

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司
拟发行股份收购资产涉及的
上海中测行工程检测咨询有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告**

苏中资评报字(2019)第9056号
(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司
二〇一九年五月二十四日

资产评估报告编码回执

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3232020077320801201900052

资产评估报告名称： 苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司拟发行
股份收购资产涉及的上海中测行工程检测咨询有
限公司股东全部权益项目资产评估报告

资产评估报告文号： 苏中资评报字（2019）第9056号

资产评估机构名称： 江苏中企华中天资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 郑超(资产评估师)、刘新岭(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

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.....	16
三、评估对象和评估范围.....	16
四、价值类型.....	19
五、评估基准日.....	19
六、评估依据.....	19
七、评估方法.....	21
八、评估程序实施过程和情况.....	26
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	30
十一、特别事项说明.....	32
十二、资产评估报告使用限制说明.....	32
十三、资产评估报告日.....	33
资产评估报告附件	35

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、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受苏州市建筑科学研究院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，对上海中测行工程检测咨询有限公司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：

一、评估目的：发行股份收购资产

二、评估对象：上海中测行工程检测咨询有限公司的股东全部权益。评估范围：上海中测行工程检测咨询有限公司的全部资产和负债。

三、评估基准日：2018年12月31日

四、价值类型：市场价值

五、评估方法：资产基础法、收益法

六、评估结论：

(一)资产基础法评估结果

在评估基准日2018年12月31日，上海中测行工程检测咨询有限公司经审计后的总资产账面价值为8,147.86万元，总负债账面价值为2,669.09万元，净资产账面价值为5,478.77万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值10,102.24万元，总负债2,669.09万元，净资产为7,433.16万元，净资产增值1,954.38万元，增值率35.67%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估单位：上海中测行工程检测咨询有限公司

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	7,211.73	7,211.73	-	0.00
二、非流动资产	2	936.13	2,890.51	1,954.38	208.77
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
固定资产	4	846.60	1,830.98	984.38	116.28
无形资产	5	-	970.00	970.00	100.00
其中：土地使用权	6	-	-	-	0.00
长期待摊费用	7	-	-	-	0.00

递延所得税资产	8	39.13	39.13	-	0.00
其他非流动资产	9	50.40	50.40	-	0.00
资产总计	10	8,147.86	10,102.24	1,954.38	23.99
三、流动负债	11	2,669.09	2,669.09	-	0.00
四、非流动负债	12	-	-	-	0.00
负债总计	13	2,669.09	2,669.09	-	0.00
净资产	14	5,478.77	7,433.16	1,954.38	35.67

(小数点后保留两位小数)

(二) 收益法评估结果

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，上海中测行工程检测咨询有限公司净资产账面价值 5,478.77 万元，采用收益法评估，评估后上海中测行工程检测咨询有限公司股东全部权益价值为 31,600.00 万元，评估增值 26,121.23 万元，增值率 476.77%。

(三) 评估结论的选取

采用资产基础法评估得到的上海中测行工程检测咨询有限公司股东全部权益价值为 7,433.16 万元，采用收益法评估得到的股东全部权益价值为 31,600.00 万元，差异 24,166.84 万元，差异率为 325.12%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即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求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，服务、营销、团队、资质、客户等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在较大的差异。

上海中测行工程检测咨询有限公司是专业从事工程质量检测的相关技术服务，先后获得了交通运输部工程质量监督局颁发的公路工程试验检测机构综合甲级证书、桥梁隧道专项证书、住房和城乡建设部颁发的工程勘察专业类甲级资质证书、上海市住房和城乡建设管理委员会颁发的建设工程质量检测机构资质证书、上海市规划和国土资源管理局颁发的测绘资质证书、上海市气象局颁发的雷电防护装置检测资质证书、上海市建设工程检测行业协会颁发的评估证书、水利部颁发的水利工程质量检测资质等级证书、中国合格评定国家认可委员会颁发的实验室认可证书、检验机构认可证书、上海市质量技术监督局颁发的检验检测机构资质认定证书等。目前被评估单位已成为上海市内检测项目最全的检测机构之一。随着国家 GDP 的持续增长，全社会固定资产投资也保持了快速增长的势头，强大的市场需求，自身的经验积累和技术上的优势也为上海中测行工程检测咨询有限公司未来的稳定增长提高了保证。

收益法评估的企业价值除了流动资产、固定资产、无形资产等有形资源之外，还包括了管理技术、人才团队、销售渠道、客户资源等重要无形资源，即收益法评估结果中包含了管理技术、人才团队、销售渠道、客户资源等无形资源的价值。

鉴于本次评估目的更看重被评估单位未来的经营状况和获利能力，收益法评估已基本合理的考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估值能够客观、全面的反映被评估单位的市场公允价值。因此，收益法的结果更适用于本次评估目的。

综上所述，我们认为收益法的评估结果更为合理，更能客观反映被评估单位股东全部权益的市场价值，因此，本报告采用收益法的结果作为最终评估结果。

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，上海中测行工程检测咨询有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为 **31,600.00 万元（大写为人民币叁亿壹仟陆佰万元）**。

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。

七、特别事项说明：

（一）本次评估利用了江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 5 月 22 日出具的苏公 W[2019]A1081 号标准无保留意见审计报告。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）权属存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围内车牌号为皖 A5F378、皖 A5N357、苏 F858AR、苏 F783EC、皖 A0010A、皖 AV2801 的机动车为上海中测行工程检测咨询有限公司以企业员工个人机动车指标购买。双方已签订相关协议，该车辆实际权属所有人为上海中测行工程检测咨询有限公司，本次评估时将该些车辆作为被评估单位资产进行了评估。

（三）评估基准日至资产评估报告日间可能对评估结论产生影响的事项说明

2019 年 1 月 11 日，上海中测行工程检测咨询有限公司召开股东会决议，通过了将 2018 年末分配利润中 2,400 万元作为股利分配的决议，本次评估未考虑该期后事项对评估结论的影响，如果考虑该股利分配事项实施的影响，在不复权前提下将导致评估结论减少 2,400 万元。

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。

**苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司拟发行股份
收购资产涉及的上海中测行工程检测咨询有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告正文**

