

本报告依据中国资产评估准则编制

南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、  
发行股份及支付现金方式购买资产涉及的  
南京工艺装备制造股份有限公司  
股东全部权益加期评估项目

# 资产评估报告

苏华评报字[2025]第921号

(共1册, 第1册)

江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年十二月十九日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232020009202501048
合同编号：	2025-921
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	苏华评报字[2025]第921号
报告名称：	南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买资产涉及的南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益加期评估项目
评估结论：	1,639,699,600.00元
评估报告日：	2025年12月19日
评估机构名称：	江苏华信资产评估有限公司
签名人员：	王映月（资产评估师） 正式会员 编号：32200143 胡泽荣（资产评估师） 正式会员 编号：32070055
王映月、胡泽荣已实名认可	
<div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p>	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年12月19日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	7
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概 况 .....	7
二、评估目的 .....	15
三、评估对象和评估范围 .....	15
四、价值类型 .....	26
五、评估基准日 .....	27
六、评估依据 .....	27
七、评估方法 .....	31
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	48
九、评估假设 .....	50
十、评估结论 .....	51
十一、特别事项说明 .....	54
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	57
十三、资产评估报告日 .....	57



## 资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、被评估单位专项审计报告复印件；
- 3、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料及其他依据复印件；
- 5、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 6、签名资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 8、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 10、资产评估委托合同复印件；



## 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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单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；被评估单位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。

六、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。



执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、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。

八、我们对实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以被评估单位和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、  
发行股份及支付现金方式购买资产涉及的  
南京工艺装备制造股份有限公司  
股东全部权益加期评估项目

## 资产评估报告摘要

苏华评报字[2025]第921号

南京新工投资集团有限责任公司和南京化纤股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受双方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买资产涉及的南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益在2025年5月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

### 1、经济行为：

根据2024年11月14日南京新工投资集团有限责任公司董事会决议（宁新工董[2024]60号），会议通过南京化纤股份有限公司重大资产重组事项。本资产评估机构于2025年4月28日，以2024年12月31日为评估基准日，为南京化纤股份有限公司提供资产评估服务并出具了《南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买资产涉及的南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告》（苏华评报字[2025]第107号）。为验证相关资产定价的合理性和公允性，南京新工投资集团有限责任公司和南京化纤股份有限公司委托江苏华信资产评估有限公司对南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益价值进行加期评估，为上述经济行为提供价值参考依据，专供上海证券交易所审核。

### 2、评估目的：



南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权，需对涉及的置入股权进行评估，为该经济行为提供价值参考。

**3、评估对象：**南京工艺装备制造股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

**4、评估范围：**南京工艺装备制造股份有限公司在评估基准日经审计后的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，账面资产总额157,647.13万元，负债总额52,593.66万元，净资产105,053.47万元。

**5、价值类型：**市场价值。

**6、评估基准日：**2025年5月31日。

**7、评估方法：**资产基础法、收益法。

**8、评估结论及其使用有效期**

**（1）评估结论**

本次选用资产基础法的评估结果作为评估结论，在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益在评估基准日2025年5月31日的市场价值为163,969.96万元，大写人民币壹拾陆亿叁仟玖佰陆拾玖万玖仟陆佰元整，较其账面净资产105,053.47万元，增值58,916.49万元，增值率56.08%。

资产基础法评估结论中除投资性房地产、存货和无形资产扣除了所得税影响，其他评估增值未考虑对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

**（2）评估结论使用有效期**

本资产评估报告仅为本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为自评估基准日起一年，即自2025年5月31日至2026年5月30日。

**9、对评估结论产生影响的特别事项**





(1) 南京工艺的投资性房地产位于南京市莫愁路 329 号，系原厂址，工业用途。2014 年南京工艺搬迁至滨江开发区后，将原厂区整体出租给南京广电锦和投资管理有限公司。后者将其改扩建为“越界梦幻城文化产业示范园”使用至今。该投资性房地产不动产权证记载面积为 40,327.45 平方米。经测绘，改造后房产面积为 59,038.27 平方米，其中新增面积 18,710.82 平方米无证。根据南京市秦淮区人民政府(秦政函[2025]11 号)《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路 329 号不动产历史遗留相关问题的复函》、南京市规划和自然资源局秦淮分局出具的《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路 329 号土地房产证明材料相关情况的复函》以及 2025 年 12 月 7 日南京市规划和自然资源局《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路 329 号土地、房产相关情况的复函》，“原则同意保留莫愁路 329 号地上建筑物，在土地使用年限内（2054 年 9 月 2 日前）同意按现状使用，并根据相关规定可支持不收取土地出让金。”鉴于上述情况，本次按改扩建后测绘面积和现状进行评估。

(2) 南京工艺申报的食堂、宿舍楼和飞鹰路门卫室因位于土地红线以外，未取得《不动产权证书》。根据南京工艺提供的2024年4月27日《南京市江宁区人民政府办公室会议纪要（第43期）》，会议原则同意上述房产涉及的18.7亩土地不带方案带建筑物挂牌，待取得土地证后，按历史遗留问题给予办理建设工程竣工备案和不动产权证等手续。另根据2025年4月25日南京市规划和自然资源局江宁分局《关于南京工艺装备制造股份有限公司滨江厂区土地房产相关问题的复函》：“来函所述相关土地及建筑物正在依法完善相关手续，在完善相关手续的过程中，我局不会对南京工艺装备制造股份有限公司予以行政处罚，不涉及责令退还土地及拆除建筑物事项”。鉴于上述情况，本次按现状进行评估，未将红线外18.7亩土地纳入评估范围，也未考虑未来取得土地使用权的出让金。

(3) 2025 年 7 月 2 日南京工艺向南京市江宁区人民法院起诉北京京运通科技股份有限公司，案号：(2025)苏 0115 民初 17208 号；诉讼事由：原、被告 2022 至 2024 年间签订多份合同，约定被告委托原告定作加工“滚珠丝副杠”等机床零部件产品，在合同中约定了违约责任、争议管辖等条款。在合同履行过程



中,被告长期未按合同约定期限付款,双方于 2025 年 1 月 10 日对账,被告尚欠付原告 2,272,083.00 元定作货款未支付。后原告多次催要未果,故原告诉至人民法院,请求人民法院依法审理,判如所请。诉讼请求:判令被告支付原告定作货款 2,272,083.00 元、判令被告承担本案诉讼费用、保全费用。由于在评估报告出具日时上述诉讼事项尚未结束,故本次评估未考虑上述诉讼事项对评估结论可能产生的影响,按账面金额列示。

(4) 评估基准日至现场勘查日之间南京工艺报废了 10 项设备,处置了 1 辆汽车,对于基准日后处置的车辆,采用基准日后实际处置价作为评估值,对于基准日后报废设备按照残值进行评估。

(5) 因配合滚动功能部件国产化关键高端制造装备产业化应用项目建设的需要,南京工艺对厂区配电设备进行了增容改造,共涉及 105 项配电设备。本次评估考虑配电设备为非自身原因被更换,在资产基础法评估中按照基准日设备的现状评估,在收益法评估中考虑了基准日后实施的增容改造对评估结论的影响。

(6) 评估基准日时应收票据质押金额为 113,949,840.42 元,用于开具应付票据,该事项对评估结论没有影响。

### 重要提示

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。



南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、  
发行股份及支付现金方式购买资产涉及的  
南京工艺装备制造股份有限公司  
股东全部权益加期评估项目

## 资产评估报告正文

苏华评报字[2025]第921号

南京新工投资集团有限责任公司、南京化纤股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受双方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买资产涉及的南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益在 2025 年 5 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概况

#### （一）委托人及概况

委托人一：

名称：南京新工投资集团有限责任公司（以下简称“南京新工”）

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：南京市玄武区唱经楼西街 65 号

法定代表人：王雪根

注册资本：458487.93 万人民币

成立日期：2008-04-29

营业期限：2008-04-29 至无固定期限

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；企业总部管理；企业管理；非居住房地产租赁；品牌管理；园区管理服务；企业管理咨询；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照



依法自主开展经营活动)

委托人二:

名称: 南京化纤股份有限公司 (以下简称“南京化纤”)

类型: 股份有限公司 (上市)

住所: 南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号

法定代表人: 陈建军

注册资本: 36634.601 万人民币

成立日期: 1992-09-28

营业期限: 1992-09-28 至无固定期限

经营范围: 许可项目: 自来水生产与供应 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 纤维素纤维原料及纤维制造; 生物基材料制造; 高性能纤维及复合材料制造; 合成材料制造 (不含危险化学品); 包装材料及制品销售; 服装制造; 针纺织品及原料销售; 普通货物仓储服务 (不含危险化学品等需许可审批的项目); 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 新材料技术研发; 工程管理服务; 货物进出口 (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

## (二) 被评估单位概况

### 1、基本情况

名称: 南京工艺装备制造股份有限公司 (以下简称“南京工艺”)

类型: 股份有限公司 (非上市)

住所: 南京市江宁滨江开发区盛安大道 717 号

法定代表人: 汪爱清

注册资本: 9000 万人民币

成立日期: 1991-06-03

营业期限: 1991-06-03 至无固定期限

经营范围: 开发、设计、制造、销售工业装备功能部件、精密机械、橡塑机



械和电工机械及配件；工业装备销售、技术咨询及成套工程施工；热处理加工；装饰材料、建筑材料销售；室内装饰服务；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口商品和技术除外）；道路货物运输。（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、公司股东及持股比例、股权变更情况及主要的长期股权投资和经营管理结构、历史情况等

（1）被评估单位设立及重大的股权（出资）变更情况

南京工艺前身南京工艺装备制造厂为全民所有制企业。1991 年国家工商行政管理局发布《企业名称登记管理规定》对全国企业实施统一登记管理，公司于 1991 年 6 月 3 日在南京市工商行政管理局重新办理工商登记并获得其核发的营业执照（13489957-6 号），经济性质为全民所有制企业，隶属单位为南京市机械局。2002 年 4 月，中共南京市委、南京市人民政府发布了《关于推进我市国有工业企业“三联动”改革工作的指导意见》（宁委发[2002]16 号，以下简称“指导意见”）；为贯彻落实《指导意见》，南京市振兴办发布《南京市国有工业企业“三联动”改革工作实施细则》（宁振发[2002]01 号）。在上述改革背景下，南京工艺装备制造厂启动了“三联动”改革，并改制成为“南京工艺装备制造有限公司”。

南京工艺改制及之后的历史沿革情况如下：

2005 年 6 月，南京工艺装备制造股份有限公司收到全体股东缴纳的注册资本合计 6,087.57 万元，出资方式为净资产、奖励资产和折让资产。经江苏天华大彭会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》（苏天会审二[2005]169 号）。本次改制完成后，南京工艺装备制造股份有限公司的股权结构如下：

单元：万元

序号	股东名称	出资金额	出资方式			持股比例 (%)
			原南京工艺装备制造厂净资产	奖励资产	折让资产	
1	南京机电产业（集团）有限公司	4,261.30	4,261.30	-	-	70.00
2	南京高速齿轮产业发展有限公司	608.76	438.31	-	170.45	10.00



序号	股东名称	出资金额	出资方式			持股比例 (%)
			原南京工艺装备制造厂净资产	奖励资产	折让资产	
3	张建平 等 6 名自然人	1217.53	588.62	400.00	228.91	20.00
合计		6,087.57	5,288.23	400.00	399.36	100.00

2008 年 8 月 15 日，南京市人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于同意南京机电产业（集团）有限公司使用企业股权投资南京机床产业（集团）有限公司的批复》（宁国资委综[2008]105 号），同意机电集团以其所持有的公司 70% 股权投资机床集团。该次股权变动已进行资产评估并备案，评估机构为江苏天衡会计师事务所有限公司，评估报告号为天衡评报字（2008）第 0023 号。本次股权转让完成后，南京工艺装备制造股份有限公司的股权结构如下：

