

江苏哈工智能机器人股份有限公司
拟股权收购涉及的苏州哈工易科机器人有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**江苏哈工智能机器人股份有限公司拟股权收
购涉及的苏州哈工易科机器人有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

万隆评报字（2017）第 1836 号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一七年十一月二十八日

江苏哈工智能机器人股份有限公司拟股权收购
涉及的苏州哈工易科机器人有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告目录

资产评估师声明..... 1

摘 要..... 2

资产评估报告..... 4

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..... 4

二、评估目的..... 8

三、评估对象和评估范围..... 9

四、价值类型及其定义..... 12

五、评估基准日..... 13

六、评估依据..... 13

七、评估方法..... 16

八、评估程序实施过程 and 情况..... 24

九、评估假设..... 26

十、评估结论..... 27

十一、特别事项说明..... 30

十二、资产评估报告使用限制说明..... 33

十三、资产评估报告日..... 34

附件目录..... 36

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

五、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、资产评估师已经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、判断和结论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。

江苏哈工智能机器人股份有限公司拟股权收购涉及的 苏州哈工易科机器人有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对江苏哈工智能机器人股份有限公司拟实施股权收购涉及的苏州哈工易科机器人有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为满足江苏哈工智能机器人股份有限公司拟实施股权收购的需要，提供苏州哈工易科机器人有限公司股东全部权益价值的专业意见。

评估对象和评估范围：评估对象为苏州哈工易科机器人有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值，评估范围为苏州哈工易科机器人有限公司截至评估基准日经审计的全部资产和负债。（详见资产评估申报明细表）

价值类型：市场价值

评估基准日：2017 年 9 月 30 日

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论及其使用有效期：

评估结论：采用收益法的评估结论，苏州哈工易科机器人有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币叁仟零贰万捌仟壹佰元（RMB 3,002.81 万元）。

使用有效期：上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、被评估单位办公场所系承租苏州工大工业机器人有限公司位于苏州工业园区展业路 8 号中新科技工业坊一期 3# 的房屋，租赁办公面积 105 平方米，车间面积 826 平方米（三楼原大会议+一楼车间区域），租赁期为 2017 年 7 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日。

2、本次委估的长期股权投资是对合肥哈工易科自动化科技有限公司的长期投资，被评估单位持股 65%（工商资料显示），但是被投资单位截止基准日只有被评估单位有实际出资并且负责运行被投资单位，故按照章程和实质重于

形式的原则，本次长投的股权比例按照 100%计算评估。

3、在评估人员与企业高管的访谈中了解到，被评估单位由于 2015 年 8 月至 2017 年 8 月在机器人本体项目研发上投入了大量的资金但是并未产生收益，故被评估单位于 2017 年 8 月通过公司股东会决议，以后被评估单位不再进行大规模支出的研发。

4、截止评估基准日，被评估单位尚有一批专利技术未入账，详情见评估明细表。

5、评估基准日之后，被评估单位申请了 2 个发明专利，并且已经获得受理，属于报告期后事项，未纳入本次评估范围。详情见下表：

序号	专利号/申请号	专利名称	专利类型	申请日	状态
1	201711194231.0	一种塑料实心管的热熔连接装置	发明专利	2017-11-24	受理
2	201711242928.0	一种用于卧式磨床磨削加工自动更换压板的机构	发明专利	2017-11-30	受理

6、在评估人员和被评估单位高管的访谈中了解，被评估单位正在布局机器人本体业务市场（未来市场发展的大趋势），未来也将参与到业务的拓展中，但是由于技术的研发工作已经转移到哈工大机器人（合肥）国际创新研究院，未来如果拓展该块业务势必需要研究院的支持，但是由于获得其支持的对价目前无法确定，故该块业务本次评估项目从谨慎性原则考虑并未纳入预测和计算。

7、公司正在申请办理高新技术企业认定。2017 年 11 月 17 日，公司已收到全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室《关于公示江苏省 2017 年第一批拟认定高新技术企业名单的通知》，目前仍在公示中。由于尚在公示阶段，最终认定通知尚未确定，且江苏哈工易科机器人有限公司未来年度收益在合并财务数据中比重较小，故本次评估未考虑江苏哈工易科机器人有限公司可能享有的税收优惠政策。

特别事项说明详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2017)第 1836 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文。



