

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**景德镇邑山瓷业有限公司拟对
南京音飞智能产业发展有限公司增资
涉及的该公司股东全部权益价值
资产评估报告**

苏中资评报字(2025)第 2187 号

(共 1 册, 第 1 册)

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二五年十二月二十二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232020077202500754
合同编号:	2025-1047
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏中资评报字(2025)第2187号
报告名称:	景德镇玉山瓷业有限公司拟对南京音飞智能产业发展有限公司增资涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	94,586,900.00元
评估报告日:	2025年12月22日
评估机构名称:	江苏中企华中天资产评估有限公司
签名人员:	汤媛媛:(资产评估师) 正式会员 编号:32180024 尤春艳:(资产评估师) 正式会员 编号:32140022
汤媛媛、尤春艳已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

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22日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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	8
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	15
九、 评估假设	16
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	18
十二、 资产评估报告使用限制说明	18
十三、 资产评估报告日	19
资产评估报告附件	21

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、负债清单由被评估单位申报并经其确认；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正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

景德镇玉山瓷业有限公司、南京音飞储存设备(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双方共同委托，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，按照必要的评估程序，就景德镇玉山瓷业有限公司拟对南京音飞智能产业发展有限公司增资涉及的该公司股东全部权益在 2025 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1、评估目的：确定南京音飞智能产业发展有限公司股东全部权益价值，为景德镇玉山瓷业有限公司拟对该公司增资事宜提供价值参考。

2、评估对象：南京音飞智能产业发展有限公司股东全部权益价值。评估范围：南京音飞智能产业发展有限公司的全部资产及负债。

3、评估基准日：2025 年 10 月 31 日

4、价值类型：市场价值

5、评估方法：资产基础法

6、评估结论：

在评估基准日 2025 年 10 月 31 日，南京音飞智能产业发展有限公司在评估基准日的总资产账面价值为 6,178.80 万元，评估价值为 9,458.69 万元，增值额为 3,279.89 万元，增值率为 53.08%；总负债账面价值为 0 元，评估价值为 0 元，无增减值变动；净资产账面价值为 6,178.80 万元，净资产评估价值为 9,458.69 万元，增值额为 3,279.89 万元，增值率为 53.08%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

景德镇玉山瓷业有限公司拟对南京音飞智能产业发展有限公司增资
涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告

被评估单位：南京音飞智能产业发展有限公司

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%
流动资产	1	0.45	0.45	-	-
非流动资产	2	6,178.35	9,458.24	3,279.89	53.09
其中：固定资产	3	3,412.72	9,456.69	6,043.97	177.10
无形资产	4	2,764.08	-	-2,764.08	-100.00
其中：土地使用权	5	2,764.08	-	-2,764.08	-100.00
其他长期资产	6	1.55	1.55	-	-
资产总计	7	6,178.80	9,458.69	3,279.89	53.08
流动负债	8	-	-	-	-
非流动负债	9	-	-	-	-
负债总计	10	-	-	-	-
净资产	11	6,178.80	9,458.69	3,279.89	53.08

小数点后保留两位小数

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，南京音飞智能产业发展有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为 **9,458.69 万元**(大写为人民币玖仟肆佰伍拾捌万陆仟玖佰元整)。

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，即有效期自 2025 年 10 月 31 日至 2026 年 10 月 30 日。

7、特别事项说明：

(1) 本次评估利用的 2025 年 10 月 31 日的财务报表为企业申报的未审报表。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发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(2) 根据南京市江宁区工信局下达的《江宁区 2024 年度可分割销售型高标准厂房项目建设计划》的通知、《<南京市江宁区九龙湖片区控制性详细规划>NJNBd070—21 规划管理单元图则修改》、《南京市江宁区工信局承办文件回复单》等文件，被评估单位所在区域将发生规划变更，其厂区已列入南京市江宁区“可分割销售型高标准厂房项目建设计划”。截至评估报告日，未来规划变更、项目建设计划尚未形成具体方案。因此本次评估时，对被评估单位现有不动产，结合周边类似物业使用业态及方式，按最高最佳利用的原则，以出租使用方式，采用收益法进行了评估，未考虑尚未形成明确具体方案的规划变更事项的影响。若使用本报告时，上述规划变更及项目建设计划具体方案已确定，需关注本报告中评估结论的适用性、是否需要根据最新情况作相应调整。

(3) 截至评估基准日，被评估单位承诺不存在抵(质)押、对外担保、保证及其他或有事项，至评估报告日也不存在对评估结果有影响的重大期后事项。

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。

景德镇玉山瓷业有限公司拟对 南京音飞智能产业发展有限公司增资 涉及的该公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

苏中资评报字(2025)第 2187 号

景德镇玉山瓷业有限公司、南京音飞储能设备(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双方共同委托,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,按照必要的评估程序,就景德镇玉山瓷业有限公司拟对南京音飞智能产业发展有限公司增资涉及的该公司股东全部权益在 2025 年 10 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

本次评估的委托人一为景德镇玉山瓷业有限公司,委托人二为南京音飞储能设备(集团)股份有限公司,被评估单位为南京音飞智能产业发展有限公司,资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人一简介

企业名称:景德镇玉山瓷业有限公司

统一社会信用代码: 91360207098965117A

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址: 江西省景德镇市陶瓷工业园区

法定代表人: 包义

注册资本: 20000 万元

成立日期: 2014 年 5 月 5 日

经营范围: 许可项目: 房地产开发经营,道路货物运输(不含危险货物),建设工程施工,旅游业务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动,具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 日用陶瓷制品制造,非金属矿及制品销售,日用陶瓷制品销售,特种陶瓷制品制造,非居住房地产租赁,住房租赁,土地使用权租赁,物业管理,居民日常生活服务,新型陶瓷材料销售,特种陶瓷制品销售,专业设计服务,包装服务,普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目),信息技术咨询服务,技术服务、技术开发、技术咨询、技术