单元：万元

序号	股东	出资金额	出资方式			持股比例 (%)
			原南京工艺装备制造厂净资产	奖励资产	折让资产	
1	南京机床产业（集团）股份有限公司	4,261.30	4,261.30	-	-	70.00
2	南京高速齿轮产业发展有限公司	608.76	438.31	-	170.45	10.00
3	张建平 等 6 名自然人	1217.51	588.62	400.00	228.91	20.00
合计		6,087.57	5,288.23	400.00	399.36	100.00

2009 年 2 月 23 日，公司召开股东会并做出决议，全体股东一致同意：（1）张建平将其持有的公司 103.53 万元股权、杜德鑫将其持有的公司 25.88 万元股权全部转让给南京机床产业（集团）有限公司。（2）张建平将其持有的公司 96.36 万元股权、汪爱清将其持有的公司 19.17 万元股权、杜德鑫将其持有的公司 90.64 万元股权、李小纯将其持有的公司 26.17 万元股权、吕晓彪将其持有的公司 67.66 万元股权全部转让给武晓霞。（3）杜德鑫将其持有的公司 6.33 万元、48.10 万元、37.50 万元、15 万元股权分别转让给赵如平、欧沛英、林敏、李国建。该次股权变动已进行资产评估并备案，2009 年 2 月 27 日，江苏天衡资产评估有限公司出具（天衡评报字（2009）第 0005 号）《评估报告》，本次股权转让完成后，公司的股权结构如下：

单元：万元





序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)	备注
1	南京机床产业(集团)股份有限公司	4,390.71	4,390.71	72.13	非货币
2	南京高速齿轮产业发展有限公司	608.76	608.76	10.00	货币+非货币
3	张建平 等 9 位自然人	1,088.10	1,088.10	17.87	货币+非货币
合计		6,087.57	6,087.57	100.00	

2009 年 4 月 28 日, 公司召开股东会并做出决议, 全体股东一致同意: 南京高速齿轮产业发展有限公司及其他张建平 等 9 位自然人将持有的南京工艺全部股权作为其对南京机床产业(集团)有限公司增资出资注入南京机床产业(集团)有限公司。该次股权变动已进行资产评估并备案, 2009 年 4 月 9 日, 江苏天衡资产评估有限公司出具(天衡评报字 2009 第 0012 号)《南京机床产业(集团)有限公司接受南京工艺装备制造股份有限公司非国有股权出资项目评估报告》, 本次股权转让完成后, 公司的股权结构如下:

单元: 万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)	备注
1	南京机床产业(集团)股份有限公司	6,087.57	6,087.57	100.00	非货币

2010 年南京机床产业(集团)有限公司更名为南京机床产业(集团)股份有限公司。

根据南京机床产业(集团)股份有限公司 2020 年第一次临时股东大会决议, 南京机床产业(集团)股份有限公司派生分立为三个公司, 分立为机床集团(存续方), 南京艺工智能科技有限公司、南京二机科技装备制造有限公司, 该次股权变动已进行资产评估并备案, 评估机构为北京华亚正信资产评估有限公司, 评估报告号为华亚正信评报字[2020]第 B12-0070 号。本次股权转让完成后, 公司的股权结构如下:

单元: 万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)	备注
1	南京艺工智能科技有限公司	6,087.57	6,087.57	100.00	非货币

2022 年 12 月, 南京工艺装备制造股份有限公司对南京艺工智能科技有限公司进行了反向吸收合并, 注册资本变更为 7,053.0147。该次股权变动已进行资产



评估并备案，2022年10月22日，南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司出具了（宁长城资评报字〔2022〕第109号）资产评估报告，本次吸收合并完成之后，公司的股权结构如下：

单元：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例（%）	备注
1	南京新工投资集团有限责任公司	3,736.7930	3,736.7930	52.9815	
2	南京新工并购股权投资基金合伙企业（有限合伙）	978.1897	978.1897	13.8691	
3	上海亨升投资管理有限公司	458.5024	458.5024	6.5008	
4	江苏和谐科技股份有限公司	332.2464	332.2464	4.7107	
5	南京高速齿轮产业发展有限公司	296.6216	296.6216	4.2056	
6	南京埃斯顿自动化股份有限公司	211.5904	211.5904	3.0000	
7	南京大桥机器有限公司	193.0551	193.0551	2.7372	
8	南京机电产业（集团）有限公司	168.9197	168.9197	2.3950	
9	上海巽浩投资合伙企业（有限合伙）	123.4348	123.4348	1.7501	
10	上海渝华电话工程有限公司	45.8516	45.8516	0.6501	
11	南京艺工新合壹号企业管理合伙企业（有限合伙）	192.7871	192.7871	2.7334	
12	南京艺工新合贰号企业管理合伙企业（有限合伙）	79.5580	79.5580	1.1280	
13	南京艺工诚敬壹号企业管理合伙企业（有限合伙）	159.4263	159.4263	2.2604	
14	南京艺工诚敬贰号企业管理合伙企业（有限合伙）	76.0386	76.0386	1.0781	
	合计	7,053.0147	7,053.0147	100.00	

2024年1月，原南京工艺装备制造有限公司进行股份制改造，注册资本变更为9,000.00万元。该次股份制改造的资产评估报告已在南京市国资委备案。股份制改造后公司的股权结构如下：

单元：万元





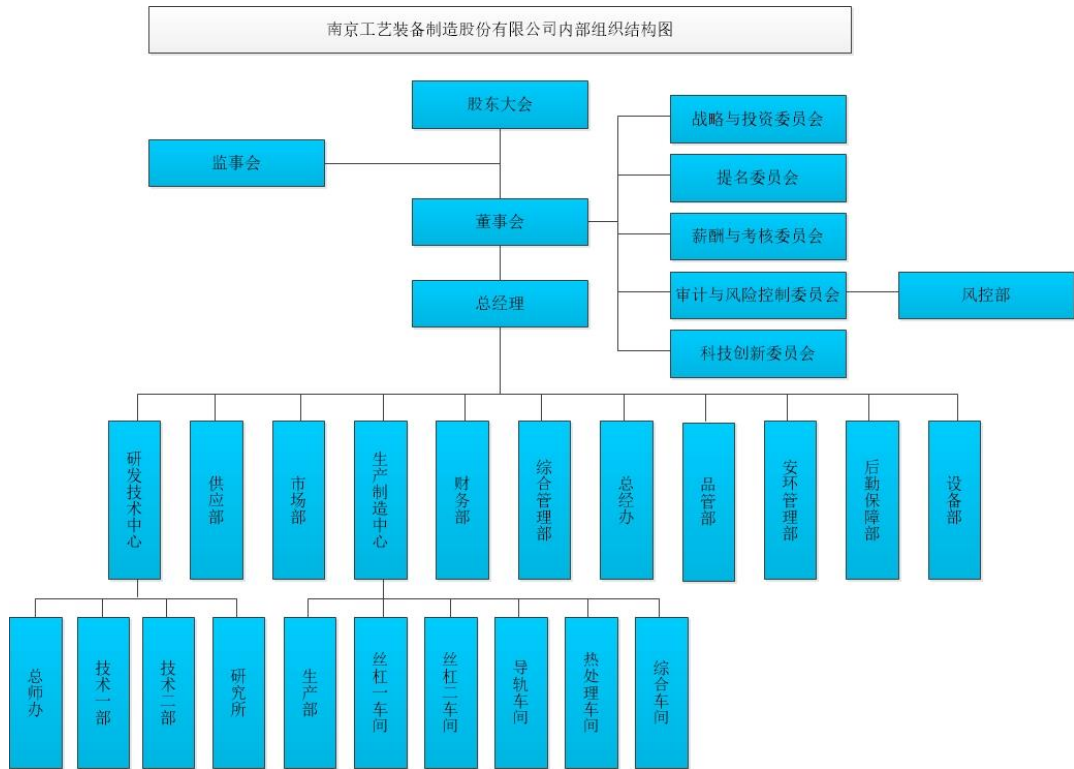
序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例 (%)	备注
1	南京新工投资集团有限责任公司	4768.3350	4768.3350	52.9815	
2	南京新工并购股权投资基金合伙企业(有限合伙)	1248.2190	1248.2190	13.8691	
3	上海亨升投资管理有限公司	585.0720	585.0720	6.5008	
4	江苏和谐科技股份有限公司	423.9630	423.9630	4.7107	
5	南京高速齿轮产业发展有限公司	378.5040	378.5040	4.2056	
6	南京埃斯顿自动化股份有限公司	270.0000	270.0000	3.0000	
7	南京大桥机器有限公司	246.3480	246.3480	2.7372	
8	南京机电产业(集团)有限公司	215.5500	215.5500	2.3950	
9	上海巽浩投资合伙企业(有限合伙)	157.5090	157.5090	1.7501	
10	上海渝华电话工程有限公司	58.5090	58.5090	0.6501	
11	南京艺工新合壹号企业管理合伙企业(有限合伙)	246.0060	246.0060	2.7334	
12	南京艺工新合贰号企业管理合伙企业(有限合伙)	101.5200	101.5200	1.1280	
13	南京艺工诚敬壹号企业管理合伙企业(有限合伙)	203.4360	203.4360	2.2604	
14	南京艺工诚敬贰号企业管理合伙企业(有限合伙)	97.0290	97.0290	1.0781	
	合计	9,000.00	9,000.00	100.00	

截至本次评估基准日，南京工艺装备制造股份有限公司股权比例未再发生变化。

## (2) 经营管理结构

南京工艺的经营管理结构图如下：





3、近三期财务状况、经营成果

南京工艺装备制造股份有限公司公司财务状况、经营成果

金额单位：人民币万元

报告日期	2023-12-31	2024-12-31	2025-5-31
资产总计	134,843.65	152,746.88	157,647.13
负债合计	63,846.30	49,682.27	52,593.66
净资产	70,997.34	103,064.61	105,053.47
	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-5 月
营业收入	49,316.97	49,693.22	20,181.10
利润总额	18,532.77	40,174.95	3,253.81
净利润	16,216.43	32,067.27	1,960.23

以上数据中 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 5 月 31 日的资产负债表以及 2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-5 月的利润表已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“中兴华审字（2025）第 023408 号”标准无保留意见的《审计报告》。

4、委托人和被评估单位之间的关系



委托人一为被评估单位控股股东，委托人二为拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权的购买方。

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

## 二、评估目的

根据2024年11月14日南京新工投资集团有限责任公司董事会决议（宁新工董[2024]60号），会议通过南京化纤股份有限公司重大资产重组事项。本资产评估机构于2025年4月28日，以2024年12月31日为评估基准日，为南京化纤股份有限公司提供资产评估服务并出具了《南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买资产涉及的南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告》（苏华评报字[2025]第107号）。为验证相关资产定价的合理性和公允性，南京新工投资集团有限责任公司和南京化纤股份有限公司委托江苏华信资产评估有限公司对南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益价值进行加期评估，为上述经济行为提供价值参考依据，专供上海证券交易所审核。

南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权，需对涉及的置入股权进行评估，为该经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：南京工艺装备制造股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

2、评估范围：南京工艺装备制造股份有限公司在评估基准日时的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，账面资产总额