万隆（上海）资产评估有限公司

万隆评报字（2017）第 1836 号

江苏哈工智能机器人股份有限公司 拟股权收购涉及的苏州哈工易科机器人有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

江苏哈工智能机器人股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，根据有关法律法规和资产评估准则，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，采用资产基础法以、收益法，按照必要的评估程序，对江苏哈工智能机器人股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的苏州哈工易科机器人有限公司股东全部权益，在评估基准日 2017 年 9 月 30 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

（一）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人简介

公司名称：江苏哈工智能机器人股份有限公司

统一社会信用代码：913202002019651838

成立日期：1991 年 10 月 10 日



公司类型：股份有限公司(上市)

证券代码：000584.SZ

上市日期：1995 年 11 月 28 日

公司地址：江阴市临港街道双良路 15 号

法定代表人：乔徽

经营范围：机器人系统、智能生产线及人工智能的研发、技术咨询、技术服务；工业机器人、工业自动控制系统装置研发、技术咨询、技术服务、技术转让、制造销售与维修；利用自有资金对宾馆、旅游、餐饮、娱乐行业投资、自有房屋租赁；国内贸易(不含国家限制及禁止类项目)；自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品除外)。(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)

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的其他使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

(二) 被评估单位概况

1、企业基本情况

公司名称：苏州哈工易科机器人有限公司

统一社会信用代码：913205943545323549

企业性质：有限责任公司(法人独资)

住所：苏州工业园区展业路 8 号

注册资本：1300 万元整

法定代表人：邵文涛

成立日期：2015 年 8 月 31 日

营业期限：2015 年 8 月 31 日至*****

经营范围：研发、生产、销售：机器人及配件、自动化设备、机电产品、机械设备及零部件、模具、电子设备、计算机软硬件，从事上述产品的进出口业务；计算机系统集成；计算机网络领域内的技术咨询、技术转让、技术服务。（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）

2、企业历史沿革

（1）2015 年 8 月，公司设立

苏州哈工易科机器人有限公司（以下简称“公司”或“本公司”或“苏州易科”）由哈尔滨工大工业机器人有限公司出资设立。公司设立时注册资本为人民币 1,000 万元。公司于 2015 年 8 月 31 日在江苏省苏州工业园区工商行政管理局登记注册。

（2）2016 年 12 月，第一次增资

2016 年 12 月，根据股东会决议及修改后的公司章程，公司增加注册资本 300 万元，由原股东出资。该次增资完成后，公司注册资本变更为人民币 1,300 万元。公司股东股权构成如下：

股东名称	持股金额（万元）	持股比例（%）
哈尔滨工大工业机器人有限公司	1,300.00	100.00
合 计	1,300.00	100.00

截止 2016 年 12 月 19 日，公司累计收到哈尔滨工大工业机器人有限公司投资款 1,300 万元。

（3）2016 年 12 月，第一次股权转让

2016 年 12 月，哈尔滨工大工业机器人有限公司与苏州工大工业机器人有限公司签署了《转股协议》，哈尔滨工大工业机器人有限公司将其持有公司 100%股权转让给苏州工大工业机器人有限公司。本次股权转让完成后，公司股东股权构成如下：

股东名称	持股金额（万元）	持股比例（%）
苏州工大工业机器人有限公司	1,300.00	100.00
合 计	1,300.00	100.00

3、近三年资产、财务、经营状况

（1）经营状况

苏州哈工易科机器人有限公司于2015年8月成立，主要经营机器人及配件、自动化设备、机电产品、机械设备及零部件、模具、电子设备、计算机软硬件，从事上述产品的进出口业务；计算机系统集成；计算机网络领域内的技术咨询、技术转让、技术服务，目前正常持续经营。

（2）三年又一期的财务状况

①被评估单位（单体数据）财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
总资产	83.38	1,347.02	1,156.72
总负债	106.80	316.29	217.61
所有者权益	-23.43	1,030.73	939.11
项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
营业收入	-	415.91	710.21
营业成本	-	365.68	518.29
营业利润	-	49.72	191.78
利润总额	-23.43	-330.44	-121.55
净利润	-23.43	-250.32	-91.62

②被评估单位（合并数据）财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
总资产	87.85	1,347.02	2,054.33
总负债	106.80	316.29	897.88
所有者权益	-18.95	1,030.73	1,156.46
项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
营业收入	-	415.91	871.73
营业成本	-	365.68	680.29
营业利润	-	49.72	191.19
利润总额	-25.24	-330.44	168.25
净利润	-18.95	-250.32	125.73

