

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江美力科技股份有限公司拟收购股权涉及的
上海科工机电设备成套有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2017〕761号

（共1册，第1册）

坤元资产评估有限公司

二〇一七年十二月二十二日

目 录

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、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估过程实施过程和情况	23
九、评估假设	24
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	29
十三、资产评估报告日	30
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日审计报告	31
二、委托人和被评估单位法人营业执照	78
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	80
四、委托人和被评估单位的承诺函	83
五、签名资产评估师的承诺函	85
六、资产评估机构法人营业执照	86
七、资产评估机构资格证书及签名资产评估师职业资格证书登记卡.....	87
评估结果汇总表及明细表	91

资产评估师声明

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关注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。

浙江美力科技股份有限公司拟收购股权涉及的 上海科工机电设备成套有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕761号

摘 要

以下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,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江美力科技股份有限公司(以下简称美力科技公司),本次资产评估的被评估单位为上海科工机电设备成套有限公司(以下简称上海科工公司)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

由于美力科技公司拟收购上海科工公司的股权,为此需要对上海科工公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供上海科工公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的上海科工公司的股东全部权益。

评估范围为上海科工公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2017年10月31日上海科工公司全部资产及相关负债。按照上海科工公司

提供的 2017 年 10 月 31 日业经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 113,457,433.80 元、49,985,614.76 元和 63,471,819.04 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2017 年 10 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估结论作为上海科工公司股东全部权益的评估值，上海科工公司股东全部权益的评估价值为 181,600,200.00 元（大写为人民币壹亿捌仟壹佰陆拾万零贰佰元整），与账面值 63,471,819.04 元相比，评估增值 118,128,380.96 元，增值率为 186.11%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对美力科技公司拟收购上海科工公司的股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 10 月 31 日起至 2018 年 10 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江美力科技股份有限公司拟收购股权涉及的 上海科工机电设备成套有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕761号

浙江美力科技股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江美力科技股份有限公司拟收购股权涉及的上海科工机电设备成套有限公司股东全部权益在2017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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江美力科技股份有限公司(以下简称美力科技公司)
2. 住所：新昌县新昌大道西路1365号
3. 法定代表人：章碧鸿
4. 注册资本：17,895.055万
5. 类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330600739910598X
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：研制、生产、销售：弹簧、弹性装置、汽车零部件及本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件；弹簧设计软件的研发；销售：摩托车；实业投资；经营本企业自产产品及技术的进出口业务（国家政策允许范围内）；经营进料加工和“三来一补”业务。

(二) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：上海科工机电设备成套有限公司(以下简称上海科工公司)
2. 住所：上海市嘉定区南翔镇科福路 398 号
3. 法定代表人：苏美玉
4. 注册资本：美元 148.00 万
5. 类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）
6. 统一社会信用代码：91310000607277743E
7. 登记机关：上海市工商行政管理局
8. 经营范围：生产模具、塑胶件及化工、轻工非标成套机电设备和零组件，销售自产产品，并提供相关技术服务。

二) 企业历史沿革

上海科工公司成立于 1993 年 1 月 6 日，初始注册资本 40 万美元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	出资额(美元)	出资比例
上海职工经济技术投资公司	200,000.00	50.00%
台湾科电股份有限公司	200,000.00	50.00%
合计	400,000.00	100.00%

历经数次股权变更和增资，截至评估基准日，上海科工公司的注册资本为 148 万美元，股权结构如下：

股东名称	出资额(美元)	出资比例
COMFORT HILL INTERNATIONAL LIMITED	1,184,000.00	80.00%
上海职工科技创业投资管理有限公司	296,000.00	20.00%
合计	1,480,000.00	100.00%

三) 被评估单位前 1 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2016 年 12 月 31 日	基准日
资产	131,543,107.81	113,457,433.80

项目名称	2016年12月31日	基准日
负债	87,115,585.53	49,985,614.76
所有者权益	44,427,522.28	63,471,819.04
项目名称	2016年度	2017年1-10月
营业收入	163,340,028.21	125,806,436.75
营业成本	112,788,786.88	89,998,918.48
利润总额	37,371,708.41	21,319,222.58
净利润	32,121,225.18	19,044,296.76

