

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州和林微纳科技股份有限公司拟资产收购涉及的
日立（苏州）超高压开关有限公司
单项资产评估项目
资产评估报告

天地恒安[2021]资评字第 2031 号



资产评估报告编码：3232180060202100209

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年十月八日

目 录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、资产评估报告日.....	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	17
资产评估报告附件.....	18

声 明

1.本资产评估报告是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的。

2.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。

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。

5.评估对象及其所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。

6.委托人、产权持有人和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

7.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及其所涉及资产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。

8.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。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

9.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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

10.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。

苏州和林微纳科技股份有限公司拟资产收购涉及的 日立（苏州）超高压开关有限公司单项资产评估项目 资产评估报告摘要

天地恒安[2021]资评字第 2031 号

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州和林微纳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、公正的原则，采用重置成本法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州和林微纳科技股份有限公司拟资产收购涉及的日立（苏州）超高压开关有限公司申报的单项资产在评估基准日2021年2月25日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据资产评估委托合同约定，苏州和林微纳科技股份有限公司拟资产收购，为此需对日立（苏州）超高压开关有限公司申报的单项资产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象

本项目的评估对象为单项资产价值。

三、评估范围

具体评估范围是日立（苏州）超高压开关有限公司申报的资产。

四、价值类型

市场价值类型。

五、评估基准日

2021年2月25日。

六、评估方法

本次资产评估采用重置成本法和市场法。

七、评估结论及其使用有效期

经评估，在评估基准日2021年2月25日，委托人委估的资产价值为668.46万元（大写人民币：陆佰陆拾捌万肆仟陆佰元整）。（取整至百位，评估结论详细情况见评估明细表）。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2021年2月25日起至2022年2月24日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

重要事项说明：

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应完整阅读资产评估报告正文。

苏州和林微纳科技股份有限公司拟资产收购涉及的 日立（苏州）超高压开关有限公司单项资产评估项目 资产评估报告

天地恒安[2021]资评字第2031号

苏州和林微纳科技股份有限公司：

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州和林微纳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、公正的原则，采用重置成本法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州和林微纳科技股份有限公司拟资产收购涉及的日立（苏州）超高压开关有限公司申报的单项资产在评估基准日 2021 年 2 月 25 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本项目委托人为苏州和林微纳科技股份有限公司，产权持有人为日立（苏州）超高压开关有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人与产权持有人概况

1. 委托人及产权持有人

（1）委托人

营业执照信息如下：

名称：苏州和林微纳科技股份有限公司

统一社会信用代码：913205055985748841

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：苏州高新区峨眉山路 80 号

法定代表人：骆兴顺

注册资本：8000 万元整

成立日期：2012 年 06 月 18 日

营业期限：2012 年 06 月 18 日至无固定期限

经营范围：微型精密模具及部件、微型冲压件、微型连接器的研发、生产及销售；汽车、医疗、通讯类电子塑料制品的研发、生产及销售；微型电子及声学产品的研发、生产及销售；微型芯片测试用产品的研发、生产及销售；自动化设备的研发、生产及销售；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者禁止进出口的商品及技术除外）；设备租赁。（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) 产权持有人

营业执照信息如下：

名称：日立（苏州）超高压开关有限公司

统一社会信用代码：913205057990673604

类型：有限责任公司(外国法人独资)

住所：苏州高新区普陀山路 196 号

法定代表人：山本直幸

注册资本：4930.00 万美元

成立日期：2007 年 04 月 23 日

营业期限：2007 年 04 月 23 日至 2027 年 04 月 22 日

经营范围：69KV--1100KV 气体绝缘开关装置及气体断路器组件、成品及相关产品的开发、设计、制造，销售自产产品，并提供相关技术和售后服务，从事与本企业生产产品同类商品的进出口及批发业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按照国家有关规定办理申请）。（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）一般项目：非居住房地产租赁（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. 委托人与产权持有人的关系

委托人拟收购产权持有人申报的资产。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据资产评估委托合同约定，苏州和林微纳科技股份有限公司拟资产收购，为此需对日立（苏州）超高压开关有限公司申报的单项资产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次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。

（一）评估对象

本项目的评估对象为单项资产。

（二）评估范围

具体评估范围是日立（苏州）超高压开关有限公司申报的资产。

1.委估资产情况

申报的资产均位于苏州市虎丘区普陀山路 196 号厂区内，其中主要包括电子办公设备、机器设备及绿化苗木等资产。申报的电子办公设备主要为办公桌椅及空调等；机器设备主要包括行车、中央空调及配电设施等。现场勘察时，委估资产已处于停止使用状态，维护保养状态一般。

申报的绿化苗木主要为香樟、石楠球及桂花等。现场勘察时，委估苗木长势良好，评估人员依据申报清单逐一测量清点。

2.引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本项目未引用其他机构出具的报告的结论。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本项目资产评估基准日是 2021 年 2 月 25 日。

评估基准日是根据评估目的，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近原则由委托人确定，评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

评估中所采用的价格标准，均为评估基准日的标准。

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、权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

资产评估委托合同。

（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.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 86 号，2017 年；2019 年财政部令 97 号修订）；

3.其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财政部财资[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—资产评估方法》（中评协[2019]35 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—机器设备》（中评协[2017]39 号）；

9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

- 1.产权持有人承诺函；
- 2.关于委估资产权属的承诺；
- 3.资产评估申报明细表。

（五）取价依据

- 1.产权持有人提供的资产评估申报表；
- 2.《机电产品报价手册》（2020年版）；
- 3.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 4.设备生产厂家电话询价；
- 5.本所积累的有关价格信息及其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估方法包括收益法、市场法、成本法三种基本评估方法。

资产评估中的收益法，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。

资产评估中的市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

资产评估中的成本法，指按照被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗值来确定被评估资产价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

根据评估对象的特点、评估目的，将评估对象分为电子办公设备、机器设备和绿化苗木资产。

1.电子办公设备、机器设备

针对电子办公设备及机器设备，由于市场上与委估资产相同或类似资产的成交信息较少，较难采集到充足的实际成交数据，因此无法直接采用市场法评估；由于委估资产无法单独获利，因此也无法采用收益法评估。针对本次委估资产的实际特点，结合本次评估目的，通过对资料的搜集和调查了解，具备采用重置成本法的条件，故采用重置成

本法对委估资产进行评估。

2.苗木资产

针对苗木资产，评估人员根据委估资产的特点和各种评估方法的适用条件，考虑到其生物属性，故不采用成本法进行评估；同时评估对象无法单独获利，不能单独测算其客观收益，故亦不能采用收益法进行评估；资产评估专业人员在确定评估目的和评估价值类型的基础上，对绿化苗木宜采用市场法进行评估。

（三）评估具体方法介绍

1.电子办公设备、机器设备的评估方法

评估人员通过搜集评估对象相关资料，认为委估资产被假定处于持续使用状态，具备可利用的历史资料，采用成本法对评估对象进行评估。成本法计算公式如下：

评估价值=重置成本（不含税）×综合成新率

（1）重置成本的确定：

设备的重置成本包括：设备购置款、运杂费、基础及安装调试费等。

对于设备购置价，主要通过向生产厂家、网络电话查询评估基准日市场价格、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法确定购置价格。