交流、技术转让、技术推广，品牌管理，会议及展览服务，货物进出口，业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动），商务代理代办服务，非金属矿物制品制造，食品销售（仅销售预包装食品）（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）委托人二简介

企业名称：南京音飞储存设备（集团）股份有限公司

股票代码：603066.SH

股票简称：音飞储存

统一社会信用代码：91320100738866409D

类型：股份有限公司（上市）

注册地址：南京市江宁经济技术开发区殷华街 470 号

法定代表人：刘子力

注册资本：30070.29 万元

成立日期：2002 年 6 月 17 日

经营范围：立体仓库系统及设备、货架、仓储设备、机械式停车设备、钢结构及五金制品、输送设备的设计、制造、安装、销售自产产品；信息系统集成服务；供应链管理和技术咨询、技术转让、技术服务；软件产品的研发、销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定和禁止进出口的商品及技术除外）；企业管理咨询、商务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：检验检测服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；通用设备修理；专用设备修理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（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）

（三）被评估单位简介

1、公司简况

企业名称：南京音飞智能产业发展有限公司(以下简称：“音飞智能”)

统一社会信用代码：91320115MAE0X3L478

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：江苏省南京市江宁区江宁开发区殷华街 470 号 2 幢（江宁开发区）

景德镇昌山瓷业有限公司拟对南京音飞智能产业发展有限公司增资
涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告

法定代表人：邵康

注册资本：1878 万元

成立日期：2024 年 9 月 27 日

经营范围：一般项目：通用设备制造（不含特种设备制造）；物料搬运装备制造；物料搬运装备销售；物联网设备制造；信息系统集成服务；仓储设备租赁服务；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；园区管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务（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）

2、历史沿革

（1）2024 年 9 月，公司成立

南京音飞智能产业发展有限公司系 2024 年 9 月 27 日由南京音飞储存设备（集团）股份有限公司出资设立的有限责任公司。公司成立时的注册资本为人民币 1,000.00 万元。公司成立时的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资金额	认缴比例
南京音飞储存设备（集团）股份有限公司	1,000.00	100.00%

（2）2025 年 6 月，第一次增资

2025 年 6 月 6 日，根据增资协议，公司注册资本由 1,000.00 万元变更为 1,878.00 万元，新增注册资本 878.00 万元由南京音飞储存设备（集团）股份有限公司以土地使用权和房屋建筑物进行出资。本次增资后公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	认缴比例	实缴出资	实缴比例
南京音飞储存设备（集团）股份有限公司	1,878.00	100.00%	880.00	46.86%

截止评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3、公司概况

南京音飞智能产业发展有限公司于 2024 年 9 月设立，为南京音飞储存设备（集团）股份有限公司的全资子公司。公司主营业务为建设和经营音飞智能装备产业园。

4、被评估单位资产、财务和经营状况

被评估单位评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2025 年 10 月 31 日
流动资产	0.45
非流动资产	6,178.34
其中：固定资产	3,412.72

景德镇县山瓷业有限公司拟对南京音飞智能产业发展有限公司增资
涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告

无形资产	2,764.08
递延所得税资产	1.55
资产总计	6,178.79
流动负债	-
非流动负债	-
负债总计	-
所有者权益合计	6,178.79

被评估单位评估基准日的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2025 年 1-10 月
一、营业收入	
减: 营业成本	
税金及附加	1.48
销售费用	
管理费用	29.45
研发费用	
财务费用	
加: 其他收益	
投资收益	
公允价值变动收益	
信用减值损失	
资产减值损失	
二、营业利润	-30.93
加: 营业外收入	
减: 营业外支出	
三、利润总额	-30.93
减: 所得税费用	-1.55
四、净利润	-29.38

被评估单位评估基准日的会计报表为企业提供的未审报表。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人一拟对被评估单位进行增资, 委托人二持有被评估单位 100% 股权。

(四) 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

确定南京音飞智能产业发展有限公司股东全部权益价值, 为景德镇县山瓷业有限公司拟对该公司增资事宜提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为南京音飞智能产业发展有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为评估对象涉及的南京音飞智能产业发展有限公司的全部资产与负债，具体内容如下表：

单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	0.45
非流动资产	6,178.35
其中：固定资产	3,412.72
无形资产	2,764.08
其他长期资产	1.55
资产总计	6,178.80
流动负债	
非流动负债	
负债总计	
净资产	6,178.80

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、负债账面价值均为企业提供的未审数据。

评估范围内主要资产的情况如下：

主要资产包括流动资产、固定资产和递延所得税资产。

1、主要资产概况

(1)流动资产为货币资金和其他应收款。

(2)固定资产主要为房屋建筑物。南京音飞智能产业发展有限公司厂位于南京市江宁开发区殷华街 468-470 号，房屋建筑物共 3 幢，1 幢是厂房、2 幢是办公楼、3 幢是厂房，钢和钢混结构，建于 2004-2008 年，总建筑面积 22,816.84 平方米。厂区目前空置，房屋维护保养状况良好。具体如下：

1 幢厂房：为单层门式钢架结构厂房，建于 2004 年，建筑面积 10,191.74 平方米，层高 9 米。建筑特征：独立基础，压型钢板屋面，外墙采用彩钢板和砌体围护，铝合金窗，彩钢夹芯板大门；室内耐磨地坪，安装有电力、行车、排风、消防等设施。