苏中资评报字(2019)第 9056 号

苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司拟发行股权收购资产涉及的上海中测行工程检测咨询有限公司股东全部权益在 2018 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：

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苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司，被评估单位为上海中测行工程检测咨询有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

企业名称：苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司（股票代码：002245，以下简称：“建研院”）

法定住所：苏州市吴中经济开发区越溪街道吴中大道 1368 号 3 幢

法定代表人：吴小翔

注册资本：12510.40 万人民币

企业性质：股份有限公司(上市)

主要经营范围：建筑技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询、技术培训。建筑材料及产品的研制、开发、生产、销售；建筑工程施工（凭资质证书经营）；计算机软件、硬件及外围设备的研发、销售。（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) 被评估单位简介

1、公司概况

企业名称：上海中测行工程检测咨询有限公司（以下简称：“中测行”）

法定住所：上海市杨浦区军工路 2390 号 12 幢

法定代表人：丁整伟

注册资本：500 万人民币

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

主要经营范围：建筑材料、工程桩基、工程结构质量检测；建筑物测量、加固、补强、纠偏和建设工程结构的安全、功能的技术评价；建设工程检测；测绘服务（详见测绘资质证书）；建筑能效测评及能源审计；工程勘察专业类岩土工程；工程装饰；合同能源管理，防雷装置检测。（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、公司历史沿革

(1) 2000 年 5 月，中测行的设立

1999 年 11 月 25 日，上海市工商行政管理局核发《企业名称预先核准通知书》（沪名称预核（内）No: 01199911250117），同意预先核准名称“上海市杨浦区建设工程质量检测站”。

2000 年 5 月 11 日，上海市杨浦区人民政府长白新村街道办事处印发《关于同意开办上海市杨浦区建设工程质量检测站的批复》（杨长办[2000]24 号），同意上海长白工贸公司开办上海市杨浦区建设工程质量检测站，法定代表人为冯国宝，注册资金 80 万元，经营在建材、工程桩基、工程结构的质量检测、建筑物测量、补强、加固、纠偏等技术服务。

2000 年 4 月，上海市杨浦区建设工程质量检测站（以下称“杨浦检测站”，后更名为“中测行”）出资人上海长白工贸公司（以下称“长白工贸”）签署了《上海市杨浦区建设工程质量监测站章程》。

2000 年 5 月 15 日，长白工贸出具《上海长白工贸公司关于冯国宝同志任职的通知》（杨长工[2000]22 号），决定由冯国宝任杨浦检测站站长。

2000 年 5 月 17 日，滬江诚信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（沪诚会验[2000]245 号），审验截至 2000 年 5 月 16 日止，杨浦检测站已收到长白工贸投入的注册资本 80 万元，均以货币出资。

2000 年 5 月 24 日，杨浦检测站取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的《企业法人营业执照》（注册号：3101101021808），根据该营业执照记载，杨浦检测站成立时的基本情况如下：

企业名称	上海市杨浦区建设工程质量检测站
注册号	3101101021808
企业类型	集体企业
法定代表人	冯国宝
注册资金	80 万元
经营方式	服务
住所	上海市杨浦区民星路 250 号

经营范围	建筑材料、工程桩基、工程结构质量检测；建筑物测量、加固、补强、纠偏和建设工程结构的安全、功能的技术评价（以上经营范围必须凭资质经营）。
------	---

杨浦检测站设立时，出资人的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	出资人	出资额	出资比例	出资方式
1	长白工贸	80.00	100.00	货币
合计		80.00	100.00	—

(2) 2004年8月，变更企业形式

2004年7月15日，上海新华资产评估有限公司出具《上海市杨浦区建设工程质量检测站整体资产评估报告》（上新评[2004]第155号）。根据该报告，截至2004年6月30日，杨浦检测站的总资产评估价值为6,210,739.5元，负债评估价值为3,126,003.13元，净资产评估价值为3,084,736.37元。

2004年7月15日，上海新华资产评估有限公司于出具《上海市杨浦区建设工程质量检测站产权界定查证报告》（上新查字[2004]第001号）。根据该报告，杨浦检测站产权主体为冯国宝、吴庭翔、姚建阳、陈尧江、龚惠琴、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容，各投资主体占实收资本、所有者权益的百分比如下：

金额单位：人民币万元

出资者姓名	出资额	占实收资本比例	占所有者权益比例
冯国宝	42.50	53.125%	53.125%
吴庭翔	8.00	10.000%	10.000%
姚建阳	5.00	6.250%	6.250%
陈尧江	4.00	5.000%	5.000%
龚惠琴	5.00	6.250%	6.250%
潘文卿	4.00	5.000%	5.000%
颜忠明	4.00	5.000%	5.000%
房峻松	3.00	3.750%	3.750%
乐嘉麟	3.00	3.750%	3.750%
吴容	1.50	1.875%	1.875%
合计	80.00	100.000%	100.000%

2004年7月16日，上海市杨浦区集体资产管理办公室出具了《关于上海市杨浦区建设工程质量检测站产权查证的确认》（杨集资办[2004]16号），确认杨浦区检测站的产权主体为冯国宝、吴庭翔、姚建阳、陈尧江、龚惠琴、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容，杨浦检测站的所有者权益归冯国宝、吴庭翔、姚建阳、陈尧江、龚惠琴、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容所有，具体投资金额、占企业实收资本的比例及所有者权益的比例如下：

金额单位：人民币万元

出资者姓名	出资额	占实收资本比例	占所有者权益比例
冯国宝	42.50	53.125%	53.125%
吴庭翔	8.00	10.000%	10.000%
姚建阳	5.00	6.250%	6.250%
陈尧江	4.00	5.000%	5.000%
龚惠琴	5.00	6.250%	6.250%
潘文卿	4.00	5.000%	5.000%
颜忠明	4.00	5.000%	5.000%
房峻松	3.00	3.750%	3.750%
乐嘉麟	3.00	3.750%	3.750%
吴容	1.50	1.875%	1.875%
合计	80.00	100.000%	100.000%

