

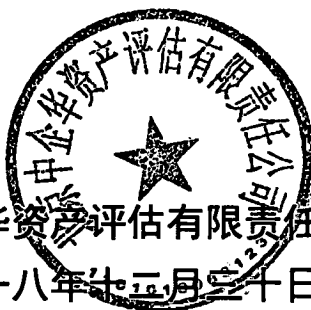
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**贵州泰永长征技术股份有限公司拟收购
重庆源通电器设备制造有限公司股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目
资产评估报告**

中企华评报字(2018)第 4670 号

(共一册, 第一册)

北京



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十二月三十日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ...	4
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	17
五、 评估基准日	17
六、 评估依据	17
七、 评估方法	20
八、 评估程序实施过程 and 情况	34
九、 评估假设	36
十、 评估结论	37
十一、 特别事项说明	39
十二、 资产评估报告使用限制说明	41
十三、 资产评估报告日	42
资产评估报告附件	43

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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违反前述规定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。

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

贵州泰永长征技术股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵州泰永长征技术股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对重庆源通电器设备制造有限责任公司在评估基准日的股东全部权益价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：贵州泰永长征技术股份有限公司拟收购重庆源通电器设备制造有限责任公司股权，需对所涉及的重庆源通电器设备制造有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：重庆源通电器设备制造有限责任公司股东全部权益价值。

评估范围：重庆源通电器设备制造有限责任公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产等；负债包括流动负债和非流动负债。

评估基准日：2018年10月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

重庆源通电器设备制造有限责任公司评估基准日总资产账面值为 29,106.70 万元，总负债账面值为 20,695.43 万元，净资产账面值为 8,411.27 万元。股东全部权益价值为 15,769.01 万元，评估增值 7,357.74 万元，增值率 87.47%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

**贵州泰永长征技术股份有限公司拟收购重庆源通电器设备制造
有限责任公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值项目
资产评估报告正文**

贵州泰永长征技术股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对贵州泰永长征技术股份有限公司拟收购重庆源通电器设备制造有限责任公司股权所涉及的该公司股东全部权益价值在2018年10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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为贵州泰永长征技术股份有限公司，被评估单位为重庆源通电器设备制造有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：无。

(一)委托人简介

委托人名称：贵州泰永长征技术股份有限公司(以下简称“泰永长征”)

法定住所：贵州省遵义市汇川区外高桥工业园区武汉路中段

法定代表人：黄正乾

注册资本：12194 万元人民币

企业性质：其他股份有限公司(上市)

统一信用代码：91520300680176121G

成立时间：2008 年 11 月 07 日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审

贵州泰永长征技术股份有限公司拟收购重庆源通电器设备制造有限责任公司股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

批)的,市场主体自主选择经营。(开发、生产经营智能型低压电器系列产品、机电一体化工业自动化产品、输配电设备及附件、消防类产品。)

评估基准日泰永长征前十大股东如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)
1	深圳市泰永科技股份有限公司	66664000.00	54.67
2	长园集团股份有限公司	18291000.00	15.00
3	深圳市天宇恒盈投资合伙企业(有限合伙)	3900000.00	3.20
4	贵州长征天成控股股份有限公司	2600000.00	2.13
5	程建华	546418.00	0.45
6	李旭	204200.00	0.17
7	王芳	164000.00	0.13
8	郭玉霞	154200.00	0.13
9	陈富祥	143980.00	0.12
10	吴杰珊	139200.00	0.11

截止 2018 年 12 月 10 日泰永长征前十大股东如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)
1	深圳市泰永科技股份有限公司	66664000.00	54.67
2	长园集团股份有限公司	18291000.00	15.00
3	深圳市天宇恒盈投资合伙企业(有限合伙)	3900000.00	3.20
4	贵州长征天成控股股份有限公司	2600000.00	2.13
5	程建华	546418.00	0.45
6	申永建	307530.00	0.25
7	魏宗莧	210000.00	0.17
8	吴杰珊	201590.00	0.17
9	李旭	189000.00	0.15
10	石小央	165940.00	0.14

(二)被评估单位简介

1.公司概况

企业名称: 重庆源通电器设备制造有限责任公司(以下简称:“源通公司”)

法定住所: 重庆市永川区探花路 497 号

法定代表人: 赵建永

注册资本: 5690 万元人民币

企业性质: 有限责任公司

统一信用代码: 915001182037962482

成立时间: 1998 年 2 月 10 日

主要经营范围：电力设施承装（修、试）；35KV 级及以下电力变压器、配电变压器、电抗器、成套开关设备、箱式变电站、无功补偿装置、太阳能发电装置、充电桩、高低压元器件、电力金具、铁附件、机电设备、电子产品（不含电子出版物）研发、生产、销售、安装、调试、运维检修、租赁及相关技术咨询；货物进出口，技术进出口；仓储服务（不含危险化学品）；水泥及砼制品生产、销售；电力电缆销售；普通货运。（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）。

2.企业股权结构及变更情况

1997 年 12 月 17 日，拟组建的重庆源通电器设备制造有限责任公司召开首次股东代表大会，会议通过了公司首届董事会、首届监事会成员，并举手表决通过了《公司章程》。公司股东重庆永能实业（集团）有限公司、张继忠及游永刚签署了《公司章程》，约定重庆永能实业（集团）有限公司出资 225 万元，其中以房屋、机器设备等固定资产实物出资 175 万元，以货币资金出资 50 万元，占出资比例 89.3%；张继忠以货币资金出资 26 万元，占出资比例 10.3%；游永刚以货币资金出资 1 万元，占出资比例 0.4%。

1998 年 1 月 21 日，永川会计师事务所出具“永会内验[1998]09 号”《验资报告》，验证截至 1998 年 1 月 21 日，源通公司实收资本 252 万元。

1998 年 2 月 10 日，源通公司获得永川市工商行政管理局核发的注册号为渝永 20377552-7 号的《企业法人营业执照》。源通公司成立时股东的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）		股权比例（%）
		货币	实物	
1	重庆永能实业（集团）有限公司	50	175	89.3
2	张继忠	26	0	10.3
3	游永刚	1	0	0.4
合计		252		100