2 幢办公楼：为四层钢混建筑，建于 2005 年，建筑面积 2,489.00 平方米，一层层高 3.6 米，标准层层高 3.3 米。建筑特征：桩基础，现浇屋面，柔性防水；外墙涂料粉刷，室内地砖、石膏板吊顶、乳胶漆墙面；玻璃大门、复合木门、铝合金窗；水、消防、电气照明、分体式空调齐全。

3 幢厂房：为单层门式钢架结构厂房，局部三层，建于 2008 年，建筑面积 10,136.10 平方米，主体层高 9 米。建筑特征：独立基础，压型钢板屋面，外墙

采用彩钢板和砌体围护，铝合金窗，彩钢夹芯板大门；室内耐磨地坪，安装有电力、电梯、行车、排风、消防等设施。

(3)递延所得税资产主要为可弥补亏损等形成的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况：

企业申报账面记录的无形资产为土地使用权，具体情况如下：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	用途	类型	面积(m ²)	原始入账价值(元)	账面价值(元)
苏(2025)宁江不动产权第0046648号	音飞厂区用地	江宁开发区殷华街468-470号	工业	出让	40,003.52	27,806,310.00	27,640,796.25

企业未申报账面未记录的无形资产。

3、企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

4、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

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，确定评估对象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2025年10月31日。

该基准日是委托人根据其实施的经济行为实际情况而确定的。

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)法律法规依据

1、《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，2021年1月1日实施)；

- 2、《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);
- 3、《中华人民共和国公司法》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正);
- 4、《中华人民共和国证券法》(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);
- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2019年1月2日财政部令第97号修订);
- 6、《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修正);
- 7、《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);
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号修订);
- 9、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,2020年11月29日修订);
- 10、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);
- 12、《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);
- 13、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
- 14、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
- 15、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
- 16、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修正);
- 17、《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修正);
- 18、《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);
- 19、《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50号,国务院令第691号修订);

20、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);

21、《财政部税务总局海关总署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公告2019年第39号);

22、其他有关的法律、法规和规章制度。

(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—资产评估方法》(中评协[2019]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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
- 9、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42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)。

(三)权属依据

- 1、不动产权证书;
- 2、其他权属证明资料。

(四)取价依据

1、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)及外汇汇率;

- 2、企业提供的评估基准日的财务报表;
- 3、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 4、与此次资产评估有关的其他资料。

(五)其他参考依据

- 1、《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号);
- 2、《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);
- 3、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 4、被评估单位提供的评估申报表;

七、 评估方法

资产评估方法包括收益法、市场法、资产基础法。

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，评估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。

本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为：南京音飞智能产业发展有限公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

本次评估不考虑采用收益法，主要是因为：南京音飞智能产业发展有限公司成立时间较短，目前主要资产为江宁开发区一处空置的厂区，目前企业规划尚在前期筹备阶段，未来的经营计划尚不明确，未来企业对应的收益及风险难以准确预测及量化，同时，本次已在资产基础法中采用收益法单独房产，故不再采用收益法评估企业整体价值。

本次评估考虑采用资产基础法，主要原因为南京音飞智能产业发展有限公司各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。故本次评估对南京音飞智能产业发展有限公司股东全部权益采用资产基础法进行评估，具体评估方法如下：

(一)流动资产

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

1、货币资金：为银行存款，评估人员取得了银行对账单，经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。对于人民币存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

2、其他应收款：为备用金，评估人员核查了相关原始凭证，在核查无误的基础上按账面价值作为评估值。

(二)房屋建筑物

房地产常用的评估方法包括收益法、市场法及成本法。

收益法是预计委估物基准日后未来年度的净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，以此估算委估物的市场合理价值。

市场法是将评估的房地产和市场近期已出售的相类似的房地产相比较，找出评估对象与每个参照物之间在房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的市场合理价格。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值。

委估房地产原规划用途为工业，由于未来规划的变更，目前厂区未开展经营活动。该房地产位于南京市江宁区九龙湖片区，由于市场上缺乏可比的工业厂房买卖实例，限制了市场法的使用。且该房地产位于九龙湖片区，配套完善，交通便利，随着区域用地规划向科研与一类工业用地调整，成本法已不能客观反映其市场价值，不适用成本法。由于委估房地产所在区域可比租赁案例较多，适用收益法。因此本次评估假设委估房地产按最高最佳利用原则出租使用，采用收益法进行评估，评估价值中包含土地使用权的价值。

收益法是指在一定市场条件下，通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值，从而确定委估对象价值的方法。利用待估房地产相临或周围相同物业的客观租金，扣除客观费用，形成纯收益，再以剩余使用年限和一定的折现率计算评估公允价值，预估价值中包含土地使用权的价值。具体计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i - B_i}{(1+R)^i}$$

上式中，V：委估物在评估基准日的公允价值；

A_i：委估物基准日后 i 期的总收益(有效毛收入)；

B_i：委估物基准日后 i 期的总运营费用；

R：折现率；

I：委估物自评估基准日起可以获得收益的时间，i=1,2,...,n。

(三)无形资产-土地使用权

本次评估范围内的无形资产主要为土地使用权，本次将委估土地使用权并入地上房屋建筑物评估，具体评估方法详见上述房屋建筑物评估方法。

(四)递延所得税资产

递延所得税资产主要为可弥补亏损引起的递延税款。评估人员根据被评估单位相关会计政策，核实递延所得税资产形成的原因及金额，评估人员以基准日的财务报表数据为基础测算递延所得税资产，并以此确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于 2025 年 11 月 20 日至 2025 年 12 月 22 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

