

011001900104

北京增值税普通发票

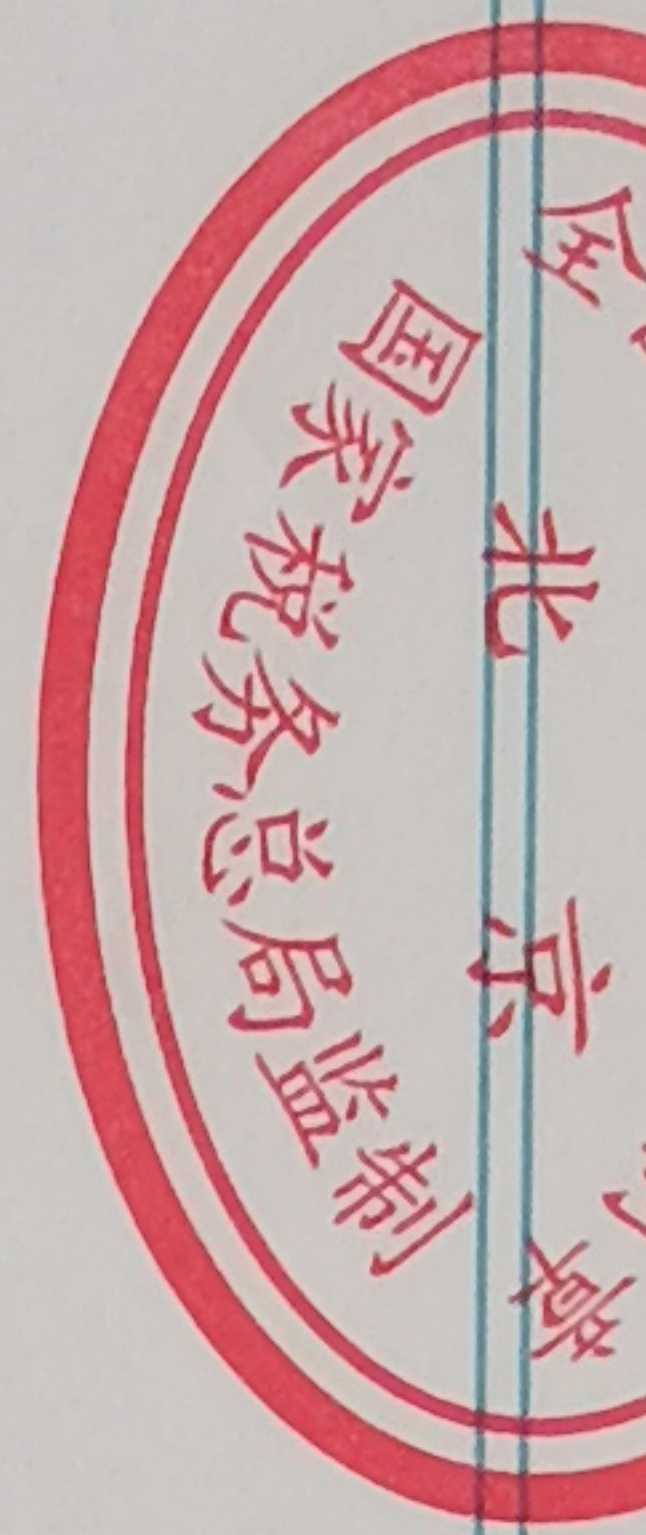
No 24361493



机器编号: 499936406302

开票日期: 2021年06月08日

011001900104
24361493



名称: 不动研 (上海) 投资咨询有限公司
 纳税人识别号: 91310000091833699D
 地址、电话:
 开户行及账号:

密码区
 03707*3747<>596*041-4*>7454+
 +81/-4+142457048-34034</671/
 >23+756*+834-*19-1*+<+9<--9>0
 />743-208201<>0>06>*<17/6528

货物或应税劳务、服务名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额	
*鉴证咨询服务*咨询服务费			1	75471.6981132	75471.70	6%	4528.30	
合计					¥75471.70		¥4528.30	
价税合计 (大写)					捌万圆整			
价税合计 (小写)					¥80000.00			

