

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏泛亚微透科技股份有限公司拟对外投资

涉及的部分单项资产市场价值评估项目

资产评估报告

联合中和评报字（2023）第6195号

（共一册，第一册）



（可扫描二维码查询备案业务信息）

联合中和土地房地产资产评估有限公司

二零二三年五月二十六日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
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、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	22
资产评估报告附件	24

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、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国家法律、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本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关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

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、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产

进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

江苏泛亚微透科技股份有限公司拟对外投资 涉及的部分单项资产市场价值评估项目

资产评估报告摘要

联合中和评报字（2023）第6195号

联合中和土地房地产资产评估有限公司接受江苏泛亚微透科技股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用成本法或市场法，按照必要的评估程序，对江苏泛亚微透科技股份有限公司拟对外投资涉及的部分单项资产于评估基准日2022年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

因江苏泛亚微透科技股份有限公司拟对外投资，需对涉及的部分单项资产于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和范围

本次评估的评估对象为江苏泛亚微透科技股份有限公司拟对外投资涉及的单项资产。

本次评估的范围为涉及上述经济行为的江苏泛亚微透科技股份有限公司持有的部分建筑物类固定资产、设备类固定资产及土地使用权。

三、价值类型

本次评估的评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估的基准日为2022年12月31日。

五、评估方法

本次评估采用成本法、市场法进行评估。

六、评估结论及其有效使用期

江苏泛亚微透科技股份有限公司拟对外投资涉及的部分单项资产于评估基准

日 2022 年 12 月 31 日的市场价值的评估值为 4,262.07 万元（大写为人民币肆仟贰佰陆拾贰万零柒佰元整），评估增值 1,762.90 万元，增值率 70.54%。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次申报评估的宗地上尚有部分建筑物未纳入评估范围，建筑面积合计 2,388.10 平方米，权利人为江苏泛亚微透科技股份有限公司。上述建筑物于 2019 年 6 月 6 日办理临建规划许可证，编号为临建字第 320400201950002 号，有效期 2 年，截至评估基准日临建规划许可证已失效，产权持有人未办理新临建规划许可证。明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)
1	变压器配电间	钢混	2013 年 12 月	114.00
2	垃圾房（泵房）	混合	2013 年 12 月	223.5
3	房屋过道连廊	钢混	2012 年 12 月	659.30
4	门卫	混合	2013 年 12 月	66.50
5	食堂	钢混	2013 年 12 月	724.20
6	车间二	钢混	2009 年 05 月	600.60
	合计			2,388.10

本次评估未考虑上述事项可能对评估结论产生的影响。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵押、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的《房屋租赁合同》，委估资产已整体出租给常州凌天达传输科技有限公司及江苏创仕澜传输科技有限公司共同使用，月租金75,000.00元整，本次评估未考虑该事项可能对评估结论产生的影响。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项
无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别说明事项

1. 本次建筑物类固定资产评估结论中已包含房屋不可分割的电梯设施的价值；
2. 本次建筑物类固定资产及设备类固定资产的评估结论未包含增值税，土地使用权评估结论未包含契税。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

江苏泛亚微透科技股份有限公司拟对外投资 涉及的部分单项资产市场价值评估项目 资产评估报告

联合中和评报字（2023）第6195号

江苏泛亚微透科技股份有限公司：

联合中和土地房地产资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用成本法或市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟对外投资涉及的部分单项资产于评估基准日 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人暨产权持有人概况

本次评估的委托人暨产权持有人为江苏泛亚微透科技股份有限公司，其基本信息如下：

名称：江苏泛亚微透科技股份有限公司（以下简称“委托人”、“产权持有人”或“泛亚微透公司”）

统一社会信用代码：91320400250842753X

类型：股份有限公司(上市)

法定代表人：张云

注册资本：7000 万元整

成立日期：1995 年 11 月 08 日

经营期限：1995 年 11 月 08 日至不约定期限

住所：常州市武进区礼嘉镇前漕路 8 号(经营场所：武进区礼嘉镇坂上村)

经营范围：自动化机械设备、橡塑制品、汽车内饰件、电子元器件制造，加工；电器、机械设备的销售；咨询服务；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）一般项目：高性能纤维及复合材料制造；高性能纤维及复合材料销售；隔热和隔音材料制造；隔热和隔音材料销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新型膜材料销售；阀门和旋塞研发；阀门和旋塞销售；普通阀门和旋塞制造（不含特种设备制造）（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）

