


中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131210009202300019
合同编号:	科东合同号(2023)第007号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沪科东评报字(2023)第1015号
报告名称:	华辰精密装备(昆山)股份有限公司拟资产收购涉及的昆山华辰联合投资管理有限公司所持有的部分资产市场价值资产评估报告
评估结论:	68,810,620.00元
评估机构名称:	上海科东资产评估有限公司
签名人员:	朱颖颖 (资产评估师) 会员编号: 31130022 盛国璋 (资产评估师) 会员编号: 31200122
 (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。

生成日期: 2023年03月06日

本报告依据中国资产评估准则编制

**华辰精密装备(昆山)股份有限公司
拟资产收购涉及的
昆山华辰联合投资管理有限公司
所持有的部分资产市场价值资产评估报告**

沪科东评报字〔2023〕第1015号

（共一册，第一册）

上海科东资产评估有限公司

2023年03月03日



目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	20
十二、资产评估报告使用限制说明.....	22
十三、资产评估报告日.....	24
十四、资产评估师和资产评估机构印章.....	24
附 件.....	26

声 明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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对其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清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

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。

华辰精密装备(昆山)股份有限公司
拟资产收购涉及的
昆山华辰联合投资管理有限公司
所持有的部分资产市场价值资产评估报告

沪科东评报字（2023）第 1015 号

摘 要

以下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。

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为华辰精密装备(昆山)股份有限公司，产权持有人为昆山华辰联合投资管理有限公司，资产评估报告使用人为华辰精密装备(昆山)股份有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、 评估目的

为委托人拟资产收购提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为产权持有人昆山华辰联合投资管理有限公司所持有的位于昆山市周市镇新镇路 685 号的部分资产（包含房屋建（构）筑物、机器设备及土地使用权），评估范围为产权持有人申报的固定资产—房屋建（构）筑物、机器设备和无形资产—土地使用权。（详见资产评估明细表）

四、 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、 评估基准日

本次评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

六、评估方法

本次委估的房屋建（构）筑物及机器设备采用成本法评估，土地使用权采用市场法及基准地价法评估。

七、评估结论

华辰精密装备(昆山)股份有限公司委估的昆山华辰联合投资管理有限公司所持有的部分资产在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的市场价值根据以上评估方法估算，评估结果如下所述：

评估前，委估部分资产账面净值为 40,098,352.83 元。

评估后，委估部分资产评估价值合计为 68,810,620.00 元（大写人民币：陆仟捌佰捌拾壹万零陆佰贰拾元整）。

评估结论使用有效期为一年，即在 2022 年 12 月 31 日到 2023 年 12 月 30 日期间内有效。

八、对评估结论产生重大影响的特别事项

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本资产评估报告日为 2023 年 03 月 03 日。

华辰精密装备(昆山)股份有限公司
拟资产收购涉及的
昆山华辰联合投资管理有限公司
所持有的部分资产市场价值资产评估报告

沪科东评报字（2023）第1015号

正 文

华辰精密装备(昆山)股份有限公司：

上海科东资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用重置成本法、市场法和基准地价法，按照必要的评估程序，对贵公司拟资产收购涉及的昆山华辰联合投资管理有限公司持有的部分资产在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次评估的委托人为华辰精密装备(昆山)股份有限公司，产权持有人为昆山华辰联合投资管理有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括华辰精密装备(昆山)股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人简介

公司名称：华辰精密装备(昆山)股份有限公司

统一社会信用代码：91320583666396160B

住 所：周市镇横长泾路 333 号

法定代表人：曹宇中

注册资本：25,217.6 万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

证券代码：300809

成立日期：2007年09月04日

经营期限：2007年09月04日至无固定期限

经营范围：数控机床开发、制造、销售及售后服务，大型机械零件加工，机床改造、维修、安装、调试、技术咨询及技术服务，机电设备成套开发、制造；机床零配件及材料销售；货物及技术的进出口业务，法律、行政法规规定前置许可经营、禁止经营的除外。（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）产权持有人简介

名称：昆山华辰联合投资管理有限公司

统一社会信用代码：91320583338974371G

住所：昆山市周市镇新镇路685号

公司类型：有限责任公司

法定代表人：赵泽明

注册资本：3500万元整

成立日期：2015年05月05日

营业期限：2015年05月05日至2065年05月04日

经营范围：投资管理；项目投资、投资咨询；企业管理服务；企业咨询服务；机电产品、电控设备、自动化设备、环保设备、光电设备、半导体器件研发及销售；货物及技术进出口业务。（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）

