

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进行资产收购涉及的  
江苏源氢新能源科技股份有限公司持有的  
部分资产市场价值评估项目

# 资产评估报告

联合中和评报字（2025）第6222号

共一册，第一册

联合中和土地房地产资产评估有限公司

二〇二五年八月二十二日

# 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告附件	25

## 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本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对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、资产评估专业人员对于涉及产权持有单位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；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进行资产收购涉及的  
江苏源氢新能源科技股份有限公司持有的  
部分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（2025）第6222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、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进行资产收购涉及的江苏源氢新能源科技股份有限公司持有的部分资产于评估基准日2025年7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

江苏泛亚微透科技股份有限公司拟进行资产收购，需要对该经济行为所涉及的江苏源氢新能源科技股份有限公司持有的部分资产于评估基准日2025年7月31日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

#### 二、评估对象和范围

本次评估对象为江苏源氢新能源科技股份有限公司持有的部分资产于评估基准日的市场价值。

本次评估范围为涉及上述经济行为的江苏源氢新能源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。

本次评估对象及评估范围与经济行为所涉及的评估对象及评估范围一致。

#### 三、价值类型

价值类型为市场价值。

#### 四、评估基准日

本次评估的基准日为2025年7月31日。

#### 五、评估方法

本次采用成本法、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进行资产收购涉及的江苏源氢新能源科技股份有限公司持有的部分资产于评估基准日的市场价值评估结论为**14,113.24万元**（大写为**人民币壹亿肆仟壹佰壹拾叁万贰仟肆佰元整**），评估增值**392.95万元**，增值率**2.86%**。

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。

## 七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，江苏源氢新能源科技股份有限公司申报评估的5Nm3PEM电解水制氢系统、220V甲醇重整制氢系统、48V甲醇重整制氢系统等6套设备系自制，产权持有单位承诺系公司所有。本次评估未考虑该事项可能对评估结果的影响。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）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

1. 截至评估基准日，列入评估范围的苏（2023）常州市不动产权第0231542号的房

地产，其中宗地面积21,470平方米，房屋建筑面积42,086.04平方米，为江苏源氢新能源科技股份有限公司在苏州银行常州分行12,680万元借款做抵押担保，担保金额8,400万元，债务履行期限自2024年9月11日至2029年9月10日。

2. 截至评估基准日，江苏源氢新能源科技股份有限公司与江苏源脉医疗器材科技有限公司签订了租赁合同，将位于江苏省武进区武进东大道625号（A1车间5楼）面积4,204.376平方米的厂房对外出租，年租金为121.09万元，租赁期限为2025年1月1日至2025年12月31日。

本次评估未考虑上述事项可能对评估结果的影响。

（九）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。

（十）其他需要特别说明的事项

1. 本次评估以江苏源氢新能源科技股份有限公司对委估范围内的资产拥有合法完整的产权，在法律法规规定下能自由处置为前提进行评估，未考虑可能存在的与委估资产相关的应付未付款项对评估结果的影响。

2. 根据本次交易双方的实际情况，交易后委估资产将原地续用，本次评估以委估资产原地续用为假设前提。

3. 本次委估资产的评估结论均未包含交易过程中可能涉及的相关税费，也未包含增值税。土地使用权评估结论未包含契税。此外，根据《常州市武进区人民政府关于调整武进区工业用地出让起始价的通知》（武政发〔2016〕2号），本次土地使用权评估结论包含了指标费。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏泛亚微透科技股份有限公司拟进行资产收购涉及的  
江苏源氢新能源科技股份有限公司持有的  
部分资产市场价值评估项目  
资产评估报告

联合中和评报字（2025）第6222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、市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行资产收购涉及的部分资产于评估基准日2025年7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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

委托人于评估基准日的《营业执照（副本）》载明的主要内容如下：

名称：江苏泛亚微透科技股份有限公司（以下简称“委托人”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：9100 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）产权持有单位概况

产权持有单位于评估基准日的《营业执照（副本）》载明的主要内容如下：

名称：江苏源氢新能源科技股份有限公司（以下或简称“产权持有单位”、“源氢新能源公司”）

统一社会信用代码：91320400MA7G74LW9R

类型：股份有限公司（非上市）

法定代表人：徐斌

注册资本：40,000万(元)

成立日期：2022年01月24日

经营期限：2022年01月24日至无固定期限

住所：常州市武进区礼嘉镇武进东大道625号

经营范围：许可项目：食品用塑料包装容器工具制品生产（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：电子专用材料制造；电子专用材料销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食品用塑料包装容器工具制品销售（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）

## （三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人拟收购产权持有单位的部分资产。

## （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、产权持有单位、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

泛亚微透公司拟进行资产收购，需对该经济行为所涉及的源氢新能源公司持有的部分资产于评估基准日2025年7月31日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）委托评估的评估对象和评估范围