（2）综合成新率的确定：

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

1）理论成新率

理论成新率根据委估资产的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的委估资产，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

2）勘察成新率

勘察成新率的确定主要以委估资产实际状况为主，根据委估资产结构特征、建成年代、新旧程度、功能损耗等综合确定，确定勘察成新率。

对于无法取得确切购建日期的委估资产，依据勘察成新率确定综合成新率。

2.绿化苗木的评估方法

本次评估时，评估人员对评估苗木进行清点勘察后，对苗木市场进行相关询价。对

于同一评估对象选取三个参照交易案例，并从评估资料、评估参数指标等的代表性、适宜性、准确性方面，客观分析参照交易案例，另外通过现场实地观察，根据不同树种的长势、树龄、胸径、平均树高、蓬径等因素进行综合分析比较，对于各估算结果进行分析判断后，采用简单算术平均法确定评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告等工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1.初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2.经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3.根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4.了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1.指导产权持有人进行填表与准备相关资料

指导产权持有人在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属证明文件、文件资料。

2.初步审查产权持有人提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3.现场调查阶段

委估资产均位于苏州市普陀山路196号厂区内，主要为办公设备、生产经营用设备设施及附属设施和绿化苗木等资产。

（1）评估对象真实性的核查

根据产权持有人提供的资产申报明细，采用逐项的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。

（2）资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过与管理和使用人员了解交流，以及在产权持有人的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

4.收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）评定估算阶段

1.在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2.开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3.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，形成初步评估结果。

（四）评估汇总、提交资产评估报告阶段

1.进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告；

2.经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通；

3.最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告；

4.按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

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

2.公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

4.产权持有人提供的各项基础资料、财务资料及权属资料均真实、完整、合法，无故意欺诈行为，全部委估资产没有未付货款等优先负债。

5.无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对苏州和林微纳科技股份有限公司拟资产收购涉及的日立（苏州）超高压开关有限公司申报的单项资产进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1.评估结论

经评估，在评估基准日2021年2月25日，委托人委估的资产价值为668.46万元（大写人民币：陆佰陆拾捌万肆仟陆佰元整）。（取整至百位，评估结论详细情况见评估明细表）。



评估汇总表

产权持有人:日立（苏州）超高压开关有限公司

金额单位:人民币元

序号	项目	评估原值/账面原值	评估价值	备注
1	固定资产—电子办公设备评估明细表	591,420.00	159,781.00	
2	固定资产—机器设备评估明细表	10,813,700.00	6,293,025.00	
3	苗木资产评估明细表	231,840.00	231,840.00	
	合计	11,636,960.00	6,684,646.00	取整至百位: ¥668.46 万元

2.评估结论的使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2021年2月25日起至2022年2月24日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

由日立（苏州）超高压开关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，日立（苏州）超高压开关有限公司应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对委估资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1.引用其他机构出具报告结论的情况

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

2.权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至本资产评估报告出具日，尚未发现委估资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

3.评估程序受到限制的情形

截至资产评估报告出具日，无评估程序受限制情形。

4.其他主要评估资料不完整的情形

截至资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整的情形。

5.评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据产权持有人提供资料，尚未发现产权持有人评估基准日存在法律、经济等未决事项。

6.担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据产权持有人提供资料，尚未发现委估资产存在抵押、质押、担保、租赁及其或有资产等事项。

本次评估未考虑委托人及产权持有人委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有资产。

7.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资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

8.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

本次评估未有对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9.其他事项

本次评估未有需要披露说明的其他事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1.委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

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师不承担责任。

3.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国家法律、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。

4.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。

5.未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6.本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7.本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；如需国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核准，须备案或核准后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2021年10月8日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

- 一、资产评估汇总表及明细表
- 二、委估资产的摄影照片
- 三、委托人与产权持有人营业执照复印件
- 四、委托人承诺函
- 五、产权持有人承诺函
- 六、权属承诺函
- 七、签名资产评估师承诺函
- 八、资产评估委托合同
- 九、评估机构营业执照副本（复印件）
- 十、江苏省财政厅文件苏财工贸（2018）336号备案公告（复印件）
- 十一、签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件

评估汇总表

评估基准日：2021年2月25日

产权持有人：日立（苏州）超高压开关有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	评估原值/账面原值	评估价值	备注
1	固定资产—电子办公设备评估明细表	591,420.00	159,781.00	
2	固定资产—机器设备评估明细表	10,813,700.00	6,293,025.00	
3	苗木资产评估明细表	231,840.00	231,840.00	
	合计	11,636,960.00	6,684,646.00	取整至百位：¥668.46万元

评估机构：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司



固定资产—电子办公设备评估明细表

评估基准日：2021年2月25日

产权持有人:日立（苏州）超高压开关有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购建日期	评估价值			备注
						重置全价	综合成新率	评估价值	
1	鞋柜	-	个	14	-	10,530.00	30%	3,159.00	1#厂房
2	办公桌	-	张	9	-	3,580.00	15%	537.00	1#厂房
3	椅子	-	把	7	-	370.00	15%	55.50	1#厂房
4	文件柜	-	个	7	-	2,480.00	30%	744.00	1#厂房
5	海尔冰箱	-	台	1	-	880.00	15%	132.00	1#厂房
6	美的微波炉	-	台	1	-	300.00	15%	45.00	1#厂房
7	换鞋长凳	-	个	2	-	320.00	15%	48.00	1#厂房
8	办公桌	-	张	6	-	2,390.00	15%	358.50	1#厂房
9	会议椅	-	把	6	-	900.00	15%	135.00	1#厂房
10	长桌	-	张	1	-	190.00	15%	28.50	1#厂房
11	白板	-	个	3	-	460.00	30%	138.00	1#厂房
12	文件柜	-	个	6	-	2,120.00	30%	636.00	1#厂房
13	衣柜	-	个	57	-	27,240.00	30%	8,172.00	1#厂房
14	钟	-	个	4	-	110.00	15%	16.50	1#厂房
15	办公桌	-	张	1	-	400.00	15%	60.00	1#厂房
16	铁制工作台	-	个	1	-	1,330.00	30%	399.00	1#厂房
17	手机柜	-	个	4	-	3,010.00	30%	903.00	1#厂房
18	长凳	-	把	16	-	2,550.00	15%	382.50	1#厂房

