

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州东山精密制造股份有限公司  
拟转让苏州诚镓精密制造有限公司股权项目  
资产评估报告

金证通评报字[2018]第 0108 号

(共一册, 第一册)



江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

2018年10月30日

## 目 录

声 明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	4
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	9
四、 价值类型.....	10
五、 评估基准日 .....	10
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程和情况 .....	18
九、 评估假设.....	20
十、 评估结论.....	21
十一、 特别事项说明 .....	23
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	24
十三、 资产评估报告日.....	24
附 件.....	26

## 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。

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。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产和负债清单、未来收益预测由委托人、被评估单位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。

五、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。

六、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。

七、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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**苏州东山精密制造股份有限公司**  
**拟转让苏州诚镓精密制造有限公司股权项目**  
**资产评估报告**

**摘 要**

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受苏州东山精密制造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、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对苏州诚镓精密制造有限公司股东全部权益在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：苏州东山精密制造股份有限公司。

被评估单位：苏州诚镓精密制造有限公司。

经济行为：苏州东山精密制造股份有限公司拟转让苏州诚镓精密制造有限公司 100% 股权，为此需要对苏州诚镓精密制造有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估目的：股权转让。

评估对象：苏州诚镓精密制造有限公司的股东全部权益。

评估范围：苏州诚镓精密制造有限公司的全部资产和负债，包括包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和各类负债等。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018 年 6 月 30 日。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：本评估报告选取资产基础法评估结果作为评估结论。经资产基础法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 9,650.38 万元，大写玖仟陆佰伍拾万叁仟捌佰元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2019 年 6 月 29 日截止。

特别事项说明：未发现被评估单位于评估基准日存在可能对评估结论产生影响的特别事项。



苏州东山精密制造股份有限公司  
拟转让苏州诚镓精密制造有限公司股权项目  
资产评估报告

正文

苏州东山精密制造股份有限公司：

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对苏州东山精密制造股份有限公司拟转让苏州诚镓精密制造有限公司 100% 股权所涉及的苏州诚镓精密制造有限公司股东全部权益在 2018 年 6 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人

企业名称：苏州东山精密制造股份有限公司

企业类型：股份有限公司(上市)

住 所：苏州市吴中区东山上湾村

法定代表人：袁永刚

注册资本：人民币 107104.8318 万元

经营范围：精密钣金加工、五金件、烘漆、微波通信系统设备制造;电子产品生产、销售;电子工业技术研究、咨询服务;超高亮度发光二极管(LED)应用产品系统工程的安装、调试、维修;生产和销售液晶显示器件、LED 照明产品、LED 背光源及 LED 显示屏、LED 驱动电源及控制系统、LED 芯片封装及销售、LED 技术开发与服务,合同能源管理;销售新型触控显示屏电子元器件产品,照明工程、城市亮化、景观工程的设计、安装及维护;太阳能产品系统的生产、安装、销售;太阳能工业技术研究、咨询服务;经营本企业自产产品及技术的出口业务;经营本企业生产、科研所需的原辅材料,仪器仪表、机械设备零配件及技术的进口业务;租赁业务;经营进料加工和“三来一补”业务。(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）被评估单位

### 1. 基本情况

企业名称：苏州诚镓精密制造有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：苏州吴中经济开发区旺山工业园富民工业小区二期

法定代表人：王敏

注册资本：人民币 8000 万元

经营范围：精密金属结构件、半导体设备、电子产品的研发、生产、加工、销售及售后服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务。（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. 历史沿革

苏州诚镓精密制造有限公司于 2011 年 5 月由苏州东山精密制造股份有限公司单独出资组建，注册资本为人民币 2500 万元，其中苏州东山精密制造股份有限公司实际出资 2500 万元，占注册资本的 100%。