本次评估对象为源氢新能源公司持有的部分资产于评估基准日的市场价值。评估范围为源氢新能源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。具体情况如下：

金额单位：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 <sup>2</sup>	42,086.04	12,093.40	11,346.21
2	构筑物	项	8.00	554.93	531.87
3	机器设备及电子设备	套	39.00	237.84	216.77
4	土地使用权	m <sup>2</sup>	21,470.00	1,726.29	1,625.44
	合计			14,612.46	13,720.29

产权持有单位申报评估的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。

### （二）产权持有单位申报的资产的类型、数量

本次纳入评估范围的委估资产包括源氢新能源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。

#### 1. 建筑物类固定资产

列入评估范围的房屋建筑物类固定资产坐落于常州市武进东大道625号，账面原值12,648.34万元，账面价值11,878.09万元。其中房屋建筑面积合计42,086.04平方米，均已办理《不动产权证书》，权证编号为苏（2023）常州市不动产权第0231542号，具体包括车间A1、车间A2及门卫；构筑物8项，具体包括厂区道路、围墙、车棚等。上述房屋建筑物主要竣工于2023年至2024年间，建筑物外观成新较好，维护保养较好，目前正常使用。

#### 2. 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产共计39项（台、套），主要包括超声波薄膜喷涂

设备、伺服液压压堆机等账内设备，账面原值237.84万元，账面净值216.77万元；及5Nm3PEM电解水制氢系统、220V甲醇重整制氢系统、48V甲醇重整制氢系统等自制设备。上述设备均为国产设备，于2023年至2025年间购置或制造。委估设备均存放和安装于源氢新能源公司厂区内。产权持有单位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，无闲置。

### 3.土地使用权

列入评估范围的1项土地使用权，坐落于常州市武进东大道625号，账面价值1,625.44万元，使用权面积21,470.00平方米。具体情况如下：

金额单位：万元

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	面积(m <sup>2</sup> )	性质	用途	开发程度
1	苏(2023)常州市不动产权第0231542号	武进东大道625号	2072/8/16	21,470.00	出让	工业	五通一平

### (三) 引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估为本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

## 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格以外的价值类型。

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2025年7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。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

(一) 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方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。

（二）评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响。

经与委托人充分沟通并最终由委托人选取上述日期为本次评估的评估基准日。

## 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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日十四届全国人大常委会第七次会议表决通过）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
8. 《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）；
9. 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——资产评估方法》（中评协[2019]35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——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 9.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2018]38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）；

### （三）资产权属依据

- 1.产权持有单位的营业执照；
- 2.产权持有单位的不动产权证书等相关权属证明；
- 3.产权持有单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等；
- 4.产权持有单位提供的关于委估的自制、未资本化的资产情况说明；
- 5.其他相关权属依据。

### （四）评估取价依据

- 1.产权持有单位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.评估基准日的银行贷款市场报价利率、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.评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 9.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、委托人与产权持有单位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：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

评估原值 = 建安工程造价（不含税） + 前期及其他费用（不含税） + 资金成本 + 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，结合产权持有单位提供的工程建设资料及常州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）	3.00
5年期以上	3.50

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

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=重置成本×综合成新率

其中：重置成本根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算。

### ①重置成本的估算：

重置成本=不含税购值价+不含税运杂费+不含税基础费+不含税安装调试费+其他费用+资金成本

其中：

#### A.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。

e.电脑等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

B.运杂费：运杂费包含于设备购置价中，故本次不考虑设备的运杂费；

C.安装调试费：安装调试费包含于设备购置价中，故本次不考虑设备的安装调试费；

D.设备基础费：设备基础费包含于设备购置价中，故不考虑设备基础费；

E.资金成本：本次设备安装建设期较短，故不考虑其资金成本；

1年期贷款市场报价利率为3.0%；

5年期以上贷款市场报价利率为3.5%；

F. 其他费用：按具体情况考虑。

②自制设备重置成本的估算：

将自制设备费用化的含税材料成本利用PPI价格指数调整为基准日的不含税材料成本，并考虑合理人工成本、设计费、资金成本、利润等，合理估算出自制设备重置成本。

A.合理人工成本

根据对评估对象的现场勘查情况，结合产权持有单位提供的自制设备的建造资料及行业人工成本信息，确定合理人工成本。

B.设计费

对于自制设备，根据行业标准，确定设计费。

C.资金成本

根据基准日贷款利率和自制设备的合理建设工期，确定资金成本。

1年期贷款市场报价利率为3.0%；

5年期以上贷款市场报价利率为3.5%；

D.利润

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。

③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。

A.对于主要设备，如甲醇水制氢机、纯水机及伺服液压压堆机等，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。