157,647.13 万元，负债总额 52,593.66 万元，净资产 105,053.47 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
<b>流动资产</b>	69,673.01
<b>非流动资产</b>	87,974.12
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	3,637.48
长期股权投资	
其他权益工具投资	
其他非流动金融资产	
投资性房地产	4,198.97
固定资产	24,842.64
在建工程	14,367.87
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
使用权资产	
无形资产	3,629.95
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	1,556.83
其他非流动资产	35,740.39
<b>资产合计</b>	157,647.13
<b>流动负债</b>	35,691.58
<b>非流动负债</b>	16,902.09
<b>负债合计</b>	52,593.66
<b>净资产</b>	105,053.47

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，且经过审计。

南京工艺装备制造股份有限公司申报的主要实物资产包括存货、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、在建工程和土地使用权，具体情况如下：

#### ①存货

南京工艺装备制造股份有限公司申报的存货主要包括原材料、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）及发出商品。原材料品种较多，主要为生产用的不同规格型号的底座、滑块、圆钢、钢球等，周转较快；在产品主要为在各生



产车间未完工的滑块、丝杠、导轨、领用尚未生产的原料；产成品主要为生产的不同型号的丝杠导轨和滑块等；发出商品为已经发往不同客户的丝杠、导轨等产成品。各项存货保存状况良好。

## ②投资性房地产

本次申报的投资性房地产共 73 项，为自建的莫愁路 329 号办公、厂房、代管房等。其中 70 项房产已办理《房屋所有权证》，剩余未办证为 2 项南京工艺房产和 1 项代管房（不可移动文物）。已经办证房屋建筑面积合计 40327.45 平方米，代管房面积 356.34 平方米。具体所有权证汇总概况信息如下：

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	证载面积	建筑面积（测绘）	可出租面积
1	宁房权证白转字第 288810 号-24	下料组附房	自建	砖木	1990-12-01	m <sup>2</sup>	67.70	1757.93	1757.93
2	宁房权证白转字第 288810 号-24	下料组厂房	自建	排架	1977-01-01	m <sup>2</sup>	1098.00		
3	宁房权证白转字第 349676 号	起重用房	自建	砖混	2006-02-01	m <sup>2</sup>	36.72	36.72	36.72
4	宁房权证白转字第 288810 号-25	油库	自建	砖木	1971-01-01	m <sup>2</sup>	77.00	0.00	0.00
5	宁房权证白转字第 288810 号-26	吸塑厂房	自建	砖木	1990-12-01	m <sup>2</sup>	266.50	0.00	0.00
6	宁房权证白转字第 288810 号-28	下料组办公楼	自建	砖混	1978-01-01	m <sup>2</sup>	435.20	0.00	0.00
7	宁房权证白转字第 288811 号-29	水泥库房	自建	砖木	1990-12-01	m <sup>2</sup>	10.70	0.00	0.00
8	宁房权证白转字第 288811 号-30	物资部库房	自建	砖混	1990-12-01	m <sup>2</sup>	29.20	0.00	0.00
9	宁房权证白转字第 288811 号-32	原锅炉房	自建	砖混	1977-12-01	m <sup>2</sup>	274.30	0.00	0.00
10	宁房权证白转字第 288811 号-35	附房	自建	砖木	1990-12-01	m <sup>2</sup>	30.70	0.00	0.00
11	宁房权证白转字第 288812 号-37、38	化学热处理厂房及附房	自建	排架	1978-09-01	m <sup>2</sup>	876.56	0.00	0.00
12	宁房权证白转字第 288812 号-39	表面热处理厂房	自建	砖木	1952-01-01	m <sup>2</sup>	313.90	306.73	306.73
13	宁房权证白转字第 288813 号-1	教学大楼	自建	混合	1956-01-01	m <sup>2</sup>	2524.00	2521.02	2521.02
14	宁房权证白转字第 288813 号-2	导轨车间	自建	排架	1971-01-01	m <sup>2</sup>	2561.00	3426.20	3426.20
15	宁房权证白转字第 288813 号-4	老配电间	自建	混合	1953-01-01	m <sup>2</sup>	123.80	0.00	0.00
16	宁房权证白转字第 288814 号-5	舞厅	自建	混合	1971-01-01	m <sup>2</sup>	1304.80	1285.08	1285.08
17	宁房权证白转字第 288815 号-6	营销部	自建	混合	1952-01-01	m <sup>2</sup>	179.20	272.23	272.23
18	宁房权证白转字第 288815 号-13	市场部	自建	混合	1990-12-01	m <sup>2</sup>	285.00	396.68	396.68



序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	证载面积	建筑面积(测绘)	可出租面积
19	宁房权证白转字第 288815 号-14	白大楼	自建	混合	1986-12-01	m <sup>2</sup>	2932.90	3217.36	3217.36
20	宁房权证白转字第 288816 号-15	食堂	自建	砖木	1956-01-01	m <sup>2</sup>	584.00	0.00	0.00
21	宁房权证白转字第 288816 号-16	食堂附房	自建	砖木	1990-12-01	m <sup>2</sup>	35.20	27.16	27.16
22	宁房权证白转字第 288816 号-17	浴室厕所	自建	砖木	1990-12-01	m <sup>2</sup>	54.10	0.00	0.00
23	宁房权证白转字第 288817 号-1	生产库房	自建	砖木	1990-12-01	m <sup>2</sup>	124.80	0.00	0.00
24	宁房权证白转字第 288817 号-2	38 号附房	自建	砖木	1990-12-01	m <sup>2</sup>	58.40	0.00	0.00
25	宁房权证白转字第 288817 号-3	38 号工房	自建	混合	1977-12-01	m <sup>2</sup>	340.80	728.43	728.43
26	宁房权证白转字第 288817 号-4	备件库房	自建	框架	1990-12-01	m <sup>2</sup>	124.20	0.00	0.00
27	宁房权证白转字第 288817 号-5、288818 号-6	热处理车间	自建	排架	1978-01-01	m <sup>2</sup>	942.40	4289.42	4289.42
28	宁房权证白转字第 288818 号-8	设备部办公楼	自建	框架	1976-12-01	m <sup>2</sup>	782.40	722.68	722.68
29	宁房权证白转字第 288818 号-9	宿舍	自建	砖木	1976-12-01	m <sup>2</sup>	27.80	0.00	0.00
30	宁房权证白转字第 288818 号-10	厕所	自建	混合	1990-12-01	m <sup>2</sup>	18.00	0.00	0.00
31	宁房权证白转字第 288818 号-11	民工宿舍	自建	砖木	1990-12-01	m <sup>2</sup>	112.00	0.00	0.00
32	宁房权证白转字第 288819 号-12	恒温厂房	自建	排架	1990-12-01	m <sup>2</sup>	2816.30	4759.47	4759.47
33	宁房权证白转字第 288819 号-13	地下室(人防设施)	自建	框架	1979-12-01	m <sup>2</sup>	1618.00	7635.43	7635.43
34	宁房权证白转字第 288819 号-13	滚动直线导轨厂房	自建	框架	1992-12-01	m <sup>2</sup>	2117.44		
35	宁房权证白转字第 288858 号-1、2	30 号厂房	自建	轻钢	1953-01-01	m <sup>2</sup>	761.20	766.33	766.33
36	宁房权证白转字第 288858 号-3	数控综合	自建	轻钢	1953-01-01	m <sup>2</sup>	2492.10	2364.91	2364.91
37	宁房权证白转字第 288858 号-4	金工厕所	自建	砖木	1953-01-01	m <sup>2</sup>	40.48	29.33	29.33
38	宁房权证白转字第 288858 号-5	加工中心	自建	砖木	1956-02-01	m <sup>2</sup>	295.40	467.54	467.54
39	宁房权证白转字第 349690、349691 号	8 幢底层(六分厂)	自建	砖混	1990-12-01	m <sup>2</sup>	558.56	689.01	689.01
40	宁房权证白转字第 349677 号	机加厂房	自建	轻钢	2003-12-28	m <sup>2</sup>	988.26	9027.13	9027.13
41	宁房权证白转字第 349675 号	机加厂房办公室	自建	砖混	1990-12-01	m <sup>2</sup>	160.83		
42	宁房权证白转字第 349687 号	成品库房	自建	轻钢	2002-12-28	m <sup>2</sup>	912.00	2347.12	2347.12
43	宁房权证白转字第 288820 号	地磅房	自建	砖混	1992-11-01	m <sup>2</sup>	16.80		
44	宁房权证白转字第 349700 号	热处理感应厂房	自建	轻钢	2001-03-28	m <sup>2</sup>	807.24	2096.56	2096.56
45	宁房权证白转字第 349698 号	花房	自建	砖混	1990-12-01	m <sup>2</sup>	88.20	90.40	90.40



序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	证载面积	建筑面积(测绘)	可出租面积
46	宁房权证白转字第 349682、349683 号	综合办公楼附房	自建	砖混	1987-02-06	m <sup>2</sup>	27.75	0.00	0.00
47	宁房权证白转字第 349684 号	二道门卫	自建	砖混	2001-02-08	m <sup>2</sup>	47.24	0.00	0.00
48	宁房权证白转字第 349672 号	空压机房	自建	砖混	2006-02-07	m <sup>2</sup>	41.75	0.00	0.00
49	宁房权证白转字第 349685 号	幼儿园食堂	自建	砖混	1988-01-01	m <sup>2</sup>	36.09	0.00	0.00
50	宁房权证白转字第 349694 号	水电工休息室	自建	砖混	2000-02-09	m <sup>2</sup>	35.72	35.72	35.72
51	宁房权证白转字第 349695 号	水电工库房	自建	砖木	2000-02-10	m <sup>2</sup>	23.88	0.00	0.00
52	宁房权证白转字第 349692 号	集体宿舍洗手间	自建	砖混	2001-12-01	m <sup>2</sup>	47.83	47.83	47.83
53	宁房权证白转字第 349686 号	线切割厂房	自建	砖混	2000-12-01	m <sup>2</sup>	313.18	0.00	0.00
54	宁房权证白转字第 288811 号-31	三汽组	自建	砖混	1977-12-01	m <sup>2</sup>	77.20	0.00	0.00
55	宁房权证白转字第 349699 号	硬水处理房	自建	砖混	1974-12-01	m <sup>2</sup>	41.26	114.73	114.73
56	宁房权证白转字第 349697 号	热处理修炉房	自建	砖混	2003-12-01	m <sup>2</sup>	119.25	0.00	0.00
57	宁房权证白转字第 349688 号	西大门门卫房	自建	砖混	1999-02-01	m <sup>2</sup>	43.56	43.69	43.69
58	宁房权证白转字第 361240 号	集体宿舍管理	自建	砖混	2001 年	m <sup>2</sup>	11.02	11.02	11.02
59	宁房权证白转字第 288814 号-2、3、3-1	民工宿舍	自建	砖混	1990-12-01	m <sup>2</sup>	419.90	344.83	344.83
60	宁房权证白转字第 288814 号-4	浴室	自建	框架	1990-12-01	m <sup>2</sup>	667.60	687.36	687.36
61	宁房权证白转字第 288815 号-12	红大楼	自建	砖混	1959-01-01	m <sup>2</sup>	2694.30	3157.89	1317.59
62	宁房权证白转字第 349705 号	沿街商办楼(01、02)	自建	框架	2001-12-01	m <sup>2</sup>	1504.20	1497.52	1497.52
63	宁房权证白转字第 349701、349706、349707、349710 号	沿街商办楼(03、04)	自建	框架	2001-12-01	m <sup>2</sup>	1619.32	1264.36	1200.36
64	宁房权证白转字第 288815 号-11	机电商城	自建	砖木	1959-01-01	m <sup>2</sup>	529.25	2288.45	2288.45
65	宁房权证白转字第 288815 号-11	机电商城	自建	砖混	1973-01-01	m <sup>2</sup>	225.05		
66	宁房权证白转字第 349651 号	机电商城加二、三层	自建	砖混	1999-06-01	m <sup>2</sup>	941.05		
67	宁房权证白转字第 349711 号	机电商城扩建二层	自建	框架	1999-06-02	m <sup>2</sup>	455.90		
68	宁房权证白转字第 349712 号	机电商城财税室	自建	砖混	1999-06-03	m <sup>2</sup>	16.80		
69	宁房权证白转字第 349704 号	机电商城办公室	自建	砖混	1999-06-04	m <sup>2</sup>	15.92	0.00	0.00