上述2015年会计报表已经苏州明诚会计师事务所有限公司审计，并出具苏州明诚审字[2016]第188号标准无保留意见审计报告。2016年以及

评估基准日的会计报表均已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具天衡审字[2017]02108号标准无保留意见审计报告。

4、目前企业执行的税收政策:

(1) 目前被评估单位主要适用的税种与税率如下表:

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、6% [注]
企业所得税	应纳税所得额	母公司适用25%; 子公司适用25%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	5%

注: 公司产品销项税率为17%; 公司技术服务收入适用增值税, 税率为6%。

(2) 税收优惠及批文

无。

(三) 委托人与被评估单位关系

委托人江苏哈工智能机器人股份有限公司拟收购被评估单位的股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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

为满足江苏哈工智能机器人股份有限公司拟实施股权收购的需要, 提供苏州哈工易科机器人有限公司股东全部权益价值的专业意见。

本次经济行为经江苏哈工智能机器人股份有限公司 2017 年 11 月 6 日会议通过。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象是苏州哈工易科机器人有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围为苏州哈工易科机器人有限公司截至评估基准日经审计的全部资产及负债。

1、表内资产、负债具体内容如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	7,022,663.95	四、流动负债合计	2,176,074.89
货币资金	1,599,444.13	应付账款	1,437,828.59
应收账款	3,029,401.50	预收款项	570,300.00
预付款项	98,237.87	应付职工薪酬	157,583.29
其他应收款	870,163.67	其他应付款	7,216.00
存货	1,096,951.88		
其他流动资产	328,464.90		
二、非流动资产合计	4,544,503.47		
长期股权投资	500,000.00		
固定资产	791,985.04		
无形资产	1,470,260.64		
开发支出	618,854.19	五、非流动负债总计	0
递延所得税资产	1,163,403.60	六、负债总计	2,176,074.89
三、资产总计	11,567,167.42	七、股东全部权益	9,391,092.53

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日的财务数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该所已出具文号为：天衡审字[2017]02108号无保留意见审计报告。

2、企业申报的表外资产为无形资产—其他无形资产，为企业未入账的实用新型专利以及外观设计专利、发明专利，均未进行质押。

(三) 评估范围内主要资产情况

1、货币资金账面价值 1,599,444.13 元，为银行存款。

2、应收账款账面价值 3,208,570.00 元，计提坏账准备 179,168.50 元，

账面净值为 3,029,401.50 元，主要为公司应收客户的款项，共 7 笔，均为企业正常往来。

3、其他应收款账面价值 915,961.76 元，计提坏账准备 45,798.09 元，账面净值为 870,163.67 元，主要为应收保证金和备用金等，共 11 笔，均为企业正常往来。

4、存货账面价值 1,096,951.88 元，主要为原材料、产成品、在产品。

5、长期股权投资为被评估单位对合肥哈工易科自动化科技有限公司的长期投资，账面价值 500,000 元，账面持股比例为 65%，但是由于持有 35% 的股东——合肥联昌智能科技有限公司截止基准日并未实际出资，按照章程约定以及实质重于形式的原则，股东未出资不得享受经营成果，本次评估项目被评估单位对合肥哈工易科自动化科技有限公司的持股比例按照 100% 计算。

6、固定资产—机器设备、电子设备、车辆

机器设备主要为控制柜和龙门吊等设备，共 11 项，于 2016 年 3 月至 2016 年 8 月间购入，账面原值 447,570.25 元，账面净值 394,574.47 元；

电子设备主要有电脑、打印机等，共 36 项，于 2016 年 2 月至 2016 年 8 月间购入，账面原值 147,229.88 元，账面净值 83,586.25 元；

车辆为 3 辆办公用轿车，具体如下：

车辆牌号	车辆名称 及规格型号	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里 程(公里)	账面价值	
							原值	净值
苏 E2E21E	帕萨特 2015 款 1.8T	辆	1	2015-10-30	2015-10-30	79236	179,558.97	97,822.26
苏 E7V31F	奥迪 FV7201BACBG	辆	1	2016-1-18	2015-4-1	30000	333,333.32	201,388.92
苏 E5R15U	银色欧诺 SC6449D4	辆	1	2016-3-7	2012-10-11	110772	22,700.00	14,613.14