（三）委托人与产权持有人的关系

截至评估基准日，委托人与产权持有人系关联方。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：

除与本经济行为相关的法律、行政法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据华辰精密装备(昆山)股份有限公司会议纪要，华辰精密装备(昆山)股份有限公司拟收购昆山华辰联合投资管理有限公司持有的部分资产，由华辰精密装备(昆山)股份有限公司委托上海科东资产评估有限公司对该经济行为涉及的昆山华辰联合投资管理有限公司持有的部分资产价值进行估算，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：华辰精密装备(昆山)股份有限公司会议纪要。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

本次评估对象为产权持有人昆山华辰联合投资管理有限公司所持有的位于昆山市周市镇新镇路 685 号的部分资产（包含房屋建（构）筑物、机器设备及土地使用权）。

评估范围为产权持有人申报的固定资产—房屋建（构）筑物、机器设备和无形资产—土地使用权。（详见资产评估明细表）

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产概况

评估对象概况：

1、房屋建（构）筑物类

本次纳入评估范围的房屋建（构）筑物类账面原值为 34,410,607.99 元，账面净值为 25,321,469.41 元。其中：房屋建筑物账面原值为 32,536,965.89 元，账面净值为 23,942,726.81 元；构筑物账面原值 1,873,642.10 元，账面净值 1,378,742.60 元。房屋建（构）筑物均位于昆山市周市镇新镇路 685 号，具体概况如下：

不动产权证编号：苏（2017）昆山市不动产权第 0105866 号。

不动产登记记载房屋建筑面积：20,715.23 平方米。

房屋概况：列入本次评估范围的房屋建筑物包括厂房、配电房和门卫，共 3 幢。厂房为局部三层【3 层（办公区）1 层（生产区）】，层高 3.5-8 米。钢筋混凝土基础，预制钢筋混凝土柱梁承重，现浇钢筋混凝土楼面板，厂房区域：环氧树脂地坪或地砖楼地面，厂房内架设 9 台行车，防火卷帘门，铝合金窗，外墙涂料粉刷及彩钢板，彩钢板屋面。PPR 水管，消防喷淋报警系统，UPVC 排水管，普通照明及生产动力配电设施，通风排烟系统。办公区域：共三层，外墙采用毛面大理石，门庭立柱贴有光面花岗岩；楼内地面均铺设瓷砖，内墙涂料，轻钢龙骨石膏板或矿棉板吊顶。其中，一楼大厅区域的墙面贴有瓷砖，局部墙面及天花板镶嵌了防火涂料的装饰木材；每一层的走廊与办公区采用了玻璃隔断；三层楼梯间台阶均铺设瓷砖，采用不锈钢扶手夹钢化玻璃护栏，内设电梯、中央空调及通风系统。配电房为单层钢混结构，层高 4 米；门卫为单层钢混结构，层高 3.5 米；均系厂房配套设施。

具体房屋建筑物列表如下：

序号	不动产权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	苏(2017)昆山市不动产权第 0105866 号	厂房	钢混、钢	2016 年 6 月	20,519.35	32,044,277.75	23,580,176.18
2		门卫	钢混	2016 年 6 月	43.99	80,247.30	59,050.96
3		配电房	钢混	2016 年 6 月	151.89	412,440.84	303,499.67
合计					20,715.23	32,536,965.89	23,942,726.81

委估房屋建筑物均处于正常使用过程中，有专人管理维修，状况良好。

列入本次评估范围的构筑物包括绿化工程、道路及围墙，共 3 项。具体构筑物列表如下：

序号	构筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)/长度(m)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	绿化工程		2016 年 6 月	5,000.00	408,498.00	300,598.28
2	道路	砼	2016 年 6 月	4,978.00	1,209,765.90	890,221.13
3	围墙	砖	2016 年 6 月	444.00	255,378.20	187,923.19
合计					1,873,642.10	1,378,742.60

2、机器设备

列入本次评估的机器设备账面原值为 9,936,190.84 元, 账面净值为 6,828,733.56 元, 包括 9 台桥式起重机、1 部电梯、1 套中央空调系统、1 套光伏发电系统和天然气工程一期及二期, 设备均能正常使用, 具体机器设备明细如下:

序号	设备编号	设备名称	单位	数量	启用日期	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	AGDZC03001	电梯	部	1	2016 年 11 月	117,571.41	53,748.03
2	AGDZC03002	中央空调系统	套	1	2016 年 9 月	923,848.20	443,433.72
3	AGDZC03003	单梁桥式起重机	台	3	2016 年 7 月	405,574.86	194,670.36
4	AGDZC03004	单梁桥式起重机	台	3	2016 年 7 月	501,173.28	240,556.08
5	AGDZC03005	双梁桥式起重机	台	3	2016 年 7 月	941,807.28	452,054.17
6	AGDZC03006	光伏发电系统	套	1	2018 年 4 月	6,103,605.13	4,750,639.53
7		天然气一期工程	项	1	2016 年 9 月	509,850.00	375,179.40
8		天然气二期工程	项	1	2016 年 9 月	432,760.68	318,452.27
	合计			14		9,936,190.84	6,828,733.56