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、产权持有人、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

因泛亚微透公司拟对外投资，需对涉及的部分单项资产于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为泛亚微透公司拟对外投资涉及的部分单项资产。

本次评估范围为涉及上述经济行为的泛亚微透公司持有的部分建筑物类固定资产、设备类固定资产及土地使用权。具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	单位	数量	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	m ²	22,116.77	3,391.35	1,883.52
2	构筑物	项	17.00	432.65	294.51
3	机器设备	套	2.00	166.01	20.52
4	土地使用权	m ²	12,995.00	350.69	300.62
	合计			4,340.70	2,499.17

委估资产的分布情况及特点：

本次纳入评估范围的委估资产包括房屋建筑物类固定资产、设备类固定资产及土地使用权。其中：

房屋建筑物类固定资产坐落于常州武进区礼嘉镇礼坂路，账面原值 3,824.00

万元，账面价值 2,178.03 万元，其中房屋建筑面积合计 22,116.77 平方米，均已办理《不动产权证》，权证编号苏（2016）常州市不动产权第 2024813 号，具体包括车间六、办公楼、车间五、车间七等；构筑物 17 项，具体包括道路、停车场、围墙驳岸等。上述房屋建筑物主要竣工于 2012 至 2013 年间，建筑物外观成新一般，维护保养一般，目前正常使用。

设备类固定资产共计 2 套，主要包括变压器及配套设施，账面原值 166.01 万元，账面价值 20.52 万元，均为国产设备，购置于 2010 至 2014 年间。委估设备存放和安装于常州武进区礼嘉镇礼坂路泛亚微透公司厂区内。产权持有人制定了基本的设备管理制度，其设备的使用、维护、保养状况一般，其中 1 套变压器及配套设施闲置。

土地使用权共 2 项，分别坐落于礼嘉镇武南路以南、礼嘉大河以西，常州武进区礼嘉镇孙家塘 120 号，账面价值 300.62 万元，使用权面积合计 12,995.00 平方米。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	面积(m ²)	账面价值
1	苏（2018）常州市不动产权第 2000457 号	礼嘉镇武南路以南、礼嘉大河以西	2067 年 12 月 11 日	1,523.00	76.57
2	苏（2016）常州市不动产权第 2024813 号	武进区礼嘉镇孙家塘 120 号	2066 年 8 月 9 日	11,472.00	224.06
	合计			12,995.00	300.62

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价

值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟收购单项资产的委托人更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过）；

3. 《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）；

4. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（二）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——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]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——不动产》（中评协[2018]38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（三）资产权属依据

1. 产权持有人的营业执照等；
2. 不动产权证书等（复印件）、重要资产的购置发票、合同；
3. 其他相关权属依据。

（四）评估取价依据

1. 委托人暨产权持有人提供的历史与现行资产价格资料；
2. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
3. 资产所在地的房地产市场价格的调查资料；
4. 机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
5. 机械工业信息研究院编制的《中国机电产品报价手册》；
6. 评估基准日的贷款市场报价利率、国债利率、赋税基准及税率等；
7. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
8. 其他相关资料。

七、评估方法

根据资产评估有关准则的规定，资产的评估方法主要包括成本法、收益法和

市场法。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

（一）评估方法的选择

本次委托评估建筑类固定资产、设备类固定资产均为工业用途，单独获利能力较差，该部分资产为企业经营带来的现金流入难以预测，成本也难以单独分割，故本次评估不宜采用收益法；上述两类资产由于单独交易不够活跃，同一供需圈内难以取得可供比较的成交案例，故本次评估亦不宜采用市场法。

由于建筑类固定资产及设备类固定资产的更新重置成本能从市场获得，各种实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值也能可靠地计量，具备成本法评估的基础，因此本次评估可以采用成本法评估。

委估土地使用权为工业用途，该类土地近期交易较为活跃，故可采用市场法评估。

综上所述，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与产权持有人提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的分析等综合判断，本次评估对建筑物类固定资产及设备类固定资产采用成本法进行评估，对土地使用权采用市场法进行评估。