上述 2016 年度及截至基准日的财务报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且出具了无保留意见的天健审（2017）8450 号《审计报告》。

三) 公司经营情况等

上海科工公司成立于 1993 年 1 月，位于上海市嘉定区南翔镇，主要从事汽车塑料内饰件的研发、生产及销售业务。上海科工公司主要产品分为安全系统零部件、方向盘系统部件、遮阳板总成及天窗部件和其他产品零部件。经过 20 多年的发展，上海科工公司目前已成为行业内较大的塑料内饰件供应商，是国家高新技术企业，上海市“专精特新”中小企业、上海市科技小巨人企业。通过配套研发，上海科工公司主要产品通过延锋百利得、安卡希斯、奥托立夫、伟巴斯特等全球零部件厂商已进入日产、通用以及吉利等整车厂。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

由于美力科技公司拟收购上海科工公司的股权，为此需要对上海科工公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供上海科工公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的上海科工公司的股东全部权益。

评估范围为上海科工公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 10 月 31 日上海科工公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照上海科工公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2017 年 10 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 113,457,433.80 元、49,985,614.76 元和 63,471,819.04 元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		91,706,870.10
二、非流动资产		21,750,563.70
其中： 固定资产	40,642,752.04	18,296,912.84
无形资产		2,596,759.42
其中：无形资产—土地使用权		2,596,759.42
递延所得税资产		623,341.44
其他非流动资产		233,550.00
资产总计		113,457,433.80
三、流动负债		49,985,614.76
负债合计		49,985,614.76
股东权益合计		63,471,819.04

1. 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 主要资产基本情况如下：

(1) 货币资金

货币资金账面价值 20,296,457.99 元，包括库存现金及银行存款。

(2) 应收账款

应收账款账面价值 33,654,060.54 元，其中账面余额 35,425,544.11 元，坏账准备 1,771,483.57 元，主要为应收的货款。

(3) 存货

存货账面价值 20,580,131.73 元，其中账面余额 22,694,668.60 元，存货跌价

准备 2,114,536.87 元，包括原材料、库存商品、在库周转材料以及在产品，主要存放于位于上海市嘉定区南翔镇科福路 398 号的生产经营场所内。

(4) 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值 7,398,075.75 元、账面净值 3,342,065.05 元，减值准备 0.00 元，包括房屋建筑物 6 项，合计建筑面积 5,390.84 平方米，主要为生厂厂房及办公楼等，建于 2004 年 9 月，主要结构为钢混与砖混结构，上述房屋建筑物均已办理《上海市房地产权证》；构筑物及其他辅助设施 9 项，主要为厂区道路、绿化工程、围墙及车库等，主要建于 2004 年 9 月。上述工业厂房、生产辅助用房以及构筑物占用的土地使用权 1 项，已取得沪房地嘉字（2005）第 021565 号《上海市房地产权证》。

(5) 设备类固定资产

设备类固定资产合计账面原值 33,244,676.29 元，账面净值 14,954,847.79 元，减值准备 0.00 元，共计 463 台（套/项），主要包括注塑机、加工中心等，除主要生产设备外，还包括电脑、空调等办公电子设备和小轿车等车辆，主要分布于上海市嘉定区南翔镇科福路 398 号及 388 号的生产经营场所内。

3. 企业申报的账面记录或未记录的无形资产

(1) 账面记录的无形资产

无形资产—土地使用权账面价值 2,596,759.42 元，系 1 宗出让工业用地使用权，土地面积为 10,822.00 平方米，位于上海市嘉定区南翔镇科福路 398 号，已取得《上海市房地产权证》。

(2) 账面未记录的无形资产

截至评估基准日，上海科工公司申报的账面未记录的无形资产共计 37 项，包括 3 项发明专利（均正在申请）、29 项实用新型专利、2 项外观设计专利、2 项商标权和 1 项域名。具体如下：

1) 专利权

截至评估基准日，上海科工公司共拥有 3 项正在申请的发明专利，具体如下：

序号	申请号	专利名称	专利权人	申请日期	申请状态
1	2015106164194	一种汽车安全带敏感组件自动组装机构	上海科工公司	2015/9/24	等待颁证公告

