



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：CVI2022V016

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：林述斌

E-mail: jyutuhin-lin@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：北京市朝阳区北辰东路8号汇园大厦G座0302室

电话：010-66155200

联系人：王诚军

E-mail: wangchengjun@chinavaluer.com

签约地点：北京



第一条 总则

根据《中华人民共和国合同法》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中涂化工(上海)有限公司委托，拟了解中涂化工(上海)有限公司的股东全部权益在基准日的市场价值，特委托我公司对中涂化工(上海)有限公司的股东全部权益进行估值，为相关方编制财务报表提供参考。

(二)工作范围

- 1.获取并与管理层讨论目标公司的相关财务信息；
- 2.研究目标公司财务资料的相关基础及假设；
- 3.进行适当的研究，以取得足够的市场数据和统计数据，并根据公认的估值程序和惯例进行估值；
- 4.形成初步估值结果，并与委托人进行沟通。
- 5.根据沟通情况对初步估值结果进行调整完善，形成估值结论；
- 6.出具中文估值报告。

(三)估值基准日

本项目的估值基准日为2022年6月30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 估值报告的提交

(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肆份。

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、中涂化工(上海)有限公司。

(二)估值报告仅供委托人、中涂化工(上海)有限公司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评估报告。

(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壹拾捌万元整(¥180,000.00)。

(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：

受托方提交正式估值报告后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壹拾捌万元整(¥180,000.00)。

(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机

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)因新冠肺炎疫情影响,本次不进行现场调查工作,受托人通过委托人及目标公司等相关方提供的资产照片、视频、资料、权证等资料,来执行替代核实程序及开展测算工作,并在估值报告中披露。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

(五)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。

(六)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：



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：



时 间： 年 月 日

不动研(上海)投资咨询有限公司拟了解
中涂化工(上海)有限公司股东全部权益项目
估值报告
CVI2022V016



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

二〇二二年九月二十九日



目录

目录	1
声明	1
估值报告	2
一、 委托人、目标单位及委托合同约定的其他估值报告使用者	2
二、 估值目的	3
三、 估值对象和估值范围	3
四、 价值类型及其定义	4
五、 估值基准日	4
六、 估值参考依据	4
七、 估值方法	5
八、 估值程序实施过程和情况	22
九、 估值假设	22
十、 估值结论	23
十一、 特别事项说明	24
十二、 估值报告使用限制说明	24
十三、 估值报告日	25
其他委托分析事项	27
估值报告附件	34

声明

一. 委托人或者其他估值报告使用人应当按照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、估值委托合同中约定的其他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。

二. 估值对象涉及的资产清单由委托人、目标单位申报并经其采用签名、盖章或其他方式确认；委托人和其他相关当事人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

三. 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。

四. 估值专业人员已对估值报告中的估值对象及其所涉及资产进行现场调查，但并未进行任何测试，主要依赖于估值人员的外观观察和目标单位提供的资料及向有关管理人员的询问等进行判断。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。

五. 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。

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。

不动研(上海)投资咨询有限公司拟了解
中涂化工(上海)有限公司股东全部权益项目
估值报告
CVI2022V016

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,遵循独立、客观、公正的原则,按照必要的估值程序,对贵公司接受中涂化工(上海)有限公司委托,拟了解中涂化工(上海)有限公司股东全部权益于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、目标单位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,目标单位及委托合同约定的其他估值报告使用人为中涂化工(上海)有限公司。

(一) 委托人简介

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: 稻葉勝巳

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) 目标单位简介

名称: 中涂化工(上海)有限公司

类型: 有限责任公司(台港澳与境内合资)

住所: 上海市嘉定区嘉松北路 4677 号

法定代表人: SHIMADA MASANORI

注册资本: 8,000 万(美元)

成立日期: 1993-01-06

营业期限：1993-01-06 日至 2023-01-05

经营范围：研发、生产高性能涂料及稀释剂和溶剂，转让研发成果，销售自产产品并提供售后服务。经营以上各项产品及同类产品的批发、进出口、佣金代理(不含拍卖)及其它相关配套业务并提供售后服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

二、估值目的

不动研(上海)投资咨询有限公司受中涂化工(上海)有限公司委托，拟了解中涂化工(上海)有限公司股东全部权益于基准日的市场价值，特委托我公司进行估值，提供价值参考。

三、估值对象和估值范围

本次估值对象为中涂化工(上海)有限公司股东全部权益市场价值。

估值范围为中涂化工(上海)有限公司于基准日申报的全部资产及负债。具体见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产：	858,449,985.31
货币资金	243,987,306.29
应收票据	36,021,435.25
应收账款	255,034,729.81
预付账款	-395,831.41
其他应收款	51,302,943.19
存货	272,499,402.17
非流动资产：	123,069,861.68
投资性房地产	10,019,407.26
固定资产净值	76,462,640.15
无形资产	36,587,814.27
资产总计	981,519,846.99
流动负债：	553,757,427.57
短期借款	336,920,418.10
应付账款	150,186,919.43
应付职工薪酬	9,531,160.18
应交税费	3,948,807.08
其他应付款	53,170,122.78
非流动负债：	53,047,633.98
预计负债	51,352,133.98
其他非流动负债	1,695,500.00
负债合计	606,805,061.55
所有者权益合计	374,714,785.44

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 2022 年 6 月 30 日。

本报告的估值基准日是由委托人和目标单位共同确定的。

六、估值参考依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》；
4. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及后续增值税改革相关文件；
5. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；
6. 与估值有关的其他法律、法规及相关文件等。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
3. 《资产评估执业准则——企业价值》；
4. 《资产评估执业准则——不动产》；
5. 《资产评估执业准则——机器设备》；

（三）取价依据

1. 估值基准日执行的贷款利率及汇率；
2. 上海市建设工程造价指标；
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. 固定资产投资价格指数、工业生产者出厂价格指数(PPI)等统计指数；
7. 上海市单位非营业性客车额度拍卖结果；
8. 估值人员收集的其他与估值有关的资料。

（四）其他依据

- 1.《房地产权证》；
- 2.《机动车辆行驶证》；
- 3.《城镇土地估价规程》；
- 4.《房地产估价规范》；
- 5.现场调查记录；
- 6.目标单位提供的其他有关资料。

七、估值方法

（一）估值方法的选择

估值方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法，是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定估值对象价值的估值方法。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定估值对象价值的估值方法。

成本法(资产基础法)，是指以目标单位估值基准日的资产负债表为基础，合理估算企业表内及表外各项资产、负债价值，确定估值对象价值的估值方法。

由于在资本市场和产权交易市场很难以找到足够的与估值对象相同或相似的参考企业或可比企业交易案例，故不适用市场法估值；由于目标单位未来收益期和收益额无法合理预测并可以用货币衡量，不具备采用收益法实施估值的操作条件，故不适用收益法估值；综上本次采用资产基础法进行估值。

（二）具体估值方法

1.流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。本次估值将其分为以下几类，采用不同的估值方法分别进行估值：

