 评估人员经过现场勘察收集的资料；
16. 评估人员和本公司收集的其他相关的价格资料。

## 八、评估方法

对股东全部权益价值进行评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为苏州尼隆电梯部件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。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公开市场价值，但它是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。同时，苏州尼隆电梯部件有限公司也具备应用收益法评估的前提条件：企业在未来年度中将持续经营、未来的经营收益可以合理预测、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

苏州尼隆电梯部件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，我们认为苏州尼隆电梯部件有限公司具备了采用收益法和资产基础法进行评估的基本条件，故本次对苏州尼隆电梯部件有限公司股东全部权益分别采用资产基础法和收益法进行评估。

**A、资产基础法：**是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。现分项说明如下：

#### **(一)流动资产评估**

流动资产主要为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

##### **1、货币资金：包括现金、银行存款。**

**现金：**评估人员会同企业会计主管对现金进行盘点，并编制“现金盘点表”。根据盘点金额和评估基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，与现金日记帐余额进行核对，按核对无误后账面值确定评估值。

**银行存款：**评估人员通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对，并向银行发函询证，以核实无误后的账面值作为评估值。

##### **2、应收款项：包括应收票据、应收账款和其他应收款。**

**应收票据：**对库存应收票据进行盘点，编制“应收票据盘点表”，根据盘点情况和评估基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，与应收票据明细账余额进行核对，按核对无误后的账面值确定评估值

**应收账款和其他应收款：**清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，查验是否有未达账项；并且依据重要性原则对金额大、账龄长的款项进行了函证，以核实应收款项的真实性、完整性，按核实后的账面值作为评估值。在预计风险损失的判断过程中，被评估企业、会计师和评估师进行了充分的交流沟通，在三方认识取得一致后，最终形成企业计提的坏账准备和评估预计的资产风险损失。应收款项预计风

险损失的判断与企业计提的坏账准备相符，故本次评估预计的资产风险损失与审计后账面计提的坏账准备相一致。

3、预付账款：预付账款为预付的钢管定金。评估时根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值来确定评估值。

4、存货：为企业库存的原材料、在产品和产成品

原材料：经现场抽查盘点，核实其数量及质量。经现场了解和核实，原材料均可正常使用，对于正常使用的原材料，按市场价加上合理的费用进行评估，经测算与账面成本较接近，本次评估按核实后的账面值确定评估值；

在产品：经过现场抽查盘点，按品种核实其数量和质量，并对其账面成本进行核实，经核实，确认其账面成本构成合理，本次评估按核实后的账面值作为评估值；

产成品：经现场抽查盘点，核实其数量及质量，评估时按以经核实确认后的数量和销售价格减销售税金、费用及适当利润确定评估值。

## (二)固定资产评估

纳入本次评估范围的固定资产包括建筑物和设备，根据委评资产的特点及评估目的，分别采用不同的评估方法。

### A. 建筑物：

#### 一)概况

建筑物为苏州尼隆电梯部件有限公司拥有的位于常熟市辛庄镇辛中村宗地上的房屋和构筑物，房屋主要为办公楼、仓库、装配车间、机加工车间、门卫房及门墙、配电房厕所、宿舍等，建筑总面积为 4,658.73m<sup>2</sup>，已办理房屋所有权证面积为 4,283.86m<sup>2</sup>，尚未办理房屋所有权证面积 374.87m<sup>2</sup>，产权证号为熟房权证莘庄字第 15000863 号、字第 15000864 号、字第 15000865 号。构筑物主要为食堂、装配车间南披屋、办公楼与机加工车间之间钢架棚、车间平台、背景墙、厂区道路、厂区围墙等。房屋结构主要为钢混结构、排架结构、混合架构，房屋及构筑物竣工于 2005 年 6 月至 2015 年 2 月等不同时期，房屋为公司于 2015 年 2 月购入，随后进行了翻修，房屋构筑物日常保养、维护状况一般。

以上房屋建筑物所附属宗地情况：土地使用权证号为常国用(2015)第 027612 号，座落辛庄镇辛中村，地号 3205810560260011000，土地用途为工业用地，使用权类型为出让，登记面积 7,346.00m<sup>2</sup>，终止日期 2054 年 5 月 30 日。