序号	申请号	专利名称	专利权人	申请日期	申请状态
2	2015106725095	应用于注塑生产的分拣系统	上海科工公司	2015/10/16	一通回案实审
3	2016105354247	一种汽车安全带锁止棘轮自动组装机构	上海科工公司	2016/7/8	一通出案待答复

截至评估基准日，上海科工公司共拥有 27 项实用新型专利，具体如下：

序号	专利号	专利名称	专利权人	申请日期
1	2008202085042	多功能活动支架	上海科工公司	2008/12/31
2	2008202085057	一种伸缩功能控制器	上海科工公司	2008/12/31
3	2009200665688	一种儿童座椅安全扣	上海科工公司	2009/1/7
4	2009200778281	可折合的便携式秋千架	上海科工公司	2009/7/3
5	2013202854892	一种用于汽车装饰盖定型的整形工装	上海科工公司	2013/5/23
6	2013202856309	一种用于汽车内饰件的双色模模具结构	上海科工公司	2013/5/23
7	2013205013723	一种可避免嵌件偏芯的注塑模具	上海科工公司	2013/8/16
8	2013205016312	一种塑胶产品的组装治具	上海科工公司	2013/8/16
9	2013205141736	一种注塑模具斜销双向抽芯机构	上海科工公司	2013/8/22
10	2013205143341	一种注塑模具自动切水口机构	上海科工公司	2013/8/22
11	2014200630849	一种用于汽车安全带卷簧座的塑料模具结构	上海科工公司	2014/2/12
12	2014200671961	一种用于汽车塑料件成型脱模机构	上海科工公司	2014/2/17
13	2014200690055	一种用于汽车安全带高度调节器罩盖塑料模具的顺序开关模机械装置	上海科工公司	2014/2/18
14	2014201127113	一种注塑模具滑块抽芯机构	上海科工公司	2014/3/13
15	2014201301463	一种注塑机机械手自动抓取装置	上海科工公司	2014/3/21
16	2014201499972	一种双射注塑模具	上海科工公司	2014/3/31
17	2015207469119	一种双色模具斜销定位与抽芯机构	上海科工公司	2015/9/24
18	2015207469320	一种矫正细长塑件变形的注塑模具结构	上海科工公司	2015/9/24
19	2016207173294	一种汽车安全带锁止棘轮自动组装机构	上海科工公司	2016/7/8
20	2016207173307	一种应用于汽车遮阳板轴盖的注塑模防拉丝的浇口套结构	上海科工公司	2016/7/8
21	2016207173769	汽车遮阳板塑件组装结构	上海科工公司	2016/7/8
22	2016207175872	汽车遮阳板仿形包胶压头	上海科工公司	2016/7/8

序号	专利号	专利名称	专利权人	申请日期
23	2016211188771	一种控制汽车底罩模具开模顺序的机构	上海科工公司	2016/10/13
24	2016211191401	一种应用于注塑模具合并多组油路的机构	上海科工公司	2016/10/13
25	2016211447738	一种应用于软胶注塑模具的热切机构	上海科工公司	2016/10/21
26	2016211447742	一种应用于汽车塑料件侧边螺纹抽芯机构	上海科工公司	2016/10/21
27	2016211447780	一种应用于四面倒扣的软胶注塑模具结构	上海科工公司	2016/10/21

注：上表中第 2-4 项、11-13 项等 6 项实用新型专利未缴年费终审失效，该 6 项实用新型专利不属于核心技术，公司因不再使用而主动放弃。

截至评估基准日，上海科工公司共拥有 2 项外观设计专利，具体如下：

序号	专利号	专利名称	专利权人	申请日期
1	2008301877340	多功能活动支架	上海科工公司	2008/12/3
2	2008302762734	童车车架	上海科工公司	2008/12/31

注：上表中外观设计专利未缴年费终审失效，该 2 项外观设计专利不属于核心技术，公司因不再使用而主动放弃。

2) 商标权

截至评估基准日，上海科工公司共拥有 2 项商标，具体如下：

序号	申请号	类号	商标图案	所有权人	注册日期	到期日期
1	20386114	12		上海科工公司	2017/8/7	2027/8/6
2	7418200	12		上海科工公司	2011/1/7	2021/1/6