2025 年 11 月 20 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

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

(三) 现场调查

评估人员自 2025 年 11 月 25 日至 2025 年 12 月 3 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 and 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

资产评估专业人员对纳入评估范围的资产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。

(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，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人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，撰写并形成资产评估报告初稿。

(六) 内部审核

项目负责人完成资产评估报告初稿提交签字人复核，形成初步资产评估报告，再按照公司审核流程管理办法规定进行独立的内部审核。

(七) 出具正式资产评估报告

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：

1、假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

3、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；

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；针对评估基准日委估房地产的实际状况、周边房地产使用业态，假设纳入评估范围的资产在原地按最高最佳利用原则出租使用；

5、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；

6、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；

- 7、假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 8、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；
- 9、被评估单位及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的；
- 10、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；
- 11、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。
- 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

在评估基准日 2025 年 10 月 31 日，南京音飞智能产业发展有限公司在评估基准日的总资产账面价值为 6,178.80 万元，评估价值为 9,458.69 万元，增值额为 3,279.89 万元，增值率为 53.08%；总负债账面价值为 0 元，评估价值为 0 元，无增减值变动；净资产账面价值为 6,178.80 万元，净资产评估价值为 9,458.69 万元，增值额为 3,279.89 万元，增值率为 53.08%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

被评估单位：南京音飞智能产业发展有限公司

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%
流动资产	1	0.45	0.45	-	-
非流动资产	2	6,178.35	9,458.24	3,279.89	53.09
其中：固定资产	3	3,412.72	9,456.69	6,043.97	177.10
无形资产	4	2,764.08	-	-2,764.08	-100.00
其中：土地使用权	5	2,764.08	-	-2,764.08	-100.00
其他长期资产	6	1.55	1.55	-	-
资产总计	7	6,178.80	9,458.69	3,279.89	53.08
流动负债	8	-	-	-	-
非流动负债	9	-	-	-	-
负债总计	10	-	-	-	-
净资产	11	6,178.80	9,458.69	3,279.89	53.08

小数点后保留两位小数

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，南京音飞智能产业发展有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为 9,458.69 万元(大写为人民币玖仟肆佰伍拾捌万陆仟玖佰元整)。

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，即有效期自 2025 年 10 月 31 日至 2026 年 10 月 30 日。

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）本次评估利用的 2025 年 10 月 31 日的财务报表为企业申报的未审报表。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发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（二）根据南京市江宁区工信局下达的《江宁区 2024 年度可分割销售型高标准厂房项目建设计划》的通知、《<南京市江宁区九龙湖片区控制性详细规划>NJNBd070—21 规划管理单元图则修改》、《南京市江宁区工信局承办文件回复单》等文件，被评估单位所在区域将发生规划变更，其厂区已列入南京市江宁区“可分割销售型高标准厂房项目建设计划”。截至评估报告日，未来规划变更、项目建设计划尚未形成具体方案。因此本次评估时，对被评估单位现有不动产，结合周边类似物业使用业态及方式，按最高最佳利用的原则，以出租使用方式，采用收益法进行了评估，未考虑尚未形成明确具体方案的规划变更事项的影响。若使用本报告时，上述规划变更及项目建设计划具体方案已确定，需关注本报告中评估结论的适用性、是否需要根据最新情况作相应调整。

（三）截至评估基准日，被评估单位承诺不存在抵(质)押、对外担保、保证及其他或有事项，至评估报告日也不存在对评估结果有影响的重大期后事项。

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：委托人和国家法律、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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为 2025 年 12 月 22 日。

景德镇玉山瓷业有限公司拟对南京音飞智能产业发展有限公司增资
涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告

(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
二〇二二年十二月二十二日


资产评估报告附件

附件一、被评估单位财务报表复印件；

附件二、委托人和被评估单位营业执照复印件；

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；

附件四、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；

附件五、委托人和被评估单位承诺函；

附件六、签名资产评估师承诺函；

附件七、资产评估机构营业执照副本复印件；

附件八、资产评估机构备案公告(苏财工贸[2018]22号)复印件；

附件九、资产评估机构单位会员证书复印件；

附件十、中国证券监督管理委员会从事证券服务业务评估机构备案公告复印件；

附件十一、资产评估师会员证书复印件；

附件十二、资产评估委托合同复印件；

附件十三、评估结果汇总表及明细表。



资产负债表

评估基准日：2025年10月31日

评估单位：南京音飞智能产业发展有限公司

金额单位：人民币元

	基准日审定数	负债和所有者权益	基准日审定数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	347.39	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
应收款项融资		预收款项	
预付款项		合同负债	
其他应收款	4,113.21	应付职工薪酬	
存货		应交税费	
合同资产		其他应付款	
持有待售资产		持有待售负债	
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	
其他流动资产		其他流动负债	
流动资产合计	4,460.60	流动负债合计	
非流动资产：		非流动负债：	
债权投资		长期借款	
其他债权投资		应付债券	
长期应收款		租赁负债	
长期股权投资		长期应付款	
其他权益工具投资		预计负债	
其他非流动金融资产		递延收益	
投资性房地产		递延所得税负债	
固定资产净额	34,127,161.42	其他非流动负债	
在建工程		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	
油气资产		所有者权益（或股东权	
使用权资产		实收资本（或股本）	8,800,000.00
无形资产	27,640,796.25	其他权益工具	
开发支出		其中：优先股	
商誉		永续债	
长期待摊费用		资本公积	53,281,930.00
递延所得税资产	15,470.81	减：库存股	
其他非流动资产		其他综合收益	
非流动资产合计	61,783,428.48	专项储备	
		盈余公积	
		未分配利润	-294,040.92
		所有者权益（或股东权	61,787,889.08
资产总计	61,787,889.08	负债和所有者权益（或	61,787,889.08
		股东权益）总计	