具体的房屋状况详见固定资产评估明细表。

#### 二)评估方法

根据委估对象的特点、评估目的、用途性质及市场因素，对位于常熟市辛庄镇辛

中村宗地上的委估资产没有发育完善的交易市场及租赁市场，难以采用市场法及收益法评估。因此对此部分委估资产采用重置成本法测算委估对象在评估基准日的现值。

重置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贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，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：

委估对象价值 = 重置价值 × 成新率。

### 三)评估价值的形成

在评估中以工程决算、概算指标为依据，根据现场勘测，结合所评房建筑物的结构构造情况，依据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)、江苏省住房和城乡建设厅文件颁布的《省住房和城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价〔2016〕154号)等相关调整文件，按照现行的《江苏省建设工程费用定额》(2014年)营改增后调整内容等工程建设造价计价程序，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，考虑必要的综合前期费、前期附加费、资金成本，据以确定评估原值。

#### 1. 计算公式

建筑工程造价 = 分部分项工程费 + 措施费 + 规费 + 税金 + 安装工程造价

评估原值 = 建筑工程造价 + 综合前期费 + 配套规费 + 资金成本

评估净值 = 评估原值 × 成新率

#### 2. 有关重置成本参数的确定

##### (1)材料差价

依据《苏州市工程造价信息》公布的2016年12月的建筑工程材料指导价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

##### (2)人工单价

依据《江苏省住房和城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》(苏建函价〔2016〕117号)调整人工单价。

##### (3)水电工程造价

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。

##### (4)综合前期费

前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费、质监费、规划管理费、

招投标管理费、三通一平等。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。

#### (5) 配套规费

对已申领房屋产权证的房屋，前期附加费包括白蚁防治费、新型墙体材料基金、城市基础设施配套费三项；对尚未领取房屋产权证的房屋评估时未计算考虑以上费用。

#### (6) 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，对房屋采用年限法和分值法相结合的方法确定其成新率，对构筑物采用年限法确定其成新率。

#### (1) 年限法

成新率  $X_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

#### (2) 分值法

成新率  $X_2 = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B$

式中：G—结构部分的分值权数；

S—装修部分的分值权数；

B—设备部分的分值权数。

#### (3) 综合成新率

成新率  $X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$

### B. 设备

#### 一) 概况

设备包括机器设备、电子设备和车辆。机器设备主要为压力机、机加工设备、组装流水线、测试设备等；电子设备主要为电脑、打印机、家具等办公设备；车辆为 3 辆公司商务用车。设备均为 2011 年公司成立以后及近期购置，部分设备为购入二手设备，所有设备均能正常使用，设备维护保养较好，总体成色尚可。设备主要分布于公司生产车间和办公区域。设备维护日常保养由操作人员进行，维修人员进行全公司巡

检、维修。设备维护保养按该公司《设备管理规程》及江苏省有关设备维护保养的标准执行。

## 二)评估方法

评估人员通过市场调查和分析发现，委估设备市场上此类交易案例较少且信息也不公开，无法采用市场法进行评估，同时，从委评资产的实际使用状况分析，委估资产并非资产组合，不具有独立获利能力，收益法也不适用。故本次对设备评估采用重置成本法。具体过程如下：

### 1)重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价、运杂费及安装调试等费用构成(其中符合规定可抵扣的设备，其购置价中已扣除增值税)。

① 凡能查询评估基准日市场购买价的设备以其市场购置价加上运杂费和安装调试费等确定设备的重置全价，不需安装调试的设备，其安装调试费率为零。

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其类似的物品比较的基础上进行修正，用类比法确定其评估重置全价；或用二手价评估。

③ 运输车辆（上牌）以其现行购置价扣除可抵扣增值税加车辆购置税及其他费用确定其重置全价。

④ 大型设备考虑一定比例的资金成本和其它前期费用。

本次评估根据被评设备的特点，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. 对于设备的运杂费，我们根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按设备总价的一定比例进行估算。

B. 对于设备的安装调试费，根据设备自身重量、工艺要求的复杂程度等因素，依据原机械工业部《机械建设工程概算定额》中的有关费用指数进行测算后按设备总价的一定比例综合确定。

### 2)成新率的确定

#### ① 机器设备和电子设备

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设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。

成新率的计算公式如下：

年限成新率=（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

#### ② 运输设备：

根据《资产评估常用数据与参数手册》和国家商务部、发改委、公安部、环境保护部四部委出台的《机动车强制报废标准规定》（2012年），结合其实际行驶里程和工作年限，计算出年限成新率和里程成新率，取其二者中较低者；再结合现场勘察确定综合成新率，现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