上述设备安装或存放于昆山华辰联合投资管理有限公司本次委估房屋建筑物内。

3、土地使用权

本次纳入评估范围的无形资产—土地使用权账面原值 9,014,972.00 元, 账面净值 7,948,149.86 元, 位于昆山市周市镇新镇路 685 号。

不动产权证: 苏(2017)昆山市不动产权第 0105866 号

土地权属: 昆山华辰联合投资管理有限公司

权属性质: 国有

土地坐落: 昆山市周市镇新镇路 685 号

土地用途: 工业用地/工业

地号: 3205831072490015000

土地面积: 27,304.90 平方米

土地等级: 工业三级

使用期限：2012年03月19日至2062年03月18日止

委估土地为国有出让工业用地，坐落于昆山市周市镇新镇路685号，西至新镇路，北临河道，南临昆山晨中旭金属制品有限公司，东至洞庭湖路。

(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：

无。

除上述纳入评估范围的资产外，昆山华辰联合投资管理有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

根据评估目的与委托人协商确定评估基准日，为确切地反映委估对象的市场价值，主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的的服务。本次根据委托人要求本项目资产评估基准日为2022年12月31日。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及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）经济行为依据

- 1、华辰精密装备(昆山)股份有限公司会议纪要。

（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、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三次会议）；

- 3、《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）；

- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日中华人民共和国财政部令第86号，2019年1月2日修订）；

- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；

- 6、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；

- 7、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；

- 8、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第六45号第三次修订）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；

- 2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；

- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》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—不动产》中评协（2017）38号；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》中评协（2017）39号；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协（2019）35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；
- 13、《投资性房地产评估指导意见》中评协（2017）53号。

（四）资产权属依据

- 1、昆山华辰联合投资管理有限公司法人营业执照复印件；
- 2、不动产权证；
- 3、设备购买合同；
- 4、委托人及产权持有人承诺函；
- 5、其他权属证明资料等。

（五）取价依据

- 1、昆山华辰联合投资管理有限公司提供的财务会计方面的资料；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 3、本资产评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、同花顺资讯金融终端；

6、贷款市场报价利率（由中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2022 年 12 月 20 日公布的 LPR 数据）；

7、建设部《关于发布〈全国统一建筑工程基础定额〉〈土建工程〉和〈全国统一建筑工程预算工程量计算规则〉的通知》（建标[1995]736 号）；

8、《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504 号）；

9、《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字[1984]第 678 号）；

10、苏州目前执行的建筑工程基础定额和建筑工程补充预算定额；

11、苏州目前执行的《建筑安装工程费率表》；

12、苏州典型工程造价指标；

13、苏州建筑材料价格信息资料；

14、苏州公开招拍挂市场信息；

15、评估基准日市场有关价格信息资料；

16、与委估资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

17、委托评估的各类资产评估明细表；

18、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

19、委托人与产权持有人提供的其他与评估有关的资料；

20、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

（六）其他参考依据

1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

七、评估方法

本次评估的技术思路与方法为：由于委估对象为工业房地产，近期周边成交工业房地产案例较少且不透明，故不适宜采用市场法评估。另外产权持有人虽然将房屋建筑物用于出租，但租赁对象均为关联方，该租金不能体现客观租金水平，周边地区出租案例虽然活跃但因委估房产面积较大，故可比性较弱，故本次不适宜采用收益法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，本次评估采用房地分估的方法，即土地使用权采用市场法及基准地价法评估，房屋建（构）筑物及机器设备采用重置成本法评估，再将土地与房屋建（构）筑物、机器设备价值相加得出结论。

（一）本次对于厂房等房屋建（构）筑物采用重置成本法评估。

房屋建（构）筑物的评估采用重置成本法。

公式：房屋建筑物评估价值=建筑物重置价值×综合成新率

建筑物重置价值=建筑造价+前期及期间费用+资金成本—可抵扣增值税

建筑造价包括土建工程（含结构及装修）、安装工程（含建筑物内给排水、采暖、电气主线路、照明、通讯、消防、中央内空调的管道部分）。建筑造价按取得评估依据资料的性质采用概预算编制法（或市价法、物价系数调整法）

采用综合法计算建筑物成新率。

（1）年限因素： $K = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$

尚可使用年限，要结合所涉及的土地使用权剩余年限、建筑物经济寿命年限及设施设备经济寿命年限进行判断。

（2）现场观察测量、对照等级打分因素：

综合成新率=现场观察测量、对照等级打分法成新率×60%+年限法成新率×40%

(二) 对于机器设备采用成本法进行评估。评估方法具体如下：

评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价=设备购置价+运杂、安装调试费+其它合理费用-可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定：