(1)对除存货以外的流动资产，由于其变现能力较强，相关回收损失风险已在账面价值中体现，故对除存货以外的流动资产以账面价值确定价值。

(2)存货类流动资产，主要包含在途物资、原材料、产成品。

对在途物资、原材料，由于其均为近期购置，账面价值可以充分反映其市场价值，故本次以账面价值确定价值。

对于产成品，根据向企业了解的产成品库龄情况，将产成品分为有效期内产品、已过有效期产品两类。对于有效期内产品，根据其不含税出厂销售价格减去销售费用、全部税

金和适当数额的税后净利润确定价值；对于已过有效期产品，按零值确定。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{某产成品价值} &= \text{不含税出厂销售价格} - \text{销售费用} - \text{全部税金} - \text{适当数额的税后净利润} \\ &= \text{不含税出厂销售单价} \times \text{库存数量} \times (\text{1} - \text{销售费用率} - \text{全部税金率} - \text{适当比} \\ &\quad \text{率} \times \text{销售收入净利润率}) \end{aligned}$$

不含税出厂销售单价根据企业提供的与估值基准日时间相近的实际销售单价减去销项税额确定；销售费用率及全部税费的比率根据企业 2018 年~2021 年占收入的平均比率进行测算；由于企业连年亏损，因此本次适当比率按 0% 计取。

2. 非流动资产

非流动资产包括投资性房地产、固定资产、无形资产。

(1) 投资性房地产

对外购的投资性房地产，由于其所在地房地产市场成熟，同类型资产交易活跃，故可采用市场比较法进行估值，其估值结果为房地合一价值。

市场比较法是指在掌握与目标房地产相同或相似的房地产(参照物)的市场价格的基础上，以目标房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上做出调整和修正，确定待估房地产价值的估值方法。计算公式如下：

$$\text{房地产单价} = \text{参照物交易单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$$

$$\text{投资性房地产价值} = \text{房地产单价} \times \text{总建筑面积}$$

(2) 固定资产

1) 房屋建筑物

基于本次估值之特定目的，结合待估值房屋的特点，对于抵偿债务取得的位于江苏南通市外环北路 820 号的商铺采用市场比较法进行估算，具体参考投资性房地产估值方法。

对于目标单位在上海嘉定区自建两个厂区的房屋建筑物采用重置成本法进行估算。

计算公式如下：

$$\text{房屋建筑物价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

A. 重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{建安工程造价}[\text{不含税}] + \text{前期费及其他费用}[\text{不含税}] + \text{资金成本}$$

a. 建安工程造价

参考上海市当地同类型房屋的造价指标，结合实际房屋建筑物状况进行调整，估算出房屋建筑物的建安工程不含税造价。

b.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，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

c.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。

$$\text{资金成本}=[\text{建安工程造价(含税)}+\text{其他费用(含税)}]\times\text{贷款利率}\times\text{建设工期}\times 1/2$$

B.综合成新率

采用年限法确定。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综合成新率。计算公式为：

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

2)设备

本次设备主要包括机器设备、车辆、电子设备等。根据本次设备的特点，本次采用重置成本法进行估值。

$$\text{设备价值}=\text{重置成本(不含税)}\times\text{综合成新率}$$

A.重置成本的确定

a.机器设备、电子设备

采用物价指数调整法。主要依据机器设备、电子设备的账面值及相关价格指数，并以扣除增值税后的价格确定重置成本。

b.车辆

采用物价指数调整法。对厂内使用的叉车、地磅推车等，主要依据其账面值及相关价格指数，并以扣除增值税后的价格确定重置成本。

对已取得《机动车辆行驶证》的运输车辆，考虑其车辆购置成本及上海地区牌照费确定其重置成本。

$$\text{重置成本}=\text{购置价}+\text{车辆购置税}+\text{其他费用}+\text{牌照费}-\text{可抵扣增值税}$$

$$\text{车辆购置税}=\text{车辆不含税售价}\times\text{税率 } 10\%$$

$$\text{可抵扣增值税}=\text{购置价}\times 13\%/ (1+13\%)$$

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

牌照费按照基准日当月单位非营业性客车额度拍卖结果平均水平计算。

对拟报废车辆，仅考虑上海地区牌照费确定价值。

B.综合成新率的确定

a.机器设备、电子设备

综合成新率采用年限法确定。计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{设备尚可使用年限} / (\text{设备已使用年限} + \text{设备尚可使用年限}) \times 100\%$$

b.车辆

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

综合成新率结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。

(3)无形资产

1)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、仓储用地估值宜采用市场比较法、成本逼近法和基准地价系数修正法。由于宗地所在地区土地市场成熟、近年来土地成交案例较多，是土地价值的最直观反映，故本次采用市场比较法对土地使用权进行估值。

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；

综上所述，本次估值采用市场比较法估算待估宗地出让土地使用权价值。

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

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--待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C--待估宗地因素条件指数/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。

2)其他无形资产

其他无形资产主要为目标单位委托开发或购买的办公软件、财务软件等，以其账面价值确定价值。

3.负债

负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、预计负债、其他流动负债。对估值范围内的负债，根据目标单位介绍，各笔债务均为基准日实际承担的付款义务，故以基准日账面价值来确定价值。

（三）主要资产估值案例

案例一：投资性房地产 绿地和创办公室（20-2008）

1.投资性房地产概况

绿地和创办公室（20-2008）位于上海市普陀区曹杨路450号，北至武宁路、东至内环高架、南临曹杨路、西邻普雄路，临近曹杨路地铁站（可乘11号、14号、3号及4号地铁站），交通便利度较好，人文环境和自然环境较好，区域内教育配套及公共服务配套较完善。证载建筑面积为122.54平方米，不动产权证号为沪房地普字（2007）第031071号，证载权利人均均为中涂化工（上海）有限公司，房产用途为办公。

2.估值过程

根据用途相同、结构相同、地区相近、估值基准日相近的原则，选取三个可比房地产的交易实例作为比较实例，对三个可比案例进行对比修正，计算估值结果。具体如下：

序号	可比案例	位置	成交面积(m ²)	用途	朝向	装修情况	总售价(万元)	单价(元/m ²)
1	上海大宁中心广场	静安区万荣路700号	3,107.00	办公	南北	简单装修	8,452.13	27,200.00
2	天汇广场	普陀区兰溪路900弄	1,438.00	办公	南北	简单装修	3,935.13	27,362.00
3	新潮明珠城	普陀区东新路88弄1-39号	1,897.00	办公	南北	简单装修	5,650.76	29,791.00

本次估值范围内的房地产为企业市场挂牌交易，与比较案例交易情况相同，故本次估值不需要对交易情况进行修正；本次估值中所选取的案例均为已成交案例，因此本次不考虑交易过程中买卖双方的议价情况修正。本次估值中具体修正因素情况详见下表：

