

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海克来机电自动化工程股份有限公司  
重大资产购买所涉及的  
上海众源燃油分配器制造有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告  
银信评报字（2017）沪第 1245 号

银信资产评估有限公司

2017 年 11 月 28 日

# 目 录

声 明 .....	2
摘 要 .....	3
正 文 .....	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者概况 .....	5
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程和情况 .....	18
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	22
十一、特别事项说明 .....	24
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	25
十三、资产评估报告日 .....	26
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	26
附 件 .....	27



0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

## 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其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、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。



0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

**上海克来机电自动化工程股份有限公司**  
**重大资产购买所涉及的**  
**上海众源燃油分配器制造有限公司股东全部权益价值**  
**资产评估报告**

银信评报字（2017）沪第 1245 号

**摘 要**

一、项目名称：上海克来机电自动化工程股份有限公司重大资产购买所涉及的上海众源燃油分配器制造有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：上海克来机电自动化工程股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（1）被评估单位股东

（2）证券监督管理部门

（3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：上海众源燃油分配器制造有限公司

五、评估目的：上海克来机电自动化工程股份有限公司拟采用支付现金的方式购买上海众源燃油分配器制造有限公司 100% 股权，需对所涉及的上海众源燃油分配器制造有限公司股东全部权益价值进行评估，为其实施股权交易行为提供价值参考依据。

六、经济行为：上海克来机电自动化工程股份有限公司拟采用支付现金的方式购买上海众源燃油分配器制造有限公司 100% 股权。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日股东全部权益价值

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：2017 年 6 月 30 日

十一、评估方法：收益法、资产基础法



0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

---

## 十二、评估结论：

被评估单位账面净资产为 3,553.83 万元，资产基础法评估值 8,311.02 万元；收益法评估值 21,800.00 万元；资产基础法的评估结果中未能包含企业的人力资源、客户关系等无形资产的价值，故资产基础法评估值低于收益法的评估值。最终选取收益法评估值。

于评估基准日，委估企业股东全部权益的市场价值评估值为 21,800.00 万元（大写：人民币贰亿壹仟捌佰万元整），评估增值 18,246.17 万元，增值率 513.42%。

## 十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对上海克来机电自动化工程股份有限公司重大资产购买之经济行为有效。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 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 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、特别事项说明：

关于本次评估特别事项说明，详见评估报告正文。

以上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，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。



0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

## 上海克来机电自动化工程股份有限公司

### 重大资产购买所涉及的

### 上海众源燃油分配器制造有限公司股东全部权益价值

### 资产评估报告

银信评报字（2017）沪第 1245 号

## 正文

上海克来机电自动化工程股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，根据法律、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，对上海克来机电自动化工程股份有限公司重大资产购买行为所涉及的上海众源燃油分配器制造有限公司股东全部权益价值在 2017 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）委托人和其他评估报告使用者：

##### 1、委托人概况：

委托人名称：上海克来机电自动化工程股份有限公司（简称：克来机电）

注册号/ 统一社会信用代码	913100007505799049	名称	上海克来机电自动化工程股份有限公司
类型	股份有限公司（上市、 自然人投资或控股）	法定代表人	谈力士
注册资本	10400 万人民币	成立日期	2003 年 5 月 30 日
住所	上海市浦东新区泥城镇新城路 2 号 24 幢 4188 室		
营业期限自	2003 年 5 月 30 日	营业期限至	无
经营范围	工业自动化设备、机电一体化设备及产品技术的“四技”服务；工业自动化生产系统设备，机电一体化产品及设备，电子控制及气动元器件，现代展示设备，设计，制造，安装，调试，维修，保养（其中制造限分支机构经营）；从事货物及技术进出口业务。【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】		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

##### 2、其他资产评估报告使用人：



- 1) 被评估单位股东；
- 2) 证券监督管理部门；
- 3) 国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