利润表

评估基准日：2025年10月31日

被评估单位：南京普飞智能产业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	基准日审定数
一、营业收入	
其中：主营业务收入	
其他业务收入	
减：营业成本	
其中：主营业务成本	
其他业务成本	
税金及附加	14,776.65
销售费用	
管理费用	294,522.33
研发费用	
财务费用	
其中：利息费用	
利息收入	
加：其他收益	
投资收益（损失以“-”号填列）	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-309,298.98
加：营业外收入	
减：营业外支出	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-309,298.98
减：所得税费用	-15,470.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-293,828.17
（一）持续经营净利润（亏损以“-”号填列）	
（二）终止经营净利润（亏损以“-”号填列）	
减：少数股东损益	
五、归属于母公司所有者的净利润	-293,828.17



统一社会信用代码

91320100738866409D

(1/1)

营业执照

(副本)

编号 320100000202008200062

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 南京普飞储能设备（集团）股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

法定代表人 刘子力

经营范围

立体仓库系统及设备、货架、仓储设备、机械式停车设备、钢结构及五金制品、输送设备、供应链管理、制造、安装、销售自产产品；信息系统集成产品的研发、销售、进出口（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）；企业管理咨询服务（不含危险化学品的销售）；普通货物仓储（不含危险化学品的销售）；低温仓储（不含危险化学品的销售）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；专用设备修理；培训（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）

注册资本 30070.29万元整

成立日期 2002年06月17日

营业期限 2002年06月17日至*****

住所 南京市江宁经济技术开发区殷华街470号

登记机关

2020 年 08 月 20 日



统一社会信用代码

91320115MAE0X3L478 (1/1)

照 执 营



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 南京音飞智能产业发展有限公司

注册资本 1878万元整

类型 非自然人投资或控股的法人独资

成立日期 2024年09月27日

邵康
法定代表人

住所 江苏省南京市江宁区江宁区殷华街470号2幢(江宁区)

围
范
指
经

[illegible]

关
机
登



2025年 06 月 12 日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制

和風和食

故
故
故



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO32037162269

权 利 人	南京普飞智能产业发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	江宁开发区殷华街468-470号	
不动产单元号	320115008051GB00004F99990001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用 途	工业用地/工业；工业(办公)	
面 积	宗地面积：40003.52平方米/建筑面积：22816.84平方米	
使用期限	2003年12月31日起2053年12月30日止	
权利其他状况	房屋结构：钢结构/钢筋混凝土结构/钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数：3层/4层/1层 所在层数：1-3/1-4/1层 丘权号：11330005-0008 来源：投资入股	

您对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

宗地 图

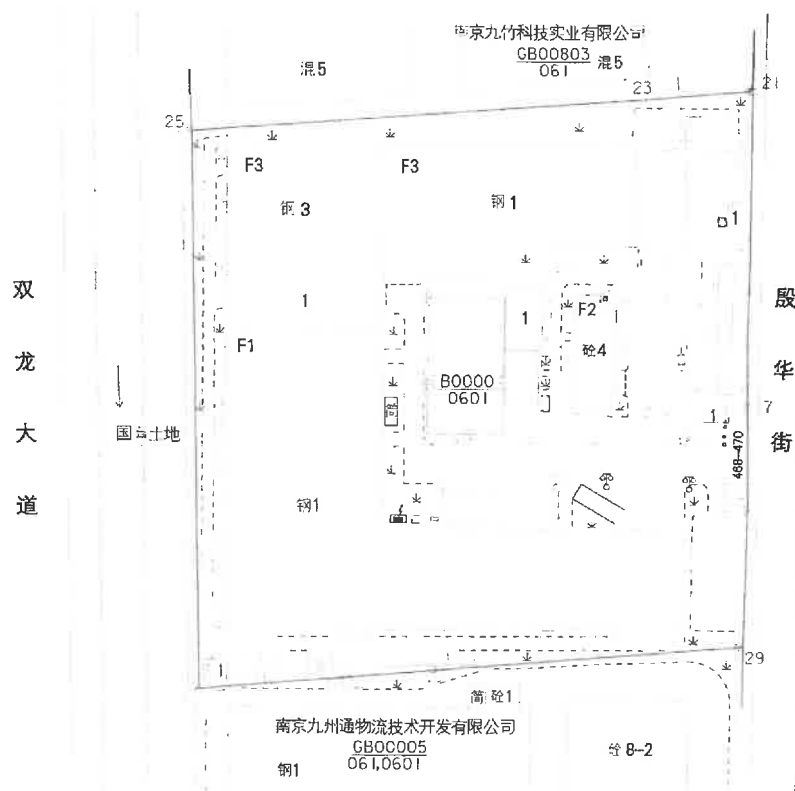
单位：米

土地权利人：南京音飞智能产业发展有限公司

宗地面积：40003.52平方米

宗地代码：320115008051GB00004

所在图幅号：31.00-34.00



宗地内含有房屋有合法手续

2025年09月解析法测绘界址点
制图日期:2025年09月12日
审核日期:2025年09月12日

1:2000

25-24	20.25	27-28	35.82
24-23	142.63	28-29	50.09
23-22	38.32	29-30	2.17
22-21	1.21	30-31	194.10
21-20	0.49	31-25	201.46
26-27	114.34		

