本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京纺织品进出口股份有限公司拟股权转让所涉及的南京高新经纬电气有限公司股东部分权益价值

资产评估报告

金证通评报字[2018]第 0024 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 4 月 4 日

目 录

声明 **2**
摘要 **3**
正文 **5**
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 5
二、 评估目的 11
三、 评估对象和评估范围 11
四、 价值类型 13
五、 评估基准日 13
六、 评估依据 13
七、 评估方法 16
八、 评估程序实施过程和情况 23
九、 评估假设 25
十、 评估结论 26
十一、 特别事项说明 28
十二、 资产评估报告使用限制说明 30
十三、 资产评估报告日 30
附件 **32**

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对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、未来收益预测由被评估单位申报并经其采用盖章的方式确认；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。

南京纺织品进出口股份有限公司拟股权转让所涉及的南京高新经纬电气有限公司股东部分权益价值

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南京纺织品进出口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，对南京高新经纬电气有限公司股东部分权益在 2017 年 12 月 31 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：南京纺织品进出口股份有限公司。

被评估单位：南京高新经纬电气有限公司。

经济行为：根据南京纺织品进出口股份有限公司“办公会 20180224”号《办公会会议纪要》、南京高新经纬电气有限公司《股东会决议》，南京纺织品进出口股份有限公司拟转让所持有的南京高新经纬电气有限公司 99.69%股权。

评估目的：股权转让。

评估对象：南京纺织品进出口股份有限公司持有的南京高新经纬电气有限公司 99.69%的股东部分权益。

评估范围：南京高新经纬电气有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、可供出售金融资产、固定资产、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：2017 年 12 月 31 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 6,375.36 万元，南京纺织品进出口股份有限公司所持有的南京高新经纬电气有限公司 99.69%的股东部分权益评估值为 6,355.60 万元，大写陆仟叁佰伍拾伍万陆仟元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2018 年 12 月 30 日截止。

特别事项说明：被评估单位于评估基准日存在房屋产权瑕疵、南京高新经纬照明股份有限公司的欠款、对南京纬方公司的投资等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。

南京纺织品进出口股份有限公司拟股权转让所涉及的南京高新经纬电气有限公司股东部分权益价值

资产评估报告

正文

南京纺织品进出口股份有限公司：

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，对南京纺织品进出口股份有限公司拟股权转让之经济行为所涉及的南京高新经纬电气有限公司股东部分权益在 2017 年 12 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、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：南京纺织品进出口股份有限公司

企业类型：股份有限公司(上市)

住所：南京市鼓楼区云南北路 77 号

法定代表人：徐德健

注册资本：25869.246000 万人民币

经营范围：危险化学品销售（按许可证所列范围经营）；对外劳务合作业务；对外派遣工程、生产及服务行业的劳务人员（不含海员）；煤炭批发。纺织品进出口及代理进出口业务，“三来一补”，承办中外合资，经营合作生产业务，经营国家放开经营的其他商品进出口业务（按外经贸部批文）；百货、五金交电、电子产品、通讯设备、化工产品、金属材料、建筑材料的销售；金银制品、珠宝首饰的销售。（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：南京高新经纬电气有限公司（简称：经纬电气）

企业类型：有限责任公司

住所：南京高新开发区新科二路 30 号

法定代表人：李越

注册资本：人民币 4800 万元整

经营范围：电子产品、机电产品、服装、建材、办公设备生产、销售；照明产品的生产、销售；照明设计；照明工程施工；进出口贸易（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；经济信息咨询。

2. 历史沿革

南京高新经纬电气有限公司于 1996 年 7 月由江苏经纬电脑有限公司、孔民、阮宝崧、张长征共同出资组建，注册资本为人民币 300 万元，其中，江苏经纬电脑有限公司出资 225 万元，占注册资本的 75%；孔民出资 15 万元，占注册资本的 5%；阮宝崧出资 30 万元，占注册资本的 10%；张长征出资 30 万元，占注册资本的 10%。

2003 年 1 月，孔民将所持公司 5%股权（即 15 万元注册资本）以 1 元/单位注册资本的价格转让给江苏经纬电脑有限公司，转让总价 15 万元；张长征将所持公司 5%股权（即 15 万元注册资本）以 1 元/单位注册资本的价格转让给江苏经纬电脑有限公司，转让总价 15 万元；阮宝崧将所持公司 10%股权（即 30 万元注册资本）以 1 元/单位注册资本的价格转让给江苏经纬电脑有限公司，转让总价 30 万元。