销售方: 中城君和 (北京) 国际资产评估有限公司
 纳税人识别号: 91110114MA0187YJ26
 地址、电话: 北京市昌平区回龙观镇科星西路106号院6号楼7层701010-66155200
 开户行及账号: 招商银行股份有限公司北京朝阳门支行110930396310301

收款人: 黄伟
 复核: 杨蕾

开票人: 黄伟
 销售方: (章)

北京注册会计师协会 版权所有

第一联: 记账联 销售方记账凭证

Handwritten notes: 2211003, 杨蕾



中诚君和（北京）国际资产评估有限公司
China Valuer International Co., Ltd.

估值业务合同

合同编号: CVI 2021V003

委托人: 不动研(上海)投资咨询有限公司

地址: 上海市静安区南京西路1601号越洋广场38层

电话: 021-6137-3281

联系人: 粕谷孝志

E-mail: koji-kasuya@jrei.jp

受托人: 中诚君和(北京)国际资产评估有限公司

China Valuer International Co., Ltd.

地址: 北京市东城区安定门外大街2号安贞大厦1603室

电话: 010-6615-5200

联系人: 王诚军

E-mail: wangchengjun@chinavaluer.com

签约地点: 北京

第一条 总则

根据《中华人民共和国民法典》的相关规定，为使估值工作进行顺利，明确各方权利义务，委托人及受托人特订立本估值业务合同。

第二条 工作内容

(一)估值目的

不动研（上海）投资咨询有限公司受小仓离合器(长兴)有限公司委托，拟了解小仓离合器(长兴)有限公司所持有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权在基准日的市场价值，特委托受托人对上述相关资产进行估值，为小仓离合器(长兴)有限公司相关方编制财务报表提供参考。

(二)估值对象及范围

本项目估值对象及范围为小仓离合器(长兴)有限公司所持有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权，具体范围以企业提供的明细表为准。

(三)估值基准日

本项目的估值基准日为2020年12月31日。

(四)价值类型

根据本次估值目的和委估资产特点，确定本次估值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，估值对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

第三条 估值报告的出具

(一)在委托人完成业务合同第七条中约定的相关准备工作后受托人即开始现场工作，在收集全部必要资料、现场工作结束后5个工作日之内出具估值报告初稿（以下无特殊说明均指电子文件）。

(二)委托人接到受托人提交的估值报告初稿后的5个工作日内提出意见，如逾期未提出，受托人可视为委托人无不同意见并出具正式估值报告。

(三)如无特殊情况，受托人应在收到委托人意见后的5个工作日做出必要修改并出具正式估值报告壹式叁份。

第四条 估值报告的使用及范围

(一)受托人出具的估值报告使用者仅为委托人及小仓离合器(长兴)有限公

司。

(二)估值报告仅供委托人为本业务合同所述估值目的使用。

(三)除上述约定的估值报告使用者及委托人指定的相关方之外，受托人不负责向其他第三方解释估值报告。

(四)估值人员和估值机构对估值报告使用者不当使用估值报告所造成的后果不承担责任。

(五)未经委托人书面许可，估值人员和估值机构不得将估值报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

(六)除法律、法规规定或相关当事方另有约定，未征得估值机构同意，估值报告内容不得被摘抄、引用或者被披露于公开媒体。

第五条 服务费及支付方式

受托人的专业服务费依据工作量、责任程度、专业服务类别、专业人员级别及所花费工时综合计算。经协商约定如下：

(一)委托人及受托人协商确定本项业务的服务费为人民币捌万元整(¥80,000.00)。

(二)上述费用包括受托人开展估值工作所需的相关费用(包括交通、食宿、通信等费用及增值税)。

(三)本项目服务费支付情况：

本业务合同签署后10个工作日内，委托人向受托人一次性支付全额服务费人民币捌万元整(¥80,000.00)。

(四)服务费付款方式：转账支付，转账信息另附。

第六条 保密事项

(一)机密信息

在履行估值业务合同时，双方可能会接触到对方拥有或提供的包含商业秘密、专有或交易信息。

(二)根据估值业务合同向另一方提供的所有机密信息，依然是提供信息方的专有财产。接收信息方应按照估值业务合同指定用途应用该等机密信息，而且不得复制、披露、泄露或转移任何机密信息。