序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	证载面积	建筑面积(测绘)	可出租面积
70	宁房权证白转字第 349713 号	机电商城附房	自建	砖木	1999-06-05	m <sup>2</sup>	68.34	70.47	70.47
71	无证	水泵房	自建	砖混	1952-01-01	m <sup>2</sup>		149.42	149.42
72	无证	仓库	自建	砖混	1952-01-01	m <sup>2</sup>		64.11	64.11
73	无证	代管房	自建	砖木	1952-01-01	m <sup>2</sup>			356.34
合计							40327.45	59038.27	57490.31

南京工艺于 2014 年 5 月 8 日将上述房屋连同租入的南京市公房管理中心的 6,079.20 m<sup>2</sup>承租公房合并出租给南京广电锦和投资管理有限公司，租期至 2034 年 12 月 31 日。南京广电锦和投资管理有限公司租入上述房屋后将其改造成“越界梦幻城文化创意产业园”。租赁合同签订后南京广电锦和投资管理有限公司对上述房屋进行了改造，根据南京康迪亚房地产测绘事务所有限公司出具的“宁康房实测字第（2025-工-莫 329）房产测绘报告”，改造后自有房产建筑面积 59,038.27 平方米，可出租面积 57,490.31 平方米（含代管房 356.34 平方米）。其中红大楼有 1,840.3 平方米分配给职工使用，沿街商办楼(03、04)因莫愁路拓宽改造期间将原有私房拆迁，经政府部门协调从该房产中分出 64 平方米使用权给原私房所有人，使用权已不属于南京工艺。根据被评估单位提供的资料，租入的房产改造后建筑面积为 10,115.78 平方米。

南京工艺的投资性房地产位于南京市莫愁路 329 号，系原厂址，工业用途。2014 年南京工艺搬迁至滨江开发区后，将原厂区整体出租给南京广电锦和投资管理有限公司。后者将其改扩建为“越界梦幻城文化产业示范园”使用至今。该投资性房地产不动产权证记载面积为 40,327.45 平方米。经测绘，改造后房产面积为 59,038.27 平方米，其中新增面积 18,710.82 平方米无证。根据南京市秦淮区人民政府(秦政函[2025]11 号)《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路 329 号不动产历史遗留相关问题的复函》、南京市规划和自然资源局秦淮分局出具的《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路 329 号土地房产证明材料相关情况的复函》以及 2025 年 12 月 7 日南京市规划和自然资源局《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路 329 号土地、房产相关情况的复函》，“原则同意保





留莫愁路 329 号地上建筑物，在土地使用年限内（2054 年 9 月 2 日前）同意按现状使用，并根据相关规定可支持不收取土地出让金。”鉴于上述情况，本次按改扩建后测绘面积和现状进行评估。

上述投资性房地产所占宗地办理了《国有土地使用证》，证载面积 47,019.3 平方米，用途为工业用地，权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权。

根据被评估单位承诺上述投资性房地产不涉及抵押、担保等事项。

根据租赁合同第九条第 4 条“甲方（南京广电锦和投资管理有限公司）新建、扩建和增建的建筑物及相关设施、附着物，按双方同意的规划方案建成后，产权归乙方（南京工艺装备制造股份有限公司）所有，乙方有免费使用权，使用权期限与本协议期限一致”，租约到期后，改扩建面积权属归产权方。

③固定资产-房屋建（构）筑物

南京工艺申报的房屋建筑物类固定资产共 22 项，其中房屋有 7 项，为综合楼及综合站房、生产厂房、食堂及宿舍楼、门卫室等，构筑物有 15 项，主要为室外给排水管道、厂区道路、围墙、环保水池、停车场等。

南京工艺申报的 7 项房屋总建筑面积 74,427.55 平方米，其中 5 项已领取了《不动产权证书》，其他 2 项未领取《不动产权证书》，也未提供《建设工程规划许可证》。房屋权属状况具体见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	苏（2025） 宁江不动产权 第 0029175 号	综合楼及综合站房	钢混	2013 年 8 月	5,706.78
2		滚珠丝杠加工厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	18,599.09
3		滚珠丝杠恒温及旋铣厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	21,572.89
4		滚动导轨加工厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	12,018.63
5		热处理及综合厂房	钢排架及钢混	2013 年 8 月	8,856.16
6	无证	食堂及宿舍楼	钢混	2013 年 8 月	7,618.00
7	无证	飞鹰路门卫室	混合	2013 年 8 月	56.00
合计					74,427.55

上述房屋建筑物中食堂及宿舍楼、飞鹰路门卫室位于土地红线以外。根据 2024 年 4 月 27 日《南京市江宁区人民政府办公室会议纪要（第 43 期）》，会议原则同意该项目 18.7 亩土地不带方案带建筑物挂牌出让，待取得土地证后，



按历史遗留问题给予办理建设工程竣工备案和不动产权证等手续。另根据 2025 年 4 月 25 日南京市规划和自然资源局江宁分局《关于南京工艺装备制造股份有限公司滨江厂区土地房产相关问题的复函》：“来函所述相关土地及建筑物正在依法完善相关手续，在完善相关手续的过程中，我局不会对南京工艺装备制造股份有限公司予以行政处罚，不涉及责令退还土地及拆除建筑物事项”。

#### ④设备

南京工艺装备制造股份有限公司申报的设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备三类。

<1>申报的机器设备共 1023 项 1023 台（套），主要设备包括旋铣机床、磨床、压淬机床、测量仪、淬火生产线等设备，设备于 1965 年至 2025 年 5 月投入使用。其中 36 项为盘盈报废资产。盘盈报废资产中 31 项设备已于评估基准日后 2025 年 7 月处置，其余盘盈报废资产预计在 2026 年进行处置；评估基准日至现场勘查日之间南京工艺报废了 9 项设备。因配合滚动功能部件国产化关键高端制造装备产业化应用项目建设的需要，南京工艺对厂区配电设备进行了增容改造，共涉及 105 项配电设备。

<2>申报的车辆共计 8 辆，购置于 2010 年至 2023 年。分别为轿车、商务车、货车，南京工艺装备制造股份有限公司已办理车辆行驶证。评估基准日时，车辆年检在有效期内；评估基准日至现场勘查日之间南京工艺处置汽车 1 辆，其余车辆均正常使用。

<3>申报的电子设备共 829 项 3052 台（套），主要包括电脑、打印机、空调及办公桌椅等办公设备，购置于 1977 年至 2025 年 5 月，其中 1 项 2211 个铁皮周转箱为盘盈资产。评估基准日时，主要分布于南京市江宁区飞鹰路厂区内，评估基准日至现场勘查日之间南京工艺报废 1 项电磁炉大灶，其余电子设备均可正常使用。

#### ⑤在建工程

申报的在建工程-土建工程为滚动功能部件国产化关键高端制造装备产业化应用项目，项目位于南京市江宁区滨江开发区盛安大道 717 号，项目利用企业现有



地块，该地块为南京工艺于 2010 年 3 月 12 日取得的工业用地，宗地面积共 157,564.00 平方米，目前宗地上已有房产建筑面积为 74,427.55 平方米。规划新增建筑面积共计 46,436.44 平方米，具体包含 7 项房产，分别为滚珠丝杠包装及成品厂房、滚珠丝杠厂房、滚动导轨装配厂房、库房一、库房二、空压站、污水处理站。南京工艺于 2023 年 9 月 28 日取得了号为“建字第 320115202300723 号、724 号”的《建设工程规划许可证》，并于 2024 年 1 月 29 日取得了由南京市江宁区行政审批局审批通过的江苏省投资项目备案证。后于 2024 年 3 月 29 日取得了号为“320115202403291101、320115202403291201”的《建筑工程施工许可证》。开工日期为 2024 年 4 月，土建预计完工日期 2026 年 3 月，预计投产时间 2026 年 12 月，评估基准日时土建工程形象进度约 50%。

申报的在建工程-设备安装工程共计 79 项，主要为技改项目、三坐标测量仪、大规格投影仪等。根据现场勘查及与企业了解，评估基准日至现场勘查日之间其中 7 项已终止改造，其余在建工程-设备安装工程预计将在 2025 年-2027 年间竣工。

#### ⑥土地使用权

南京工艺装备制造股份有限公司申报的土地使用权共 1 宗，宗地位于南京市江宁滨江开发区盛安大道 717 号。至评估基准日，南京工艺已办理了号为“苏（2025）宁江不动产权第 0029175 号”的《不动产权证书》，宗地用途为工业用地、用地性质为出让，土地使用期限自 2010 年 3 月 12 日至 2060 年 3 月 11 日止。

#### （二）企业申报的表外资产的类型、数量

南京工艺装备制造股份有限公司申报了账面未记录的 4 项商标、22 项发明专利、62 项实用新型专利和 6 项专有技术。申报的商标明细如下：



序号	无形资产名称和内容	取得日期	商标号	类型
1	艺 工	2003/2/8	第 3453609 号	商标
2		1995/4/25	第 926428 号	商标
3		1985/6/20	第 249292 号	商标
4	艺 工	1981/7/2	第 381539 号	商标

申报的专利明细如下：

序号	无形资产名称和内容	类型	专利号	取得日期
1	一种金属压盖	实用新型	ZL202322937480.1	2023 年 10 月 31 日
2	一种偏心圆弧花键砂轮修整器	实用新型	ZL202322657363.X	2023 年 9 月 28 日
3	一种具有升降功能的螺母	实用新型	ZL202023273184.9	2020 年 12 月 30 日
4	一种中空式扭矩测量仪	实用新型	ZL201721038645.X	2017 年 8 月 18 日
5	一种滚动直线导轨端面倒角加工装置	实用新型	ZL201821069015.3	2018 年 7 月 6 日
6	一种滚动直线导轨副总成高效磨削专用装置	实用新型	ZL202023262519.7	2020 年 12 月 30 日
7	一种用激光散射法检测导轨副粉尘的装置	实用新型	ZL202321633161.5	2023 年 6 月 26 日
8	一种用于丝杠螺母副定量加载跑合装置	实用新型	ZL202023273187.2	2020 年 12 月 30 日
9	一种环保滚动直线导轨副	实用新型	ZL202221145164.X	2022 年 5 月 13 日
10	一种螺母内螺纹滚道定位工装	实用新型	ZL202321633170.4	2023 年 6 月 26 日
11	丝杠副	实用新型	ZL202221145166.9	2022 年 5 月 13 日
12	一种阻尼滚珠丝杠	实用新型	ZL202020452057.6	2020 年 4 月 1 日
13	一种数控车床卧式刀架的刀杆夹持机构	实用新型	ZL202221124035.2	2022 年 5 月 11 日
14	一种分体式滚珠螺母结构	实用新型	ZL201922097574.6	2019 年 11 月 29 日
15	一种丝杠副降噪音结构	实用新型	ZL201721038642.6	2017 年 8 月 18 日
16	一种推力式滚珠丝杠副	实用新型	ZL202020451423.6	2020 年 4 月 1 日
17	一种滚珠丝杠副螺母加工定位工装	实用新型	ZL202322657242.5	2023 年 9 月 28 日
18	一种具有防松装置的螺母旋转型滚珠丝杠副	实用新型	ZL201520551965.X	2015 年 7 月 28 日
19	一种用于自动化机床的高精度安全尾架	实用新型	ZL202220890600.X	2022 年 4 月 18 日
20	一种弹性垫片	实用新型	ZL201922097443.8	2019 年 11 月 29 日
21	一种滚珠丝杠副外螺纹中径测量量具	实用新型	ZL202221145162.0	2022 年 5 月 13 日
22	一种可拼接的单循环滚珠螺母体	实用新型	ZL201922097444.2	2019 年 11 月 29 日
23	一种滚柱直线导轨副	实用新型	ZL201821069701.0	2018 年 7 月 6 日
24	一种行星滚珠丝杠装配夹具	实用新型	ZL202321633169.1	2023 年 6 月 26 日
25	一种滚珠丝杠副径向间隙测量装置	实用新型	ZL201721039275.1	2017 年 8 月 18 日
26	一种滚动直线导轨副孔距检测装置	实用新型	ZL201821069675.1	2018 年 7 月 6 日
27	一种大型滚珠丝杠副装配用装置	实用新型	ZL201920127357.4	2019 年 1 月 25 日
28	一种丝杠节圆尺寸变动量的测量装置	实用新型	ZL201721039274.7	2017 年 8 月 18 日