比较案例因素条件说明

影响因素	估值对象	实例一	实例二	实例三	
建筑物名称	绿地和创办公室 (20-2008)	上海大宁中心广场	天汇广场	新湖明珠城	
案例价格(万元)	待估	8,452.13	3,935.13	5,650.76	
交易单价(元/m ²)	待估	27,200	27,362	29,791	
面积(m ²)	122.54	3,107.00	1,438.00	1,897.00	
交易日期	基准日	2022年6月	2022年6月	2022年6月	
交易情况	待估	正常	正常	正常	
区位状况调整	地理位置	上海市普陀区曹杨路450号	上海市静安区万荣路700号	上海市普陀区兰溪路900号	上海市普陀区东新路88弄
	办公氛围程度	办公氛围较好	办公氛围较好	办公氛围较好	办公氛围较好
	交通	交通便利、临近地铁等交通设施	交通便利、临近地铁等交通设施	交通便利、临近地铁等交通设施	交通便利、临近地铁等交通设施
	外部配套设施	配套设施齐全	配套设施齐全	配套设施齐全	配套设施齐全
	周边环境	环境较好	环境较好	环境较好	环境较好
实物状况调整	建筑规模	规模较大	规模较大	规模较小	规模适中
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	水电卫消防电梯设施齐备	水电卫消防电梯设施齐备	水电卫消防电梯设施齐备	水电卫消防电梯设施齐备
	装饰装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	空间布局	空间布局良好	空间布局良好	空间布局良好	空间布局良好
	楼层	高层区	高层区	高层区	高层区
	建成年代	2007年	2011年	2016年	2008年
	朝向	南北	南北	南北	南北
	外观	外观良好	外观良好	外观良好	外观良好
权益状况调整	规划条件	办公	办公	办公	办公
	土地使用状况	使用正常	使用正常	使用正常	使用正常
	权属状况	权属齐备	权属齐备	权属齐备	权属齐备

比较因素条件修正系数表

影响因素	估值对象	实例一	实例二	实例三
建筑物名称	绿地和创办公室 (20-2008)	上海大宁中心广场	天汇广场	新湖明珠城
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
区位状况	地理位置	100	100	100
	办公氛围程度	100	100	100
	交通	100	100	100

调整	外部配套设施	100	100	100	100
	周边环境	100	100	100	100
实物状况调整	建筑规模	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	建成年代	100	101	102	100
	朝向	100	100	100	100
	外观	100	100	100	100
	权益状况调整	规划条件	100	100	100
土地使用状况		100	100	100	100
权属状况		100	100	100	100

比较因素条件修正计算表

影响因素	估值对象	实例一	实例二	实例三	
建筑物名称	绿地和创办公室 (20-2008)	上海大宁 中心广场	天汇广场	新潮明珠城	
可比单价	待估	27,200.00	27,362.00	29,791.00	
交易日期	1.00	1.00	1.00	1.00	
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00	
区位状况调整	地理位置	1.00	1.00	1.00	
	办公氛围程度	1.00	1.00	1.00	
	交通	1.00	1.00	1.00	
	外部配套设施	1.00	1.00	1.00	
	周边环境	1.00	1.00	1.00	
实物状况调整	建筑规模	1.00	1.00	1.00	
	建筑结构	1.00	1.00	1.00	
	设施设备	1.00	1.00	1.00	
	装饰装修	1.00	1.00	1.00	
	空间布局	1.00	1.00	1.00	
	楼层	1.00	1.00	1.00	
	建成年代	1.00	0.99	0.98	1.00
	朝向	1.00	1.00	1.00	1.00
外观	1.00	1.00	1.00	1.00	
	1.00	1.00	1.00	1.00	
权益	规划条件	1.00	1.00	1.00	

状况调整	土地使用状况	1.00	1.00	1.00	1.00
	权属状况	1.00	1.00	1.00	1.00
因素调整合计		1.00	0.99	0.98	1.00
修正后单价 (元/m ²)			26,928.00	26,815.00	29,791.00
比准单价(元/m ²)		27,800.00			
比准总价(元)		3,406,600.00			

案例二：房屋建筑物 SP2 一号车间

1.房屋建筑物概况

一号车间位于上海市嘉定区嘉松北路 4677 号，属中涂化工（上海）有限公司老厂区。一号车间建成于 2006 年 12 月，钢混结构，证载建筑面积为 4,679.12 平方米，不动产权证号为沪房地嘉字（2007）第 018946 号，证载权利人均为中涂化工（上海）有限公司，房产用途为工厂。对应土地权证号为沪房地嘉字(2007)第 018946 号，土地使用权面积为 52,614.00 平方米，土地用途为工业。

2.房屋建筑物区位概况

中涂化工（上海）有限公司老厂区位于安亭国际汽车城敏枫工业园区，周边有上海聚友实业发展有限公司、上海一品颜料有限公司等，工业聚集度较高。紧临嘉松北路，道路通达度较好，距离公共车站东赵巷 350 米，途经公交线路有嘉松 63 路、嘉松线等，交通便捷度较好。所在地区市政基础设施条件达到“五通”（即通路、供电、通上水、通下水及通讯），基础设施状况较完善。周边绿化率一般，有道路绿化、厂区内绿化等，周边多为厂区，人文环境一般，总体环境状况一般。

3.估值过程

(1)重置成本

①建安工程造价的确定

一号车间建成于 2006 年 12 月，钢混结构，证载建筑面积为 4,679.12 平方米。

参照《上海建设工程造价信息》网站公布的造价指标信息并结合一号车间建筑物现状，钢混结构造价指标单价为 2,600 元/m²，分摊的自建其他工程（如室外总体、绿化、线路等）约为 700 元/m²，合计建安工程费单价为 3,300 元/m²。计算过程如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	结构	建安工程含税单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	建安工程费含税总价	建安工程费 不含税总价
1	SP2 一号车间	钢混	3,300.00	4,679.12	15,441,096.00	14,166,143.12

②前期费用及其他费用

根据不同工程类别分别计取前期费用，具体计算详见其他费用计算表：

建筑工程前期及其他费用计算表

金额单位：人民币元

序号	项目	取费基础	费率% (含税)	费率% (不含税)	前期费金额 (含税)	前期费金额 (不含税)
一	建设单位管理费	建安工程造价	1.03%	1.03%	159,043.29	159,043.29
二	工程监理费	建安工程造价	1.70%	1.60%	262,498.63	247,640.22
三	勘察费设计费	建安工程造价	3.30%	3.11%	509,556.17	480,713.37
四	招投标代理费	建安工程造价	0.09%	0.08%	13,896.99	13,110.36
五	环境评价费	建安工程造价	0.07%	0.07%	10,808.77	10,196.95
六	项目建议书费及可行性研究费	建安工程造价	0.30%	0.28%	46,323.29	43,701.22
七	合计		6.49%	6.18%	1,002,127.13	954,405.40

前期及其他费用含税价=1,002,127.13 元；

前期及其他费用不含税价=954,405.40 元。

③资金成本

资金成本根据建设项目的建设规模，确定合理的建设工期为 1 年，选取估值基准日 1 年期贷款市场报价利率（LPR）3.70%，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本=(建筑安装工程造价[含税]+前期费用及其他费用[含税])×1/2×贷款利率×合理工期

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (15,441,096.00 + 1,002,127.13) \times 0.5 \times 3.70\% \times 1 \\ &= 304,199.63 \text{ 元} \end{aligned}$$

④计算结果

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{建安工程造价（不含税）} + \text{前期及其他费用（不含税）} + \text{资金成本} \\ &= 14,166,143.12 + 954,405.40 + 304,199.63 \\ &= 15,424,700.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

(2)成新率

测算建筑物的成新率采用年限法成新率确定。

纳入估值范围的房屋建筑物建成于 2006 年 12 月，截止到估值基准日已使用 15.51 年，根据现场观察分析，截至本次估值基准日，该房屋尚可使用年限为 34.49 年，土地剩余使用年限为 33.47。因此本次尚可使用年限为 33.47 年。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{房屋建筑物尚可使用年限} / (\text{房屋建筑物已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 33.47 / (15.51 + 33.47) \times 100\% \\ &= 68\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(3) 估值结果

$$\begin{aligned} \text{房屋建筑物价值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 15,424,700.00 \times 68\% \\ &= 10,541,000.00 \text{ 元} (\text{取整}) \end{aligned}$$