产权持有人填表人：赖周良

填表日期：2021年2月25日

固定资产—电子办公设备评估明细表

评估基准日：2021年2月25日

产权持有人：日立（苏州）超高压开关有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购建日期	评估价值			备注
						重置全价	综合成新率	评估价值	
19	长桌	-	张	5	-	960.00	15%	144.00	1#厂房
20	洗衣机	-	台	1	-	480.00	5%	24.00	1#厂房，待报废
21	烘干机	-	台	2	-	880.00	5%	44.00	1#厂房，待报废
22	鞋柜	-	个	7	-	5,270.00	30%	1,581.00	1#厂房
23	放置桌	-	个	1	-	180.00	20%	36.00	1#厂房
24	组合凳	-	个	1	-	350.00	30%	105.00	1#厂房
25	塑料椅	-	把	18	-	1,040.00	15%	156.00	1#厂房
26	冰箱	-	台	1	-	880.00	15%	132.00	1#厂房
27	微波炉	-	台	1	-	300.00	5%	15.00	1#厂房，待报废
28	垃圾桶	-	个	3	-	2,020.00	40%	808.00	1#厂房
29	柜机空调	高能星	台	1	-	4,960.00	40%	1,984.00	1#厂房
30	实验桌	-	张	1	-	1,330.00	30%	399.00	1#厂房
31	沙发椅	-	把	1	-	230.00	5%	11.50	1#厂房，待报废
32	空气净化器	ABC-VW24	台	1	-	1,060.00	5%	53.00	1#厂房，待报废
33	办公桌	木制	张	1	-	370.00	5%	18.50	1#厂房，待报废
34	防爆柜	-	个	2	-	3,360.00	40%	1,344.00	1#厂房
35	手机柜	-	个	1	-	750.00	30%	225.00	1#厂房2楼
36	资料货架	-	个	15	-	3,050.00	40%	1,220.00	1#厂房2楼

产权持有人填表人：赖周良

填表日期：2021年2月25日

固定资产—电子办公设备评估明细表

评估基准日：2021年2月25日

产权持有人：日立（苏州）超高压开关有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购建日期	评估价值			备注
						重置全价	综合成新率	评估价值	
37	白板	-	个	7	-	1,080.00	30%	324.00	1#厂房2楼
38	工作台	-	个	3	-	2,650.00	15%	397.50	1#厂房2楼
39	会议椅	-	把	13	-	2,990.00	15%	448.50	1#厂房2楼
40	钟	-	个	3	-	80.00	15%	12.00	1#厂房2楼
41	文件矮柜	-	个	28	-	12,140.00	30%	3,642.00	1#厂房2楼
42	办公桌	-	张	30	-	14,600.00	15%	2,190.00	1#厂房2楼
43	椅子	-	把	30	-	6,900.00	15%	1,035.00	1#厂房2楼
44	冰箱	-	台	2	-	1,770.00	15%	265.50	1#厂房2楼
45	文件柜	-	个	22	-	10,690.00	30%	3,207.00	1#厂房2楼
46	屏风工位（含活动柜）	-	个	45	-	30,750.00	15%	4,612.50	1#厂房2楼
47	长桌	-	张	23	-	4,400.00	15%	660.00	1#厂房2楼
48	资料架	-	个	7	-	1,420.00	40%	568.00	1#厂房2楼
49	洽谈桌	-	张	1	-	350.00	15%	52.50	1#厂房2楼
50	矮柜	-	个	5	-	2,170.00	30%	651.00	1#厂房2楼
51	文件柜	-	个	5	-	1,850.00	30%	555.00	1#厂房2楼
52	会议桌	-	张	2	-	1,560.00	15%	234.00	1#厂房2楼
53	会议椅	-	个	10	-	2,300.00	15%	345.00	1#厂房2楼
54	吸尘器	-	台	1	-	2,210.00	15%	331.50	1#厂房2楼

产权持有人填表人：赖周良

填表日期：2021年2月25日

固定资产—电子办公设备评估明细表

评估基准日：2021年2月25日

产权持有人：日立（苏州）超高压开关有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购建日期	评估价值			备注
						重置全价	综合成新率	评估价值	
55	铁皮柜	-	个	1	-	440.00	15%	66.00	1#厂房2楼
56	办公会议桌	-	套	1	-	5,800.00	30%	1,740.00	办公楼1楼
57	电子白板	-	个	1	-	8,670.00	30%	2,601.00	办公楼1楼
58	圆钟	-	个	2	-	50.00	15%	7.50	办公楼1楼
59	培训桌	1.8M*0.5M	张	8	-	3,680.00	30%	1,104.00	办公楼1楼
60	办公椅	-	把	16	-	3,820.00	30%	1,146.00	办公楼1楼
61	塑料椅子	-	把	39	-	2,240.00	30%	672.00	办公楼1楼
62	皮椅	-	把	15	-	3,580.00	30%	1,074.00	办公楼1楼
63	会议椅	-	把	13	-	2,990.00	30%	897.00	办公楼1楼
64	白板	-	个	1	-	150.00	30%	45.00	办公楼1楼
65	会议桌	2.4M	张	1	-	420.00	30%	126.00	办公楼1楼
66	会议桌	1.6M	张	4	-	1,130.00	30%	339.00	办公楼1楼
67	椭圆形会议桌	-	张	1	-	580.00	30%	174.00	办公楼1楼
68	海尔冰箱	-	台	1	-	880.00	15%	132.00	办公楼1楼
69	餐桌	1.8M*0.8M	张	24	-	7,620.00	15%	1,143.00	食堂
70	塑料餐椅	-	把	140	-	8,050.00	15%	1,207.50	食堂
71	不锈钢操作台	1.8M*0.5M	个	1	-	620.00	30%	186.00	食堂
72	微波炉	-	台	1	-	300.00	5%	15.00	食堂，待报废

产权持有人填表人：赖周良

填表日期：2021年2月25日

固定资产—电子办公设备评估明细表

评估基准日：2021年2月25日

产权持有人：日立（苏州）超高压开关有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购建日期	评估价值			备注
						重置全价	综合成新率	评估价值	
73	消毒柜	康金KTP700G-1	台	1	-	2,770.00	30%	831.00	食堂
74	送餐车	-	把	1	-	350.00	30%	105.00	食堂
75	保洁柜	-	个	5	-	7,300.00	30%	2,190.00	食堂
76	操作台	1.7M*0.7M	个	1	-	240.00	30%	72.00	食堂
77	操作台	1.35M*0.8M	个	1	-	180.00	30%	54.00	食堂
78	单眼水池	-	个	1	-	470.00	30%	141.00	食堂
79	收污台	0.7M*1.8M	个	1	-	880.00	30%	264.00	食堂
80	右段单眼水池	0.8M*1.8M	个	1	-	660.00	30%	198.00	食堂
81	洗碗机	XWJ-2A	个	1	2014年3月	1,770.00	30%	531.00	食堂
82	电热水器	80L ESH-80MS	个	1	-	1,310.00	15%	196.50	食堂
83	电热水器	80L EC8002-D	个	1	2017年5月	1,330.00	33%	438.90	食堂
84	壁扇	-	个	1	-	140.00	15%	21.00	食堂
85	不锈钢厨具一批	-	批	1	-	1,770.00	15%	265.50	食堂
86	四层货架	1.1M*0.5M	个	14	-	4,940.00	30%	1,482.00	食堂
87	小型单眼灶	-	个	1	-	370.00	30%	111.00	食堂
88	六眼灶	-	个	1	-	1,490.00	30%	447.00	食堂
89	单眼灶	-	个	1	-	4,870.00	30%	1,461.00	食堂
90	双眼灶	-	个	2	-	14,630.00	30%	4,389.00	食堂