序号	无形资产名称和内容	类型	专利号	取得日期
29	一种用于测量滚珠丝杠上的两轴颈之间距离的机构	实用新型	ZL201721038641.1	2017年8月18日
30	一种在线检测导轨弯曲的工装	实用新型	ZL201922097423.0	2019年11月29日
31	一种低噪音的滚珠丝杠副	实用新型	ZL202220890213.6	2022年4月18日
32	一种防钢球脱落保持架	实用新型	ZL202023262534.1	2020年12月30日
33	一种滚珠螺母中径测量结构	实用新型	ZL201821146852.1	2018年7月19日
34	一种双销手动力矩扳手	实用新型	ZL201922097480.9	2019年11月29日
35	一种测量滚动花键轴中径的工装	实用新型	ZL202220890616.0	2022年4月18日
36	一种直曲线运动轨迹的滚动导轨副	实用新型	ZL202020452017.1	2020年4月1日
37	一种低噪音的滚动导轨副	实用新型	ZL202321633165.3	2023年6月26日
38	一种滑块顶面注油返向器结构	实用新型	ZL202020452018.6	2020年4月1日
39	一种校直工序中在线检测导轨自然状态侧弯的装置	实用新型	ZL201922097817.6	2019年11月29日
40	一种检测滚珠丝杠外圆与滚道同轴度的测量装置	实用新型	ZL201821146851.7	2018年7月19日
41	一种砂轮自动补偿装置	实用新型	ZL201922097862.1	2019年11月29日
42	一种轴向机械安全锁止机构	实用新型	ZL202122509942.0	2021年10月19日
43	一种滑块钢球安装装置	实用新型	ZL201821068215.7	2018年7月6日
44	一种多级行星滚柱丝杠副无间隙直线运动执行器	实用新型	ZL201920126970.4	2019年1月25日
45	轴套类工件的加工定位工装及机床	实用新型	ZL202321479373.2	2023年6月12日
46	一种丝杠轴颈退火加热装置	实用新型	ZL201920127319.9	2019年1月25日
47	一种带防护钢带的导轨副	实用新型	ZL202221145582.9	2022年5月13日
48	一种导轨校扭装置	实用新型	ZL201920127036.4	2019年1月25日
49	一种加工螺母的铣用装置	实用新型	ZL202023273185.3	2020年12月30日
50	一种具有冷却结构的预紧型滚珠螺母	实用新型	ZL201520551935.9	2015年7月28日
51	一种磁吸式微型顶尖	实用新型	ZL202220890689.X	2022年4月18日
52	一种恒预压型滚动直线导轨副	实用新型	ZL201821069681.7	2018年7月6日
53	一种滚珠丝杠副用强化插管	实用新型	ZL201721039712.X	2017年8月18日
54	一种丝杠副的检测台	实用新型	ZL202122530963.0	2021年10月19日
55	一种重载导轨副	实用新型	ZL202020452058.0	2020年4月1日
56	一种复合伸缩式滚珠丝杠副	实用新型	ZL202021354506.X	2020年7月11日
57	一种用于测量丝杠中径的径测推表	实用新型	ZL202020451375.0	2020年4月1日
58	一种自平行滚动直线导轨	实用新型	ZL202122509918.7	2021年10月19日
59	一种导轨安装孔的密封沉孔压盖	实用新型	ZL202321633168.7	2023年6月26日
60	一种增加承载圈数的滚珠螺母循环结构	实用新型	ZL202122509596.6	2021年10月19日
61	一种防脱落防尘圈	实用新型	ZL201922097755.9	2019年11月29日
62	一种用于导轨上安装沉孔压盖的工具	实用新型	ZL202220890661.6	2022年4月18日
63	一种滚动曲线导轨副	发明	ZL201210383845.4	2012年10月11日
64	一种用于精密滚珠丝杠检测的调心滚轮	发明	ZL201410547728.6	2014年10月16日
65	插块式滚珠丝杠副	发明	ZL200610039054.4	2006年3月24日
66	一种滚动导轨副导轨沉孔压盖快速拆卸器	发明	ZL201410547729.0	2014年10月16日
67	一种接长导轨接长端安装器	发明	ZL202010248205.7	2020年4月1日



序号	无形资产名称和内容	类型	专利号	取得日期
68	一种直线导轨副密封除尘结构及直线导轨副	发明	ZL202311053239.0	2023年8月18日
69	具有防逆转结构的接长滚珠丝杠	发明	ZL200810156088.0	2008年9月27日
70	一种行星滚柱丝杠副摩擦力矩的测量装置	发明	ZL202311221841.0	2023年9月20日
71	滚珠丝杠副的快速装配装置	发明	ZL200910231618.8	2009年12月10日
72	一种导轨副	发明	ZL201310505918.7	2013年10月24日
73	一种自清洁型滚动直线导轨副	发明	ZL201810738464.0	2018年7月6日
74	一种校直工序中在线检测导轨自然状态侧弯的装置及方法	发明	ZL201911196517.1	2019年11月29日
75	V型滚柱交叉直线导轨表面感应淬火感应器	发明	ZL201210048392.X	2012年2月29日
76	一种大型滚珠丝杠副装配用装置	发明	ZL201910070944.9	2019年1月25日
77	一种直曲线运动轨迹的滚动导轨副	发明	ZL202010248197.6	2020年4月1日
78	一种导轨无侧基面的安装方法	发明	ZL202111213625.2	2021年10月19日
79	一种双销手动力矩扳手	发明	ZL201911196544.9	2019年11月29日
80	一种滚动导轨副	发明	ZL202311072628.8	2023年8月23日
81	一种用于导轨上安装沉孔压盖的工具	发明	ZL202210404116.6	2022年4月18日
82	一种大导程内循环结构的滚珠丝杠副	发明	ZL200810156082.3	2008年9月27日
83	一种用于螺丝杆的螺丝循环测试装置	发明	ZL202411688686.8	2024年11月25日
84	一种滚珠丝杠副寿命预测试验装置	发明	ZL202411688709.5	2024年11月25日

申报的专有技术明细如下：

序号	无形资产名称和内容	主要内容介绍
1	淬火前滑块自动高效加工技术	监控滑块基准面与夹具的定位面之间无间隙，保证滑块的加工精度要求。
2	螺母高效磨削自动化生产技术	一次完成螺母内螺纹滚道、螺母外圆及端面的磨削加工。
3	丝杠轴端硬车加工技术	提高了轴颈加工质量。
4	热处理设备联网控制技术	实现温控表实时采集，实现集中监控管理，提升加工质量
5	滚珠螺母自动灌球技术	解决了传统人工装配中存在的少球和定位不准等问题，提高了装配效率
6	滚珠丝杠的反向间隙误差消除技术	利用复合积分控制能够有效减小滚珠丝杠传动误差，并对外部干扰的变化具有鲁棒性。

除此以外被评估单位未申报其他表外资产，资产评估师也未发现其他表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型





根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2025 年 5 月 31 日。

2、此基准日是为南京化纤股份有限公司重大资产重组事项的加期需要服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

根据2024年11月14日南京新工投资集团有限责任公司董事会决议（宁新工董[2024]60号），会议通过南京化纤股份有限公司重大资产重组事项。

### （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》（第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订通过）。

3、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）。

4、《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

5、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

6、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订）。

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国



人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订)。

8、《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过)。

9、《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)。

10、《中华人民共和国民法典—第二编物权》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过)。

11、《中华人民共和国民法典—第三编合同》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过)。

12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年4月21日,国务院第132次会议修订)。

13、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)。

14、《国有资产评估管理办法》(2020年国务院令第732号修订)。

15、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36号)。

16、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)。

17、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)。

18、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令[2016]第32号)。

19、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)。

20、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941号)。

21、《资产评估财政监督管理办法》(【2017】财政部令第86号,2019年1月2日修订)。





22、《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人大常委会第十五次会议第二次修订)。

23、《中华人民共和国增值税法》(2024年12月25日十四届全国人大常委会第十三次会议表决通过,自2026年1月1日起施行)。

24、《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号公布,2017年11月19日第二次修订)。(2026年1月1日起《中华人民共和国增值税法》施行,《中华人民共和国增值税暂行条例》同时废止。)

25、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年10月28日中华人民共和国财政部、国家税务总局令 第65号第二次修改)。

### (三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财政部财资[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—资产评估程序》(中评协[2018]36号)。
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35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—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、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)。
- 12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。
- 13、《知识产权资产评估指南》(中评协[2023]14号)。
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。
- 15、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。



- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 17、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）。
- 18、《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）。
- 19、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。
- 20、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）。

#### （四）权属依据

- 1、被评估单位提供的股权、出资证明等产权证明文件。
- 2、国有资产产权登记证及其附属内容的相关材料。
- 3、国有土地使用证、不动产权证。
- 4、建设工程规划许可证等相关资料。
- 5、房屋所有权证。
- 6、租赁合同及补充协议。
- 7、机动车行驶证。
- 8、部分国产和进口设备的购货发票、进口设备的报关手续和付款凭证资料。
- 9、专利证书、商标注册证等相关权属证明。
- 10、施工合同、建造合同。
- 11、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。
- 12、其他产权证明文件及材料。

#### （五）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告或者公开财务资料。
- 2、被评估单位提供的财务会计、在手合同及订单、经营方面的资料、未来收益的预测资料和其他相关资料。
- 3、中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR）。



- 4、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）。
- 5、中机产业数据网（<http://price.86mdo.com/>）。
- 6、向生产厂家或其代理商的询价记录。
- 7、南京市的主要建筑材料市场价格信息（2025年5月）。
- 8、被评估单位提供的工程招标合同、决算资料及部分工程图纸等有关资料。
- 9、南京市土地市场网公布的近期土地市场的成交价格信息。
- 10、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。
- 11、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

#### （六）其他依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、访谈记录。
- 3、南京市秦淮区人民政府（秦政函[2025]11号）《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路329号不动产历史遗留相关问题的复函》。
- 4、南京市规划和自然资源局秦淮分局出具的《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路329号土地房产证明材料相关情况的复函》。
- 5、《南京市江宁区人民政府办公室会议纪要（2014年第43期）》。
- 6、南京市规划和自然资源局江宁分局出具的《关于南京工艺装备制造股份有限公司滨江厂区土地房产相关问题的复函》
- 7、南京市规划和自然资源局出具的《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路329号土地、房产相关情况的复函》