成新率的计算公式如下：

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）÷规定行驶里程×100%

综合成新率=Min（年限成新率，里程成新率）×40%+勘察成新率×60%

### 3) 评估净值的确定

除少部分设备通过直接咨询二手交易市场用二手价确定其评估值外，评估净值的计算公式为：

评估净值=重置全价×综合成新率

## (三)无形资产

纳入本次评估范围的无形资产包括土地使用权和其他无形资产-专利所有权、商标专用权。现分别说明如下：

### 一) 土地使用权

#### 1. 概况

本次评估的宗地位于常熟市辛庄镇辛中村，宗地面积 7,346.00 m<sup>2</sup>，本次评估的是该宗土地在剩余 37.41 年年期内的国有土地使用权价值，宗地概况如下：

a) 土地证号：常国用(2015)第 02612 号；

b) 土地使用权人：苏州尼隆电梯部件有限公司；

c) 座落：辛庄镇辛中村；

d) 地块四至：东面为沟渠；南面为中港路；西面常熟市登峰制衣厂宗地；北面为常熟市恒丰机械制造公司；

e) 宗地面积：7,346.00 m<sup>2</sup>；

f) 土地用途：登记用途为工业用地；

g) 土地权利状况：

① 土地所有权：土地所有权为国家所有；

② 土地使用权：苏州尼隆电梯部件有限公司于 2015 年 2 月 13 日以转让方式取得该宗地使用权，使用年期 50 年，并于 2015 年 2 月 13 日办理了国有土地使用权证，土

地使用权终止日期 2054 年 5 月 30 日。经核实，该地块权属合法、面积准确、界址清楚，无权属纠纷。

③ 他项权利：截至评估基准日，委估土地作为向江苏常熟农村商业银行股份有限公司借款的抵押担保。

#### h) 地上建筑物及附着物状况：

宗地上的房屋建筑物主要为办公楼、仓库、装配车间、机加工车间等，产权登记建筑面积为 4,283.86m<sup>2</sup>，容积率小于 1，土地利用强度一般。根据现场观察，房屋建筑物均处于有效使用状态。

## 2. 评估方法

根据委估地块用途、特点，结合评估目的，土地使用权价值评估一般采用收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等几种方式。土地收益通常是通过土地的具体使用，以房地合一的形式获得的，要从房地合一的收益中剥离出土地收益比较困难，一般很少采用；成本逼近法一般适用于新开发土地的评估，特别是土地市场发育不完善，土地成交实例不多，无法利用市场法等其他方法评估时采用；剩余法一般比较适合房地产开发项目的评估；基准地价一般包括商业、住宅和工业三种类型的宗地价格，基准地价系数修正法因指标修正体系较复杂，本次评估不考虑采用基准地价系数修正法；考虑到委估地块所在区域的土地市场较为发育，市场交易比较活跃，交易案例很多，具备采用市场比较法的条件，因此本次评估首选采用市场比较法。

所谓市场法就是通过与近期交易的土地进行比较，并对所收集的评估案例就交易情况、交易时间、区域因素、个别因素等一系列相关因素进行对比分析、修正，从而得到被估土地在评估基准日的市场状况下的价格水平。市场比较法的基本计算公式是：

估价对象地块的价格 = 比较实例地块的价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数。

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

## 二) 其他无形资产

### (1) 概况

被评估企业申报的其他无形资产包括 7 项专利所有权和 3 项注册商标专用权，其权利人均为苏州尼隆电梯部件有限公司。

专利权具体如下：

序号	专利名称	专利类型	公开/公告号	申请日
1	电梯限速器	实用新型	CN203450987U	2013-09-02
2	无机房单向限速器	实用新型	CN203545377U	2013-11-14
3	低耗材层门装置	实用新型	CN204096863U	2014-09-19
4	适用于多种电梯布局的限速器张紧装置	实用新型	CN204022200U	2014-09-05
5	电梯缓冲器	实用新型	CN204022191U	2014-09-05
6	紧凑型安全钳	实用新型	CN203998502U	2014-09-05

注册商标具体如下：

序号	商标	商标名	申请时间	注册号	类别
1		尼隆	2011-12-19	10321710	7 - 机械设备
2		图形	2011-12-19	10321707	7 - 机械设备
3		NICE LONG	2011-12-19	10321708	7 - 机械设备

