

本报告依据中国资产评估准则编制

苏州帝瀚环保科技股份有限公司拟股权收购
所涉及的南通讯华科技有限公司股东全部权
益价值

资产评估报告

国众联评报字[2023]第 2-0199 号



此为二维码防伪标志，内含
本报告估值主要信息，建议
报告使用方查证核实

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有
限公司

联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社
区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1
栋 10618

网址：www.gzlchina.com

电话：0755-88832456

邮编：518024

出具日期：二〇二三年三月九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4747020007202300330
合同编号：	(2022) 国众联评委第9-180号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	国众联评报字[2023]第2-0199号
报告名称：	苏州帝瀚环保科技股份有限公司拟股权收购所涉及的南通讯华科技有限公司股东全部权益价值
评估结论：	36,042,719.72元
评估机构名称：	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员：	陈军 (资产评估师) 会员编号：44100013 李亮 (资产评估师) 会员编号：11180226
 (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09日

目 录

声 明.....	1
苏州帝瀚环保科技股份有限公司拟股权收购所涉及的.....	2
南通讯华科技有限公司股东全部权益价值.....	2
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	6
一、绪言.....	6
二、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	6
三、评估目的.....	9
四、评估对象和评估范围.....	10
五、价值类型及其定义.....	13
六、评估基准日.....	14
七、评估依据.....	14
八、评估方法.....	17
九、评估程序实施过程 and 情况.....	26
十、评估假设.....	28
十一、评估结论.....	30
十二、特别事项说明.....	32
十三、评估报告使用限制说明.....	33
十四、评估报告日.....	34
评估报告附件.....	35
目 录.....	35

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。

三、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。

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、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。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、资产占有方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。

八、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。

九、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

十、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

十一、我们未考虑本次申报评估资产如果存在的抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

苏州帝瀚环保科技股份有限公司拟股权收购所涉及的 南通讯华科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

国众联评报字[2023]第 2-0199 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受苏州帝瀚环保科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对苏州帝瀚环保科技股份有限公司拟股权收购所涉及的南通讯华科技有限公司股东全部权益在 2022 年 11 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、委托人及被评估单位

委托人：苏州帝瀚环保科技股份有限公司

被评估单位：南通讯华科技有限公司

二、评估目的

苏州帝瀚环保科技股份有限公司拟股权收购事宜。本次评估系为苏州帝瀚环保科技股份有限公司拟股权收购所涉及的南通讯华科技有限公司股东全部权益价值提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为南通讯华科技有限公司股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额人民币 3,468.05 万元，股权无质押、冻结等情形。

具体评估范围为南通讯华科技有限公司于评估基准日股权收购行为所涉及的南通讯华科技有限公司全部资产及负债，其中资产总额为 15,782.18 万元，负债总额为

12,314.13 万元，所有者权益为 3,468.05 万元。评估前账面值已经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具希会审字(2023)1082 号无保留意见审计报告。

被评估单位根据审计结果填报了资产评估申报明细表，评估机构对上述审计结果和资产评估申报明细表进行了核对，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

具体评估范围以被评估单位提供的按审计后的资产负债表所列示的资产、负债填报的资产评估申报明细表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 11 月 30 日。

五、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与苏州帝瀚环保科技股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行了实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

截至评估基准日资产总额账面值 15,782.18 万元，评估值 15,918.40 万元，评估增值 136.22 万元，增值率 0.86%；

负债总额账面值 12,314.13 万元，评估值 12,314.13 万元；

所有者权益账面值 3,468.05 万元，评估值 3,604.27 万元，评估增值 136.22 万元，增值率 3.93%。

评估结论详见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 11 月 30 日

被评估单位：南通讯华科技有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,052.70	2,102.28	49.58	2.42
2	非流动资产	13,729.48	13,816.12	86.64	0.63
3	固定资产	12,723.14	12,743.70	20.57	0.16
4	无形资产	938.99	1,005.06	66.07	7.04
5	长期待摊费用	14.74	14.74		
6	递延所得税资产	52.62	52.62		
7	资产总计	15,782.18	15,918.40	136.22	0.86
8	流动负债	12,314.13	12,314.13		
9	非流动负债				
10	负债合计	12,314.13	12,314.13		
11	股东全部权益（所有者权益）	3,468.05	3,604.27	136.22	3.93