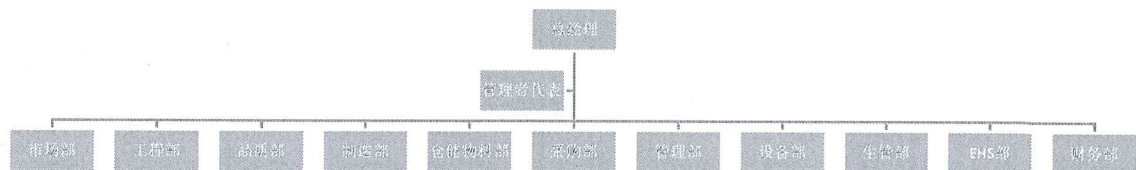
2011 年 9 月，苏州东山精密制造股份有限公司以 1 元/单位注册资本价格向公司增资 5500 万元，全部计入实收资本，本次增资后公司的注册资本增加至 8000 万元。

截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，苏州诚镓精密制造有限公司的股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	苏州东山精密制造股份有限公司	8,000.00	100.00%
	合计	8,000.00	100.00%

### 3. 组织结构

苏州诚镓精密制造有限公司的组织结构图如下：



目前，公司员工共 731 人，制造部 583 人，品质部 108 人，采购部 5 人，工程部 12 人，市场部 5 人，管理部 18 人。

#### 4. 企业经营概况

##### (1) 公司主要业务

苏州诚镓精密制造有限公司主要业务为精密金属结构件的研发、生产及销售，致力于为客户提供一站式精密金属结构件解决方案。

##### (2) 经营模式

###### ① 采购模式

公司采购的原材料主要为铝锭、铝板等，均为工业生产常用的原材料，公司地处长三角地区，上述原材料供应充足。

公司目前实行以订单为导向的直接采购模式，公司除保持日常生产经营所需的基本原材料外，库存备货较少。

公司建有供应商库，通过完整、严格的筛选体系确定入库的供应商名单，并对供应商进行每年一次的定期质量考核和多次不定期的质量考核。供应商库制度保证了公司的采购质量，有效控制了公司的采购成本。

公司采购流程如下：

公司接到客户订单前，与客户沟通订单产品所需原材料要求，并将客户需求传达至采购部，采购部对照公司的供应商库，优先选择已入库的供应商，如果供应商库中没有可以提供所需原材料的供应商，则由公司进行公开询价，并在报价的供应商中按照公司的审核体系选择合适的供应商。

###### ② 生产模式

公司生产模式为以销定产，根据客户订单安排生产。

公司产品生产周期因产品的复杂程度和客户对交货期的要求不同而异，一般而言，产品量产以后，生产周期最快两至三天，一般为一周到十天。

公司生产流程如下：

公司获取订单后由生产部门设计、选择合适的工艺流程，生成生产计划表然后安排生产，由质量控制部负责生产过程的监控和信息反馈。

###### ③ 销售模式

公司的销售一般采取直接面向客户的直销模式，公司目前大部分客户均为多年合作的老客户，公司获得客户的供应商认证资格后便与客户形成常态化销售体系，公司按照客户订单组织采购、生产并向客户或客户指定的供应商交货。

对于新客户开发，公司通过自身优质的服务，稳定老客户的同时也使老客户推荐有精密金属结构件的需求的潜在客户，市场部向潜在客户展示公司可提供的产品和服务。潜在客户前来公司考察并与公司生产研发人员就产品可行性和设计方案进行探讨，达成一致后，公司对提供产品进行报价，客户接受后与公司签订合同或框架性协议。



### (3) 研发状况

经过多年的研发和生产实践，公司掌握了精密结构件各生产环节的核心技术，公司的技术研发已形成了比较完善的组织机构、管理制度和运行机制，具备较为完备的研究开发所需基础条件，为企业技术创新、产品技术开发、技术引进吸收、技术改造建立了平台。截至目前，公司已取得 1 项发明专利，8 项实用新型专利。

### (4) 公司在行业中的地位、竞争优势及劣势

精密金属制造服务企业主要集中在欧美、日本等发达工业化国家。近年来，我国尤其是台湾地区不断引进吸收国外先进技术和自主创新，诞生了一批生产工艺高超的精密金属制造企业，长江三角洲、珠江三角洲和环渤海等市场经济和民营经济较为发达的地区，集中了全国超过 80% 的精密制造企业，外资企业和台资企业的技术水平和销售规模又在上述区域中占有领先地位。但随着精密制造技术的升级，也涌现出一批诸如长盈精密、科森科技等可以提供高精密度金属结构件的领先企业，苏州诚镓精密制造有限公司在国内也能占有一席之地。