同时，上海市杨浦区集体资产管理办公室确认杨浦检测站自成立至 2004 年 6 月 30 日止未享受税收优惠政策。

2004 年 7 月 20 日，杨浦检测站出具《上海市杨浦区工程质量检测站改制为股份合作制的方案》，说明杨浦检测站于 2000 年 5 月以集体所有制企业注册，注册资本为 80 万元，该注册资本实际由冯国宝等 10 位自然人出资，经上海市杨浦区集体资产管理办公室对杨浦检测站产权查证确认当时注册资本 80 万元系由冯国宝等 10 位自然人出资，为清晰产权，决定改制为股份合作制。

2004 年 7 月 20 日，长白工贸出具《关于同意上海市杨浦区建设工程质量检测站改制为股份合作制的批复》（杨上工[2004]16 号），确认杨浦检测站当初以集体所有制注册，实为个人投资，现为明晰产权，已经上海市杨浦区集体资产管理办公室确认产权，同意杨浦检测站改为股份合作制的申请，并报有关部门办理手续。

2004 年 7 月 21 日，上海市杨浦区经济体制改革办公室出具《关于同意上海市杨浦区建设工程质量检测站改制为股份合作制的批复》（杨体改[2004]第 16 号），同意杨浦检测站改制为股份合作制企业，并根据杨浦区集资办对该站产权查证的确认，改制后企业的注册资金为 80 万元，全部由 10 名自然人股东出资。

2004 年 6 月 21 日，杨浦检测站新股东冯国宝、吴庭翔、姚建阳、陈尧江、龚惠琴、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容共同签署《上海市杨浦区建设工程质量检测站企业章程》。

2004 年 7 月 20 日，杨浦检测站新股东冯国宝、吴庭翔、姚建阳、陈尧江、龚惠琴、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容一致通过，同意杨浦检测站注册资金确认为 80 万元；选举冯国宝为法定代表人、执行董事兼总经理；选举龚惠琴为监事；将杨浦检测站改制为股份合作制并同意改制方案；通过股份合作制章程。

2004年8月2日，杨浦检测站就上述变更办理完成了工商登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

(3) 2006年5月，增加注册资本

2006年1月5日，杨浦检测站召开股东会会议，全体股东一致同意将杨浦检测站未分配利润中的120万元转为股本，转增后的注册资金为200万元，各出资人出资比例不变，并通过章程修改案。

同日，杨浦检测站全体股东签署《上海市杨浦区建设工程质量监测站章程修改案》。

2006年5月19日，上海华城会计师事务所有限公司于出具《验资报告》（华会事验[2006]74号），审验截至2005年12月31日，杨浦检测站已将未分配利润120万元转增股本，变更后的累计注册资本实收金额为200万元。

2006年5月25日，杨浦检测站就本次增资办理完成了工商登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，杨浦检测站各出资人的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	出资人	出资额	出资比例	出资方式
1	冯国宝	106.25	53.125%	货币
2	吴庭翔	20.00	10.00%	货币
3	姚建阳	12.50	6.25%	货币
4	龚惠琴	12.50	6.25%	货币
5	陈尧江	10.00	5.00%	货币
6	潘文卿	10.00	5.00%	货币
7	颜忠明	10.00	5.00%	货币
8	房峻松	7.50	3.75%	货币
9	乐嘉麟	7.50	3.75%	货币
10	吴容	3.75	1.875%	货币
合计		200.00	100.00%	—

(4) 2007年2月，变更公司名称、企业形式

2007年1月31日，杨浦检测站召开股东会会议，全体股东一致同意将企业名称变更为“上海中测行工程检测咨询有限公司”；企业经济性质由股份合作制企业变更为有限责任公司，并审议通过公司章程。

2007年2月5日，上海华城会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华会事验[2007]第28号），审验截至2006年12月31日，中测行注册资本为人民币200万元，实收资本为200万元。

2007年2月8日，中测行就上述变更办理完成了工商登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

(5) 2010年4月，增加注册资本

2010年3月31日，中测行召开股东会会议，全体股东一致同意将公司注册资本由200万元变更为300万元，新增注册资本中，冯国宝认缴53.125万元；吴庭翔认缴10万元；姚建阳认缴6.25万元；龚惠琴认缴6.25万元；陈尧江认缴5万元；潘文卿认缴5万元；颜忠明认缴5万元；房峻松认缴3.75万元；乐嘉麟人家奥3.75万元；吴容认缴1.875万元；并通过公司章程修正案。

2010年4月7日，上海华城会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华会事验[2010]第125号），审验截止至2010年4月7日，中测行已收到冯国宝、吴庭翔、姚建阳、龚惠琴、陈尧江、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容缴纳的新增注册资本（实收资本）人民币100万元，均以货币出资。

2010年4月8日，中测行就本次增资办理完成工商登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，中测行的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	出资人	出资额	出资比例	出资方式
1	冯国宝	159.375	53.125%	货币
2	吴庭翔	30.00	10.00%	货币
3	姚建阳	18.75	6.25%	货币
4	龚惠琴	18.75	6.25%	货币
5	陈尧江	15.00	5.00%	货币
6	潘文卿	15.00	5.00%	货币
7	颜忠明	15.00	5.00%	货币
8	房峻松	11.25	3.75%	货币
9	乐嘉麟	11.25	3.75%	货币
10	吴容	5.625	1.875%	货币
合计		300.00	100.00%	—

(6) 2010年5月，股权转让

2010年5月5日，吴容、乐嘉麟、房峻松、颜忠明、潘文卿、龚惠琴、陈尧江、姚建阳、吴庭翔、冯国宝分别与丁整伟签署股权转让协议，约定各自将其所持中测行部分股权转让给丁整伟，转让明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	转让方	受让方	转让出资	转让比例	转让价格
1	冯国宝	丁整伟	23.9064	7.9688%	23.9064
2	吴庭翔		4.500	1.5000%	4.5000
3	姚建阳		2.8125	0.9375%	2.8125
4	陈尧江		2.2500	0.7500%	2.2500
5	龚惠琴		2.8125	0.9375%	2.8125
6	潘文卿		2.2500	0.7500%	2.2500
7	颜忠明		2.2500	0.7500%	2.2500