目前设备主要分布在公司租赁的办公场所，设备运行环境尚可，有物业部门负责对资产进行维护、管理，目前在用的设备运行稳定，能满足现阶段的使用需要。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账上的无形资产为 8 项实用新型专利，账面价值 1,470,260.64 元，取得日期为 2016 年至 2017 年。具体如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值	尚可使用年限
1	一种涂装输送线自动旋转装置	2016.07.06	10 年	191,754.98	167,785.58	9.00
2	一种机器人全闭环控制系统	2017.03.29	10 年	218,306.23	207,390.91	10.00
3	一种汽车刹车盘自动涂装装置	2016.10.12	10 年	227,676.79	204,909.07	9.00
4	一种手拖动示教机器人	2017.03.29	10 年	184,626.31	175,395.01	10.00
5	一种卫浴阀门的机器人焊接固定夹具	2016.10.12	10 年	205,343.97	184,809.57	9.00
6	一种手把手拖动可悬停示教机器人	2017.03.29	10 年	182,892.60	173,747.94	10.00
7	一种涂装工作站自动旋转装置	2017.04.05	10 年	151,730.92	144,144.40	10.00
8	一种除污装置的机器人焊接夹具	2017.03.15	10 年	223,240.14	212,078.16	10.00

企业申报的账外无形资产为企业未入账的实用新型专利以及外观设计专利、发明专利，均未进行质押。详情见下表：

序号	专利号/申请号	专利名称	专利类型	申请日	授权日	状态及详情	专利权人
1	201610040129.4	一种涂装输送线自动旋转装置	发明专利	2016-1-21		实审	哈工易科
2	201610239007.8	一种汽车刹车盘自动涂装装置	发明专利	2016-4-18		公开	哈工易科
3	201610340045.2	一种卫浴阀门的机器人焊接固定夹具	发明专利	2016-5-20	2017-10-12	发明授权	哈工易科
4	201630440250.7	背负式智能移动机器人	外观专利	2016-8-29	2016-12-28	已授权	哈工易科
5	201630440264.9	单向潜伏式智能移动机器人	外观专利	2016-8-29	2016-12-28	已授权	哈工易科
6	201630440265.3	顶升式智能移动机器人	外观专利	2016-8-29	2017-1-11	已授权	哈工易科
7	201610844093.5	一种手把手拖动可悬停示教机器人	发明专利	2016-4-18	2017-10-24	发明授权	哈工易科
8	201610843932.1	一种除污装置的机器人焊接夹具	发明专利	2016-9-23		受理	哈工易科
9	201610843960.3	一种用于支架灯端部焊接的卧式点焊装置	发明专利	2016-9-23		受理	哈工易科

10	20162116 3804.4	气动式点焊机	实用新型	2016-11-1	2017-4-2 6	已授权	哈工易科
11	20162122 7388.X	多工位点焊码垛机器人系统	实用新型	2016-11-1 5	2017-5-1 7	已授权	哈工易科
12	20162122 7681.6	带新型连接结构的四轴码垛机器人	实用新型	2016-11-1 5	2017-5-1 0	已授权	哈工易科
13	20162122 7386.0	四轴码垛机器人的大臂与连杆的连接结构	实用新型	2016-11-1 5	2017-5-1 0	已授权	哈工易科
14	20162122 7510.3	简易线号管筒支架	实用新型	2016-11-1 5	2017-5-1 7	已授权	哈工易科
15	20162122 7681.6	一种带新型连接结构的四轴码垛机器人	实用新型	2016-11-1 5	2017-5-1 0	集团需求	哈工易科
16	20162125 5145.7	重型转向架焊接固定用装置	实用新型	2016-11-2 2	2017-7-1 1	已授权	哈工易科
17	20162129 4745.4	四轴码垛机器人的大臂链接结构	实用新型	2016-11-2 9	2017-8-2 2	已授权	哈工易科
18	20162129 4744.X	机器人摇臂与连杆的链接结构	实用新型	2016-11-2 9	2017-7-1 1	已授权	哈工易科
19	20162140 5695.2	刹车盘自动上下料系统	实用新型	2016-12-2 0	2017-7-1 1	已授权	哈工易科
20	20162140 5716.0	自动压板插入机构	实用新型	2016-12-2 0	2017-7-1 1	已授权	哈工易科
21	20172011 7793.4	一种工业六轴机器人手腕传动机构	实用新型	2017-2-8	2017-9-1 9	已授权	哈工易科
22	20162107 43096	一种用于支架灯端部焊接的卧式点焊装置	实用新型	2016-9-23		受理	哈工易科
23	20162117 52321	气动式点焊机	实用新型	2016-10-2 6		受理	哈工易科