2003 年 8 月，张长征将所持公司 5%股权（即 15 万元注册资本）以 1 元/单位注册资本的价格转让给赵万龙，转让总价 15 万元。

2003 年 9 月，江苏经纬电脑有限公司将所持公司 95%股权（即 285 万元注册资本）以 1 元/单位注册资本的价格转让给南京百业光电有限公司，转让总价 285 万元。

2003 年 9 月，南京南泰显示有限公司、南京百业光电有限公司以 1 元/单位注册资本价格共同向公司增资 1918 万元。其中，南京南泰显示有限公司出资 1144 万元，南京百业光电有限公司出资 774 万元。本次增资后公司的注册资本增加至 2218 万元。

2004 年 7 月，南京纺织品进出口股份有限公司以 1 元/单位注册资本价格向公司增资 2582 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 4800 万元。

2012 年 8 月，南京百业光电有限公司将所持公司 22.06%股权（即 1059 万元注册资本）以 1 元/单位注册资本的价格转让给南京纺织品进出口股份有限公司，转让总价 1059 万元；南京南泰显示有限公司将所持公司 23.84%股权（即 1144 万元注

册资本）以 1 元/单位注册资本的价格转让给南京纺织品进出口股份有限公司，转让总价 1144 万元。

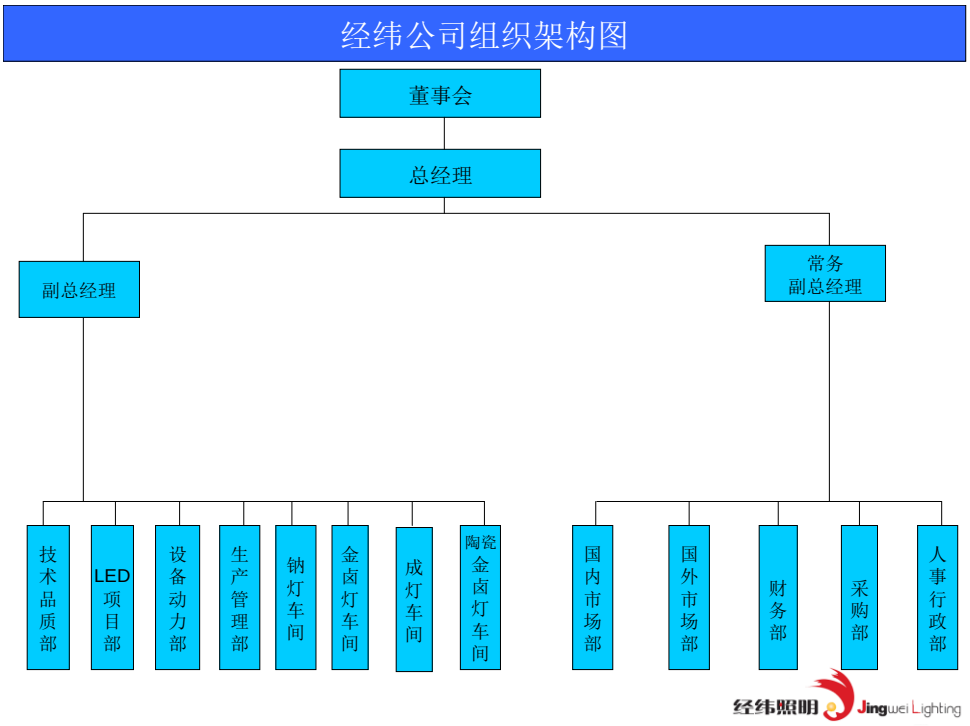
经了解，上述涉及国有股权变动事项均因为同一控制下的国有股权变动，故未履行国资备案的相关程序。

截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，南京高新经纬电气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	南京纺织品进出口有限公司	4,785.00	99.69%
2	赵万龙	15.00	0.31%
	合计	**4,800.00**	**100.00%**