（二）评估方法的介绍

1. 建筑物类固定资产

对于工业用地上房屋建筑物，采用成本法对其进行评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。其房屋建筑物评估公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

$$\text{评估原值} = \text{建安工程造价（不含税）} + \text{前期及其他费用（不含税）} + \text{资金成本} + \text{开发利润}$$

（1）建安工程造价的估算

根据对评估对象的现场勘查情况，结合产权持有人提供的工程建设资料及浙江地区建设工程造价信息，确定建安工程造价。

（2）前期及其他费用的估算

对于一般房屋建筑物，根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定

前期费用和其他费用。

(3) 资金成本的估算

根据基准日贷款利率和委估建筑物的合理建设工期，确定资金成本。

贷款利率：根据《全国统一建设工程工期定额》(2000)，结合此次企业申报的建筑物特点，取各建筑物的合理建筑工期确定贷款年利率，在评估基准日执行的贷款基准利率（LPR）如下表：

时间	年利率%
1年以内（含1年）	3.65
5年期以上	4.30

其估算公式为（资金在建设期内均匀投入）：

资金成本 = [建安工程综合造价（含税） + 前期及其他费用（含税）] × 利率 × (合理工期 / 2)

(4) 开发利润的估算

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定。

(5) 成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，装修、设施设备各方面的维护保养情况，估算其各种损耗，同时考虑其现实用途，房屋建筑物的使用寿命年限与经济耐用年限之间的差异等，本次评估采用年限法及观察法分别估算委估房屋的成新率，采用年限法估算构筑物的成新率，估算公式如下：

使用年限法成新率 = (建筑物经济耐用年限 - 建筑物已使用年限) / 建筑物经济耐用年限 × 100% 或 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

观察法测算成新率是根据实地查看估价对象主体结构、装饰装修、设备设施的状况，依据有关规定通过资产评估师的经验推断估价对象的成新率。

观察法成新率 = 结构部分得分 × G + 装修部分得分 × S + 设备部分得分 × B

式中：G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

为了降低测算误差，本次评估采用使用年限法和观察法相结合的方法，经加权计算确定，得出综合成新率。

公式：综合成新率=年限法成新率×权重 40%+观察法成新率×权重 60%

2. 设备类固定资产

因委估设备难以单独预测其收益，同时难以收集市场交易案例，本次采用成本法进行评估。根据设备的实际状况分别确定设备的评估原值和相应的设备成新率，以此确定委估设备的评估价值。其计算公式为：

评估净值=评估原值×综合成新率

(1) 评估原值的估算：

评估原值=设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+资金成本+其他费用

其中：

①设备购置价：

A. 对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算。

B. 对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

C. 专用设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品报价手册》等资料获得现行市场价格信息进行必要的真实性、可靠性判断，并与被评估资产进行分析、比较、修正后确定设备现行购置价。

D. 通用机器设备：主要通过查阅《机电产品报价手册》等资料获得现行购置价；对不能直接获得市价的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用功能成本系数法、技术先进性系数法及价格指数法等方法对其进行调整。

②运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%—5%计费。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳

增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），运杂费按含税运杂费价格估算；

③设备基础费：根据委估设备的设备基础实际情况，按设备购置价的 0%—40% 计费；

④安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的 0%—20% 计费；

⑤资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；建设期六个月以下，一般不考虑资金成本；在评估基准日执行的贷款基准利率（LPR）如下表：

时间	年利率%
1 年以内（含 1 年）	3.65
5 年以上	4.30

⑥其他费用：按具体情况考虑。

（2）成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

对于主要设备，如变压器及配套设施等，采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济适用年限计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。其估算公式如下：

年限成新率=（经济使用寿命年限-已使用年限）÷经济使用寿命年限×100%

综合成新率=年限成新率×50%+勘察成新率×50%

已使用年限的确定，一般采用机器设备自实际投入使用日至评估基准日的日历时间。

3. 土地使用权

由于委估对象所在区域土地交易案例比较容易取得，因此适宜采用市场法进行评估。

市场法的基本含义是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待

估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为：

市场法估价的基本公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$

式中：V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数；

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数；

C：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数；

D：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数；

E：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数；

F：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；

随后评估小组进驻产权持有人，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

（一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1. 明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

2. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求产权持有人积极进行评估资料准备工作。

3. 指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与产权持有人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