## (二) 被评估单位

### 1、被评估单位概况

被评估单位名称：上海众源燃油分配器制造有限公司（简称：众源）

注册号/ 统一社会信用代码	913100007030131317	名称	上海众源燃油分配器制造有限公司
类型	有限责任公司(台港澳法人独资)	法定代表人	曹富春
注册资本	250 万美元	成立日期	2000 年 11 月 7 日
住所	上海市嘉定区安亭镇大众工业园区园业路 5 号		
营业期限自	2000 年 11 月 7 日	营业期限至	2030 年 11 月 6 日
经营范围	生产汽车燃油分配器、柴油机燃油泵、滤清器等相关零配件、新型合金材料加工，销售本公司自产产品及提供售后服务。[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]		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

### 2、被评估单位股权结构及历史沿革：

被评估单位 2000 年 10 月 26 日经嘉定区人民政府批准（嘉府审外批（2000）第 336 号文），于 2000 年 11 月 7 日成立，成立时股东及股权情况如下：

股东名称	认缴注册资本 (万美元)	认缴比例 (%)	实缴注册资本 (万美元)	占认缴注册资本 比例(%)
上海安亭实业发展有限公司	75	30%	11.25	4.50%
美国 CMW 国际贸易有限公司	100	40%	14.999	6%
上海大众联合发展有限公司	75	30%	11.249456	4.50%
合计	250	100.00%	37.498456	15%

上述注册资本已经上海佳瑞会计师事务所验资并出具“佳瑞验字（2001）第 1103 号”验资报告。

历经多次股权转让后，截止评估基准日被评估单位股东及股权情况见下表：

股东名称	认缴注册资本 (万美元)	认缴比例 (%)	实缴注册资本 (万美元)	占认缴注册资本 比例(%)
------	-----------------	----------	-----------------	------------------

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

0:

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

美国合联国际贸易澳 门有限公司	250	100%	250	100%
合计	250	100%	250	100%

上述投入资本情况已经“国家企业信用信息公示系统（上海）”查证。

**3、被评估单位历史财务资料**

被评估单位近年资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2015.12.31	2016.12.31	2017.6.30
资产合计	149,298,044.58	145,279,070.11	132,149,132.75
负债合计	112,472,081.32	96,006,512.33	96,610,863.69
所有者权益合计	36,825,963.26	49,272,557.78	35,538,269.06

被评估单位近年经营状况见下表：

单位：元

项目/年份	2015年	2016年	2017年1-6月
营业收入	118,574,002.24	165,307,817.45	89,870,361.35
减：营业成本	79,262,091.45	108,648,438.03	63,542,446.10
税金及附加	703,638.01	1,165,725.82	536,937.78
销售费用	407,245.38	421,862.37	271,836.51
管理费用	21,056,025.06	25,342,857.82	15,264,659.06
财务费用	2,419,633.80	1,962,131.29	810,753.82
资产减值损失	566,755.27	-46,315.28	49,558.63
加：公允价值变动收益	—	—	—
投资收益	—	55,363.27	59,427.39
营业利润	14,158,613.27	27,868,480.67	9,453,596.84
加：营业外收入	102,937.54	183,688.22	441,145.81
减：营业外支出	78,086.69	115,718.95	128,132.88
利润总额	14,183,464.12	27,936,449.94	9,766,609.77
减：所得税费用	1,412,118.05	3,410,859.99	1,558,488.14
净利润	12,771,346.07	24,525,589.95	8,208,121.63

上表财务数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA41125 号）。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，适用增值税率 17%；城市维护建设税 5%；教育费附加 3%；地方教育附加费 2%；企业所得税税率 15%（享受高新技术企业税收优惠，证书号：GR201631001916，有效期从 2016 年 11 月至 2019 年 11 月）。





0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

#### 4、被评估单位经营管理状况概述

被评估单位在总经理领导下设财务部、市场部、质量保证部、技术中心、生产部、总经办。

据被评估单位网站介绍：

上海众源燃油分配器制造有限公司是一家专业生产和经营高强度铝及铝合金管、棒和异型材料挤压产品、汽车燃油分配器总成的外资企业。公司位于上海市安亭大众工业园区园业路5号。公司现有：连续式钎焊炉、熔炼炉、CONFORM连续挤压成型机，同步跟踪飞锯切割机、均匀化处理炉、淬火炉、退火炉、气密实验台、原子吸收分光光度计、三维数控弯管机、连续气体保护钎焊炉、燃油分配管自动装配流水线、三坐标测量仪等生产设备和检测仪器。