2001年4月3日，源通公司股东会作出决议，同意董事会提交的股东大会未分配利润转增股本议案，会议通过了以未分配利润等转增股本的决议。

2001年6月20日，重庆市谛威会计师事务所出具“谛威会所验[2001]740号”《验资报告》，验资截至2001年4月30日，源通公司实收资本1186万元。

鉴于张继忠及游永刚仅为源通公司的名义股东，故在源通公司本次增资时，为方便办理工商变更登记手续，重庆永能实业（集团）有限公司决定将张继忠、游永刚的出资额统一调整为1万元后再按同比比例增加到5万元（即张继忠的出资由26万元变更为1万元，再按比例增加到5万元；游永刚的出资由1万元按比例增加到5万元）。

2001年6月28日，源通公司就本次增资办理完毕工商登记手续。本次增资完成后，源通公司各股东的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	股权比例（%）
1	重庆永能实业（集团）有限公司	1176	99.16
2	张继忠	5	0.42
3	游永刚	5	0.42
合计		1186	100.00

2003年11月30日，源通公司股东会作出决议，同意：(1)重庆永能实业（集团）有限公司以其购买的并已过户转移至源通公司的永川市东外街双龙路43号土地使用权6,330平方米，房屋3,426.08平方米和119台机器设备（设备净值4,081,123.76元），置换重庆永能实业（集团）有限公司之前的土地出资2,877,000.00元，房屋出资5,854,224.37元。超过原出资部分的转作资本公积。(2)张继忠持有的5万股、游永刚持有的5万股转让给重庆市开泰建材有限公司，转让金额为10万元。2003年12月4日，源通公司股东会作出决议，修改公司章程。本次股权转让完成后，各股东的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	股权比例（%）
1	重庆永能实业（集团）有限公司	1176	99.16
2	重庆市开泰建材有限公司	10	0.84
合计		1186	100.00

贵州泰永长征技术股份有限公司拟收购重庆源通电器设备制造有限责任公司股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

2008年2月19日，源通公司股东会作出决议，同意公司注册资本由1,186.00万元增加至3,100.00万元。本次增加的注册资本由股东重庆永能实业（集团）有限公司以1,914.00万元货币资金投入。2008年2月22日，重庆谛威会计师事务所出具了“谛威会所验[2008]11号”《验资报告》，验证截至2008年2月21日止，公司变更后的注册资本为人民币3,100.00万元，实收资本为人民币3,100.00万元。本次增资完成后，源通公司各股东的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	股权比例（%）
1	重庆永能实业（集团）有限公司	3090	99.68
2	重庆市开泰建材有限公司	10	0.32
合计		3100	100.00

2012年4月11日，源通公司股东会作出决议，同意重庆市开泰建材有限公司将其持有源通公司0.32%的股权转让给重庆永能实业（集团）有限公司。本次股权转让完成后，各股东的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	股权比例（%）
1	重庆永能实业（集团）有限公司	3100	100.00
合计		3100	100.00

2012年4月28日，源通公司股东作出股东决定，同意重庆永能实业（集团）有限公司将其持有源通公司51%的股权转让给重庆嘉汇投资有限责任公司。本次股权转让完成后，各股东的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	股权比例（%）
1	重庆嘉汇投资有限责任公司	1581	51.00
2	重庆永能实业（集团）有限公司	1519	49.00
合计		3100	100.00

2014年3月11日，源通公司股东会作出决议，同意：（1）源通公司与重庆源通干式变压器有限公司吸收合并，重庆源通干式变压器有限公司的注册资本1,600万元转入合并后存续的源通公司，其中重庆永能实业（集团）有限公司以货币方式出资784万元，占注册资本的49%，重庆嘉汇投资有限责任公司以货币方式出资816万元，占注

册资本的 51%。合并后存续的源通公司注册资本为 4,700 万元，其中重庆永能实业（集团）有限公司以货币方式出资 2303 万元，占源通公司注册资本的 49%；重庆嘉汇投资有限责任公司以货币方式出资 2397 万元，占源通公司注册资本的 51%。合并方和被合并方的原股东与各自出资的额度不变，出资份额由合并后的出资的总额比例折算确认。(2)新增加货币资本 990 万元，其中重庆永能实业（集团）有限公司以货币方式增资 485.10 万元，占比 49%；重庆嘉汇投资有限责任公司以货币方式增资 504.90 万元，占比 51%。(3)根据以上决议内容，重庆永能实业（集团）有限公司以货币方式出资 2788.10 万元，占源通公司注册资本的 49%；重庆嘉汇投资有限责任公司以货币方式出资 2901.90 万元，占源通公司注册资本的 51%。本次吸收合并及增资完成后，源通公司各股东的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	股权比例(%)
1	重庆嘉汇投资有限责任公司	2901.90	51.00
2	重庆永能实业（集团）有限公司	2788.10	49.00
合计		5690.00	100.00

2018 年 10 月 16 日，重庆嘉汇投资有限责任公司、重庆永能实业（集团）有限公司与深圳市泰永科技股份有限公司签订《产权交易合同》，重庆嘉汇投资有限责任公司以 47,282,509.62 元转让源通公司股权 33.5%给深圳市泰永科技股份有限公司，重庆永能实业（集团）有限公司以 44,459,749.38 元转让源通公司股权 31.5%给深圳市泰永科技股份有限公司，本次股权转让完成后，各股东的出资情况如下：

金额单位：人民币万元

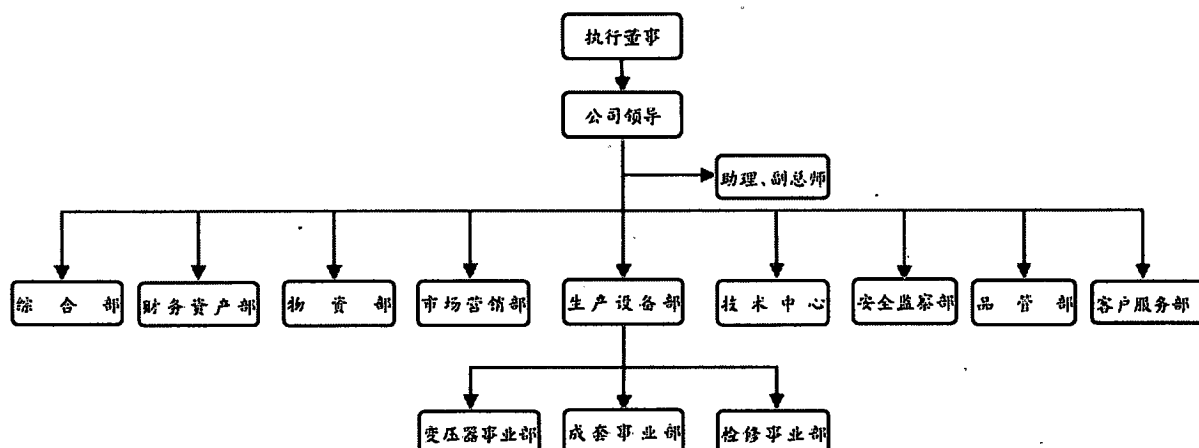
序号	股东名称	出资额	股权比例(%)
1	深圳市泰永科技股份有限公司	3698.50	65.00
2	重庆永能实业（集团）有限公司	995.75	17.50
3	重庆嘉汇投资有限责任公司	995.75	17.50
合计		5690.00	100.00