2. 收益法评估结论

采用收益法对南通讯华科技有限公司的股东权益评估价值为 3,858.15 万元，评估值较账面股东全部权益增值 390.10 万元，增值率 11.25%。

3. 对评估结果选取的说明

收益法与资产基础法评估结论差异的主要原因：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业价值，资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值。由于收益法的评估结果取决于未来收益与风险，而未来收益与风险受客观市场环境及主观经营决策的影响较大，被评估单位评估基准日由贸易型企业转型为生产制造型企业，现阶段客户主要来源于关联公司苏州市大华精密机械有限公司、强胜、轩越等企业订单，且根据被评估单位业务整合计划，关联公司苏州市大华精密机械有限公司业务于 2024 年 6 月 30 日前剥离至被评估单位，现阶段被评估单位环评尚未通过，收益法未来预测结果存在不确定性，故资产基础法的评估结果能较好地体现该部分资产的价值。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果。

除评估报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，南通讯华科技有限公司于评估基准日 2022 年 11 月 30 日的股东全部权益价值为 3,604.27 万元，人民币大写金额：叁仟陆佰零肆万贰仟柒佰元整。

九、评估结论的应用

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日 2022 年 11 月 30 日起至 2023 年 11 月 29 日。超过一年，需重新进行资产评估。

苏州帝瀚环保科技有限公司拟股权收购
所涉及的南通讯华科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

国众联评报字[2023]第 2-0199 号

一、绪言

苏州帝瀚环保科技有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对苏州帝瀚环保科技有限公司拟股权收购所涉及的南通讯华科技有限公司股东全部权益在 2022 年 11 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。

二、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者

1. 委托人概况

公司名称：苏州帝瀚环保科技有限公司

类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

法定代表人：顾明华

统一社会信用代码：9132050057539475X1

注册地址：苏州市相城区太平街道金瑞路

注册资本：4270 万人民币

成立日期：2011-05-23

营业日期：2011-05-23 至 无固定期限

经营范围：研发、生产、销售：液体净化环保设备、离心分离器；精密部件加工；相关配件及耗材的销售。液体净化集成系统工程的设计、施工和维护。生产、销售：环保机电产品及相关电子产品。电气自动化设备的设计与开发，并提供相关技术咨询及售后服务。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）

活动)

2.被评估单位概况

公司名称：南通讯华科技有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：顾明华

统一社会信用代码：91320612MA1XFKNG2G

注册地址：南通市通州区锡通科技产业园枫杨路 15 号

注册资本：12000 万人民币

实缴资本：12000 元人民币

成立日期：2018-11-13

营业日期：2018-11-13 至 无固定期限

经营范围：信息技术、电子产品、机械部件、环保设备领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；金属制品、通讯器材、安防设备的研发、生产和销售；环保设备、机械部件的生产、销售；自有房屋租赁；物业管理；企业管理咨询；会务服务；财务咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：货物进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：通用设备制造（不含特种设备制造）；汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；汽车零配件零售；金属材料销售；信息技术咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3.被评估单位简介及历史沿革

3.1 被评估单位简介

南通讯华科技有限公司是苏州市大华精密机械有限公司的控股子公司。成立于 2018 年，位于江苏省南通市。

3.2 历史沿革

南通讯华科技有限公司于 2018 年 11 月 13 日由苏州市大华精密机械有限公司投资设立。

南通讯华科技有限公司注册资本为 12000 万人民币，由苏州市大华精密机械有限公司持有 100%股份。

苏州帝瀚环保科技有限公司拟股权收购所涉及的
南通讯华科技有限公司股东全部权益价值

股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实际出资额 (万元)	出资比例
苏州市大华精密机械有限公司	12,000.00	3,512.00	100.00%
合 计	12,000.00	3,512.00	100.00%

此次出资由希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具希会验字（2022）0054号《验资报告》予以验证，尚有 8,488.00 万元尚未实缴。

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，南通讯华科技有限公司的股权结构未变更。

4.企业评估基准日资产状况、经营状况财务数据摘要

被评估单位历史年度资产负债表

金额单位：人民币元

项目名称	2020/12/31	2021/12/31	2022/11/30
流动资产	17,439,695.40	19,769,284.31	20,526,981.14
非流动资产	26,870,284.04	71,509,160.13	137,294,818.15
其中：固定资产	23,448.49	28,373.02	127,231,366.41
在建工程	12,999,382.85	36,390,627.19	
无形资产	9,772,102.36	9,572,671.72	9,389,860.30
长期待摊费用			147,376.15
递延所得税资产	75,350.34	17,488.20	526,215.29
其他非流动资产	4,000,000.00	25,500,000.00	
资产总计	44,309,979.44	91,278,444.44	157,821,799.29
流动负债	9,281,409.84	60,118,597.06	123,141,259.59
非流动负债	21,200,000.00	16,000,000.00	
负债总计	30,481,409.84	76,118,597.06	123,141,259.59
净 资 产（所有者权益）	13,828,569.60	15,159,847.38	34,680,539.70