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计(1995)1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其他合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用年限法时，计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%；

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备，尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和现场观察法两种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综

合成新率。两种评估方法权重定为年限法为 40%、现场观察法为 60%。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场观察法成新率} \times 60\%$$

（三）土地使用权

本次对土地使用权采用市场法和基准地价修正法进行评估。

（1）市场法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此确定待估土地使用权评估值。

计算公式：

$$\text{待估宗地价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{交易期日修正} \times \text{区域因素修正} \times \text{个别因素修正} \times \text{土地使用年期修正}$$

（2）基准地价修正法：是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估土地的区域条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而确定待估土地使用权评估值。

$$\text{基准地价设定开发程度下的宗地地价} = \text{基准地价} \times K1 \times K2 \times K3 \times (1 + \sum K)$$

式中：K1—期日修正系数

K2—土地使用年期修正系数

K3—容积率修正系数

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

通过以上的评估，经过分析后最终确定评估对象的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的各类资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

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，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

（三）现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善产权持有人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，同时反馈给产权持有人对“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，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，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，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的固定资产—房屋建（构）筑物、机器设备和无形资产—土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

（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，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

（七）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）基本假设

1、公开市场假设，即假定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；

2、继续使用假设：评估范围内的资产按现有用途不变并继续使用。针对评估基准日资产的实际状况及本次评估目的，假设评估对象按原用途使用。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后产权持有人所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3、假设和产权持有人相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

5、假设产权持有人完全遵守所有相关的法律法规；

6、假设评估基准日后无不可抗力对产权持有人造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人或产权持有人提供的资产评估申报表为准；

2、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国内有效价格为依据；

3、假设委托人及产权持有人所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

4、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；

5、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；

6、假设本次评估以委估土地在评估基准日不存在已设定的抵押权、担保等法定优先受偿权利且产权持有人对列入评估范围的资产拥有合法权利；

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

华辰精密装备(昆山)股份有限公司委估的昆山华辰联合投资管理有限公司所持有的部分资产在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的市场价值根据以上评估方法估算，评估结果如下所述：

评估前，委估部分资产账面净值为 40,098,352.83 元。

评估后，委估部分资产评估价值合计为 68,810,620.00 元（大写人民币：陆仟捌佰捌拾壹万零陆佰贰拾元整）。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

(一)本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

(二)委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；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，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注。评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

(三)本报告评估结果未考虑评估对象在交易中可能涉及的各类税费影响。本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑上述资产未来可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑在交易过程中所产生的税费。

(四)对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(五)同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可考察的市场条件和市场环境状况。

(六)评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人与产权持有人未作特殊说明，且评估专业人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

(七)本次评估结论未包含增值税及相关契税。

(八)本次评估仅对委估资产进行实地勘察，产权持有人虽然提供账面价值，评估

人员仅针对提供的资料进行核实，故不对委估资产账面价值所包含的内容及真实性发表意见。

(九)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能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、委估房地产截至评估基准日仍为对外出租状态，租赁情况如下：

序号	承租方	租赁面积 (平方米)	租期
1	华辰精密装备（昆山）股份有限公司	14,105.23	2022-1-1 至 2022-12-31 止
2	昆山华辰电动科技有限公司	3,764.00	2022-7-1 至 2022-12-31 止

上述租约到期后尚未进行续租，但截至评估清查日，上述租户尚未搬离委估房地产，特请报告使用者关注。

2、在评估过程中，资产评估师观察所评估建（构）筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建（构）筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

至评估基准日，产权持有人承诺，本次委评的资产中除上述已披露的事项外，无其他抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人及产权持有人也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

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和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，

在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、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。

4、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对其评估对象可实现价格的保证。

5、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、当国家有关政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

7、根据现行有关规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起计算，至 2023 年 12 月 30 日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

8、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 03 月 03 日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

本项目资产评估机构为上海科东资产评估有限公司

办公地址：上海市纪念路 8 号 3 号楼 403 室

邮 编：200082

联系电话：021—31837880

（本页以下无正文）

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估机构：上海科东资产评估有限公司



法定代表人：王熙路

资产评估师：朱颖颖



资产评估师：盛国璋



2023年03月03日

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 附件一、华辰精密装备(昆山)股份有限公司会议纪要;
- 附件二、委托人和产权持有人营业执照;
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料;
- 附件四、委托人及产权持有人的承诺函(原件);
- 附件五、签名资产评估师的承诺函(原件);
- 附件六、评估机构备案文件或者资格证明文件;
- 附件七、评估机构法人营业执照副本;
- 附件八、签名资产评估师资格证明文件;
- 附件九、资产评估委托合同;
- 附件十、资产评估汇总表。