(三)以下信息并不定义为机密信息：

1. 信息接收方在没有违反其责任的情况下，从任何途径获取现有或将会公开的信息；

2. 信息接收方已经知道的信息，而当时并无类似的保密协议规范；

3. 信息接收方以不违反估值业务合同保密责任的方式独立获得的信息。

(四) 双方进一步同意，未经受托人书面同意之前，委托人不得向任何第三方披露受托人参与此次聘用。

(五) 受托人有权在客户名单中披露客户的名称以作为业务发展之用。

第七条 委托人的权利与义务

(一) 委托人有按本业务合同约定得到受托人依照行业标准提交的估值报告书的权利。

(二) 委托人应根据受托人的要求积极安排或协调相关企业做好有关准备工作和配合工作。

(三) 委托人应协调目标公司或其他相关公司向受托人提供本次估值项目所需的相关数据和文件资料，保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，并根据需要对所提供的资料及相关证明材料以签字、盖章、电子邮件或其他估值人员认可的方式进行确认。

(四) 委托人应按本业务合同约定恰当使用估值报告。

(五) 委托人应按照本业务合同约定及时足额支付服务费用。

(六) 委托人应对本次估值有关重大事项的充分揭示负责。

(七) 委托人与相关企业不向估值人员提出非法及不合理的估值要求，不干预估值工作。

(八) 对于受托人因履行估值业务合同而导致的有关一切损失、赔付请求、诉讼、赔偿、费用或责任，包括合理的诉讼费用，除非是由受托人的疏忽所致，否则客户应对受托人予以赔偿，使之不受损害。

(九) 受托人在履行估值业务合同规定的义务时，不应对委托人因本项目产生的任何损失承担责任，除非经过法律程序后最终判定是由于受托人的疏忽或故意不当的行为所致客户有关损失，从而须对客户承担相应的责任。在任何情况下，受托人对客户承担的全部责任以客户因此次聘用而向受托人已经支付的费用总金额为限。

第八条 受托人的权利与义务

(一)依照相关法律、法规和行业惯例，对目标公司在基准日特定目的下的价值进行分析、估算并独立发表专业意见是受托人的责任。

(二)受托人应在委托人的配合下，依据所提供的资料进行测算，并按时间安排出具符合本业务合同要求的估值报告。

(三)受托人对委托人提供的文件资料应妥善保管并尽保密之责，非经委托人书面同意，受托人不得将估值报告内容向第三方提供或公开，法律、法规另有规定的除外。

(四)受托人对委托人不当使用估值报告所造成的后果不承担责任。

(五)受托人可将全部或部分工作，授予受托人认为有能力以合理水平执行该工作的人士，相关工作原则上应在受托人监督下完成。

(六)受托人有权不经独立核实，而依赖客户或其顾问所提供的信息来制作报告；客户另有要求者除外。

(七)除非估值业务合同规定，或在双方同意的情况下，受托人没有责任就此次聘用提供证言、参与或出席任何与此次聘用有关的法律诉讼、调查及(或)提问。

第九条 业务合同的中止履行和解除

(一)当程序所受限制对与估值目的相对应的报告结论构成重大影响时，受托人有权中止履行业务合同，但应当及时通知委托人。受托人应采取合理措施排除相关限制。当相关限制无法排除时，受托人有权解除业务合同。

(二)业务合同中止履行和解除后服务费收取的金额，由委托人及受托人按受托人实际已发生的成本支出及合理利润另行协商。

第十条 业务合同的有效期限

(一)本业务合同壹式贰份，委托人及受托人各执壹份，并具有同等法律效力。

(二)本业务合同自双方签署之日起生效，在本业务合同事项全部完成日之前或距本业务合同签署日六个月内有效，以两者短者为准。

(三)保密条款及付款条款不因本业务合同终止而失效。

第十一条 违约责任

委托人及受托人按照《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任。

第十二条 其他事项

(一) 本业务合同自委托人及受托人签署后即生效, 其中任何一方未经对方同意不得随意更改。法律、法规、行业规范规定的情况除外。

(二) 本业务委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确, 或者在合同履行中约定内容发生变化的, 双方可以通过订立补充合同或者重新订立委托合同, 或者以法律允许的其他方式对本委托合同的相关条款进行变更。