制图者:钟超健
审核者:张全统

附件四

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次委估资产的净资产账面价值为 6,178.80 万元，经资产基础法评估后的评估结论为 9,458.69 万元，评估增值 3,279.89 万元，增值率为 53.08%。净资产账面价值与评估结论存在较大差异，各科目增减值情况如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产-房屋建筑物	34,127,161.42	94,566,900.00	60,439,738.58	177.10
无形资产-土地使用权	27,640,796.25	-	-27,640,796.25	-100.00
合计	61,767,957.67	94,566,900.00	32,798,942.33	53.10

固定资产-房屋建筑物及对应的无形资产-土地使用权评估增值 32,798,942.33 元，增值原因如下：

固定资产-房屋建筑物及对应的无形资产-土地使用权账面价值按 2025 年股东出资时的评估价值入账，该评估价值基于房产自用，采用成本法评估；本次评估时将委估房产作为经营性房产，采用收益法评估，评估价值中包含了经营利润，导致增值。

景德镇玉山瓷业有限公司

承 诺 函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

因景德镇玉山瓷业有限公司拟对南京音飞智能产业发展有限公司增资，特委托你公司对该经济行为涉及的南京音飞智能产业发展有限公司股东全部权益价值以2025年10月31日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、不干预评估工作。

委托人(盖章)：景德镇玉山瓷业有限公司



法定代表人(签字或盖章)：



2025年 12月

南京音飞储存设备(集团)股份有限公司

承 诺 函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

因景德镇邑山瓷业有限公司拟对南京音飞智能产业发展有限公司增资，特委托你公司对该经济行为涉及的南京音飞智能产业发展有限公司股东全部权益价值以2025年10月31日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、不干预评估工作。



委托人(盖章)：南京音飞储存设备(集团)股份有限公司

法定代表人(签字或盖章)：



2025 年 12 月

南京音飞智能产业发展有限公司

承 诺 函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

因景德镇邑山瓷业有限公司拟对南京音飞智能产业发展有限公司增资，需对该经济行为所涉及的南京音飞智能产业发展有限公司股东全部权益价值以2025年10月31日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，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国家规定，并已经得到批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位(盖章): 南京音飞智能产业发展有限公司

法定代表人(签字或盖章):



2025 年 12 月

资产评估师承诺函

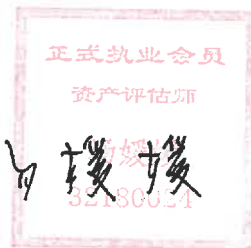
景德镇玉山瓷业有限公司、南京音飞储存设备(集团)股份有限公司：

受双方单位的委托，我们对景德镇玉山瓷业有限公司拟实施增资事宜所涉及的南京音飞智能产业发展有限公司股东全部权益价值，以 2025 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，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、具备相应的执业资格；
- 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、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

汤媛媛



资产评估师：



2015 年 12 月 22 日



营业执照

统一社会信用代码

913204021371842774 (1/1)

编号 320402666202207200060

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



(副本)

名称	江苏中企华中天资产评估有限公司	注册资本	1000万元整
类型	有限责任公司	成立日期	1993年03月02日
法定代表人	谢育琳	住所	天宁区北塘河路8号恒生科技园二区6幢1号

经营范围
证券业务资产评估及其他资产评估或项目评估，企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或项目评估，工程造价咨询，财务会咨询，信息服务，房地产评估。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2022年07月20日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕22号

备案公告

江苏中企华中天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中企华中天资产评估有限公司，组织形式为有限公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为谢肖琳。

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。

特此公告。



信息公开选项：主动公开



单位会员证书

资产评估机构名称：江苏中企华中天资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020077

统一社会信用代码：913204021371842774



扫码查看电子证书



2023 年 10 月 31 日



8 132100 071818

中国证券监督管理委员会

网站公告地址: <http://www.csrc.gov.cn/csrc/c100102/c7571654/content.shtml>



从事证券服务业务资产评估机构名录 (截至2025年7月17日)

※从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2025年7月17日）

从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2025年7月17日）			
序号	资产评估机构名称	通讯地址	联系电话
102	江苏中企华中天资产评估有限公司	江苏省常州市天宁区北塘河路8号 恒生科技园二区6幢1号	0519-88155858



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：32180024

会员姓名：汤媛媛

证件号码：320923*****1



所在机构：江苏中企华中天资产评估有限公司

江宁分公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：汤媛媛



(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：32140022

会员姓名：尤春艳

证件号码：320586*****2

所在机构：江苏中企华中天资产评估有限公司
江宁分公司

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：



签名：

尤春艳



(有效期至2026-04-30 日止)

合同编号：

资产评估委托合同



委托方一（甲方1）：景德镇昌山瓷业有限公司

委托方二（甲方2）：南京音飞储存设备(集团)股份有限公司

受托方（乙方）：江苏中企华中天资产评估有限公司

签订地点：南京

签订时间： 年 月 日



甲乙叁方根据《中华人民共和国民法典》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确叁方的权利和义务，经叁方协商同意签订本合同。

一、评估目的：

确定南京音飞智能产业发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为委托方景德镇昌山瓷业有限公司拟增资的经济行为提供参考意见。

二、评估对象和评估范围：

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。

评估对象是南京音飞智能产业发展有限公司股东全部权益价值。

评估范围是南京音飞智能产业发展有限公司申报的全部资产及负债。

三、评估基准日：2025年10月31日。

四、资产评估报告使用范围：

1、资产评估报告仅供甲方、乙方和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

2、甲方及其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规的规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。甲方或其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其专业人员不承担责任。