产权持有人填表人：赖周良

填表日期：2021年2月25日

固定资产—电子办公设备评估明细表

评估基准日：2021年2月25日

产权持有人：日立（苏州）超高压开关有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购建日期	评估价值			备注
						重置全价	综合成新率	评估价值	
91	双眼水池	-	个	4	-	2,790.00	30%	837.00	食堂
92	工作台	-	张	2	-	180.00	30%	54.00	食堂
93	操作台(含移动门)	1.8M*0.8M	张	6	-	7,950.00	30%	2,385.00	食堂
94	操作台	1.75M*0.85M	张	3	-	2,590.00	30%	777.00	食堂
95	卧式冷藏柜	-	台	2	-	4,390.00	30%	1,317.00	食堂
96	立式冷藏柜	-	台	4	-	10,440.00	30%	3,132.00	食堂
97	柜机空调	KFR-72LW/(72532)NhAn-3	个	2	2015年12月	12,040.00	38%	4,575.20	食堂
98	切片丝机	R400	个	1	-	1,990.00	30%	597.00	食堂
99	铁皮柜	0.3M*1.8M	个	9	-	1,590.00	30%	477.00	食堂
100	挂机	KFR-35GW/(35556)Ha-3	台	1	2014年8月	2,300.00	30%	690.00	食堂
101	会议椅	-	把	2	-	460.00	15%	69.00	食堂
102	保温桶	-	个	2	-	300.00	30%	90.00	食堂
103	5格保温台	-	张	2	-	2,650.00	30%	795.00	食堂
104	办公桌	-	张	1	-	400.00	30%	120.00	总经理办公室
105	大班台	-	套	1	-	4,420.00	30%	1,326.00	总经理办公室
106	屏风	-	张	1	-	440.00	30%	132.00	总经理办公室
107	椅子	-	把	4	-	920.00	15%	138.00	总经理办公室
108	挂机空调	-	台	2	-	4,600.00	40%	1,840.00	监控室

产权持有人填表人：赖周良

填表日期：2021年2月25日

固定资产—电子办公设备评估明细表

序号		设备名称	规格型号	计量单位	数量	购建日期	评估价值			备注
							重置全价	综合成新率	评估价值	
109		冰箱	-	台	1	-	880.00	15%	132.00	茶水间
110		会议桌	-	个	1	-	420.00	30%	126.00	接待室
111		椅子	-	把	6	-	1,380.00	30%	414.00	接待室
112		皮沙发	-	个	8	-	6,370.00	30%	1,911.00	接待室
113		边柜	-	个	2	-	530.00	30%	159.00	接待室
114		木茶几	-	个	2	-	880.00	30%	264.00	接待室
115		衣架	-	个	1	-	170.00	30%	51.00	接待室
116		展示柜	木质	个	1	-	1,060.00	30%	318.00	接待室
117		工位	-	个	8	-	5,470.00	30%	1,641.00	财务课
118		文件柜	-	个	3	-	1,060.00	30%	318.00	财务课
119		矮柜	-	个	2	-	870.00	30%	261.00	财务课
120		柯尼打印机	BH283	个	1	-	14,030.00	30%	4,209.00	财务课
121		碎纸机	-	个	1	-	430.00	30%	129.00	财务课
122		钟	-	个	1	-	30.00	15%	4.50	财务课
123		会议桌	12人	张	1	-	780.00	30%	234.00	财务课
124		会议椅	-	把	10	-	2,300.00	15%	345.00	财务课
125		电子白板	-	个	1	-	8,670.00	30%	2,601.00	财务课
126		视屏会议显示屏及支架	-	套	1	-	2,910.00	30%	873.00	财务课

固定资产—电子办公设备评估明细表

评估基准日：2021年2月25日

产权持有人：日立（苏州）超高压开关有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购建日期	评估价值			备注
						重置全价	综合成新率	评估价值	
127	工位	-	个	10	-	6,830.00	30%	2,049.00	总务
128	椅子	-	把	10	-	1,500.00	30%	450.00	总务
129	文件柜	-	个	7	-	2,480.00	30%	744.00	总务
130	碎纸机	-	台	1	-	430.00	30%	129.00	总务
131	钟	-	个	1	-	30.00	15%	4.50	总务
132	文件矮柜	-	个	1	-	430.00	30%	129.00	总务
133	文件矮柜	-	个	1	-	430.00	30%	129.00	总务
134	茶几	-	个	2	-	710.00	30%	213.00	副总经理办公室
135	会议椅（皮制）	-	把	6	-	1,380.00	15%	207.00	副总经理办公室
136	会议椅	-	把	6	-	1,380.00	15%	207.00	副总经理办公室
137	文件柜	-	个	4	-	1,420.00	30%	426.00	副总经理办公室
138	矮柜	-	个	2	-	870.00	30%	261.00	副总经理办公室
139	办公桌	-	张	1	-	400.00	30%	120.00	副总经理办公室
140	玻璃文件柜	-	个	1	-	350.00	30%	105.00	副总经理办公室
141	椅子	-	把	1	-	230.00	30%	69.00	副总经理办公室
142	办公桌	-	张	1	-	400.00	30%	120.00	购买课
143	会议桌	-	张	1	-	420.00	30%	126.00	购买课
144	椅子	-	把	11	-	2,530.00	30%	759.00	购买课

产权持有人填表人：赖周良
填表日期：2021年2月25日

固定资产—电子办公设备评估明细表

评估基准日：2021年2月25日

产权持有人：日立（苏州）超高压开关有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购建日期	评估价值			备注
						重置全价	综合成新率	评估价值	
145	工位	-	个	16	-	10,930.00	30%	3,279.00	购买课
146	椅子	-	把	16	-	3,680.00	30%	1,104.00	购买课
147	文件柜	-	个	10	-	3,540.00	30%	1,062.00	购买课
148	电子白板	-	个	1	-	8,670.00	30%	2,601.00	购买课
149	碎纸机	C-838	台	1	-	570.00	30%	171.00	购买课
150	木桌（方桌）	-	张	1	-	180.00	30%	54.00	购买课
151	广告布圆餐桌	10人	张	1	-	380.00	30%	114.00	VIP室
152	茶水柜	-	个	2	-	500.00	30%	150.00	VIP室
153	毛巾柜	康庭牌	个	1	-	530.00	5%	26.50	VIP室，待报废
154	海尔冰箱	-	台	1	-	880.00	15%	132.00	VIP室
155	餐椅	-	把	20	-	7,610.00	30%	2,283.00	VIP室
156	鞋柜	-	个	2	-	1,500.00	30%	450.00	2#厂房
157	文件柜	-	个	1	-	350.00	30%	105.00	2#厂房
158	衣柜	-	个	10	-	4,780.00	30%	1,434.00	2#厂房
159	工作台	-	张	4	-	1,690.00	15%	253.50	2#厂房
160	靠背椅	-	把	8	-	1,200.00	5%	60.00	2#厂房，待报废
161	沙发椅	-	把	1	-	230.00	5%	11.50	2#厂房，待报废
162	圆凳	-	个	1	-	40.00	5%	2.00	2#厂房，待报废