(三) 凡与本业务合同有关的所有争议, 双方应友好协商解决。协商不成的, 双方同意:

交由北京仲裁委员会按照该会的仲裁规则进行仲裁, 裁决是终局的, 对双方具有约束力, 败诉方承担对方律师费。

(四) 本业务合同生效后, 委托人及受托人均按本业务合同中的有关条款开展工作。

(五) 本业务合同适用中华人民共和国法律管辖。

委托人：不动研（上海）投资咨询有限公司



法定代表人或授权代表签字：

林忠斌

时 间： 年 月 日

受托人：中诚君和（北京）国际资产评估有限公司



法定代表人或授权代表签字：

张嵩

时 间： 年 月 日

Shanghai

不动研（上海）投资咨询有限公司拟了解
小仓离合器(长兴)有限公司持有的
房屋建筑物、设备类资产及土地使用权
市场价值项目
估值报告
CVI2021V003



中诚君和（北京）国际资产评估有限公司
China Valuer International Co., Ltd.

二〇二一年三月三十一日



目录

声明.....	1
估值报告摘要.....	2
市场价值项目.....	4
估值报告正文.....	4
一、 委托人、产权持有人及委托合同约定的其他估值报告使用者.....	4
二、 估值目的.....	5
三、 估值对象和估值范围.....	5
四、 价值类型及其定义.....	6
五、 估值基准日.....	6
六、 估值依据.....	6
七、 估值方法.....	7
八、 估值程序实施过程和情况.....	11
九、 估值假设.....	12
十、 估值结论.....	13
十一、 特别事项说明.....	13
十二、 估值报告使用限制说明.....	14
十三、 估值报告日.....	14
估值报告附件.....	16

声明

一、本估值报告参考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、委托人或者其他估值报告使用人应当按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告；委托人或者其他估值报告使用人违反前述规定使用估值报告的，估值机构及其估值专业人员不承担责任。

本估值报告仅供委托人、估值业务合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

本估值机构及估值专业人员提示估值报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

三、本估值机构及其估值专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的估值报告依法承担责任。

四、估值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。

五、本估值机构及估值专业人员与估值报告中的估值对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、估值人员已经对资产估值报告中的估值对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对估值对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估值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估值报告的要求。

七、本估值机构出具的估值报告中的分析、判断和结果受估值报告中假设和限制条件的限制，估值报告使用人应当充分考虑估值报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。

八、本估值报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需估值机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

不动研（上海）投资咨询有限公司拟了解
小仓离合器(长兴)有限公司持有的
房屋建筑物、设备类资产及土地使用权
市场价值项目
估值报告摘要
CVI2021V003

不动研（上海）投资咨询有限公司：

中诚君和（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的估值程序，对贵公司拟了解小仓离合器(长兴)有限公司所持有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权在基准日的市场价值进行了估值。现将估值报告摘要如下：

估值目的：不动研（上海）投资咨询有限公司受小仓离合器(长兴)有限公司委托，拟了解小仓离合器(长兴)有限公司所持有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权在基准日的市场价值，特委托我公司对上述相关资产进行估值，提供价值参考。

估值范围：小仓离合器(长兴)有限公司所持有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权。

估值基准日：2020年12月31日

价值类型：市场价值

估值方法：成本法、市场法

估值结论：

至估值基准日2020年12月31日，在本报告所述之估值目的、估值假设与限定条件下，不动研（上海）投资咨询有限公司拟了解小仓离合器(长兴)有限公司所持有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权账面值7,726.08万元，估值为9,351.12万元，估值增值1,625.04万元，增值率21.03%。

本估值报告仅为估值报告中描述的经济行为提供价值参考，如果资产状况、市场状况与估值基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托估值机构执行估值更新业务或重新估值。