注：申请号为 7418200 的注册商标因不再使用已停止缴费。

3) 域名

截至评估基准日，上海科工公司共拥有 1 项域名，具体如下：

序号	网站域名	权利人	有效期	网站 ICP 备案号
1	www.techengin.com	上海科工公司	2012/9/27-无固定期限	沪 ICP 备 12037774 号-1

4. 企业申报的表外资产

除上述无形资产外，上海科工公司未申报其他表外资产。

四、价值类型及其定义

本次评估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。

经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2017 年 10 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《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. 《公司法》《合同法》《证券法》等；
3. 《土地管理法》《土地管理法实施条例》《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；
4. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财资〔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——利用专家工作及相关报告》（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——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
15. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号);
16. 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号)。

(三) 权属依据

1. 上海科工公司提供的《企业法人营业执照》、公司章程和验资报告;
2. 基准日股份持有证明、出资证明等;
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料;
4. 国有土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、上海市房地产权证、车辆行驶证、发票等权属证明;
5. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表;
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关会计报表;
3. 《上海市建设工程预算定额(2016)》;
4. 财政部2016年7月6日发布的财建[2016]504号基本建设项目建设成本管理规定;
5. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等;
6. 资产所在地的房地产市场价格调查资料;
7. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录;
8. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证;有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料;
9. 《资产评估常用数据与参数手册》、《基本建设财务规则》、《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料;

10. 财政部财税[2008]170号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第50号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；

11. 上海市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

12. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；

13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

14. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；

15. 从“Wind 资讯”终端或“同花顺金融数据库”查询的相关数据。

16. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率；

17. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

18. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

19. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

上海科工公司业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的上海科工公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，

综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用收益法的结论作为评估对象的评估结论。

(二) 资产基础法简介

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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金、存款，以核实后账面值为评估值；对于外币存款，按核实后的外币存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 应收票据

应收票据以核实后的账面值为评估价值。

3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

经核实，应收账款账面余额存在部分不能收回或有收回风险，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

(2) 其他应收款

其他应收款账面余额主要系保证金和备用金等，估计发生坏账的风险较小，故以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 预付款项

预付款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

5. 存货

(1) 原材料

估计其存货跌价损失金额与相应计提的存货跌价准备差异不大，故将相应的存货跌价准备金额确认为预估存货跌价损失，原材料的评估值即为其账面余额扣减预估存货跌价损失后的净额。

(2) 库存商品

1) 因对应车型停产而无使用价值的库存商品合计账面余额 1,052,727.59 元，经核其可变现净值较小，将该部分库存商品评估为零。

2) 对于销售价格高于账面成本的库存商品，其毛利率较高，本次对其采用逆减法评估，即按出厂销售价格（不含增值税）减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润作为评估值。具体公式如下：

评估值=库存商品数量×不含增值税售价（1-销售费用率、全部税金占销售收入的比率）-部分税后利润

其中：销售费用率和销售税金率参考了企业近年来平均的销售费用和税金占营业收入的比率确定；税后利润比率根据各商品的销售情况分别确定。

(3) 在库周转材料

估计其存货跌价损失金额与相应计提的存货跌价准备差异不大，故将相应的存货跌价准备金额确认为预估存货跌价损失，在库周转材料的评估值即为其账面余额扣减预估存货跌价损失后的净额。

(4) 在产品

在产品账面价值包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面价值为评估值。

6. 其他流动资产

其他流动资产系预缴的企业所得税，期后可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

二) 流动资产

1. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物类固定资产系工业厂房、办公楼及辅助用房等，由于其类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次评估主要采用成本法进行评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。因此，其基本公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

(1) 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(2) 成新率的确定

1) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

2) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定主要采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素(实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值)，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

(1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

重置价值 = 现行购置价 + 相关费用

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，视设备的具体情况，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数，作进一步调整，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

C. 对于车辆，首先按车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

另外，对上海市区牌照（除沪 C 牌照外）以基准日月份的上海市单位非营业性客车额度的平均成交价格作为评估值。

3. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2017 年 10 月 31 日工业用途用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