产权持有人填表人：赖周良
填表日期：2021年2月25日

固定资产—电子办公设备评估明细表

评估基准日：2021年2月25日

产权持有人：日立（苏州）超高压开关有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购建日期	评估价值			备注
						重置全价	综合成新率	评估价值	
163	文件柜	-	个	8	-	2,830.00	15%	424.50	2#厂房
164	办公桌	-	张	8	-	3,190.00	15%	478.50	2#厂房
165	工作台	-	个	2	-	850.00	15%	127.50	2#厂房
166	钟	-	个	1	-	30.00	15%	4.50	2#厂房
167	靠背椅	-	把	5	-	750.00	5%	37.50	2#厂房，待报废
168	文件柜	-	个	4	-	1,420.00	15%	213.00	2#厂房
169	办公桌	-	张	1	-	400.00	15%	60.00	2#厂房
170	文件柜	-	个	1	-	350.00	15%	52.50	2#厂房
171	垃圾桶	-	个	5	-	3,360.00	40%	1,344.00	2#厂房
172	办公桌	-	个	2	-	800.00	15%	120.00	2#厂房
173	工作台	-	个	1	-	420.00	15%	63.00	2#厂房
174	推子灭火器	2MPA	台	2	-	750.00	40%	300.00	2#厂房
175	文件柜	-	个	1	-	350.00	15%	52.50	配电房
176	更衣柜	-	个	1	-	480.00	15%	72.00	配电房
177	办公桌	-	张	2	-	800.00	15%	120.00	配电房
178	更衣柜	-	个	4	-	1,910.00	15%	286.50	门卫室
179	办公桌	-	张	4	-	1,590.00	15%	238.50	门卫室
180	挂机空调	-	台	1	2014年10月	2,300.00	30%	690.00	门卫室

产权持有人填表人：赖周良
填表日期：2021年2月25日

固定资产—电子办公设备评估明细表

评估基准日：2021年2月25日

产权持有人：日立（苏州）超高压开关有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量 单位	数量	购建日期	评估价值			备注
						重置全价	综合成新率	评估价值	
181	分体落地式空调器	KFR-72LW/DY-1B(R3)	台	1	2014年10月	5,080.00	32%	1,625.60	门卫室
182	柜式空调器	RF26W/SD-D1(E5)	台	6	2013年6月	100,880.00	30%	30,264.00	3#厂房
183	防爆柜	-	个	1	-	1,680.00	40%	672.00	3#厂房
合计						591,420.00		159,781.00	取整至个位

产权持有人填表人：赖周良
填表日期：2021年2月25日

固定资产—机器设备评估明细表

产权持有人: 日立 (苏州) 超高压开关有限公司

评估基准日: 2021年2月25日

金额单位: 人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	入账日期	评估价值			备注
						重置全价	综合成新率	评估价值	
1	监控系统	摄像头51个	套	1		104,000.00	40%	41,600.00	
2	中央空调	约2664m²	项	1	2014年10月	1,065,800.00	53%	564,874.00	
3	消防系统		项	1	2014年10月	486,300.00	63%	306,369.00	
	消防泵	5.5KW	个	2					
	消防泵	18.5KW	个	2					
	气压罐	0.32m³	个	2					
	控制柜		个	2					
4	单梁行车	1T 跨度:19M 高:5M	台	1	2014年10月	63,300.00	60%	37,980.00	1#厂房
5	单梁行车	5T 跨度:19M 高:5M	台	1	2014年10月	67,700.00	60%	40,620.00	1#厂房
6	单梁行车	5T 跨度:14M 高:5M	台	1	2014年10月	54,600.00	60%	32,760.00	1#厂房
7	单梁行车	1T 跨度:14M 高:5M	台	1	2014年10月	51,200.00	60%	30,720.00	1#厂房
8	单梁行车	5T 跨度:9M 高:5M	台	1	2014年10月	40,200.00	60%	24,120.00	1#厂房
9	单梁行车	1T 跨度:9M 高:5M	台	1	2014年10月	37,500.00	60%	22,500.00	1#厂房
10	双梁行车	5T 跨度:14M 高:8M	台	2	2014年10月	272,400.00	60%	163,440.00	1#厂房
11	双梁行车	16T 跨度:14M 高:8M	台	1	2009年7月	196,800.00	29%	57,072.00	1#厂房
12	双梁行车	5T 跨度:19M 高:8M	台	2	2014年10月	337,200.00	60%	202,320.00	1#厂房
13	双梁行车	16T 跨度:19M 高:8M	台	1	2009年7月	243,700.00	29%	70,673.00	1#厂房
14	双梁行车	15T 跨度:9M 高:8M	台	1	2014年10月	135,400.00	60%	81,240.00	1#厂房
15	双梁行车	5T 跨度:9M 高:8M	台	1	2014年10月	99,900.00	60%	59,940.00	1#厂房
16	行车轨道	40#	m	1050		576,800.00	60%	346,080.00	1#厂房

固定资产—机器设备评估明细表

产权人: 日立 (苏州) 超高压开关有限公司

评估基准日: 2021年2月25日

金额单位: 人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	入账日期	评估价值			备注
						重置全价	综合成新率	评估价值	
17	吸顶机		台	8		48,800.00	28%	13,664.00	1#厂房
18	净化车间	约1886m²	项	1		1,414,500.00	60%	848,700.00	1#厂房
	含: 柜式空调机组内机		台	26					1#厂房
	柜式空调机组外机		套	1					1#厂房
	GGD动力柜		个	2					1#厂房
	风淋室	24头	个	1					1#厂房
	电机	15KW	台	3					1#厂房
19	配电柜	XZ-21	个	4		11,700.00	70%	8,190.00	1#厂房
20	配电柜	KTAP-1-1	个	4		7,000.00	70%	4,900.00	1#厂房
21	小配电柜		个	18		35,100.00	70%	24,570.00	1#厂房
22	废气处理设备		台	1	2021年1月	94,800.00	99%	93,852.00	1#厂房
23	废气处理设备		台	1	2021年1月	81,900.00	99%	81,081.00	1#厂房
24	排风设备		个	7		6,200.00	30%	1,860.00	1#厂房
25	1#组合式空调		台	6	2014年10月	79,600.00	26%	20,696.00	1#厂房
26	2#组合式空调		台	10	2014年10月	238,000.00	26%	61,880.00	2#厂房
27	小电箱		台	2		1,500.00	70%	1,050.00	1#厂房2楼
28	油烟机		套	1		4,700.00	30%	1,410.00	食堂
	含: 油烟罩	1.75M*0.85M	个	1					食堂
	油烟风机		个	1					食堂
	油烟净化器		个	1					食堂