序号	转让方	受让方	转让出资	转让比例	转让价格
8	房峻松		1.6875	0.5625%	1.6875
9	乐嘉麟		1.6875	0.5625%	1.6875
10	吴容		0.8436	0.2812%	0.8436
合计			45.0000	15.0000%	45.0000

2010年5月12日,中测行就上述变更完成了工商登记,并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后,中测行的股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	出资人	出资额	出资比例	出资方式
1	冯国宝	135.4686	45.1562%	货币
2	丁整伟	45.0000	15.0000%	货币
3	吴庭翔	25.5000	8.5000%	货币
4	姚建阳	15.9375	5.3125%	货币
5	龚惠琴	15.9375	5.3125%	货币
6	陈尧江	12.7500	4.2500%	货币
7	潘文卿	12.7500	4.2500%	货币
8	颜忠明	12.7500	4.2500%	货币
9	房峻松	9.5625	3.1875%	货币
10	乐嘉麟	9.5625	3.1875%	货币
11	吴容	4.7814	1.5938%	货币
合计		300.0000	100.0000%	—

(7) 2010年9月,增加注册资本

2010年9月15日,中测行召开股东会会议,全体股东一致同意中测行注册资本由300万元增至500万元,新增注册资本中,冯国宝认缴90.3124万元,丁整伟认缴30万元,吴庭翔认缴17万元,姚建阳认缴10.625万元,龚惠琴认缴10.625万元,陈尧江认缴8.5万元,潘文卿认缴8.5万元,颜忠明认缴8.5万元,房峻松认缴6.375万元,乐嘉麟认缴6.375万元,吴容认缴3.1876万元。

2010年9月17日,上海华城会计师事务所有限公司出具《验资报告》(华会事验[2010]第320号),审验截至2010年9月17日止,中测行已收到冯国宝等十一位股东缴纳的新增注册资本(实收资本)合计200万元,均已货币出资。

2010年9月19日,中测行就本次增资办理完成了工商登记,并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

本次增资完成后,中测行的股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	出资人	出资额	出资比例	出资方式
1	冯国宝	225.7810	45.1562%	货币
2	丁整伟	75.0000	15.0000%	货币
3	吴庭翔	42.5000	8.5000%	货币

序号	出资人	出资额	出资比例	出资方式
4	姚建阳	26.5625	5.3125%	货币
5	龚惠琴	26.5625	5.3125%	货币
6	陈尧江	21.2500	4.2500%	货币
7	潘文卿	21.2500	4.2500%	货币
8	颜忠明	21.2500	4.2500%	货币
9	房峻松	15.9375	3.1875%	货币
10	乐嘉麟	15.9375	3.1875%	货币
11	吴容	7.9690	1.5938%	货币
合计		500.0000	100.0000%	—

(8) 2011年7月，股权转让

2011年7月12日，冯国宝与其母亲陈景英签署股权转让协议，约定冯国宝将其持有的中测行45.1562%的股权作价225.781万元转让至陈景英。

2011年7月18日，中测行就本次股权变更在上海市工商行政管理局杨浦分局办理完成工商登记。

本次股权转让完成后，中测行的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	陈景英	225.7810	45.16%	货币
2	丁整伟	75.0000	15.00%	货币
3	吴庭翔	42.5000	8.50%	货币
4	姚建阳	26.5625	5.31%	货币
5	龚惠琴	26.5625	5.31%	货币
6	陈尧江	21.2500	4.25%	货币
7	潘文卿	21.2500	4.25%	货币
8	颜忠明	21.2500	4.25%	货币
9	房峻松	15.9375	3.19%	货币
10	乐嘉麟	15.9375	3.19%	货币
11	吴容	7.9690	1.59%	货币
合计		500.0000	100.00%	—

(9) 2017年5月，股权变更

2016年12月23日，冯国宝的母亲陈景英因病去世。根据上海市白玉兰律师事务所于2011年8月2日出具的《律师见证书》(2011年度沪白见字002号)及陈景英签署的《遗嘱》，陈景英与冯国宝系母子关系，陈景英持有的中测行的股权在其过世后由冯国宝继承。

2017年5月18日，中测行就本次股权变更在上海市杨浦区市场监督管理局办理完成工商登记。

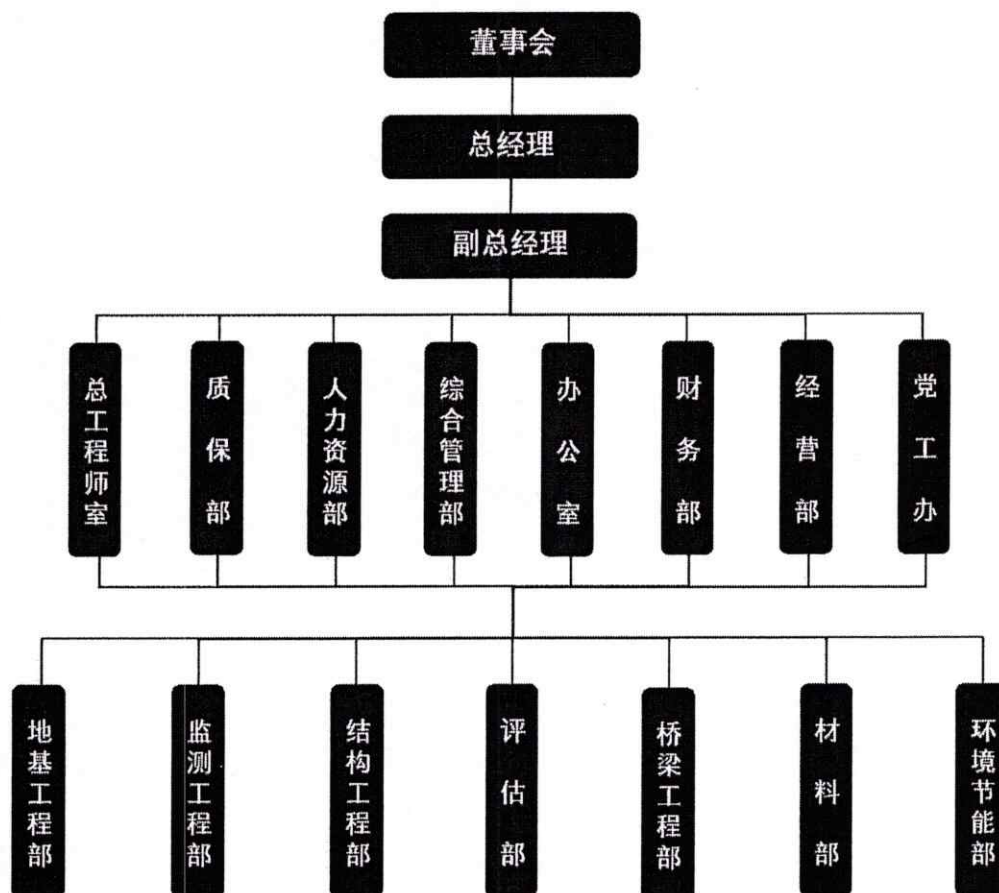
本次股权变更完成后，中测行的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	冯国宝	225.7810	45.16%	货币
2	丁整伟	75.0000	15.00%	货币
3	吴庭翔	42.5000	8.50%	货币
4	姚建阳	26.5625	5.31%	货币
5	龚惠琴	26.5625	5.31%	货币
6	陈尧江	21.2500	4.25%	货币
7	潘文卿	21.2500	4.25%	货币
8	颜忠明	21.2500	4.25%	货币
9	房峻松	15.9375	3.19%	货币
10	乐嘉麟	15.9375	3.19%	货币
11	吴容	7.9690	1.59%	货币
合计		500.0000	100.00%	—

