

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏华盛天龙光电设备股份有限公司

拟将其拥有的部分固定资产和无形资产转入投资性房地产

核算所涉及的房地产公允价值项目

资产评估报告

普丰评报字(2021)第 010003 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京普丰资产评估有限公司

评估报告日：2021 年 8 月 20 日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、 委托人、产权持有人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	4
二、 评估目的.....	5
三、 评估对象和评估范围.....	5
四、 价值类型.....	6
五、 评估基准日.....	6
六、 评估依据.....	6
七、 评估方法.....	8
八、 评估程序实施过程和情况.....	9
九、 评估假设.....	11
十、 评估结论.....	12
十一、 特别事项说明.....	13
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	14
十三、 资产评估报告日.....	15
十四、 评估机构和资产评估师签章.....	16
资产评估报告附件.....	17

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。

四、评估对象涉及资产清单由委托人、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、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。

六、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。

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。

江苏华盛天龙光电设备股份有限公司

拟将其拥有的部分固定资产和无形资产转入投资性房地产

核算所涉及的房地产公允价值项目

评估报告摘要

普丰评报字(2021)第 010003 号

江苏华盛天龙光电设备股份有限公司：

北京普丰资产评估有限公司接受江苏华盛天龙光电设备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、公正的原则，按照必要的评估程序，对江苏华盛天龙光电设备股份有限公司拟转入投资性房地产核算的部分固定资产和无形资产在评估基准日的公允价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据江苏华盛天龙光电设备股份有限公司的总经理办公会会议纪要，江苏华盛天龙光电设备股份有限公司拟将其拥有的部分固定资产和无形资产转入投资性房地产进行核算，为此，需对所涉及上述房地产公允价值进行评估，为其财务报告提供价值参考。

评估对象：评估对象为江苏华盛天龙光电设备股份有限公司拥有的部分固定资产和无形资产公允价值。

评估范围：江苏华盛天龙光电设备股份有限公司拥有的位于华城路 318 号的 3 项房产（厂房二，厂房三，厂房四）及占用的土地，房屋总建筑面积 25,729.87 平方米，土地证载宗地面积为 74,566.60 平方米，土地证载独用土地使用权面积为 74,346.40 平方米，其占用的土地使用权面积为 37,396.78 平方米。

评估基准日：2021 年 5 月 31 日

价值类型：公允价值

评估方法：市场法和收益法

评估结论：截止评估基准日 2021 年 5 月 31 日，江苏华盛天龙光电设备股份有限公司申报的房地产房地合一账面值 2,484.05 万元，评估价值为 2,937.76 万元（不含增值税），增值额为 453.72 万元，增值率为 18.27%。

本资产评估报告仅为江苏华盛天龙光电设备股份有限公司提供基准日价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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。

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。

江苏华盛天龙光电设备股份有限公司
拟将其拥有的部分固定资产和无形资产转入投资性房地产
核算所涉及的房地产公允价值项目
资产评估报告

普丰评报字(2021)第 010003 号

江苏华盛天龙光电设备股份有限公司：

北京普丰资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏华盛天龙光电设备股份有限公司拟转入投资性房地产核算的部分固定资产和无形资产在评估基准日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人及产权持有人均为江苏华盛天龙光电设备股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括相关监管部门、资产评估委托合同约定的和法律、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的使用人。

（一）委托人和产权持有人概况

注册登记情况

公司名称：江苏华盛天龙光电设备股份有限公司

社会统一信用代码：913204007337667089

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住 所：江苏省金坛经济开发区华城路 318 号

法定代表人：刘文平

注册资本：20000 万元人民币

成立日期：2001-12-28

营业期限：2001-12-28 至无固定期限

经营范围：单晶硅晶体生长炉、单晶硅切割机床、单晶硅切方滚圆机、多晶硅铸锭炉、单晶硅籽晶炉、钢球设备、树脂金刚线、多晶硅片的生产及销售；光伏电站的建设、运行及管理；节能产品的生产、销售及服务；自营和代理各类商品和技术的进出口

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）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人、相关监管部门和国家法律、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。

（三）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一单位。

二、评估目的

根据江苏华盛天龙光电设备股份有限公司的总经理办公会会议纪要，江苏华盛天龙光电设备股份有限公司拟将其拥有的部分固定资产和无形资产转入投资性房地产进行核算，为此，需对所涉及上述房地产公允价值进行评估，为其财务报告提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为江苏华盛天龙光电设备股份有限公司拥有的部分固定资产和无形资产公允价值。