上述专利权、商标权评估基准日近三年内未进行过评估、交易，也未用于质押、抵押、担保等任何或有事项，也不存在欠缴专利年费的情况。

## (2)评估方法

因本次委托评估对象为专利权、商标权，类似的可比交易案例非常少，难以取得足够有效的案例，故本次评估不适合采用市场法。通常而言无形资产的获利能力与其成本呈弱对应性，如果采用成本法来评估，难以准确揭示该无形资产的获利能力，因此对无形资产评估一般也不适合采用成本法。在本次评估中，由于应用该无形资产在未来年度的产生的收益情况可进行合理估计，因此具备了采用收益法的条件，故本次评估对委估无形资产采用收益法评估。

收益法是从收益的角度，估算被评估资产未来预期收益，并用特定的折现系数估算出无形资产价值的一种方法。

本次评估中收益法的计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

$i$  : 收益年期, 1、2、3... $n$ ,  $i$  为整数。

$V$ : 无形资产评估价值

$A_i$ : 未来第  $i$  期的预期收益

$R$ : 折现率

### 1) 收益期预测期间的确定

对于专利权, 按照国内相关法律法规, 实用新型专利所有权的法定保护期限为十年, 但考虑到本次评估是以增资扩股为特定目的, 电梯部件行业发展较快、经济寿命周期较短的特点, 本次评估中本着谨慎的原则, 结合行业内评估无形资产的惯例, 选用有限年期 6 年期作为收益期限, 即从 2017 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止。

对于商标权, 根据国家商标法, 对注册商标的法定保护期为其注册有效期, 该有效期通常以 10 年为一期, 每次期满时可以续展。根据委估资产的特性, 一般来说商标的价值会随着使用时间的增加而增长, 因此本次评估时, 在假设产权持有者持续经营的前提下, 对其经济寿命取无限期。

### 2) 收益预测

本次评估中, 采用了收入分成法来确定委评无形资产的收益。收益额计算公式为: 各年度收益额=与委估无形资产相关产品收入  $\times$  分成率  $\times$  (1-所得税率)。

对专利收入分成率的评价采用综合评价法, 即通过对分成率的取值有影响的法律因素、技术因素和经济因素进行评测, 确定各个因素对分成率取值的影响度, 再根据确定的各因素权重, 参考国内对专利技术的统计和调查中提成率的数值, 得到专利收入分成率。

对商标收入分成率的确定, 依据近年来同行业上市公司商标许可使用费用占收入比例进行测算。

被评估企业截至基准日为高新技术企业, 有效期为 2014 年 2017 年, 故本次评估所得税率在 2017 年按优惠税率 15% 计算, 2018 年至永续期按法定税率 25% 计算。

### 3) 折现率的选取

折现率是将未来年期的预期收益换算成现值的比率, 用于预期收益还原。本次评估时, 我们采用无风险报酬率加上风险报酬率综合确定折现率。

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿, 这种补偿分两个方面, 一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率, 是转让资金使用权的报酬; 另一方面是通货膨胀附加率, 是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开, 它们共同构成无风险利率。本次估值采用债券市场评估基准日中长期 (距到期日 5 年以上) 国债的平均利率作为无风险报酬率。

对于专利权, 影响风险报酬率的因素包括技术风险、市场风险、资金风险和管理

风险。根据无形资产的特点和目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%-8% 之间，具体的数值根据测评表求得。

对于商标权，风险报酬率的计算公式为：

商标权风险报酬率=行业风险报酬率+企业个别风险报酬率+商标使用风险报酬率

其中，行业风险报酬率根据可比企业净资产收益率与无风险报酬率差额确定；企业个别风险报酬率根据企业的经营风险、管理风险、财务风险、政策风险和市场风险综合确定；商标使用风险报酬率则根据商标知名程度等商标使用情况确定。

#### 4) 委估无形资产的计算公式

委估无形资产价值=∑（各年度委估无形资产收益分成额×各年度折现系数）

#### (四)长期待摊费用评估

长期待摊费用主要为厂房办公楼装修费用。评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证，了解了摊销周期和方法。因在评估固定资产-房屋中已考虑装修费用，故长期待摊费用中的装修费用并入房屋建筑物办公楼中评估。