#### ① 高端客户优势

公司一直以为客户提供最优质的服务为宗旨，而获得知名客户的认证则是公司工艺水平和服务水平实力的综合体现。

国际知名企业一般有着悠久的发展历史和行业内领先的销售规模，这些企业对供应商的认证门槛较高，为了保持自己的声誉、市场地位、生产经营的稳定性，这些企业不会轻易更换已经通过认证的供应商。因此，只要公司提供的产品符合客户对质量和交货期的要求，公司将持续获得上述企业的订单，有利于保持公司业务稳定性。同时公司长时间与知名客户合作过程中，也累计了各行业先进的设计经验和市场口碑，良好的口碑和成功合作案例的宣传都将为公司带来更多的国际知名客户，从而形成良好的循环，不断扩大公司的业务领域。

#### ② 研发技术的优势

公司自成立以来，通过人才引进及自主研发，形成了独立从事笔记本电脑结构件的制造所需的开发、设计、生产等技术力量，近年来公司进一步加大研发投入，通过引进经验丰富的技术人员、工程师等，提高科技创新能力，有效的加强了对客户需求的响应能力和对市场变化的反应能力。

#### ③ 竞争劣势

相较于行业内其他竞争对手，公司虽然凭借较强的技术优势在笔记本电脑结构件行业打开了市场，获得了顾客的广泛认可，但在注册资本、产量和收入等规模指标上与行业内领先企业还有一定差距。

### (5) 公司的发展战略

#### ① 加强内部管理，提高工作效率



公司将升级和完善管理体系文件、工艺技术规范文件，规范员工工作行为，用合理的制度来规范管理工作，提高企业整体运行效率。

## ② 开拓新业务

近年来，随着精密结构件行业的大力发展，公司管理层意识到需要利用自身优势，在维护好现有产品的前提下，开发新的业务方向。

## 5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年6月30日
资产总计	32,780.36	33,567.77	39,265.47
负债合计	25,891.22	25,642.05	30,675.52
所有者权益合计	6,889.14	7,925.72	8,589.96

项目	2016年	2017年	2018年1-6月
营业收入	19,362.63	31,515.31	8,832.12
利润总额	295.08	1,280.36	881.41
净利润	112.38	1,036.58	688.94

被评估单位 2016 年、2017 年的财务报表均已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告，近一期财务报表未经审计。

## 6. 委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人、被评估单位以及国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人外，资产评估委托合同中未约定其他的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据苏州东山精密制造股份有限公司的《资产评估委托合同》，苏州东山精密制造股份有限公司拟转让苏州诚镓精密制造有限公司 100% 股权，为此需要对苏州诚镓精密制造有限公司的股东全部权益价值进行评估，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

#### (一) 评估对象和评估范围概况

本次评估对象为苏州诚镓精密制造有限公司的股东全部权益。

本次评估范围为苏州诚镓精密制造有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和各类负债等。总资产账面价值 392,654,745.16 元，总负债账面价值 306,755,184.71 元，所有者权益账面价值 85,899,560.45 元。

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。

#### (二) 评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括存货、设备类和其他无形资产。

##### 1. 存货

存货包括原材料、在产品（自制半成品）、产成品（库存商品）。其中，原材料主要为企业生产所用的不锈钢块、刀柄等，分布于仓库内；在产品（自制半成品）主要为正在生产过程中尚未完工的各类变支架等，分布于生产车间内；产成品（库存商品）主要为企业生产的各种用于对外销售各种型号的盖板、小件等，分布于仓库内。

##### 2. 设备类

设备类资产共计 19961 台（套），购置于 2011 年至 2018 年间，主要分布于公司厂区内。其中，机器设备共 19119 台（套/米），主要包括加工中心、多用途六关节机器人、氧化线、粉体烤漆线等设备，主要分布于生产车间。电子及其他设备共 842 台（套），包括电脑、服务器、空调、办公家具等，主要分布于办公楼。

