

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股权转让所涉及的
苏州东吉源金属科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

金证通评报字[2018]第 0110 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	7
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程和情况.....	13
九、 评估假设	15
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明.....	18
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、 资产评估报告日	19
附 件.....	21

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由被评估单位申报并经其采用签名、盖章的方式确认；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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股权转让所涉及的
苏州东吉源金属科技有限公司股东全部权益价值
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，按照必要的评估程序，对苏州东吉源金属科技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：苏州东吉源金属科技有限公司。

经济行为：根据苏州东山精密制造股份有限公司的《资产评估项目委托函》，苏州东山精密制造股份有限公司拟转让苏州东吉源金属科技有限公司 100% 股权。

评估目的：股权转让。

评估对象：苏州东吉源金属科技有限公司的股东全部权益。

评估范围：苏州东吉源金属科技有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。

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。

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 4,477.53 万元，大写肆仟肆佰柒拾柒万伍仟叁佰元整。

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：被评估单位于评估基准日后存在土地退还等可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

苏州东山精密制造股份有限公司拟股权转让所涉及的 苏州东吉源金属科技有限公司股东全部权益价值 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，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股权转让之经济行为所涉及的苏州东吉源金属科技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（简称及代码：东山精密 002384）

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：苏州东吉源金属科技有限公司（以下简称“东吉源”）

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：苏州高新区通安镇真北路 88 号

法定代表人：严晓伟

注册资本：人民币 20000 万元

经营范围：研发、生产并销售手机、电脑类数码产品的金属外壳、底座、相关精密金属零部件、汽车零部件及其他金属零部件。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 技术开发并提供相关技术服务,合同能源管理;生产和销售微波通信系统设备电子产品、太阳能产品系统;销售新型触控显示屏电子元器件产品;自营和代理各类商品和技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外)(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)

2. 历史沿革

苏州东吉源金属科技有限公司于 2016 年 3 月由苏州东山精密制造股份有限公司出资组建,注册资本为人民币 20000 万元,苏州东山精密制造股份有限公司出资 20000 万元,占注册资本的 100%。

公司成立时股东情况如下:

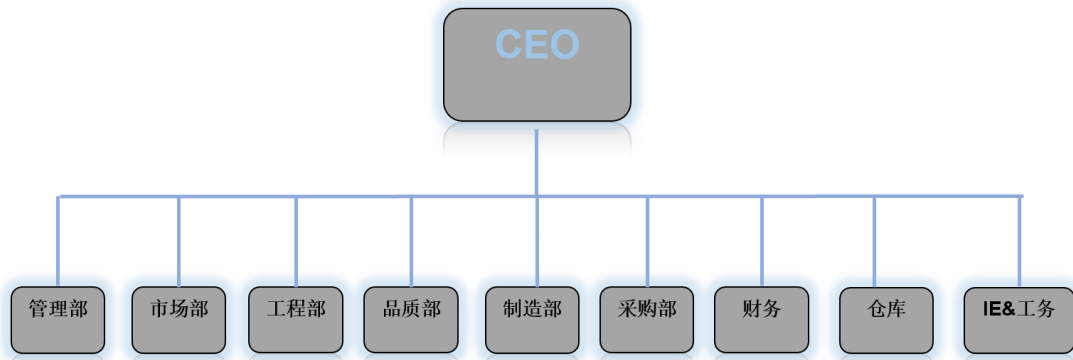
序号	股东名称	注册资本		实收资本	
		金额	占比	金额	占比
1	苏州东山精密制造股份有限公司	20,000.00	100.00%	5,260.00	100.00%
	合计	20,000.00	100.00%	5,260.00	100.00%

截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日,苏州东吉源金属科技有限公司的股东情况如下:

序号	股东名称	注册资本		实收资本	
		金额	占比	金额	占比
1	苏州东山精密制造股份有限公司	20,000.00	100.00%	5,260.00	100.00%
	合计	20,000.00	100.00%	5,260.00	100.00%

3. 组织结构

苏州东吉源金属科技有限公司的组织结构图如下:



4. 企业经营概况

苏州东吉源金属科技有限公司成立于 2016 年 3 月，注册资本人民币 20000 万元人民币，主营业务为手机、电脑类数码产品的金属外壳、底座、相关精密金属零部件、汽车零部件及其他金属零部件的制造和销售，近年公司主要客户为公司股东苏州东山精密制造股份有限公司，公司产品主要销售给关联方单位。公司现经营用场地位于苏州高新区通安镇真北路 88 号，公司无自有房屋，现有两处厂房为向苏州高新区振苏产业园管理有限公司租赁，厂房租赁面积分别为 2522m²、4397.38m²，租赁期分别为 2016 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日、2017 年 3 月 1 日至 2020 年 2 月 29 日。

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	1,359.16	7,530.91	17,925.80
负债合计	13.17	2,759.92	13,327.70
所有者权益合计	1,345.99	4,770.99	4,598.09

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-6 月
营业收入	2,161.65	3,282.27	9,336.31
利润总额	-18.68	-631.98	-230.45
净利润	-14.01	-475.00	-172.90

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）安徽分所审计，并出具了无保留意见审计报告；被评估单位 2018 年 6 月 30 日财务数据未经审计。

6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位的股东。

（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《资产评估项目委托函》，苏州东山精密制造股份有限公司拟转让苏州东吉源金属科技有限公司 100% 股权，为此需要对苏州东吉源金属科技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东吉源金属科技有限公司的股东全部权益。

本次评估范围为苏州东吉源金属科技有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。公司报表总资产账面价值 179,257,983.44 元，总负债账面价值 133,277,047.01 元，所有者权益账面价值 45,980,936.43 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，与评估单位 2018 年 6 月 30 日未经审计的财务报表一致。

（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流动资产、固定资产、在建工程 and 无形资产。

流动资产主要包括货币资金、应收款项、存货和其他流动资产等。

固定资产-设备包括机器设备、电子及其他设备，共计 179 台（套），账面原值 22,511,960.54 元，账面净值 21,084,892.44 元，均处于正常使用状态。

在建工程包括土建工程和设备安装工程，账面价值 1,791,236.08 元。其中，土建工程共 1 项，主要为 2017-WG-3 地块厂房建设项目发生的技术服务费用，由于该项目由于公司规划调整，并与当地政府部门协商退还了该项目土地，该项目现已停止。设备安装工程共 2 项，为自动喷砂机项目和阳极氧化手工生产线项目。

无形资产-土地使用权包括 1 项土地，账面原值 5,147,058.00 元，账面净值 4,948,489.94 元，面积合计 33,293.60 m²，宗地编号“苏新国土 2017-WG-3 号”，土地

为出让工业用地,由于政府规划调整以及公司产业结构调整,该土地已协商退还,相关土地款项已于 2018 年 8 月 23 日退还至东吉源公司账户。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

(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. 苏州东山精密制造股份有限公司《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);
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令 第 512 号);

6. 《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);
7. 《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);
8. 《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);
9. 《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);
10. 《企业会计准则——基本准则》(根据财政部令第 76 号修正);
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——机器设备》(中评协[2017]39 号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
12. 其它相关行业规范。

(四) 权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证;
2. 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. “阿里巴巴网”、“京东网”等网站中的设备价格信息;
3. 企业提供的部分合同、协议等;
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
5. 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. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的 2016、2017 年审计报告；
3. 苏州东吉源金属科技有限公司 2018 年 6 月 30 日财务报表；
4. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
5. 企业提供的经营信息和资料；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司技术统计资料；
8. 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资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估企业评估基准日资产负债表中各项表内资产及负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

不适宜采用收益法的理由：被评估企业成立时间不长，且被评估企业自成立以来连续亏损，未来能否扭亏为盈以及何时可以扭亏为盈难以预测，经营前景存在较大不确定性，难以对企业未来的盈利情况以及预期收益所承担的风险进行可靠预测，故不适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：由于难以找到足够的与被评估企业经营业务和规模类似的同行业可比上市公司或可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）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、存货和其他流动资产。