除上述无形资产之外，截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，苏州哈工易科机器人有限公司无其他账面未记录的无形资产。

四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

价值类型是资产评估价值的质的规定性，即价值内涵。

同一资产相对于不同所有人，在不同目的和不同市场条件下，可能

具有不同的价值，而且具有不同的内涵。根据本项目特定的评估目的，选择与其相匹配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。当资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。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服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、会议纪要；
- 2、资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第八号）；

- 2、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 3、财政部《企业会计准则》；
- 4、《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）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国2016年主席令第四十六号）；
- 6、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）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〔2017〕31号）；
- 4、资产评估执业准则——资产评估报告（中评协〔2017〕32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〔2017〕34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——无形资产（中评协〔2017〕37号）；
- 9、资产评估执业准则——机器设备（中评协〔2017〕39号）；
- 10、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、专利资产评估指导意见（中评协〔2017〕49号）；
- 14、资产评估执业准则——企业价值（中评协〔2017〕36号）。

（四）资产权属依据

- 1、《机动车行驶证》；
- 2、实用新型专利、外观设计专利证书、发明专利证书、专利受理书等；
- 3、重要资产购置合同或凭证；
- 4、其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告，文号为：天衡审字[2017]02108号；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394号）；
- 5、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》；
- 6、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 7、wind 资讯金融终端相关数据；
- 8、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 9、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》及预测说明；
- 10、与被评估单位资产的购入发票、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 11、被评估单位提供的财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 12、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；

- 13、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 14、委托人与被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 15、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 16、委托人与被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》；
- 17、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》及预测说明。

（六）其它参考依据

- 1、苏州哈工易科机器人有限公司 2015 年、2016 年及评估基准日会计报表及审计报告；
- 2、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法（成本法）、收益法和市场法三种基本方法。

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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

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。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能带给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以

量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

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，评估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。

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

本次评估为企业股东全部权益价值评估，鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，现阶段难以采用市场法进行评估。

苏州哈工易科机器人有限公司于2015年8月31日成立，截至评估基准日，企业效益逐步提高，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

结合本次评估目的和评估对象的特点，通过上述分析，本次评估采用资产基础法和收益法对苏州哈工易科机器人有限公司进行整体评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法具体是指以被评估单位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，确定评估对象价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1、货币资金类：按清查核实后的账面值作为评估值。

2、各种应收款项：在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3、存货—原材料、产成品、在产品

原材料根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理费用确定评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据其可变现收回的净收益确定评估值。

产成品及在产品根据对于在产品按实际核实的情况列示在产品成本内涵，评估方法按成本+适当利润确定评估值

3、固定资产—车辆，采用市场比较法进行评估

根据二手车市场同类车辆交易案例，对车价的各类影响因素进行比较调整，确定评估值。

4、固定资产—机器设备、电子设备，采用成本法进行评估

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资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

成本法评估值=重置成本×成新率

设备评估时首先根据产权持有单位提供的机器、电子设备等清查评估明细表所列示的设备，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、

设备台帐的审查来核实其产权。

(1) 重置成本

重置成本价值=购置价格（含税）+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本—可抵扣的设备购置价增值税-可抵扣的设备运输费、安装调试费、基础费的增值税。

(2) 成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定，对于计算机、办公用设备等一般小型设备主要按理论成新率初算，再结合现场勘察情况进行修正后确定成新率。

5、长期股权投资

本次委估的长期股权投资是对合肥哈工易科自动化科技有限公司的长期投资，被评估单位持股65%（工商资料显示），但是被投资单位截止基准日只有被评估单位有实际出资并且负责运行被投资单位，故按照章程和实质重于形式的原则，本次长投的股权比例按照100%计算评估。

对于被投资企业实施控制（或有重大影响）的，进行单独评估，以评估基准日被投资企业股东全部权益价值评估值及占被投资企业的股权比例确定评估值。

被投资企业目前虽然能够产生持续稳定的收益，但是大部分的费用及技术均由母公司支持和承担，脱离母公司被投资企业无法单独产生收益，故被投资企业的评估不适用收益法。但是被投资企业资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此被投资企业适用资产基础法进行评