3. 组织结构及控股、参股公司

南京高新经纬电气有限公司的组织结构图如下：



南京高新经纬电气有限公司拥有的各级参股公司概况如下：

金额单位：万元

企业名称	成立时间	注册资本	持股比例		取得方式
			直接	间接	
南京百业建设工程有限公司	1998 年 5 月	400.00	10%		收购
南京纬方通信设备公司	1998 年 7 月				收购

4. 企业经营概况

经纬电气是国内 HID 光源的专业化生产厂家，主要产品有高压钠灯、石英金卤灯、陶瓷金卤灯，主要为国内外企业 OEM 加工，产品大部分用于出口，少量国内销售。LED 投光灯是该企业近年来涉足的新品，主要从外部厂家购入主要部件组装加工，利用现有销售渠道销售，主要用于承接国内照明工程使用，控制销售下滑速度。

各主要产品应用范围、产品技术特性、公司开始生产的时间，产品经济寿命周期阶段如下表：

主要产品	应用范围	技术特性	开始生产时间	产品经济周期
高压钠灯	道路、高速公路、机场、码头、船坞、车站、广场、街道交汇处、工矿企业、公园、庭院照明及植物栽培	发光效率高、耗电少、寿命长、透雾能力强和不诱虫等优点	1996 年	衰退期
石英金卤灯	体育场馆、展览中心、大型商场、工业厂房、街道广场、车站、码头	发光效率高、显色性能好、寿命长	2001 年	衰退期
陶瓷金卤灯	体育馆、商店商场、道路、工厂、广场、城市景观、机场、车站、港口、植物栽培	寿命长、光效高、显色性好、光色稳定、光衰小	2007 年	衰退期
LED 投光灯	大面积作业场矿、建筑物轮廓、体育场、立交桥、纪念碑、公园和花坛、娱乐场所及舞台	单色性好、功率低、寿命长、无热辐射、高效节能、不需要镇流器，无启动困难	2015 年	成熟期

与同类企业相比，企业具有的优势：

（1）内部生产和质量控制体系较为健全，产品良品率维持较好，产品质量在行业内有不错的口碑。

（2）具有良好的企业信誉和形象，主要销售客户和供应商均为长年合作伙伴，产供销体系较为完备。

与同类企业相比，企业具有的劣势：

（1）生产经营效率较民营企业相对偏低，产品生产成本和售价相对较高，产品竞争力较低。

（2）研发投入相对不足，缺乏高素质专业技术人才，先进技术储备有限。

（3）产品以代工为主，无自身良好品牌影响力和销售渠道。

企业面临的主要经营机会：

（1）传统照明行业市场需求总量不断下滑，行业内竞争企业也将不断减少、退出，竞争态势在加剧一段时间之后可能逐步趋于平缓，现存企业可能获得更大市场份额及更高的毛利水平。

（2）国内城市户外景观亮化市场不断蓬勃发展，依托已有的业绩及渠道，在加大相关投入并获得相应资质的前提下，工程方面的业务有可能扩张。

（3）传统照明产品在植物照明领域的应用不断扩展，同时该细分市场受 LED 冲击较小，应有一定的发展机会。

企业可能面临的主要经营风险：

（1）随着照明行业中 LED 照明的高速发展，经纬电气的传统照明业务受到了较大的冲击，企业发展前景不乐观。在经纬电气的销售收入中，超过 70%均来自 HID 传统光源（高压钠灯、石英金卤灯、陶瓷金卤灯）的销售，且以给国外客户代工为主，缺乏品牌影响力和竞争力，在目前的市场竞争态势中处于非常不利地位。根据中国照明电器协会的统计，虽然整体照明市场容量不断增大，但近年来 LED 照明每年的增速均超过 30%，大量挤占传统照明市场占有率。同时，随着国家节能减排政策的不断落实到位，资金、技术等资源不断涌入 LED 照明领域，LED 的性能不断提升，性价比和稳定性均已经超过传统照明产品，预计传统照明的竞争力将明显下降。

（2）经纬电气未来发展受限。经纬电气历年来的发展，均根植于自身的积累，未获得有力的外部支持和股东支持，难以获得快速的进步与提高。由于 LED 照明市场竞争更为激烈，国内国际均已经出现较高的产业集中度，而出于自身实力局限，经纬电气难以投入大量资金进军 LED 照明领域。同时，近年来经纬电气着重培养的国内照明工程领域，也因为资金实力和资质方面的先天缺陷，难以获得更进一步的发展。

