

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏必得科技股份有限公司
拟收购股权涉及的北京京唐德信轨道设备有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中水致远评报字[2022]第 020745 号

中水致远资产评估有限公司

二〇二二年十二月十五日

目 录

声明.....	1
摘 要.....	3
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	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	13
九、收益法的具体评估方法应用	19
十、评估程序实施过程和情况	19
十一、评估假设	24
十二、评估结论	26
十三、特别事项说明	26
十四、资产评估报告使用限制说明	28
十五、资产评估报告日	31
资产评估报告附件.....	34



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专业人员不承担责任。

三、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。

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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、我们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

江苏必得科技股份有限公司拟收购股权涉及的
北京京唐德信轨道设备有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估报告

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。

九、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。



江苏必得科技股份有限公司
拟收购股权涉及的北京京唐德信轨道设备有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中水致远评报字[2022]第 020745 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受江苏必得科技股份有限公司的委托，对江苏必得科技股份有限公司拟收购股权涉及的北京京唐德信轨道设备有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：江苏必得科技股份有限公司拟收购北京京唐德信轨道设备有限公司股权。本次评估目的旨在反映北京京唐德信轨道设备有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为此经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为北京京唐德信轨道设备有限公司股东全部权益价值，评估范围为经过审计后北京京唐德信轨道设备有限公司的全部资产及负债。于评估基准日 2022 年 7 月 31 日企业资产总额账面价值为 4,486.30 万元，负债总额账面价值为 1,582.77 万元，净资产账面价值为 2,903.53 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 7 月 31 日。

五、评估方法：收益法、资产基础法，评估结论采用收益法的评估结果。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2022 年 7 月 31 日，北京京唐



江苏必得科技股份有限公司拟收购股权涉及的
北京京唐德信轨道设备有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估报告

德信轨道设备有限公司股东全部权益价值评估值为 7,100.00 万元，金额大写：人民币柒仟壹佰万元整，与净资产账面价值 2,903.53 万元相比评估增值为 4,196.47 万元，增值率为 144.53%。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期原则上自评估基准日起一年，即自 2022 年 7 月 31 日至 2023 年 7 月 30 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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，正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



江苏必得科技股份有限公司
拟收购股权涉及的北京京唐德信轨道设备有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中水致远评报字[2022]第020745号

正 文

江苏必得科技股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受江苏必得科技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、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法两种评估方法，按照必要的评估程序，对江苏必得科技股份有限公司拟收购股权涉及的北京京唐德信轨道设备有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 7 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

企业名称：江苏必得科技股份有限公司

统一社会信用代码：91320200743701078X

住所：江阴市月城镇月翔路 27 号

法定代表人：王坚群

注册资本：14040 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：2008 年 5 月 20 日

经营范围：铁路机车车辆配件及通信信号配件、空调风道及配件的



江苏必得科技股份有限公司拟收购股权涉及的
北京京唐德信轨道设备有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估报告

开发、设计与制造;自营和代理各类商品及技术的进出口业务,但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称: 北京京唐德信轨道设备有限公司

统一社会信用代码: 91110106585842608F

住所: 北京市丰台区苇子坑2号院10幢4层416室

法定代表人: 王学利

注册资本: 1000万元人民币

公司类型: 有限责任公司(自然人独资)

成立日期: 2011-11-14

经营范围: 销售机械设备、货物进出口;销售电子产品、五金交电(不含电动自行车)、通讯设备、建筑材料、金属材料;维修仪器仪表;技术开发、技术服务、技术咨询;铁路运输维护活动;维修机车车门。(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。)

2. 历史沿革

北京京唐德信轨道设备有限公司(以下简称“京唐德信”)成立于2011年11月,由王学利出资1,000.00万元设立。

截至评估基准日,京唐德信股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
王学利	1,000.00	100.00

3. 组织架构

京唐德信根据《公司法》及《公司章程》的有关规定,建立了法人治理结构,并设置相关职能部门。



4. 资产、财务及经营状况

(1) 主要经营业务

京唐德信专业从事地铁轻轨自动门系统设计、维修、改造、测试以及技术服务、配件供应的企业。

(2) 财务和经营状况

近年京唐德信资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项 目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 7 月 31 日
总资产	4,553.39	4,486.30
负债	1,808.57	1,582.77
净资产	2,744.82	2,903.53
项 目	2021 年度	2022 年 1-7 月
营业收入	4,143.03	1,974.30
营业利润	337.67	551.60
净利润	231.15	408.70

上述数据摘自京唐德信会计报表，业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2022] 100Z0354 号审计报告。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人江苏必得科技股份有限公司与被评估单位京唐德信无关联关系。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