经现场勘查，设备的维护保养良好，在用设备性能可靠，质量稳定，除 3 台（套）设备待报废之外，均处于正常使用状态。

##### 3. 其他无形资产

企业申报的其他无形资产共计 14 项，包括外购软件 5 项、专利权 9 项，其中专利权 9 项均为账面未反映的无形资产。企业拥有的专利权、外购软件清单如下：

专利权清单

专利号/申请号	专利名称	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
ZL2015206970656	一种防止机台空运行的滚湾设备	2015/09/10	2016/02/03	实用新型	专利权维护
ZL2015206969714	一种滚湾设备	2015/09/10	2016/03/23	实用新型	专利权维护
ZL2016213870375	一种不规则曲面打磨设备	2016/12/16	2017/08/08	实用新型	专利权维护
ZL2017208620213	一种自动化打磨设备	2017/07/17	2018/03/13	实用新型	专利权维护
ZL2017208620317	一种专用真空治具	2017/07/17	2018/03/13	实用新型	专利权维护

专利号/申请号	专利名称	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
2016111702670	一种铝合金镜面抛光设备及抛光方法	2016/11/17	2018/04/02	实用新型	待发证书
2016111678436	一种不规则曲面打磨设备及使用方法	2016/11/16	2018/01/04	发明	待发证书
2017105795973	一种自动化打磨设备及使用方法	2017/12/26	2018/01/04	实用新型	待发证书
2017105795954	一种 LOGO 组装方法	2017/07/26	2018/07/31	实用新型	待发证书

上述专利的权利人均为苏州诚镓精密制造有限公司，无共有人。

#### 外购软件清单

软件名称	购置日期	原始入账价值	账面价值	预计尚可使用年限
AMD 编程软件	2011/10/1	240,097.44	0.00	3.2
防伪开票接口软件	2011/10/1	6,837.61	0.00	3.2
防重码软件	2015/11/1	5,128.21	569.81	7.3
西门子 NX 软件	2015/12/1	181,965.82	25,272.91	7.4
条码防重码程序	2017/5/1	5,128.21	3,133.91	8.8

### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为专利权 9 项，处于待发证书状态的有 4 项专利，其他专利已取得相应的权利证书。

### (四) 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(或者评估值)

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

## 四、价值类型

根据评估目的，本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

本项目评估基准日是 2018 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。



## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1. 《资产评估项目委托函》。

### (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. 《中华人民共和国公司法》(根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(根据2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
4. 《中华人民共和国专利法》(根据2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令 第 512 号);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据国务院令 第 691 号第二次修正);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(根据财政部、国家税务总局令 第 65 号修正);
9. 《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);
10. 《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);
11. 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[2017]31 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32 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[2017]34 号);
7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36 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——机器设备》(中评协[2017]39 号);



10. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44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);
14. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
15. 其它相关行业规范。

#### (四) 权属依据

1. 专利证书;
2. 重要资产购置合同或凭证;
3. 其他权属证明文件。

#### (五) 取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》;
2. 机械工业出版社出版的《机电产品价格信息查询系统》、《机电产品报价手册》、《机电设备评估价格信息》;
3. “评估资讯网”、“太平洋电脑网”、“中关村在线”、“天极网”等网站中的设备价格信息;
4. 企业提供的部分合同、协议等;
5. 企业管理层提供的未来收益预测资料;
6. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
7. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料;
8. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
9. 其他相关取价依据。

#### (六) 其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表;
2. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证;
3. 企业提供的经营信息和资料;
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
5. 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司技术统计资料;
6. 其它有关参考依据。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

被评估企业评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债及重要的表外资产可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，适用资产基础法。

被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，适用收益法评估。

市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源很少，故不适用市场法评估。

### (二) 收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

$F_i$ —未来第*i*个收益期的预期企业自由现金流量；

$F_n$ —详细预测期末年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第*i*年；

g—详细预测期后的永续增长率。

#### (1) 企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量 = 净利润 + 税后的付息债务利息 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资本增加

#### (2) 折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本(WACC)作为折现率，计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1-T) \times \frac{D}{D+E} + R_e \times \frac{E}{D+E}$$

其中： $R_e$ —权益资本成本；

$R_d$ —付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型(CAPM)确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中： $R_f$ —无风险利率；