#### (五)递延所得税资产评估

纳入本次评估范围的递延所得税资产是由坏账准备引起的可抵扣暂时性差异形成。因本次评估中预计的资产风险损失与审计后账面计提的坏账准备相一致，故坏账准备形成的递延所得税资产也按核实后的账面值作为评估值。

#### (六)负债评估

纳入本次评估范围的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、一年内到期的非流动负债。非流动负债为长期借款。现分别说明如下：

1. 短期借款：评估人员对其账面进行了核实，取得借款合同或协议，并进行了逐项函证，检查每笔借款的真实性，在此基础上以核实无误的账面值确定其评估值。

2. 应付款项：包括应付账款和预收账款。评估人员向被评估单位调查了解了原材料采购模式及商业信用情况，检查了应付账款和预收账款明细账及有关原始凭证。其次，选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，应付款项以核实无误后的账面价值作为评估值。

3. 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，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核

定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

4. 应交税费：核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。

5. 一年内到期的非流动负债、长期借款：主要为向江苏常熟农村商业银行股份有限公司(开发区)支行的借款，根据借款合同，原借款本金 600 万元，借款起止日期为 2015 年 3 月 16 日至 2020 年 3 月 16 日，每半年还款 50 万元（还款日为每年 3 月 15 日、9 月 15 日）。截至评估基准日，距评估基准日 1 年内需还款的借款在一年内到期的非流动负债中核算，距评估基准日大于 1 年的借款在长期借款中核算。评估人员通过核查借款合同等，以核实无误的账面值作为评估值。

**B、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。

**(一)收益法评估基本思路**

1. 对苏州尼隆电梯部件有限公司主营业务及相关经营主体的收益现状以及市场、行业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

2. 对苏州尼隆电梯部件有限公司的财务报表中对评估过程和评估结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整；

(1) 调整被评估企业财务报表的编制基础；

(2) 调整不具有代表性的收入和支出，如非正常和偶然的收入和支出；

(3) 调整非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出；

(4) 认为需要调整的其他事项。

3. 根据对苏州尼隆电梯部件有限公司的资产配置和使用情况分析，结合企业提供的有关资产配置说明判断其溢余资产、非经营性资产负债；

4. 对溢余资产、非经营性资产负债选用合理的评估方法单独进行评估；

5. 选择适合的评估模型—本次评估选取企业自由现金流折现模型计算企业整体价值(即股东全部权益价值和付息债务的价值之和)，再扣减企业的付息债务价值，并加计溢余资产评估值、非经营性资产负债评估值，得出委估企业的股东全部权益价值；

6. 对苏州尼隆电梯部件有限公司主营业务及相关经营主体未来收益进行合理的预测，未来收益趋势进行判断和估算；

(1) 营业收入的测算：在调查了解企业基本情况的基础上，分析企业近年来的经营状况，结合对未来行业整体发展状况、市场前景、企业客观运营能力、企业投资计划等因素的分析，预测企业未来一段时期的营业收入；

(2) 有关营业税金、成本、费用的测算：分析企业近年来的成本费用的实际状况，结合对有关税金、成本、费用具体项目未来发展、变化趋势的分析，预测企业未来一段时期的有关税金、成本、费用；

(3) 按照上述营业收入及相关成本费用的预测数据及对企业非经营费用的估算，计算得出企业利润总额；

(4) 分析、测算未来相关年度的企业所得税，计算得出企业的净利润；

7. 根据苏州尼隆电梯部件有限公司提供的营运资本财务计划、预算资料，分析历史营运资本与主营业务收入的关系，预测企业未来一段时期的营运资本增加额；

8. 根据苏州尼隆电梯部件有限公司提供的有关投资计划、预算资料，区别更新现有固定资产的资本性支出和扩大经营规模增加的资本性支出，预测企业未来一段时期的资本性支出；

9. 预测计算企业的自由现金流量；

10. 确定本次评估适用的折现率—加权平均资本成本(WACC)；

11. 根据评估模型和确定的相关参数估算企业的企业整体价值，再扣减企业的付息债务价值，并加计单独评估的溢余资产价值、非经营性资产负债价值，得出委估企业的股东全部权益价值。

