

**诺力机械股份有限公司拟以支付现金及发行股份方式  
购买资产涉及的无锡中鼎物流设备有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告**

坤元评报〔2016〕330号

**坤元资产评估有限公司**

二〇一六年八月三日

## 目 录

注册资产评估师声明 .....	2
资产评估报告·摘要 .....	3
资产评估报告·正文 .....	6
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者 .....	6
二、评估目的 .....	12
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型及其定义 .....	18
五、评估基准日 .....	18
六、评估假设 .....	18
七、评估依据 .....	19
八、评估方法 .....	22
九、评估过程 .....	32
十、评估结论 .....	34
十一、特别事项说明 .....	36
十二、评估报告使用限制说明 .....	38
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日资产负债表 .....	40
二、委托方和被评估单位法人营业执照 .....	41
三、委托方和被评估单位的承诺函 .....	43
四、签字注册评估师承诺函 .....	45
五、评估机构法人营业执照 .....	46
六、评估机构资格证书 .....	47
七、签字注册评估师资格证书 .....	48
八、评估业务约定书 .....	50
九、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	55
无锡中鼎公司评估结果汇总表及明细表 .....	68
无锡中云公司评估结果汇总表及明细表 .....	270

## 注册资产评估师声明

1. 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作成果。
6. 本次评估中，评估师对列入评估范围的项目施工现场进行了抽查核实，对于未进行现场核实的项目是通过发函询证、获取现状照片等替代性程序对上述资产的实物状况进行了解，评估结论是依据企业填报的明细表及相关资料真实、完整为基础作出的。除此以外，注册资产评估师及其业务助理人员已对其他评估对象进行了现场勘察。
7. 注册资产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。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
9. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

# 诺力机械股份有限公司拟以支付现金及发行股份方式 购买资产涉及的无锡中鼎物流设备有限公司 股东全部权益价值评估项目

## 资产评估报告

坤元评报〔2016〕330号

### 摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

#### 一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为诺力机械股份有限公司（以下简称“诺力股份公司”），被评估单位为无锡中鼎物流设备有限公司（以下简称“无锡中鼎公司”）。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

#### 二、评估目的

诺力股份公司拟以支付现金及发行股份方式购买无锡中鼎公司的 90%股权，根据评估业务约定书的约定，聘请评估机构对该经济行为涉及的无锡中鼎公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供无锡中鼎公司股东全部权益价值的参考依据。

#### 三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的无锡中鼎公司的股东全部权益。

评估范围为无锡中鼎公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产

（包括长期应收款、长期股权投资、建筑物类固定资产、设备类固定资产、无形资产——土地使用权、无形资产——其他无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产）及流动负债。按照无锡中鼎公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2016 年 3 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 436,062,635.19 元、336,129,776.02 元和 99,932,859.17 元。

#### **四、价值类型及其定义**

本次评估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**

评估基准日为 2016 年 3 月 31 日。

#### **六、评估方法**

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

#### **七、评估结论**

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，无锡中鼎公司股东全部权益的评估价值为 606,600,000.00 元（大写为人民币陆亿零陆佰陆拾万圆整）。

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

#### **八、评估结论的使用有效期**

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2016 年 3 月 31 日起至 2017 年 3 月 30 日止。

#### **九、对评估结论产生影响的特别事项**

1. 无锡中鼎公司一期车间扩建项目（建筑面积 659.00 平方米，账面价值 851,430.00 元），尚未取得房屋所有权证。无锡中鼎公司提供了建设工程规划许可证及原始建设资料，证明上述资产应属其所有。另外存在账面未记录一套自行建造

的自动化仓库系统，无锡中鼎公司提供了相关的购建资料，证明上述资产应属其所有。

2. 无锡中鼎公司承诺，截至评估基准日，除以下事项外不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

(1) 被评估单位以拥有的房产证号为锡房权证字第 WX1000641193 号的房屋（建筑面积 115.53 平方米）、国有土地使用证号为锡滨国用（2012）第 016412 号的土地（土地面积 21.80 平方米）为抵押物，为被评估单位向中国银行股份有限公司无锡惠山支行借款 2,500 万元人民币提供担保，担保期限为 2015 年 3 月 12 日至 2020 年 3 月 11 日。

(2) 被评估单位以拥有的房产证号为锡房权证字第 HS1000781250 号的房屋（建筑面积 9,636.33 平方米）、国有土地使用证号为锡惠国用（2013）第 000247 号的土地（土地面积 19,242.40 平方米）为抵押物，为被评估单位向中国银行股份有限公司无锡惠山支行借款 2,500 万元人民币提供担保，担保期限为 2015 年 4 月 15 日至 2020 年 4 月 14 日。

3. 截至评估基准日，无锡中鼎公司存在以下租赁事项：

(1) 无锡中鼎公司向无锡江南工业设计大厦有限公司租用位于无锡市蠡园开发区鸿桥路 801 号无锡现代国际工业设计大厦 14 楼 03 室房屋，合计建筑面积 123.82 平方米，租赁期限自 2015 年 9 月 7 日至 2018 年 9 月 6 日，年租金 36,155.40 元。

(2) 无锡中鼎公司向无锡市科欣机械有限公司租用位于无锡市惠山区洛社镇盛巷村（现洛社镇雅西社区）的厂房，出租面积 3,060 平方米，租赁期限自 2016 年 7 月 3 日至 2021 年 7 月 2 日，年租金 462,000.00 元。

**评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。**

# 诺力机械股份有限公司拟以支付现金及发行股份方式 购买资产涉及的无锡中鼎物流设备有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2016〕330号

诺力机械股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟以支付现金及发行股份方式购买资产涉及的无锡中鼎物流设备有限公司股东全部权益在2016年3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、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为诺力机械股份有限公司，被评估单位为无锡中鼎物流设备有限公司。

### （一）委托方概况

1. 名称：诺力机械股份有限公司（以下简称“诺力股份公司”）
2. 住所：浙江省长兴县太湖街道长州路528号
3. 法定代表人：丁毅
4. 注册资本：壹亿陆仟万元整
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000717628655G
7. 经营范围：仓储设备、液压搬运机械、高空作业平台、多功能电力抢修平台、起重机械、建筑机械、起重运输设备及配件、五金工具、叉车、电子电器的设计、制造、加工、销售、租赁、维修、售后服务，机械设备的销售及租赁服务，电瓶的