特别事项说明：

1. 部分委估设备为产权持有人购买的二手设备，该批设备采用转让价格作为账面原值入账，由于产权持有人提供的二手设备转让清单与固定资产台账中的资产编号、设备名称、

账面价值等信息存在缺失或差异，估值人员无法确定匹配出的在用设备原始账面原值是否全面准确。如产权持有人对该部分资产进行重新认定或数据更新，该部分估值结论会相应调整。

2.本次估值结论不含增值税。

3.本估值报告仅为估值报告中描述的经济行为提供价值参考，估值机构及估值专业人员提示估值报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。估值报告使用人应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。

以上内容摘自估值报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释估值结论，应当阅读估值报告正文。

不动研（上海）投资咨询有限公司拟了解
小仓离合器(长兴)有限公司持有的
房屋建筑物、设备类资产及土地使用权
市场价值项目
估值报告正文
CVI2021V003

不动研（上海）投资咨询有限公司：

中诚君和（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的估值程序，对贵公司接受小仓离合器(长兴)有限公司委托，拟了解小仓离合器(长兴)有限公司所持有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权在基准日的市场价值进行了估值。现将估值情况及估值结果报告如下：

一、委托人、产权持有人及委托合同约定的其他估值报告使用者

本次估值的委托人为不动研（上海）投资咨询有限公司，产权持有人为小仓离合器(长兴)有限公司。

（一）委托人简介

1. 注册登记情况

名称：不动研（上海）投资咨询有限公司

类型：有限责任公司(外国法人独资)

住所：上海市静安区南京西路 1601 号 3805-C 室

法定代表人：横井广明

注册资本：1000 万日元

成立日期：2014 年 02 月 27 日

营业期限：2014 年 02 月 27 日至 2044 年 02 月 26 日

经营范围：投资咨询（经纪除外），企业管理咨询，商务信息咨询，市场营销策划咨询（广告除外），环保信息咨询。（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）产权持有人简介

1. 注册登记情况

名称：小仓离合器(长兴)有限公司

类型：有限责任公司(外国法人独资)

住所：浙江省湖州市长兴县林城镇工业集中区友好路7号

法定代表人：小仓康宏

注册资本：壹仟万美元

成立日期：2013年05月13日

营业期限：2013年05月13日至2063年05月12日

经营范围：离合器、制动器、增压器、油雾分离器、模具及其零部件的研发、生产、销售。（除涉及外商投资准入特别管理措施内容）（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：

截止估值基准日，小仓离合器(长兴)有限公司股东为小仓离合器株式会社，出资额1000万美元，占持股比例的100%。

（三）其他估值报告使用者

本估值报告的使用者仅委托人、产权持有人及其审计机构。

二、估值目的

不动研（上海）投资咨询有限公司受小仓离合器(长兴)有限公司委托，拟了解小仓离合器(长兴)有限公司所持有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权在基准日的市场价值，特委托我公司对上述相关资产进行估值，提供价值参考。

三、估值对象和估值范围

本次估值对象及范围为小仓离合器(长兴)有限公司所持有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权市场价值。

1.房屋建筑物

截至估值基准日，纳入本次估值范围的房屋建筑物，详细情况见下表：

权证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值	净值
浙(2019)长兴县不动产权第0010216号	一期厂房	钢混	2014年6月	6,460.36	25,361,363.29	18,037,118.66
浙(2019)长兴县不动产权第0010216号	二期厂房	钢混	2017年12月	10,342.06	25,599,094.78	22,211,784.44

2.设备类资产

设备类资产包括机器设备、运输车辆及电子设备。

本次委估的机器设备共计346项，账面价值29,744,192.14元，主要为立式加工中心、皮

带轮机器、立式加工中心、数控车床、激光焊接机等，购置于 2014 年至 2020 年间。

本次委估的运输车辆为一辆别克牌 GL8，账面价值 17,193.59 元，型号为 SGM6520UAAA，购置日期为 2016 年 5 月。

本次委估电子设备共计 254 项，账面价值 1,141,810.52 元，主要为空压机、办公家具、粗糙度轮廓仪（电脑型）、圆柱度测量仪、OCC 第二工厂弱电、电脑等，均应用于小仓离合器(长兴)有限公司各办公区及车间内，购置于 2014 年至 2020 年间。