#### 5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人系收购方，被评估单位系被收购方。

## 二、评估目的

本次评估目的是上海克来机电自动化工程股份有限公司拟采用支付现金的方式购买上海众源燃油分配器制造有限公司100%股权，为此需对上海众源燃油分配器制造有限公司股东全部权益价值进行评估，为其实施股权交易行为提供价值参考依据。

该行为尚未经克来机电董事会决议、众源股东决定批准。

## 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：	100,319,056.08 元；
非流动资产账面金额：	31,830,076.67 元；
其中：固定资产账面金额：	27,938,292.98 元；
无形资产账面金额：	3,610,303.25 元；
递延所得税资产账面金额：	281,480.44 元；
资产合计账面金额：	132,149,132.75 元；
流动负债账面金额：	96,610,863.69 元；
负债合计账面金额：	96,610,863.69 元；



净资产账面金额：35,538,269.06 元。

上述资产、负债摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(信会师报字[2017]第 ZA41125 号)。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

(一) 房屋建筑物情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M <sup>2</sup> )	账面原值(元)	账面净值(元)
1	沪房地嘉字(2006)第 023366 号	材料车间厂房	钢混	2005-12-1	2,301.68	4,848,636.30	2,611,181.89
2		B 厂房-分配器	混合	2005-12-1	1515.17	3,509,768.50	1,731,485.79
3		A 厂房-管路	钢混	2005-12-1	1251.25	2,228,499.79	1,099,393.23
4		办公楼	混合	2005-12-1	1824.83	2,197,297.00	1,083,999.85
5		配电房	混合	2005-12-1	91.64	125,179.00	61,754.97
6		门卫及门箱	混合	2005-12-1	96.87	91,409.00	45,095.11
		合计			7,081.44	13,000,789.59	6,632,910.84

序号 1-6 的房屋建筑物(权证号：“沪房地嘉字(2006)第 023366 号”)已设定最高额抵押担保，抵押建筑面积 7,081.44 平方米，土地使用权面积 12,588.00 平方米，抵押担保的最高债权额为人民币 4200 万元，担保期限为 2016 年 3 月 25 日至 2021 年 3 月 24 日；截至评估基准日，抵押担保的债权额为人民币 4200 万元。

(二) 构筑物情况如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M <sup>2</sup> )	账面原值(元)	账面净值(元)
1	钢结构厂房	钢	2013-7-25	1013	637,500.00	516,375.00
2	仓库-钢结构厂房	钢	2012-9-1	184.63	318,750.00	246,832.03
3	配电间增容费		2013-1-31	—	623,457.27	492,661.13
4	钢结构厂房	钢	2013-1-31	218.89	238,224.00	188,246.59
5	道路及地面设施	砼	2002-12-1	5,500.00	861,453.00	268,127.25
6	石驳岸围墙	混合	2005-12-1	1,200.00	219,254.00	108,165.31
7	简易天棚	钢	2013-4-1	718.21	161,605.00	128,341.30
8	围墙-铁艺	铁艺	2011-4-15	1,000.00	135,974.00	96,144.95
9	绿化工程		2005-12-1	650.00	101,227.00	49,938.65
10	水池及隔油池等	砼	2005-12-1	30.00	26,907.00	13,274.12
	合计			10,514.73	3,324,351.27	2,108,106.33

(三) 无形资产——土地使用权情况如下表：

土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	使用权性质	准用年限	开发程度	面积(M <sup>2</sup> )	原始入账价值(元)	账面价值(元)



0:

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

沪房地嘉字 (2006)第 023366 号	嘉定区安亭 镇 10 街坊 27/4 丘	2006-10- 16	工业	出 让	50	五 通 一 平	12,588	4,589,370.48	3,610,303.25
------------------------------	----------------------------	----------------	----	--------	----	------------------	--------	--------------	--------------