租赁及维修，经营进出口业务。（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）

## （二）被评估单位概况

### 一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：无锡中鼎物流设备有限公司（以下简称“无锡中鼎公司”）
2. 住所：无锡市惠山区洛社镇大槐路5号
3. 法定代表人：张耀明
4. 注册资本：7,400万元人民币
5. 公司类型：有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91320206684934305A
7. 发照机关：无锡市惠山区市场监督管理局
8. 经营范围：起重运输设备、自动化立体仓库成套设备、输送设备及辅助设备、自动控制系统、货架、金属结构件的设计、研发、制造、销售、安装、维修；应用软件的开发。（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）企业历史沿革

#### 1、2009年2月，无锡中鼎公司成立

无锡中鼎公司成立时的注册资本为500万元，其中自然人张耀明认缴出资450万元，张技认缴出资50万元，均为货币出资。张技为张耀明之子。2009年2月9日，无锡方正会计师事务所有限公司对上述出资出具了锡方正（2009）验字157号《验资报告》，对无锡中鼎公司的出资情况进行了审验。2009年2月9日，无锡中鼎公司取得了由无锡市惠山工商行政管理局颁发的注册号为320206000131877的企业法人营业执照。

无锡中鼎公司设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	实缴比例	认缴出资比例	出资方式
张耀明	450.00	450.00	100.00%	90.00%	货币资金
张技	50.00	50.00	100.00%	10.00%	货币资金
合计	500.00	500.00	100.00%	100.00%	

#### 2、2010年8月，无锡中鼎公司第一次增资

2010年8月19日，无锡中鼎公司股东会通过决议，同意无锡中鼎公司注册资本由500万元增至1,080万元，其中张耀明出资额由450万元增至972万元，张技

出资额由 50 万元增至 108 万元。本次增资价格为注册资本 1:1, 均以货币方式出资。

2010 年 8 月 19 日, 无锡金达信会计师事务所有限公司出具了锡金会师验字 (2010) 第 110 号《验资报告》, 对上述出资情况进行了审验。2010 年 8 月 26 日, 无锡中鼎公司办理完成本次增资的工商变更登记手续, 并取得最新的企业法人营业执照。

本次新增注册资本后, 无锡中鼎公司的股权结构如下:

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	实缴比例	认缴出资比例	出资方式
张耀明	972.00	972.00	100.00%	90.00%	货币资金
张技	108.00	108.00	100.00%	10.00%	货币资金
合计	1,080.00	1,080.00	100.00%	100.00%	

### 3、2012年1月, 无锡中鼎公司第二次增资

2012 年 1 月 11 日, 无锡中鼎公司股东会通过决议, 同意无锡中鼎公司注册资本由 1,080 万元增至 1,580 万元, 其中张耀明出资额由 972 万元增至 1,472 万元。本次增资价格为注册资本 1:1, 以货币方式出资。

2012 年 1 月 11 日, 无锡公众会计师事务所有限公司出具了锡公众验 (2012) 第 012 号《验资报告》, 对上述出资情况进行了审验。2012 年 1 月 11 日, 无锡中鼎公司办理完成本次增资的工商变更登记手续, 并取得最新的企业法人营业执照。

本次新增注册资本后, 无锡中鼎公司的股权结构如下:

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	实缴比例	认缴出资比例	出资方式
张耀明	1,472.00	1,472.00	100.00%	93.16%	货币资金
张技	108.00	108.00	100.00%	6.84%	货币资金
合计	1,580.00	1,580.00	100.00%	100.00%	

### 4、2012年6月, 无锡中鼎公司第三次增资

2012 年 6 月 4 日, 无锡中鼎公司股东会通过决议, 同意无锡中鼎公司注册资本由 1,580 万元增至 3,080 万元, 其中新增股东张科以货币形式出资 1,500 万元, 增资价格为注册资本 1:1。其中张科为张耀明之子, 张技之胞兄。

2012 年 6 月 1 日, 无锡公众会计师事务所有限公司出具了锡公众验 (2012) 第 255 号《验资报告》, 对上述出资情况进行了审验。2012 年 6 月 4 日, 无锡中鼎公司办理完成本次增资的工商变更登记手续, 并取得最新的企业法人营业执照。

本次新增注册资本后, 无锡中鼎公司的股权结构如下:

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	实缴比例	认缴出资比例	出资方式
------	------------	------------	------	--------	------

张耀明	1,472.00	1,472.00	100.00%	47.79%	货币资金
张技	108.00	108.00	100.00%	3.51%	货币资金
张科	1,500.00	1,500.00	100.00%	48.70%	货币资金
合计	3,080.00	3,080.00	100.00%	100.00%	

#### 5、2015年7月，无锡中鼎公司第四次增资

2015年7月9日，无锡中鼎公司股东会通过决议，同意无锡中鼎公司注册资本由3,080万元增至7,400万元，其中张科的出资额由1,500万元增至5,820万元，并通过了新的公司章程。公司章程约定本次增资部分4,320万元的出资时间为公司成立之日起20年内。本次增资价格为注册资本1:1，出资方式为货币。

2015年7月10日，无锡中鼎公司办理完成本次增资的工商变更登记手续，并取得最新的企业法人营业执照。

本次新增注册资本后，无锡中鼎公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	实缴比例	认缴出资比例	出资方式
张耀明	1,472.00	1,472.00	100.00%	19.89%	货币资金
张技	108.00	108.00	100.00%	1.46%	货币资金
张科	5,820.00	1,500.00	25.77%	78.65%	货币资金
合计	7,400.00	3,080.00	41.62%	100.00%	

#### 6、2015年11月，无锡中鼎公司股权转让

2015年11月23日，无锡中鼎公司股东会通过决议，同意张耀明将所持1,400万元无锡中鼎公司股权按注册资本1:1的价格转让给张元超，同意张技将所持108万元无锡中鼎公司股权按注册资本1:1的价格转让给张科。其中张元超为张科之子。同日，相关交易方就上述事项签署了股权转让协议。

2015年11月27日，无锡中鼎公司办理完成本次股权转让的工商变更登记手续，并取得最新的企业法人营业执照。

本次工商变更后，无锡中鼎公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	实缴比例	认缴出资比例	出资方式
张耀明	72.00	72.00	100.00%	0.97%	货币资金
张科	5,928.00	1,608.00	27.13%	80.11%	货币资金
张元超	1,400.00	1,400.00	100.00%	18.92%	货币资金
合计	7,400.00	3,080.00	41.62%	100.00%	