$\beta$ —权益的系统性风险系数；

MRP—市场风险溢价；

$R_c$ —企业特定风险调整系数。



### (3) 收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2022 年 12 月 31 日截止，2023 年起进入永续期。

#### 2. 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

#### 3. 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

#### 4. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

## (三) 资产基础法简介

### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产、其他流动资产。

#### (1) 货币资金

包括现金、银行存款和其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

#### (2) 应收款项

包括应收票据、应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

#### (3) 预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

#### (4) 存货



包括原材料、在产品、产成品。

对于原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值。

对于在产品（自制半成品），按其折算为产成品的约当量，比照产成品进行评估。

对于在产品（自制半成品），企业对于在产品中的人工成本和制造费用按实际成本记账，在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值，以核实后的账面值作为评估值。

对于产成品，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。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；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；勉强能销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；滞销、积压、降价销售产品，应根据其可收回净收益确定评估值。

#### （5）一年内到期的非流动资产

在了解一年内到期的非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，现场勘查房屋中办公、生产区域装修改造以及使用磨损情况，按照装修的重置成本结合综合成新率确认评估值。

#### （6）其他流动资产

在了解其他流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

## 2. 固定资产-设备

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

### ①重置成本的确定

#### A. 机器设备

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）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本=设备现价+运杂费+安装费+基础费+其它合理费用+资金成本  
-可抵扣增值税额

#### B.电子及其他设备重置成本的确定

电子及其他设备的重置成本计算公式如下:

重置成本=设备现价-可抵扣增值税额

#### ②综合成新率的确定

##### A.机器设备

对于价值量较大的机器设备,在年限法理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终确定设备的综合成新率,计算公式如下:

综合成新率=理论成新率×调整系数

其中:

理论成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

调整系数=K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量(K1)、维护保养情况(K2)、设备的运行状态及故障频率(K3)、设备的利用率(K4)、设备的环境状况(K5)。

##### B.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备,直接采用年限法确定成新率,计算公式如下:

成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

对已毁损且无修复使用价值的报废设备及配件,按可回收净值确定评估价值,即以可变现收入扣减清理费用后计评估值,计算公式如下:

评估值=变现收入-清理费用

### 3. 无形资产

#### (1) 其他无形资产——软件类

对于外购软件,采用市场法评估。本次评估的外购软件在评估基准日市场上有销售,按照评估基准日的不含税市场价格作为评估值。

#### (2) 其他无形资产——技术类

对于专利权,本次采用收益法(收入分成法)进行评估,采用收入分成率估算技术类无形资产对销售收入的贡献额,选取恰当的折现率折为现值并相加,以此作为技术类无形资产的评估值,基本公式如下:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i \times K_i \times (1 - T_i) \times (1 - S_i)}{(1 + r)^i}$$

其中:V—技术评估值;

- $r$ —技术的折现率；  
 $n$ —技术的经济寿命年限；  
 $F_i$ —未来第  $i$  期与技术相关的预期营业收入；  
 $K_i$ —未来第  $i$  期的技术的收入分成率；  
 $T_i$ —未来第  $i$  期的企业所得税税率；  
 $S_i$ —未来第  $i$  期的技术先进性折减率。

#### 4. 长期待摊费用

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的合同和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的摊销过程，现场勘查房屋中办公、生产区域装修改造以及新旧情况，按照装修的重置成本结合综合成新率确认评估值。

#### 5. 递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

#### 6. 负债

评估范围内的负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

#### （一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，签订资产评估委托合同，编制资产评估计划。

#### （二）前期准备

##### 1. 制定评估方案

根据了解到的资产评估业务基本事项，制定具体评估方案，并根据评估方案拟定收集资料清单。

##### 2. 组建评估团队

根据评估计划和评估方案，结合评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，组建评估团队，配备相关专业的资产评估专业人员。

##### 3. 布置评估工作



由项目负责人向项目团队成员讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、拟采用的评估技术思路和具体操作要求等事项。同时，指导被评估单位人员按要求填报《资产评估申报表》，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备本次资产评估所需的其他相关资料。