江苏必得科技股份有限公司拟收购京唐德信股权，本次评估目的旨在

江苏必得科技股份有限公司拟收购股权涉及的

北京京唐德信轨道设备有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估报告

反映京唐德信股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为此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

本项目评估对象为京唐德信股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为经过审计后京唐德信申报的全部资产及负债。京唐德信于评估基准日 2022 年 7 月 31 日企业资产总额账面价值为 4,486.30 万元，负债总额账面价值为 1,582.77 万元，净资产账面价值为 2,903.53 万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，其中流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货；非流动资产包括固定资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产及其他非流动资产；负债为流动负债。上述资产及负债评估前账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	4,377.25
非流动资产	109.05
其中：固定资产	26.68
使用权资产	5.75
长期待摊费用	16.73
递延所得税资产	43.09
其他非流动资产	16.80
资产总计	4,486.30
流动负债	1,582.77
负债合计	1,582.77
净资产（所有者权益）	2,903.53

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明



细表》。

（三）主要实物资产情况

1. 存货

存货包括原材料、产成品、在产品及发出商品。存货的特点是数量多、品种多，主要分布于库房内。

2. 固定资产

固定资产全部为设备类资产，包括生产相关的机器设备、车辆及电子设备。

（四）利用专业报告

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值系容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2022] 100Z0354 号审计报告。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日定为：2022 年 7 月 31 日。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。



(二) 该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，也是审计报告的资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据、评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日财政部令第97号修正）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修订）；

4. 《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修订）；

5. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）；

7. 《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）及《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号公告；

8. 《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）；

9. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）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—资产评估方法》（中评协[2019]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—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（三）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 企业出资证明文件（公司章程、验资报告等）；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 车辆行驶证；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表

（四）取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
2. 评估基准日财务报表及财务明细账；
3. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款利率报价利率LPR；
4. 企业固定资产折旧计提方法；
5. 企业的财务会计核算制度；
6. 企业提供的部分合同、协议等；
7. 被评估单位提供的未来年度经营收益、预测等经营有关资料；
8. 企业所处行业地位及市场竞争分析资料；
9. 现行的国家和地方税收政策和规定；
10. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标；
11. 同花顺iFinD软件提供的A股上市公司的有关资料；
12. 2022年版《机电产品报价手册》；
13. 同花顺iFind资讯系统；
14. 本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料。

（五）其他依据

1. 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告（报告号：容诚审字[2022] 100Z0354号）；
2. 企业提供的资产清单和评估申报表；
3. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；
4. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
5. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
6. 《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测

- 7.中国证监会《监管规则适用指引—评估类第1号》；
8. 企业相关部门及人员提供的相关材料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

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，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定

江苏必得科技股份有限公司拟收购股权涉及的
北京京唐德信轨道设备有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估报告

评估对象价值的评估方法。本项目对委托评估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

在采用两种评估方法分别形成各自评估结果的基础上，在对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及评估结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的评估结果作为本报告的最终评估结论。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

对于货币资金的评估，资产评估专业人员通过对申报单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款查阅银行对账单、调节表并对银行存款余额进行函证。对于人民币现金和银行存款以核实后的账面价值确定为评估值。

2. 交易性金融资产：交易性金融资产—基金投资的评估，对于银行理财产品，评估人员查阅了资产负债表、交易性金融资产明细账，并核对了购买协议的资料，以核实后账面值确认评估值。

3. 应收款项(应收账款、其他应收款)的评估，资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实无误的基础上，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，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，

估算风险损失，以应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

4. 预付账款

对预付账款的评估，资产评估专业人员查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。预付账款多数为近期发生，未发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对能收回相应的资产或获得相应的权利的款项，按照账面价值确定评估值。

5. 存货

(1) 原材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成，对于周转相对较快，随用随购买的材料，账面值与基准日市场价值基本相符，则以实际数量乘以账面单价确定评估值。对于市场售价有波动的材料，按基准日最新市场购置价乘以实际数量确定评估值。

(2) 产成品

首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场情况和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况和畅滞程度，依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以其售价为基础确定评估值。由于产品的正常销售价格高于其账面成本，按扣除销售费用、销售税金、所得税费用以及一定比例的净利润后计算确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-销售费用率-税金及附加率-所得税费用率-净利润率×r)