（二）评估范围

评估范围为江苏华盛天龙光电设备股份有限公司拥有的位于华城路 318 号的 3 项房产（厂房二，厂房三，厂房四）及占用的土地，房屋总建筑面积 25,729.87 平方米，土地证载宗地面积为 74,566.60 平方米，土地证载独用土地使用权面积为 74,346.40 平方米，其占用的土地使用权面积为 37,396.78 平方米。资产的基本情况如下：

房屋建筑物：

序号	建筑名称	建成年月	建筑面积 m ²	出租面积 m ²	账面价值	
					原值	净值
1	厂房二、三	2009/12/1	19,217.60	19,217.60	32,152,657.56	14,717,184.75
2	厂房四	2011/3/1	6,512.27	6,512.27	9,274,145.06	4,961,832.41
	合计		25,729.87	25,729.87	41,426,802.62	19,679,017.16

土地：

序号	土地位置	取得日期	土地终止年期	证载宗地面积 m ²	证载独用土地使用权面积(m ²)	分摊面积 m ²	分摊面积账面价值
1	华城路 318 号	2008/5/1	2056/12/29	74,566.60	74,346.40	37,396.78	5,161,436.98

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

（三）主要资产概况

（1）产权状况

委估的江苏华盛天龙光电设备股份有限公司房屋建筑物共计 3 项，至评估基准日已取得权证编号为苏（2018）金坛区不动产权第 0018357 号不动产权证，证载权利人为江苏华盛天龙光电设备股份有限公司。

（2）房地产状况

房屋建筑物共计 3 项，为厂房二、厂房三、厂房四。

厂房二和厂房三于 2009 年 12 月建成，钢混结构，证载建筑面积为 19,217.60 m²，地上 1 层，现状维护状况较好，苏（2018）金坛区不动产权第 0018357 号。

厂房四于 2011 年 3 月建成，钢结构，证载建筑面积为 6,512.27 m²，地上一层，C30 独立基础，M7.5 水泥砂浆砖基础，内墙涂刷料，外墙面砖面层，钢结构屋面，现状维护状况较好，苏（2018）金坛区不动产权第 0018357 号。

土地证载宗地面积为 74,566.60 平方米，土地证载独用土地使用权面积为 74,346.40 平方米，厂房占地面积为 37,396.78 平方米，土地用途为工业用地及其他。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,确定评估对象的价值类型为公允价值。

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

五、评估基准日

（一）本次评估基准日为 2021 年 5 月 31 日。

（二）按照会计准则的相关要求，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为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、江苏华盛天龙光电设备股份有限公司的总经理办公会会议纪要；

（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、《中华人民共和国公司法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正);
- 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》(中华人民共和国财政部令第97号);
- 5、《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通过);
- 7、《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65号);
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
- 9、《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)。

(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——资产评估报告》(中评协[2018]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——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)
- 8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
- 9、《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45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)权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、产权持有人提供的资产评估清查明细表等其他评估相关资料；
- 4、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、中华人民共和国标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

七、评估方法

1、评估方法的确定

房地产评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估；在无市场依据或市场依据不充分的情况下不宜采用市场法评估，在评估对象目前没有收益或本质上没有直接产生收益能力而不宜采用收益法评估，以及在评估对象没有开发或再开发潜力不宜采用假设开发法评估的情况下，可以将成本法作为主要的评估方法。

由于委托估价房地产市场交易较活跃，可取得同一地区类似房屋建筑物出租、出售案例，适宜采用市场法和收益法评估。采用市场法和收益法测算得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。

2、评估方法说明

①市场法

市场法是根据目前公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的评估值的方法。如果参照物与被评估对象不是完全相同，需要根据评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整。其基本公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数

市场法评估操作步骤:

①收集交易实例:根据替代原理,收集同一地区或同一供求范围内,与待估对象房地产相类似的房地产交易实例。

②对可比实例进行交易情况修正、交易日期修正、区域因数修正、个别因数修正后得出比准价格。

③根据比准价格,综合评定后确定待估对象的评估价值。

②收益法

收益法,系通过估算委估资产在未来的预期收益,并采用适宜的折现率折算成现值,然后累加求和,得出被评估资产的评估价值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下:

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

式中:

V: 房产出租收益;

i: 年序号;

A_i: 未来第 i 年收益

n: 房地产收益年期;

r: 收益还原利率。

本次收益法评估的具体评估步骤如下:

- ①确定委估资产的剩余收益年限;
- ②预测在收益年限内的年总收益,主要为租金收益;
- ③预测年经营费用、管理费用及税金;
- ④求取年净收益。

选用适当的折现率将年净收益折现到评估基准日时点后累加,得到各年净收益现值总和,即评估价值。

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，对评估范围内的房地产进行了现场勘查。

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投资性房地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

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 宏观及外部环境的假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化。
- 2、假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- 3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对委估资产重大不利影响。
- 5、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。

(二) 交易假设

- 1、有序交易假设：有序交易，是指在计量日前一段时期内委估资产具有惯常市场活动的交易。
- 2、主要市场假设：假定委估资产的有序交易在相关资产的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产的最有利市场进行。

3、经济利益最大化假设：假设市场参与者在对委估资产定价时实现其经济利益最大化。

（三）特定假设

本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提。

1、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。

2、被评估企业在未来经营期内的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、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。评估测算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

4、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。

5、假设产权持有人资产能够在资产寿命期内能够按照现有用途、方式持续租赁经营。

6、本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

7、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。

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

（一）评估结论

（1）市场法评估结果

经市场法评估，江苏华盛天龙光电设备股份有限公司评估基准日评估范围内申报的房地产房地合一账面价值为 2,484.05 万元，评估价值为 10,314.45 万元，增值额为 7,830.40 万元，增值率为 315.23%。

（2）收益法评估结果

经收益法评估,江苏华盛天龙光电设备股份有限公司评估基准日评估范围内申报的房地产房地合一账面价值为房地产房地合一账面值 2,484.05 万元,评估价值为 2,937.76 万元,增值额为 453.72 万元,增值率为 18.27%。

(3) 评估结果的选择

由于企业转投资性房地产的目的是出租,同时受现有使用方式的影响,收益法评估价值更贴近于真实市场价值,故本次评估结果选取收益法结论作为最终评估结果。即:江苏华盛天龙光电设备股份有限公司评估基准日评估范围内申报的房地产房地合一账面价值为房地产房地合一账面值 2,484.05 万元,评估价值为 2,937.76 万元(不含增值税),增值额为 453.72 万元,增值率为 18.27%。

注:评估价值包含土地使用权价值。

(二) 评估结论成立的条件

1、评估结论系根据前述原则、依据、前提、方法、程序而得出,只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

2、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的基准日公允价值,没有考虑抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时,评估结论一般会失效。

3、由江苏华盛天龙光电设备股份有限公司提供的与评估相关的所有资料,是编制本报告的基础,江苏华盛天龙光电设备股份有限公司应对其真实性负责。

4、本评估结论仅供委托人为财务报告提供价值参考依据,不得用于非本次评估目的的经济行为。

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:

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一) 担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估结论未考虑以往或者将来存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

(二) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

- 1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；
- 2、在评估基准日后，当委托评估的资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；
- 3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次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评估价值进行相应调整。

(三) 需要说明的其他问题

- 1、本次评估评估结果均为不含税价，评估价值包含其所分摊的土地使用权价值。
- 2、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规的规定。我公司及所有评估人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。
- 3、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任。根据中国资产评估协会关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协[2017]48号）的规定，评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。
- 4、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 5、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。
- 6、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。
- 7、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

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) 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、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、

引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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)本资产评估报告所揭示的评估结论仅为江苏华盛天龙光电设备股份有限公司财务报告提供基准日价值参考，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2021 年 8 月 20 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人： 张凯军

资产评估师： 刘 璞



资产评估师： 何天颖



资产评估报告附件

- 附件一、江苏华盛天龙光电设备股份有限公司的总经理办公会会议纪要；
- 附件二、委托人暨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、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 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、签字资产评估师资格证明文件；
- 附件九、资产评估结果汇总表。

底稿自留
红章

江苏华盛天龙光电设备股份有限公司

总经理办公会会议纪要

会议主题：关于固定资产转投资性房地产的工作部署

时间：2021 年 5 月 25 日

地点：公司会议室

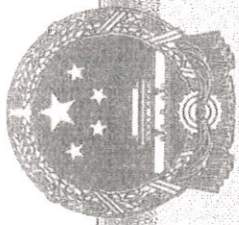
会议决策内容：

截止 2021 年 5 月 20 日，公司大部分厂房已经对外出租，根据公司目前经营实际情况及未来经营需要，公司决定将部分厂房由自用转为投资性房地产。根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》相关规定，相关原有的厂房于 2021 年 6 月 1 日满足投资性房地产核算要求，根据核算要求，公司拟委托第三方机构进行各项资产的评估及审计。具体涉及房产位于华城路 318 号的 4 项房产（厂房二，厂房三，厂房四）及占用的土地。