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

由于能够收集到被评估单位企业性质、资产规模、历史经营情况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。企业价值评估中的资产基础法，是从企业资产购建角度反映了



企业的价值。评估人员根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，纳入评估申报文件，并要求被评估单位或者其指定的相关当事方确认评估范围。具备采用资产基础法实施评估的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。故根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=Σ各项资产的评估值-Σ各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

### 1、流动资产

#### （1）货币资金

对于银行存款，评估人员首先获取银行存款申报明细表，查阅了银行日记账、银行对账单，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项，并对开户银行进行函证。本次人民币账户以核实后的金额作为评估值；外币账户以核实后的原币金额乘以基准日时的汇率作为评估值。

对于其他货币资金，评估人员首先获取其他货币资金申报明细表，与日记账、总账、银行对账单进行核对，并对大额银行进行函证。本次其他货币资金以核实后的金额作为评估值。

#### （2）应收票据、应收款项融资

评估人员首先获取应收票据、应收款项融资申报明细表，查看其是否账表相符。查阅了应收票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况；对截止评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点；对已办理银行贷



款质押、期后已到期承兑和已背书转让的票据，检查相关原始凭证。经核实无调整事项，本次按核实后的账面金额减去预计坏账损失后的差额作为评估值，坏账准备科目按零值计算。

### （3）应收款项

评估人员首先获取应收款项申报明细表，查看其是否账表相符，并抽查相关业务合同，核实业务的真实性。对大额往来款项进行函证，对没有收回函证的，评估人员借助于历史资料并通过核对有关销售发票、采购合同和收款单据等分析款项的性质、数额、发生日期、款项回收、账龄分析等估计评估风险损失。

2025 年 7 月 2 日南京工艺向南京市江宁区人民法院起诉北京京运通科技股份有限公司，案号：(2025)苏 0115 民初 17208 号；诉讼事由：原、被告 2022 至 2024 年间签订多份合同，约定被告委托原告定作加工“滚珠丝副杠”等机床零部件产品，在合同中约定了违约责任、争议管辖等条款。在合同履行过程中，被告长期未按合同约定期限付款，双方于 2025 年 1 月 10 日对账，被告尚欠付原告 2,272,083.00 元定作货款未支付。后原告多次催要未果，故原告诉至人民法院，请求人民法院依法审理，判如所请。诉讼请求：判令被告支付原告定作货款 2,272,083.00 元、判令被告承担本案诉讼费用、保全费用。由于在评估报告出具日时上述诉讼事项尚未结束，故本次评估未考虑上述诉讼事项对评估结论可能产生的影响，按账面金额列示。

本次评估，对于费用性质挂账的预付账款，按尚存权益期评估；其余除北京京运通科技股份有限公司以外款项按核实后的金额减去预计坏账损失后的差额作为评估值，坏账准备科目按零值计算。

### （4）存货

存货包括原材料、产成品、发出商品和在产品。具体的评估方法如下：

#### ①原材料

在评估过程中，评估人员对评估范围内原材料在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据企业提供的存货清单，抽查核对了有关的购置发票、出



入库单据和会计凭证，并对原材料做了盘点。委估材料为企业生产经营所需，正常领用且周转较快，账面价基本上能够反映现行市场价，故原材料以核实后的账面金额作为评估值。

## ②在产品

评估人员首先了解项目的生产流程和相关的成本核算方法，根据公司的成本核算程序，验证其核算的合理性；评估基准日时账面在产品尚未完工，且完工比例均不超过 50%。故本次以核实后账面金额作为评估值。

## ③产成品（库存商品）

对正常销售的产成品，评估人员在获取相关销售价格的基础上将不含税销售单价扣减销售费用、营业税金及附加、所得税和必要的利润折扣后，乘以评估基准日核实的结存数量作为产成品的评估价值，存货跌价准备按零值计算。具体计算公式如下：

$$\text{产成品评估值} = \text{基准日实际数量} \times (\text{该产品不含税销售单价} - \text{销售费用} - \text{产品销售税金及附加} - \text{所得税} - \text{利润折扣})$$

其中：利润折扣取 50%。其相关费率计算数据取于 2024 年、2025 年 1-5 月经审定后扣除非经常性业务的利润表平均数据。

## ④发出商品

评估人员首先了解产品已发往企业的名称，核实订单及发票等，验证产品是否已发货。本次评估对于正常发出商品，以基准日企业发出商品以不含税的销售价扣除相关的税费乘以实际数量确定评估价值，存货跌价准备按零值计算。相关参数依据同产成品。

## （5）一年内到期的非流动资产

评估人员首先获取一年内到期的非流动资产申报明细表，与明细账、总账、报表进行核对，查看其是否账表相符，并抽查相关租赁合同及相关计算表，核实业务的真实性和准确性。一年内到期的非流动资产为企业一年内到期的房屋租赁，本次评估，将一年内到期的房屋租赁款并入投资性房地产评估。





## （6）其他流动资产

评估人员首先获取其他流动资产申报明细表，查看其是否账表相符。并核实大额定期存单的对账单以及相关回单，对购买大额定期存单所在的银行进行函证，同时复算企业利息计提的准确性。本次以核实后的金额作为评估值。

## 2、长期应收款

评估人员首先获取长期应收款申报明细表，与明细账、总账、报表进行核对。查看其是否账表相符；并抽查相关租赁合同及相关计算表，核实业务的真实性和余额的准确性。本次评估将长期应收房屋租赁款并入投资性房地产评估。

## 3、投资性房地产

依据《投资性房地产评估指导意见》第十二条：执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

投资性房地产常用的评估方法有收益法、市场法。

企业管理层提供的投资性房地产分类和持有目的为出租房地产，即企业未来通过出租投资性房地产获得持续稳定收益。根据资产评估师现场调查，投资性房地产所占宗地用途为工业用地，而房产实际用途为文创园办公用房，市场上同区域内没有同类房产成交案例，而且该投资性房地产带有长期租约，租约内还包括租入房产的租约，租约事项对房产的市场价值有很大的影响，不具备采用市场法进行评估的条件，故不适宜采用市场法；申报的投资性房地产当前处于租赁状态，租金收益稳定，且签订的合同期限较长，租约结束之后继续出租的可能性很大，可以测算已出租的投资性房地产的市场整租租金，故采用收益法评估。

收益法适用计算公式为：

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

其中：



P—为投资性房地产价值；

r—为投资性房地产税后资本化率；

Ai—为投资性房地产每年税后净收益；

n—为投资性房地产的收益年期；

其中：租约期内采用合同约定的整租租金计算纯收益，租约期外采用市场整租租金计算纯收益。整租租金=运营商收入-运营商成本-运营商净利润。

#### 4、固定资产—房屋建筑物

根据本次评估目的、价值类型、资料收集等情况，结合本次申报评估的房屋建筑物为被评估单位建造在工业用地上、自用性的生产型房屋建筑物的具体情况，在对其进行实地勘查和调查后，评估人员认真分析了影响评估对象价值的相关因素，从已取得的资料看，考虑到目前与本次申报评估的房屋建筑物所处地段、类型、用途相同的类似交易案例很少，所以无法采用市场法进行评估；其收益情况难以单独测算，收益年限和收益折现率难以确定，不宜采用收益法进行评估，由于我们能搜集到类似房屋建筑物的建设成本及相关费用，也能够对其贬值合理估算，故本次采用重置成本法进行评估。

成本法指估测申报的房屋建筑物在评估基准日的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到该房屋建筑物评估值的方法；建筑物贬值通过综合成新率反映，该方法基本公式如下：

建筑物评估值=重置成本×综合成新率

建筑物重置成本=建安工程造价+专业费用+规费+管理费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

##### <1>建安工程造价

根据南京工艺提供的部分工程结算资料，本次评估采用结算调整法确定工程造价。此方法是以申报的房屋建筑物结算的分部分项工程费为基础，按评估基准日的人工单价、主要材料单价和机械单价与结算时的差异重新计算基准日时的分部分项工程费，再加上措施项目清单计价、其他项目费、税金等估算出建筑物的





建筑安装工程造价。

未提供工程结算资料部分房屋建筑物，我们根据现场查勘资料，查询类似建筑物的工程造价指标，先采用案例修正法对实体因素进行修正确定修正后的分部分项工程费，再按评估基准日的人工单价、主要材料单价和机械单价与类似工程结算时的差异重新计算基准日时的分部分项工程费，再加上措施项目清单计价、其他项目费、税金等估算出建筑物的建筑安装工程造价。

## <2>专业费用

专业费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费等，按照当地平均水平综合确定。

## <3>规费

根据南京市人民政府等有关部门的规定，对于已办理《不动产权证书》的房屋考虑市政公用设施配套费。

## <4>管理费用

管理费用是指组织和管理项目开发经营活动所必需发生的费用，按项目建安工程造价一定比例估算。

## <5>资金成本

资金成本根据类似工程的合理的建设工期，按照基准日时中国人民银行规定的同期贷款基准利率，以建安工程造价、前期及其他费用为基数按均匀投入考虑。

资金成本 = (建安工程造价 + 专业费用 + 规费 + 管理费用) × 利率 × 工期 ÷ 2

## <6>可抵扣的增值税进项税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号），目前固定资产的购价、建安成本、前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理等产生的增值税进项税可抵扣，建安成本按 9% 增值税率计算，对前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理等，按 6% 增值税



率计算。

### <7>综合成新率的确定

房屋建筑物采用使用年限法和打分法相结合的方法，经加权计算确定，得出综合成新率。构筑物使用年限法确定成新率。

公式：综合成新率=年限法成新率×权重 40%+打分法成新率×权重 60%

#### I、使用年限法

使用年限法=预计尚可使用年限/（预计尚可使用年限+实际已使用年限）  
×100%

经济寿命年限参照各种房屋的经济耐用年限结合实际情况确定。

#### II、打分法

将影响房屋成新状况的主要因素按结构部分（基础、承重墙体、非承重墙体、屋面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚、地面）、设备部分（水电、其它）分为三类十二项，通过建筑造价中各部分所占的比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际情况，确定分项评估完好分值，在此基础上计算完好分值率。具体公式：

成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

式中：G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

#### 5、固定资产—机器设备

设备资产评估的基本方法包括市场法、收益法及成本法。

对于企业持续使用的机器设备、车辆和电子设备，主要采用成本法评估，其中对近期购置的机器设备、车辆和电子设备，因可以找到类似全新设备的购置价，采用重置成本法评估；对购置较久的机器设备、车辆和电子设备，已经无法找到类似全新设备的购置价，但可以找到近期类似二手设备的交易案例，采用市



场法评估；对于基准日后已处置的设备、车辆，采用其基准日后实际处置价作为评估值，对于盘盈尚未处置的设备以及在账的报废设备按照残值进行评估。

### ①重置成本法

重置成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到委估资产价值的评估方法。该方法适用公式为：

设备评估值=设备重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值。

功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委评设备整体设计、装备水平均较高，基准日时尚不存在超额运营成本，因此委评设备的功能性贬值取零。

委评设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原地原设计用途持续正常使用，未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将委评设备的经济性贬值取零。

我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值=设备重置成本×成新率

#### <1>重置成本的确定

##### 1) 机器设备

设备重置成本=设备含税购置价+运杂费+安装调试费+基础费+专业费用+资金成本-增值税

##### A、设备含税购置价的确定

主要通过向生产厂家直接询价取价或查阅《机电产品报价手册》，对已无法获得该设备的购置价的设备，选用市场上性能基本相同的设备价格修正得出。

##### B、运杂费的确定

主要依据 A 设备运输距离；B 包装箱体积；C 重量吨位；D 价值；E 所用交通工具等分别计算取定，对于报价中已包含运杂费的设备，本次不考虑设备的运



杂费。

### C、安装调试费的确定

主要根据委估设备辅助材料的消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用方法与参数手册》中相关设备安装费率及近期市场的招标价格予以测算确定。对于报价中已包含安装费或者不需要安装的设备，本次不考虑设备的安装费。