固定资产—机器设备评估明细表

序号		设备名称	规格型号	计量 单位	数量	入账日期	评估价值			备注
							重置全价	综合成新率	评估价值	
29	双梁行车		5T 跨度:14M 高:5M	台	1	2014年10月	136,200.00	60%	81,720.00	3#厂房
30	行车轨道		50#	m	96		73,100.00	60%	43,860.00	3#厂房
31	配电箱			个	1		2,000.00	70%	1,400.00	3#厂房
32	单梁行车		1T 跨度:14M 高:5M	台	1	2014年10月	51,200.00	60%	30,720.00	2#厂房
33	单梁行车		5T 跨度:14M 高:5M	台	1	2014年10月	54,600.00	60%	32,760.00	2#厂房
34	单梁行车		1T 跨度:14M 高:5M	台	1	2014年10月	51,200.00	60%	30,720.00	2#厂房
35	单梁行车		5T 跨度:14M 高:5M	台	1	2014年10月	54,600.00	60%	32,760.00	2#厂房
36	行车轨道		50#	m	316		240,400.00	60%	144,240.00	2#厂房
37	小配电柜			个	1		2,000.00	70%	1,400.00	2#厂房
38	涂装房		部品尺寸<=3M*3M*3M	个	1	2014年10月	148,600.00	59%	87,674.00	2#厂房
39	涂装干燥炉		YBDX-15	个	1	2014年3月	63,600.00	57%	36,252.00	2#厂房
40	打磨房（含集尘设备）			台	1	2016年3月	397,400.00	62%	246,388.00	2#厂房
41	废气处理设备			套	1	2020年4月	79,900.00	90%	71,910.00	2#厂房
42	空压机系统			套	1		67,900.00	59%	40,061.00	2#厂房
	含：空压机		GA7FF-8.5 7.5KW	台	2					2#厂房
	储气罐		1m³	个	1					2#厂房
43	空压机系统			套	1		39,600.00	53%	20,988.00	2#厂房
	含：空压机		HDS-50D 37KW	台	1					2#厂房
	储气罐		1.6m³	个	1					2#厂房
	冷干机			个	1					2#厂房

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021年2月25日

产权持有人：日立（苏州）超高压开关有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量 单位	数量	入账日期	评估价值			备注
						重置全价	综合成新率	评估价值	
44	配电设施		套	1		2,631,600.00	54%	1,421,064.00	配电房
	含：干式变压器	SCB10-2500/10.5	个	1	2013年5月				配电房
	低压柜	GCK	组	11					配电房
	高压柜	KYN28A-12PT	组	4					配电房
	直流电源馈电屏	GZDW33-40AH/220V	个	1					配电房
	厂房配电柜		个	15					配电房
	电线电缆		项	1					配电房
45	交流工频柴油发电机组	Y120S 功率:120KW 质量:15	台	1	2013年11月	24,800.00	61%	15,128.00	配电房
	含：柴油油箱		台	1		-	0%	-	配电房
46	双梁行车	5T 跨度:15.8M 高:5M	台	2	2021年1月	369,300.00	100%	369,300.00	生产辅助用房
47	行车轨道	40#	m	160	2021年1月	87,900.00	100%	87,900.00	生产辅助用房
48	小配电箱		个	7		5,500.00	100%	5,500.00	生产辅助用房
49	行车用安全梯		个	2	2021年	24,800.00	100%	24,800.00	生产辅助用房
50	可燃气体报警系统		个	1	2020年6月	13,600.00	83%	11,288.00	
51	应急照明控制系统	GD-C-30W	个	1	2020年11月	800.00	94%	752.00	
52	电子围栏		套	1	2016年2月	112,800.00	30%	33,840.00	
53	旗杆	12M	根	3		9,000.00	60%	5,400.00	
54	旗杆基础	7.4M*1.5M*1.5M	m³	16.7		13,300.00	60%	7,980.00	
55	电动伸缩门		m	13		8,500.00	60%	5,100.00	
56	行车用安全梯		个	13	2019年2月	161,000.00	90%	144,900.00	

产权持有人填表人：赖周良
填表日期：2021年2月25日

固定资产—机器设备评估明细表

产权持有人:日立（苏州）超高压开关有限公司						评估基准日：2021年2月25日		金额单位：人民币元		
序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	入账日期	评估价值			备注	
						重置全价	综合成新率	评估价值		
57	门禁系统		套	1	2019年1月	2,300.00	53%	1,219.00		
58	路灯		个	31		29,600.00	40%	11,840.00		
合计						10,813,700.00		6,293,025.00		

苗木资产评估明细表

评估基准日：2021年2月25日

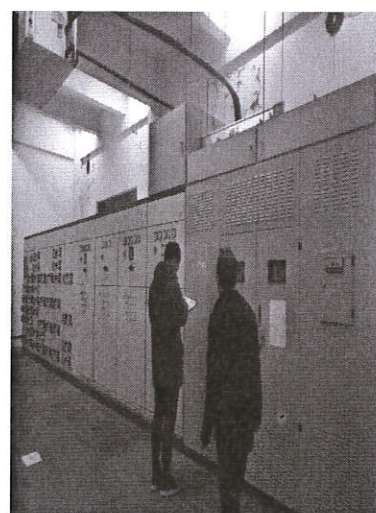
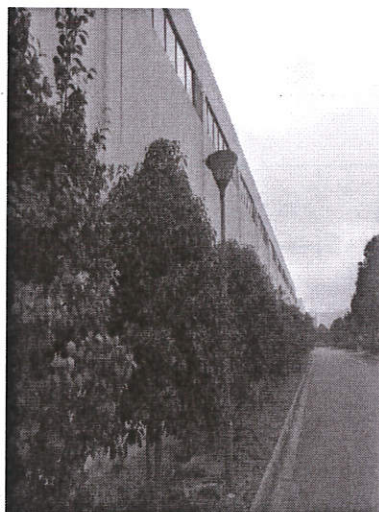
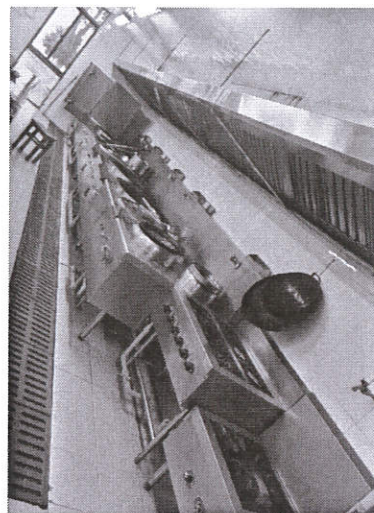
产权持有人:日立（苏州）超高压开关有限公司

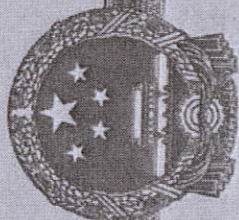
金额单位：人民币元

序号	苗木名称	规格型号				计量 单位	数量	评估单价	评估价值	备注
		胸径(cm)	地径(cm)	高度(m)	蓬径(m)					
1	石楠球				1.7	个	33	240.00	7,920.00	
2	石楠球				1.5	个	35	160.00	5,600.00	
3	石楠球				1.3	个	80	100.00	8,000.00	
4	石楠球				1	个	17	70.00	1,190.00	
5	香樟	16				棵	54	850.00	45,900.00	
6	香樟	14				棵	13	600.00	7,800.00	
8	香樟	20				棵	49	1,300.00	63,700.00	
9	香樟	26				棵	4	2,500.00	10,000.00	
11	山茶花		9			棵	1	540.00	540.00	
12	山茶花		6			棵	7	360.00	2,520.00	
13	山茶花				1	棵	10	80.00	800.00	
14	山茶花				1.5	棵	18	210.00	3,780.00	
15	桂花				2.2	棵	13	300.00	3,900.00	
16	桂花				2.5	棵	13	550.00	7,150.00	
17	桂花				1.3	棵	6	120.00	720.00	
18	桂花				1.5	棵	6	150.00	900.00	
19	桂花		15			棵	3	1,600.00	4,800.00	
20	海桐				1.4	棵	1	130.00	130.00	
21	腊梅				4	棵	2	1,100.00	2,200.00	
22	腊梅				3	棵	2	825.00	1,650.00	
23	球形观音竹				1.3	个	104	130.00	13,520.00	
24	球形观音竹				1.5	个	56	150.00	8,400.00	
25	球形观音竹				1.8	个	2	180.00	360.00	