被评估单位历史年度损益表

金额单位：人民币元

项 目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-11 月
主营业务收入	1,729,013.29	15,136,153.50	11,763,303.35
减：主营业务成本	1,089,991.28	11,299,042.79	8,995,419.43
主营业务税金及附加	100,621.88	158,611.70	164,343.72
销售费用	0.00	0.00	2,966.00
管理费用	616,784.98	771,350.37	3,388,997.30
财务费用	45,613.70	1,109,600.06	1,048,478.93
加：其他收益	39.60	96.60	357.04
信用减值损失	-50,024.65	-19,928.14	-216,489.22
营业利润	-173,983.60	1,777,717.04	-2,053,034.21
营业外收入	0.00	0.00	0.87

苏州帝瀚环保科技股份有限公司拟股权收购所涉及的
南通讯华科技有限公司股东全部权益价值

减：营业外支出	35.37	0.00	1.43
利润总额	-174,018.97	1,777,717.04	-2,053,034.77
减：所得税	-43,409.90	446,439.26	-508,727.09
净利润	-130,609.07	1,331,277.78	-1,544,307.68

以上数据已经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具希会审字(2023)1082号无保留意见审计报告。

5.执行的主要会计政策

南通讯华科技有限公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，执行《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（合称“企业会计准则”）。

南通讯华科技有限公司执行的主要税率如下：

税种	计税依据	税率（或征收率）
增值税	销项税额扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额	13%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

6.委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一控制人的关联公司，本次委托人拟股权收购被评估单位。

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

本次评估项目报告使用者，除委托人以外，其他报告使用者为：委托人（被评估单位）的上级主管单位；经济行为相关的当事方；依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关以及相关监管机构；除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

苏州帝瀚环保科技股份有限公司拟股权收购事宜。本次评估系为苏州帝瀚环保科技股份有限公司拟股权收购所涉及的南通讯华科技有限公司股东全部权益价值提供参

考意见。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为南通讯华科技有限公司股东全部权益价值。

在评估基准日，股东全部权益账面金额人民币 3,468.05 万元，股权无质押、冻结等情形。

具体评估范围为苏州帝瀚环保科技股份有限公司于评估基准日股权收购行为所涉及的南通讯华科技有限公司全部资产及负债，其中资产总额为 15,782.18 万元，负债总额为 12,314.13 万元，所有者权益为 3,468.05 万元。

评估前账面值已经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具希会审字(2023)1082 号无保留意见审计报告。

被评估单位根据审计结果填报了资产评估申报明细表，评估机构对上述审计结果和资产评估申报明细表进行了核对，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
项目名称	1	
流动资产	2	2,052.70
非流动资产	3	13,729.48
其中：固定资产	4	12,723.14
无形资产	5	938.99
其中：土地使用权	6	938.99
长期待摊费用	7	14.74
递延所得税资产	8	52.62
资产总计	9	15,782.18
流动负债	10	12,314.13
非流动负债	11	
负债总计	12	12,314.13
净 资 产（所有者权益）	13	3,468.05

（一）南通讯华科技有限公司实物资产主要为存货、固定资产、无形资产—土地

使用权等，分布情况和特点如下：

1、存货

存货账面价值 6,845,511.80 元，纳入存货评估范围的有原材料、低值易耗品、库存商品、在产品及发出商品等。

2、固定资产——设备类

南通讯华科技有限公司固定资产的种类主要为机器设备、车辆和电子设备。实物资产主要分布在南通讯华科技有限公司办公及生产区域内，实物资产存放地点分散。

机器设备主要包含单梁起重机、加工中心、压铸机等，共计 446 项，主要为南通讯华科技有限公司向苏州市大华精密机械有限公司购买二手设备，于 2022 年 11 月入账，账面原值 34,478,944.12 元，账面净值为 34,294,534.86 元。截止至评估基准日均可正常使用。

车辆主要为东风厢式货车东风牌 EQ5643XXY8CD2AC，共计 1 项，账面原值 112,422.00 元，账面净值 112,422.00 元，主要为南通讯华科技有限公司向苏州市大华精密机械有限公司购买二手设备，于 2022 年 11 月入账。截止至评估基准日均可正常使用。