房地产权证登记权利人为上海众源燃油分配器制造有限公司，土地使用期限为 2006 年 10 月 16 日至 2056 年 10 月 15 日止。

(四) 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	13,183.31	—	财务室	安全保管
存货	10,541,104.62	—	仓库	包括原材料、在库周转材料、在产品、产成品，安全保管
机器设备	18,209,165.07	214 项	公司内	正常生产使用
车辆	650,073.30	9 辆	公司内	正常使用
电子设备	338,037.55	131 项	公司内	正常使用

(五) 已费用化的无形资产

截止评估基准日，被评估单位已费用化的无形资产包括发明专利 4 项、实用新型专利 58 项（含已授权实用新型专利及申请阶段的实用新型专利）。

1、已授权发明专利 4 项

序号	申请日期	专利号	专利名称	专利类型	法律状态	使用状态	专利权期限
1	2013-03-25	2013100983287	一种燃油分配器调整固定管道的整形工装	发明	已授权	在用	20 年
2	2013-03-22	2013100954443	一种燃油分配器上下套焊接装置	发明	已授权	在用	20 年
3	2013-12-24	2013107236186	一种用于高压燃油分配管接头的手工点焊工装	发明	已授权	在用	20 年
4	2013-12-24	2013107234180	一种用于高压燃油分配管支架板的手工点焊工装	发明	已授权	在用	20 年

以上发明专利均正常缴纳年费，并且投入生产、销售，无闲置。

2、已授权实用新型 58 项

序号	申请日期	专利号	专利名称	专利类型	法律状态	使用状态	专利权期限
1	2013-03-22	2013201370577	用于喷油器座的焊接装置	实用新型	已授权	在用	10 年
2	2013-03-22	2013201359258	用于喷油器接头与圆管的焊接装置	实用新型	已授权	在用	10 年
3	2013-03-22	2013201362759	用于喷油器支架板与圆管的焊接装置	实用新型	已授权	在用	10 年



0:

## 银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

4	2013-03-22	201320137044 X	用于激光打标机的零件定位固定装置	实用新型	已授权	在用	10年
5	2013-03-25	2013201392773	一种燃油分配器调整固定管道的整形工装	实用新型	已授权	在用	10年
6	2013-03-25	2013201392627	检测高压燃油分配管支架板孔位置的工装	实用新型	已授权	在用	10年
7	2013-03-25	201320138898 X	高压燃油分配管总成支架板孔位置度用检具	实用新型	已授权	在用	10年
8	2013-03-25	2013201392646	高压燃油分配管接头与喷油器座位置度用检具	实用新型	已授权	在用	10年
9	2013-03-22	2013201358861	一种燃油分配器上下套焊接装置	实用新型	已授权	在用	10年
10	2013-03-25	2013201399950	一种用于高压燃油管总成测量的工装	实用新型	已授权	在用	10年
11	2013-03-25	2013201390477	一种用于高压燃油管支架板的平行度检具	实用新型	已授权	在用	10年
12	2013-03-25	2013201398661	一种高压燃油管三坐标测量装置	实用新型	已授权	在用	10年
13	2013-03-25	2013201398638	一种用于燃油分配器油轨总成铜钎焊的工装	实用新型	已授权	在用	10年
14	2013-03-25	2013201391234	一种用于燃油分配器回油管组件的气密夹头	实用新型	已授权	在用	10年
15	2013-03-25	2013201389893	一种用于喷油器底座整形的工装	实用新型	已授权	在用	10年
16	2013-03-25	2013201400290	用于冷却水管钻孔的工装	实用新型	已授权	在用	10年
17	2013-03-25	2013201390848	用于冷却水管支架板的凸焊工装	实用新型	已授权	在用	10年
18	2013-03-25	2013201399700	用于冷却水管的弯管检具	实用新型	已授权	在用	10年
19	2013-03-22	2013201370399	一种用于燃油分配器总成产品检漏的装置	实用新型	已授权	在用	10年
20	2013-12-23	2013208561306	用于高压燃油管的端盖与分配管压接装置	实用新型	已授权	在用	10年
21	2013-12-23	2013208564268	用于高压燃油管分配管四孔同时倒角一次成型的工装	实用新型	已授权	在用	10年
22	2013-12-23	2013208564291	用于高压燃油管的铜片与接头压接装置	实用新型	已授权	在用	10年
23	2013-12-24	201320860272 X	一种用于高压燃油分配管接头的手工点焊工装	实用新型	已授权	在用	10年
24	2013-12-24	2013208600283	一种用于高压燃油分配管支架板的手工点焊工装	实用新型	已授权	在用	10年
25	2013-12-24	201320860032 X	一种用于检查高压燃油管安装孔位置的检具	实用新型	已授权	在用	10年
26	2013-12-26	201320869740 X	一种提高高压燃油管清洁度的吹气工装	实用新型	已授权	在用	10年
27	2013-12-26	2013208697541	一种高压燃油管低压检漏的工装	实用新型	已授权	在用	10年
28	2013-12-26	2013208679774	一种结构强度高的高压燃油管机构	实用新型	已授权	在用	10年
29	2014-05-26	2014202733604	一种高压燃油管分配管接头孔检位装置	实用新型	已授权	在用	10年



