

关于《弘讯科技股份有限公司拟转让其持有的位于
台湾省新竹县竹北市台元段 367-5 地号
房屋建筑物和土地所有权不动产估价报告书》
(估价报告案号: 115 冠估 GH10001) 的

复核报告

中天和[2026]咨字第 90001 号
(共一册 第一册)



北京中天和资产评估有限公司
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二六年十月十三日



目 录

一、 委托人及产权持有人概况.....	2
二、 复核相关背景.....	3
三、 复核基准日.....	5
四、 复核依据.....	5
五、 复核内容.....	6
六、 复核程序.....	6
七、 复核意见.....	7
八、 特别事项说明.....	7
九、 复核报告使用限制说明.....	8
十、 复核报告日.....	8
十一、 盖章.....	8
复核报告附件	9



关于《弘讯科技股份有限公司拟转让其持有的位于 台湾省新竹县竹北市台元段 367-5 地号 房屋建筑物和土地所有权不动产估价报告书》 （估价报告案号：115 冠估 GH10001）的 复核报告

中天和[2026]咨字第90001号

北京中天和资产评估有限公司（以下简称：我公司）接受宁波弘讯科技股份有限公司委托，参照中国台湾不动产估价技术规则，本着独立、客观、公证的原则，对冠宏不动产估价事务所出具的《弘讯科技股份有限公司拟转让其持有的位于台湾省新竹县竹北市台元段 367-5 地号房屋建筑物和土地所有权不动产估价报告书》（估价报告案号：115 冠估 GH10001）进行复核，并出具本复核报告。

一、 委托人及产权持有人概况

（一）委托人概况

企业名称：宁波弘讯科技股份有限公司[以下简称：弘讯科技]

统一社会信用代码：91330200730181413W

类 型：股份有限公司(中外合资、上市)

住 所：浙江省宁波市北仑区大港五路 88 号

法定代表人：熊钰麟

注册资本：肆亿零肆佰贰拾壹万玖仟人民币元

成立日期：2001 年 09 月 05 日

经营范围：工业自动化产品、物联网产品、自动化控制装置、控制系统集成方案、机械电子设备与软件产品的设计、研发、生产制造、销售、售后服务；光伏发电设备、光伏发电储能设备、逆变器、储能电源、电能质量控制装置、电子电路、汽车零部件及配件的制造、加工及售后服务；太阳能发电；自有房屋租赁；经营进出口业务。（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）

（二）产权持有人概况

名 称：弘讯科技股份有限公司[以下简称：台湾弘讯公司]



公司统一编码：12508116

住 所：新北市新店区复兴里中正路 529 号 9 楼

公司负责人：熊钰麟

资本总额：新台币 1,150,000,000 元

成立日期：1984 年 06 月 14 日

经营范围：电子零组件制造业（限中华民国行业标准分类 2699 未分类其他电子零组件制造业）、电脑及其周边设备制造业（限中华民国行业标准分类 2711 电脑制造业）、电脑及事务性机器设备批发业（限中华民国行业标准分类 4641 电脑及其周边设备、软件批发业及 4644 办公用机械器具批发业）、电子材料批发业（限中华民国行业标准分类 4642 电子设备及其零组件批发业）、资讯软件服务业（限中华民国行业标准分类 6201 电脑软件设计业、6202 电脑系统整合服务业、6209 其他电脑系统设计服务业）、电信管制射频器材制造业（限中华民国行业标准分类 2721 电话及手机制造业、2729 其他通信传播设备制造业、2751 量测、导航及控制设备制造业及 2760 辐射及电子医学设备制造业）、电信器材批发业（限中华民国行业标准分类 4642 电子设备及其零组件批发业），但不得经营电信事业之核心网络设备（如交换、传输设备）之批发、资讯软件批发业（限中华民国行业标准分类 4641 电脑及其周边设备、软件批发业）。

（三）委托人和产权持有人之间的关系

委托人为产权持有人控股股东，持有其 100% 股权。

二、 复核相关背景

（一）复核目的

因台湾弘讯公司拟资产转让事宜，冠宏不动产估价事务所接受台湾弘讯公司的委托，对涉及的台湾弘讯公司持有的位于台湾省新竹县竹北市台元段 367-5 地号房屋建筑物和土地所有权市场价值进行估价，并出具编号为“115 冠估 GH10001”《不动产估价报告书》。

现我公司接受弘讯科技的委托，特对冠宏不动产估价事务所出具的《不动产估价报告书》进行复核，并出具复核报告，为台湾弘讯公司实施本次经济行为提供价值参考依据。

（二）复核对象

北京中天和资产评估有限公司

电话：010-68008059

传真：010-68008059-8030

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 C 栋 402 室

邮编：100044



台湾弘讯公司于评估基准日持有的位于台湾省新竹县竹北市台元段 367-5 地号房屋建筑物和土地所有权。

（三）复核范围

台湾弘讯公司于评估基准日持有的位于台湾省新竹县竹北市台元段 367-5 地号房屋建筑物和土地所有权，房屋建筑物面积共计 33,635.09m²，其中：专有面积 18,428.19m²，公设面积 15,206.90m²；土地所有权面积 9,001.17m²。具体如下：