电子设备主要包含联想笔记本电脑、空调等，共计 706 项，账面价值 9,249,383.14 元，账面净值为 9,219,031.91 元。主要为南通讯华科技有限公司向苏州市大华精密机械有限公司购买二手设备，于 2022 年 11 月入账，另外一部分电子设备为采购部市场采购的全新设备。截止至评估基准日均可正常使用。

3. 固定资产-房屋建（构）筑物

南通讯华科技有限公司评估申报明细表列示全部房屋建（构）筑物共计 7 项，其中房屋建筑物 3 项，建筑面积合计 43,882.37 平方米，构筑物 4 项；依据南通讯华科技有限公司提供的评估申报表，该部分资产截止评估基准日账面原值 84,564,717.65 元，账面净值 83,605,377.64 元。

被评估单位申报评估的 3 项房屋建筑物，均位于南通讯华科技有限公司厂区内。周边主要为工业用地，基础设施配套一般、产权聚集度较高。委估房屋所在的南通讯华科技有限公司厂区距广昆高速约 8 公里、距张芝山客运站约 7.5 公里、距南通兴东机场约 25 公里。地理位置相对较好，交通条件较便捷。

厂区内房屋建筑物主要包括生产车间、门卫、变电所，据评估人员现场查勘，厂区内房屋建筑物维护保养状况好，目前该厂房由于环评尚未通过，尚未生产。具体情况见下表：

建筑物状况一览表

编号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	备注
1	苏(2022)苏锡通不动产权第 0002665 号	生产车间	钢混	2021/12/21	43,694.56	
2	苏(2022)苏锡通不动产权第 0002665 号	变电所	钢混	2021/12/21	135.29	
3	苏(2022)苏锡通不动产权第 0002665 号	门卫	钢混	2021/12/21	52.52	
合 计					43,882.37	-

据评估人员现场查勘，厂区内建筑物工程质量较好，其保养维护状况好，均正常使用，主要作为工业厂房及其配套用房使用，其设备设施状况如下：

供水：暗装；供电：暗装；通讯：电话线路、宽带；消防设施：消防栓、灭火器。

3.1 构筑物及其他辅助设施

列入评估范围的构筑物，主要是南通讯华科技有限公司厂区内的房屋建筑物-厂区道路、围墙等。具体情况见下表：

构筑物状况一览表

序号	名称	建成年月	备注
1	讯华围墙	2021/12/21	
2	讯华路面及停车场	2021/12/21	
3	室外雨污水工程	2021/12/21	
4	大门及其他零星工程	2021/12/21	

3.1.1 权利状况

据评估人员现场查勘，厂区内房屋建筑物维护保养状况好，至评估基准日该厂区纳入评估范围内的房屋建筑物均处于正常使用中，纳入本次评估范围内的房屋建筑物于评估基准日已办理《不动产权证》，证书编号为苏(2022)苏锡通不动产权第 0002665 号。

委托评估的房屋建（构）筑物均为自用，不存在出租情况。根据委托人提供的资

料及介绍，委估房屋建筑物已抵押给江苏银行。

4. 无形资产-土地为被评估单位的土地使用权，具体情况如下：

序号	《国有土地使用证》编号	土地使用权人	座落	使用权类型	登记终止日期	地类(用途)	开发程度	土地面积(m ²)	备注
1	苏(2022)苏锡通不动产权第0002665号	南通讯华科技有限公司	张芝山镇枫杨路15号	出让	2070/01/12	工业用地	七通一平	29,788.00	已抵押

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

其他无形资产为表外无形资产，主要包含被评估单位研发的发明专利和实用新型，共计4项，账面价值0元。截止至评估基准日均在有效期内。具体情况如下：

无形资产名称和内容	取得日期	专利	专利号
加强板	2018/1/12	发明专利	ZL201510876645.6
一种机械设备防锈处理方法	2022/1/18	发明专利	ZL202110079368.1
一种通用机械设备加工用防锈喷涂装置	2021/11/30	实用新型	2021201605420
一种 GMAW 焊炬的保护气罩	2021/11/30	实用新型	2021204340667

(三) 本次评估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(或者评估价值)

本次评估数据引用希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具希会审字(2023)1082号无保留意见审计报告。

五、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估南通讯华科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

根据本次评估目的、特定市场条件、评估假设及评估对象使用状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值：