（3）经纬电气生产设备和人员结构老化，生产过程易存在隐患。根据产品工艺流程，经纬电气在日常生产中大量使用各类易燃易爆气体（氢气、液化石油气等）、放射性气体（Kr85 气体等）、重金属（汞等）、易制爆液体（硫酸、硝酸等）等各类化工原料，是高新开发区消防、安监、环保等政府职能部门关注的重点单位。而由于建厂年限较早，经纬电气生产设备现代化水平不高，以手工操作设备为主，大部分已经老化、急需换代，生产过程中容易出现因设备原因造成的隐患。同时，公司员工年龄结构老化，骨干员工的平均年龄约为 40-50 岁，也容易出现因操作失误引发的安全事故。

（4）人民币汇率的升值趋势近期难以逆转，对以出口业务为主的本公司有较大的负面影响。

公司掌握的核心技术：

公司目前拥有的主要核心技术包括高压钠灯内管封接技术、陶瓷金卤灯工艺技术。这些核心技术有助于提高质量的稳定性。

公司已取得的专利技术如下：

序号	专利名称	专利类别	申请日期	生效日期	法律状态	专利证书号	目前状况
1	高压钠灯及其陶瓷辅助启动器和启动方法	发明专利	2015 年 04 月 10 日	2017 年 07 月 28 日	授权	ZL201510166071.3	专利维持
2	高压钠气体放电灯	实用新型	2015 年 04 月 10 日	2015 年 07 月 15 日	授权	ZL201520211453.9	专利维持
3	帮助启动的陶瓷电容器	实用新型	2015 年 04 月 10 日	2015 年 07 月 29 日	授权	ZL201520211454.3	专利维持
4	一种单端双胆串联紧凑高压钠灯泡	实用新型	2013 年 07 月 09 日	2014 年 03 月 19 日	授权	ZL201320404042.2	专利维持
5	一种大功率高压钠灯	实用新型	2013 年 10 月 21 日	2014 年 03 月 19 日	授权	ZL201320646133.7	专利维持
6	一种自触发陶瓷金属卤化物灯	实用新型	2013 年 10 月 21 日	2014 年 03 月 19 日	授权	ZL201320646131.8	专利维持

5. 近年资产、财务、经营状况

企业近三年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：人民币元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总计	97,119,739.58	101,797,117.96	98,779,888.73
负债合计	50,501,748.87	59,355,756.54	57,722,465.48
所有者权益合计	46,617,990.71	42,441,361.42	41,057,423.25
归属于母公司所有者权益合计	46,617,990.71	42,441,361.42	41,057,423.25

项目	2015 年	2016 年	2017 年
营业收入	107,813,360.85	110,653,205.32	116,668,117.96
利润总额	-6,768,764.54	-5,506,311.13	-3,469,353.95
净利润	-5,142,414.60	-4,176,629.29	-1,383,938.17
归属于母公司所有者的净利润	-5,142,414.60	-4,176,629.29	-1,383,938.17

被评估单位近三年的财务报表均已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

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控股股东。

（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

根据南京纺织品进出口股份有限公司“办公会 20180224”号《办公会会议纪要》、南京高新经纬电气有限公司《股东会决议》，南京纺织品进出口股份有限公司拟转让所持有的南京高新经纬电气有限公司 99.69%股权，为此需要对南京高新经纬电气有限公司的股东部分权益价值进行评估，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

本次评估对象为南京纺织品进出口股份有限公司所持有的南京高新经纬电气有限公司 99.69%股东部分权益。

本次评估范围为南京高新经纬电气有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、可供出售金融资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。总资产账面价值 98,779,888.73 元，总负债账面价值 57,722,465.48 元，所有者权益账面价值 41,057,423.25 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，并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告类型为无保留意见。

（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、可供出售金融资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收款项、其他应收款、存货和其他流动资产等。

可供出售金融资产包括企业拥有参股的公司 2 家。

纳入评估范围的房屋建筑物共 3 项，为南京高新经纬电气有限公司所属的位于南京市浦口区高新技术产业开发区纬二西路第 28 幢的 3900 平方米工业厂房及附属的 121.5 平方米钢结构自行车棚。因历史原因，该些房屋建筑物至评估基准日时尚未取得房屋所有权证和土地使用权证。