请各部门根据工作需求，给予协助。



此复印件仅限于
评估
使用,再次复印无效。
2021年05月31日



营业执照

(副本)

编号 320400000202007230093

统一社会信用代码
913204007337667089 (1/1)

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 江苏华盛天龙光电设备股份有限公司
类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)
法定代表人 刘文平

注册资本 20000万元整
成立日期 2001年12月28日
营业期限 2001年12月28日至****
住所 江苏省金坛经济开发区华城路318号

经营范围 单晶硅晶体生长炉、单晶硅切割机床、单晶硅切片方滚圆机、多晶硅铸锭炉、单晶硅炉、钢球设备、树脂金刚线、多晶硅片的生产和销售；光伏电站的建设、运营及管理；节能产品的生产(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)



登记机关

2020年07月23日

国家企业信用信息公示系统网址:

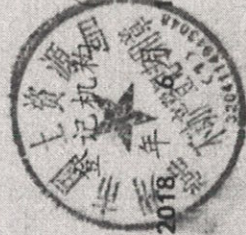
<http://www.gsxt.gov.cn>

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



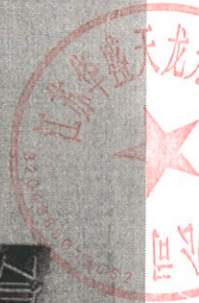
根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 32005698164

不动产权证书





附 记

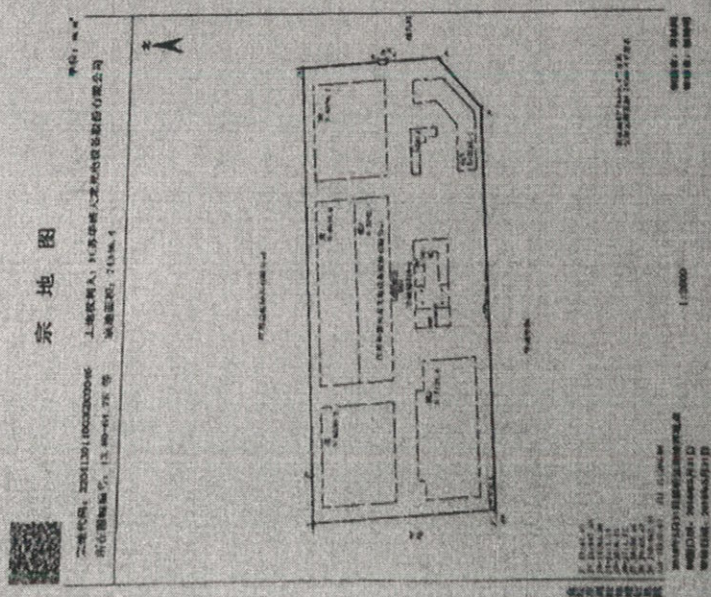
*不动产他项权利以登记机构不动产登记簿记载为准。

苏 2018) 金坛区 不动产权第 0018357 号	
权利人	江苏华盛天龙光电设备股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	华城路318号
不动产单元号	320413 011003 GB03046 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/其它
面积	宗地面积74566.60m ² /房屋建筑面积51303.58m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2056年12月29日止
权利其他状况	独用土地使用权面积:74346.4m ² 规划用途:办公楼,房屋结构:钢筋混凝土结构,建筑面积:7422.21m ² ,总层数:5,所在层:1-5 规划用途:泵房,房屋结构:钢筋混凝土结构,建筑面积:121.41m ² ,总层数:1,所在层:1 规划用途:厂房,房屋结构:钢结构,建筑面积:6512.27m ² ,总层数:1,所在层:1 规划用途:厂房,房屋结构:钢筋混凝土结构,建筑面积:10988.19m ² ,总层数:2,所在层:1-2 规划用途:厂房,房屋结构:钢筋混凝土结构,建筑面积:19217.6m ² ,总层数:1,所在层:1 规划用途:门卫、配电房,房屋结构:混合结构,建筑面积:347.76m ² ,总层数:1,所在层:1 规划用途:研发楼,房屋结构:钢筋混凝土结构,建筑面积:6694.14m ² ,总层数:4,所在层:1-4