#### 7、2015年12月，无锡中鼎公司股东认缴注册资本已缴足

2015年11月30日，无锡公众会计师事务所有限公司出具了锡公众验（2015）第023号《验资报告》，验证张科已缴纳新增实收资本2,000万元，无锡中鼎实收资

本为 5,080 万元。

2015 年 12 月 31 日，无锡公众会计师事务所有限公司出具了锡公众验（2015）第 025 号《验资报告》，验证张科已缴纳新增实收资本 2,320 万元，无锡中鼎实收资本为 7,400 万元。本次实缴出资后，无锡中鼎的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	实缴比例	认缴出资比例	出资方式
张耀明	72.00	72.00	100.00%	0.97%	货币资金
张科	5,928.00	5,928.00	100.00%	80.11%	货币资金
张元超	1,400.00	1,400.00	100.00%	18.92%	货币资金
合计	7,400.00	7,400.00	100.00%	100.00%	

截至评估基准日，无锡中鼎公司的注册资本及股权结构未发生变化。

三) 被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

#### 母公司报表口径

单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	基准日
资产	246,390,856.98	414,632,731.74	436,062,635.19
负债	207,705,992.69	315,502,902.93	336,129,776.02
股东权益	38,684,864.29	99,129,828.81	99,932,859.17
项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
营业收入	128,615,613.78	153,793,278.65	31,607,685.06
营业成本	88,060,861.85	109,367,305.07	24,560,135.96
利润总额	10,699,968.14	11,181,805.32	1,103,508.85
净利润	10,264,113.96	10,097,507.44	803,030.36

#### 合并报表口径

单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	基准日
资产	251,862,416.93	408,901,011.31	426,393,973.14
负债	200,823,787.19	309,771,182.50	325,039,420.38
股东权益	51,038,629.74	99,129,828.81	101,354,552.76
归属于母公司股东权益	51,038,629.74	99,129,828.81	101,354,552.76
项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
营业收入	128,615,613.78	153,793,278.65	31,607,685.06
营业成本	84,653,101.96	104,489,487.46	22,154,509.70
利润总额	16,641,116.58	16,475,496.95	2,712,201.39
净利润	16,205,262.40	15,391,199.07	2,224,723.95
归属于母公司所有者的净利润	16,205,262.40	15,391,199.07	2,224,723.95

上述年度及基准日的财务报表均经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

#### 四) 公司经营概况

## 1. 公司的主营业务

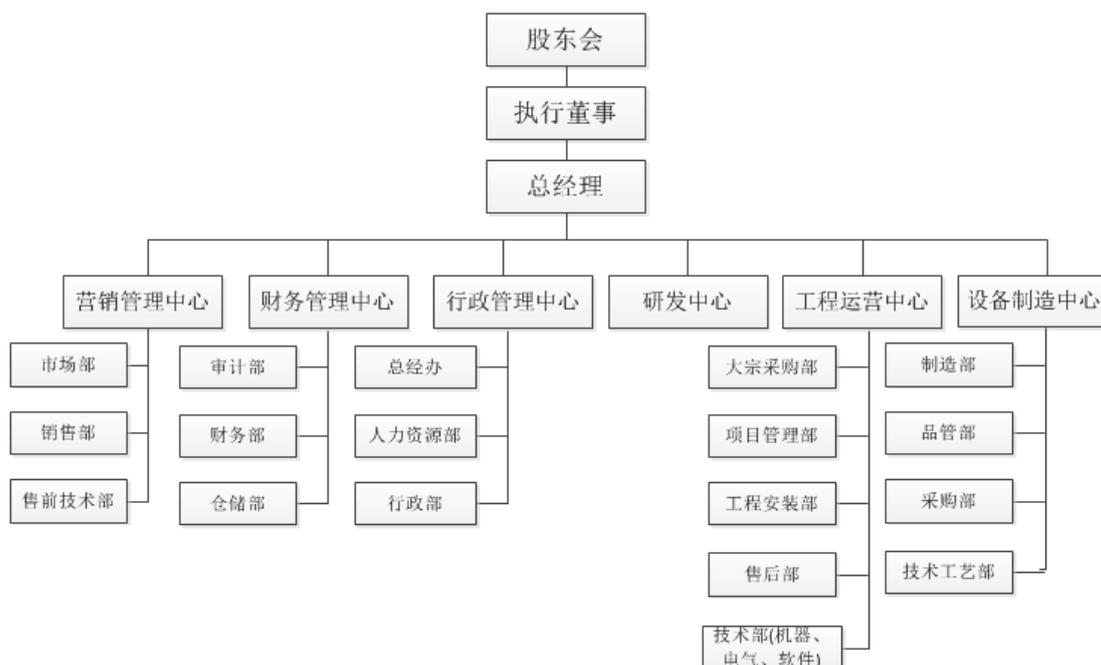
无锡中鼎公司的主营业务为智能化物流系统集成及相关物流设备的研发设计、生产制造、安装调试与技术服务，以实现智能化制造、仓储、输送、分拣等物流系统工程一站式作业。无锡中鼎公司基于产业链完整、核心设备自主研发制造、多行业服务能力、从业经验丰富、客户资源广泛等优势，为客户提供定制化的智能物流系统集成综合解决方案，使客户实现物料出入库、存储、无人输送与搬运、生产、分拣与拣选、配送、生产上下料、数据分析等物流运输流程的自动化、信息化和智能化，在提升效率和准确性、节约人力成本、减少土地占用等方面为客户创造价值。

## 2. 公司经营管理状况

无锡中鼎公司具有高新技术企业、江苏省认定企业技术中心、中国物流与采购联合会冷链物流专业委员会理事单位等资质，近年来获得江苏省信息化与工业化融合转型升级示范企业、中国物流技术装备行业创新技术产品奖、中国冷链“金链奖”优秀产品应用案例、中国绿色仓储与配送知名品牌等荣誉，其开发的产品与项目先后获得国家火炬计划产业化示范项目、高新技术产品、江苏省首台（套）重大装备产品、江苏省重点推广应用的新技术新产品等认定。无锡中鼎公司具有跨行业综合服务能力，自设立以来完成相关物流系统工程案例超过 200 个，其中智能物流系统总包集成项目超过 50 个，客户广泛分布于食品饮料、医药、汽车、电力、机械制造、造纸、化工、纺织服装、物流仓储、冷链、新能源锂电等众多领域。截至评估基准日无锡中鼎公司及子公司拥有专利 42 项、软件著作权 17 项，其中发明专利 3 项，涵盖了硬件方面的堆垛机等核心物流装备，以及相应的软件控制系统。

截至评估基准日，无锡中鼎公司有 1 家分公司（泗洪分公司）及 1 家全资子公司（无锡中云宏业软控科技有限公司）。

## 3. 公司的组织结构



### (三) 委托方与被评估单位的关系

委托方拟收购被评估单位的股权。

### (四) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

诺力股份公司拟以支付现金及发行股份方式购买无锡中鼎公司的 90%股权，根据评估业务约定书的约定，聘请评估机构对该经济行为涉及的无锡中鼎公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供无锡中鼎公司股东全部权益价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的无锡中鼎公司的股东全部权益。