设备类资产共计 601 台（套/辆），购置于 2000 年至 2017 年间，主要分布于公司厂区内。其中机器设备 460 台（套），主要为内管手套箱、二十台排气台、36 工位圆排机、24 头自动封口机、钢结构平台等设备，用于企业研发、生产，分布在企业厂区内；运输设备共 5 辆，用于企业的运输等服务，停放在公司的停车场；电子设备 136 台（套），为办公使用的电脑、空调、打印机等设备，分布在公司的各办公室内。

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，均处于正常使用状态。

无形资产-其他无形资产共计 7 项，包括专利权 6 项、商标权 1 项，在账面未反映。企业拥有的专利权、商标权清单如下：

专利权清单

权利人	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
南京高新经纬电气有限公司	ZL 2015 1 0166071.3	高压钠灯及其陶瓷辅助启动器和启动方法	2015/4/10	2017/7/28	发明专利	专利权维持
南京高新经纬电气有限公司	ZL 2015 2 0211453.9	高压钠灯气体放电灯	2015/4/10	2015/7/15	实用新型	专利权维持
南京高新经纬电气有限公司	ZL 2015 2 0211454.3	帮助启动的陶瓷电容器	2015/4/10	2015/7/29	实用新型	专利权维持
南京高新经纬电气有限公司	ZL 2013 2 0646133.7	一种大功率高压钠灯	2013/10/21	2014/3/19	实用新型	专利权维持
南京高新经纬电气有限公司	ZL 2013 2 0404042.2	一种单端双胆串联紧凑高压钠灯	2013/7/9	2014/3/19	实用新型	专利权维持
南京高新经纬电气有限公司	ZL 2013 2 0646131.8	一种自触发陶瓷金属卤化物灯	2013/10/21	2014/3/19	实用新型	专利权维持

商标权清单

权利人	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/服务类别	注册日期	有效期至

权利人	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/服务类别	注册日期	有效期至
南京高新经纬电气有限公司	1255536	经纬	经纬	照明灯 灯 弧光灯 路灯 节日装饰彩色小灯 舞台灯具 照明器 照明器械 照明用发光管 照明装置	1999/3/14	2019/3/13

（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 6 项、商标权 1 项、均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 2017 年 12 月 31 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. 南京纺织品进出口股份有限公司“办公会 20180224”号《办公会会议纪要》；
2. 南京高新经纬电气有限公司《股东会决议》。

（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. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正）；
7. 《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）；
8. 《中华人民共和国商标法》（根据 2013 年 8 月 30 日第十二届全国人大常委会第四次会议修正）；
9. 《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）；
10. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
11. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第 32 号）；
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
16. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号发布，根据国务院令第 588 号修正）；
17. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号）；
18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第 512 号）；
20. 《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）；

21. 《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）；
22. 《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）；
23. 《企业会计准则——基本准则》（根据财政部令第 76 号修正）；
24. 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——不动产》（中评协[2017]38 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
12. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44 号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49 号）；
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51 号）；
18. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 车辆行驶证；
2. 专利证书；
3. 商标注册证；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
2. 《中国机电产品报价手册》机械工业出版社；
3. 评估资讯网信息；
4. 中国汽车网信息；
5. 易车网信息；
6. 太平洋电脑网信息；
7. 《京东商城》网上资讯；
8. 《爱回收网》网上资讯；
9. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
10. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
11. 企业提供的部分合同、协议等；
12. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
13. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
14. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
15. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
16. 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. 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司技术统计资料；
7. 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：

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、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，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估企业近年来生产经营业绩较为稳定，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，故适用收益法评估。

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）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；

β—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。

本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估，对于可供出售金融资产作为非经营性资产单独分析和评估。

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、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、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；对于很可能收不回全部款项的，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或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

