

厦门松芝汽车空调有限公司股权转让
股东全部权益价值评估报告

银信资评报 [2015]沪第 895 号

银信资产评估有限公司

2015 年 12 月 31 日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托方、被评估单位概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
三、评估报告日	18
附 件	20



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、负债清单经会计师审计后，由委托方、被评估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、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、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。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

厦门松芝汽车空调有限公司股权转让

股东全部权益价值评估报告

银信资评报 [2015]沪第 0895 号

摘 要

- 一、项目名称：厦门松芝汽车空调有限公司股权转让股东全部权益价值评估报告
- 二、委托方：厦门松芝汽车空调有限公司
- 三、其他评估报告使用者：被评估单位股东、会计师事务所、相关工商行政管理机关以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。
- 四、被评估单位：厦门松芝汽车空调有限公司
- 五、评估目的：厦门松芝汽车空调有限公司股权转让，需对所涉及的厦门松芝汽车空调有限公司股东全部权益价值进行评估并提供价值参考。
- 六、经济行为：股权转让
- 七、评估对象：被评估单位截至评估基准日所拥有的股东全部权益价值
- 八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债
- 九、价值类型：市场价值
- 十、评估基准日：2015年7月31日
- 十一、评估方法：资产基础法
- 十二、评估结论：于评估基准日，厦门松芝汽车空调有限公司股东全部权益价值的评估值为 20,086.28 万元（人民币大写：贰亿零捌拾陆万贰仟捌佰元），较审计后账面净资产增值 1,979.89 万元，增值率为 10.93%。
- 十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对被评估单位股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2015 年 7 月 31 日至 2016 年 7 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。
- 十四、特别事项：
 - 1、截至评估基准日闽 DA6578 已经出售且收到款项，但还未办理过户手续，被评估单位未作帐务处理。
 - 2、截至评估基准日被评估企业拟出售闽 DA6788，车辆行驶证等文件在二手市场



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

中，无法提供给评估公司。被评估单位承诺该车的权属至评估基准日时仍属于被评估单位。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

厦门松芝汽车空调有限公司股权转让

股东全部权益价值评估报告

银信资评报 [2015]沪第 895 号

正 文

厦门松芝汽车空调有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司股权转让之经济行为于 2015 年 7 月 31 日的股东全部权益价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况

1、委托方、被评估单位概况

名称：厦门松芝汽车空调有限公司（简称：厦门松芝）

中华人民共和国组织机构代码：76174849-4

企业法人营业执照注册号：350200400003945

注册住所：厦门市集美区灌南工业区

主要经营场所地址：厦门市集美区灌南工业区

法定代表人：陈福泉

注册资本：壹仟叁佰肆拾捌万玖仟玖佰零壹元整（美元）

公司类型：法人商事主体[有限责任公司（台港澳与境内合资）]

经营范围：商事主体的经营范围、经营场所、投资人信息、年报信息和监管信息等请至厦门市商事主体登记及信用信息公示平台（网址：www.xiamencredit.gov.cn）查询。经营范围中涉及许可审批经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。

成立日期：2004 年 12 月 07 日

营业期限：自 2004 年 12 月 07 日至 2054 年 12 月 06 日

2、其他评估报告使用者

被评估单位股东、会计师事务所、相关工商行政管理机关以及国家法律法规规定



的其他评估报告使用者。

3、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位成立时，股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（美元）	投资比例
陈福泉	7,200,000.00	100%
合计	7,200,000.00	100%

上述注册资本已经厦门大治会计师事务所验资并出具“大治会验字（2006）第Y004号”《验资报告》。

期间经历数次股权变更和增资后，至评估基准日，被评估单位股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（美元）	投资比例
上海加冷松芝汽车空调股份有限公司	10,117,426.00	75%
陈景喜	3,372,475.00	25%
合计	13,489,901.00	100%

上述注册资本已经厦门大治会计师事务所验资并出具“大治会验字（2012）第D022号”《验资报告》。

4、被评估单位历史财务资料

被评估单位近二年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年7月31日
总资产	321,851,833.62	293,501,550.00	331,986,883.61
负债	148,304,637.02	130,430,683.56	150,923,013.41
净资产	173,547,196.60	163,070,866.44	181,063,870.20