产权持有人填表人：赖周良
填表日期：2021年2月25日

委估资产---现场勘查照片





营业执照

(副本)

编号 320512000202012090542

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。



统一社会信用代码

913205057990673604

(1/1)

名称 日立(苏州)超高压开关有限公司

类型 有限责任公司(外国法人独资)

法定代表人 山本直幸

经营范围

69KV-1100KV气体绝缘开关装置及气体断路器组件、成品及相关产品的开发、设计、制造、销售自产产品，并提供相关技术和售后服务，从事与本企业业务相关的进出口业务及批发业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定方可开展经营）（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）
一般项目：非居住用房地产租赁（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 4930万美元

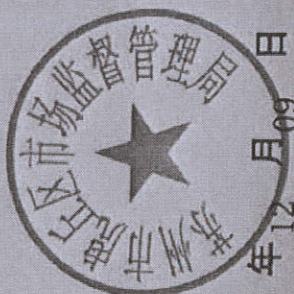
成立日期 2007年04月23日

营业期限 2007年04月23日至2027年04月22日

住所 苏州高新区普陀山路196号



登记机关



2020年12月09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

委托人承诺函

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司：

因资产收购事宜，苏州和林微纳科技股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的日立（苏州）超高压开关有限公司申报的单项资产进行评估。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；
- 2、不干预评估工作。

委托人（签章）：苏州和林微纳科技股份有限公司

负责人（签章）：



2021年8月31日

产权持有人承诺函

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司：

因资产收购事宜，苏州和林微纳科技股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的日立（苏州）超高压开关有限公司申报的单项资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2、本次评估范围以产权持有人申报的资产评估明细表为准，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；
- 3、产权持有人保证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、没有重大的可以预见对评估结论有影响的期后事项；
- 5、不干预评估工作。

产权持有人（签章）：日立（苏州）超高压开关有限公司



2021年8月31日

关于委估资产权属的承诺

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司：

因资产收购需要，苏州和林微纳科技股份有限公司拟委托贵公司对该经济行为所涉及的日立（苏州）超高压开关有限公司申报的资产进行资产评估，由于客观原因，未提供部分资产的书面产权依据，本单位在此郑重承诺该些资产确属单位购置，产权为本单位所有，今后若发生涉及权属的一切纠纷，均由本单位承担，与贵公司及签字资产评估师无关。

特此承诺！

承诺单位：日立（苏州）



2021 年 8 月 31 日

资产评估师承诺函

苏州和林微纳科技股份有限公司：

受贵方委托，我们对贵方拟资产收购涉及的日立（苏州）超高压开关有限公司申报的单项资产在评估基准日 2021 年 2 月 25 日的市场价值进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师



资产评估师



2021 年 10 月 8 日

资产评估委托合同



江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

资产评估委托合同

委托人（甲方）：苏州和林微纳科技股份有限公司

受托人（乙方）：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

本委托合同确认甲方委托江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司就其所委托的资产进行评估。现将有关事项及各方的权利义务约定如下：

一、评估目的、评估对象和评估范围

（一）评估目的：苏州和林微纳科技股份有限公司拟资产收购，为此需对日立（苏州）超高压开关有限公司申报的单项资产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

（二）评估对象和评估范围：

评估对象：单项资产；

评估范围：日立（苏州）超高压开关有限公司申报的资产。

二、评估基准日：2021年2月25日。

三、评估报告使用范围

（一）评估报告使用人：本评估报告仅供委托人以及国家法律法规规定的其他评估报告使用人使用。除此外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

（二）委托人和其他评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用目的及用途使用评估报告。

（三）评估报告使用人应在载明的资产评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（四）除法律、法规另有规定外，未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开。

（五）除法律、法规规定以及相关当事人另有约定外，未征得资产评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

委托人或者其他评估报告使用人违反上述要求使用评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

四、各方的权利和义务

（一）受托人的权利和义务：

1、受托人应遵守相关法律、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、估算并出具评估报告。

2、受托人应按照约定的时间完成资产评估业务,出具资产评估报告。若评估报告涉及中国政府部门(不限于国有资产监督管理委员会)的备案、核准或问答程序,受托人有义务积极配合、协助并按政府部门的要求提供相应文件。

3、受托人在执行资产评估业务过程中,资产评估机构评估人员中可能涉及与委托人利害关系的人员进行回避,且有义务接受委托人的询问并及时回复和提供相应文件。

4、受托人对在执行业务过程中知悉的商业秘密和完成的评估报告,负有保密责任。除法律、法规另有规定外,未经委托人的书面许可,受托人不得将委托人提供的资料或评估报告的内容提供给第三方或公开。

5、受托人有依约按期收取评估服务费的权利。

6、委托人和相关当事人如拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的,受托人有权拒绝履行合同。

(二) 委托人的权利和义务:

1、委托人应当根据资产评估业务需要,负责资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员与相关当事人之间的协调。

2、委托人应督促相关当事人对受托人开展资产评估工作给予充分的合作,并按受托人的要求,提供资产评估所需的权属证明、财务会计信息和其他资料。委托人或者相关当事人应当对其提供的资产评估申报资料及其他重要资料进行确认,确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3、委托人和相关当事人应对提供资产评估所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。委托人应当知晓:受托人的评估责任,并不能替代、减轻或免除委托人应承担的提供资料的责任。

4、受托人认为需要向有关部门发函询证时,委托人和相关当事人应提供方便,并承担必要的费用。

5、若按照国有资产管理规定,评估报告需要履行国有资产监督管理的核准备案程序,委托人有义务按照规定履行程序。

6、作为资产评估程序的一部分,委托人应提供一份资产评估的承诺书,对所涉及资产、负债的权属状况作必要的承诺。

7、作为资产评估程序的一部分,委托人应督促被评估单位提供一份资产评估的承诺书,

对所涉及资产、负债的权属状况作必要的承诺。

8、委托人应按照约定条件，及时足额支付评估服务费。

9、委托人有依约按期获取评估报告的权利。

10、委托人和相关当事人应当恰当使用评估报告。

五、资产评估报告的提交时间和方式：

（一）委托人将督促被评估单位或产权持有者于____年____月____日前提供资产评估所需的全部资料。

（二）受托人应于被评估单位提供的全部评估申报资料后，30日内出具资产评估初稿，供委托人审核。

如果在评估过程中出现提供评估资料时间延滞、评估工作量显著增加、评估对象异常及其他不可预见的情况，影响资产评估工作如期完成的，受托人应立刻向委托人汇报，征得委托人同意后变更约定事项。