3、甲方及其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经甲方书面许可，乙方及其专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得乙方同意，甲方及其他资产评估报告使用人不得将资产评估报告的内容摘抄、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。

五、资产评估报告提交期限和方式：

1、提交期限：自甲方如实地提供乙方评估所需所有资料后，于30日内完成。

2、提交方式：资产评估报告的电子版及纸质版（6份），邮寄或送达给甲方。

六、评估服务费：

1、本项资产评估服务费总额合计为含增值税计人民币10万元（人民币大写：壹拾万元整），该费用包含提供评估工作中必要的交通、食宿等工作条件或费用。

2、本合同签订日生效，合同签订后，甲方支付评估服务费总额的50%（计5

万元），评估人员提交评估报告初稿后，甲方五日内支付评估服务费总额的30%（计3万元），评估人员提交评估报告后，甲方十日内支付评估服务费总额的20%（计2万元）（费用分摊比例为甲方1和甲方2分别承担50%）。

3、若评估范围或评估基准日发生变化，叁方应签订补充协议或重新签订资产评估委托合同，评估服务费另议。

4、非乙方原因造成评估业务中止，甲方应按乙方已完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。具体如下：本合同签订生效且评估人员正式进现场评估后业务终止甲方支付的相应的服务费为总额的50%，提交初步结果后业务终止则相应的服务费为总额的80%，提交评估报告沟通稿后业务终止则相应的服务费为总额的90%。提交正式评估报告后，不论评估目的对应的经济行为是否实施，均需全额支付评估服务费。

5、甲方所支付的评估服务费中包含乙方利用自主开发的云数据库系统、评估工具软件、底稿系统软件 and 项目管理系统等高技术手段提供高效服务的费用。

6、评估服务费的支付方式为转账汇款、转账支票或者银行承兑汇票等，乙方不接受现金形式的支付方式。

7、乙方可接受的支付币种为人民币。

8、乙方收款账户信息：

人民币收款账户信息

公司全称：江苏中企华中天资产评估有限公司

开户银行：中信银行常州分行

银行账号：7325010182600017239

七、关于发票的特别约定：

1、乙方在收到甲方支付的评估服务费五个工作日内为甲方开具正式发票。

2、发票上的购买方应与评估服务费支付方一致，若评估服务费支付方、支付金额等发生变化的，应签订补充协议另行约定，并及时更换发票。

八、叁方权利和义务：

1、甲方和其他相关当事人须向乙方提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性；甲方和其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供

资产评估业务所需资料的，乙方有权拒绝履行本合同。

2、甲方应当为乙方及其专业人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方及其专业人员与相关当事人之间的协调。

3、甲方应当按照本合同第四条的约定恰当使用资产评估报告。

4、乙方有责任按照本合同的约定按时按质完成资产评估工作。

5、乙方及其专业人员应当遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

叁方如不履行上述义务，视为违约。

九、叁方违约责任：

1、甲方拒绝或未按期向乙方支付评估服务费，乙方有权停止工作或不再向甲方提供资产评估报告。

2、甲方未同乙方协商而擅自变更或解除本合同，不得索要已支付给乙方的款项，乙方有权要求甲方按照已完成的评估工作量支付相应的评估服务费。

3、乙方未同甲方协商擅自变更或解除本合同，应全额返回甲方已支付的评估服务费用，但本合同第十条第2款和第3款所列情形除外。

4、甲方未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任。

十、叁方争议解决及其他：

1、本合同经叁方协商一致可以中止或解除。

2、因甲方和其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响，乙方无法履行本合同时，乙方可以单方解除本合同，甲方应根据乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

3、甲方要求乙方出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除本合同，甲方仍需按照乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同未明确的内容或未尽事宜由叁方协商，协商达成一致后以纸质形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、因本合同产生的争议由叁方协商解决，协商不成时，应向甲方所在地人民法院起诉。

6、本合同经叁方签章，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

7、本合同正本一式三份，甲方1、甲方2、乙方各执一份，具有同等法律效力。

8、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙叁方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由叁方协商解决。

9、本合同中“甲方代表”、“乙方代表”特指合同当事人叁方企业法定代表人或法定代表人的授权人。

三

13802010160

集团/限

(本页无正文,为景德镇玉山瓷业有限公司、南京音飞储存设备(集团)股份有限公司与江苏中企华中天资产评估有限公司《资产评估委托合同》签章页)



甲方1(盖章): 景德镇玉山瓷业有限公司

甲方1代表(签字):

地址:
邮编:
联系人:
电话:
传真:



甲方2(盖章): 南京音飞储存设备(集团)股份有限公司

甲方2代表(签字):

地址:
邮编:
联系人:
电话:
传真:

乙方(盖章): 江苏中企华中天资产评估有限公司

乙方代表(签字):

地址: 江苏省常州市天宁区北塘河
路8号恒生科技园二区6幢1号
邮编: 213017
联系人:
电话: 0519-88155678
传真: 0519-88155675



资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年10月31日

表1
金额单位：人民币万元

被评估单位：南京普飞智能产业发展有限公司

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
流动资产	1	0.45	0.45		
非流动资产	2	6,178.35	9,458.24	3,279.89	53.09
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	3,412.72	9,456.69	6,043.97	177.10
在建工程	6				
油气资产	7				
无形资产	8	2,764.08		-2,764.08	-100.00
其中：土地使用权	9	2,764.08		-2,764.08	-100.00
其他长期资产	10	1.55	1.55		
资产总计	11	6,178.80	9,458.69	3,279.89	53.08
流动负债	12				
非流动负债	13				
负债总计	14				
净资产	15	6,178.80	9,458.69	3,279.89	53.08