被评估单位近二年及评估基准日经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2013年度	2014年度	2015年1-7月
营业收入	254,899,756.03	265,386,137.45	190,566,907.11
营业成本	168,306,078.75	184,184,206.11	126,205,829.96
营业税金及附加	1,504,802.28	1,071,771.57	1,287,862.9
销售费用	8,774,943.03	9,985,342.89	8,136,741.65
管理费用	16,094,575.41	14,798,772.47	7,314,489.69
财务费用	-774,038.63	-65,340.45	-347,797.11
资产减值损失	17,654,315.83	-1,063,745.47	3,495,312.50
投资收益	163,852.52	1,188,216.22	232,575.32
营业利润	43,502,931.88	57,663,346.55	44,707,042.84
营业外收入	4,633,507.19	4,974,070.76	489,334.66
营业外支出	38,499.29	6,570.98	2,403.70
利润总额	48,097,939.78	62,630,846.33	45,193,973.80
所得税	7,324,720.02	10,062,848.29	6,238,202.22



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

净利润	40,773,219.76	52,567,998.04	38,955,771.58
-----	---------------	---------------	---------------

上表财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，审计单位为立信会计师事务所（普通合伙），审计报告文号分别为“信会师报字（2014）第 112510 号”、“信会师报字（2015）第 111385 号”、“信会师报字（2015）第 115192 号”。

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税率 17%，城市维护建设税税率 5%、被评估单位 2011 年 11 月 8 日取得“GR201135100136 号”高新技术企业证书，2014 年 11 月 12 日取得《关于确认厦门市 2014 年复审合格高新技术企业的通知》（夏科联[2014]49 号，被评估企业据此享受 2014、2015、2016 企业所得税税率为 15%的税收优惠。

5、被评估单位经营概述：

厦门松芝位于厦门灌南工业区。主要生产、研究开发各类车辆空调器。在客车空调领域凭借厦门松芝汽车空调有限公司拥有的“松芝”品牌形象处于比较领先的市场地位。受经济环境、行业波动以及国家政策等方面的影响，厦门松芝 2011 年、2012 年、2013 年、2014 年净利润分别为 55,892,857.81 元，50,759,368.67 元，40,773,219.76 元，52,567,998.04 元虽然年年盈利且 14 年盈利状况稍显好转，但股权转让后仍给企业未来经营带来不确定性。

二、评估目的

厦门松芝汽车空调有限公司股权转让，需对所涉及的厦门松芝汽车空调有限公司股东全部权益价值进行评估并提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日所拥有的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

流动资产账面金额：	303,397,684.72
固定资产账面金额：	15,037,250.50
在建工程账面金额：	1,099,034.00
无形资产账面金额：	5,370,806.16
递延所得税资产账面金额：	7,082,108.23
资产合计账面金额：	331,986,883.61



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

流动负债账面金额：129,562,288.06
 非流动负债账面金额：21,360,725.35
 负债合计账面金额：150,923,013.41
 净资产账面金额：181,063,870.20

主要资产情况如下所示：

(一) 固定资产-房屋建筑物：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	帐面原值	帐面净值
1	厦国土房证第 00726539号	1#厂房	钢混	2008-6	7,303.83	13,154,269.34	9,604,551.39
2	厦国土房证第 00726537号	2#厂房	钢混	2008-6	3,575.65		
3	厦国土房证第 00726538号	3#厂房	钢混	2008-6	3,575.65		
4	厦国土房证第 00726532号	主门卫室	钢混	2008-6	26.78		
5	厦国土房证第 00726536号	次门卫室	钢混	2008-6	28.34		
建筑物合计（金额未分至明细）					14,510.25		

(二) 固定资产-构筑物：

序号	名称	结构	建成日期	规格/面积	账面原值	账面净值
1	围墙	铸铁栏杆	2008-6	长度 150 米	41,600.00	13,208.00
2	厂区道路		2008-6	8,464.36 平米		
3	绿化		2008-6	4,666.70 平米		
4	防盗门		2007-11			
构筑物合计						

(三) 无形资产-其他无形资产

内容及名称	取得日期	预计使用年限	原始入账价值	账面价值
软件 WinSvrStd 2012R2 CHNS MVL 2Proc	2014.7	5 年	17,094.02	13,390.32

(四) 无形资产-土地使用权

土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积 (M ²)	账面价值	土地使用期限
集美灌南工业区 莲上路 17-29 号	2006-7	工业出让	50	5 通一平	39,126.04	5,357,415.84	至 2056 年 7 月 24 日