截止至评估基准日，上海中测行工程检测咨询有限公司股权结构未发生变动。

3、公司经营管理机构



4、公司的主要产品（服务）及盈利模式

(1) 公司产品（服务）

被评估单位主要业务为建设工程质量检测及其配套服务。

工程质量检测是指为新建、在建的建设工程，包括与建筑物有关的地基、建筑材料、施工工艺、建筑结构等，提供全方位的质量和性能检测、安全和可靠性鉴定，并出具具有法律效力的检测鉴定报告。检测业务范围包括：建筑工程材料检测、地基基础检测、基坑监测、主体结构检测、建筑幕墙工程检测、钢结构工程检测、建筑节能工程检测、智能建筑工程检测、室内环境检测、市政工程检测、空调系统建筑水电检测、木结构检测、交通工程检测等。

(2) 盈利模式

被评估单位通过向客户提供工程咨询及其配套服务实现盈利。

5、近二年的资产、财务和经营情况

被评估单位评估基准日及前一年资产负债表如下：

被评估单位近二年资产负债表状况

金额单位：人民币万元

项目	2017/12/31	2018/12/31
流动资产：		
货币资金	1,655.61	4,806.41
应收票据及应收账款	2,189.88	2,241.09
预付款项	3.31	5.30
其他应收款	117.13	158.94
存货	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	3,965.93	7,211.73
非流动资产：		
固定资产	877.27	846.60
在建工程	-	-
无形资产	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	25.70	39.13
其他非流动资产	67.84	50.40
非流动资产合计	970.80	936.13
资产总计	4,936.73	8,147.86
流动负债：		
短期借款	-	-
应付票据及应付账款	502.38	647.45
预收款项	48.06	7.69
应付职工薪酬	1,159.38	1,769.83
应交税费	790.38	209.69
应付利息	-	-
其他应付款	24.90	34.42
流动负债合计	2,525.10	2,669.09
非流动负债：		

项目	2017/12/31	2018/12/31
长期借款	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	2,525.10	2,669.09
所有者权益(股东权益):		
实收资本(股本)	500.00	500.00
资本公积	-	-
盈余公积	277.49	277.49
未分配利润	1,634.14	4,701.29
所有者权益(股东权益)合计	2,411.63	5,478.77
负债和所有者权益(股东权益)总计	4,936.73	8,147.86

被评估单位近二年利润表状况

金额单位:人民币万元

项目	2017年度	2018年度
一、营业收入	11,834.57	14,353.02
减:营业成本	5,482.66	7,191.66
减:主营业务税金及附加	78.27	93.91
减:营业费用	746.40	863.69
减:管理费用	1,212.17	1,512.33
减:研发费用	1,274.92	1,263.50
减:财务费用	-17.63	-20.06
减:资产减值损失	88.44	89.56
加:其他收益	341.05	94.97
加:投资收益	-	-
加:公允价值变动损益	-	-
加:资产处置收益	-1.51	-5.30
二、营业利润	3,308.88	3,448.11
加:营业外收入	-	-
减:营业外支出	3.33	4.42
三、利润总额	3,305.55	3,443.69
减:所得税费用	397.77	376.54
四、净利润	2,907.78	3,067.15

被评估单位评估基准日、2017年度的会计报表经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具苏公W[2019]A1081号标准无保留意见审计报告。

6、委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位无关联关系。

(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、委托人的监管机构和国家法律、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

苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司拟发行股份收购上海中测行工程检测咨询有限公司全部股权，江苏中企华中天资产评估有限公司接受苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司委托，对上海中测行工程检测咨询有限公司的股东全部权益价值进行评估，为苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司股权收购事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为上海中测行工程检测咨询有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围为上海中测行工程检测咨询有限公司的全部资产与负债，具体内容如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面金额
流动资产	7,211.73
长期股权投资	-
固定资产	846.60
无形资产	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	39.13
其他非流动资产	50.40
资产总计	8,147.86
流动负债	2,669.09
非流动负债	-
负债合计	2,669.09

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、负债账面价值已经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具苏公 W[2019]A1081 号标准无保留意见审计报告。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、机器设备：机器设备共计 510 项，主要包括新标准水泥设备、沥青烘箱、静载仪、砼抗折机、宝丽来扫描仪、电子万能试验机、桩基静载仪、砼抗渗仪、成孔仪等，存放于公司各部门，正常使用。设备数量较多，单位价值较小。账面原值包含购置价、运杂费等。

2、车辆

车辆共 50 项，主要为各类轿车、客车及电瓶车等，其中机动车辆均正常使用且按规定办理相关年检手续。其中车牌号为皖 A5F378、皖 A5N357、苏 F858AR、苏 F783EC、皖 A0010A、皖 AV2801 的机动车所有权人为被评估单位员工，根据被

