

目 录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	13
十二、评估报告使用限制说明.....	13
十三、评估报告日.....	14
评估报告附件.....	15
评估明细表	

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、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评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。



江苏亨通线缆科技有限公司
拟出售房屋建筑物和土地使用权项目
资产评估报告摘要

中铭评报字[2015]第 0026 号

江苏亨通光电股份有限公司:

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，采用重置成本法和市场法，按照必要的评估程序，对江苏亨通线缆科技有限公司拟出售委估资产行为涉及的房屋建筑物和土地使用权在 2015 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：江苏亨通线缆科技有限公司拟出售委估房屋建筑物和土地使用权。

二、评估目的：确定江苏亨通线缆科技有限公司委估房屋建筑物及土地使用权评估基准日的公允市场价值，为江苏亨通线缆科技有限公司拟出售相关资产事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：江苏亨通线缆科技有限公司委估房屋建筑物及土地使用权使用权于评估基准日的公允市场价值。

四、评估范围：江苏亨通线缆科技有限公司委估的位于苏州市吴中区七都镇的房屋建筑物和土地使用权。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2015 年 4 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：重置成本法和市场法。

八、评估结论：

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对江苏亨通线缆科技有限公司委估房屋建筑物和土地使用权的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2015 年 4 月 30 日，在公开市场假设前提下，江苏亨通线缆科技有限公司委估房屋建筑物和土地使用权的市场价值合计为 11,010,600.00 元（大写为壹仟壹佰零壹万零陆佰元整）。



评估结论详见评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

(一) 产权瑕疵

根据江苏亨通线缆科技有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

(二) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据江苏亨通线缆科技有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

根据江苏亨通线缆科技有限公司的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

(四) 其他需要说明的重要事项

1. 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，评估师在假定产权持有者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。

2. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本次评估结果是本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

4. 本次评估未考虑抵押、担保对评估价值的影响。

5. 在评估基准日时，委估资产中存在以下抵押、担保情况：

资产权证号	抵质押目的	抵质押期间
吴房权证七都字第 18002143 号	中国建设银行股份有限公司吴江分行的贷款担保	2014 年 9 月-2015 年 9 月
吴国用（2009）第 1800133 号	中国建设银行股份有限公司吴江分行的贷款担保	2014 年 9 月-2015 年 9 月

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2015 年 4 月 30 日起至 2016 年 4 月 29 日的期限内有效。

十一、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2015 年 5 月 29 日。

以上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，应当阅读评估报告正文。



江苏亨通线缆科技有限公司
拟出售房屋建筑物和土地使用权项目
资产评估报告正文

中铭评报字[2015]第 0026 号

江苏亨通光电股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，采用重置成本法和市场法，按照必要的评估程序，对江苏亨通线缆科技有限公司拟出售委估资产行为涉及的房屋建筑物和土地使用权在 2015 年 4 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、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为江苏亨通光电股份有限公司，产权持有单位为江苏亨通线缆科技有限公司，评估报告使用者为委托方、与本次经济行为相关的当事方以及法律法规许可的其他评估报告使用者。产权持有单位为委托方的子公司。

（一）委托方简介

企业名称：江苏亨通光电股份有限公司

住所：江苏省吴江市七都镇亨通大道 88 号

法定代表人姓名：尹纪成

注册资本：41375.6355 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；光纤光缆、电力电缆、特种通信线缆、光纤预制棒、光纤拉丝、电源材料及附件、电子元器件、通信设备的制造、销售，废旧金属的收购，网络工程设计、安装，实业投资，自营和代理各类商品和技术的进出口业务。

（二）产权持有单位简介

企业名称：江苏亨通线缆科技有限公司

住所：吴江市七都镇心田湾

法定代表人姓名：陆春良

注册资本：44000 万元人民币



公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：通信电缆、特种电缆、铁路信号电缆、铁路特种线缆、电气装备用电线电缆、铜丝、PE 塑料带、钢带、铝带、通信设备及相关配件生产、销售；以上相关产品研发；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。

二、评估目的

确定江苏亨通线缆科技有限公司委估房屋建筑物及土地使用权评估基准日的公允市场价值，为江苏亨通线缆科技有限公司拟出售相关资产事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次项目的评估对象为江苏亨通线缆科技有限公司委估房屋建筑物和土地使用权的市场价值；评估范围为江苏亨通线缆科技有限公司拥有的位于苏州市吴中区七都镇的房屋建筑物和土地使用权，具体明细如下：