附圖頁



委托人和产权持有单位承诺函

北京普丰资产评估有限公司：

本次评估目的是对江苏华盛天龙光电设备股份有限公司拟将其拥有的部分固定资产和无形资产转入投资性房地产进行核算所涉及的房地产公允价值项目，为此，需对所涉及上述房地产公允价值进行评估，为其财务报告提供价值参考。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他有关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入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；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学合理；
- 5、所出具的复印件与原件相一致；
- 6、不干预评估工作。

委托人和产权持有单位（盖章）：江苏华盛天龙光电设备股份有限公司

法定代表人：



年 月 日



资产评估师承诺函

江苏华盛天龙光电设备股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟将拥有的部分固定资产和无形资产转入投资性房地产核算所涉及的房地产公允价值项目，以 2021 年 05 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：

资产评估师
何天颖
11060107

资产评估师：

资产评估师
何天颖
11180156

2021 年 8 月 20 日



北京市财政局

2018-0006 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

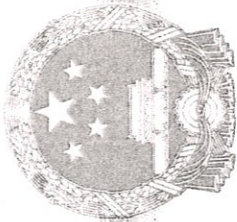
- 1、中通诚资产评估有限公司
- 2、北京普丰资产评估有限公司
- 3、北京德昊资产评估事务所有限责任公司
- 4、北京恒介资产评估有限公司
- 5、北京中评恒信资产评估有限责任公司
- 6、北京金诚立信资产评估有限公司

7、北京京隆资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91110102722601641G



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息

名称 北京普丰资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张凯军

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;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;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 30万元

成立日期 2000年03月09日

营业期限 2000年03月09日 至 2050年03月08日

住所 北京市西城区西直门外大街1号院2号楼15层17C3-1



登记机关

2020年11月27日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘骥

性别：女

登记编号：11060107

单位名称：北京普丰资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2006-12-18

年检信息：通过（2021-04-28）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
刘 骥
11060107



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2021-06-11



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：何天颖

性别：女

登记编号：11180156

单位名称：北京普丰资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2018-07-03

年检信息：通过（2021-04-28）

所在行业组织：中国资产评估协会

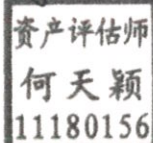


（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：

何天颖

本人印鉴：



打印日期：2021-06-11

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

江苏华盛天龙光电设备股份有限公司

资产评估明细表

评估基准日：2021年05月31日

产权持有人：江苏华盛天龙光电设备股份有限公司

企业负责人：刘文平

财务负责人：张良

产权持有单位填表人：郑荟

填表日期：2021年7月02日

资产评估结果汇总表

产权持有人：江苏华盛天龙光电设备股份有限公司

评估基准日：2021年05月31日

表1

第1页，共1页

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	-			
2 非流动资产	2,484.05	2,937.76	453.72	18.27
3 固定资产-房屋建筑物	1,967.90	2,937.76	969.86	49.28
4 无形资产-土地使用权	516.14		-516.14	-100.00
5 资产总计	2,484.05	2,937.76	453.72	18.27



资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2021年05月31日

第1页，共2页
金额单位：人民币元

产权持有人：江苏华盛天龙光电设备股份有限公司

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	-			
2	货币资金	-			
3	交易性金融资产	-			
4	应收票据	-			
5	应收账款	-			
6	应收款项融资	-			
7	预付款项	-			
8	应收利息	-			
9	应收股利	-			
10	其他应收款	-			
11	存货	-			
12	合同资产	-			
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	24,840,454.14	29,377,617.37	4,537,163.23	18.27
16	债权投资	-			
17	可供出售金融资产	-			
18	其他债权投资	-			
19	持有至到期投资	-			
20	长期应收款	-			
21	长期股权投资	-			
22	其他权益工具投资	-			
23	其他非流动金融资产	-			
24	投资性房地产	-			
25	固定资产	19,679,017.16	29,377,617.37	9,698,600.21	49.28
26	在建工程	-			
27	工程物资	-			

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2021年05月31日

产权持有人：江苏华盛天龙光电设备股份有限公司

第2页，共2页
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%
28	固定资产清理	-			
29	生产性生物资产	-			
30	油气资产	-			
31	无形资产	5,161,436.98		-5,161,436.98	-100.00
32	开发支出	-			
33	商誉	-			
34	长期待摊费用	-			
35	递延所得税资产	-			
36	其他非流动资产	-			
37	三、资产总计	24,840,454.14	29,377,617.37	4,537,163.23	18.27

评估机构：北京普丰资产评估有限公司