估。

6、无形资产-专利技术

专利技术的评估方法采用了基于预期收益的方法——分成率法。专利技术提成方法认为在专利技术对应产品的生产、销售过程中专利技术对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定专利技术对产品所创造的现金流贡献率，并进而确定专利技术对产品现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将产品中每年专利技术对现金流的贡献折为现值，以此作为专利技术的评估价值。运用该方法具体分为如下四个步骤：

(1) 确定专利技术的经济寿命期，预测在经济寿命期内专利技术对应产品的销售收入；

(2) 分析确定专利技术对现金流的分成率（贡献率），确定专利技术对产品的现金流贡献；

(3) 采用适当折现率将现金流折成现值。折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；

(4) 将经济寿命期内现金流现值相加，确定专利技术的评估价值。

7、开发支出

开发支出是企业申报的研发专利技术的开发支出，截止基准日尚未完全形成专利，故该项评估值在评估人员审核后的账面值予以保留。

9、负债

负债为流动负债。其中，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、预收款项。负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

（三）收益法介绍

1、概述

根据《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现法对苏州哈工易科机器人有限公司股东全部权益价值进行估算。

现金流折现法是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结论具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

本次采用收益法对苏州哈工易科机器人有限公司的股东全部权益进行评估，即以未来若干年度内的股权自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产（负债）价值得出股东全部权益价值。

由于苏州哈工易科机器人有限公司和其子公司合肥哈工易科自动化科技有限公司经营范围一致，实际上两家公司共同进行生产经营管理，预期成本费用无法拆解，并且母公司和子公司的各项税率一致，故本次评估采用合并口径进行收益法评估。

3、评估模型

（1）基本模型：本次评估拟采用未来收益折现法中的股权自由现金流模型。

（2）基本公式：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：

B：股东全部权益价值（净资产）；

P：经营性资产价值；

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

式中：

R_i：未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）；

R_n：永续期的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

n：未来预测收益期。

ΣC_i：基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4$$

式中：

C₁：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C₂：基准日现金类资产（负债）价值；

C₃：预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

C₄：基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

（3）收益指标

本次评估，使用股权自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

（预测期内每年）股权自由现金流量=净利润+付息债务净增加额+折旧与摊销-营运资本净增加额-资本性支出

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的股权自由现金流量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现处理

并加和，测算得到企业经营性资产价值。

(4) 折现率

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大。按照收益额与折现率口径配比的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率选取权益资本定价模型（CAPM）为期望收益率。

$$K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$$

其中： R_f = 无风险报酬率；

β = 企业风险系数；

R_{Pm} = 市场风险溢价；

R_c = 企业特定风险调整系数。

(5) 溢余资产价值的确定

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。

(6) 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业经营性收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，采用成本法进行评估。

4、明确的预测期

被评估单位于2015年成立，主营业务方向稳定，运营状况比较平稳，且该行业处于成熟稳定的运营周期内，故明确的预测期选取确定到2022年。

5、收益期

由于被评估单位的运行比较稳定，企业经营依托的主要资产和人员稳定，资产方面，通过常规的维修和技改，设备及生产设施状况可保持长时间的运行，其他未发现企业经营方面存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外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、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场清查

现场调查、收集资料

资产评估项目组于2017年11月15日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债及历史年度收益状况进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2017年11月22日结束现场工作。

收益法现场调查的主要内容：

1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估企业对本次评估事项的说明；

2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

3、评估对象的相关房屋租赁情况；

4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；

5、评估对象执行的税率税费及纳税情况；

6、被评估单位最近几年存贷款规模、存贷款利息率、管理费用、占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；

7、被评估单位未来几年的经营规划以及经营策略，包括：营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等；

8、被评估单位主要竞争者的简况，行业发展及地位；

9、被评估单位主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

10、近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结论。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结论进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行

政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设与限制条件

1、交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

4、持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

5、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

6、假定被评估企业管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

7、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结论的影响。

（二）特殊假设

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所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化。

3、收益的计算以会计年度为准，假定收支均匀发生。

4、未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

6、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。

当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

1、总资产：账面价值为1,156.72万元，评估值2,192.58万元，增值1,035.86万元，增值率为89.55%。

2、总负债：账面价值为217.61万元，评估值217.61万元。

3、股东全部权益：账面价值为939.11万元，评估值为1,974.97万元，增值1,035.86万元，增值率为110.30%。

经资产基础法评估，苏州哈工易科机器人有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币：壹仟玖佰柒拾肆万玖仟柒