（1）货币资金

包括银行存款，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、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。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。

（4）存货

包括原材料、在产品和产成品。

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，企业对于在产品按实际成本记账，其成本组成内容为生产领用的原材料以及所形成的人工成本、制造费用等，在核查其成本构成与核算情况后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。

（5）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

设备类

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

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。

A. 机器设备

机器设备重置成本计算公式如下：

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

B. 电子及其他设备

电子及其他设备重置成本计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{设备现价} - \text{可抵扣增值税额}$$

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：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

其中：

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

$$\text{调整系数} = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

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：

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

3. 在建工程

对于开工时间距基准日半年以上的在建工程项目，由于账面值中不包含资金成本，在核实后的账面值基础上，按剔除其中不合理支出后的余额加计资金成本确定评估值。

4. 无形资产

土地使用权

本次纳入评估范围内土地使用权为企业于 2017 年 7 月 4 日通过出让方式取得的“2017-WG-3”地块，金额合计 11,186,650.00 元，并与苏州市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3205012017CR0059），后由于苏州高新区（虎丘区）通安镇人民政府对相应地块进行重新规划布局，以及东吉源公司因产业结构调整，原定项目无法按期开工建设，经过双方协商并签订《退地协议书》，东吉源公司退出“苏新国土 2017-WG-3 号”地块，通安镇人民政府退还东吉源公司所交纳的土地款。上述土地款已于 2018 年 8 月 23 日退还至东吉源公司银行账户。

经现场调查核实，本次评估以 2018 年 8 月政府部门退还的土地款作为评估值。

5. 长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上，复核长期待摊费用的摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

6. 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。

7. 负债

评估范围内的负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款，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；

(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) 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、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 and 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。

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 17,925.80 万元，评估价值 17,805.24 万元，减值额 120.56 万元，减值率 0.67%；总负债账面价值 13,327.70 万元，评估价值 13,327.70 万元，无增减值变动；股东全部权益（净资产）账面价值 4,598.09 万元，评估价值 4,477.53 万元，减值额 120.56 万元，减值率 2.62%。

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	14,730.97	14,728.62	-2.35	-0.02
2	非流动资产	3,194.83	3,076.62	-118.21	-3.70
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	2,108.49	2,142.82	34.33	1.63
9	在建工程	179.12	118.79	-60.33	-33.68
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	494.85	402.64	-92.21	-18.63
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	193.16	193.16	-	0.00
18	递延所得税资产	219.21	219.21	-	0.00
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	17,925.80	17,805.24	-120.56	-0.67
21	流动负债	13,327.70	13,327.70	-	0.00
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	13,327.70	13,327.70	-	0.00
24	股东全部权益（净资产）	4,598.09	4,477.53	-120.56	-2.62

（二）评估结论

被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为 4,477.53 万元，大写肆仟肆佰柒拾柒万伍仟叁佰元整。

本评估报告没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（三）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相关报告情况

本次评估未利用专家工作。

（四）重大期后事项

2017年7月4日苏州东吉源金属科技有限公司与苏州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3205012017CR0059），通过出让方式取得宗地编号为“苏新国土 2017-WG-3 号”土地，后由于苏州高新区（虎丘区）通安镇人民政府对相应地块进行重新规划布局，以及东吉源公司因产业结构调整，原定项目无法按期开工建设，经过双方协商并签订《退地协议书》，东吉源公司退出“苏新国土 2017-WG-3 号”地块，通安镇人民政府退还东吉源公司所交纳的土地款。上述土地款已于 2018 年 8 月 23 日退还至东吉源公司银行账户。

本次对纳入评估范围的土地以 2018 年 8 月政府部门退还的土地款作为评估值。

（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、 被评估单位基准日财务报表、2016 年及 2017 年审计报告
- 附件二、 委托人和被评估单位营业执照
- 附件三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件四、 委托人和相关当事人的承诺函
- 附件五、 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司营业执照副本
- 附件六、 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
- 附件七、 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
- 附件八、 签名资产评估师资格证明文件
- 附件九、 评估明细表