（一）房屋建筑物明细

房产证编号	建筑物名称	结构	建成年月	房屋坐落位置	建筑面积体积 m ² 或 m ³
吴房权证七都字第18002143号	亨通线缆人才公寓1幢	混合	2002年	七都镇新村一路北侧	743.75
	亨通线缆人才公寓2幢	混合	2002年	七都镇新村一路北侧	743.75
	亨通线缆人才公寓3幢	混合	2002年	七都镇新村一路北侧	743.75
	亨通线缆人才公寓4幢	混合	2002年	七都镇新村一路北侧	2715.65
	亨通线缆人才公寓5幢	混合	2002年	七都镇新村一路北侧	2742.31
	亨通线缆人才公寓6幢	混合	2002年	七都镇新村一路北侧	4082.55
	亨通线缆人才公寓7幢	混合	2002年	七都镇新村一路北侧	960.19

（二）无形资产-土地使用权明细

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
吴国用(2009)第1800133号	亨通线缆人才公寓宗地	七都镇新村一路北侧	2009年5月	出让	工业	2050/12/19	五通一平	10,054.70

经核实，纳入本次评估范围的资产与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用在原地持续使用前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义



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。

原地持续使用在本报告中是指被评估资产会按目前的用途和使用的方式、规模、环境等情况在原地继续使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

（三）选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2015 年 4 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、产权持有单位根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。

2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 江苏亨通光电股份有限公司与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号）；

3. 《中华人民共和国城市房屋建筑物管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；

4. 《城市房屋建筑物转让管理规定》（建设部令第 96 号）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 256 号令）；

7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院第 55 号令）；



8. 其他有关法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
4. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189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—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
10. 《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；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
12. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）。

(四) 权属依据

1. 《中华人民共和国房屋所有权证》；
2. 《中华人民共和国国有土地使用证》；
3. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 《中国人民银行贷款利率表》2015年3月1日起执行；
2. 《江苏省建筑与装饰工程计价表（2014年）》苏建价（2014）216号；
3. 《江苏省建筑工程间接费用定额》（2014）苏价建（2014）299号；
4. 省市有关部门制定颁发的与基建有关的规费收取标准的文件，《关于调整建筑、装饰--预算工资单价的通知》苏建函价（2013）549号；
5. 苏州市造价信息2015年4月建筑材料市场信息价；
6. 评估人员对建（构）筑实地踏勘、分析、记录及收集的其他有关资料；
7. 国土资源部《关于作好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000]105号）；
8. 国家土地管理局《城镇土地估价规程(试行)》(2001年6月22日颁布)；



9. 《2015 年度全国城市地价动态监测报告》；

10. 评估人员查询的市场价格信息。

(六) 其他参考依据

1. 产权持有单位提供的《资产清查评估申报明细表》；

2. 委托方、产权持有单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

3. 委托方及产权持有单位承诺函；

4. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

5. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 固定资产-房屋类资产评估方法

房屋建筑物采用成本法进行评估（不含土地使用权价值），即在持续使用的前提下，以重新建造该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值，计算公式如下。

评估值 = 重置价值 × 成新率

重置价值 = 建安工程造价 + 前期费用及其它费用 + 资金成本

1. 重置成本

(1) 建安工程造价的确定

1) 决算调整法

有决算资料的建安工程造价采用决算调整法。将委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算书、竣工决算资料和工程验收报告材料等资料，核定其主要工程量，并根据现行预算定额确定造价，其他工程量及造价根据其现行预算定额的水平差异予以调整，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行定额费用标准计算出建安工程造价。

2) 类比推算法

无决算资料的建安工程造价采用类比推算法。将其他同类结构形式的建筑物与该类建筑物重置建安工程造价相比较，调整其与该建筑物结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类结构建筑物重置建安工程造价。



(2)前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费是指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取，如招投标费，质量监督管费用等。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如管理人员工资等支出。

该评估项目所在地现行前期及其他费用标准如下：

苏州市建房前期费和管理费--按建安工程造价收费的项目

项 目	费率标准	收费文件依据
勘察设计费	2%	建设部（2002）价费字 10 号
招投标代理服务管理费	0.55%	计价格（2002）1980 号
建设工程标底编制费	0.5%	苏价服（2003）4 号
建筑工程质量监督费	0.12%	苏价服（2001）281 号
监理费	1.72%	苏价房（1999）283 号
建设单位管理费	1%	苏财建（2002）394 号
小 计	5.89%	