3. 土地使用权

纳入本次估值范围的土地使用权，详细情况见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	使用权类型	土地用途	面积 (m ²)	账面价值
1	浙(2019)长兴县不动产权第 0010216 号	长兴县林城镇连心村工业集中区	2013 年 6 月	出让	工业用地	23,738.00	6,108,700.96

四、价值类型及其定义

根据估值目的和估值对象的特点，确定本次估值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，估值对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、估值基准日

本报告的估值基准日是 2020 年 12 月 31 日。

本报告的估值基准日是由委托人确定的。

本报告的估值基准日与业务委托合同约定的估值基准日一致。

六、估值依据

(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》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36

号)；

6. 《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）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

9. 《资产评估执业准则——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）；

14. 《城镇土地估价规程》（GB T 18508-2014）；

15. 与估值有关的其他法律、法规及相关文件等。

（二）权属依据

1. 《中华人民共和国国有土地使用证》；

2. 《中华人民共和国不动产权证》；

3. 产权持有人提供的其他权属证明文件。

（三）取价依据

1. 估值基准日执行的贷款利率及汇率；

2. 《浙江省建筑安装费用定额》（2018 版）；

3. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号)；

4. 《资产评估常用数据与参手册》；

5. 市场询价资料；

6. 估值人员收集的其他与估值有关的资料。

（四）其他依据

1. 《估值业务合同》；

2. 产权持有人提供的其他有关资料。

七、估值方法

（一）房屋建筑物

1. 估值方法的种类

根据《资产评估执业准则-不动产》第十六条，执行不动产评估业务，应当根据估值目

的，估值对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种估值业务合同基本方法以及其他衍生方法的适用性，选择估值方法。

2.估值方法的选择

市场法适用于同类房屋建筑物交易实例较多的评估。本次估值范围内的房屋建筑物为工业厂房，市场交易不活跃，无法从公开市场取得交易案例，故不适合采用市场法；

收益法适用于有收益或潜在收益的房屋建筑物评估。由于委估房屋建筑物专业条件、区域产业政策等多方面因素影响，未来收益无法合理估计，故本次估值不采用收益法；

成本法适用于房屋建筑物交易较少，无法采用市场比较法的情况，非盈利建筑物由于很少有交易实例或者不能交易，也往往采用成本法。本次估值涉及房屋建筑物为自建厂房，适合采用成本法进行估值。

基于本次估值之特定目的，结合待估值房屋的特点，本次估值对于企业自建的建筑物采用重置成本法。

重置成本法计算公式为

估值=重置成本×成新率

1) 重置成本的确定

重置成本=建安工程造价[不含税]+前期费及其他费用[不含税]+资金成本

(1) 建安工程造价

对重要的建筑工程，重置成本的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据概算或预决算工程量，根据有关定额和估值基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

(2) 前期费及其他费用

前期费及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价、招标代理服务费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

(3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期贷款利率计算，贷款利率按估值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，按照建造期资金均匀投入计算。

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

2) 成新率的确定

采用年限法和观察法以不同权重加权计算。

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

(1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限)

(2) 观察法成新率

估值人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

(二) 设备类资产

根据估值目的和被估值设备的特点，对机器设备和电子设备采用重置成本法，对运输车辆采用市场比较法进行估值。

估值=重置成本×成新率

1. 机器设备

(1) 重置成本的确定

重置成本=购置价+运杂费+安调费+基础费+前期费及其他费用-可抵扣增值税

1) 购置价

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2020 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

3) 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的

基础费率。

4) 前期费及其他费用

前期费及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程前期费及其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费之和。

5) 可抵扣增值税

可抵扣增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，故本次重置成本中已扣除可抵扣进项税的影响。

(2) 成新率的确定

主要设备采用综合成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限法成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限)