评估机构：江苏中企华资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年10月31日

表2

被评估单位：南京音飞智能产业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	4,460.60	4,460.60		
2	货币资金	347.39	347.39		
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款				
7	应收款项融资				
8	预付款项				
9	其他应收款	4,113.21	4,113.21		
10	存货				
11	合同资产				
12	持有待售资产				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产				
15	二、非流动资产合计	61,783,428.48	94,582,370.81	32,798,942.33	53.09
16	债权投资				
17	其他债权投资				
18	长期应收款				
19	长期股权投资				
20	其他权益工具投资				
21	其他非流动金融资产				
22	投资性房地产				
23	固定资产原值	34,255,620.00	94,566,900.00	60,311,280.00	176.06
24	其中：建筑物类	34,255,620.00	94,566,900.00	60,311,280.00	176.06
25	设备类				
26	土地类				



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年10月31日

被评估单位：南京普飞智能产业发展有限公司

表2

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
27	减：累计折旧	128,458.58		-128,458.58	-100.00
28	固定资产净值	34,127,161.42	94,566,900.00	60,439,738.58	177.10
29	其中：建筑物类	34,127,161.42	94,566,900.00	60,439,738.58	177.10
30	设备类				
31	土地类				
32	减：固定资产减值准备				
33	固定资产净额	34,127,161.42	94,566,900.00	60,439,738.58	177.10
34	在建工程				
35	生产性生物资产				
36	油气资产				
37	使用权资产				
38	无形资产	27,640,796.25		-27,640,796.25	-100.00
39	其中：土地使用权	27,640,796.25		-27,640,796.25	-100.00
40	开发支出				
41	商誉				
42	长期待摊费用				
43	递延所得税资产	15,470.81	15,470.81		
44	其他非流动资产				
45	三、资产总计	61,787,889.08	94,586,831.41	32,798,942.33	53.08
46	四、流动负债合计				
47	短期借款				
48	交易性金融负债				
49	衍生金融负债				
50	应付票据				
51	应付账款				



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年10月31日

被评估单位：南京普飞智能产业发展有限公司

表2
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
52	预收款项				
53	合同负债				
54	应付职工薪酬				
55	应交税费				
56	其他应付款				
57	持有待售负债				
58	一年内到期的非流动负债				
59	其他流动负债				
60	五、非流动负债合计				
61	长期借款				
62	应付债券				
63	租赁负债				
64	长期应付款				
65	预计负债				
66	递延收益				
67	递延所得税负债				
68	其他非流动负债				
69	六、负债总计				
70	七、净资产（所有者权益）	61,787,889.08	94,586,831.41	32,798,942.33	53.08

评估机构：江苏中审华大资产评估有限公司



流动资产评估汇总表

评估基准日：2025年10月31日

被评估单位：南京音飞智能产业发展有限公司

表3

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	347.39	347.39		
3-2	交易性金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据				
3-5	应收账款				
3-6	应收款项融资				
3-7	预付款项				
3-8	其他应收款	4,113.21	4,113.21		
3-9	存货				
3-10	合同资产				
3-11	持有待售资产				
3-12	一年内到期的非流动资产				
3-13	其他流动资产				
	流动资产合计	4,460.60	4,460.60		

评估人员：李佳明

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2025年10月31日

表4

被评估单位：南京普飞智能产业发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	其他权益工具投资				
4-6	其他非流动金融资产				
4-7	投资性房地产				
4-8	固定资产原值	34,255,620.00	94,566,900.00	60,311,280.00	176.06
	其中：建筑物类	34,255,620.00	94,566,900.00	60,311,280.00	176.06
	设备类				
	土地类				
	减：累计折旧	128,458.58		-128,458.58	-100.00
	固定资产净值	34,127,161.42	94,566,900.00	60,439,738.58	177.10
	其中：建筑物类	34,127,161.42	94,566,900.00	60,439,738.58	177.10
	设备类				
	土地类				
	减：固定资产减值准备				
	固定资产净额	34,127,161.42	94,566,900.00	60,439,738.58	177.10
4-9	在建工程				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	使用权资产				
4-13	无形资产	27,640,796.25		-27,640,796.25	-100.00
	其中：土地使用权	27,640,796.25		-27,640,796.25	-100.00
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用				
4-17	递延所得税资产	15,470.81	15,470.81		
4-18	其他非流动资产				
	合 计	61,783,428.48	94,582,370.81	32,798,942.33	53.09

评估人员：李佳明

固定资产评估汇总表

评估基准日：2025年10月31日

表4-8

被评估单位：南京普飞智能产业发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	34,255,620.00	34,127,161.42		94,566,900.00	94,566,900.00	60,311,280.00	60,439,738.58	176.06	177.10
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	34,255,620.00	34,127,161.42		94,566,900.00	94,566,900.00	60,311,280.00	60,439,738.58	176.06	177.10
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施									
4-8-3	固定资产-管道及沟槽									
4-8-4	固定资产-井巷工程									
	设备类合计									
4-8-5	固定资产-机器设备									
4-8-6	固定资产-车辆									
4-8-7	固定资产-电子设备									
4-8-8	固定资产—土地									
4-8-9	固定资产—船舶									
	固定资产合计	34,255,620.00	34,127,161.42		94,566,900.00	94,566,900.00	60,311,280.00	60,439,738.58	176.06	177.10
	减：固定资产减值准备									
	固定资产净额	34,255,620.00	34,127,161.42		94,566,900.00	94,566,900.00	60,311,280.00	60,439,738.58	176.06	177.10

评估人员：李佳明