### D、基础费的确定

设备基础费参考《资产评估常用方法与参数手册》中规定的设备基础费率，对不需要基础费的设备，则不考虑设备的基础费。

### E、专业费用

专业费用包括工程建设管理费、勘察设计费、监理费、招标代理服务费等，按照当地平均水平综合确定。

1	前期工作咨询费	工程费	0.21%	参照行业标准
2	工程建设管理费	工程费	0.81%	参照行业标准
3	工程勘察设计费	工程费	2.02%	参照行业标准
4	工程建设监理费	工程费	1.32%	参照行业标准
5	招标代理服务费	工程费	0.07%	参照行业标准
	小计		4.43%	

### F、资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础 + 专业及管理费用) × 利率 × 工期 ÷ 2

#### 2) 车辆

以其现行不含增值税购置价格，考虑车辆购置附加税、其他费用等确定重置成本。

#### 3) 电子设备

重置成本由购置价、运杂费、安装调试费等组成。对不需安装销售商直接送货上门的电子设备，以不含税购置价作为重置成本。



## <2>成新率的确定

### 1) 机器设备

对本次委估设备的成新率采用年限法确定，评估人员通过现场勘查，了解设备的使用、维修、保养状况，确定已使用年限；根据《资产评估数据常用数据参数手册》确定经济使用年限，计算得出成新率，基本计算公式为：

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

### 2) 车辆

根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》（2012 第 12 号令）中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法），计算公式如下：

$$\text{年限法成新率（无强制报废规定）} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{年限法成新率（有强制报废规定）} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率（有强制报废规定）} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100$$

### 3) 电子设备

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

## ②市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象在功能、市场条件和交易时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异调整估算出评估对象价值的方法。本次评估通过向二手回收商或二手供应商直接询价确定相应机器设备、电子设备的价值。

车辆：使用因素调整法，通过比较分析相似的市场参照物与被评估设备的可



比因素差异，并对这些因素逐项做出调整，由此确定被评估设备的价值。调整因素主要为制造出厂年限调整、实体状态调整（里程数）等。具体如下：

比准价=可比实例价格×个别因素修正系数

评估值=（案例 A 比准价+案例 B 比准价+案例 C 比准价）÷3

## 6、在建工程-土建工程

在建工程-土建工程账面值主要包括前期费用、土建费用、借款利息，土建总承包方为上海建工四建集团有限公司，采用固定综合单价，最终结算价以审定价为准的承包模式，南京工艺根据每个月工程进度付款，非甲供材的模式，因此目前无法取得人工、材料、机械等实际工程量及价格，无法采用调整人工、材料、机械费等方式评估。而且在建工程开工时间为 2024 年 4 月，距离评估基准日 2025 年 5 月 31 日较为接近，主要人工费用、机械费基本无变化，主要材料钢材采购时间为陆续采购，钢材价格先下降后上升再下降，钢材价格变化不大。经核实，在建工程账面值含少量实际发生的借款利息。因此本次评估按核实后的账面值作为评估值。

## 7、在建工程-设备安装工程

评估人员查阅了财务账簿并抽查会计凭证，了解其账面真实性，并且进行现场勘察，核实其现场状况。对于评估基准日至现场勘查日之间已终止改造的项目评估为 0，其余在建工程-设备安装工程本次评估按核实后的账面值作为评估值。

## 8、无形资产—土地使用权

申报的土地使用权为自用的工业用地，宗地同一供需圈内相邻地区或类似区域内有与申报的宗地用途相同的近期交易案例，因此选用市场法进行评估。

市场法是根据替代原则，将申报的宗地与在评估基准日较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，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，修正得出申报的宗地评估基准日地价的方法。其评估公式为：

$$PD=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$



式中，PD—申报的宗地价格；

PB—比较案例宗地交易价格；

A—交易情况修正系数，为申报的宗地交易情况指数与比较案例交易情况指数之比；

B—交易日期修正系数，为申报的宗地评估基准日地价指数与比较案例交易日期地价指数之比；

C—区域因素修正系数，为申报的宗地区域因素条件指数与比较案例区域因素条件指数之比；

D—个别因素修正系数，为申报的宗地区域个别条件指数与比较案例个别因素条件指数之比。

## 9、无形资产—其他无形资产

南京工艺装备制造股份有限公司申报的其他无形资产主要为企业外购的软件以及企业自主申请的商标、专利和专有技术。

### （1）外购的软件评估

对于已停用的外购软件评估为零；对于用于管理的外购软件，评估人员依据合同中规定的服务期限和市场上该软件的价格，采用市场价格作为评估值；

### （2）商标、专利、专有技术的评估

对于无形资产采用预计未来现金流量现值法进行评估，即依托产品销售规模产生的收益入手，计算未来可能取得的收益，再通过一定的分成率，得出该评估对象在一定的经营规模下于评估基准日的可收回金额。

按照收益法的评估思路，此次评估采用的评估模型如下：

$$\text{无形资产评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{KE_t}{(1+R)^t}$$

其中，K：无形资产分成率，即收入分成率；E<sub>t</sub>：第t年分成基数；

t：无形资产收益期限序号；R：无形资产的折现率；

n：无形资产的收益期限





通过分成率获得无形资产收益，是目前国际和国内技术交易中常用的一种实用方法。分成率法首先计算使用无形资产的总收益，然后再将其在被评估无形资产和产生总收益过程中做出贡献的所有有形资产和其他无形资产之间进行分成。分成率使用收入分成率。

## 10、递延所得税资产

评估人员已核实递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的原因说明，并根据税法核实账面记录是否正确。经核查，账务记录符合规定，余额正确。其中，对于递延收益形成的递延所得税资产，因为递延收益中课题项目已结题，此部分递延收益款已评估为零，故本次将其对应计提的递延所得税资产评估为零；对于存货跌价准备形成的递延所得税资产，因为存货评估结果整体未发生减值，故本次将其评估为零；对于租赁负债形成的递延所得税资产，此部分租赁负债已评估为零，故本次将其对应计提的递延所得税资产评估为零；其余以核实后的计税基础乘以适用的所得税率作为评估值。

## 11、其他非流动资产

评估人员首先获取其他非流动资产申报明细表，查看其是否账表相符。对于企业购买的大额定期存单核实了对账单以及相关回单，并对购买大额定期存单所在的银行进行函证，同时复算企业利息计提的准确性；对于预付的设备款、工程款及软件款，抽查会计凭证和银行单据，并对大额往来款项进行函证，核实账面余额的准确性。本次评估按核实后金额作为评估值。

## 12、负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的金额或企业实际应承担的负债确定评估值。

### （三）收益法介绍

#### 1、评估测算过程

- （1）指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料。
- （2）与被评估单位和其他相关当事人进行沟通，了解被评估单位资产配置



和使用情况，谨慎识别非经营性资产、负债和溢余资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估。

（3）根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型和具体方法。

（4）根据被评估单位的具体情况选择恰当的预期收益口径，并保持折现率与预期收益的口径保持一致。

（5）被评估单位和其他相关当事人提供的企业未来收益资料是本评估报告收益法的基础，评估师与被评估单位和其他相关当事人对其进行多轮必要的调查、分析、判断，在被评估单位对其进一步修正、调整、完善后，作为被评估单位未来盈利预测的申报资料提交给评估机构，资产评估师结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成了未来收益预测。

（6）按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。

（7）综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

（8）根据企业提供产品或者服务的剩余经济寿命期情况、进入稳定期的因素分析详细预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算详细预测期后的价值。

由于不可抗拒因素及不可预见因素可能对被评估单位的未来经营造成重大不利影响，上述对企业未来收益预测进行的必要分析、判断和调整不应当被认为是对被评估单位未来盈利能力实现的保证。

## 2、评估模型的选取

本次评估以南京工艺装备制造股份有限公司为收益主体，采用单体财务报表数据作为收益口径预测未来的企业自由现金流量， $\text{企业自由现金流量} = \text{净利润} +$



折旧与摊销+扣除税务影响后的利息费用-资本性支出-净营运资金变动。在所预测的未来经营期间企业自由现金流中未能涵盖的企业溢余资产、非经营性资产及负债的价值单独进行评估，并将其评估结果与南京工艺经营性资产价值相加得到企业整体价值，再减去企业付息负债价值得出股东全部权益价值。本次收益法评估中采用南京工艺作为收益主体的企业自由现金流折现模型如下：

$$E = B - D$$

式中：E：企业的股东全部权益价值；

B：企业的整体价值；

D：企业的付息债务价值。

上式中，企业的整体价值  $B = P + \sum C_i$

其中：P——经营性资产价值；

$\sum C_i$ ——评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值。

①经营性资产价值

经营性资产价值（P）计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+R)^i} + \frac{FCFF}{R(1+R)^n}$$

其中：FCFF<sub>i</sub>：第i预测期的企业自由现金流量；

FCFF：稳定收益期的企业自由现金流量；

n：收益期；

i：预测期的年期序号；

R：折现率。

评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值

评估基准日时的溢余资产价值及非经营性和负债价值计算公式：

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$



其中： $C_1$ ：溢余资产价值，即未来经营预测期间的企业自由现金流中未能涵盖或者不需要的资产价值；

$C_2$ ：非经营性资产价值，即不直接参加企业日常经营活动的资产价值；

$C_3$ ：非经营性负债价值，即与非经营性资产相关的负债价值，以负值计算。

### 3、折现率的模型

本次评估收益口径采用企业自由现金流量，根据折现率口径与预期收益口径一致性的原则，本次评估的折现率采用加权平均资本成本（WACC）计算，计算公式如下：

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

式中： $K_e$ ：股权期望报酬率；

$K_d$ ：债权期望报酬率；

$t$ ：被评估企业所得税率；

$E$ ：权益市场价值；

$D$ ：付息债务价值。

其中， $K_e$ 采用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + Q$$

式中： $R_f$ ：无风险报酬率；

$\beta$ ：权益的系统风险系数；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$Q$ ：企业特定风险调整系数。

### 4、收益期和预测期的确定

①收益期：按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等，且考虑到本



次经济行为实现后被评估单位市场竞争能力的提升，其股东又无主动清算的事前约定和愿望，本次收益期按无固定期限考虑。

②预测期：经过对被评估单位的产品的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素分析，预测期从 2025 年 6 月至 2030 年 12 月，预计被评估单位于 2030 年后达到稳定经营状态，即 2030 年后为永续期。

## 5、溢余资产、非经营性资产和负债的评估

资产评估师通过查阅、分析基准日企业财务报表，确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债，本次评估中的非经营性资产采用成本法、收益法评估，非经营性负债以核实后的账面值作为评估值。

①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。

②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。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

### （一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟出评估工作计划。

### （二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产、核查权属

#### （1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货、投资性房地产和固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采



取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时收集查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

## （2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实，收集资料。

## 3、核查权属证明文件

根据现场调查结果，对纳入评估范围的存货、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、车辆、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，明确其产权归属；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。

## 4、补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

## 5、尽职调查

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

（1）被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（2）被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）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。



### （三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

### （四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

### （五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：假设所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### （二）具体假设

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，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、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、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4、南京工艺于 2023 年 11 月 6 日被认定为高新技术企业，证书编号为 GR202332008696，有效期 3 年。本次评估假设预测期内被评估单位能够持续符合国家有关高新技术企业的认定标准，即本期高新技术企业证书到期后，被评估单位未来仍能持续获得高新技术企业认证，并能持续享受相关优惠政策。