4. 估值结论

经过如上估值过程及估值方法，一号车间价值为 10,541,000.00 元。

案例三：（机器设备）高速双轴搅拌机

1. 设备概况

启用日期：2012 年 4 月

账面原值：3,788,034.20 元

账面净值：378,803.42 元

数量：1 台（套）

该设备实际启用时间为 2012 年 4 月，估值人员现场勘查，该设备于估值基准日时处于正常使用状态，技术状况良好。

2. 重置成本的确定

重置成本 = 购置价 + 工程建设其它费用 + 资金成本 - 可抵扣增税

(1) 设备购置价

设备购置价主要依据机器设备的账面值及相关价格指数，并以扣除增值税后的价格确定重置成本。

国家统计局公布的 2002 年至 2021 年通用设备的工业生产者出厂价格指数如下：

日期	通用设备出厂价格指数（上年=100）	系数
2021-12-31	101.40	1.01
2020-12-31	99.70	1.00
2019-12-31	100.80	1.01
2018-12-31	101.60	1.02
2017-12-31	100.80	1.01
2016-12-31	99.00	0.99
2015-12-31	98.80	0.99

2014-12-31	99.50	1.00
2013-12-31	99.30	0.99
2012-12-31	100.00	1.00
2011-12-31	102.66	1.03
2010-12-31	100.10	1.00
2009-12-31	98.65	0.99
2008-12-31	104.80	1.05
2007-12-31	101.30	1.01
2006-12-31	100.20	1.00
2005-12-31	101.78	1.02
2004-12-31	103.11	1.03
2003-12-31	99.77	1.00
2002-12-31	98.20	0.98

由上表可计算 2013 年至 2021 年通用设备的工业生产者出厂价格指数变动系数=1.01。

购置价（含税）=账面原值×价格指数变动系数×（1+增值税率）

$$=3,788,034.20 \times 1.01 \times (1+13\%)$$

$$=4,317,200.00 \text{ 元（取整）}$$

增值税=账面原值×价格指数变动系数×增值税率

$$=3,788,034.20 \times 1.01 \times 13\%$$

$$=496,669.03$$

综上，确定该设备基准日含税市场购置价 4,317,200.00 元，已包含安装费等。

(2)其他费用：由建设单位管理费、工程监理费、工程勘察设计费、环境影响评价费等构成，
明细如下：

序号	项目	取费基础	费率% (含税)	费率% (不含税)	其他费用 金额 (含税)	其他费用 金额 (不含税)
一	建设单位管理费	建安工程造价	1.03%	1.03%	44,467.16	44,467.16
二	工程监理费	建安工程造价	1.70%	1.60%	73,392.40	69,238.11
三	勘察费设计费	建安工程造价	3.30%	3.11%	142,467.60	134,403.40
四	招投标代理费	建安工程造价	0.09%	0.08%	3,885.48	3,665.55
五	环境影响评价费	建安工程造价	0.07%	0.07%	3,022.04	2,850.98
六	项目建议书费及可行性 研究费	建安工程造价	0.30%	0.28%	12,951.60	12,218.49
七	合计		6.49%	6.18%	280,186.28	266,843.69

含税工程建设其他费用=280,186.28 元；

不含税工程建设其他费用=266,843.69 元。

(3)资金成本：该目标单位的购建工期按 1 年考虑。

资金成本=(设备购置价+工程建设其它费用)×贷款利率×合理工期×1/2=85,051.65 元。

(4)可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价/(1+0.13)×0.13+其他费用增值税可抵扣额
=510,011.62 元

(5)重置成本的计算

重置成本=购置价+工程建设其它费用+资金成本-可抵扣增税
=4,172,400.00 元(取整)

3.成新率的确定

该设备至估值基准日已使用 10.2 年，通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解。经估值人员、企业设备管理及使用人员现场共同勘察评定该设备尚可使用 6 年：

年限法成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%
=6/(10.2+6)×100%=36%(取整)

4.估值结论

设备价值=重置成本×综合成新率
=4,172,400.00×36%
=1,502,064.00 元（取整）

案例四：（车辆）金杯 9 人座

1.车辆概况

车辆名称： 金杯 9 人座

车辆牌号： 沪ML0027

型 号： SY6521G2S1BG

启用日期： 2012年6月

已行使里程： 33.50万公里

账面原值： 218,857.11元

账面净值： 21,885.71元

2.重置成本的确定

重置成本=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×税率 10%

可抵扣增值税=购置价×13%/（1+13%）

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

经网上查询其替代产品的市场价格，分析其与市场参照车辆的差异，确定该车的购置价为270,700.00元。

牌照费按照基准日当月单位非营业性客车额度拍卖结果平均水平计算。上海市非营业性客车额度拍卖网站公布的 2022 年 6 月份的平均拍卖价格为 161,141 元。

重置成本=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

=267,100.00元（取整）

3.成新率的确定

该车辆于 2012 年 6 月启用，至基准日已使用 10 年，已行驶里程约为 33.50 万公里，该车辆的经济行驶里程 60 万公里，经济使用年限 15 年，则：

成新率(里程法)=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%
= (60-33.50) /60×100%=44%

成新率(年限法)=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%
= (15-10) /15×100%=33%

根据孰低原则，车辆的成新率为 33%。

4.估值结论

车辆价值=重置成本×成新率+牌照费
=267,100.00×33%+161,141.00
=250,174.33 元

案例五：（电子设备）气相色谱仪

1.设备概况

设备名称：气相色谱仪

购置日期：2014 年 8 月

启用日期：2014 年 9 月

数 量：1 台

账面原值：166,156.28 元

账面净值：16,615.63 元

2.重置成本的确定

重置成本主要依据电子设备的账面原值及相关价格指数，并以扣除增值税后的价格确定重置成本。

国家统计局公布的 2002 年至 2021 年计算机、通信和其他电子设备制造业的工业生产者出厂价格指数如下：

日期	计算机、通信和其他电子设备制造业 出厂价格指数（上年=100）	系数
2021-12-31	99.90	1.00
2020-12-31	98.50	0.99
2019-12-31	99.10	0.99
2018-12-31	98.60	0.99
2017-12-31	99.70	1.00
2016-12-31	98.60	0.99
2015-12-31	98.40	0.98
2014-12-31	98.30	0.98
2013-12-31	97.30	0.97
2012-12-31	97.80	0.98
2011-12-31	98.26	0.98
2010-12-31	98.34	0.98
2009-12-31	95.73	0.96
2008-12-31	98.27	0.98
2007-12-31	97.50	0.98
2006-12-31	96.60	0.97
2005-12-31	95.25	0.95
2004-12-31	95.12	0.95
2003-12-31	93.67	0.94
2002-12-31	96.53	0.97

由上表可计算 2015 年至 2021 年计算机、通信和其他电子设备制造业的工业生产者出厂价格指数变动系数=0.93。

重置价=账面原值×价格指数变动系数

$$=166,156.28 \times 0.93$$

$$=154,500.00 \text{ 元（取整）}$$

综上，确定该设备基准日不含税重置价 154,500.00 元。

3.成新率的确定

该设备的经济寿命年限为 10 年，截至估值基准日，已使用 7.83 年。估值人员现场勘查，该设备功能完好，保养维护较好，尚可使用 2 年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 2 / (7.83 + 2) \times 100\% \\ &= 22\% \end{aligned}$$