按建筑面积收费的项目

项 目	收费标准	收费文件依据
城市基础设施配套费	105 元 / m ²	苏财综[2006]97 号
新墙体发展基金	8 元 / m ²	苏财综[2005]5 号
散装水泥专项基金	2 元 / m ²	省政府令（2003）158 号
白蚁防治费	2.3 元 / m ²	苏财综[1996]156 号
小 计	117.3 元 / m ²	

C. 资金成本的确定

对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，按评估基准日中国人民银行公布的一年期贷款利率分别为：5.35%计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

D. 重置成本的确定：

重置成本 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

重置单价 = 重置价值 ÷ 建筑面积

2) 成新率的确定

采用理论成新率和现场勘察成新率相结合的方法综合确定成新率。权重分别为



40%和 60%。

A. 理论成新率的确定

$$\text{理论成新率} = \left[1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{耐用年限}} \times (1 - \text{残值率}) \right] \times 100\%$$

B. 现场勘察成新率的确定

完损等级的测定，首先将影响房屋成新情况的主要因素分为三部分 12 类。其中：结构部分分五类：基础、非承重体、承重结构、屋面、楼地面；装修部分分五类：外墙面、内墙面、门窗、顶棚、装饰；设备部分分两类：电照明、水卫。通过建筑物造价中上述 12 类各占比重，确定不同结构形成建筑各因素的标准分值，再根据现场勘察的实际状况，确定各部分评估完好分值。根据此分值确定完损等级。

C. 综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

6) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

(二) 无形资产—土地使用的评估方法的选择

对无形资产—土地使用权进行评估，常用的方法有收益法、市场比较法、剩余法（假设开发法）、成本法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照有关规范的要求，根据各种方法的使用范围，结合估价对象的具体特点以及估价目的进行。在此次评估中，我们选择使用市场比较法的评估方法，主要考虑到待估宗地所在的城区内近年有类似宗地的挂牌、招标的成交案例，考虑市场比较法最接近目前市场价格，因此适合采用市场比较法。

市场法也叫市场比较法，其基本思路是在估算待估宗地价值时，根据替代原则，将待估土地与周边区域内较近时期已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。

$$\text{计算公式为：} PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

PD---待估宗地价格；

PB---比较案例宗地价格；

A---交易情况修正系数；



B---交易日期修正系数；

D---区域因素修正系数；

E---个别因素修正系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估于 2015 年 5 月 17 日开始，至 2015 年 5 月 29 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评



估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

(一) 一般假设

1. 资产持续使用假设：假定被评估的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 交易假设

交易假设是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。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二) 特殊假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对江苏亨通线缆科技有限公司持有的房屋建筑物和土地使用权的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2015 年 4 月 30 日，在公开市场假设前提下，江苏亨通线缆科技有



限公司持有房屋建筑物和土地使用权的市场价值合计为 11,010,600.00 元(大写为壹仟壹佰零壹万零陆佰元整)。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵

根据江苏亨通线缆科技有限公司的承诺,确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵。

(二) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据江苏亨通线缆科技有限公司的承诺,确定纳入评估范围的资产、负债不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

根据江苏亨通线缆科技有限公司的承诺,确定在评估基准日期后,评估报告出具之前,无重大期后事项需披露。

(四) 其他需要说明的重要事项

1. 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,评估师在假定产权持有者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。

2. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本次评估结果是为本次评估目的,根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

4. 本次评估未考虑抵押、担保对评估价值的影响。

5. 在评估基准日时,委估资产中存在以下抵押、担保情况:

资产权证号	抵质押目的	抵质押期间
吴房权证七都字第 18002143 号	中国建设银行股份有限公司吴江分行的贷款担保	2014 年 9 月-2015 年 9 月
吴国用(2009)第 1800133 号	中国建设银行股份有限公司吴江分行的贷款担保	2014 年 9 月-2015 年 9 月

评估报告使用者应关注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

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告,任何不正确或不恰当地使用报告



所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

(二) 未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本评估结论是在以 2015 年 4 月 30 日为评估基准日时，对江苏亨通线缆科技有限公司拟出售委估资产行为涉及的房屋建筑物和土地使用权市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(四) 本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2015 年 4 月 30 日起至 2016 年 4 月 29 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

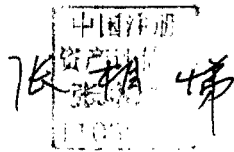
本评估报告正式提出日期为 2015 年 5 月 29 日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：