### （三）资产核实及现场尽职调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1. 资产核实

##### （1）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

##### （2）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取相应的现场调查手段。

##### （3）补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

##### （4）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围各类资产的产权证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关产权说明文件。

#### 2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

（2）被评估单位历史沿革、控制股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料；

（3）被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；

（4）被评估单位经营计划、发展规划和收益预测资料；

（5）影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素资料；

（6）被评估单位所在行业现状与发展前景资料；



(7) 可比企业的经营情况、财务信息、股票价格或者股权交易价格等资料。

(8) 其他相关信息资料。

#### (四) 资料收集

评估人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括委托人或者其他相关当事人提供的资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。对于收集的资料，评估人员进行了核查验证，以及分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### (五) 评定估算

评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，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，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

#### (六) 内部审核、征求意见及出具报告

初步资产评估报告经我公司内部审核程序进行修改和完善，形成资产评估报告征求意见稿提交客户进行沟通，根据沟通结果进行合理完善后出具并提交资产评估报告正式稿。

### 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

#### (一) 一般假设

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

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

#### (二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化,税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定;

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规,不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项;

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整;

7.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响;

8.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致;

9.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致,不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响;

10.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签字资产评估师及本评估机构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。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估,被评估单位评估基准日总资产账面价值为 39,265.47 万元,评估价值 40,325.90 万元,增值额 1,060.42 万元,增值率 2.70%;总负债账面价值 30,675.52 万元,评估价值 30,675.52 万元,无增减值变动;所有者权益(净资产)账面价值 8,589.96 万元,评估价值 9,650.38 万元,增值额 1,060.42 万元,增值率 12.34%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日:2018年6月30日

金额单位:人民币万元

序号	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	31,399.00	31,487.12	88.12	0.28

序号	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%
2	非流动资产	7,866.47	8,838.77	972.30	12.36
3	可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	7,493.75	7,536.67	42.92	0.57
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	2.90	681.96	679.06	23,415.86
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	291.22	541.53	250.31	85.95
18	递延所得税资产	78.61	78.61	0.00	0.00
19	其他非流动资产				
20	<b>资产总计</b>	<b>39,265.47</b>	<b>40,325.90</b>	<b>1,060.42</b>	<b>2.70</b>
21	流动负债	30,675.52	30,675.52	0.00	0.00
22	非流动负债				
23	<b>负债合计</b>	<b>30,675.52</b>	<b>30,675.52</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
24	<b>所有者权益（净资产）</b>	<b>8,589.96</b>	<b>9,650.38</b>	<b>1,060.42</b>	<b>12.34</b>

## （二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 9,680.00 万元，比账面所有者权益增值 1,090.04 万元，增值率 29.62%。

## （三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 9,650.38 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 9,680.00 万元，两者相差 29.62 万元。



资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

被评估单位主要从事笔电金属结构件的生产和销售，为“重资产”企业，对企业价值影响较大的资产已全部在账面反映并已采用适当的方法进行评估，资产基础法已能较好地反映企业的市场公允价值；而收益法评估涉及的不确定性因素较多，评估结果的可靠性劣于资产基础法，故最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为 9,650.38 万元，大写玖仟陆佰伍拾万叁仟捌佰元整。

#### （四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日。

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

#### （一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

#### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

#### （三）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估未利用专家工作。

#### （四）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

#### （五）其他需要说明的事项

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估企业应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

在评估基准日以后的有效期内，如果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。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

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未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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。

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因得到资产评估报告而成为资产评估报告的使用人。

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、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 10 月 30 日。

（此页以下无正文）

(此页无正文)

资产评估机构：江苏金证通资产评估房地产估价有限公司



资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告日：2018 年 10 月 30 日

地址：南京市鼓楼区集庆门大街 272 号苏宁慧谷 E07-2 栋 1104-1105 室  
邮编：210036 电话：025-83723371 传真：025-85653872



## 附 件

- 附件一、 委托人和被评估单位营业执照
- 附件二、 委托人和相关当事人的承诺函
- 附件三、 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司营业执照副本
- 附件四、 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司资产评估资格证明文件
- 附件五、 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司证券期货相关评估资格证明文件
- 附件六、 签名资产评估师资格证明文件
- 附件七、 资产评估汇总表