4. 估值结论

$$\begin{aligned} \text{设备价值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 154,500.00 \times 22\% \\ &= 33,990.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

案例六：（土地使用权）上海市嘉定区嘉松北路 4677 号

1. 土地概况

中涂化工（上海）有限公司老厂区占地位于嘉定区嘉松北路 4677 号，宗地号：嘉定区方泰镇 2 街坊 1/1 丘，土地四至：东至安亭国际汽车城污水处理厂边界、南至上海一品颜料有限公司边界、西至上海聚有实业发展有限公司边界、北至嘉定区嘉松北路。不动产权证号为沪房地嘉字(2007)第 018946 号，来源为出让，用途为工业，使用期限 2005 年 12 月 12 日至 2055 年 12 月 11 日止，使用权面积 52,614.00 m²，宗地形状较规则。基础设施开发程度：宗地红线内、外达到“五通”（即通路、供电、通上水、通下水及通讯）。

2. 估值过程

根据用途相同、结构相同、地区相近、估值基准日相近的原则，选取三个可比土地使用权的交易实例作为比较实例，对三个可比案例进行对比修正，计算估值结果。具体如下：

序号	可比案例	位置	成交面积 (m ²)	用途	使用年限	交易日期	总售价 (万元)	单价 (元/m ²)
1	嘉定区嘉定工业区 (北区) JDSB0202 单元 05-03 地块	嘉定区嘉定工业区	67,430.70	工业	50	2021/12	10,113.00	1499.76
2	嘉定区南翔镇 JDC2-0401 单元 01-03 地块 (南翔镇 1901 号地块)	嘉定区南翔镇	44,175.10	工业	50	2021/10	6,291.00	1424.11
3	嘉定区南翔镇 JDC2-0401 单元 01-01B 地块 (南翔镇 1902 号地块)	嘉定区南翔镇	13,431.50	工业	50	2021/7	1,929.00	1436.18

本次估值中具体修正因素情况详见下表：

比较案例因素条件说明

影响因素	估值对象	实例一	实例二	实例三
地块名称及位置	上海市嘉定区嘉松北路 4677 号	嘉定区嘉定工业区 (北区) JDSB0202 单	嘉定区南翔镇 JDC2-0401 单元 01-03	嘉定区南翔镇 JDC2-0401 单元

		元 05-03 地块	地块（南翔镇 1901 号地块）	01-01B 地块（南翔镇 1902 号地块）
出让价格（万元）	待估	10,113.00	6,291.00	1,929.00
出让面积（m ² ）	52,614.00	67,430.70	44,175.10	13,431.50
出让单价（元/m ² ）	待估	1499.76	1424.11	1436.18
交易日期	基准日	2021 年 12 月	2021 年 10 月	2021 年 7 月
交易情况	待估	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限	33.47	50	50	50
区域因素	道路级别	高速、国道	高速、国道	高速、国道
	城市内部交通便捷程度	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷
	聚集效益	聚集效益较优	聚集效益较优	聚集效益较优
	环境质量优劣状况	环境质量较优	环境质量较优	环境质量较优
	区域土地利用限制	工业	工业	工业
	公用设施完备度	公用设施完备度正常	公用设施完备度正常	公用设施完备度正常
个别因素	地形开发程度	七通一平	七通一平	七通一平
	地质状况与地基承载力	承压能力基本充足	承压能力基本充足	承压能力基本充足
	宗地自然条件	良好	良好	良好
	宗地自然灾害危害程度	危害程度较小	危害程度较小	危害程度较小
	宗地临路条件	双面临路	双面临路	双面临路
	宗地面积	较大	较大	适中
	宗地形状	规则	规则	规则
	规划土地用途	工业用地	工业用地	工业用地

本次估值范围内的土地使用权为挂牌出让所得，与比较案例交易情况相同，故本次估值不需要对交易情况进行修正；本次估值中所选取的案例虽均为已成交案例，且成交日期至估值基准日，上海市工业用地的地价基本没有增长，因此，未对交易日期进行修正。本次估值中具体修正因素修正情况详见下表：

比较因素条件修正系数表

影响因素		估值对象	实例一	实例二	实例三
交易日期			100	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地使用年限		100	110	110	110
区域因素	道路级别	100	100	100	100
	城市内部交通便捷程度	100	100	100	100
	聚集效益	100	100	100	100
	环境质量优劣状况	100	100	100	100

	区域土地利用限制	100	100	100	100
	公用设施完备度	100	100	100	100
个别因素	土地开发程度	100	100	100	100
	地质状况与地基承载力	100	100	100	100
	宗地自然条件	100	100	100	100
	宗地自然灾害危害程度	100	100	100	100
	宗地临路条件	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	规划土地用途	100	100	100	100

综上，修正系数具体如下：

比较因素条件修正计算表

影响因素		估值对象	实例一	实例二	实例三
交易价格			1,499.76	1,424.11	1,436.18
交易日期		1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00
土地使用年限		1.00	0.91	0.91	0.91
区域因素	道路级别	1.00	1.00	1.00	1.00
	城市内部交通便捷程度	1.00	1.00	1.00	1.00
	聚集效益	1.00	1.00	1.00	1.00
	环境质量优劣状况	1.00	1.00	1.00	1.00
	区域土地利用限制	1.00	1.00	1.00	1.00
	公用设施完备度	1.00	1.00	1.00	1.00
	区域因素小计	1.00	1.00	1.00	1.00
个别因素	土地开发程度	1.00	1.00	1.00	1.00
	地质状况与地基承载力	1.00	1.00	1.00	1.00
	宗地自然条件	1.00	1.00	1.00	1.00
	宗地自然灾害危害程度	1.00	1.00	1.00	1.00
	宗地临路条件	1.00	1.00	1.00	1.00
	宗地面积	1.00	1.00	1.00	1.00
	宗地形状	1.00	1.00	1.00	1.00
	规划土地用途	1.00	1.00	1.00	1.00
个别因素小计	1.00	1.00	1.00	1.00	
修正价格			1,363.00	1,295.00	1,306.00
比准价格（元/m ² ）			1,321.00		

待估宗地价值=估值单价×土地面积

=1,321.00×52,614.00

=69,503,094.00 元

八、估值程序实施过程和情况

根据估值目的及估值范围内相关资产状况，估值人员对估值范围内的资产进行了必要的核查。主要估值过程如下：

（一）接受委托

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。向目标单位布置估值所需资料清单，同时拟定本项目初步计划。

（二）资产调查

估值人员通过询问、访谈、核对、调查等方式对估值对象涉及的资产进行了必要的调查。

（三）评定估算

估值人员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，从而确定目标单位持有的资产价值。

（四）估值汇总及报告

按照内部质量控制制度，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目标单位交换意见。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.假设目标单位持续经营，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，假设目标单位遵守相关法律法规，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.假设目标单位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目标单位造成重大不利影响。