评估范围为无锡中鼎公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期应收款、长期股权投资、建筑物类固定资产、设备类固定资产、无形资

产——土地使用权、无形资产——其他无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产)及流动负债。按照无锡中鼎公司提供的业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2016年3月31日会计报表反映,资产、负债及股东权益的账面价值分别为436,062,635.19元、336,129,776.02元和99,932,859.17元。

单位:人民币元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		353,449,431.86
二、非流动资产		82,613,203.33
其中:长期应收款		5,551,876.61
长期股权投资		17,647,457.08
投资性房地产		
固定资产	57,026,340.49	46,829,047.29
在建工程		
无形资产		8,285,351.08
其中:无形资产——土地使用权		8,215,475.24
长期待摊费用		3,068,500.01
递延所得税资产		1,230,971.26
其他非流动资产		
资产总计		436,062,635.19
三、流动负债		336,129,776.02
四、非流动负债		
负债合计		336,129,776.02
股东权益合计		99,932,859.17

其中:

列入评估范围的存货账面价值148,336,528.01元,其中账面余额148,336,528.01元,存货跌价准备0.00元,包括原材料及在产品,其中原材料包括不同型号的钢板、型材、链条、矩形管等;在产品系尚未完工及尚未通过竣工验收的智能物流系统集成及分包项目,项目分布于浙江、深圳、四川、重庆、吉林等地。

列入评估范围的建筑物类固定资产账面原值45,479,212.00元,账面净值40,545,451.57元,减值准备0.00元。房屋建筑物主要包括位于无锡市惠山区洛社镇花苑村大槐路5号的一期厂房、二期厂房、一期车间扩建项目及位于无锡市滨湖区鸿桥路801号现代国际工业设计大厦14层的3套商品房,构筑物及辅助设施主要包括厂区、道路及传达室等,在评估基准日的详细情况如下表所示:

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)	
				原值	净值
1	房屋建筑物	6	18,108.25	45,479,212.00	40,545,451.57
2	构筑物及辅助设施	3		0.00	0.00
3	减值准备				0.00

其中一期车间扩建项目(建筑面积 659.00 平方米, 账面价值 851,430.00 元), 尚未取得房屋所有权证。

列入评估范围的设备类固定资产账面原值 11,547,128.49 元, 账面净值 6,283,595.72 元, 主要包括立式铣床、电动双梁桥式起重机、辊道式抛丸机、干式喷漆房、气保焊机、数控火焰切割机等生产设备, 除主要生产设备外, 还包括电脑、空调、打印机等办公设备和车辆等, 分别分布于无锡中鼎公司办公场所、生产车间及及无锡市科欣机械有限公司(二号工厂)的厂区内, 在评估基准日的详细情况如下表所示:

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产—机器设备	台(套/项)	288	5,537,889.00	3,374,645.49
2	固定资产—电子设备	台(套/项)	1,428	3,244,475.44	1,668,932.78
3	固定资产—车辆	辆	12	2,764,764.05	1,240,017.45
4	减值准备				0.00

另外列入评估范围账面未记录一套自行建造的自动化仓库系统, 本次将其做为账外资产列入评估范围。

列入评估范围账面未记录的无形资产包括商标、专利及著作权等, 具体情况如下:

(1) 截至评估基准日, 无锡中鼎公司已申请了 25 项注册商标, 具体见下表:

序号	商标图样	持有人	注册号	类别	有效期限
1		无锡中鼎	7745364	第 7 类	2012.10.7-2022.10.6
2	锡中鼎	无锡中鼎	10824386	第 6 类	2013.8.7-2023.8.6
3	锡中鼎	无锡中鼎	10824387	第 7 类	2013.8.7-2023.8.6
4	锡中鼎	无锡中鼎	10824388	第 9 类	2013.8.14-2023.8.13
5	锡中鼎	无锡中鼎	10824389	第 12 类	2013.8.14-2023.8.13

序号	商标图样	持有人	注册号	类别	有效期限
6	锡中鼎	无锡中鼎	10824390	第 35 类	2013. 8. 14-2023. 8. 13
7	锡中鼎	无锡中鼎	10824391	第 37 类	2013. 8. 14-2023. 8. 13
8	锡中鼎	无锡中鼎	10824392	第 39 类	2013. 8. 14-2023. 8. 13
9	锡中鼎	无锡中鼎	10824393	第 42 类	2013. 8. 14-2023. 8. 13
10	XIZHONGDING	无锡中鼎	10824408	第 6 类	2013. 8. 14-2023. 8. 13
11	XIZHONGDING	无锡中鼎	10824409	第 7 类	2013. 8. 14-2023. 8. 13
12	XIZHONGDING	无锡中鼎	10824410	第 9 类	2013. 8. 14-2023. 8. 13
13	XIZHONGDING	无锡中鼎	10824411	第 12 类	2013. 8. 14-2023. 8. 13
14	XIZHONGDING	无锡中鼎	10824412	第 35 类	2013. 8. 14-2023. 8. 13
15	XIZHONGDING	无锡中鼎	10824413	第 37 类	2013. 8. 14-2023. 8. 13
16	XIZHONGDING	无锡中鼎	10824414	第 39 类	2013. 8. 14-2023. 8. 13
17	XIZHONGDING	无锡中鼎	10824415	第 42 类	2013. 8. 14-2023. 8. 13
18		无锡中鼎	10824440	第 6 类	2013. 7. 28-2023. 7. 27
19		无锡中鼎	10824441	第 7 类	2013. 7. 28-2023. 7. 27
20		无锡中鼎	10824442	第 9 类	2013. 7. 28-2023. 7. 27
21		无锡中鼎	10824443	第 12 类	2013. 7. 28-2023. 7. 27
22		无锡中鼎	10824444	第 35 类	2013. 7. 28-2023. 7. 27
23		无锡中鼎	10824445	第 37 类	2013. 7. 28-2023. 7. 27
24		无锡中鼎	10824406	第 39 类	2013. 7. 28-2023. 7. 27