（二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

1. 收集并验证委托人、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

2. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

3. 访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项与产权持有人达成共识。

4. 收集市场信息和相关资料

在收集委托人和产权持有人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

5. 确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（三）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（四）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，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有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 持续使用假设

持续使用假设是假定评估对象所及其包含的资产按其目前的模式、规模、频

率、环境等持续使用。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方(产权持有人经营业务所涉及地区)现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设产权持有人经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对委估对象的持续使用形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设产权持有人的经营者是负责的,且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

2. 假设委托人及产权持有人提供的资料(基础资料、财务资料、运营资料)均真实、准确、完整,有关重大事项披露充分。

3. 假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

4. 假设产权持有人在现有的管理方式和管理水平的基础上,其经营范围、经营模式、决策程序等与目前基本保持一致。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

根据资产评估的要求,资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理;当未来经济环境发生较大变化时,本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时,评估结论即告失效。

十、评估结论

（一）评估结果分析及评估结论

结合本次评估目的,截至评估基准日2022年12月31日,泛亚微透公司拟对外投资涉及的部分单项资产市场价值的评估值为4,262.07万元(大写为人民币



肆仟贰佰陆拾贰万零柒佰元整），评估增值 1,762.90 万元，增值率 70.54%。评估结果详见下表：

委估资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年12月31日

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值	市场价值	增值额	增值率
1	建筑物类固定资产	2,178.03	3,497.32	1,319.29	60.57%
2	设备类固定资产	20.52	47.75	27.23	132.67%
3	土地使用权	300.62	717.00	416.38	138.51%
4	委估资产合计	2,499.17	4,262.07	1,762.90	70.54%

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

（二）评估结论成立的条件

1. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。

3. 本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续使用假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- （1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- （2）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- （3）评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响；
- （4）如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

（三）评估结论的效力

1. 本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续使用、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续使用、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续使用假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次申报评估的宗地上尚有部分建筑物未纳入评估范围，建筑面积合计 2,388.10 平方米，权利人为泛亚微透公司。上述建筑物于 2019 年 6 月 6 日办理临建规划许可证，编号为临建字第 320400201950002 号，有效期 2 年，截至评估基准日临建规划许可证已失效，产权持有人未办理新临建规划许可证。明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)
1	变压器配电间	钢混	2013 年 12 月	114.00
2	垃圾房(泵房)	混合	2013 年 12 月	223.5
3	房屋过道连廊	钢混	2012 年 12 月	659.30
4	门卫	混合	2013 年 12 月	66.50
5	食堂	钢混	2013 年 12 月	724.20
6	车间二	钢混	2009 年 05 月	600.60
	合计			2,388.10

本次评估未考虑上述事项可能对评估结论产生的影响。

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 抵押、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的《房屋租赁合同》，本次委估资产已整体出租给常州凌天达传输科技有限公司及江苏创仕澜传输科技有限公司共同使用，月租金75,000元整，本次评估未考虑该事项可能对评估结论产生的影响。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别说明事项

1. 本次建筑物类固定资产评估结论中已包含房屋不可分割的电梯设施的价值；

2. 本次建筑物类固定资产及设备类固定资产的评估结论未包含增值税，土地使用权评估结论未包含契税。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

（二）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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（四）评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 5 月 26 日。

江苏泛亚微透科技股份有限公司拟对外投资
涉及的部分单项资产市场价值评估项目资产评估报告

本评估报告书文号为联合中和评报字（2023）第 6195 号，江苏泛亚微透科技股份有限公司拟对外投资涉及的部分单项资产市场价值评估值为 4,262.07 万元（大写为人民币肆仟贰佰陆拾贰万零柒佰元整），评估增值 1,762.90 万元，增值率 70.54%。

联合中和土地房地产资产评估有限公司



资产评估师：

刘佳莉



资产评估师：

李小利



资产评估报告附件

1. 委托人暨产权持有人的营业执照（复印件）；
2. 委托人暨产权持有人承诺函；
3. 相关权属证明文件（复印件）；
4. 资产评估机构备案文件（复印件）；
5. 资产评估机构营业执照副本（复印件）；
6. 资产评估师资格证明文件（复印件）；
7. 资产评估结果汇总表及明细表。