0.

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

30	2014-05-26	2014202723797	一种高压燃油管分配管里套压装工装	实用新型	已授权	在用	10年
31	2014-05-26	2014202733591	一种高压油管密封帽铆合装置	实用新型	已授权	在用	10年
32	2014-05-27	2014202765094	一种用于高压燃油管里套与分配管压装的工装	实用新型	已授权	在用	10年
33	2014-05-27	2014202759962	一种用于高压燃油管道支架板手工补焊的工装	实用新型	已授权	在用	10年
34	2014-06-03	2014202913062	一种检查高压燃油管支架板孔位置的检具	实用新型	已授权	在用	10年
35	2014-06-03	2014202912958	一种检查高压油管总成的检具	实用新型	已授权	在用	10年
36	2014-05-27	2014202759708	检查高压燃油分配管管孔位置准确度的检具	实用新型	已授权	在用	10年
37	2014-05-27	201420276427X	一种用于检查高压燃油分配管直线度的检具	实用新型	已授权	在用	10年
38	2014-06-10	2014203078906	一种加工汽车发动机主管的压装设备	实用新型	已授权	在用	10年
39	2015-02-10	2015200959691	一种用于高压燃油管端盖压装的装置	实用新型	已授权	在用	10年
40	2015-02-10	2015200959600	一种用于检测高压燃油管分配管孔位置的检具	实用新型	已授权	在用	10年
41	2015-02-10	2015200963216	一种用于高压燃油管分配管口部整形的模具	实用新型	已授权	在用	10年
42	2015-03-02	2015201224495	一种用于高压燃油管接头手工补焊的工装	实用新型	已授权	在用	10年
43	2015-02-06	2015200867933	一种高压燃油管喷油器座的尺寸测量辅助工装	实用新型	已授权	在用	10年
44	2015-03-02	2015201224480	用于零件超声波清洗的全自动设备	实用新型	已授权	在用	10年
45	2015-03-02	2015201216592	螺母螺纹及裂缝自动检测设备	实用新型	已授权	在用	10年
46	2015-03-02	2015201224620	用于高压燃油管喷油器座自动检测的设备	实用新型	已授权	在用	10年
47	2015-03-02	2015201224635	燃油管总成上螺母涡流探伤测试设备	实用新型	已授权	在用	10年
48	2016-08-01	2016208250387	一种用于高压油轨尺寸检验的检具	实用新型	已授权	在用	10年
49	2016-08-01	2016208250781	一种带有智能防错功能的燃油共轨管激光打标装置	实用新型	已授权	在用	10年
50	2016-08-01	2016208251553	一种用于检测高压油轨接头锥面表面质量的装置	实用新型	已授权	在用	10年
51	2016-08-01	2016208252202	一种高压油管密封帽压装装置	实用新型	已授权	在用	10年
52	2016-08-01	2016208247539	一种燃油管总成螺母涡流探伤测试设备	实用新型	已授权	在用	10年
53	2016-08-01	2016208249271	一种用于冷却水管支架板钎焊的装置	实用新型	已授权	在用	10年
54	2016-08-01	201620824945X	一种用于冷却水管自动钻孔的装置	实用新型	已授权	在用	10年
55	2016-08-02	2016208279934	一种用于冷却水管支管焊接的装置	实用新型	已授权	在用	10年