佰圆整 (RMB1,974.97万元)。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年9月30日

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%
一、流动资产	1	702.27	740.16	37.89	5.40
二、非流动资产	2	454.46	1,452.43	997.98	219.60
长期股权投资	3	50.00	318.29	268.29	536.58
其中：固定资产	4	79.20	94.53	15.33	19.36
无形资产	5	147.03	867.00	719.97	489.68
开发支出	6	61.89	61.89		
递延所得税资产	7	116.34	110.72	-5.62	-4.83
资产总计	8	1,156.72	2,192.58	1,035.86	89.55
三、流动负债	9	217.61	217.61		
四、非流动负债	10				
负债总计	11	217.61	217.61		
股东全部权益	12	939.11	1,974.97	1,035.86	110.30

评估价值与账面价值比较变动情况及说明

(1) 应收账款账面值 3,029,401.50 元，评估值 3,208,570.00 元，评估增值 179,168.50 元。评估增值的原因：以清查核实后的余额确定评估，同时将企业计提的坏账准备评估为零；

(2) 其他应收款账面值 870,163.67 元，评估值为 915,961.76 元，评估增值 45,798.09。评估增值的原因：以清查核实后的余额确定评估，同时将企业计提的坏账准备评估为零；

(3) 存货账面价值 1,096,951.88 元，评估价值为 1,250,873.37 元，评估增值 153,921.49 元，评估增值的原因：存货评估时考虑了部分的利润。

(4) 长期股权投资账面值 500,000.00 元，评估值 3,182,930.84 元，评估增值 2,682,930.84 元，评估增值的原因是合肥哈工易科经营状况较好，基准日净资产评估增值。

(5) 固定资产—设备账面净值为 791,985.04 元，评估值为 945,303.83 元，评估增值 153,318.79 元。评估增值的原因：企业会计的折旧年限短于评估的经济适用年限。

(6) 无形资产-其他无形资产账面值为 1,470,260.64 元，评估值为 8,670,000.00 元，评估增值 7,199,739.36 元。评估增值的原因：①企业无形资产是以其发生成本入账，本次评估采用收益法，将无形资产的收益价值进行评估。②企业截止评估基准日有多项账外的专利，本次一并进行评估。

(7) 递延所得税资产账面值 1,163,403.60 元，评估值为 1,107,161.95 元，评估减值 56,241.65 元。评估减值的原因是因资产减值准备造成的递延所得税资产评估为 0。

(二) 收益法评估结论

经收益法评估，苏州哈工易科机器人有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币叁仟零贰万捌仟壹佰元 (RMB3,002.81 万元)。

(三) 评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法评估结论存在差异，如下表 (金额单位：万元)：

评估方法	账面净资产	评估值	增减额	增减率%
收益法	939.11	3,002.81	2,063.7	219.75
资产基础法	939.11	1,974.97	1,035.86	110.30
差异		1,027.84		

资产基础法和收益法评估结论出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角

度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，被评估单位的专利、市场网络、区域市场占有、客户资源、环境效益与经济效益、待签订合同等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结论存在较大的差异。

苏州哈工易科机器人有限公司是一家自动化智能设备开发生产商，企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还包括研发的产品行业产生的环境效益与经济效益、企业近年运营所积累的客户资源、科学的生产管理水平等对获利能力产生重大影响的因素。而资产基础法仅对各单项有形资产进行了评估，不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结论。鉴于本次评估目的，收益法评估的结论能够客观合理地反映苏州哈工易科机器人有限公司的价值。本次评估以收益法的结论作为最终评估结论。

本次评估结论采用收益法的评估结论，苏州哈工易科机器人有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币叁仟零贰万捌仟壹佰元（RMB 3,002.81 万元）。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

（一）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭

证，有关法律文件的真实合法为前提。

(二) 评估基准日财务报表由委托人委托天衡会计师事务所(普通合伙)进行审定并出具审计报告，本次评估部分引用了该审计报告结论。本报告签字评估师了解所引用的专家意见或审计报告结论的取得过程，并承担引用专家意见或审计报告结论的相关责任。

(三) 按照自2009年施行的增值税条例，购置的设备进项税额可以抵扣。本次对设备类资产进行评估时，在重置成本的计算结论中扣除了设备购置时发生的增值税，但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