勘察成新率：估值人员结合现场勘查情况，对设备成新率进行评定。

2. 运输车辆

市场比较法是根据评估原则中的替代原理，将待估资产与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似资产进行比较，并对类似资产的成交价格作适当修正，以此估算待估资产客观合理价格的方法。

基本公式：车辆评估值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×行驶里程修正系数×车况修正系数。

3. 电子设备

(1) 重置成本

重置成本=购置价-可抵扣增值税

对于超出经济使用寿命的电子设备采用二手市场回收价确定其评估值。

(2) 成新率的确定

主要采用年限法成新率确定。

年限法成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限)

(三) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行的估值方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，工业、仓储用地评估宜采用市场比较法、成本逼近

法和基准地价系数修正法。

本项目估值方法的选择应按照《城镇土地估价规程》中相关规定，根据当地土地市场发育情况并结合估值对象的具体特点及估值目的等，选择适当的估值方法。

1. 估值方法的选择

市场比较法即是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在估值基准日地价的一种方法。由于待估宗地所在区域工业用地交易市场可以选择到与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易案例，故适宜采用市场比较法估值；

基准地价修正是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等估值成果,按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。漳州市虽然建立了较完善的基准地价体系，但基准地价颁布时间距估值基准日较长，故未采用基准地价法。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据。是运用经济学等投资理念，加上基本成本投资所应得的利润来求得土地价格的一种基本估算方法。由于其仅能反应资产的取得成本，无法合理反应其土地市场情况，故未采用成本逼近法。

综上所述，本次估值采用市场比较法评估待估宗地出让土地使用权价值。

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--待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

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--待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

八、估值程序实施过程和情况

根据资产评估的有关准则和规定，估值人员对估值范围内的资产进行了产权核实和估

值。主要估值过程如下：

（一）接受委托

本公司接受委托前，与相关人员进行了会谈，详细了解此次估值目的、估值对象与估值范围、估值基准日等。在此基础上，遵照国家有关法规与不动研（上海）投资咨询有限公司签署《估值业务合同》，向产权持有人布置估值所需资料清单及评估申报表，同时拟定本项目初步计划。

（二）资产清查

根据产权持有人提供的资料，估值人员对申报的资产进行了必要的现场调查、核实。听取相关人员对其资产的形成和现状的介绍，了解资产的现状及周边环境，对估值所需资料进行收集整理。

（三）评定估算

估值人员在进行必要的市场调查、询价、分析、调整的基础上，选用适当的估值方法进行测算，从而确定产权持有人持有的资产价值。

（四）估值汇总及报告

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和估值机构内部质量控制制度，对初步估值报告进行内部审核，形成估值结论。

（五）交换意见并出具正式估值报告

在内部审核完成后，形成估值报告征求意见稿并提交委托人及产权持有人交换意见。根据反馈情况，对相关意见进行必要的解答，或对估值报告进行合理的修改完善，形成估值报告正式稿，提交委托人。

九、估值假设

（一）一般性假设

- 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；
- 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.假设产权持有人持续经营，其管理方式及水平、经营方向和范围，与估值基准日基本一致；
- 4.除非另有说明，假设产权持有人遵守相关法律法规，经营管理者和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；
- 5.假设产权持有人现行会计政策和编写本估值报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；

6.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

（二）针对性假设及限定条件

1.假设估值范围内资产的购置、取得、建设过程均符合国家有关法律法规规定；

2.假设估值范围内资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，所涉及资产之税费及各种应付款项均已付清；

3.假设纳入本次估值范围内的资产真实有效、且处于正常使用状态下；

4.假设估值范围内有形资产如设备等无影响其继续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响；

5.假设估值范围内的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原址继续使用；

上述估值假设是本估值报告估值结论在估值基准日成立的前提条件，若将来实际情况与上述估值假设产生差异时，将对估值结论产生影响。签名估值专业人员及本估值机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同估值结论的责任。估值报告使用者在使用本估值报告时应充分考虑估值假设对估值结论的影响。