0:

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

56	2016-08-02	2016208302837	一种用于冷却水管管接头焊接的装置	实用新型	已授权	在用	10年
57	2016-8-1	2016208250635	一种用于高压油轨支架焊接的定位工装	实用新型	已授权	在用	10年
58	2013-03-22	2013201369743	一种用于高压燃油管端盖与接头压装的装置	实用新型	已授权	在用	10年

以上实用新型专利均正常缴纳年费、申请费，并且投入生产、销售，无闲置。

(六) 被评估单位除房屋外其他抵押事项如下：

被评估单位以其拥有的 183 项设备，向中国银行上海市嘉定支行设定最高额抵押，抵押担保的最高债权额为人民币 1,830 万元，所担保的主债权期间为 2016 年 4 月 8 日至 2021 年 3 月 24 日。

众源主要办公场所位于上海市嘉定区园业路 5 号，系自有房产，已纳入本次评估范围。

除上述抵押事项外，委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

除上述事项外，评估基准日被评估单位无其他担保、抵押、质押、或有负债、或有资产等事项。被评估单位无其他账外资产。

上述列入评估范围的资产和负债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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

(一) 根据评估目的与委托人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。

(二) 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。



0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

## 六、评估依据

### （一）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令[2013]第8号2013年12月28日第三次修正）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令[2014]第14号2014年8月31日第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年国家主席第72号令）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月修订）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院2008年第34次常务会议通过2008年11月5日修订）；
- 7、《企业会计准则》（财政部令[2014]第76号2014年7月23日修订）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 9、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2005年国务院令第294号）；
- 10、《房地产估价规范》（GB 50291-2015）；
- 11、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-014）；
- 12、其他有关的法律、法规和规章制度。

### （二）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》
- 2、《资产评估职业道德准则》
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》
- 10、《资产评估执业准则——不动产》



0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》
  - 12、《知识产权资产评估指南》
  - 13、《资产评估机构业务质量控制指南》
  - 14、《资产评估价值类型指导意见》
  - 15、《资产评估对象法律权属指导意见》
  - 16、《专利资产评估指导意见》

### （三）产权依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照、验资报告（上海正道会计师事务所有限公司“正道验字（2007）第144号”验资报告）、公司章程等；
- 2、房地产权证（权证号：沪房地嘉字（2006）第023366号）；
- 3、车辆行驶证（牌照号：沪AFH800、沪FQ3308、沪N05181、沪KJ7170、沪CGM953、沪C32361、沪BFT382）；
- 4、被评估单位设备购置合同；
- 5、借款合同、抵押合同；
- 6、专利权证书；
- 7、其他有关产权证明。

### （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（2016年）；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率，其中：评估基准日所选用的存贷款利率为：五年期贷款利率4.90%；评估基准日汇率：100欧元兑换774.79元人民币；
- 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2017年版《机电产品报价手册》；
- 5、上海市公布的最新土地基准地价；
- 6、上海市规划和国土资源管理局发布的《上海市经营性用地物业持有条件地价评估技术规则》、《工业用地容积率修正系数》；
- 7、上海市建筑工程信息；
- 8、评估人员现场勘察收集的资料和市场调查及询价资料；
- 9、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





0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

会计资料；

- 10、委托评估的各类资产和负债清查评估申报表；
- 11、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 12、评估机构价格库的相关资料；
- 13、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 14、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括成本法（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，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。

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

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。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑到汽车零部件行业具有一定的发展空间，未来经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。故可以采用收益法进行评估。

由于汽车零部件中分类差异较大（如发动机和汽车座椅），不同的汽车零部件公司收入规模、客户群体、毛利率差异均较大，存在一定的不可比性。经综合考虑，本次评估不适用市场法评估。