3.公司组织结构

源通公司严格按现代企业制度要求，积极完善法人治理结构，建立了精干高效、协调有序的内部管理体制。源通公司最高权利机

贵州泰永长征技术股份有限公司拟收购重庆源通电器设备制造有限责任公司股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

构为股东会、股东会下设执行董事，评估基准日的经营管理结构如下图所示：



4.近年的财务和经营状况

被评估单位近两年及评估基准日财务状况如下表：

2016年12月31日—2018年10月31日资产负债表

金额单位：人民币万元

科目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年10月31日
流动资产合计	17,681.38	17,871.68	24,766.68
非流动资产合计	5,019.93	4,585.85	4,340.02
资产总计	22,701.31	22,457.53	29,106.70
流动负债合计	13,301.14	13,526.44	20,577.38
非流动负债合计	136.68	103.07	118.06
负债合计	13,437.82	13,629.51	20,695.43
所有者权益合计	9,263.50	8,828.02	8,411.27

2016年度—2018年1~10月损益表

金额单位：人民币万元

项目	2016年	2017年	2018年1-10月
一、营业总收入	33,054.21	31,382.99	31,236.50
二、营业总成本	32,299.02	30,924.66	30,668.57
其中：营业成本	28,036.94	26,897.18	26,876.38
营业税金及附加	209.49	199.17	196.85
销售费用	1,267.90	1,520.70	1,315.00
管理费用	1,751.65	1,924.89	1,496.76
研发费用	146.55	145.35	98.30
财务费用	367.46	148.64	111.50
资产减值损失	519.03	88.73	573.79
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	5.76	18.03
其他收益	0.00	85.61	38.79
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	755.19	549.70	624.75
加：营业外收入	170.78	37.34	93.84
减：营业外支出	26.04	2.59	13.96

贵州泰永长征技术股份有限公司拟收购重庆源通电器设备制造有限责任公司股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-10 月
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	899.94	584.45	704.63
减：所得税费用	182.89	95.07	121.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	717.05	489.38	583.24

2016 年度、2017 年度及评估基准日会计报表经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为交易关系。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

贵州泰永长征技术股份有限公司拟收购重庆源通电器设备制造有限责任公司股权，需对所涉及的重庆源通电器设备制造有限责任公司股东全部权益价值进行评估，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

评估对象是重庆源通电器设备制造有限责任公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是重庆源通电器设备制造有限责任公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产等；负债包括流动负债和非流动负债。总资产账面价值为 29,106.70 万元；总负债账面价值为 20,695.43 万元；净资产账面价值 8,411.27 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

(三) 企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、机器设备、车辆及电子设备。实物资产的类型及特点如下：

1. 存货

存货为原材料、产成品(库存商品)、在产品(自制半成品)、发出商品。

(1)原材料主要为不同规格型号的铜扁线、铜圆线、断路器、铜排、玻璃布板、电流互感器、刀开关、带电显示器、电流表、电压表、风机、高压负荷开关、高压计量箱、空气开关、螺栓、变压器、熔断器、铜排、熔断器、电缆线等生产经营所需的产品。截止评估基准日，原材料存放于厂区的仓库内。

(2)产成品(库存商品)主要为生产加工完成后的各种规格型号的变压器、电源切换箱等，截止评估基准日，存放于厂区的库房内。

(3)在产品(自制半成品)主要为为生产领用的停留在各工序中的备品配件及原材料，以及位于车间生产线上的在产品和完成一定工序后入库等待下一工序的半成品。

(4)发出商品为发送给客户完工后的产成品，至评估基准日客户未完成验收。

2. 房屋建筑物类资产

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物包括宿舍、办公楼、生产厂房及配套用房等。建成于1998年-2016年间，房屋结构有混合、钢混、钢结构，主要以混合结构为主，其中15项已办理房权证（含4项改扩建后未重新办理权属证书的房屋），6项未办理房权证，维护保养一般。4项改扩建后未重新办理权属证书的房屋：七车间(库房)原证面积为122.32平方米，砖混结构，考虑到规模化生产对库房的需求，于2005年利用原厂区内中心花园进行了拆除重建，重建为640平方米，钢结构；八车间(喷塑)原证面积为1050.69平方米，砖混结构，因2008年“512地震”后，建筑物上部墙体出现裂纹，经重庆后勤工程学院鉴定，撤除顶层，减少负载现为604.52平方米，砖混结构；九车间(夹件)原证面积为40.87平方米，砖混结构，系危房，存在安全隐患，于2005年对其拆

贵州泰永长征技术股份有限公司拟收购重庆源通电器设备制造有限公司股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