从评估目的看：本次评估的目的是为委托人提供委估股东全部权益的市场价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件看：随着资本市场的进一步发展,企业股权交易行为按市场价值交易已被越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 11 月 30 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 3.《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第四次修正)；
- 4.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年 3 月 21 日财政部、税务总局、海关总署联合发布）；
- 5.《中华人民共和国证券法》(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委
员会第六次会议通过，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委
员会第十五次会议第二次修订)；

6.《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；

7.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第512号，2007年11月28日国务院第197次常务会议通过，自2008年1月1日起施行）；

8.《关于企业所得税若干优惠政策的通知》财税[2008]1号文；

9.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号通知，自2016年5月1日起执行）；

10.《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号公布）；

11.《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号修订和公布）；

12.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》国务院55号令；

13.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，从2004年8月28日起实施）；

14.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第二十九号，从1995年1月1日起实施）；

15.《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，从2008年1月1日起实施）。

（二）准则依据

1.《资产评估准则——基本准则》（财资[2017]43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

9.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

10.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

- 11.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 15.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 16.《专利资产评估指导意见》（2009年7月1日起施行）；
- 17.中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 18.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 19.中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 20.中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010—2007，从2007年8月10日起实施）；

21.其他与资产评估相关的准则依据。

（三）产权证明文件、重大合同协议

- 1.营业执照、公司章程等；
- 2.部分经营业务相关合同复印件；
- 3.重要资产或设备购买合同、发票。

（四）采用的取价标准或依据

- 1.评估对象所涉及企业之评估基准日资产负债表、损益表及有关账册等财务会计经营方面的资料；
- 2.Wind 资讯金融终端公开市场数据；
- 3.《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社，2011年11月01日出版）；
- 4.相关设备、材料价格信息报价查询；
- 5.评估基准日的贷款利率；
- 6.被评估企业提供的资产清查评估明细表；
- 7.被评估单位提供的审计报告、会计报表、经营资料以及未来经营计划预测数据；
- 8.评估人员现场勘查记录，市场调查、询价收集的其他与评估相关信息资料；
- 9.其它与评估有关的资料。

八、评估方法

(一)评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1.资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，在合理评估企业各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。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法等。

2.市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

3.收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

(二)评估方法选择

1.对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于在国内流通市场上难以找到在整体规模、资产结构、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的、足够的交易案例，故本次评估不具备市场法评估条件。

2.对于收益法的应用分析

评估人员从南通讯华科技有限公司总体情况、本次评估目的和历史财务报表分析等方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性分析。

2.1 针对总体情况的适用性分析

根据对南通讯华科技有限公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的被评估单位具有以下特征：

根据目前国家的产业政策及历史经营情况，南通讯华科技有限公司具有较强的盈

利能力和偿债能力、产权明晰，具备持续经营条件；

被评估单位的未来收益能够用货币衡量，表现为营业收入及成本能够合理的估计并能够以货币计量；

被评估单位承担的风险能够可靠的量化和估计。南通讯华科技有限公司的风险主要来源于行业风险、经营风险和财务风险。

2.2 针对评估目的适用性分析

本次评估目的是为南通讯华科技有限公司拟进行股权收购所涉及的南通讯华科技有限公司股东全部权益提供价值参考，要对被评估单位的股东全部权益价值的市场价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现公司经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把公司作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

2.3 针对收益法参数选取的适用性分析

目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关行业上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更完整地反映公司价值。

3.对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值(或其他价值类型)替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。且企业账务处理符合国家相关规定，历史成本记录完整、可靠，具备采用资产基础法的前提。

4.综合考虑企业财务状况、持续经营能力、发展前景等各种影响因素，最后确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(三) 对于所采用的评估方法的介绍

§对于南通讯华科技有限公司资产基础法的介绍

1. 流动资产的评估方法

1.1 货币资金

货币资金主要为现金及银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对大额银行存款进行了函证，回函均无疑议；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜。最后以核实后的账面值确认评估值。

1.2 各种应收票据、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。

1.3 各种预付账款、其他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。

1.4 存货

存货主要原材料、低值易耗品、库存商品、发出商品、在产品。

①外购原材料、低值易耗品，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，得出各项资产的评估值。

②库存商品、发出商品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

库存商品评估值=该产品不含税销售单价×[1-销售费用/销售收入-销售税金及附加/销售收入-所得税额/销售收入-销售总利润率×（1-所得税税率）×净利润折减率]×该产品库存数量；

a. 不含税销售价格（或销售价格）按照评估基准日前后的市场价格确定；

b. 由于库存商品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中净利润折减率对于畅销产

品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 70%。

③发出商品，企业发出商品主要为与采购方签订销售合同、已发出但尚未开票确认收入的各类商品，对发出商品按库存商品评估方法计算评估值。

评估价值=该产品不含税销售单价×[1-销售费用/销售收入-销售税金及附加率/销售收入-所得税额/销售收入-销售总利润率×（1-所得税税率）×净利润折减率]×该产品库存数量