房屋建筑物 所有权状	房屋结构	建号	面积(m ²) 含公设	面积(坪) 含公设	建筑物门牌
115 北建所字第 005441	钢筋混凝土造	2045	4,317.96	1,306.1835	环北路一段 323 号
115 北建所字第 005442	钢筋混凝土造	2279	5,106.50	1,544.7167	环北路一段 323 号二楼
115 北建所字第 005443	钢筋混凝土造	2280	5,600.29	1,694.0874	环北路一段 323 号三楼
115 北建所字第 005444	钢筋混凝土造	2281	5,652.42	1,709.8569	环北路一段 323 号四楼
115 北建所字第 005445	钢筋混凝土造	2282	5,652.08	1,709.7534	环北路一段 323 号五楼
115 北建所字第 005446	钢筋混凝土造	2283	5,652.08	1,709.7534	环北路一段 323 号六楼
115 北建所字第 005447	钢筋混凝土造	2284	1,653.76	500.2634	环北路一段 323 号七楼
合计			33,635.09	10,174.6147	

（四）复核范围内资产概况

（1）房屋建筑物

台湾弘讯公司申报的房屋建筑物账面原值新台币 110,149.29 万元，账面净值新台币 99,324.15 万元，房屋建筑物面积共计 33,635.09m²，其中：专有面积 18,428.19m²，公设面积 15,206.90m²，地上 7 层，地下 2 层，其中地上 2F&3F&4F 已对外出租。房屋建筑物建成于 2022 年 1 月 13 日，坐落于台湾省新竹县竹北市环北路一段 323 号，房屋结构为钢筋混凝土造，为企业通过自建方式取得，房屋证载用途为工厂。截至评估基准日，企业已取得编号为“115 北建所字第 005441、115 北建所字第 005442、115 北建所字第 005443、115 北建所字第 005444、115 北建所字第 005445、115 北建所字第 005446 和 115 北建所字第 005447 号”房屋建筑物所有权状。

（2）土地所有权

台湾弘讯公司申报土地所有权账面价值新台币 65,094.47 万元，土地面积 9,001.17m²，



为企业以购买取得所有权，取得日期 2019 年 6 月 4 日，土地位于台湾省新竹县竹北市台元段 367-5 地号，土地使用分区为乙种工业区。截至评估基准日，已取得编号为“108 北地所字第 013799 号”土地所有权状。

台湾弘讯公司提供的资料表明以上房屋建筑物和土地所有权产权归台湾弘讯公司所有，无产权纠纷。

台湾弘讯公司提供的资料表明以上房屋建筑物和土地所有权已设立抵押、担保。

（五）不动产估价结果

冠宏不动产估价事务所接受台湾弘讯公司的委托，采用成本法和收益法，按照必要的估价程序，对台湾弘讯公司持有的位于台湾省新竹县竹北市台元段 367-5 地号房屋建筑物和土地所有权的市场价值进行估价，并出具编号为“115 冠估 GH10001”的不动产估价报告书，估价报告披露的估价结论为不含税新台币 209,422.00 万元（新台币贰拾亿玖仟肆佰贰拾贰万元整）。

现我公司接受弘讯科技的委托，特对冠宏不动产估价事务所出具的不动产估价报告书进行复核，并出具复核报告，为台湾弘讯公司实施本次经济行为提供价值参考依据。

三、 复核基准日

本次复核基准日为2026年8月31日，由委托人确定。

四、 复核依据

本次复核遵循的依据主要包括权属依据，以及复核过程中参照的取价依据和其他参考依据，具体如下：

（一） 权属依据

1. 房屋建筑物所有权状、土地所有权状；
2. 建筑执照存根查询系统《中国台湾新竹县政府》。

（二） 取价依据

1. 中国台湾内政部不动产交易实价查询服务网；
2. 中国台湾都市地价指数第 66 期 JUL2026；
3. 中国台湾行政院主计总处发布的营造工程物价指数；
4. 中国台湾中央银行发布的五大银行平均存款和基准利率；
5. 委托人及产权持有人提供的其他资料。



（三）其他参考依据

1. 中国台湾内政部《不动产估价技术规则》；
2. 中国台湾不动产估价师公会联合会第四号公报；
3. 中国台湾不动产估价师公会联合会第十二号公报-收益法之折现现金流量分析法估价指引；
4. 中国台湾不动产估价师公会联合会第五号公报-收益法之直接资本化法；
5. 中国台湾不动产估价师公会联合会第二号估价作业通用原则-共有不动产处分其应有部分估价通用原则；
6. 中国台湾不动产估价师公会联合会第六号估价作业通用原则-各直辖市、县（市）开发或建筑利润率参考建议；
7. 社团法人中国台北市不动产估价师公会第七号估价作业通用原则-收益资本化率及折现率之决定。
8. 北京中天和资产评估有限公司资料库。