评估单位提供的资产权属说明,该批车辆实际权属所有人为上海中测行工程检测咨询有限公司。

3、电子设备

办公设备共 101 项,主要包括小型电子检测设备、办公电脑、空调等。存放于各部门,正常使用。

4、其他无形资产:为账面未记载的专利、计算机软件著作权等,明细如下:

(1)专利(含在申请)33项,权利人均均为上海中测行工程检测咨询有限公司,其中 28 项已授权,5 项正在申请,明细如下:

已获授权的实用新型专利:

序号	名称	类型	公告日	申请日	专利号	证书号
1	一种用于楼板钻孔的电钻升降支架	实用新型	2015.09.02	2015.4.20	ZL 2015 2 0235850.X	第 4573066 号
2	一种试验洗筛	实用新型	2015.09.02	2015.4.20	ZL 2015 2 0235895.7	第 4573193 号
3	一种靠自身重力竖直的水准尺	实用新型	2015.09.02	2015.4.20	ZL 2015 2 0235896.1	第 4574108 号
4	一种楼板厚度测量工具	实用新型	2015.09.02	2015.4.20	ZL 2015 2 0235983.7	第 4576198 号
5	一种自动加热沥青滤筛	实用新型	2016.07.13	2016.2.26	ZL 2016 2 0146109.0	第 5353253 号
6	一种凸轮式多功能响鼓锤	实用新型	2016.07.13	2016.2.26	ZL 2016 2 0144307.3	第 5354490 号
7	一种测试声波透射仪 t0 时间的水槽	实用新型	2016.07.27	2016.2.26	ZL 2016 2 0144140.0	第 5370640 号
8	一种测斜管的固定装置	实用新型	2016.07.27	2016.2.26	ZL 2016 2 0144316.2	第 5371288 号
9	一种沥青检测用自动加热刀具	实用新型	2016.07.27	2016.2.26	ZL 2016 2 0144309.2	第 5375260 号
10	一种中空玻璃露点测试辅助机械手	实用新型	2016.07.27	2016.2.26	ZL 2016 2 0144306.9	第 5373918 号
11	空心板梁铰缝损伤检测装置	实用新型	2016.12.21	2016.7.1	ZL 2016 2 0687314.8	第 5790582 号
12	沉降观测标志以及基于沉降观测标志的沉降观测结构	实用新型	2017.01.18	2016.7.1	ZL 2016 2 0687243.1	第 5863771 号
13	粘结砂浆拉伸粘结强度试验成型装置	实用新型	2017.09.22	2017.1.14	ZL 2017 2 0041563.4	第 6488232 号
14	预制多孔板端部防滑落加固结构	实用新型	2017.09.22	2017.1.14	ZL 2017 2 0041572.3	第 6488341 号
15	柱根扁钢固定受力构件的结构	实用新型	2017.09.22	2017.1.14	ZL 2017 2 0041565.3	第 6488350 号
16	管材环刚度试验对中装置	实用新型	2017.09.22	2017.1.14	ZL 2017 2 004182.1	第 6488378 号
17	可自动旋转的混凝土芯样切割机	实用新型	2017.09.22	2017.1.14	ZL 2017 2 0043444.2	第 6488476 号
18	用于给水管道压力测试的电动试压装置	实用新型	2017.09.22	2017.1.14	ZL 2017 2 0043434.9	第 6488509 号

序号	名称	类型	公告日	申请日	专利号	证书号
19	高应变检测用锤击设备的自动脱钩装置	实用新型	2017.09.22	2017.1.14	ZL 2017 2 0041583.1	第 6488525 号
20	一体式声测管密封性试验机	实用新型	2017.09.22	2017.1.14	ZL 2017 2 0048594.2	第 6488576 号
21	水泥比表面积试验称量盒	实用新型	2017.09.22	2017.1.14	ZL 2017 2 0041582.7	第 6488722 号
22	水泥密度试验振动仪	实用新型	2018.11.02	2018.2.9	ZL 2018 2 0232385.8	第 8032337 号
23	自吸尘式手工电动打磨机	实用新型	2018.11.13	2018.2.9	ZL 2018 2 0231631.8	第 8070879 号
24	重物托起装置	实用新型	2018.11.13	2018.2.9	ZL 2018 2 0231633.7	第 8065300 号
25	磁测井法钢筋笼长度检测的验证装置	实用新型	2018.12.18	2018.4.10	ZL 2018 2 0502223.1	第 8240977 号
26	建筑外门窗淋水校准所用集水箱支撑装置	实用新型	2018.12.28	2018.4.10	ZL 2018 2 0502249.6	第 8273347 号
27	沥青恩格拉黏度试验仪水循环系统	实用新型	2018.12.18	2018.4.10	ZL 2018 2 0503463.3	第 8241607 号
28	自立式拉拔仪	实用新型	2018.12.28	2018.2.9	ZL 2018 2 0231201.6	第 8283874 号

正在申请的专利:

序号	名称	类型	公告日	申请日	状态
1	带有电子与机械两用式自测杆的激光测距仪	实用新型	2019.1.1	2018.4.10	期后已授权
2	一种空心板梁铰缝修复区间确定方法及其施工工法	申请发明	2018.11.30	2018.6.15	等待实审提案
3	一种砌体结构关键部位的抗震耗能装置及其安装方法	申请发明	2018.12.7	2018.7.19	等待实审提案
4	框架结构节点区域的加固装置	申请发明	2018.12.21	2018.7.19	等待实审提案
5	装配式板梁铰缝损伤评价方法	申请发明	2017.12.19	2016.6.12	一通出案待答复

(其中序号 1 的带有电子与机械两用式自测杆的激光测距仪已于 2019 年 1 月 1 日获得授权, 专利号为 ZL 2018 2 0502627.0, 证书号为第 8297394 号)

(2) 计算机软件著作权登记证书 6 项, 权利人为上海中测行工程检测咨询有限公司, 明细如下:

序号	名称	时间	专利号	证书号
1	基坑监测管理平台[简称: 监测平台 V1.0]	2016.04.27	2016SR088731	软著登字第 1267348 号
2	综合信息管理平台[简称: 管理平台 V1.1]	2016.04.27	2016SR088735	软著登字第 1267352 号
3	中测行监督抽检管理系统[简称: 监督抽检管理系统 V1.0]	2016.08.23	2016SR230733	软著登字第 1409350 号
4	中测行工程施工质量验收管理软件 V1.0	2016.08.23	2016SR230732	软著登字第 1409349 号
5	中测行混凝土抗渗试验工作计划管理软件[简称: 抗渗试验工作计划管理软件 V1.0]	2016.08.24	2016SR233131	软著登字第 1411748 号

序号	名称	时间	专利号	证书号
6	用于房屋鉴定的 PKPM 结果后处理软件 V1.0	2017.06.02	2017SR228536	软著登字第 1813820 号

(三) 引用其他机构出具的报告结论

本资产评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

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 2018 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

选择的评估基准日能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，故选择距相关经济行为较接近的日期作为评估基准日。

本次评估基准日由委托方确定，并在评估业务约定书中作了相应约定。

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) 经济行为依据

苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司拟对上海中测行工程检测咨询有限公司进行股权收购的经济行为说明。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（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通过修正）；

3、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
- 5、《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
- 6、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
- 7、《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）；
- 8、《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65号）；
- 9、《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2019年第39号）；
- 10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
- 11、《关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财政部、国家税务总局、科技部，财税[2018]99号）；
- 12、《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》中国证监会。

(三) 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—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44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）；
- 14、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）。

(四) 权属依据

- 1、出资证明；
- 2、专利证书、计算机软件著作权登记证书；
- 3、机动车行驶证；
- 4、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号,自2013年5月1日起施行);
- 2、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 3、《机电产品报价手册》(2018年);
- 4、被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 5、被评估单位有关部门提供的未来年度经营计划;
- 6、被评估单位提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 7、被评估单位与相关单位签订的原材料或服务购买合同;
- 8、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 9、与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2、江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。

七、评估方法

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。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为:资产基础法和收益法。评估方法选择资产基础法和收益法,理由如下:

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,以及三种评估基本方法的适用条件,由于目前市场上在选取参照物方面具有极大难度,且由于市场公开资料较缺乏。故本次评估不采用市场法,分别采用资产基础法和收益法评估。

(一) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值,企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成,对于经营性资产价值的确定选用企业自

由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值 + 单独评估的长期投资价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

n ：预测期；

i ：预测期第 i 年；

g ：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。经清查, 被评估单位溢余资产为溢余货币资金。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

被评估单位的非经营性资产包括其他非流动资产中的预付设备款、递延所得税资产等, 非经营性负债为应付账款中的应付设备款和其他应付款中的代收政府部门对员工的租房补贴, 本次评估根据核实后的账面值确认评估值。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。经清查, 被评估单位无付息债务。

(二) 资产基础法

1、流动资产

(1) 货币资金, 包括现金和银行存款, 通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等, 以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款、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。对于有充分理由相信全都能收回的, 按全部应收款额计算评估值; 对于很可能收不回部分款项的, 在难以确定收不回账款的数额时, 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, 按照账龄分析法, 估计出这部分可能收不回的款项, 作为风险损失扣除后计算评估值; 对于有确凿依据表明无法收回的, 按零值计算; 账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款, 评估人员查阅相关凭证, 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、固定资产

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对, 做到账表相符, 同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上, 组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的, 按照持续使用原则, 以市场价格为依据, 结合委估设备的特点和收集资料情况, 主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

① 机器设备

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A 设备购置费

对于国产大型机器设备主要依据向设备制造商询价、或参照《2018 中国机电产品报价手册》或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。

对于小型机器设备，采用价格指数调整确定购置价。

对于无现价可查询的购置价的设备，采用相类似设备的价格进行调整确定购置价。

B 运杂费

参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。对购置费中包含运杂费的设备，不考虑运杂费。

C 安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

D 前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。对无前期及其他环节的设备，不考虑前期及其他费用。

E 资金成本

资金成本根据项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。对购置周期短或购置后即达到预定可使用状态的设备，不考虑资金成本。

F 设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

② 车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

③ 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价或直接以二手价作为评估值。

(2) 综合成新率的确定

① 机器设备和电子设备

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机器设备运行状况，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、所处的环境等确定勘察成新率。成新率的计算公式如下：

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

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

② 运输设备

运输设备的成新率，参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，以里程成新率、年限成新率两种方法，根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察的情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。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调整值。

运输设备成新率的计算公式如下：

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

$$\text{里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{Min}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率}) + \text{勘察成新率调整值}$$

(3) 评估值的确定

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

3、其他无形资产

其他无形资产为账面未记载的专利技术、计算机著作权等技术类无形资产。

因本次委托评估对象为主要包括 33 项专利权(含在申请专利)和 6 项计算机软件著作权，评估目的为拟股权收购，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，故本次评估对委估检测工艺和技术采用收益法评估。

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：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t \times K}{(1+r)^t}$$

其中：P：无形资产评估价值

r：无形资产折现率

R_t：第 t 年的收入

K：分成率

n：经济寿命年限

t：时序，未来第 t 年

4、递延所得税资产

评估范围内的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。清查核实后，按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税资产。

5、其他非流动资产

评估范围内的其他非流动资产为企业预付的设备款。评估人员查验相关合同及凭证。清查核实后，按照核实后的金额确认其他非流动资产。

6、负债

负债为流动负债，具体包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日尚未支付的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2019 年 1 月 15 日至 2019 年 5 月 24 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

2019 年 1 月 15 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

1、拟定评估方案

2、组建评估团队

3、实施项目培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于2019年2月18日至2019年5月24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的车辆、专利、计算机软件著作权等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、经营管理状况;

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7) 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,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。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:

(一) 一般假设

1、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。

2、针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营。

3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

4、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。

5、除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

6、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。

(二)特殊假设

1、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。

2、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。

3、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

4、上海中测行工程检测咨询有限公司于2016年11月24日取得《高新技术企业证书》，认定期限为三年，证书编号为GR201631001624。本次评估假设上述企业高新技术企业认证期满后仍可继续获得高新技术企业认证并享受相关税收优惠政策。