（三）如果委托人对资产评估初稿有异议，受托人应按独立、客观、公正的原则就是否修改资产评估初稿给出回复。

（四）在委托人确认可以出具正式评估报告的报告三个工作日内，受托人应向委托人提交正式评估报告。

（五）如受托人已经履行合同约定义务，而委托人未能在10日内给予受托人出具正式评估报告的确认，经受托人书面形式催告之后，委托人无正当理由拒绝确认出具评估报告的，正式评估报告视为出具。

（六）若涉及国有资产监督管理的备案或核准程序，在委托人确认后，受托人方可将评估报告报送予相关国资部门或其授权单位。通过备案或核准程序后的三个工作日内，受托人应向委托人提交正式评估报告。

（七）资产评估报告一式叁份，提交方式为（邮寄、当面送达或其他方式）。

（八）受托人提供正式评估报告，视为完成合约；委托人支付评估服务费完毕，视为完成合约。

六、评估服务费及支付的时间和方式：

（一）根据资产评估收费标准、行业惯例和本项目的工作量，经协商收取含税评估服务费为人民币肆万肆仟柒佰元整（¥44,700.00元），包含6%增值税。

（二）具体付款方式为：本资产评估委托合同签字生效后，付款进度如下表：

金额单位：人民币元

时间进度	付款比例	付款金额
合同签订后 3 个工作日内预付款		
资产评估机构提交正式评估报告及发票起 30 个工作日内	100%	44,700.00
合计	100%	44,700.00

(三) 委托人应按照约定时间将相应的评估费存入评估机构如下指定账户：

单位：	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
税号：	913205057682718365
开户银行：	中国建设银行股份有限公司苏州科技城支行
账号：	32250110346100000418

(四) 上述服务费包括评估人员必要的交通、住宿、餐饮、通讯和办公费用等。

(五) 资产评估服务费以人民币为计价本位币。

(六) 因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同，委托人应按照已经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。

(七) 委托人提出提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按已开展资产评估业务的时间、进度，或者已完成的工作量支付相应的评估服务费。

(八) 委托人要求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，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同，委托人应按照已经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资产评估服务费。

七、资产评估委托合同的履行、变更、中止和解除

(一) 各方应当按照资产评估委托合同全面履行义务。

(二) 资产评估委托合同生效后，发现相关事项没有约定、约定不明确，或评估目的、评估对象、评估基准日、价值类型、评估报告类型等基本事项发生变化，或评估范围发生重大变化时，各方应当签订补充协议或重新签订资产评估委托合同。

(三) 如果受托人资产评估师在执行评估业务过程中受到限制，无法完整实施评估计划、执行评估程序，且所受限制对评估结论和评估目的所对应的经济行为构成重大影响，资产评估师采取必要措施仍无法确信评估结论合理性不受影响，受托人可以中止履行资产评估委托合同，并及时以书面形式通知委托人。

如委托人在 10 天的合理期限内能排除限制，并及时以书面形式通知受托人，各方应当继续履行约定，并根据排除限制后的实际情况变更及签订补充协议；如委托人未能在上述期限内排除限制，各方应当解除资产评估委托合同。

（四）委托人和相关当事人如拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，受托人有权拒绝履行合同。

（五）资产评估委托合同解除后，委托人和受托人可以根据各方责任、已投入的工作量和工作进度，确定评估服务费收取或退回的比例或金额；同时受托人应该妥善处理已经取得的相关评估资料。

八、违约责任和争议解决

（一）签约各方的任何一方不履行资产评估委托合同义务或履行义务不符合约定的，应当按照约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

（二）签约各方的任何一方因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，应当根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

（三）签约各方产生争议的，应协商解决；协商无法解决的，可以向被告所在地仲裁机构提出仲裁申请或被告所在地人民法院提起诉讼。

九、资产评估委托合同的生效和期限

（一）本委托合同一式两份，各方各执壹份。经各方盖章、签字后生效。除出现本委托合同约定终止之情形或经各方同意终止约定书之外，则受托人完成评估报告并提交委托人，委托人按本委托合同第六条支付完评估服务费为本委托合同的终止时间。

（二）本委托合同履行完毕或解除，除合同条款三、四（二）2、3、5、10 条款外所规定的各方权利和义务自行终止。

委托人(盖章)：苏州和林微纳科技股份有限公

司

法定代表人：

或

授权代表：



地址：

联系人：

电 话：

传 真：

邮 编：

签约地点：苏州

签订日期： 年 月 日

受托人(盖章)：江苏天地恒安房地产土地资产

评估有限公司

法定代表人：

或

授权代表：



地址：

联系人：

电 话：

传 真：

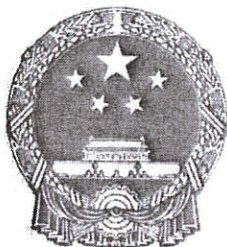
邮 编：

签约地点：苏州

签订日期：2021年2月20日



编号 320512000201805240172



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913205057682718365 (1/1)

名称 江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 苏州高新区珠江路117号5幢201室
法定代表人 季建国

注册资本 1000万元整
成立日期 2004年11月16日

营业期限 2004年11月16日至*****

经营范围 房地产评估、土地评估、各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；价格评估、房地产租赁价格评估；测绘服务、土地登记代办手续服务、中介服务、房地产信息咨询、企业管理及信息咨询、营销策划；投资管理信息咨询、工程造价审计咨询。（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）



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年 05月 24日

江苏省财政厅文件

仅供报告附件使用

苏财工贸〔2018〕336号

备案公告

江苏天地恒安房地产土地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天地恒安房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

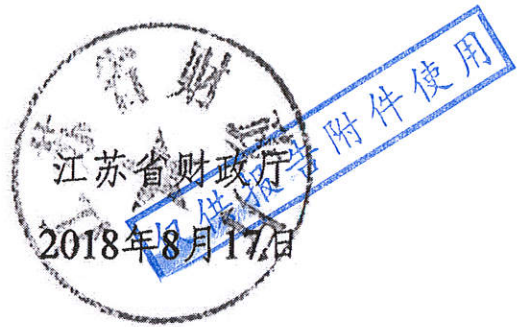
二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为季建国。

三、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州恒安信资产评估事务所的债权债务、档案保管、资产评估业务、执业责任等。

四、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

江苏省财政厅办公室

2018年8月20日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

仅供报告附件使用

姓名：董新霞

性别：女

登记编号：41080038



单位名称：江苏天地恒安房地产土
地资产评估有限公司



初次执业登记日期：2008-02-25

年检信息：通过 (2021-04-28)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：董新霞

本人印鉴：



打印日期：2021-04-29

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)

供报告附件使用

姓名：赵丹舸

性别：女

登记编号：62080007

单位名称：江苏天地恒安房地产土
地资产评估有限公司

初次执业登记日期：2008-03-31

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：赵丹舸

本人印鉴：资产评估师
赵丹舸
62080007



打印日期：2021-05-25

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>