五、 复核内容

1. 《不动产估价报告书》的估价机构、签字估价师是否具备相应的资格条件；
2. 《不动产估价报告书》的基本内容是否全面、表述是否正确；
3. 《不动产估价报告书》的过程、步骤是否全面、正确，符合规范惯例要求；
4. 《不动产估价报告书》的估价方法选取是否合理；
5. 《不动产估价报告书》的技术参数的选用是否恰当和计算是否正确；
6. 《不动产估价报告书》的假设条件是否合理；
7. 《不动产估价报告书》的估价结果是否合理。

六、 复核程序

1. 审阅《不动产估价报告书》及备查文件；
2. 审阅《不动产估价报告书》的技术说明、并复核其计算过程；
3. 审阅《不动产估价报告书》中技术参数的选用是否恰当；
4. 对《不动产估价报告书》中各项资产的估价结果进行分析性复核，判断其方法运用是否合理，结论是否公允；
5. 就需要特别说明的事项进行充分的披露。



七、 复核意见

参照中国台湾不动产估价技术规则、不动产估价师公会联合会公报和不动产估价师公会联合会估价作业通用原则，对冠宏不动产估价事务所出具的编号为“115 冠估 GH10001”《不动产估价报告书》进行复核。经复核报告中的估价内容、假设、参数和估价方法选取方面与中国台湾不动产估价技术规则不存在重大差异。同时我公司也关注到估价过程使用的特定风险调整参数系基于中国台湾不动产估价师估价作业通用原则、市场惯例及估价师累积的专业经验作出的判断，经实施复核程序后，我认为中国台湾估价师参数取值在合理区间范围内。

经实施上述分析，台湾弘讯公司持有的位于台湾省新竹县竹北市台元段 367-5 地号房屋建筑物和土地所有权于评估基准日 2026 年 8 月 31 日的市场价值评估为不含税新台币 209,422.00 万元（新台币贰拾亿玖仟肆佰贰拾贰万元整），比账面价值新台币 164,418.62 万元增值 45,003.38 万元，增值率 27.37%。该价值内涵为不含税市场价值，估值公允合理。

八、 特别事项说明

本次复核报告中陈述的特别事项是指在已确定复核结论的前提下，复核人员已发现可能影响复核结论，但非复核人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

（一）本次复核工作是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我公司及参加复核工作的评估专业人员与委托人及其他机构之间无任何特殊利害关系，评估专业人员在不动产估价报告书复核过程中恪守职业道德和规范，并做了充分的努力。

（二）报告的复核结论是反映《不动产估价报告书》中所列示的评估对象在本次复核目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对复核结论的影响，以及所在国家宏观经济政策发生变化和不可抗力对资产价格的影响。

（三）本次委估资产位于台湾省，受两岸人员往来相关政策限制，无法赴台现场清查核实，故无法对《不动产估价报告书》法律权属确认发表意见，我们假设其真实、可靠。同时，本次复核的依据参照中国台湾不动产估价技术规则、不动产估价师公会联合会公报和不动产估价师公会联合会估价通用原则；复核过程中各项参数的取值来



源，以中国台湾官方统计资料及公开市场资料为准。

（四）本次复核报告仅对《不动产估价报告书》在出具时是否符合中国台湾一般惯例的规范性发表意见，同时，我公司的复核意见不能视为是对《不动产估价报告书》中估价结论的完全保证。

（五）在报告复核过程中，委托人和不动产估价机构提供的所有资料是编制本复核报告的基础，委托人和不动产估价机构应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。若委托人和估价机构有意隐匿或提供虚假的资料以使复核人员在复核报告复核工作中产生误导，委托人及估价机构应承担由此而产生的一切法律后果。

请本报告的使用者关注上述特别事项可能对复核结论产生的影响。

九、 复核报告使用限制说明

1. 本复核报告的结论是以资产持续经营、资产继续按原用途使用为前提条件。
2. 本复核报告只能用于报告载明的目的和用途。
3. 本复核报告只能由本报告载明的委托人使用。
4. 本复核报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
5. 复核结论的使用有效期自本次复核报告评估基准日 2026 年 8 月 31 日起一年内有效。
6. 本复核报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，我公司不承担责任。
7. 本复核报告经资产评估机构盖章后方可正式使用。

十、 复核报告日

本复核报告日为 2026 年 10 月 13 日。

十一、 盖章

资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司





复核报告附件

- 一、委托人和产权持有人法人营业执照复印件
- 二、北京中天和资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 三、北京中天和资产评估有限公司备案公告复印件
- 四、北京中天和资产评估有限公司从事证券服务业务备案复印件