其中：销售费用率=销售费用/营业收入

税金及附加率=税金及附加/营业收入

净利润率=净利润/营业收入

所得税税率=所得税/营业收入

r为一定的比率，畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

（3）委托加工物资

检查委托加工合同，对发货单进行核查并向受托加工方发函，由于委托加工物资发出时间较短，市场价格变化不大，以核查后的账面价值确定评估值。

（4）在产品

在产品停留在生产线上，处于正常生产，账面价值由直接材料、直接人工和制造费用等构成，故本次评估以清查后的账面值确定评估值。

（5）发出商品

发出商品与产成品评估方法一致。

由于发出商品实际已售出，视为畅销商品，因此测算发出商品时销售费用率取0，r取值为0。

（二）关于设备类资产的评估

根据本次评估目的，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×成新率

1. 重置全价的确定

（1）机器设备重置价值的确定

委估设备系历年陆续购置的不需要安装的单台生产加工设备和辅助设备，故不考虑安装调试费、前期费用和资金成本

设备不含税重置全价=设备购置价（含税）+运杂费—可抵扣增值税

对于价值量小、易于移动、不需安装即可使用的机器设备，重置成本

一般通过市场询价直接确定。

①设备购置价的确定

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，以及设备改造的成本费用，确定设备的现行市场价格；

②运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时，则不计运杂费。

运杂费=设备购置价×运杂费率

③可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价格/1.13×13%+运杂费/1.09×9% (2)车辆重置全价

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定评估基准日的车辆价格，根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

(3)电子设备重置全价

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=购置价（不含税）。

2.成新率的确定

(1)机器设备的成新率



采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

(2)车辆成新率的确定

对于车辆，按商务部、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》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

使用年限成新率=（1-2/经济使用年限）^{已使用年限}×100%

行驶里程成新率=（规定行驶里程—已行驶里程）/规定行驶里程×100%

理论成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定。

同时对车辆各组成部分进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，确定最终成新率。若两者结果相当，则不再进行调整。

(3)电子设备的成新率

采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（三）关于使用权资产的评估

使用权资产是企业在剩余租期内的租赁费/租金。资产评估专业人员查阅了相关合同、协议、会计账簿及凭证，核实履约情况及折旧核算情况等。经核实，原始发生额真实、准确，折旧期限合理、合规，折旧及时、准确，在剩余租期内仍可享受使用租赁资产的权利，以剩余租期内所享有的使用租赁资产的权利确定评估值。

（四）关于递延所得税资产的评估

对递延所得税资产，评估人员查阅了相关政策和原始凭证，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。对递延所得税资产，以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

（五）长期待摊费用的评估

长期待摊费用为待摊销的装修费用。对待摊的费用，评估专业人员首先了解其合法性、合理性、真实性和准确性，了解形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

（六）关于其他非流动资产的评估

其他非流动资产为预付的设备款，对其他非流动资产款项进行核查，并发函询证，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

（七）关于负债的评估

企业申报的负债全部为流动负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并

江苏必得科技股份有限公司拟收购股权涉及的
北京京唐德信轨道设备有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估报告

加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值

（一）关于经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值。

（二）关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

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

（三）关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中： E：为评估对象目标股权价值；

D: 为评估对象目标债权价值;

Re: 为股权期望报酬率;

Rd: 为债权期望报酬率;

T: 为公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定:

$$R_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + \alpha$$

其中: Rf——无风险利率;

β ——股权系统性风险调整系数;

Rm- Rf——市场风险溢价;

α —— 企业特定风险调整系数。

(四) 关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为2022年8月1日至2027年12月31日, 共计5年5个月, 在此阶段根据京唐德信的经营情况, 收益状况处于变化中; 第二阶段为2028年1月1日至永续经营, 在此阶段京唐德信均按保持2027年预测的稳定收益水平考虑。

(五) 收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中: P : 企业股权评估值;

Ai : 企业近期处于收益变动期的第i年的企业自由现金流量;

A: 企业收益稳定期的持续而稳定的年企业自由现金流量;

R : 折现率;

n ：企业收益变动期预测年限；

B ：企业评估基准日付息债务的现值；

OE ：企业评估基准日非经营性、溢余资产与负债的现值。

十、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资

料；

2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；

3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位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；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与本公司在各自工作基础上，资产评估专业人员与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算



1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

2. 收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的评估结果。

3. 对资产基础法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的评估结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十一、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这

个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设企业各项业务涉及的相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

5. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

6. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据；

7. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

8. 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

9. 假设被评估单位所获取收入和支出的现金流为均匀产生。

（三）评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算

江苏必得科技股份有限公司拟收购股权涉及的
北京京唐德信轨道设备有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估报告