本次评估采用资产基础法和收益法，并在计算过程中将这两种方法所得出的结果互相加以验证，最终根据资产特性和评估师的个人判断选取收益法评估结果得出最后的评估值。



0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

## （二）评估方法的介绍

### 1、收益法

股东全部权益价值评估中的收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值

B：被评估单位的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i$$

P：被评估单位的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估单位基准日存在的不参与盈利预测的长期股权投资、其他非经营性或溢余性资产、负债的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：

$R_i$ ：被评估单位未来第*i*年的净现金流（自由现金流量）

$R_{n+1}$ ：被评估单位永续期的净现金流（自由现金流量）

r：折现率

n：评估对象的未来预测期。

### 2、资产基础法

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企业价值的一种方法。

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）应收款项的评估

对于应收款项（包括应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款），评估人员



0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

首先将申报表中该科目合计数与总帐、资产负债表进行核对,在核实相符的基础上,再将申报该科目明细与企业明细帐进行核对。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

存货主要为原材料、在库周转材料、产成品、在产品。

评估人员通过抽查盘点的方法确定存货账实相符,由于被评估单位系汽车零部件生产企业,其原材料按市场价评估;产成品按销售价格扣除不属于企业的利润、税金后的价值作为评估值;在库周转材料按市场法评估;在产品均处于投料阶段,按原材料评估方法评估。

### (4) 其他流动资产

内容为预缴的企业所得税,本次评估按账面值保留。

### (5) 固定资产

房屋建筑物、构筑物采用重置成本法评估;机器设备、车辆、电子设备按重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下,重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法,或年限法与分部打分法、技术测定法综合确定。

### (6) 无形资产——土地使用权

土地使用权采用市场法评估。

### (7) 无形资产——其他无形资产

内容为账外专利权,专利权采用销售收入分成法进行评估。

### (8) 递延所得税

内容为坏账准备引起的可抵减递延所得税资产,评估为零。

### (9) 负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员,组成评估项目小组,历经评估前期准备工作、正式进



0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

#### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、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）签订资产评估委托合同

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，与委托人签订资产评估委托合同。

#### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，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，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括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，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）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，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。

#### （六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

#### （七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，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



0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

### 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、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设备等有形资产无影



0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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）收益法预测假设

##### 1、一般假设

（1）假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

（2）假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

（3）未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

（4）税收政策和执行税率无重大显著变化；

（5）收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；

（6）无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；

（7）未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

##### 2、特殊假设及主要参数

（1）被评估单位的各项产品价格、主要原材料单价无不可预见的重大变化；不考虑通货膨胀对收入和成本费用的影响；

（2）被评估单位的现金流在每个收益期的期中产生（现金流在收益期均匀发生）；

（3）企业资本结构相对稳定的假设；

（4）假设未来年度被评估单位能够维持目前的高新技术企业资格，企业所得税率保持在15%（以基准日现实情况为基础）；

（5）近期媒体报道部分欧洲国家未来将禁售燃油车，但由于该项政策尚未最终明确并给出明确执行时刻表，中国国内对燃油车禁售亦无明确的政策和时间安排，故无法准确评估该项政策对被评估单位未来盈利在时间和金额上的影响，因此在本次评估中未考虑该因素对评估值的具体影响，提请广大投资者注意风险。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。



0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

### （五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、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 2017 年 6 月 30 日，被评估单位资产账面值 13,214.92 万元，负债账面值 9,661.09 万元，净资产账面值 3,553.83 万元。

#### 1、资产基础法评估结论为：

资产账面金额 13,214.92 万元，评估值 17,972.10 万元，评估增值 4,757.18 万元，增值率 36.00%；

负债账面值 9,661.09 万元，评估值 9,661.09 万元；

净资产账面值 3,553.83 万元，净资产评估值 8,311.02 万元（大写：捌仟叁佰壹拾壹万零贰佰元），评估增值 4,757.19 万元，增值率 133.86%。

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

单位：万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	10,031.91	10,335.13	303.22	3.02
非流动资产	3,183.01	7,636.97	4,453.96	139.93
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	2,793.83	3,797.84	1,004.01	35.94
在建工程净额				
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				