④在产品是指生产单位为生产产品或为提供劳务而发生的各项生产费用。在产品包括各项直接支出和制造费用，本次按照审计核实后的金额确定。

2.非流动资产的评估方法

2.1 固定资产

对于机器设备、车辆和电子设备，评估人员根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

2.1.1 对设备类资产采用成本法。具体公式如下：

评估值=重置全价×成新率

（1）重置价值的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、其它费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170 号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自 2009 年 1 月 1 日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）和《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 50 号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价=设备购置价格+运杂费+基础费+安装调试费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号），符合增值税抵扣条件的，其重置成本应扣除可抵扣增值税，可抵扣增值税计算式如下：

可抵扣增值税=设备购置费/1.13×13%+运输费/1.09×0.09+安装调试费/1.09×0.09+基础费/1.09×0.09+其他费增值税

①凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格再加上运杂费、安装调试费、其它费用、资金成本的价格并扣减相关可抵扣增值税来确定其重置全价；

凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后，以此价格为基础再加上运杂费、安装调试费、其它费用、资金成本及扣减相关可抵扣增值税后的价格来确定其重置全价；

对于一些运杂费和安装调试费包含在设备费中的，则直接用购置价扣减相关可抵扣增值税作为重置价值。

本次运杂费全部包含设备中未单独计算，且安装调试费及基础费用根据现场勘察情况按实际情况计算。

②对交通、运输车辆，按基准日市场价格，加上车辆购置税和其它合理的费用来确定其重置全价，即车辆重置全价=购置价（不含税价）+购置价×10%/（1+13%）+其他费用。

③电子设备直接按照购置价扣减相关可抵扣增值税作为重置价格。

（2）设备成新率的确定：

①对大型、关键设备，通过现场勘察，了解其工作环境，现有技术状况，近期技术资料，有关修理记录和运行记录等资料作为现场勘察技术状况评分值（满分为100），该项权重60%；再结合其理论（经济寿命）成新率，该项权重40%，由二项综合确定成新率；

理论成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

②对一般小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

③对车辆综合成新率的确定

按照商务部、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》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否

正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η = 综合成新率

η_1 = 理论成新率

η_2 = 现场勘察成新率

公式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

（3）评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

2.2 对于房屋建筑物及构筑物

对房屋建筑物的评估，是在实地勘察的基础上，重新购建与委估房屋建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置成本，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

房屋建筑物的重置成本一般包括：建筑安装工程费用、扣减可抵扣增值税后的建设工程前期及其他费用和资金成本。

房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

重置成本的确定：评估人员根据被评估单位提供的相关概算资料、相关工程资料对主要建筑物进行实地勘察测量，结合建筑物类资产实际情况对其进行分析、确定各分部分项工程的工程量，依据当地现行的建筑工程概预算定额、费用定额、行业定额

及材料价差调整文件，选择采用预（决）算调整法、重编概（预）算法、类比系数调整法、单方造价指标估算法测算建筑安装工程费；按照评估资产所在地区及国家、行业等有关部门的规定选取工程建设前期及其他费用；根据项目建设周期和评估基准日执行的贷款利率确定资金成本，再扣减可抵扣的增值税，进而确定重置成本。

2.3 无形资产-其他

主要为被评估单位研发的发明专利和实用新型：发明专利加强板为 2019 年 10 月 31 日由苏州市大华精密机械有限公司转让给南通讯华，其专利权人为南通讯华科技有限公司；发明专利一种机械设备防锈处理方法及实用新型一种通用机械设备加工用防锈喷涂装置、一种 GMAW 焊炬的保护气罩为企业委托第三方代理申请的无形资产。根据本次评估目的、待估无形资产的特点及评估人员收集的资料，本次评估采用成本法确定待估无形资产的价值。根据企业提供的无形资产代理费、无形资产申请费、印刷及审查费、授权登记费及年费确认无形资产的评估价值。

2.4 无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，目前通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法。