的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

十二、评估结论

经实施上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，采用资产基础法和收益法，分别得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法评估，京唐德信总资产账面价值为 4,486.30 万元，评估价值为 4,625.15 万元，增值额为 138.85 万元，增值率为 3.10%；总负债账面价值为 1,582.77 万元，评估价值为 1,582.77 万元，评估无增减值；所有者权益账面价值为 2,903.53 万元，评估价值为 3,042.38 万元，增值额为 138.85 万元，增值率 4.78%。

资产基础法评估结果汇总表

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%
1	流动资产合计	4,377.25	4,507.72	130.47	2.98
2	非流动资产合计	109.05	117.44	8.39	7.69
3	固定资产	26.68	35.07	8.39	31.44
4	使用权资产	5.75	5.75		
5	长期待摊费用	16.73	16.73		
6	递延所得税资产	43.09	43.09		
7	其他非流动资产	16.80	16.80		



江苏必得科技股份有限公司拟收购股权涉及的
北京京唐德信轨道设备有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估报告

8	资产总计	4,486.30	4,625.15	138.85	3.10
9	流动负债	1,582.77	1,582.77	-	-
10	负债总计	1,582.77	1,582.77	-	-
11	净资产（所有者权益）	2,903.53	3,042.38	138.85	4.78

本次评估评估增减值主要原因分析如下：

1. 流动资产评估增值130.47万元，主要是采用市价法，对产成品和发出商品考虑了部分销售利润所致。

2. 固定资产评估增值8.39万元，主要原因为：

①机器设备评估增值为5.57万元，增值的主要原因是：委估设备经济使用年限高于企业折旧年限，导致机器设备评估增值。

②车辆评估增值为2.24万元，增值的主要原因是：企业采用的折旧年限短于其经济耐用年限从而造成评估增值。

③电子设备评估增值为0.58万元，增值的主要原因是：企业采用的折旧年限短于其经济耐用年限，从而造成评估增值。

（二）收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位股东全部权益价值在评估基准日2022年7月31日的市场价值为7,100.00万元，较账面净资产2,903.53万元相比评估增值 4,196.47 万元，增值率为144.53%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为7,100.00万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为3,042.38万元，两者相差4,057.62万元，差异率为133.37%。

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被评估单位表内及可识别的表外各项资产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，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。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，客户、营销、团队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一定的差异。

鉴于本次评估目的更看重的是被评估单位未来的经营状况和未来获利能力，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价值。因此收益法的结果更适用于本次评估目的。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：京唐德信的股东全部权益评估值为 7,100.00 万元，金额大写：人民币柒仟壹佰万元整。

十三、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由京唐德信提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，

江苏必得科技股份有限公司拟收购股权涉及的
北京京唐德信轨道设备有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估报告

不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

（五）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

无。

（六）评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1. 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2. 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（七）评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

无。

（九）担保、租赁、抵押及其或有负债（或有资产）等事项说明

租赁房产:截止评估基准日，京唐德信存在租赁房产，明细如下：

序号	出租方名称	租赁物地址	用途	面积（m ² ）
1	北京京仪世纪电子股份有限公司	北京市丰台区苇子坑2号院10栋4层	办公	354.78
2	陈兵	北京市朝阳区东三环南路54号院1号楼	宿舍	103.35
3	张晟	北京市丰台区东铁营安置房2单元	宿舍	91.85

（十）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十一）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由京唐德信管理



层制定，并经京唐德信以及委托人确认的基础上的。京唐德信对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在京唐德信提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（十二）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十三）本次评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对股东权益价值的影响。

（十四）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

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

（十五）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。

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本公司资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

江苏必得科技股份有限公司拟收购股权涉及的
北京京唐德信轨道设备有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估报告

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十四、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估师签名、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2022 年 7 月 31 日至 2023 年 7 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十五、资产评估报告日



江苏必得科技股份有限公司拟收购股权涉及的
北京京唐德信轨道设备有限公司股东全部权益价值评估项目·资产评估报告

本评估报告正式提出日期为：2022 年 12 月 15 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：江永安



资产评估师：吴海燕



资产评估师：许辉



中水致远资产评估有限公司



资产评估报告附件

- (一) 被评估单位评估基准日审计报告（复印件）；
- (二) 委托人、被评估单位企业法人营业执照复印件；
- (三) 委托人、被评估单位承诺函；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- (五) 资产评估师承诺函；
- (六) 评估机构法人营业执照复印件；
- (七) 评估机构从事证券期货相关业务备案公告复印件；
- (八) 评估机构备案公告复印件；
- (九) 签名资产评估师职业资格证书复印件；
- (十) 评估明细表。