序号	商标图样	持有人	注册号	类别	有效期限
25		无锡中鼎	10824407	第 42 类	2013. 7. 28-2023. 7. 27

(2) 截至评估基准日，无锡中鼎公司及子公司通过自主研发，先后获国家发明专利 3 项、实用新型专利 39 项，软件著作权 17 项，具体见下表：

序号	名称	专利类型	专利权人	专利号	授权日期
1	变截面巷道堆垛机	发明专利	无锡中鼎	ZL201210186322.0	2015. 12. 16
2	一种伸缩式移动货台结构	发明专利	无锡中鼎	ZL201310673939.X	2015. 12. 23
3	一种用于堆垛机卷筒钢丝绳的接油装置	发明专利	无锡中鼎	ZL201210186443.5	2016. 1. 13
4	一种用于堆垛机的新型间隙调整机构	实用新型	无锡中鼎	ZL201200267247.6	2013. 01. 02
5	堆垛机吸音导轮结构	实用新型	无锡中鼎	ZL201220267360.4	2013. 01. 02
6	立体仓库用安全围栏	实用新型	无锡中鼎	ZL201220267426.X	2013. 01. 02
7	一种堆垛机防出轨结构	实用新型	无锡中鼎	ZL201220267465.X	2013. 01. 02
8	可调式电缆线定位托盘	实用新型	无锡中鼎	ZL201220267484.2	2013. 01. 02
9	堆垛机用间隙调整机构	实用新型	无锡中鼎	ZL201220267546.X	2013. 01. 02
10	堆垛机起升机构	实用新型	无锡中鼎	ZL201220267158.1	2013. 01. 02
11	一种用于传输线的凸轮顶升机构	实用新型	无锡中鼎	ZL201320705475.1	2014. 05. 21
12	一种热铸件输送带托盘停止器	实用新型	无锡中鼎	ZL201320705805.7	2014. 05. 21
13	一种用于高速堆垛机的电控柜缓冲装置	实用新型	无锡中鼎	ZL201320817587.6	2014. 06. 04
14	一种用于工程库的电动移门驱动结构	实用新型	无锡中鼎	ZL201320815362.7	2014. 06. 04
15	一种带灭火器的堆垛机	实用新型	无锡中鼎	ZL201320783029.2	2014. 06. 04
16	一种堆垛机的天轨结构	实用新型	无锡中鼎	ZL201320782463.9	2014. 06. 04
17	一种堆垛机配用电主电缆防护机构	实用新型	无锡中鼎	ZL201320784153.0	2014. 06. 04
18	一种堆垛机载货台用起升钢丝绳保护机构	实用新型	无锡中鼎	ZL201320780554.9	2014. 06. 04
19	一种堆垛机专用导程器	实用新型	无锡中鼎	ZL201320816282.3	2014. 06. 04
20	一种交叉平移式滚筒输送机	实用新型	无锡中鼎	ZL201320815574.5	2014. 06. 04
21	一种托盘出库转向装置	实用新型	无锡中鼎	ZL201320813837.9	2014. 06. 04
22	一种货叉防滑结构	实用新型	无锡中鼎	ZL201320815812.2	2014. 09. 17
23	一种堆垛机能量转换装置及包括该装置的堆垛机	实用新型	无锡中鼎	ZL201420752737.4	2015. 04. 22
24	一种堆垛机主动车轮组安装结构	实用新型	无锡中鼎	ZL201420750437.2	2015. 05. 20
25	一种用于堆垛机的铝合金轨道	实用新型	无锡中鼎	ZL201420752354.7	2015. 05. 20
26	一种堆垛机滑轮安装结构	实用新型	无锡中鼎	ZL201420752746.3	2015. 05. 20

序号	名称	专利类型	专利权人	专利号	授权日期
27	一种往复移动式链条输送机构	实用新型	无锡中鼎	ZL201420753647.7	2015.05.20
28	一种用于堆垛机的水平导向轮组支架	实用新型	无锡中鼎	ZL201420754116.X	2015.05.20
29	一种双驱动式堆垛机水平驱动机构	实用新型	无锡中鼎	ZL201420753650.9	2015.05.20
30	一种带开门机构的货叉式穿梭车控制装置	实用新型	无锡中鼎	ZL201520010220.2	2015.06.24
31	一种堆垛机伺服定位系统	实用新型	无锡中鼎	ZL201520065891.9	2015.06.24
32	一种用于堆垛机货叉的过载保护装置	实用新型	无锡中鼎	ZL201520010479.7	2015.06.24
33	一种货叉夹抱机	实用新型	无锡中鼎	ZL201520010478.2	2015.06.24
34	一种用于堆垛机货叉的链条张紧装置	实用新型	无锡中鼎	ZL201520010371.8	2015.06.24
35	一种货叉导向装置	实用新型	无锡中鼎	ZL201520010061.6	2015.06.24
36	一种用于链条输送机的尼龙导轨安装结构	实用新型	无锡中鼎	ZL20142750488.5	2015.10.21
37	一种用于转弯型堆垛机的转向机构	实用新型	无锡中鼎	ZL201520330509.2	2015.10.21
38	一种堆垛机货叉链条自动张紧装置	实用新型	无锡中鼎	ZL201520330436.7	2015.10.21
39	一种堆垛机紧凑式起升导向轮	实用新型	无锡中鼎	ZL201520541596.6	2015.12.09
40	基于流利式各货道的酸奶冷藏全自动储存及输送分拣系统	实用新型	无锡中鼎	ZL201520540366.8	2015.12.02
41	一种用于堆垛机的安全防护装置	实用新型	无锡中鼎	ZL201520329787.6	2015.12.9
42	一种堆垛机快速挟抱机构	实用新型	无锡中鼎	ZL201520542044.7	2015.12.16
43	立库监控系统[简称：WMCS]V8.5	软件著作权	无锡中鼎	2012SR123759	2012.08.01
44	中鼎智能数据分析软 V1.0	软件著作权	无锡中鼎	2013SR122473	2012.09.01
45	中鼎立库电流电压控制软件 V1.0	软件著作权	无锡中鼎	2013SR125394	2012.09.01
46	中鼎立库交互系统软件 V1.1.0.2	软件著作权	无锡中鼎	2013SR140130	2013.03.11
47	中鼎立库监控软件 V9.3	软件著作权	无锡中鼎	2015SR107164	2014.10.12
48	中鼎立库监控系统软件 V9.2	软件著作权	无锡中鼎	2015SR029624	2014.08.01
49	中鼎药品流通管理软件 V3.0	软件著作权	无锡中鼎	2015SR109101	2014.12.10
50	中鼎自动包装系统软件 V1.0	软件著作权	无锡中鼎	2015SR029637	2014.07.01
51	中鼎纸类产品仓储物流管理软件 V1.0	软件著作权	无锡中鼎	2015SR136362	2015.04.30
52	中鼎生产物料交付管理软件 V1.0	软件著作权	无锡中鼎	2015SR207948	2015.2.10
53	中云宏业仓库管理系统软件【简称仓库管理系统】V1.0	软件著作权	无锡中云	2013SR078505	2013.05.15
54	中云宏业智能仓储数据分析软件 V1.0	软件著作权	无锡中云	2013SR123412	2013.06.25
55	中云宏业智能仓库管理系统软件【简称：智能仓库管理系统软件】V2.0	软件著作权	无锡中云	2013SR123879	2013.07.18
56	中云宏业工装工具管理系统软件 V2.2	软件著作权	无锡中云	2013SR147511	2013.06.10