## (二)收益法其基本计算公式

收益法的基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

$i$ ：收益计算年期。

$P$ ：评估价值

$R_i$ ：未来第  $i$  个收益期的预期收益额，当收益年限无限时， $n$  为无穷大；当收益期有限时， $R_n$  中包括期末资产剩余净额。

$r$ ：折现率

在采用收益法评估中，要求被评估企业价值内涵和运用的收益类型以及折现率的口径必须是一致的。

### 1. 关于收益类型--自由现金流

本次评估采用的收益类型为企业全部资本所产生的经营性自由现金流，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动。

## 2. 关于折现率

本次评估采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为自由现金流的折现率。企业的融资方式包括股权资本和债权资本(如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等)。债权人和股东将资金投入某一特定企业,都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指将企业股东的预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中所有者权益和付息债务所占的比例加权平均计算的预期回报率。WACC 的计算公式为:

$$WACC = (E \div V) \times K_e + (D \div V) \times (1-t) \times K_d$$

E: 权益的市场价值

D: 债务的市场价值

$$V = E + D$$

$K_e$ : 权益资本成本

$K_d$ : 债务资本成本

t: 被评估企业的综合所得税税率

## 3. 关于收益期

由于评估基准日被评估单位经营正常,没有对影响企业持续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定,或者上述限定可以解除,并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营,相应的收益期为无限期。

本次评估分两阶段划分收益期。其中,第一阶段为2017年1月1日至2021年12月31日,共5年。在此阶段中,根据苏州尼隆电梯部件有限公司战略发展规划,公司将在此阶段完成其主要的结构调整和投资规划,收益状况逐渐趋于稳定。第二阶段为2022年1月1日至未来永续年限,在此阶段中,苏州尼隆电梯部件有限公司主营业务将保持稳定的现金获利水平。

本次评估通过将自由现金流折现还原为基准日的净现值,确定出评估基准日的企业的整体价值(即股东全部权益价值和付息债务的价值之和),再扣减企业的付息债务价值,并加计溢余资产评估值、非经营性资产负债评估值,得出委估企业的股东全部权益价值。

## 九、评估程序实施过程和情况

江苏中天资产评估事务所有限公司接受资产评估委托后,选派资产评估人员,组成评估项目小组,于2017年1月10日开始评估前期准备工作,2017年1月15日正式进驻企业,开始评估工作,2017年1月21日完成现场工作,2017年2月14日出具

评估报告，具体过程如下：

(一)明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、产权持有者和被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、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)签订业务约定书

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，与委托方签订业务约定书。

(三)编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方或被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后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

对本次评估业务约定的评估对象采取复印比对被评估企业的营业执照及公司章程方式进行核实；对评估对象涉及的评估范围中资产及负债首先采取抽查凭证及函证进行核实，同时对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

(五)收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，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)财务分析

分析苏州尼隆电梯部件有限公司主营业务相关经营主体的历史经营情况，特别是前两年收入、成本、费用和利润的构成及其变化原因，以分析其获利能力及未来发展趋势。

(七)经营分析

了解苏州尼隆电梯部件有限公司各项生产指标、财务指标，分析主营业务相关经营主体的各项指标变动原因，分析其综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

## (八)盈利预测

根据苏州尼隆电梯部件有限公司主营业务相关经营主体的经营计划、投资计划及潜在市场优势，结合企业所在行业现状、区域市场状况及未来发展趋势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

## (九)评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估准则要求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，再进行必要的内部复核工作。

## (十)编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、产权持有者等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、产权持有者、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

## 十、评估假设

1. 苏州尼隆电梯部件有限公司在 2016 年 12 月 31 日后持续经营、各项经营资产不改变现有用途；
2. 苏州尼隆电梯部件有限公司完全是遵守有关的法律和法规合法经营的；
3. 苏州尼隆电梯部件有限公司提供的财务报告和其他各项基础资料均真实可靠；
4. 苏州尼隆电梯部件有限公司的历年财务资料所采取的会计政策和编写此报告时所采用的会计政策在重要方面是一致的；
5. 假设被评估企业在享受现有所得税优惠政策期满后按法定税率计所得税；
6. 苏州尼隆电梯部件有限公司所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；
7. 苏州尼隆电梯部件有限公司的经营能力、经营方向、经营策略等不会产生重大变化；
8. 苏州尼隆电梯部件有限公司的各项业务、经营计划和投资计划的实施无重大失误；
9. 被评估企业的经营者是负责的，且被评估企业管理层有能力担当其职务；
10. 现行的信贷、利率、汇率及市场行情无重大变化；
11. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；