营业执照

统一社会信用代码

91320400250842753X

编号 320400666202304210003

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 江苏泛亚微透科技股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

法定代表人 张云

经营范围

自动化机械设备、橡胶制品、汽车内饰件、电子元器件制造，加工；电器、机械设备的销售；咨询服务和代理；自营和代理各类商品和技术进出口业务；国家限制企业经营范围，经相关部门批准后，方可开展经营活动。（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：高性能纤维及复合材料制造；高性能纤维及复合材料销售；隔热和隔音材料制造；隔热和隔音材料销售；发、技术和咨询、研发；阀门和旋塞制造（不含特殊制造）；阀门和旋塞销售；普通阀门和旋塞制造（不含特殊制造）；普通机械设备的自主开展经营活动）
销售；发、技术和咨询、研发；阀门和旋塞制造（不含特殊制造）；阀门和旋塞销售；普通阀门和旋塞制造（不含特殊制造）；普通机械设备的自主开展经营活动）

注册资本 7000万元整

成立日期 1995年11月08日

住所 常州市武进区礼嘉镇前漕路8号
(经营场所：武进区礼嘉镇坂上村)



登记机关

2023

年04月21日

委托人暨产权持有人承诺函

联合中和土地房地产资产评估有限公司：

因江苏泛亚微透科技股份有限公司拟对外投资，为此需要对该经济行为所涉及的部分资产于 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。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、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4、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；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 6、截至评估基准日，我公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项，我公司已提供与评估对象有关的对外担保及租赁事项；
- 7、我公司已提供评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
- 8、接受评估行政主管部门的监督检查。

产权持有人：江苏泛亚微透科技股份有限公司

法定代表人：



二〇二三年 月 日



中华人民共和国
不动产权证书

不动产权证书



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 32002583038

苏 (2016) 常州市 不动产权第 2024813 号

权利人	江苏泛亚微透科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	武进区礼嘉镇孙家塘120号
不动产单元号	详见不动产登记簿
权利类型	房屋所有权 / 国有建设用地使用权
权利性质	自建房 / 出让
用途	工业 / 工业
面积	房屋建筑面积22151.96平方米 / 土地使用权面积(户)11472平方米
使用期限	国有建设用地使用权期限:2066-08-09
权利其他状况	房屋结构:混合 房屋总层数:1层,所在层数:第1层

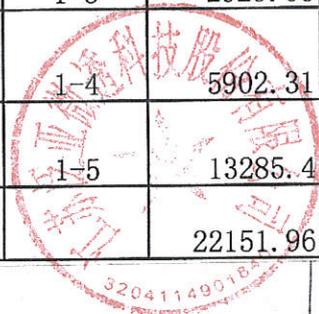
附 记

* 不动产他项权利以登记机构不动产登记簿记载为准。

房地号: C0600000623

变更登记 本次登记1、5、6、7幢, 总面积为22
151.96平方米, 详见汇总表。

幢号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积
1	混合	1	1	35.19
5	钢混	3	1-3	2929.06
6	钢混	4	1-4	5902.31
7	钢混	5	1-5	13285.4
合计				22151.96