序号	名称	专利类型	专利权人	专利号	授权日期
57	中云宏业药品流通仓库管理系统 V2.3	软件著作权	无锡中云	2013SR148470	2013.05.20
58	中云宏业立库监控管理系统软件 V1.0	软件著作权	无锡中云	2013SR058099	2014.11.15
59	中云宏业自动化包装管理系统软件 V1.0	软件著作权	无锡中云	2015SR058103	2014.09.05

#### 四、价值类型及其定义

(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(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后, 根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素, 最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义: 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 2016 年 3 月 31 日。

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近, 确定以 2016 年 3 月 31 日为评估基准日, 并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

#### 六、评估假设

##### (一) 基本假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提, 产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变;

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提;

3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提, 即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用, 不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式;

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提;

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提, 即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化, 或其变化能明确预期; 国家货

币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

6. 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

## （二）具体假设

1. 本次评估中的收益预测建立在被评估单位提供的发展规划和盈利预测的基础上；

2. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；

3. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

5. 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

## （三）特殊假设

无锡中鼎公司是一家从事智能物流系统集成的企业，历年发展中形成了较强的技术研发能力，具备持续获得高新技术企业认证的技术基础。在无锡中鼎公司当前产品、业务模式的基础上，预计其在当前高新技术企业认证期满后继续获得高新技术企业认证无重大的法律障碍。因此本次评估假设公司未来年度的所得税政策不变，即无锡中鼎公司高新技术企业认证期满后仍可继续获得高新技术企业认证，并继续享有 15%的税率。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

## 七、评估依据

### （一）法律法规依据

1. 《公司法》、《证券法》等；

2. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第73号）；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

## （二）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
4. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
11. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
12. 《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
13. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2010]215号）；
14. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）；
15. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
16. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；
17. 《资产评估职业道德准则—利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）；
18. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2012〕246号）；
19. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
20. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

## （三）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
2. 基准日出资证明等；

3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料;

4. 国有土地使用证、建设工程规划许可证、房屋所有权证、不动产权证、车辆行驶证、发票等权属证明;

5. 商标、专利证书、著作权相关权属证明;

6. 其他产权证明文件。

#### **(四) 取价依据**

1. 被评估单位提供的评估申报表;

2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及前两年的财务审计报告;

3. 有关工程业务合同、询价记录等;

4. 江苏省工程定额标准;

5. 《无锡工程造价信息》(2016年第3期);

6. 《房屋完损等级及评定标准》(城乡建设环境保护部);

7. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等;

8. 资产所在地的房地产市场价格调查资料;

9. 中国城市地价动态监察系统(国土资源部);

10. 《机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》及其他市场价格资料、询价记录;

11. 设备的购货合同、发票、付款凭证;向生产厂家或其代理商的询价记录;

12. 各项税收相关法规;

13. 江苏省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件;

14. 主要材料市场价格信息等调查资料;

15. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料;

16. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料;

17. 从“Wind资讯终端”或“同花顺iFinD”查询的相关数据;

18. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率;

19. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等;

20. 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;

21. 其他资料。

## 八、评估方法

### (一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

由于无锡中鼎公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

无锡中鼎公司业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，本次评估可以采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的无锡中鼎公司的股东全部权益价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种初步评估结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

### (二) 资产基础法简介

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，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

#### 一) 流动资产

## 1. 货币资金

对于人民币现金和活期存款，以核实后账面值为评估值；对于银行承兑汇票保证金、信用证保证金存款按核实后账面价值为评估值。

## 2. 应收票据

应收票据以核实后的账面值为评估价值。

## 3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

### (1) 应收账款

应收账款系应收的货款，均为可能有部分不能收回或有收回风险的款项。

对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

### (2) 其他应收款

其他应收款主要系应收投标保证金和关联方往来款等。对于有充分证据表明可以全额回收的款项，包括投标保证金和关联方往来款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值；对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分其他应收款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

## 3. 预付款项

预付款项主要系预付的货款，以核实后的账面值为评估值。

## 4. 存货

存货包括原材料与在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

原材料以核实后的账面值为评估值。

在产品系尚未完工及已完工未通过竣工验收的智能物流系统集成及分包项目累计已发生的成本。对于已完工未通过竣工验收的项目，以合同约定的不含税收入减去尚未发生的成本，再扣减销售费用、销售税金以及所得税确定为评估值；对于尚

未完工的项目，以核实后的账面余额为评估值。

#### 5. 其他流动资产

其他流动资产系预缴增值税，以核实后的账面值为评估值。

### 二) 非流动资产

#### 1. 长期应收款

长期应收款内容为项目款及未实现融资收益，期后可收回，以其核实后的账面价值为评估值。

#### 2. 长期股权投资

对于投资全资子公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以被投资公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

#### 3. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括工业厂房及附属建筑、商品房(写字楼)等，待估建筑物的类别存在较大差异，因此根据待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况等，本次采用不同的评估方法。

(1) 对于一期厂房、二期厂房、围墙等 6 项工业厂房及附属建筑，由于类似建筑物市场交易不活跃和未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。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。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

##### 1) 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

##### 2) 成新率

A. 房屋建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确

定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

采用完损等级打分法的计算公式为：

$$\text{完损等级评定系数}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

B. 构筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

(2) 对于位于现代国际工业设计大厦 14 层的 3 套商品房(写字楼)，近来该区域或邻近区域同类物业的交易案例较多，本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产(参照物)的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。

#### 1) 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

#### 2) 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行交易情况修正、交易日期修正、不动产状况修正，得出比准价格。。计算公式为：

$$\text{待估物业比准价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{不动产状况修正系数}$$

#### 3) 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后按算术

平均值确定不含契税的评估价值。

本次委估 3 套商品房的评估价值按市场法下得出的不含契税的商品房价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{商品房评估价值} = \text{不含契税的商品房价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

#### 4. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，主要采用成本法进行评估，成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

##### (1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

##### (2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，视设备的具体情况，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限  $N$ ，并根据设备的使用、维护保养等情况预估该设备的尚可使用年限  $n$ ；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，作进一步调整，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数B1	(0.85-1.15)
设备负荷系数B2	(0.85-1.15)
设备状况系数B3	(0.85-1.15)
环境系数B4	(0.80-1.00)

### 维修保养系数B5

(0.90-1.10)