请报告使用者关注：上述假设前提是本次评估结论成立的基础。当上述假设前提发生变化时，将可能引起评估结论相应变化或不成立。

## 十一、评估结论

### (1)资产基础法评估结果

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日、企业持续经营前提下，苏州尼隆电梯部件有限公司的总资产账面价值为 2,737.55 万元，总负债 1,767.50 万元，股东全部权益为 970.05 万元(账面值已经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计)。

采用资产基础法评估后的总资产价值 2,837.44 万元，总负债 1,767.50 万元，股东全部权益为 1,069.93 万元，股东全部权益增值 99.89 万元，增值率 10.30%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估企业：苏州尼隆电梯部件有限公司

金额单位：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%
1	流动资产	1,352.77	1,363.21	10.44	0.77%
2	非流动资产	1,384.78	1,474.23	89.44	6.46%
3	其中：固定资产	1,073.16	1,031.58	-41.58	-3.87%
4	无形资产	264.54	435.98	171.44	64.81%
5	长期待摊费用	40.41	0.00	-40.41	-100.00%
6	递延所得税资产	6.66	6.66		
7	<b>资产总计</b>	<b>2,737.55</b>	<b>2,837.44</b>	<b>99.89</b>	<b>3.65%</b>
8	流动负债	1,417.50	1,417.50		
9	非流动负债	350.00	350.00		
10	<b>负债合计</b>	<b>1,767.50</b>	<b>1,767.50</b>		
11	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>970.05</b>	<b>1,069.93</b>	<b>99.89</b>	<b>10.30%</b>

小数点后保留两位

### (2)收益法评估结果

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，在企业持续经营及本报告所列假设条件下，苏州尼隆电梯部件有限公司账面股东全部权益 970.05 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 2,100.00 万元(取整)，评估增值 1,129.95 万元，增值率 116.48%。

### (3)评估结果的选取

资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股东全部权益的评估价值。从理论上来说，收益法考虑企业价值是一个有机的结合体，苏州尼隆电梯部件有限公司为电梯部件生产企业，经过多年的运营，已形成一家经营管理良好、客户稳定、盈利能力较好的电梯部件生产企业。所以本次评估采用收益法的评估结果 **2,100.00 万元(大写为贰仟壹佰万元)**作为苏州尼隆电梯部件有限公司股东全部权益价值的评估结论。

## 十二、特别事项说明

1. 苏州尼隆电梯部件有限公司申报的房屋建筑物中有 3 项尚未办理房屋所有权证，具体为门卫房、配电房厕所和宿舍等，合计建筑面积为 374.87 m<sup>2</sup>。对于上述无证房产评估时，房屋面积按被评估企业提供的申报表及工程结算等相关资料，结合评估人员现场勘查确定，同时评估价值中未考虑其配套规费。

2. 根据苏州尼隆电梯部件有限公司与江苏常熟农村商业银行股份有限公司开发区支行签订的最高额抵押合同，公司分别以房产证编号为“熟房权证辛庄字第 15000863 号”、“熟房权证辛庄字第 15000864 号”、“熟房权证辛庄字第 15000865 号”合计的 4,283.86 m<sup>2</sup>房屋和土地证编号为“常国用(2015)第 02612 号”的 7,346.00 m<sup>2</sup>土地使用权作为向该银行借款的抵押担保，评估基准日上述抵押担保项下的借款余额为 550 万元。本次评估未考虑该抵押事项对评估结果的影响。

3. 根据委托方提供的情况说明：江苏威尔曼科技有限公司拟先收购苏州尼隆电梯部件有限公司部分股权，然后再对苏州尼隆电梯部件有限公司进行增资扩股。截至本报告出具日，上述股权收购行为尚未实施，本次评估未考虑该行为的影响。

4. 本次评估未考虑股权流动性对评估结果的影响，也未考虑控制权或缺乏控制权可能产生的溢折价对评估结果的影响。

## 十三、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；  
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；  
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4. 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为壹年(从评估基准日算起，自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日)。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性；

5. 本评估结论仅对江苏威尔曼科技有限公司拟对苏州尼隆电梯部件有限公司增资扩股之经济行为有效。

## 十四、评估报告日

评估报告日为 2017 年 2 月 14 日。

(此页为签字盖章页)

评估机构法定代表人：

资产评估师：

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇一七年二月十四日