上述宗地系“厦国土房证第 00726532 号、厦国土房证第 00726536 号；厦国土厦



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

国土房证第 00726537 号、厦国土房证第 00726538 号、房证第 00726539 号”所记载房屋共用。

（五）在建工程-土建工程

账面记录的在建工程内容为筹建的二期厂房设计费用等 1,099,034.00 元，系 2011 年下半年度起陆续支付，尚未开工。

（六）账面记录的其他主要实物资产如下：

项 目	账面金额(元)	数量	分布地点	现状、特点
库存现金	33,933.08		财务室	帐实相符
存 货	46,637,610.57		生产场所, 外库	正常流通
机器设备	4,604,752.68	73 项	生产经营场所	主要是机加工设备, 目前能正常使用
车辆	1,153,077.51	11 辆	生产经营场所	目前能正常使用
电子设备	253,603.15	84 项	生产经营场所	主要是电脑、办公家具等设备, 目前能正常使用

被评估单位无其他账外有形及无形资产和其他抵押、担保、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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 2015 年 7 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。



六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令[2005]第 42 号）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令[2005]第 43 号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第 72 号）；
- 4、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）；
- 6、《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）；
- 7、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 8、原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》（城住字〔1984〕第 678 号）；
- 9、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
- 10、中华人民共和国国家标准 GB-T 18508-2001《城镇土地估价规程》；
- 11、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估职业道德准则—独立性；
- 4、资产评估准则—评估报告；
- 5、资产评估准则—企业价值；
- 6、资产评估准则—评估程序；
- 7、资产评估准则—工作底稿；
- 8、资产评估准则—业务约定书；
- 9、资产评估准则—不动产；
- 10、资产评估准则—机器设备；
- 11、资产评估准则—无形资产；
- 12、资产评估准则—利用专家工作；



13、资产评估价值类型指导意见；

14、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；

（三）产权依据

1、被评估单位企业法人营业执照、组织机构代码证；验资报告（厦门大治会计师事务所验资并出具“大治会验字（2012）第D022号”《验资报告》）；

2、房地产权证编号：厦国土房证第00726539号、厦国土房证第00726537号、厦国土房证第00726538号、厦国土房证第00726532号、厦国土房证第00726536号；

3、车辆行驶证编号：闽DAC261、闽D09359、闽D08751、闽DFL688、闽D85386、闽D82103、闽DQC605、闽D1P280、闽DA6788、闽D03L31。

（四）取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；

2、立信会计师事务所（普通合伙）出具的《审计报告》：“信会师报字（2014）第112510号”、“信会师报字（2015）第111385号”、“信会师报字（2015）第115192号”；

3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

4、机械工业部机电产品价格信息中心2013年版《机电产品报价手册》；

5、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

7、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

8、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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，确定评估对象价值的评估方法。

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。

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。

（一）、评估方法的选择

厦门松芝位于厦门灌南工业区。主要生产、研究开发各类车辆空调器。在客车空调领域凭厦门松芝凭借厦门松芝汽车空调有限公司拥有的“松芝”品牌形象处于比较领先的市场地位。受经济环境、行业波动以及国家政策等方面的影响，厦门松芝2011年、2012年、2013年、2014年净利润分别为55,892,857.81元，50,759,368.67元，40,773,219.76元，52,567,998.04元虽然年年盈利且14年盈利状况稍显好转，但股权转让后仍给企业未来经营带来不确定性；此外，被评估单位的销售，主要依赖的是无偿使用的厦门松芝汽车空调有限公司拥有的“松芝”的品牌形象，此项品牌影响力及市场形象是被评估单位与其他企业竞争的重要优势之一，占据销售收入很大的比例，并且无法估算；评估目的实现后，能否继续无偿使用该品牌具有不确定性，并会对企业未来经营产生重大影响。故未来收益很难预测。

采用收益现值法评估企业整体资产价值，主要是以企业整体资产未来连续获利为基础，如果依据现有情况和资料无法预测被评估单位企业整体资产未来收益则不宜采用收益现值法评估，根据被评估单位及委估资产的上述企业经营财务状况，本次评估不适用收益现值法。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

（二）、资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股东全部权益价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款及其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并