则：综合成新率  $K = n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、打印机、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

C. 对于车辆，首先按车辆经济行驶里程和经济使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

公式如下：

- a. 年限法成新率  $K1 = \text{尚可经济使用年限} / \text{经济使用年限} \times 100\%$
- b. 行驶里程成新率  $K2 = \text{尚可经济行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$
- c. 勘察法成新率  $K3$
- d. 综合成新率  $= \min \{K1, K2, K3\}$

### 5. 无形资产—土地使用权

#### (1) 土地使用权的价值内涵

本次对委估宗地的土地使用权评估价值定义为：土地用途设定为工业用地、土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）、红线内“一平”（场地平整）条件下，于评估基准日为2016年3月31日，土地剩余使用年限的土地使用权价值。

#### (2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》及《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。因待估宗地所在区域同类用地市场交易活跃，交易案例较易取得，本次采用市场法对上述宗地进行评估。

#### (3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法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。计算公式为：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

$V_B$ —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—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{土地使用权评估价值} = \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

## 6. 无形资产—其他无形资产

(1) 对于外购的用友软件，以核实后的账面价值作为评估值。

(2) 对于账面无记录的商标、专利及著作权，采用收益法进行评估。

收益法是在估算无形资产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的折现率，将纯收益折算为现值并累加确定评估价值的一种方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：V：待估无形资产价值

$A_i$ ：第i年无形资产纯收益

r：折现率

n：收益年限

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估人员选用收入分成法来确定委估商标、专利及著作权的评估价值。收入分成法系以收入为基数采用适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。通过对该无形资产的技术性能、经济性能进行分析，结合该无形资产的法定年限和其他因素，确定收益年限。折现率采用

无风险报酬率加风险报酬率法确定。

#### 7. 长期待摊费用

长期待摊费用系二期厂房装修费用的摊余额，企业按5年摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了该项费用尚存的价值与权利。经核实，原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销。由于厂房的装修费用已在房屋建筑物的评估中考虑，故将长期待摊费用评估为零。

#### 8. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位计提坏账准备等产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。由于资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面价值为评估值。

### 三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、核查相关合同、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为应承担的债务，以核实后账面值为评估值。

### (二) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

#### 一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

#### 二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用股权自由现金流折现模型确定股权现金流评估值，并分析公司非经营性资产、溢余资产的价值，确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值 = 股权现金流评估值 + 非经营性资产的价值 + 溢余资产价值

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

$CFE_t$ ——第 t 年的股权现金流

r——权益资本成本

t——未来的第 t 年

$P_n$ ——第 n 年以后的连续价值

### 三) 收益法评估参数的确定

#### 1、收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 2020 年作为分割点较为适宜。

#### 2、收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用股权现金流，计算公式如下：

股权现金流=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+借款的增加-借款的减少

净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-销售费用-财务费用-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-企业所得税

#### 3、折现率的确定

(1) 折现率计算公式

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： $K_e$ —权益资本成本

$R_f$ —目前的无风险利率

$R_m$ —市场回报率

$\text{Beta}$ —权益的系统风险系数

$\text{ERP}$ —市场的风险溢价

$R_c$ —企业特定风险调整系数

(2) 折现率的确定

### ① 无风险报酬率的确定

无风险报酬率一般采用评估基准日交易的长期国债品种实际收益率确定。本次评估选取 2016 年 3 月 31 日国债市场上到期日距评估基准日 10 年以上的交易品种的平均到期收益率 3.97% 作为无风险报酬率。

### ② 资本结构

通过“Wind 资讯终端”查询，沪、深两市相关上市公司至 2016 年 3 月 31 日资本结构。

### ③ 贝塔系数的确定

通过“Wind 资讯”终端查询沪、深两地行业上市公司近 2 年含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式  $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D/E)]$  (公式中，T 为税率， $\beta_l$  为含财务杠杆的 Beta 系数， $\beta_u$  为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D:E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。然后，通过公式  $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1-t) D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

### ④ 市场风险溢价

经计算分析，得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

### ⑤ 企业特殊风险

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优劣势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数。

## 4、非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经分析，截至评估基准日，无锡中鼎公司存在以下溢余资产和非经营性资产：

(1) 溢余资产主要为溢余的货币资金，经测算，溢余货币资金为 13,217,753.67

元。

(2) 其他应收款中关联方往来款 38,616,488.38 元, 与公司日常经营无关, 确认为非经营性资产。

对上述非经营性资产, 按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

## 九、评估过程

本项资产评估工作于 2016 年 4 月 1 日开始, 评估报告日为 2016 年 8 月 3 日。整个评估工作分五个阶段进行:

### (一) 接受委托阶段

2016 年 4 月 1 日, 诺力股份公司收购资产项目启动, 由诺力股份公司正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构, 明确了评估业务基本事项, 并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日, 在此基础上签订评估业务约定书, 以明确双方的责任和义务。

### (二) 前期准备阶段

#### 1. 前期布置和培训

根据委托评估资产的特点, 有针对性地布置资产评估申报明细表, 并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等, 对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训, 填写资产评估申报表和各类调查表。

#### 2. 评估方案的设计

依据了解资产的特点, 制定评估实施计划, 确定评估人员, 组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为四组, 包括流动资产评估组、房地产评估组、机器设备评估组和收益法评估组。

#### 3. 评估资料的准备收集和整理

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。该阶段工作时间为 2016 年 4 月 2 日至 4 月 10 日。

### (三) 资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上, 评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查, 对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为 2016 年 4 月 11 日至 2016 年 4 月 22 日。

### 1. 资产清查过程如下：

指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，评估人员通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产，评估人员对机器设备、车辆、房屋建筑物的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具书面说明。

### 2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的现金、存货和固定资产等进行盘点和现场勘察，对于未进行现场核实的项目主要是通过发函询证及获取现状照片等替代性程序对上述资产的实物状况进行了解。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

### 3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查。

#### **(四) 评定估算、汇总阶段**

2016年4月23日至7月16日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料进行了评定估算及汇总工作。

#### **(五) 内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段**

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相

关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，完成正式资产评估报告提交委托方。

## 十、评估结论

### 1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，无锡中鼎公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 436,062,635.19 元，评估价值 478,750,333.35 元，评估增值 42,687,698.16 元，增值率为 9.79%；