5、根据财政部、国家税务总局、科技部于2018年9月20日联合发布《关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税〔2018〕99号）规定：企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在2018年1月1日至2020年12月31日期间，再按照实际发生额的75%在税前加计扣除；形成无形资产的，在上述期间按照无形资产成本的175%在税前摊销。本次评估假设研究开发费用税前加计扣除比例在预测期间得以延续。

6、本次评估假设被评估单位目前拥有的各类工程检测资质均可在资质到期后顺利续展，经营活动不因资质到期而产生影响。

7、被评估单位所使用的房屋建筑物为租赁取得，主要办公场所位上海市杨浦区军工路2390号12幢、18幢、21幢、23幢、38幢及其附属场地，合同租赁期限至2022年12月31日。本次评估假设上述租约到期后可续租，不因办公场所变化对公司经营活动产生影响。

8、假设评估范围内无形产权利的实施是完全按照有关法律、法规规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人任何受国家法律保护的权利。

9、没有考虑现有及将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

10、资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

11、资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

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

(一) 资产基础法评估结果

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，上海中测行工程检测咨询有限公司经审计后的总资产账面价值为 8,147.86 万元，总负债账面价值为 2,669.09 万元，净资产账面价值为 5,478.77 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 10,102.24 万元，总负债 2,669.09 万元，净资产为 7,433.16 万元，净资产增值 1,954.38 万元，增值率 35.67%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估单位：上海中测行工程检测咨询有限公司

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	7,211.73	7,211.73	-	0.00
二、非流动资产	2	936.13	2,890.51	1,954.38	208.77
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
固定资产	4	846.60	1,830.98	984.38	116.28
无形资产	5	-	970.00	970.00	100.00
其中：土地使用权	6	-	-	-	0.00
长期待摊费用	7	-	-	-	0.00
递延所得税资产	8	39.13	39.13	-	0.00
其他非流动资产	9	50.40	50.40	-	0.00
资产总计	10	8,147.86	10,102.24	1,954.38	23.99
三、流动负债	11	2,669.09	2,669.09	-	0.00
四、非流动负债	12	-	-	-	0.00
负债总计	13	2,669.09	2,669.09	-	0.00
净资产	14	5,478.77	7,433.16	1,954.38	35.67

(小数点后保留两位小数)

(二) 收益法评估结果

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，上海中测行工程检测咨询有限公司净资产账面价值 5,478.77 万元，

采用收益法评估,评估后上海中测行工程检测咨询有限公司股东全部权益价值为 31,600.00 万元,评估增值 26,121.23 万元,增值率 476.77%。

(三) 评估结论的选取

采用资产基础法评估得到的上海中测行工程检测咨询有限公司股东全部权益价值为 7,433.16 万元,采用收益法评估得到的股东全部权益价值为 31,600.00 万元,差异 24,166.84 万元,差异率为 325.12%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是:资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路,即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求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发,反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同,服务、营销、团队、资质、客户等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映,而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在较大的差异。

上海中测行工程检测咨询有限公司是专业从事工程质量检测的相关技术服务,先后获得了交通运输部工程质量监督局颁发的公路工程试验检测机构综合甲级证书、桥梁隧道专项证书、住房和城乡建设部颁发的工程勘察专业类甲级资质证书、上海市住房和城乡建设管理委员会颁发的建设工程质量检测机构资质证书、上海市规划和国土资源管理局颁发的测绘资质证书、上海市气象局颁发的雷电防护装置检测资质证书、上海市建设工程检测行业协会颁发的评估证书、水利部颁发的水利工程质量检测资质等级证书、中国合格评定国家认可委员会颁发的实验室认可证书、检验机构认可证书、上海市质量技术监督局颁发的检验检测机构资质认定证书等。目前被评估单位已成为上海市内检测项目最全的检测机构之一。随着国家 GDP 的持续增长,全社会固定投资也保持了快速增长的势头,强大的市场需求,自身的经验积累和技术上的优势也为上海中测行工程检测咨询有限公司未来的稳定增长提高了保证。

收益法评估的企业价值除了流动资产、固定资产、无形资产等有形资源之外,还包括了管理技术、人才团队、销售渠道、客户资源等重要无形资源,即收益法评估结果中包含了管理技术、人才团队、销售渠道、客户资源等无形资源的价值。

鉴于本次评估目的更看重被评估单位未来的经营状况和获利能力,收益法评估已基本合理的考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素,收益法评估能够客观、全面的反映被评估单位的市场公允价值。因此,收益法的结果更适用于本次评估目的。

综上所述,我们认为收益法的评估结果更为合理,更能客观反映被评估单位股东全部权益的市场价值,因此,本报告采用收益法的结果作为最终评估结果。

在本资产评估报告所列的假设前提条件下,上海中测行工程检测咨询有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为 **31,600.00 万元(大写为人民币叁亿壹仟陆佰万元)**。

由于客观条件限制,本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价及流动性对评估对象价值的影响。

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,评估报告的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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)本次评估利用了江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)于2019年5月22日出具的苏公W[2019]A1081号标准无保留意见审计报告。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)权属存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围内车牌号为皖A5F378、皖A5N357、苏F858AR、苏F783EC、皖A0010A、皖AV2801的机动车为上海中测行工程检测咨询有限公司以企业员工个人机动车指标购买。双方已签订相关协议,该车辆实际权属所有人为上海中测行工程检测咨询有限公司,本次评估时将该些车辆作为被评估单位资产进行了评估。

(三)评估基准日至资产评估报告日间可能对评估结论产生影响的事项说明

2019年1月11日,上海中测行工程检测咨询有限公司召开股东会决议,通过了将2018年末分配利润中2,400万元作为股利分配的决议,本次评估未考虑该期后事项对评估结论的影响,如果考虑该股利分配事项实施的影响,在不复权前提下将导致评估结论减少2,400万元。

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:苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

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)本资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2019 年 5 月 24 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

二〇一九年五月二十四日



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位审计报告复印件；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、资产评估资格证书复印件；
- 附件七、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件八、营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。