除重建，重建为 160.32 平方米，钢结构。四车间（绝缘班）原车间已拆除，为在原址上新建同面积的钢结构厂房，已投入使用。具体如下表：

序号	房产证号	对应土地证号	建筑物名称	用途	详细地址	结构	建筑面积(m ²)	建成年月	备注
1	205房地证2014字第01243号	205房地证2014字第01243号	一车间（绕线车间）	工业用房	重庆市永川区探花路497号	混合结构	1907.93	2004-08-01	
2	205房地证2014字第01239号	205房地证2014字第01239号	二车间（铁芯车间）	工业用房	重庆市永川区探花路497号	混合结构	1907.93	2004-08-01	
3	205房地证2014字第01235号	205房地证2014字第01235号	三车间（装配车间）	工业用房	重庆市永川区探花路497号	混合结构	3362.33	2004-08-01	
4	原房权证：205房地证2014字第01227号		四车间（绝缘班）	工业用房	重庆市永川区探花路497号	钢结构	382.85	2004-08-01	拆除重建后，未重新办理权属证书
5	205房地证2014字第01223号	205房地证2014字第01223号	办公楼	办公用房	重庆市永川区探花路497号	混合结构	2044.87	2004-08-01	
6	永川房权证205字第045235号	永国用（2001）字第11682号	五车间（涂覆）	工业用房	永川市东外街双龙路43号	砖混结构	260.94	1998-03-01	
7	永川房权证205字第045235号	永国用（2001）字第11682号	六车间（大车间）	工业用房	永川市东外街双龙路43号	钢混结构	1344.50	1998-03-01	
8	永川房权证205字第045236号	永国用（2001）字第11680号	十车间（焊接）	工业用房	永川市东外街双龙路43号	砖混结构	379.48	1998-03-01	
9	永川房权证205字第045236号	永国用（2001）字第11681号	十一车间（夹件）	工业用房	永川市东外街双龙路43号	砖混结构	268.15	1998-03-01	
10	渝（2016）永川区不动产权第001123710号	渝（2016）永川区不动产权第001123710号	综合厂房	工业用房	重庆市永川区探花路497号	钢结构	5944.10	2014-07-28	
11	渝（2016）永川区不动产权第001123732号	渝（2016）永川区不动产权第001123732号	电气厂房（成套车间）	工业用房	重庆市永川区探花路497号	钢结构	3397.88	2015-01-28	
12	渝（2017）永川区不动产权第000603847号	渝（2017）永川区不动产权第000603847号	宿舍楼	集体宿舍	重庆市永川区探花路497号	混合结构	1916.56	2015-09-28	
13	无证		源通厕所	工业用房	重庆市永川区探花路497号	砖混结构	55.08	2003-01-01	
14	无证		源通厕所旁库房	工业用房	重庆市永川区探花路497号	砖混结构	166.40	2003/1/1	
15	原房权证：永川房权证205字第045235号		七车间（库房）	工业用房	永川市东外街双龙路43号	钢结构	640.00	2005/1/1	未重新办理权属证书
16	永川房权证205字第045235号	永国用（2001）字第11682号	八车间（喷塑）	工业用房	永川市东外街双龙路43号	砖混结构	604.52	1998/3/1	未重新办理权属证书
17	原房权证：永川房权证205字第045236号		九车间（夹件）	工业用房	永川市东外街双龙路43号	钢结构	160.32	2005/1/1	未重新办理权属证书
18	无证		源通门卫	工业用房	重庆市永川区探花路497号	砖混结构	37.44	2003/1/1	
19	无证		机制门卫	工业用房	永川市东外街双龙路43号	砖混结构	31.20	2008/1/1	
20	无证		机制配电室	工业用房	永川市东外街双龙路43号	砖混结构	18.00	2001/1/1	
21	无证		消防泵房	工业用房	重庆市永川区探花路497号	砖混结构	59.74	2016/1/1	

(2)构筑物

构筑物包括院坝、公路、围墙、堡坎等。建成于 2001 年至 2014 年之间，维护保养一般。如下表：

名称	材质	数量	计量单位	建成年月
机制车间公路	水泥	270.00	平方米	2001-1-1
机制车间公路	水泥			2001-1-1
机制车间院坝	钢筋混凝土	630.00	平方米	2001-1-1
机制车间围墙	砖墙	132.36	立方米	2001-1-1
机制车间堡坎	条石	79.90	立方米	2001-1-1
总平面及公路	水泥找平，沥青路面	20758.94	平方米	2004-8-1

3.设备类资产

设备类资产分为机器设备、车辆和电子设备。

机器设备主要为电流互感器、耐压车、三倍频发生器、干变电力新装增容、干式变压器综合性能测试台、吊钩桥式起重机、电动双梁起重机、车床、摇臂钻床、非晶铁芯剪刀切线、数控折弯机、液压板料折弯机、卷板机、硅钢片横剪线、SCB 环氧树脂浇注设备、真空浇注设备、GZR-750 型高压自动绕线机、全数字箔式线圈绕旧机(宽度 1400 双层)等。

车辆为东风货车、雨花牌工程车、庆铃 4*4 柴油皮卡、五十铃轻型汽车、别克商务车、现代胜达越野车等企业日常经营办公用车。

电子设备主要为企业日常办公用空调、电脑、打印机、交换器、机柜、扫描仪、监控装备、电视、传真机、相机、IBM 服务器、道闸、电动伸缩门等。

截止评估基准日以上设备均能正常使用。

(四) 企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产-土地使用权共 5 宗地，其中 3 宗地为位于永川市东外街双龙路 43 号的工业用地，剩余 2 宗地为位于重庆市永川区探花路 497 号的工业用地，评估基准日已取得相关产权证。

宗地位置	权证号	土地取得日期	用地性质	用地用途	土地面积(m ²)
永川市东外街 双龙路 43 号	永国用(2001)字第 11681 号	2001-12-1	划拨	工业	405.00
永川市东外街 双龙路 43 号	永国用(2001)字第 11682 号	2001-12-1	划拨	工业	5,300.00

贵州泰永长征技术股份有限公司拟收购重庆源通电器设备制造有限公司股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

宗地位置	权证号	土地取得日期	用地性质	用地用途	土地面积(m ²)
永川市东外街 双龙路 43 号	永国用(2001)字第 11680 号	2001-12-1	划拨	工业	625.00
重庆市永川区 探花路 497 号	205 房地证 2014 字第 01223 号、01235 号、01243 号、 01239 号、01227 号、渝 (2017)永川区不动产权 第 000603847 号	2003-9-1	出让	工业	30,022.00
重庆市永川区 探花路 497 号	渝(2016)永川区不动产 权第 001123710 号、 001123732 号	2013-2-1	出让	工业	20,003.00

企业申报的纳入评估范围的无形资产为企业购入的商标权、ERP 系统开发软件、开票软件、solidworks 三维设计软件以及企业自主申请的专利（实用新型、发明），企业账上记录的专利技术共 26 项，均办理了产权证，所有权人为源通公司。

1.专利具体情况如下:

序号	申请号	名称	专利类型
1	200910104409.7	非晶合金铁心制作方法	发明
2	200920128134.6	非晶合金变压器线圈	实用新型
3	200920128138.4	防短路变形变压器	实用新型
4	200920207132.6	变压器线圈安装及定位组合	实用新型
5	200920207134.5	变压器减振组合	实用新型
6	201120192301.0	地下式组合变压器	实用新型
7	201120192309.7	地下式变压器的预制式地坑基础	实用新型
8	201120192314.8	变电站的户外开关设备	实用新型
9	201410328030.5	有载分接开关储油柜联接管配置工装	发明
10	201420380533.2	环保箱式变电站的变压器快速就位吊具	实用新型
11	201420381391.1	端绝缘板长圆孔切割装置	实用新型
12	201420381703.9	干式变压器线圈绕线的线轮碟刹张紧装置	实用新型
13	201420381705.8	干式变压器夹件流水线生产工装	实用新型
14	201620131549.9	木工多用机吸尘装置	实用新型
15	201620131993.0	变压器线圈整形装置	实用新型
16	201620131689.6	立体卷铁芯变压器翻转台	实用新型
17	201620131826.6	变压器铁芯腹板调撑装置	实用新型
18	201720412356.5	电磁线焊接固定装置	实用新型
19	201720412359.9	漆包线放线装置	实用新型
20	201720415102.9	铁芯叠装液压升降翻转台	实用新型
21	201720934661.0	拉线成型模具	实用新型
22	201720936252.4	拉线装配组件	实用新型

贵州泰永长征技术股份有限公司拟收购重庆源通电器设备制造有限公司股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	申请号	名称	专利类型
23	201720936839.5	拉线制作装置	实用新型
24	201820513277.8	变压器带油试压装置	实用新型
25	201820513251.3	成套仪表门板转运车	实用新型
26	201820512800.5	变压器器身顶起装置	实用新型

2. 商标

序号	商标	注册号	类号	有效期至
1.		5487306	9	2019/07/06

(五) 企业申报的表外资产情况

企业账上未记录的 8 项商标, 无形资产在形成过程中发生的费用直接记入了当期损益, 未在账内反映, 本次作为表外资产进行了申报。具体明细如下:

8 项商标:

序号	商标	注册号	类号	有效期至
1.		21459028	35	2027/11/20
2.		21458923	9	2027/11/20
3.	嘉江源通	21458839	9	2027/11/20
4.		19863882	9	2027/06/20
5.		19863776	35	2027/09/06

贵州泰永长征技术股份有限公司拟收购重庆源通电器设备制造有限公司股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	商标	注册号	类号	有效期至
6.		19144536	9	2027/06/20
7.	嘉汇源通	11365939	9	2024/01/20
8.	嘉汇源通	11365967	35	2024/01/20

(六) 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了审计报告，报告号为大华审字[2018]0010420号，并发表了无保留意见。

四、价值类型

根据《资产评估价值类型指导意见》，当资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。根据评估目的，确定本次评估对象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

评估基准日是2018年10月31日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.《深圳市泰永科技股份有限公司第四届董事会第九次会议决议》;

2.《深圳市泰永科技股份有限公司2018年第三次临时股东大会决议》。

(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》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);

3.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》(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通过);

5.《中华人民共和国土地管理法》(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通过);

6.《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);

7.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

8.《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

9.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订)。

(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—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);

8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36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—无形资产》(中评协[2017]37号);

11.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39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)。

(四)权属依据

1.房地产权证;

2.国有土地使用证;

3.专利证书;

4.商标注册证;

5.机动车行驶证;

6.公司章程、验资报告等;

7.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《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,自2013年5月1日起施行);

2.评估基准日银行存贷款基准利率;

3.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

4.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

5.企业与相关单位签订的原材料购买合同;

6.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

7.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

9.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.重庆源通电器设备制造有限公司提供的资产清单和评估申报表;
- 2.大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告;
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在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,确定其价值的评估方法。

《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、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为:资产基础法、收益法。评估方法选择理由如下:

源通公司各项资产及负债权属清晰,相关资料较为齐全,能够通过采用合适方法评定估算各项资产、负债的价值,适宜采用资产基础法进行评估。

通过对源通公司的收益分析,源通公司目前运营正常,发展前景良好,相关收益的历史数据能够获取,源通公司拥有一支稳定的专业素质和技术水平较高的研发、管理团队,具有持续开发和市场运作能力,具有持续经营能力和较为稳定的获利能力,未来收益能够进行合理预测,因此适宜采用收益法进行评估。

市场法常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。被评估单位主营业务为电力变压器和配电变压器、成套开关设备等35kV级及以下电气设备的研发、生产、销售及相关的配套服务。由于可比上市公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在差异，相关指标难以获得及难合理化的修正，在上市公司中很难找到与被评估单位相近的可比公司，据此认为上市公司比较法不适用于本次评估。本次评估所依据的经济行为是泰永长征拟收购源通公司股权，综合考虑被评估单位的主营业务及该经济行为，市场上难以找到合适的可比交易案例，故本次评估不适用交易案例比较法。

(一) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货以及其他流动资产。

(1) 货币资金，包括银行存款、其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

(2) 应收账款，评估人员向被评估单位调查了解了应收账款形成的原因、客户构成、单位及个人的资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查，以核实后的账面价值作为评估值。

(3) 预付款项，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付款项进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付款项，以核实后的账面价值作为评估值。

(4) 其他应收款，评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、客户构成、单位及个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。评估方法同应收账款。

(5)存货,对于存货的评估,根据企业提供的存货清单,我们核实了有关购置发票、会计凭证、销售合同,对其进行了盘点,现场勘察了存货的仓储情况,了解了仓库的保管、内部控制制度。

①原材料评估

评估人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了抽盘,并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解,最后根据盘点结果进行了评估倒推,评估倒推结果和评估基准日原材料一致。

被评估单位原材料采用实际成本核算,包括购置价以及其他合理费用。评估人员核查了有关购入发票、明细清单及其他相关资料,确认其存在的真实性及账面价值的准确性。

对于原材料的评估,评估人员首先向被评估单位的相关工作人员了解了原材料的采购模式,然后了解了原材料的存放地点。原材料的评估值按照如下方法评估:

先由企业的市场部门判断各项原材料的现有和预计需求,再根据各项原材料的购入成本或者近期市场价格结合库龄时间和保质期状况综合判断其评估值。

②产成品(库存商品)

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。对于正常销售的产品,根据其市场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;对于滞销的产品,按照销售收入减去销售费用和销售税金后的可变现净值确定评估值。

因源通公司业务主要是通过投标取得,中标后生产,故存货为正常销售,采用市场法评估,计算公式如下:

产成品评估值=该产品不含税销售金额-销售费用-税金及附加-所得税额-适当净利润

③在产品(自制半成品)