包括原材料、包装物、产成品、委托加工物资。

对于原材料和包装物，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。

对于委托加工物资，以核实后的发出材料及应支付加工费确定评估值。

（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．可供出售金融资产

对于参股企业的投资，按评估基准日被投资企业整体评估后的股东全部权益评估值乘以持股比例确定评估值。

对于未能取得相关投资资料且已工商吊销的参股企业，按零值列示。

3．固定资产

（1）房屋建筑物类

对于生产性的房屋建筑物和构筑物，采用成本法评估。

成本法评估的基本公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

A.重置成本的确定

重置成本＝含税建安综合造价＋前期及其他费用＋资金成本－可抵扣增值税

对可以在市场上订购的钢结构车棚，直接以现行不含税市价作为其重置全价。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次评估在房屋建筑物重置成本中扣除相应的可抵扣增值税税额。

B.综合成新率的确定

综合成新率根据年限法理论成新率和勘察打分法成新率加权平均确定，计算公式如下：

综合成新率＝年限法理论成新率×权重＋勘察打分法成新率×权重

其中：

勘察打分法成新率＝（结构评分×权重＋装修评分×权重＋设备评分×权重）÷100×100%

年限法理论成新率＝尚可使用年限÷（尚可使用年限＋已使用年限）×100%

（2）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：

评估值=重置成本×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.运输设备

运输设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆现价＋车辆购置税＋其它合理费用－可抵扣增值税额

C.电子及其他设备

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.运输设备

对于运输设备，鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快，而后衰减速度逐渐放缓的特征，故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）中提出的方法，在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定综合成新率，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＝$(1-d)^n \times 100\%$

式中：$d=1-\sqrt[N]{1/N}$＝车辆使用首年后的损耗率

1-d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、车况及运行状态（K3）、车辆利用率（K4）、停放环境状况（K5）。

C.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%

对于部分购置日期较早的设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

4．无形资产

（1）其他无形资产——技术类

被评估单位所拥有的专利技术均为自行研发取得，主要为目前产品生产工艺流程中的某道工序的新方法，或某产品型号的局部衍生开发，技术含量不高，能够以较低成本的从市场上获得替代技术，不具有明显的超额收益，故该些专利技术不满足收益法评估的条件，同时也不具备市场法评估的条件，故本次采用重置成本法评估。

专利采用重置成本法评估，重置成本根据评估对象目前正常研发可能耗费的人工费用、材料耗费、设备折旧、注册费用及研发利润等确定，同时考虑技术贬值率的影响。

公式如下：

专利评估值＝重置成本×（1－技术性贬值率）

（2）其他无形资产——商标

该公司拥有 1 项注册商标，考虑到非生活消费品商标引导销售的作用有限，非生活消费品的销售主要还是看产品检测参数和产品自身质量，商标主要是起到识别作用，所以本次评估将其等同于普通商标，按照重置成本进行评估。由于商标可以无限续展注册，故可忽略其贬值因素，贬值率为零。

公式如下：

商标评估值＝重置成本×（1—贬值率）

重置成本=设计人工费用+申请注册费用

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，采用重置成本法按尚存受益期确定评估值。

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短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、长期应付款、递延收益，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，根据评估计划和方案成立评估小组。

2.组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组，并配备了相关专业的资产评估专业人员。

3.进行项目培训

（1）对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答。

（2）对项目团队成员培训

为了保证评估项目质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

（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）指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的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）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.经纬电气现使用南京高新经纬照明股份有限公司厂房，但未签署租赁协议，租金与应收南京高新经纬照明股份有限公司资金使用成本互抵，假设该互抵行为未来能够继续；

5.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；

6.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；

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，报告使用人应考虑假设条件变化情况下可能对评估结论的影响，或重新委托评估。

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 9,877.99 万元，评估价值 12,123.21 万元，增值额 2,245.22 万元，增值率 22.73%；总负债账面价值 5,772.25 万元，评估价值 5,747.85 万元，评估减值 24.40 万元，减值率 0.42%；所有