负债账面价值 336,129,776.02 元，评估价值 336,129,776.02 元；

股东全部权益账面价值 99,932,859.17 元，评估价值 142,620,557.33 元，评估增值 42,687,698.16 元，增值率为 42.72%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	353,449,431.86	368,625,760.68	15,176,328.82	4.29
二、非流动资产	82,613,203.33	110,124,572.67	27,511,369.34	33.30
其中：长期股权投资	17,647,457.08	19,220,128.96	1,572,671.88	8.91
长期应收款	5,551,876.61	5,551,876.61		
投资性房地产				
固定资产	46,829,047.29	54,658,460.00	7,829,412.71	16.72
在建工程				
无形资产	8,285,351.08	29,463,135.84	21,177,784.76	255.61
其中：无形资产——土地使用	8,215,475.24	9,533,260.00	1,317,784.76	16.04
长期待摊费用	3,068,500.01	0.00	(3,068,500.01)	(100.00)
递延所得税资产	1,230,971.26	1,230,971.26		
其他非流动资产				
<b>资产总计</b>	<b>436,062,635.19</b>	<b>478,750,333.35</b>	<b>42,687,698.16</b>	<b>9.79</b>
三、流动负债	336,129,776.02	336,129,776.02		
四、非流动负债				

其中：递延所得税负债				
<b>负债合计</b>	336,129,776.02	336,129,776.02		
<b>股东权益合计</b>	99,932,859.17	142,620,557.33	42,687,698.16	42.72

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，无锡中鼎公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 60,660.00 万元。

## 3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

无锡中鼎公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 142,620,557.33 元，收益法的评估结果为 60,660.00 万元，两者相差 463,979,442.67 元，差异率为 325.32%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，同时也考虑了行业竞争力、企业的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。

评估人员认为，由于资产基础法固有的特性，采用该方法评估的结果未能对商誉等无形资产单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。根据无锡中鼎公司所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面地反映目前企业的股东全部权益价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 606,600,000.00 元（大写为人民币陆亿零陆佰陆拾万圆整）作为无锡中鼎公司股东全部权益的评估值。

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。在使用本评估结论时，特

别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

## 十一、特别事项说明

1. 在对无锡中鼎公司股东全部权益价值评估中，本公司评估人员对无锡中鼎公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，发现：1) 一期车间扩建项目（建筑面积659.00平方米，账面价值851,430.00元），尚未取得房屋所有权证。无锡中鼎公司提供了建设工程规划许可证及原始建设资料，证明上述资产应属其所有；2) 账面未记录一套自行建造的自动化仓库系统，无锡中鼎公司提供了相关的购建资料，证明上述资产应属其所有。除此以外，评估人员未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，评估人员的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果和被评估单位股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 对于未取得房屋所有权证的房屋，评估中以无锡中鼎公司提供的建设工程规划许可证上的数据作为面积计算依据，该面积如与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。另外评估中未考虑相关产权资料瑕疵事项对评估结果可能产生的影响，也未考虑将来取得权证需发生的费用对评估结果的影响。

3. 截至评估基准日，无锡中鼎公司存在以下资产抵押、质押及对外担保事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

(1) 被评估单位以拥有的房产证号为锡房权证字第 WX1000641193 号的房屋（建筑面积 115.53 平方米）、国有土地使用证号为锡滨国用（2012）第 016412 号的土地（土地面积 21.80 平方米）为抵押物，为被评估单位向中国银行股份有限公司无锡惠山支行借款 2,500 万元人民币提供担保，担保期限为 2015 年 3 月 12 日至 2020 年 3 月 11 日。

(2) 被评估单位以拥有的房产证号为锡房权证字第 HS1000781250 号的房屋（建筑面积 9,636.33 平方米）、国有土地使用证号为锡惠国用（2013）第 000247 号的土地（土地面积 19,242.40 平方米）为抵押物，为被评估单位向中国银行股份有限公司

无锡惠山支行借款 2,500 万元人民币提供担保,担保期限为 2015 年 4 月 15 日至 2020 年 4 月 14 日。

(3) 被评估单位为无锡天隆汽车部件制造有限公司向无锡农村商业银行借款 520 万提供保证担保,担保期限为 2015 年 10 月 20 日起至 2016 年 10 月 9 日,截至评估报告日借款已无余额。

(4) 被评估单位为无锡光旭新材料科技有限公司向无锡农村商业银行借款 2,800 万提供保证担保,担保期限为 2015 年 12 月 22 日起至 2016 年 12 月 20 日,截至评估报告日借款已无余额。

(5) 被评估单位为无锡光旭新材料科技有限公司向广发银行无锡支行借款 1,000 万元提供保证担保,担保期限为 2016 年 1 月 19 日起至 2016 年 8 月 4 日,截至评估报告日借款已无余额。

(6) 被评估单位为无锡洛凯轴承有限公司向交通银行无锡分行借款 300 万元提供保证担保,担保期限为 2015 年 6 月 2 日起至 2016 年 6 月 1 日,截至评估报告日借款已无余额。

4. 截至评估基准日,无锡中鼎公司存在以下租赁事项:

(1) 无锡中鼎公司向无锡江南工业设计大厦有限公司租用位于无锡市蠡园开发区鸿桥路 801 号无锡现代国际工业设计大厦 14 楼 03 室房屋,合计建筑面积 123.82 平方米,租赁期限自 2015 年 9 月 7 日至 2018 年 9 月 6 日,年租金 36,155.40 元。

(2) 无锡中鼎公司向无锡市科欣机械有限公司租用位于无锡市惠山区洛社镇盛巷村(现洛社镇雅西社区)的厂房,出租面积 3,060 平方米,租赁期限自 2016 年 7 月 3 日至 2021 年 7 月 2 日,年租金 462,000.00 元。

5. 无锡中鼎公司向无锡市科欣机械有限公司租用的房产所在土地系集体性质,无法获得房屋和土地所有权证,该部分房产由无锡中鼎公司二号工厂使用。无锡中鼎公司的控制人张科承诺将在本次重组事项实施完毕后五年内,将生产经营场所搬离目前租赁使用的盛巷二号厂房,并确保新使用物业的合法性。未来因无锡中鼎二号工厂搬迁产生的搬迁成本,均由张科全额承担。本次评估未考虑上述搬迁事项产生费用对评估结果的影响。

6. 评估师对列入评估范围的项目现场进行了抽查核实,对于未进行现场核实的项目主要是通过发函询证及获取现状照片等替代性程序对上述资产的实物状况进行

了解，评估结论是在依据企业填报的明细表及提供的相关资料真实、完整的前提下做出的。

7. 在资产基础法评估时，未对相关资产评估增减额考虑相关的税收影响。

8. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

9. 本次评估中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

10. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

11. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

12. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

**评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、评估报告使用限制说明**

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开

媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日2016年3月31日起至2017年3月30日止。

坤元资产评估有限公司



法定代表人：  
(或被授权人)

注册资产评估师：



报告日期：二〇一六年八月四日