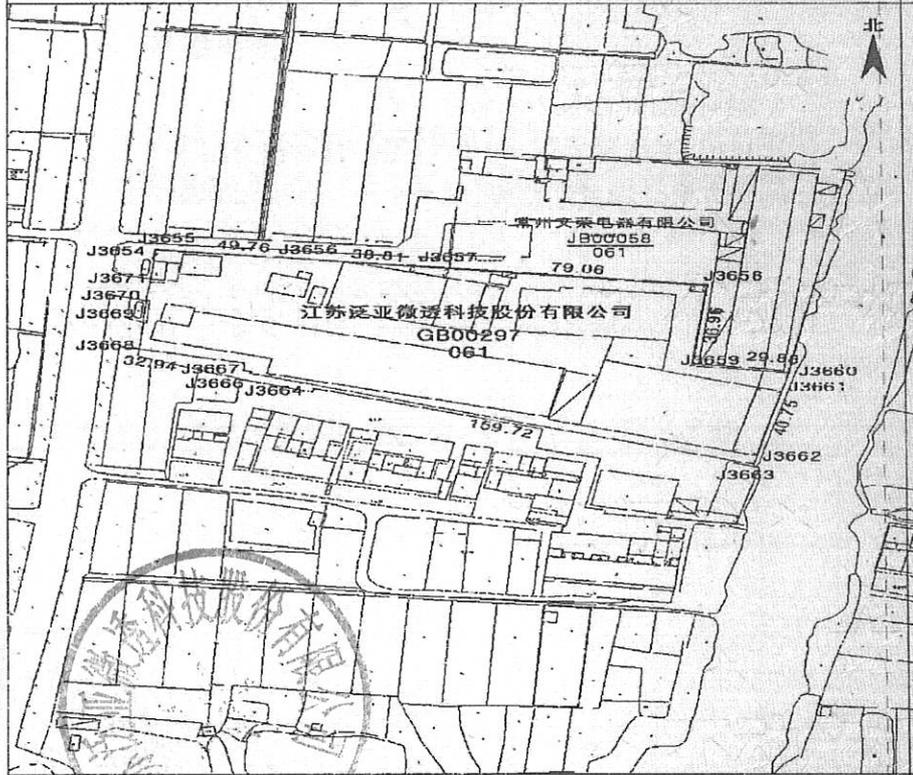
附图页

宗地图

单位: m

宗地代码: 320412004005GB00297
所在图幅号: 030010

土地权利人: 江苏泛亚微透科技股份有限公司
宗地面积: 11472.00m²



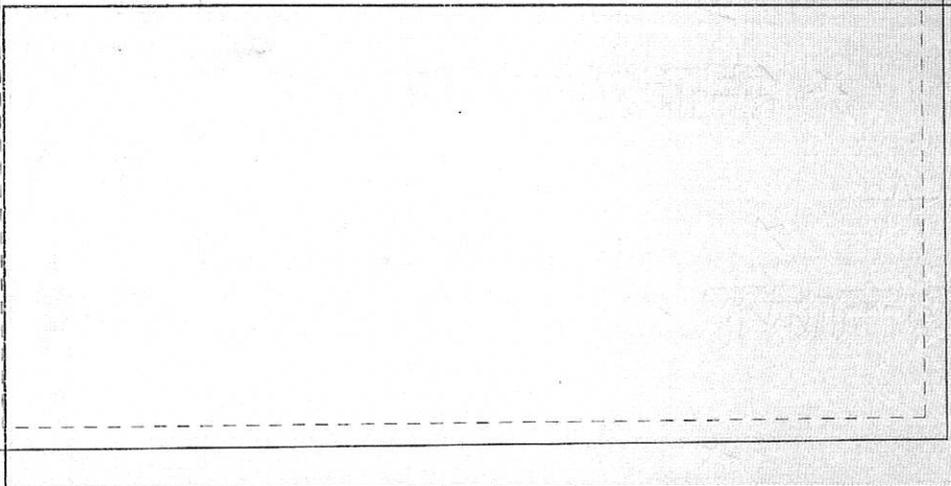
常州市武进国土资源基础地理信息勘测中心

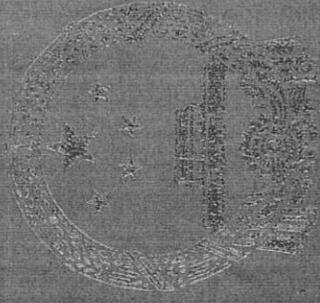
制图日期: 2016年08月18日
审核日期: 2016年08月18日

1:1900

制图者: 涂浩然
审核者: 王雪文

分户图

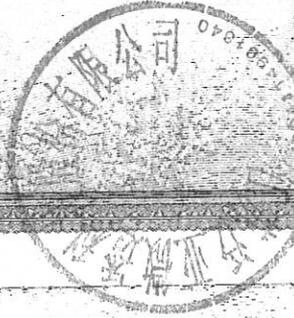




中华人民共和国

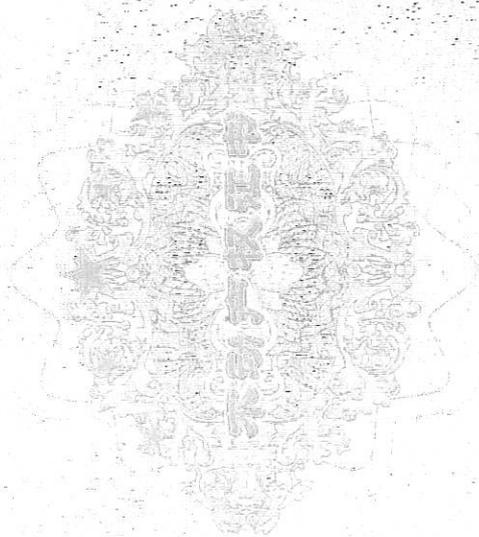
不动产权证书

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 32007845805



苏 (2019) 常州市不动产第 2000457 号

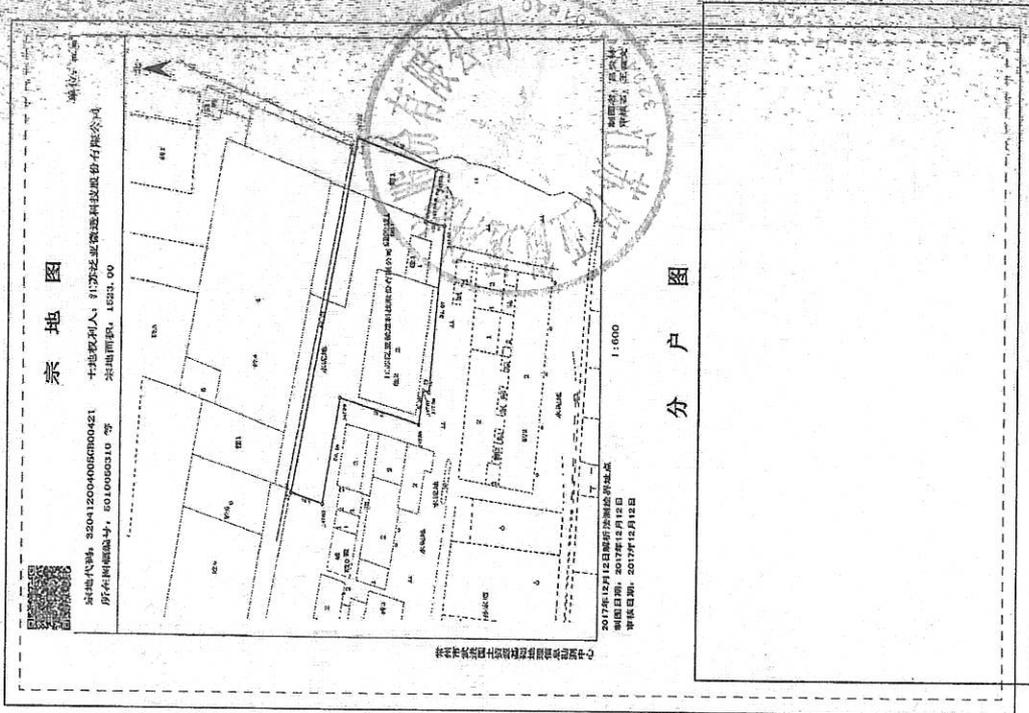
附 记

权利人	江苏泛亚微透科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	礼嘉镇武南路以南、礼嘉大河以西
不动产单元号	详见不动产登记簿
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	房屋建筑面积平方米 / 土地使用权面积(户) 1523平方米
使用期限	国有建设用地使用权期限:2067-12-11
权利其他状况	