(四) 被评估单位办公场所系承租苏州工大工业机器人有限公司位于苏州工业园区展业路8号中新科技工业坊一期3#的房屋，租赁办公面积105平方米，车间面积826平方米(三楼原大会议+一楼车间区域)，租赁期为2017年7月1日至2017年12月31日。

(五) 本次委估的长期股权投资是对合肥哈工易科自动化科技有限公司的长期投资，被评估单位持股65%(工商资料显示)，但是被投资单位截止基准日只有被评估单位有实际出资并且负责运行被投资单位，故按照章程和实质重于形式的原则，本次长投的股权比例按照100%计算评估。

(六) 在评估人员与企业高管的访谈中了解到，被评估单位由于2015年8月至2017年8月在机器人本体项目研发上投入了大量的资金但是并未有收益，故被评估单位于2017年8月通过公司股东会决议，以后被评估单位不再进行大规模支出的研发。

(七) 截止评估基准日，被评估单位尚有一批专利技术未入账，详情见评估明细表。

(八) 基准日之后，被评估单位申请了2个发明专利，并且已经获

得受理，属于报告期后事项，未纳入本次评估范围，详情见下表：

序号	专利号/申请号	专利名称	专利类型	申请日	状态
1	201711194231.0	一种塑料实心管的热熔连接装置	发明专利	2017-11-24	受理
2	201711242928.0	一种用于卧式磨床磨削加工自动更换压板的机构	发明专利	2017-11-30	受理

（九）在评估人员和被评估单位高管的访谈中了解，被评估单位正在布局机器人本体业务市场（未来市场发展的大趋势），未来也将参与到业务的拓展中，但是由于技术的研发工作已经转移到哈工大机器人（合肥）国际创新研究院，未来如果拓展该块业务势必需要研究院的支持，但是由于获得其支持的对价目前无法确定，故该块业务本次评估项目从谨慎性原则考虑并未纳入预测和计算。

（十）公司正在申请办理高新技术企业认定。2017年11月17日，公司已收到全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室《关于公示江苏省2017年第一批拟认定高新技术企业名单的通知》，目前仍在公示中。由于尚在公示阶段，最终认定通知尚未确定，且江苏哈工易科机器人有限公司未来年度收益在合并财务数据中比重较小，故本次评估未考虑江苏哈工易科机器人有限公司可能享有的税收优惠政策。

（十一）本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

（十二）评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

（十三）评估基准日至本评估报告日之间，委托人即被评估单位未作特殊说明，且评估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。

（十四）评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

(十五) 本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动, 评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

(十六) 被评估单位的子公司合肥哈工易科自动化科技有限公司办公场所系承租合肥海恒投资控股集团有限公司, 位于合肥经济技术开发区翠微路6号海恒大厦563#, 面积约100平方米, 租期自2016年12月1日起, 至2017年11月30日。根据房屋租赁合同约定, 此租赁行为系为支持招商引资, 该租赁期内免收租金。

子公司工业厂房系承租合肥恒创智能科技有限公司, 为合肥经开区宿松路与繁华大道交口日立第二产业园厂区东部大型机车间部分房屋。租期自2017年4月7日起, 至2020年12月31日, 免收租金。

(十七) 由于被评估单位的子公司合肥哈工易科自动化科技有限公司的财务数据以及管理技术人员都在苏州母公司, 合肥公司仅作为销售公司存在, 并无实物需要盘点, 故本次评估人员并未前往合肥进行现场勘查。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体, 法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至2018年9

月29日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。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。

（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评估结论。评估结论不等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）若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件，本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇一七年十一月二十八日。

（以下无正文）

(本页无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

资产评估师：

资产评估师：



二〇一七年十一月二十八日

附件

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、 经济行为文件；
- 2、 评估基准日审计报告：天衡审字[2017]02108 号；
- 3、 委托人及被评估单位企业营业执照；
- 4、 车辆行驶证；
- 5、 委托人承诺函；
- 6、 被评估单位承诺函；
- 7、 签字资产评估师承诺函（原件）；
- 8、 评估机构资格证书；
- 9、 证券类评估资质；
- 10、 评估机构营业执照副本；
- 11、 签字资产评估师执业资格证书登记卡；
- 12、 收益法评估汇总表；
- 13、 资产基础法评估汇总表、明细表。