在此基础上确定评估值。

3、存货的评估

原材料、委托加工材料、周转材料按市场价进行评估；在产品主要包括一次性投入的汽车空调零配件等原材料，按核实后的帐面值确定评估值；产成品按销售价扣除税金、费用及相应的利润确定评估值；

4、固定资产-设备的评估

设备包括办公、生产用设备、车辆，按重置成本法进行评估。

5、固定资产-建筑物的评估

采用重置成本法评估。

评估价值 = 重置完全单价 × 建筑面积 × 综合成新率

6、土地使用权的评估

土地使用权按市价法和基准地价修正法二种方法评估。

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估地产价格的方法。

基准地价修正法，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域和个别因素，与宗地地价修正系数中的区域因素和个别因素指标条件相比较，从而确定这些因素对地价的影响程度，然后对照修正系数表中相应的档次，确定每个影响因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。最后再根据基准地价评估期日、使用年限、容积率分别对估价对象进行评估期日、使用年限、容积率修正，进而求得待估对象在估价期日的价格。

考虑市场法更好反映委估土地的实际价值，最终采用市价法结果。

7、其他无形资产的评估

其他无形资产账面反映的内容为外购的软件摊余值。根据实际现状按摊余价值评估；

8、递延所得税资产的评估

在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结果，经综合分析后确定评估值；

8、负债的评估



流动负债、非流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。



（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理解释资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。



2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(四)限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

(一) 评估结论

在评估基准日 2015 年 7 月 31 日，厦门松芝汽车空调有限公司经审计后的总资产价值 33,198.69 万元，总负债 15,092.30 万元，净资产 18,106.39 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 35,166.58 万元，总负债 15,080.30 万元，股东全部权益价值为 20,086.28 万元（人民币大写：贰亿零捌拾陆万贰仟捌佰元），较审计后账面净资产增值 1,979.89 万元，增值率为 10.93%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	30,339.77	30,728.14	388.37	1.28
非流动资产	2,858.92	4,438.44	1,579.52	55.25
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	1,503.73	1,701.81	198.08	13.17
在建工程净额	109.9	109.9		



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	537.08	1,918.52	1,381.44	257.21
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	708.21	708.21		
其他非流动资产				
资产总计	33,198.69	35,166.58	1,967.89	5.93
流动负债	12,956.23	12,944.23	-12	-0.09
非流动负债	2,136.07	2,136.07		
负债总计	15,092.30	15,080.30	-12	-0.08
净资产（所有者权益）	18,106.39	20,086.28	1,979.89	10.93

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

- 1、截至评估基准日闽 DA6578 已经出售且收到款项，但还未办理过户手续，被评估单位未作帐务处理。
- 2、截至评估基准日被评估企业拟出售闽 DA6788，车辆行驶证等文件在二手市场中，无法提供给评估公司。被评估单位承诺该车的权属至评估基准日时仍属于被评估单位。
- 3、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业股东全部权益在此期间会发生变化，从而对股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业股东全部权益与基准日的差额对评估结果进行调整。
- 4、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评



估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本次固定资产设备类的评估值是参照《中华人民共和国增值税暂行条例》，对可抵扣增值税进项税进行分离，即评估值为不含税的。

7、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

8、除部分存货-产成品、往来账款、预计负债外，本次评估对此以外科目的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2015 年 7 月 31 日至 2016 年 7 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

三、评估报告日

本评估报告日为 2015 年 12 月 31 日。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

(此页无正文)

银信资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

2015年12月31日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

- 1、委托方及被评估单位企业法人营业执照、组织机构代码证；
- 2、被评估单位验资报告(厦门大治会计师事务所验资并出具“大治会验字(2012)第 D022 号”《验资报告》)；
- 3、立信会计师事务所(普通合伙)出具的“信会师报字(2015)第 115192 号”；
- 4、车辆行驶证编号：闽 DAC261、闽 D09359、闽 D08751、闽 DFL688、闽 D85386、闽 D82103、闽 DQC605、闽 D1P280、闽 DA6788、闽 D03L31；
- 5、房地产权证编号：厦国土房 证第 00726539 号、厦国土房证第 00726537 号、厦国土房证第 00726538 号、厦国土房证第 00726532 号、厦国土房证第 00726536 号；
- 6、委托方、被评估单位的承诺函；
- 7、签字注册资产评估师的承诺函；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件；
- 10、资产评估机构企业法人营业执照复印件；