* 不动产他项权利以登记机构不动产登记簿记载为准。
 房地号: G0600001908
 竣工验收至2022年11月25日止。

附图页



福建省财政厅文件

闽财委备（榕）〔2022〕13号

关于联合中和土地房地产资产评估有限公司的变更 备案公告

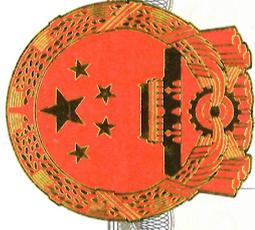
联合中和土地房地产资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

新增股东欧永华，原股东应建德不再担任股东。

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。





营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

913501007173080101



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 联合中和土地房地产资产评估有限公司

注册资本 伍仟万圆整

类型 有限责任公司

成立日期 2000年01月31日

法定代表人 商光大

营业期限 2000年01月31日 至 2050年01月31日

经营范围 一般项目: 资产评估; 房地产评估; 土地调查评估服务; 艺(美)术品、收藏品鉴定评估服务; 二手车鉴定评估; 社会稳定风险评估; 企业信用调查和评估; 物业服务评价; 估; 矿业权评估服务; 财政资金项目预算绩效评价服务; 市场调查(不含涉外调查); 财务咨询; 税务服务; 企业管理咨询; 市场营销策划; 咨询策划服务; 破产清算服务; 房屋拆迁服务。(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)