市场比较法主要适用于地产市场发达，有充足可比实例的地区；收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价；成本逼近法一般适用于新开发土地和土地市场欠发育，少有交易的地区和类型的土地价格评估；基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域，且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押的，所采用的基准地价应具有现势性，待估宗地估价期日距基准地价的期日，一般不超过三年。剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。

根据评估人员现场调查及收集的相关土地交易资料，待估宗地所在区域工业厂区较多，且该区域内近两年土地交易较为活跃，易找到 3 个以上与评估对象相似的交易案例，因此适宜采用市场比较法；待估宗地为已开发工业用地，不宜采用剩余法；因企业土地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，无法采用收益法。由于评估对象为工业用地，且所在区域为工业限制区，近年来无相关工业征地案例（或城镇拆迁安置补偿案例）可参考，因此不采用成本逼近法评估；待估宗地所在区域政府公布的基准地价，距评估基准日时间较长，因此不采用基准地价法评估。

综上所述，本次评估土地采用市场比较法进行评估。

2.5长期待摊费用、递延所得税资产的评估方法

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，资产的账面价值与其计税基础不同产生的。

评估评估人员对递延所得税资产进行了分析、核实。被评估单位的递延所得税资产为应收款项计提坏账准备产生的，以重新计算后的递延税款作为评估值。

对于长期待摊费用评估人员核实其账务的真实性，并查阅相关合同等，核实原始发生额，了解其摊销政策。最后以核实后的账面值确定评估值。

3.负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

§对于收益法的介绍

1.对收益法的介绍

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东（南通讯华科技有限公司无优先股股东）。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权人权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来年度的企业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企业整体经营性资产的价值，然后再加上非经营性资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

2.评估模型

根据收益法的原则，一项资产价值可以用该项资产未来预期产生的收益的现值来衡量，该方法将资产经营产生的收益用一个适当的折现率折为现值，即未来收益折现法。本次评估将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。股东全部权益价值的基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n Ai/(1+r)^i + An/r/(1+r)^n + N - D - G$$

其中：P 为股东全部权益价值。

Ai：为明确预测期的第 i 期的预期收益。

r：为资本化率（折现率）。

i：为预测期。

An：为无限年期的年收益。

n：为收益期-预测期-已使用期。

N：为非经营性资产评估值。

D：为付息负债。

G：为非经营性负债。

3.收益期和预测期的确定

评估时在对企业收入成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期，假设收益年限为无限期。

由于企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，因此企业的收益期间可相应分为可明确预测期和可明确预测期后（或稳定年期）两个阶段。本次评估采用永续年期作为收益期，且分为可明确预测期和可明确预测期后（或稳定年期）两个阶段。其中，第一阶段为 2022 年 12 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2028 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

4.预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×（1-所得税率）-资本性支出-营运资金增加

未来收益的确定包括几个层次的预测，即营业收入、营业成本、销售费用、管理

费用、财务费用、税金及附加、折旧与摊销、资本性支出和营运资金变动额等的预测和估算。

5.折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (Re \times We) + Rd \times (1 - T) \times Wd$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司负息负债成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

6.非经营性资产价值和非经营性负债价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的资产，主要包括富余现金、非经营性资产、收益法评估未包括的资产等；该类资产不产生直接效益，对该类资产单独评估。非经营性负债对应的是非经营性资产，对该类负债要单独评估。

九、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与“苏州帝瀚环保科技股份有限公司”签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1.接受“苏州帝瀚环保科技股份有限公司”的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2.根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3.根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产、设备、房地产、存货、固定资产、负债。各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1.资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2.评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括合同、发票等资料，以关注其法律权属的合法性。

3.账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料并对往来科目及存货进行函证，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4.评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5.深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1.各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备现场鉴定作业表，与企业设备管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2.各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3.根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，

分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，最终确定本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

十、评估假设

（一）基本假设

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

2.持续经营假设：企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。本次评估假设在企业经营收益期内持续经营。

3.持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用资产持续使用中的在用续用假设。

4.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市

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，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

（二）一般假设

- 1.国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2.社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3.国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4.国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6.被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- 7.公司的经营模式没有发生重大变化；
- 8.假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动。

（三）特别假设

1.对于评估报告中委估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），我公司按准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示以外，假定委估资产的权属无瑕疵，可在市场上自由交易；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2.对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3.对企业存在的可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应按评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估单位不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.被评估单位提供的与价值估算相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

5.除特别事项说明中所述对于本评估报告中所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

6.假设被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响评估的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