B.对于价值小的电脑，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

#### ④功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

#### ⑤经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的产量下降、使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

### 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：

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

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单位进行资产清查工作；随后评估小

组进驻产权持有单位，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查，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，并与委托人签订《资产评估委托合同》后拟定评估工作方案和制定评估计划。

#### **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，要求委托人和产权持有单位积极进行评估资料准备工作。

#### **3.指导产权持有单位清查资产、准备评估资料**

与委托人和产权持有单位相关工作人员联系，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、产权持有单位提供的资料**

对委托人和产权持有单位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、委托人和产权持有单位提供的资料，与产权持有单位治理层、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等方面的理解达成共识。

#### **4.收集市场信息和相关资料**

在收集委托人和产权持有单位根据《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，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

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表和评估说明。

### （三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、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，并起草评估报告并连同评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

### （四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

## 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。

## （二）一般条件假设

1.假设国家和地方（产权持有单位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.假设产权持有单位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产权持有单位的持续使用形成重大不利影响。

## （三）特殊条件假设

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

2.假设产权持有单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

3.根据本次交易双方的实际情况，本次评估以委估资产原地原用途持续使用为假设前提。

## （四）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。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，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构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）评估结论

结合本次评估的评估目的，截至评估基准日2025年7月31日，泛亚微透公司拟进行资产收购涉及的源氢新能源公司持有的部分资产于评估基准日市场价值评估结论为**14,113.24万元**（大写为人民币壹亿肆仟壹佰壹拾叁万贰仟肆佰元整），评估增值**392.95万元**，增值率**2.86%**。

评估结果详见下表：

### 委估资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年7月31日

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增（减）值额	增（减）值率%
1	建筑物类固定资产	11,878.08	11,927.73	49.65	0.42
2	设备类固定资产	216.77	427.11	210.34	97.03
3	土地使用权	1,625.44	1,758.40	132.96	8.18
	委估资产合计	13,720.29	14,113.24	392.95	2.86

注：设备类固定资产包括一部分自制的未资本化的设备。

#### （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、合法地运营、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，根据持续经营假设、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经营，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经营，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经营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

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，源氢新能源公司申报评估的5Nm<sup>3</sup>PEM电解水制氢系统、220V甲醇重整制氢系统、48V甲醇重整制氢系统等6套设备系自制，产权持有单位承诺系公司所有。本次评估未考虑该事项可能对评估结果的影响。

### （三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

### （四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

### （五）重要的利用专家工作及报告情况

无。

### （六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）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

1. 截至评估基准日，列入评估范围的苏（2023）常州市不动产权第0231542号的房地产，其中宗地面积21,470平方米，房屋建筑面积42,086.04平方米，为源氢新能源公司在苏州银行常州分行12,680万元借款做抵押担保，担保金额8,400万元，债务履行期限自2024年9月11日至2029年9月10日。

2. 截至评估基准日，江苏源氢新能源科技股份有限公司与江苏源脉医疗器材科技有限公司签订了租赁合同，将位于江苏省武进区武进东大道625号（A1车间5楼）面积

4, 204. 376平方米的厂房对外出租，年租金为121. 09万元，租赁期限为2025年1月1日至2025年12月31日。

本次评估未考虑上述事项可能对评估结果的影响。

（九）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。

（十）其他需要特别说明的事项

1.本次评估以源氢新能源公司对委估范围内的资产拥有合法完整的产权，在法律法规规定下能自由处置为前提进行评估，未考虑可能存在的与委估资产相关的应付未付款项对评估结果的影响。

2.根据本次交易双方的实际情况，交易后委估资产将原地续用，本次评估以委估资产原地续用为假设前提。

3.本次委估资产的评估结论均未包含交易过程中可能涉及的相关税费，也未包含增值税。土地使用权评估结论未包含契税。此外，根据《常州市武进区人民政府关于调整武进区工业用地出让起始价的通知》（武政发〔2016〕2号），本次土地使用权评估结论包含了指标费。

## 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本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产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，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（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，资产评估机构及其签名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对评估对象可实现价格的保证。

（五）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产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。

（六）评估结论的有效使用期

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。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2025年8月22日。

本资产评估报告文号为联合中和评报字（2025）第 6222 号，泛亚微透公司拟进行资产收购所涉及的源氢新能源公司持有的部分资产价值评估值为评估结论为**14,113.24 万元**(大写为人民币**壹亿肆仟壹佰壹拾叁万贰仟肆佰元整**)，评估增值**392.95 万元**，增值率**2.86%**。

联合中和土地房地产资产评估有限公司

资产评估师：朱小波

资产评估师：孙建波