(1)对于主要为领用的原材料的在产品,通过向被评估单位了解,

因无法对应后续具体的产成品，以核实后的金额作为评估值。

(2)对于能够正常使用的自制半成品及在生产线上的在产品，按市场法进行评估。

在产品评估值=该产品不含税销售金额-销售费用-营业税金及附加-所得税额-税后净利润×完工率×适当净利润扣除率-后续投入产生的利润-后续成本-后续管理费用-后续财务费用

④发出商品

对于发出商品，评估方法同正常销售的产成品评估方法一致，采用市场法进行评估，计算公式如下：

发出商品评估值=该产品不含税销售金额-销售费用-营业税金及附加-所得税额-适当净利润

(6)其他流动资产

评估人员向企业管理人员及相关工作人员调查了解了其他流动资产形成原因，其他流动资产为预缴税款，评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收整的，查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日相应的凭证及纳税凭证，核实其账面值的真实性和准确性，对于预缴的税费和待抵扣进项税以核实无误的账面值确认评估值。

2.房屋建筑物的评估

因评估范围的房屋建筑物均为企业自建自用的厂房、综合楼、宿舍及配套设施等，故采用成本法进行评估。房屋建筑物的重置成本一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安综合造价（不含税）+前期及其他费用+资金成本

(1)建安综合造价

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

②对于一般性建(构)筑物,按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价,该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况,对单方造价进行相应的调整,从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

③前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将被评估单位视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模确定。

④资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

⑤可抵扣增值税

根据相关文件规定,对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产,计算出可抵扣的增值税。

(2)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定:

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限的确定:

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中,以被估对象能否有继续使用功能为前提,以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件,而装修和配套设施

只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3)评估值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

3.设备类资产的评估

设备类资产主要包括机器设备、车辆、电子设备，主要采用成本法，部分设备采用二手价进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本

源通公司属于一般纳税人企业，缴纳16%的增值税，购入的与企业日常经营有关的设备的增值税可以抵扣，故本次评估的机器设备、电子设备、车辆的重置成本为不含税价。

① 机器设备重置成本确定

对于需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。

机器设备重置成本=设备购置价(不含税)+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

② 运输车辆重置成本确定

对于运输车辆重置成本的确定，选取参照各地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税以及上牌费后予以确定，其计算公式如下：

车辆重置成本由购置价(不含税)、车辆购置税以及上牌费等部分构成，计算公式如下：

车辆重置成本=车辆购置价(不含税)+车辆购置税+上牌费

注：式中不含税购置价=含税购置价/(1+增值税税率)，其中增值税税率为16%。

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

③ 电子设备重置成本确定

对电子设备，按查询市场的售价(不含税)来确定重置成本，部分设备采用二手价进行评估。

重置成本=设备购置价(含税)/(1+增值税税率)

重置成本计算公式中的设备购置价格为设备含税出厂价。

(2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于普通运输车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆里程法成新率、年限法成新率两种成新率孰低原则确定理论成新率，理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。然后结合现场勘查情况进行修正。计算公式如下：

使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)
×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程
×100%

理论成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数

③对于电子设备、办公用具等小型设备，主要依据其经济寿命年限，参考其工作环境、设备的运行状况等，来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限
×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

对于购置时间较早，难以查询新购置价格的部分机器设备、运输车辆及电子设备，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

4.土地使用权

本次评估范围内的土地为位于永川市东外街双龙路 43 号的 3 宗划拨工业用地和位于重庆市永川区探花路 497 号的 2 宗出让工业用地。

土地估价方法有市场法、基准地价系数修正法、假设开发法、成本逼近法、收益还原法等。

由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差,因此进行地价评估时,就要根据估价对象的实际情况,充分考虑用地类型及所掌握的资料,选择最适宜的方法进行评估,同时为了使评估结果更为客观,更接近于准确,评估中选择市场法进行评估,通过对已交易宗地进行比较和修正,确定出合理的价格。

结合估价对象的实际情况,待估宗地所在地重庆市永川区工业用地成交案例较多,适合采用市场法评估。

市场法是将评估对象与估价时点近期交易的类似用途的土地进行比较,对这些类似用途的土地的成交价格做适当的修正和调整,以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法适用的条件是在同一供求范围内存在着较多的类似用途的土地的交易(至少三个),同时价值影响因素明确,并且可以量化。

市场法评估数据直接取材于市场,评估角度和评估途径直接,评估结果说服力强。

市场法具体测算步骤:

- (1)搜集交易实例
- (2)选取可比实例
- (3)建立价格可比基础
- (4)进行交易情况修正
- (5)进行交易日期调整
- (6)进行土地状况调整
- (7)求取出让条件下比准价格

公式如下:

出让土地评估值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 土地状况修正系数

(8)土地增值收益

根据重庆市国土房管局关于印发《重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则》的通知（渝国土房管规发[2016]6号）中第二十六条相关规定：（一般规定）在符合本市有关规定和条件的前提下，划拨土地使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应评估在现状使用条件下（即按土地使用权证记载的原依法批准的土地用途、土地面积、房屋建筑面积）土地使用权人申请出让时点的出让土地使用权的正常市场价格，按该价格与国土部门公布执行的对应级别用途土地增值收益率的乘积计算应补缴的地价款。

本次假设基准日该宗地为出让用地价值，需扣除出让地的土地增值收益，根据《重庆市永川区国土资源和房屋管理局关于公布永川区土地收益系数的通知》（永国房[2016]119号），永川区工业用地土地增值收益率为20%，故：

土地增值收益=出让土地使用权的正常市场价格×土地增值收益率

划拨土地评估值=出让土地评估值-土地增值收益

5.其他无形资产

(1)外购软件类无形资产

本次评估范围根据企业外购软件的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

(2)商标、专利类无形资产

①评估方法的选择

依据无形资产评估准则，商标、专利评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

一般而言，对于商标、专利研制开发的成本，企业虽然对其进行成本归集，但该成本往往与其价值没有直接的对应关系，由于评估对象经历了数年不断研发的结果，且是交叉研究中的产物，加之管理上的原因，研发成本难以准确核算，无法从成本途径对其进行评估。因

此对于与研发成本弱相关的商标、专利，一般不选取成本法评估。

另外，由于商标、专利是企业自主研发，具有独占性，不对外销售，以及技术转让和许可条件的多样性，缺乏充分发育、活跃的交易市场，也不易从市场交易中选择参照物，故一般不适用市场法。

由于被评估的商标、专利是企业经营收入的基础，对营业收入产生贡献，带来稳定的现金流，且通过计算可以货币化、可以合理估算其收益期限及适当的折现率，因此对纳入评估范围的商标、专利采用收益法进行评估。