(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。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 2022 年 6 月 30 日，在本报告所述之估值目的、估值假设与限定条件下，中涂化工(上海)有限公司股东权益账面价值为 37,471.48 万元，股东全部权益估值为 66,840.78 万元，估值增值 29,369.30 万元，增值率 78.38%。具体如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值	市场价值	增减值	增值率%
1	流动资产	85,845.00	85,661.66	-183.34	-0.21
2	非流动资产	12,306.99	41,859.63	29,552.64	240.13
3	其中：投资性房地产	1,001.94	5,017.37	4,015.43	400.77
4	固定资产	7,646.26	21,173.11	13,526.84	176.91
5	其中：房屋建筑物	3,866.49	15,078.91	11,212.42	289.99
6	抵债房产	28.43	62.80	34.37	120.86
7	无形资产	3,658.78	15,669.15	12,010.37	328.26
8	其中：土地使用权	3,546.40	15,556.76	12,010.37	338.66
9	资产总计	98,151.98	127,521.29	29,369.30	29.92
10	流动负债	55,375.74	55,375.74	-	-
11	非流动负债	5,304.76	5,304.76	-	-
12	负债总计	60,680.51	60,680.51	-	-

13	净资产	37,471.48	66,840.78	29,369.30	78.38
----	-----	-----------	-----------	-----------	-------

十一、特别事项说明

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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、目标单位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、估值委托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：2022年9月29日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

中诚君和(北京)国际资产评估有限公司

二〇二二年九月二十九日



其他委托分析事项

基于本次估值报告结论，中涂化工(上海)有限公司提出了其他分析需求，估值人员根据中涂化工(上海)有限公司提出的相关假设前提、测算条件、依据等内容，对相关事项进行了分析，分析结果受交易方案、交易谈判、税务征缴等诸多不确定性因素的影响，仅供委托人及中涂化工(上海)有限公司参考，其他委托分析事项不作为本估值报告之必要组成部分，不对本估值报告结论产生影响。

委托分析事项之一：生产厂区房地产变现分析

一、生产厂区房地产概况

生产厂区共 2 处，包括为上海市嘉定区嘉松北路 4677 号及 4711 号（以下称一厂）、上海市嘉定区嘉松北路 3021 号及 3031 号工业房地产（以下称二厂），其中：

一厂房地产位于嘉定区嘉松北路 4677 号、4711 号，房屋类型为工厂；两块土地使用权面积分别为 52,614.00 m²、17,345.00 m²，使用权来源为出让，用途为工业。

二厂房地产位于嘉定区嘉安公路 3021 号、3031 号，房屋类型为工厂；两块土地使用权面积分别为 33,415.80 m²、13,334.80 m²，使用权来源为出让，用途为工业。

截至基准日，房地产账面价值和估值具体（不含投资性房地产及抵偿债务取得的商品房）如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面原值 (未减值前)	账面价值	估值原值	估值净值
1	房屋建筑物	22,833.11	3,838.06	20,632.50	15,016.11
2	土地使用权	4,727.56	3,546.40	15,556.76	15,556.76
3	总计	27,560.67	7,384.45	36,189.26	30,572.87

按照一厂和二厂范围划分具体如下：

金额单位：人民币万元

厂区	项目	账面原值 (未减值前)	账面价值	估值原值	估值净值
一厂	房屋建筑物	10,836.56	3,597.18	11,159.41	7,677.67
一厂	土地使用权	1,537.50	1,064.33	9,264.13	9,264.13
一厂合计		12,374.06	4,661.51	20,423.54	16,941.80
二厂	房屋建筑物	11,996.55	240.87	9,473.09	7,338.44
二厂	土地使用权	3,190.06	2,482.07	6,292.63	6,292.63
二厂合计		15,186.61	2,722.94	15,765.72	13,631.07

二、假设变现条件

- 1.假设房地产交易范围为中涂化工(上海)有限公司一厂、二厂内的全部房屋建筑物、构筑物、土地使用权，不包括机器设备、车辆、电子设备等；
- 2.假设以估值报告中的上述房屋建筑物、土地使用权的估值结果作为不含增值税的交易对价，不考虑潜在的交易谈判因素的影响；
- 3.假设房地产出售可以适用增值税的简易征收；
- 4.假设房屋建筑物的原始账面成本可以作为土地增值税扣除项目中的取得成本；
- 5.假设本估值报告中的上述房屋建筑物重置成本法估值结果可以作为土地增值税扣除项目中的旧房及建筑物的估值价格；
- 6.假设房地产转让产生的税前利润可以弥补历史年度经营亏损；
- 7.假设中涂化工(上海)有限公司适用的城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税率为当期应缴增值税的 12%，且保持不变；
- 8.假设上述变现和税金征缴过程均在 2022 年 6 月 30 日完成，不考虑交易周期和可能产生的价格变动情况的影响。

三、变现分析过程

房地产的变现，一般需要考虑变现过程中需要扣除的土地增值税、与房地产转让有关的税金及附加（如城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加）、所得税等。

参考上述变现分析及相关假设变现条件，房地产变现值计算公式如下：

房地产变现值=房地产估值（不含税）-土地增值税-税金及附加-所得税

鉴于土地增值税扣除项目的存在一定的不确定性，本次分析按照不同扣除项计算土地增值税。

（一）以房屋建筑物的估值作为扣除项

1.税金及附加

金额单位：人民币万元

厂区	房地产收入（不含增值税）	增值税（5%）	税金及附加（12%）
一厂	16,941.80	847.09	101.65
二厂	13,631.07	681.55	81.79
合计	30,572.87	1,528.64	183.44

2.土地增值税

假设房地产交易，模拟所需要缴纳的土地增值税具体如下：

金额单位：人民币万元

厂区	房地产合计 (不含增值税)	扣除项目				增值额	增值率	适用 税率	速算 扣除 数	模拟测 算土增 税
		取得土地使 用权所支付 的金额	旧房及建 筑物的估 值价格	与转让房 地产有关 的税金	小计					
一厂	16,941.80	1,537.50	7,677.67	101.65	9,316.82	7,624.98	82%	40%	5%	2,584.15
二厂	13,631.07	3,190.06	7,338.44	81.79	10,610.28	3,020.79	28%	30%	0%	906.24
合计	30,572.87	4,727.56	15,016.11	183.44	19,927.11	10,645.77				3,490.39

3. 所得税

假设房地产交易，模拟所需要缴纳的所得税具体如下：

金额单位：人民币万元

房地产 收入 (不含 增值税)	支出项目						净收益	历年经营 亏损	所得税
	土地使 用权 账面 净值	房屋建 筑物 账面 净值	房屋建 筑物 减 值 准 备	土 地 增 值 税	税 金 及 附 加	小 计			
30,572.87	3,546.40	3,838.06	6,552.10	3,490.39	183.44	17,610.38	12,962.50	15,945.40	0.00

上述表中房屋建筑物减值准备金额及历年经营亏损金额为企业提供的财务数据。

4. 房地产变现价值

金额单位：人民币万元

项目	房地产账 面净值	房地产收入 (不含增值税)	支出项目				变现价值
			土地 增 值 税	税 金 及 附 加	所 得 税	小 计	
金额	7,384.45	30,572.87	3,490.39	183.44	0.00	3,673.82	26,899.05

(二) 以房屋建筑物的账面原值作为扣减项

1. 税金及附加

金额单位：人民币万元

厂区	房地产收入（不含增值税）	增值税（5%）	税金及附加（12%）
一厂	16,941.80	847.09	101.65
二厂	13,631.07	681.55	81.79
合计	30,572.87	1,528.64	183.44