十、估值结论

至估值基准日 2020 年 12 月 31 日，在本报告所述之估值目的、估值假设与限定条件下，不动研（上海）投资咨询有限公司拟了解小仓离合器(长兴)有限公司所持有的房屋建筑物、设备类资产及土地使用权账面值 7,726.08 万元，估值为 9,351.12 万元，估值增值 1,625.04 万元，增值率 21.03%。

十一、特别事项说明

（一）部分委估设备为产权持有人购买的二手设备，该批设备采用转让价格作为账面原值入账，由于产权持有人提供的二手设备转让清单与固定资产台账中的资产编号、设备名称、账面价值等信息存在缺失或差异，估值人员无法确定匹配出的在用设备原始账面原值是否全面准确。如产权持有人对该部分资产进行重新认定或数据更新，该部分估值结论会相应调整。

（二）本次估值结论不含增值税。

（三）本估值结果是反映估值对象在本次估值目的下，以报告中设定的假设和限制条件为前提确定的现行价格。当前述估值假设和限制条件发生变化时，估值结果一般会失效。

（四）对企业存在的可能影响估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而估值人员

已履行估值程序仍无法获知的情况下，估值机构及估值人员不承担相关责任。

（五）本估值报告没有考虑将来可能出现的因拍卖、变卖抵（质）押物对估值的影响，也未考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对估值的影响，以及国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

（六）执行本次估值程序过程中，估值专业人员对资产的法律权属进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示估值专业人员对估值对象法律权属进行了确认或发表了意见。估值专业人员执行估值业务的目的是对估值对象价值进行估算并发表专业意见。

（七）由企业提供的与估值相关的营业执照、产权证明文件、资产明细表及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上估值原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

估值报告使用者应注意以上特别事项对估值结论所产生的影响。

十二、估值报告使用限制说明

（一）本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途。

（二）本估值报告只能由本估值报告载明的估值报告使用者使用。除委托人、估值业务合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

（三）委托人或者其他估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告的，估值机构及其估值专业人员不承担责任。

（四）估值报告使用人应当正确理解估值结论。估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

（五）本估值报告在估值机构盖章，估值专业人员签名后，方可正式使用。

（六）本估值报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需估值机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本估值报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十三、估值报告日

本估值报告提出日期：2021年3月31日。

（本页以下无正文）

（本页无正文）

估值专业人员： 张龙

估值专业人员： 钱建国

中诚君和（北京）国际资产评估有限公司
二〇二一年三月三十一日



估值报告附件

附件一、估值结果汇总表

附件二、产权持有人营业执照复印件

附件三、估值机构法人营业执照副本

资产评估结果汇总表

表1
共1页第1页
金额单位：人民币万元

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：小仓离合机(长兴)有限公司

序号	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	-	-	-	-
2	非流动资产	7,726.08	9,351.12	1,625.04	21.03
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	7,115.21	8,257.65	1,142.44	16.06
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	610.87	1,093.46	482.59	79.00
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	7,726.08	9,351.12	1,625.04	21.03



营业执照

(副本) 统一社会信用代码 9133050006837528XB (1/1)

名称 小仓离合器(长兴)有限公司
类型 有限责任公司(外国法人独资)
住所 浙江省湖州市长兴县林城镇工业集中区友好路7号
法定代表人 小仓康宏
注册资本 壹仟万美元
成立日期 2013年05月13日
营业期限 2013年05月13日至2063年05月12日
多证合一 住房公积金缴存登记
经营范围 离合器、制动器、增压器、油雾分离器、模具及其零部件的研发、生产、销售。(除涉及外商投资准入特别管理措施内容)(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



2017年10月19日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110114MA0187YJ26

名称 中诚君和（北京）国际资产评估有限公司
 类型 有限责任公司（自然人投资或控股）
 住所 北京市昌平区回龙观镇科星西路106号院6号楼7层701
 法定代表人 杨蕾
 注册资本 200万元
 成立日期 2017年10月19日
 营业期限 2017年10月19日至 长期
 经营范围 资产评估；财务咨询（不得开展审计、验资、查账、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查账报告、评估报告等文字材料。）；经济信息咨询（不含中介服务）（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2019年 02月 20日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。