收益法是指用评估对象预期业务收益来确定其价值的一种方法，在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的技术评估方法为技术提成方法。所谓技术提成方法是认为在技术产品的生产、销售过程中，技术对产品的收益是有贡献的，采用适当方法估算确定技术对收益的贡献率，进而确定技术对收益的贡献，再选取恰当的折现率，将技术对收益的贡献折为现值，以此作为技术的评估价值。运用该方法具体分为如下四个步骤：

A.确定商标、专利经济寿命期，预测在经济寿命期内商标、专利对应产品的销售收入；

B.分析商标、专利对收入的分成率(贡献率)，确定商标、专利产品的收益贡献；

C.采用适当折现率将预期收益折成现值；

D.经济寿命期内收益现值相加，确定商标、专利的评估价值。

②基本公式

评估方法采用收益法，具体采用销售收入分成法。

A.有限收益年期销售收入分成法的基本公式如下：

$$P = \frac{R_0 \times \eta}{(1+r)^{(2/12/2)}} + \sum_{i=1}^n R_i \times \eta \times (1+r)^{-(i-0.5+2/12)}$$

式中：P—评估对象价值

R_0 —评估基准日至当年年底评估对象带来的相关产品销售收入

R_i —第*i*年的评估对象带来的相关产品销售收入

η —评估对象的销售收入分成率

i —评估对象完整年度预测期

r —折现率

B.永续年期销售收入分成法的基本公式如下:

$$P = \frac{R_0 \times \eta}{(1+r)^{(2/12/2)}} + \sum_{i=1}^n R_i \times \eta \times (1+r)^{-(i-0.5+2/12)} + R_t \times \eta \times r^{-1} \times (1+r)^{-(i-0.5+2/12)}$$

式中: P —评估对象价值

R_0 —评估基准日至当年年底评估对象带来的相关产品销售收入

R_i —第 i 年的评估对象带来的相关产品销售收入

R_t —永续期评估对象带来的相关产品销售收入

η —评估对象的销售收入分成率

i —评估对象完整年度预测期

r —折现率

③评估参数的确定

A.销售收入的确定

结合企业提供的预测资料、历史运营指标、行业发展趋势及相关无形资产的经济寿命期综合测算相关业务经营收益。

B.销售收入分成率的确定

选取“对比公司”，所谓“对比公司”就是选择上市公司，该等上市公司具有与被评估无形资产相同、相似或相近特性的无形资产，本次选取的对比公司作如下分析：

a.通过分析对比公司的资产结构中，得出对比公司所拥有的与被评估无形资产类似的无形资产在对比公司全部资产价值中所占比例为 M ；

b.分析无形非流动资产中商标和技术类资产所占比重，得出商标和技术类资产在无形资产中所占比重为 L ；

c.确定收益现金流口径，本次评估采用对比公司两个年度息税折旧摊销前营业利润(EBITDA)的算术平均值作为收益现金流口径来计算提成率；

d.确定可比公司商标和技术销售收入提成率= $M \times L \times \text{收益现金流} / \text{主营业务收入}$ (两个年度算术平均值);

e.被评估商标和技术销售收入提成率等于对比公司测算出平均提成率乘以被评估单位的销售毛利率与对比公司平均销售毛利率的差异调整系数。

C.收益期限的确定

收益期限确定的原则主要考虑两个方面的内容: 商标和技术性资产的法定保护期和经济寿命年限, 依据本次评估对象的具体情况和资料分析, 采用尚存的经济寿命确定评估收益期限。

本次评估考虑了商标续期, 预测了永续年度商标的价值。

本次评估范围内的专利技术是为源通公司的核心产品生产服务, 企业经营围绕上述产品进行, 待估的发明专利权的保护期限为 20 年, 实用新型专利权的保护期限为 10 年, 超过保护期后, 技术变为公有技术, 不受专利法保护。

D.折现率的确定

采用社会平均收益率模型来估测评估中适用的折现率。

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

无风险报酬率根据评估基准日长期国债的平均收益率确定; 风险报酬率通过累加法确定, 风险因素包括政策风险、技术风险、市场风险、资金风险和管理风险等。

6.递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为被评估单位确认的存货跌价准备、坏账准备产生的所得税资产。

递延所得税资产系企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同, 产生资产的账面价值与其计税基础的差额, 该金额按照预期收回该资产期间适用的税率计算确认递延所得税资产。

对于递延所得税资产, 评估人员核对了原始凭证和相关账簿, 了解企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异, 查看企业明细账、总账、报表数、纳税申报数是否相符; 核实所得税的计算依据, 取得纳税凭

证,核对是否相符。经核实,该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定,评估时根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。

7.负债

负债包括流动负债及非流动负债。

流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。评估人员根据企业提供的各项目明细表,以经过审查核实后的审计数作为其评估值。

非流动负债为其他非流动负债。其他非流动负债核算内容为递延收益,具体内容为政府补助。评估人员调查了解了递延收益的形成原因,查阅了递延收益的相关资料,并搜集了相关政府补贴文件,结合被评估单位的所得税率,以账面值乘以所得税率作为评估值。

(二) 收益法

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的描述具体如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况,企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经营性资产价值的计算公式如下:

评估基准日为2018年10月31日下,经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{(2/12/2)}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5+2/12)}} + \frac{F_a}{r \times (1+r)^{(n-0.5+2/12)}}$$

其中:P—评估基准日的企业经营性资产价值;

F_0 : 评估基准日至当年年底的净现金流量;

F_i —评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量;

F_a —永续年度的企业自由现金流量;

r —折现率(加权平均资本成本, WACC);

n —预测整年年期;

i —预测期第 i 年。

其中, 企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=税后经营净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中, 折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中: k_e —权益资本成本;

k_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 —所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中: r_f —无风险收益率;

MRP —市场风险溢价;

β_L —权益的系统风险系数;

r_c —企业特定风险调整系数。

(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不涉及的资产, 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生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

2.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。被评估单位评估基准日存在需要支付利息的负债。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年11月18日至2018年12月30日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2018年11月18日,我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成一致,并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1.拟定评估方案

2.组建评估团队

3.实施项目培训

(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,我公司准备了企业培训材料,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碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率,贯彻落实拟定的资产评估方案,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 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2018年11月19日至2018年11月25日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明细表及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类资产评估申报明细表,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估申报明细表有无漏项等,同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