2. 土地增值税

假设房地产交易，模拟所需要缴纳的土地增值税具体如下：

金额单位：人民币万元

厂区	房地产合计(不含增值税)	扣除项目				增值额	增值率	适用税率	速算扣除数	模拟测算土增税
		取得土地使用权所支付的金额	房屋建筑物的账面原值	与转让房地产有关的税金	小计					
一厂	16,941.80	1,537.50	10,836.56	101.65	12,475.71	4,466.09	36%	30%	0%	1,339.83
二厂	13,631.07	3,190.06	11,996.55	81.79	15,268.40	-1,637.32	-11%	0%	0%	0.00
合计	30,572.87	4,727.56	22,833.11	183.44	27,744.11	2,828.77				1,339.83

3.所得税

假设房地产交易，模拟所需要缴纳的所得税具体如下：

金额单位：人民币万元

房地产收入(不含增值税)	支出项目						净收益	历年经营亏损	所得税
	土地使用权账面净值	房屋建筑物账面净值	房屋建筑物减值准备	土地增值税	税金及附加	小计			
30,572.87	3,546.40	3,838.06	6,552.10	1,339.83	183.44	15,459.82	15,113.05	15,945.40	0.00

上述表中房屋建筑物减值准备金额及历年经营亏损金额为企业提供的财务数据。

4.房地产变现价值

金额单位：人民币万元

项目	房地产账面净值	房地产收入(不含增值税)	支出项目				变现价值
			土地增值税	税金及附加	所得税	小计	
金额	7,384.45	30,572.87	1,339.83	183.44	0.00	1,523.27	29,049.61

四、变现分析结论

(一) 以房屋建筑物的估值作为扣减项

房地产模拟交易后的估值结果具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值(交易前)	市场价值(交易后)
1	流动资产	85,845.00	85,661.66
2	非流动资产	12,306.99	41,859.63
3	其中：投资性房地产	1,001.94	5,017.37
4	固定资产	7,646.26	21,173.11
5	其中：房屋建筑物	3,838.06	15,016.11
6	抵债房产	28.43	62.80
7	无形资产	3,658.78	15,669.15
8	其中：土地使用权	3,546.40	15,556.76
9	资产总计	98,151.98	127,521.29

序号	项 目	账面价值（交易前）	市场价值（交易后）
10	流动负债	55,375.74	59,049.57
11	其中：处置税费		3,673.82
12	非流动负债	5,304.76	5,304.76
13	负债总计	60,680.51	64,354.33
14	净资产	37,471.48	63,166.96

（二）以房屋建筑物的账面原值作为扣减项

房地产模拟交易后的估值结果具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值（交易前）	市场价值（交易后）
1	流动资产	85,845.00	85,661.66
2	非流动资产	12,306.99	41,859.63
3	其中：投资性房地产	1,001.94	5,017.37
4	固定资产	7,646.26	21,173.11
5	其中：房屋建筑物	3,838.06	15,016.11
6	抵债房产	28.43	62.80
7	无形资产	3,658.78	15,669.15
8	其中：土地使用权	3,546.40	15,556.76
9	资产总计	98,151.98	127,521.29
10	流动负债	55,375.74	56,899.01
11	其中：处置税费		1,523.27
12	非流动负债	5,304.76	5,304.76
13	负债总计	60,680.51	62,203.77
14	净资产	37,471.48	65,317.52

委托分析事项之二：生产厂区房地产价格波动区间

一、房地产价格波动区间产生的原因

中涂化工(上海)有限公司拟了解生产厂区房地产价格波动可能产生的区间值，基于本估值报告已确定的估值方法及以下分析条件，估值人员对可能产生的价格区间进行分析：

- 1.房屋建筑物重置成本之建安工程造价，受工程施工人工、材料、机械和市场的影响，可能与本次估值采用的上海市类似工程造价指标及建安工程产生一定的价格偏差；
- 2.土地使用权的出让价格受上海市嘉定区当地招商引资政策、地区开发规划等条件的影响，土地的交易情况、出让价格会存在一定范围内的波动。

二、房屋建筑物价格波动区间

类似工程造价指标及建安工程产生的价格偏差，预计波动幅度在造价指标的±5%范围内变动，前期费及其他费用、资金成本、成新率测算过程及参数保持不变；

一厂区和二厂区房屋建筑物的价格波动如下（不含抵债房产）：

金额单位：人民币万元

情景	建安工程费合计 (不含税)	前期费合计 (不含税)	资金成本合计	重置成本合计	估值	浮动率
报告结果	18,948.93	1,276.63	406.90	20,632.50	15,016.11	0%
上限	19,896.38	1,340.46	427.25	21,664.09	15,766.90	5%
下限	18,001.49	1,212.80	386.56	19,600.82	14,265.62	-5%

三、土地使用权价格波动区间

土地的价值（考虑年期修正之前）应与该地区同类型土地近二年的加权平均单价趋同。由于加权单价已包含了区域和个别因素的影响，故对加权单价进行年期修正后，确定土地使用权可能出现的价格波动区间值。

（一）近两年上海市嘉定区工业用地成交案例

序号	地块名称	出让方式	用途	级别	出让面积 (m ²)	容积率	出让年限	竞得价 (万元)	竞得日期	土地单价 (元/m ²)
1	嘉定区嘉定新城安亭组团 JDC3-0601、JDC3-0602 单元 05-05B 地块(嘉定区安亭镇 2104 号地块)	挂牌出让	工业	七级	95,393.60	2	50 年	9,731.00	2022/2/17	1,020.09
2	嘉定区嘉定工业区（北区）JDSB0202 单元 05-03 地块	挂牌出让	工业	七级	67,430.70	2	50 年	10,113.00	2021/12/29	1,499.76
3	嘉定区南翔镇 JDC2-0401 单元 01-03 地块（南翔镇 1901 号地块）	挂牌出让	工业	七级	44,175.10	1-2	50 年	6,291.00	2021/10/20	1,424.11
4	嘉定区南翔镇 JDC2-0401 单元 01-01C 地块（南翔镇 1903 号地块）	挂牌出让	工业	七级	13,430.50	2	50 年	1,923.00	2021/7/21	1,431.82

序号	地块名称	出让方式	用途	级别	出让面积 (m ²)	容积率	出让年限	竞得价 (万元)	竞得日期	土地单价 (元/m ²)
5	嘉定区南翔镇 JDC2-0401 单元 01-01B 地块(南翔镇 1902 号地块)	挂牌出让	工业	七级	13,431.50	2	50 年	1,929.00	2021/7/2	1,436.18
6	嘉定区徐行镇 JDS4-0101 单元 07-02、09-06、09-03 地块(嘉定区徐行镇 2001、2002、2003 号地块)	挂牌出让	工业	七级	113,694.90	2	50 年	15,427.00	2021/6/8	1,356.88
7	嘉定区嘉定工业区(北区)JDS2-0601 单元 09-04A 号地块	挂牌出让	工业	八级	7,515.90	2	50 年	733.00	2021/4/7	975.27
8	嘉定区嘉定工业区 2001 号地块	挂牌出让	工业	八级	26,615.30	1.99	50 年	4,193.00	2021/3/5	1,575.41
9	嘉定区嘉定工业区 2005 号地块	挂牌出让	工业	八级	133,333.00	2	50 年	20,000.00	2020/9/22	1,500.00
10	嘉定区工业区 0316 街坊 P1 宗地嘉定区嘉定工业区 1702 号地块	挂牌出让	工业	六级	35,551.20	2	50 年	3,793.00	2020/4/1	1,066.91
	合计				550,571.70			74,133.00		1,346.47