者权益（净资产）账面价值 4,105.74 万元，评估价值 6,375.36 万元，增值额 2,269.62 万元，增值率 55.28%。

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：2017 年 12 月 31 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**	**8,637.87**	**11,321.50**	**2,683.63**	**31.07**
2	**非流动资产**	**1,240.12**	**801.70**	**-438.42**	**-35.35**
3	可供出售金融资产	40.00	166.10	126.10	315.26
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	507.44	554.00	46.56	9.18
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	-	4.29	4.29	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	36.43	70.33	33.90	93.04
18	递延所得税资产	656.25	6.98	-649.27	-98.94
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	**资产总计**	**9,877.99**	**12,123.21**	**2,245.22**	**22.73**
21	流动负债	5,378.90	5,378.90	-	-
22	非流动负债	393.35	368.95	-24.40	-6.20
23	**负债合计**	**5,772.25**	**5,747.85**	**-24.40**	**-0.42**
24	**所有者权益（净资产）**	**4,105.74**	**6,375.36**	**2,269.62**	**55.28**

（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 1,611.22 万元，比审计后母公司账面所有者权益减值 2,494.52 万元，减值率 60.76%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 6,375.36 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 1,611.22 万元，两者相差 4,764.14 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 HID 传统光源照明产品生产，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；而由于受到 LED 等新型光源产品的市场冲击，该公司产品转型尚未完成，进行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 6,375.36 万元，南京纺织品进出口股份有限公司持有的南京高新经纬电气有限公司 99.69%的股东部分权益评估值为 6,355.60 万元，大写陆仟叁佰伍拾伍万陆仟元整。

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。

（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 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 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）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接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

被评估单位账面显示的房屋建筑物共 3 项，建筑面积合计 4,021.50 ㎡，均未办理不动产证，上述房屋建筑物均未设定抵押。

其中位于高新技术开发区纬二西路第 028 幢的第四层、第五层工业厂房，共计 3,900.00 ㎡，系分别于 1998 年 10 月、1999 年 9 月与南京高新技术经济开发总公司签订商品房买卖契约购得，账面显示该房产固定资产原值为 4,157,500.00 元，净值为 737,175.96 元，因尚有购房款 368.95 万元尚未付清故未取得房屋所有权证和土

地使用权证。目前南京高新经纬电气有限公司正就该资产的确权问题与南京高新技术经济开发总公司进行协商，但短期内无法达成一致。故此本次评估委托人南京纺织品进出口股份有限公司（以下简称：南纺股份）出具情况说明，并决定本次评估对该项资产及长期应付款 368.95 万元不作评估，按账面值列示。

评估师认为该厂房从签署买卖协议并使用至今已近二十年，房产未过户，房款也仅付了一小部分，未付房款也早已过了付款期限，原协议能否继续履行，未付房款是否计算违约金等事项都无法明确，厂房确权存在诸多不确定因素，基于以上情况，本次评估难以合理判断该等房屋建筑物及相关负债价值，留待未来确权后处理更为妥当，故此同意本次评估对该房产及其负债按账面值列示。

（三）评估程序受到限制的情形

公司申报的可供出售金融资产——南京纬方通信设备公司，账面余额 669,000.00 元，减值准备为 669,000.00 元，账面净值为 0.00 元。根据南京高新经纬电气有限公司提供的情况说明，南京高新经纬电气有限公司总计向南京纬方公司出资 66.9 万元，但在财务凭证中未发现具备法律效力的出资合作协议，2008 年南京高新经纬电气有限公司从工商部门查询获知南京纬方通信设备公司因连续数年未进行年检而被吊销营业执照，法定代表人下落不明，企业因此全额计提了减值准备。对该项可供出售金融资产被评估单位无法提供相关评估资料。对该项可供出售金融资产评估按零值列示。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现评估基准日存在法律、经济等未决事项。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

本次评估未发现担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项。

（六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

（七）本次经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

经纬电气应收南京高新经纬照明股份有限公司往来款 30,366,878.70 元，账面已计提坏账准备 24,737,495.11 元，账面净值 5,629,383.60 元，由于该公司截止评估基准日已资不抵债，预计无法全额收回。本次评估委托人南纺股份为了本次经纬电气股权转让之经济行为能顺利进行，同意在未来股权转让行为中与交易对方统筹考虑该些关联往来处理，并要求本次股权评估评估机构不对高新经纬照明股份有限公司所欠经纬电气往来款项之可收回性作判断，该款项按账面余额列示。

鉴于以上情况评估师认为按账面余额保留能更为有利国有资产不流失，故本次评估同意对该往来款项按账面余额 30,366,878.70 元列示。

（八）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。

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，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 4 月 4 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

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

资产评估报告日：2018 年 4 月 4 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