项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
无形资产净额	361.03	3,839.13	3,478.10	963.38
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	28.15	0.00	-28.15	-100.00
其他非流动资产				
资产总计	13,214.92	17,972.10	4,757.18	36.00
流动负债	9,661.09	9,661.09		
非流动负债				
负债总计	9,661.09	9,661.09		
净资产（所有者权益）	3,553.83	8,311.02	4,757.19	133.86

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。

### 2、收益法评估结论

采用收益法评估后的评估值为 21,800.00 万元，较被评估单位净资产账面值 3,553.83 万元，评估增值 18,246.17 万元，增值率 513.42%。

### 3、评估结果的选取

被评估单位股东全部权益分别采用资产基础法和收益法二种评估方法的评估结果及其差异如下表所示：

单位：万元

评估方法	股东全部权益		增值额	增值率%
	账面值	评估值		
资产基础法	3,553.83	8,311.02	4,757.19	133.86%
收益法		21,800.00	18,246.17	513.42%
差异额		-13,488.98		

差异原因：采用资产基础法评估所得出的结论是各资产价值的加和，从投入角度考虑资产作为生产要素的购建成本，是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动。

收益法建立在企业预期收益的基础上，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影 响。从操作过程分析，通过收益途径评估所考虑的因素不但涉及被评估单位能在资产负债表 中明确的资产和负债，还会涉及影响其获利能力的其他要素（如人力资源、客户关系等）。 所有这些都是构成企业价值不可分割的一部分。

通过以上分析，针对本次评估目的和被评估单位实际状况，收益法是最直接的途径和最有效的评估方法。如果企业预期发展规划能够得到有效实施，则通过收益法得





0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

出的评估结果能够更科学、更具体、更客观地反映企业股东全部权益价值，故本次评估以收益法评估结果最终确定评估结论。

在本评估报告所列的假设前提条件下，被评估单位在评估基准日的股东全部权益价值 21,800.00 万元（大写：人民币贰亿壹仟捌佰万元整），较被评估单位净资产账面值评估增值 18,246.17 万元，增值率 513.42%。

## （二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、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、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、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

（一）账面房地产（权证号：“沪房地嘉字（2006）第 023366 号”）已设定最高额抵押担保，抵押建筑面积 7,081.44 平方米，抵押土地使用权面积 12,588.00 平方米，抵押担保的最高债权额为人民币 4200 万元，担保期限为 2016 年 3 月 25 日至 2021 年 3 月 24 日；截至评估基准日，抵押担保的债权额为人民币 4200 万元。

被评估单位以其拥有的 183 项设备，向中国银行上海市嘉定支行设定最高额抵押，抵押担保的最高债权额为人民币 1,830 万元，所担保的主债权期间为 2016 年 4 月 8 日至 2021 年 3 月 24 日。

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

（三）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（四）资产评估专业人员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；资产评估专业人员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



0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（五）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（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。

（六）本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

（七）除存货、应收账款、其他应收款外，本次评估对与资产的评估增减值相关联的税赋未作考虑。没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

### （二）限制说明

1、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。



0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2、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。

3、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。

(三) 评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 11 月 28 日。

(以下无正文)



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

法定代表人（首席评估师）：梅惠民

资产评估师：

庄庆贤  
资产评估师  
31060018

资产评估师：

蒋忠娅  
资产评估师  
31060016

2017 年 11 月 28 日



0:

银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

---

## 附 件

- 1、委托人、被评估单位的全国企业信用信息公示系统查询信息；
- 2、被评估单位评估基准日审计报告（信会师报字[2017]第 ZA41125 号）；
- 3、房地产权证复印件（权证号：沪房地嘉字（2006）第 023366 号）；
- 4、车辆行驶证复印件（牌照号：沪 AFH800、沪 FQ3308、沪 N05181、沪 KJ7170、沪 CGM953、沪 C32361、沪 BFT382）；
- 5、委托人、被评估单位承诺函；
- 6、资产评估师承诺函；
- 7、资产评估机构资格证书复印件；
- 8、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件；