(二) 四块土地使用权年期修正

序号	土地权证编号	土地剩余年限	土地市场出让单价 (加权平均) (元/m ²)	土地还原率	年期修正系数	土地单价 (元/m ²)	面积(m ²)	估值(万元)
1	沪房地嘉字(2007)第 018946 号	33.47	1,346.47	6%	0.91	1,224.07	52,614.00	6,440.30
2	沪房地嘉字(2009)第 004692 号	34.53	1,346.47	6%	0.92	1,235.30	17,345.00	2,142.62
3	沪房地嘉字(2011)第 003266 号	36.32	1,346.47	6%	0.93	1,246.73	33,415.80	4,166.06
4	沪房地嘉字(2014)第 025162 号	36.32	1,346.47	6%	0.93	1,246.73	13,334.80	1,662.50
	合计							14,411.48

(三) 土地使用权价格波动区间

金额单位：人民币万元

项目	账面原值	账面净值	估值区间		
			报告估值结果	均价	差异率
合计	4,727.56	3,546.40	15,556.76	14,411.48	-7.36%

四、生产区房地产价格波动区间

综上，一厂区和二厂区房地产价格波动如下（不含抵债房产）：

金额单位：人民币万元

项目	账面原值	账面净值	估值区间		
			上限	下限	差异率
合计	27,560.67	7,384.45	31,323.66	28,676.73	-8.45%

估值报告附件

附件一、估值机构法人营业执照副本



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91110114MA0187YJ26



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 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)

法定代表人 王诚军

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。)

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

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



登记机关

2022年06月17日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

北京增值税普通发票

No 24361509

011001900104

011001900104

24361509

开票日期 2022年12月06日



机器编号:

499936406302

名称: 不动研(上海)投资咨询有限公司
 纳税人识别号: 9131000091833699D
 地址、电话:
 开户行及账号:

货物或应税劳务、服务名称
 *鉴证咨询服务*咨询服务费

规格型号

单位

数量

单价
75471.6981132

金额
75471.70

税率
6%

税额
4528.30

合计

价税合计(大写)

捌万圆整

(小写) ¥80000.00

销售方

名称: 中诚君和(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)

校验码 12218 59214 62387 99879

备注

第一联: 记账联 销售方记账凭证

税务总局 [2019] 144号 北京东港安全印刷有限公司

2022 V016

中总收

北京增值税普通发票

No 24361508

011001900104

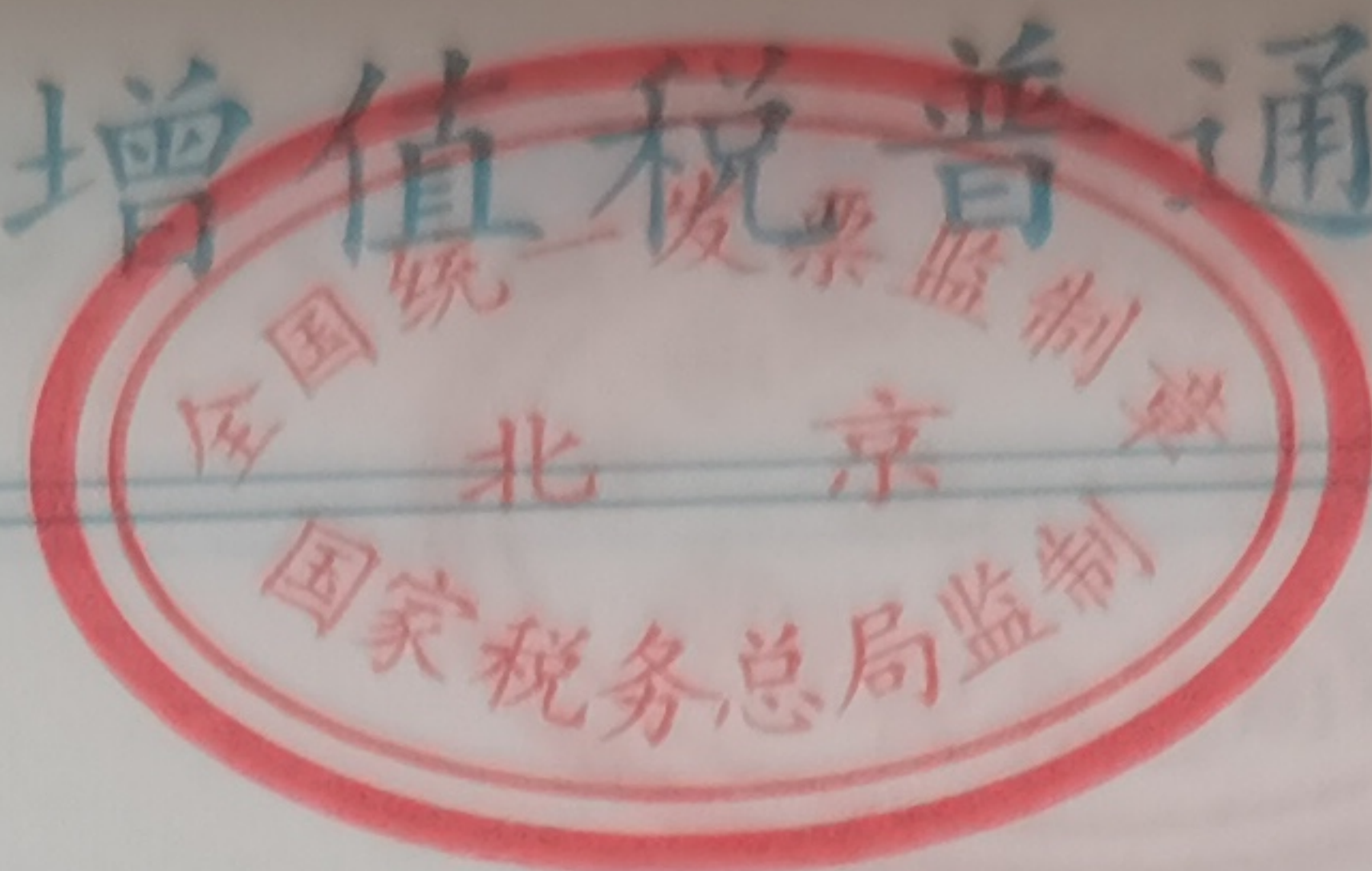
011001900104

24361508

开票日期: 2022年12月06日



机器编号: 499936406302



税总函 [2019] 144号 北京东港安全印刷有限公司

购买方
 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
 03<871164<548+3><<*4*1341</4
 3<5889//+24*7*>2048552736/77
 >3>7>6/*>56*>>0510<+7947-074
 /715715*83011>0>063992679449

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
*签证咨询服务*咨询服务费			1	94339.6226415	94339.62	6%	5660.38
合 计					¥94339.62		¥5660.38

价税合计(大写) 壹拾万圆整 (小写) ¥100000.00

销售方
 名称: 中诚君和(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

备注
 校验码 00735 63199 53259 02094

收款人: 黄伟

复核: 杨蕾

开票人: 黄伟

销售方: (章)

第一联: 记账联 销售方记账凭证