(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,采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善资产评估申报明细表,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土地使用权、机器设备、车辆、电子设备、专利及商标等资产的产权证明文件资料进行查验,经核查各项资产的产权权属清晰。

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)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;
- (7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

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.假设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;
- 2.针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;
- 3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
- 4.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;

- 5.除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规;
- 6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;
- 2.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、方式与目前保持一致;
- 3.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;
- 4.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势;
- 5.假设评估基准日后被评估单位的产品运营能力和技术先进性保持目前的水平;
- 6.根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号)第二条,自2011年1月1日至2020年12月31日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。被评估单位于评估基准日享受该优惠政策,故2018年至2020年企业所得税为15%,假设2021年以后企业所得税为25%。

本资产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,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司接受泰永长征的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,采用资产基础法、收益法两种评估方法,按照必要的评估程序,对源通公司的股东全部权益价值在评估基准日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:

(一)收益法评估结果

源通公司评估基准日总资产账面价值为 29,106.70 万元；总负债账面价值为 20,695.43 万元；净资产账面价值 8,411.27 万元。

收益法评估后，源通公司的股东全部权益的评估值为 15,769.01 万元，评估增值 7,357.74 万元，增值率 87.47%。

(二)资产基础法评估结果

源通公司评估基准日总资产账面价值为 29,106.70 万元，评估价值为 31,978.36 万元，增值额为 2,871.66 万元，增值率为 9.87%；总负债账面价值为 20,695.43 万元，评估价值为 20,595.09 万元，评估减值 100.35 万元，减值率为 0.48%；净资产账面价值为 8,411.27 万元，净资产评估价值为 11,383.28 万元，增值额 2,972.01 万元，增值率为 35.33%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 10 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	24,766.68	25,127.73	361.05	1.46
非流动资产	2	4,340.02	6,850.63	2,510.61	57.85
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	3,724.54	4,813.04	1,088.50	29.23
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	388.29	1,854.10	1,465.80	377.50
其中：土地使用权	9	343.67	903.49	559.82	162.90
其他非流动资产	12	227.18	183.49	-43.69	-19.23
资产总计	13	29,106.70	31,978.36	2,871.66	9.87
流动负债	14	20,577.38	20,577.38	0.00	0.00
非流动负债	15	118.06	17.71	-100.35	-85.00
负债总计	16	20,695.43	20,595.09	-100.35	-0.48
净资产	17	8,411.27	11,383.28	2,972.01	35.33

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 15,769.01 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 11,383.28 万元，两者相差 4,385.73 万元，差异率为 38.53%。

两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业单项资产的市场价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

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。

收益法是从决定资产现行公允价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。企业未来收益能够合理的预测，评估人员根据企业的业务特点及对企业历史财务数据、经营状况等指标分析后，本次采用收益法进行评估，即以企业经营性资产加上溢余资产价值、非经营性资产及负债价值并扣除有息负债等后得出股东全部权益价值。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各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，也考虑了企业的行业竞争力、公司的管理水平、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。根据被评估单位所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面的反映目前企业的股东全部权益价值。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：源通公司的股东全部权益价值评估结果为 15,769.01 万元。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估所依据的账面价值已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具审计报告，报告号为大华审字[2018]0010420 号，

并发表了无保留意见。

(二)评估基准日存在的借款及抵质押情况:

金额单位: 人民币万元

序号	放款银行(或机构)名称	借款方式	发生日期	到期日	账面金额
1	重庆两江新区嘉融小额贷款有限责任公司	应收账款质押	2018/5/11	2018/11/11	500
2	重庆两江新区嘉融小额贷款有限责任公司	应收账款质押	2018/6/6	2018/12/2	990
3	重庆两江新区嘉融小额贷款有限责任公司	信用借款	2018/4/2	2018/7/2	568
4	重庆两江新区嘉融小额贷款有限责任公司	信用借款	2018/4/2	2018/10/2	600
合计					2658

截止 2018 年 10 月 31 日,源通公司以信用借款方式向重庆两江新区嘉融小额贷款有限责任公司取得借款 11,680,000.00 元,以应收账款 16,440,000.00 元为质押,向重庆两江新区嘉融小额贷款有限责任公司取得借款 14,900,000.00 元;

截至 2018 年 10 月 31 日,源通公司以房屋建筑物(205 房地证 2014 字第 01243 号、205 房地证 2014 字第 01239 号、205 房地证 2014 字第 01235 号、205 房地证 2014 字第 01227 号、渝(2016)永川区不动产权第 001123710 号、渝(2016)永川区不动产权第 001123732 号),作为中国农业银行股份有限公司重庆永川支行开具银行承兑汇票的抵押物。

(三)房屋产权瑕疵

1.未办理房权证的房屋有 6 项,名称为源通厕所、源通厕所旁库房、源通门卫、机制门卫、机制配电室、消防泵房。

2.改扩建后未重新办理权属证书的房屋有 4 项,名称为七车间(库房)、九车间(夹件)、四车间(绝缘班)、八车间(喷塑)。七车间(库房)原证面积为 122.32 平方米,砖混结构,考虑到规模化生产对库房的需求,于 2005 年利用原厂区内中心花园进行了拆除重建,重建为 640 平方米,钢结构,未重新办理权属证书;九车间(夹件)原证面积为 40.87 平方米,砖混结构,系危房,存在安全隐患,于 2005 年对其拆除重建,重建为 160.32 平方米,钢结构,未重新办理权属证书。四车间(绝缘班)原车间已拆除,为在原址上新建同面积的钢结构厂房,已投入使用,未重新办理权属证书。八车间(喷塑)原证面积为 1050.69 平方米,砖混结构,因 2008 年“512 地震”后,建筑物上部墙

体出现裂纹，经重庆后勤工程学院鉴定，撤除顶层，减少负载现为604.52平方米，砖混结构，未重新办理权属证书。

(四)企业账上未记录的8项商标在形成过程中发生的费用直接计入当期损益，未在账内反映，本次作为表外资产进行了申报。

(五)根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）第二条，自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。被评估单位于评估基准日享受该优惠政策，故2018年至2020年企业所得税为15%，假设2021年以后企业所得税为25%。

(六)根据《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超过资产评估师执业范围。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二)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专业人员不承担责任；

(三)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;

(四)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;

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章;

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 12 月 30 日。

资产评估师: 郑晓芳



资产评估师: 王爱柳



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一八年十二月三十日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书
复印件及资产评估资格证书交回说明；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务
评估资格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印
件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。