5、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设莫愁路 329 号投资性房地产未来按租赁合同及补充协议严格履行租约，租约期后按市场租金继续出租。

7、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保事项。

8、假设被评估单位每年收入和支出现金流均匀流入和流出。

9、假设评估基准日后被评估单位的研发费用税前加计扣除的比例仍保持 100%。

10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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）评估结论



本次评估采用收益法和资产基础法，对南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益在评估基准日 2025 年 5 月 31 日时的市场价值进行了评估。在本报告设定的评估假设前提下，具体评估结论如下：

### 1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，南京工艺装备制造股份有限公司在评估基准日 2025 年 5 月 31 日的资产总额账面值 157,647.13 万元，评估值 210,108.07 万元，评估增值 52,460.94 万元，增值率 33.28%；负债总额账面值 52,593.66 万元，评估值 46,138.11 万元，评估减值 6,455.55 万元，减值率 12.27%；净资产账面值 105,053.47 万元，评估值 163,969.96 万元，评估增值 58,916.49 万元，增值率 56.08%。资产评估结论汇总表如下：

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年5月31日

金额单位：人民币万元

项目		账面值 A	评估值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
流动资产	1	69,673.01	70,808.98	1,135.97	1.63
非流动资产	2	87,974.12	139,299.09	51,324.96	58.34
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5	3,637.48		-3,637.48	-100.00
长期股权投资	6				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9	4,198.97	42,318.12	38,119.15	907.82
固定资产	10	24,842.64	36,392.80	11,550.16	46.49
在建工程	11	14,367.87	14,354.43	-13.44	-0.09
工程物资	12				
固定资产清理	13				
生产性生物资产	14				
油气资产	15				
使用权资产	16				
无形资产	17	3,629.95	9,930.51	6,300.56	173.57
开发支出	18				
商誉	19				
长期待摊费用	20				
递延所得税资产	21	1,556.83	609.58	-947.25	-60.84
其他非流动资产	22	35,740.39	35,693.64	-46.74	-0.13
<b>资产总计</b>	<b>23</b>	<b>157,647.13</b>	<b>210,108.07</b>	<b>52,460.94</b>	<b>33.28</b>
流动负债	24	35,691.58	35,505.46	-186.12	-0.52



项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
非流动负债	25	16,902.09	10,632.65	-6,269.43	-37.09
负债合计	26	52,593.66	46,138.11	-6,455.55	-12.27
净资产	27	105,053.47	163,969.96	58,916.49	56.08

## 2、收益法评估结果

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，经采用收益法评估，南京工艺装备制造股份有限公司在评估基准日 2025 年 5 月 31 日的股东全部权益价值为 161,470.00 万元，较其账面净资产 105,053.47 万元增值 56,416.53 万元，增值率 53.70%。

## 3、评估结论的选取

南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益采用两种方法得出的评估结论分别为：收益法的评估结果 161,470.00 万元，资产基础法评估结果为 163,969.96 万元，资产基础法的评估结果比收益法的评估结果高 2,499.96 万元。差异率 1.52%。两种评估方法评估结果的差异原因是：

资产基础法与收益法的评估路径不同。资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评定估算，受企业资产重置成本、资产负债程度等影响较大；而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

综上所述，由于两种评估方法价值标准、影响因素不同，从而造成两种评估方法下评估结果的差异。

南京工艺装备制造股份有限公司的经营业务为生产、销售滚珠丝杠、滚动导轨等机床附件，受下游若干行业景气度波动影响，而下游若干行业的叠加发展趋势难以准确把握；另外南京工艺收益法涉及的现有生产产能剩余空间较小，导致收益法的评估结果参考意义有限。而南京工艺为重资产企业，固定资产占总资产比例较大，评估师又对无形资产进行了充分的识别和定价，因此资产基础法的评估结果完整充分地体现了股东权益价值。资产基础法的评估结论反映的是以资产的成本重置为价值标准，估算现有资产的市场价值并扣减相应的负债来反映被评



估企业的股权价值，出于对原股东给与市场价值等额补偿的考虑，本报告评估结论选用了资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

综上，资产基础法更能客观、全面的反映被评估单位的市场价值。因此本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

即：在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益在评估基准日2025年5月31日的市场价值为163,969.96万元，大写人民币壹拾陆亿叁仟玖佰陆拾玖万玖仟陆佰元整，较其账面净资产105,053.47万元，增值58,916.49万元，增值率56.08%。

资产基础法评估结论中除投资性房地产和无形资产扣除了所得税影响，其他评估增值未考虑对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

本次评估结论建立在评估对象经营合法、合规和评估对象产权所有者及管理层对未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如评估对象未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且评估对象产权所有者及时任管理层未采取有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化，特别提请报告使用者对此予以关注。

## （二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2025年5月31日至2026年5月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任。

无。

## （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、南京工艺的投资性房地产位于南京市莫愁路 329 号，系原厂址，工业用途。2014 年南京工艺搬迁至滨江开发区后，将原厂区整体出租给南京广电锦和



投资管理有限公司。后者将其改扩建为“越界梦幻城文化产业示范园”使用至今。该投资性房地产不动产权证记载面积为 40,327.45 平方米。经测绘，改造后房产面积为 59,038.27 平方米，其中新增面积 18,710.82 平方米无证。根据南京市秦淮区人民政府(秦政函[2025]11 号)《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路 329 号不动产历史遗留相关问题的复函》、南京市规划和自然资源局秦淮分局出具的《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路 329 号土地房产证明材料相关情况的复函》以及 2025 年 12 月 7 日南京市规划和自然资源局《关于南京工艺装备制造股份有限公司莫愁路 329 号土地、房产相关情况的复函》，“原则同意保留莫愁路 329 号地上建筑物，在土地使用年限内（2054 年 9 月 2 日前）同意按现状使用，并根据相关规定可支持不收取土地出让金。”鉴于上述情况，本次按改扩建后测绘面积和现状进行评估。

2、南京工艺申报的食堂、宿舍楼和飞鹰路门卫室因位于土地红线以外，未取得《不动产权证书》。根据南京工艺提供的2024年4月27日《南京市江宁区人民政府办公室会议纪要（第43期）》，会议原则同意上述房产涉及的18.7亩土地不带方案带建筑物挂牌，待取得土地证后，按历史遗留问题给予办理建设工程竣工备案和不动产权证等手续。另根据2025年4月25日南京市规划和自然资源局江宁分局《关于南京工艺装备制造股份有限公司滨江厂区土地房产相关问题的复函》：“来函所述相关土地及建筑物正在依法完善相关手续，在完善相关手续的过程中，我局不会对南京工艺装备制造股份有限公司予以行政处罚，不涉及责令退还土地及拆除建筑物事项”。鉴于上述情况，本次按现状进行评估，未将红线外18.7亩土地纳入评估范围，也未考虑未来取得土地使用权的出让金。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。



2025 年 7 月 2 日南京工艺向南京市江宁区人民法院起诉北京京运通科技股份有限公司，案号：(2025)苏 0115 民初 17208 号；诉讼事由：原、被告 2022 至 2024 年间签订多份合同，约定被告委托原告定作加工“滚珠丝副杠”等机床零部件产品，在合同中约定了违约责任、争议管辖等条款。在合同履行过程中，被告长期未按合同约定期限付款，双方于 2025 年 1 月 10 日对账，被告尚欠付原告 2,272,083.00 元定作货款未支付。后原告多次催要未果，故原告诉至人民法院，请求人民法院依法审理，判如所请。诉讼请求：判令被告支付原告定作货款 2,272,083.00 元、判令被告承担本案诉讼费用、保全费用。由于在评估报告出具日时上述诉讼事项尚未结束，故本次评估未考虑上述诉讼事项对评估结论可能产生的影响，按账面金额列示。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

评估基准日时应收票据质押金额为 113,949,840.42 元，用于开具应付票据，该事项对评估结论没有影响。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。  
无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。  
无。

（九）其他事项

（1）评估基准日至现场勘查日之间南京工艺报废了 10 项设备，处置了 1 辆汽车，对于基准日后处置的车辆，采用基准日后实际处置价作为评估值，对于基准日后报废设备按照残值进行评估。

（2）因配合滚动功能部件国产化关键高端制造装备产业化应用项目建设的需要，南京工艺对厂区配电设备进行了增容改造，共涉及 105 项配电设备。本次评估考虑配电设备为非自身原因被更换，在资产基础法评估中按照基准日设备的现状评估，在收益法评估中考虑了基准日后实施的增容改造对评估结论的影响。





除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

2、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师不承担责任。

3、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。

4、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。

## 十三、资产评估报告日

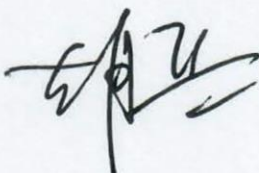
本评估结论形成的日期为2025年12月19日。





(本页系苏华评报字[2025]第921号评估报告的签字盖章页,该报告的评估结论为:本次选用资产基础法的评估结果作为评估结论,在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下,南京工艺装备制造股份有限公司的股东全部权益在评估基准日2025年5月31日的市场价值为163,969.96万元,大写人民币壹拾陆亿叁仟玖佰陆拾玖万玖仟陆佰元整,较其账面净资产105,053.47万元,增值58,916.49万元,增值率56.08%。)

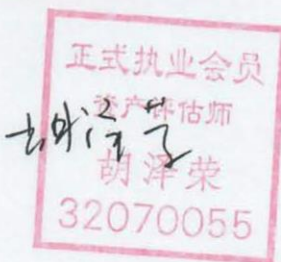
法定代表人:胡兵(签名)



资产评估师:王映月(签名)



资产评估师:胡泽荣(签名)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年十二月十九日



## 委托人承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2025年5月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合相关法律、法规。
- 2、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 3、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人一：南京新工投资集团有限责任公司

(盖章)

2025年12月19日



## 委托人承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2025年5月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合相关法律、法规。
- 2、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 3、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人二：南京化纤股份有限公司

(盖章)

法定代表人：



2025年12月19日

## 被评估单位承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的南京工艺装备制造股份有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2025年5月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合相关法律、法规。
- 2、我们所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示性。
- 3、本项目申报评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 4、评估对象涉及的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 5、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 7、本项目评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

单位：南京工艺装备制造股份有限公司

(盖章)

法定代表人：



汪爱清

2025年12月19日



## 资产评估师承诺函

南京新工投资集团有限责任公司、南京化纤股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权，在 2025 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

正式执业会员  
资产评估师  
王映月  
32200143  
资产评估师：王映月

正式执业会员  
资产评估师  
胡泽荣  
32070055  
资产评估师：胡泽荣

2025 年 12 月 19 日



江苏华信资产评估有限公司

# 江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕86号

特此公告。



## 备案公告

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

一、资产评估机构名称为江苏华信资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为胡兵。

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



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年3月12日印发



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

从事证券、期货相关评估业务。

江苏华信资产评估有限公司



批准文号：财企[2009]101号 证书编号：0250067005

发证时间： 年 月 日

序列号：000087





# 中国资产评估协会

## 正式执业会员证书

会员编号: 32200143

会员姓名: 王映月

证件号码: 320106\*\*\*\*\*5

所在机构: 江苏华信资产评估有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:

正式执业会员  
资产评估师  
王映月  
32200143

签名:

王映月



(有效期至 2026-04-30 日止)





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32070055

会员姓名：胡泽荣

证件号码：510129\*\*\*\*\*9

所在机构：江苏华信资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：

正式执业会员  
资产评估师  
胡泽荣  
32070055

签名：

胡泽荣



(有效期至 2026-04-30 日止)