8.被评估单位提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现。

9.本评估报告中对价值的估算是依据被评估单位于评估基准日的财务结构做出的。

10.被评估单位将依法持续性经营，并保持现时的经营范围、方式和决策程序。

11.被评估单位作为一个独立的经济实体进行运作，独立分配收益，承担财务、经营风险。

12.假设被评估单位可以按照同业竞争协议承诺函，2024年6月30日前，取得苏州市大华精密机械有限公司所有机械零部件业务。

13.假设南通讯华科技有限公司环评2023年可以通过不影响生产。

根据资产评估的要求，我们认定这些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，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。

本评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果会失效。

十一、评估结论

此次评估采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

截至评估基准日资产总额账面值 15,782.18 万元，评估值 15,918.40 万元，评估增值 136.22 万元，增值率 0.86%；

负债总额账面值 12,314.13 万元，评估值 12,314.13 万元；

所有者权益账面值 3,468.05 万元，评估值 3,604.27 万元，评估增值 136.22 万元，

增值率 3.93%。

评估结论详见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 11 月 30 日

被评估单位：南通讯华科技有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,052.70	2,102.28	49.58	2.42
2	非流动资产	13,729.48	13,816.12	86.64	0.63
3	固定资产	12,723.14	12,743.70	20.57	0.16
4	无形资产	938.99	1,005.06	66.07	7.04
5	长期待摊费用	14.74	14.74		
6	递延所得税资产	52.62	52.62		
7	资产总计	15,782.18	15,918.40	136.22	0.86
8	流动负债	12,314.13	12,314.13		
9	非流动负债				
10	负债合计	12,314.13	12,314.13		
11	股东全部权益（所有者权益）	3,468.05	3,604.27	136.22	3.93

2. 收益法评估结论

采用收益法对南通讯华科技有限公司的股东权益评估价值为 3,858.15 万元，评估值较账面股东全部权益增值 390.10 万元，增值率 11.25%。

3. 对评估结果选取的说明

收益法与资产基础法评估结论差异的主要原因：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业价值，资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值。由于收益法的评估结果取决于未来收益与风险，而未来收益与风险受客观市场环境及主观经营决策的影响较大，被评估单位评估基准日由贸易型企业转型为生产制造型企业，现阶段客户主要来源于关联公司苏州市大华精密机械有限公司、强胜、轩越等企业订单，且根据被评估单位业务整合计划，关联公司苏州市大华精密机械有限公司业务于 2024 年 6 月 30 日前剥离至被评估单位，现阶段被评估单位环评尚未通过，收益法未来预测结果存在不确定性，故资产基础法的评估结果能较好地体现该部分资产的价值。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果。

除评估报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，南通讯华科技有限公司于评估基准日 2022 年 11 月 30 日的股东全部权益价值为 3,604.27 万元，人民币大写金额：叁仟陆佰零肆万贰仟柒佰元整。

十二、特别事项说明

以下事项并非本评估机构及评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者应对此特别注意：

（一）由委托人、被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人、被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（二）对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查，但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证；对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在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。

（三）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现行价格。本报告未考虑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，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、

完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是
对评估对象可实现价格的保证。

（六）评估基准日后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，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘
请评估机构重新确定评估值。

（七）本次评估数据引用希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具希会
审字(2023)1082 号无保留意见审计报告。

（八）本次评估范围内房屋建筑及土地使用权已抵押给江苏银行，南通讯华科技
有限公司与江苏银行股份有限公司南通静海支行签订编号为 SX054020001500 的《最
高额综合授信合同》和编号为 DY054020001511 的《最高额抵押合同》，抵押物为讯
华科技名下位于张芝山镇枫杨路 15 号的不动产（权证编号：苏（2022）苏锡通不动产
权第 0002665 号，土地面积 29788 平方米，房产抵押面积 43882.37 平方米），同时由
顾明华、王燕霞和苏州市大华精密机械有限公司对其承担连带保证责任。

（九）纳入本次评估范围房屋建（构）筑物的地下隐蔽工程由于实际条件限制，
评估人员未对其进行实质性勘察，由于被评估单位未进行竣工决算，本次通过查阅有
关概算资料作为替代程序，并根据委托人提供的相关参数为准进行评估。

（十）截至本评估报告出具日，被评估单位环评尚未通过。

十三、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）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；

（四）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；

(五) 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；

(六) 当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；

(七) 本评估报告自评估基准日 2022 年 11 月 30 日起至 2023 年 11 月 29 日有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

本评估报告专业意见形成日为 2023 年 3 月 9 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年三月九日