住所 福州市鼓楼区湖东路168号宏利大厦写字楼27D



登记机关

2022年6月24日



全国一体化在线政务服务平台

中国证券监督管理委员会网上办事服务平台（试运行）

[国家政务服务平台](#) | [返回中国证监会主页](#) | [无障碍](#) | [登录](#)

敬畏市场、敬畏法治、敬畏风险、敬畏专业、发挥合力

[首页](#) / [备案信息公示](#) / [查看详情](#)

【评估机构备案】从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2022.3.31）

创建时间：2022-04-12

附件1：[从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2022.3.31）.xls](#)

主办单位：中国证券监督管理委员会 版权所有：中国证券监督管理委员会

网站标识码：[bm56000001](#) 京ICP备 05035542号  京公网安备 11040102700080号

统一平台技术支持电话：010-83140503，010-83140502



[法律声明](#) | [联系我们](#)

从事证券服务业务资产评估机构名录（截至2022.3.31）

序号	资产评估机构名称	通讯地址	联系电话
109	开元资产评估有限公司	北京市海淀区西三环北路89号11层A-03室	010-88829567
110	昆明正序房地产土地资产评估有限公司	昆明市西山区青年路518号3幢4层	0871-63182502
111	坤信国际资产评估（山东）集团有限公司	中国（山东）自由贸易试验区济南片区舜海219号华创观礼中心A座601-1	0531-62317269
112	坤元资产评估有限公司	杭州市西湖区西溪路128号9楼	0571-87855390
113	蓝策亚洲（北京）资产评估有限公司	北京市海淀区西四环中路16号院2号楼3层301-3068室	010-65978221
114	丽水经济资产评估有限公司	浙江省丽水市汇洋新村3幢202室（西边）	0578-2121157
115	连城资产评估有限公司	北京市海淀区海淀南路甲21号中关村知识产权大厦A座901、903	010-82615267
116	联合中和土地房地产资产评估有限公司	福建省福州市鼓楼区湖东路168号宏利大厦五层	0591-87838880
117	辽宁房信房地产土地资产评估有限公司	辽宁省沈阳市沈河区青年大街51号商会总部大厦A座21层房信集团	024-22902942
118	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	辽宁省沈阳市皇姑区北陵大街26甲2	024-86851817
119	辽宁元正资产评估有限公司	辽宁省大连市沙河口区星海广场A区10号世纪经典大厦5楼A	0411-84801232
120	辽宁中恒信土地房地产资产评估有限公司	辽宁省大连市西岗区晨光街8号307室	0411-88135652
121	辽宁中联资产评估有限责任公司	辽宁省沈阳市铁西区云峰南街20-1号7门	024-25158333
122	辽宁众华资产评估有限公司	辽宁省大连市中山区鲁迅路35号盛世大厦1408室	0411-82739271-606
123	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	江苏省南京市鼓楼区管家桥9号华新大厦18-20楼	025-69026089
124	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	呼和浩特市新城区兴安北路润宇国际公寓1408号	0471-2356799
125	朴谷（北京）资产评估有限公司	北京市朝阳区东三环中路55号楼9层1005	010-65244430
126	青岛德铭资产评估有限公司	青岛市市南区东海西路39号世纪大厦27层东北区	0532-85799517



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘佳莉

性别：女

登记编号：31200138



单位名称：联合中和土地房地产资产评估
有限公司上海分公司



初次执业登记日期：2020-09-17

年检信息：通过（2023-04-26）

(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：刘佳莉

本人印鉴：
资产评估师
刘佳莉
31200138



打印日期：2023-05-12

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：李小利

性别：女

登记编号：11080021

单位名称：联合中和土地房地产资产评估
有限公司北京分公司

初次执业登记日期：2008-08-27

年检信息：通过（2023-05-11）

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：

本人印鉴：

资产评估师
李小利
11080021

打印日期：2023-05-12



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>