(2) 评估方法的选择

通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准

地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估人员收集的有关资料，根据上海市嘉定区房地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

对于列入评估范围的工业用地，评估人员考虑到其是已开发建设的工业熟地，同类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场比较法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{土地使用权评估价值} = \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

4. 无形资产—其他无形资产

(1) 概况

列入评估范围的其他无形资产为账面未记录的专利权、商标权、域名等。

(2) 评估方法选择

列入评估范围的专利技术中，6项实用新型专利、2项外观设计专利因未缴年费终审失效，由于其不属于核心技术，故上海科工公司因不再使用而主动放弃。另外，

申请号为 7418200 的注册商标因不再使用已停止缴费。评估时，将上述不再使用的专利权、商标权评估为零。

正在使用的其他专利权（含专利申请），系通用技术或无法与公司的最终产品一一对应，另外公司产品生产过程中往往同时运用多项专利技术。正在使用的商标、域名均系通用资产。因此，本次评估将这些专利技术和商标、域名视为对公司整体收益作出统一贡献的无形资产组合，采用收益法进行评估。

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估人员选用收入分成法确定委估资产的预期收益。收入分成法系基于技术对收入的贡献率，以销售额为基数及适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。

其基本公式为：

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

式中：P 为委估资产的评估值；

K 为销售收入分成率；

R_i 为第 i 年的净销售收入额；

i 为收益期限；

r 为折现率。

5. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位应收账款坏账准备、存货跌价准备、固定资产累计折旧与无形资产累计摊销产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面值为评估值。

6. 其他非流动资产

其他非流动资产包括预付的设备款等。因各项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估价值。

三) 负债

负债位流动负债，包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金

额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务以核实后的账面值为评估值。

（二）收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一）收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二）收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三）收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，收益期为无限期。采用分段法对公司

的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 5 年（即至 2022 年末）作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用 - 资产减值损失 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用 + 税后利息支出

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本 (WACC)。

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

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——目标资本结构。

债务资本成本 K_d 采用现时的利率水平，权数根据公司实际情况采用合适的平均资本结构计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本；

R_f ——目前的无风险利率；

$B e$ ——权益的系统风险系数；

ERP ——市场的风险溢价；

R_c ——企业特定风险调整系数。

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

无风险报酬率一般采用评估基准日交易的长期国债品种实际收益率确定。本次评估选取 2017 年 10 月 31 日国债市场上到期日距评估基准日 10 年以上的交易品种的平均到期收益率作为无风险报酬率。

(2) 资本结构

沪、深两市同行业上市公司至评估基准日的资本结构通过“同花顺 iFind 金融资讯终端”查询。

上海科工公司的目标资本结构参考同行业类似上市公司平均水平确定。

(3) 企业风险系数 Beta

通过“同花顺 iFind 金融资讯终端”查询沪、深两市同行业上市公司近 3 年剔除财务杠杆 Beta 系数，再通过公式 $\beta'_i = \beta_u \times [1 + (1-t)D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(4) 计算市场的风险溢价

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，评估人员选用沪深 300 指数为股票市场投资收益的指标，借助同花顺 iFind 资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据对 2001 年到 2016 年的年收益率进行了测算。经计算得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(5) Rc—企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。它反映了被评估单位所处的竞争环境，包括外部行业因素和内部企业因素，以揭示被评估单位所在的行业地位，以及具有的优势和劣势。上海科工公司的企业特定风险调整系数在分析公司的经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险等方面风险及对策的基础上综合确定。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用上海科工公司基准日实际借款利率。

(3) 加权资本成本计算

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

六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经分析，截至评估基准日，上海科工公司存在 1 项溢余资产、1 项非经营性资产和 1 项非经营性负债。对于上述溢余资产和非经营性资产(负债)，以其在资产基础法中的评估值确定其价值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，上海科工公司的付息债务系向上海银行曹杨支行、上海银行普陀支行借入的短期借款及相应的应付利息。

八、评估过程实施过程和情况

本项资产评估工作于 2017 年 11 月 2 日开始，资产评估报告日为 2017 年 12 月 22 日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目小组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集汽车零部件行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
2. 撰写评估报告；
3. 征求有关各方意见；
4. 内部复核，验证评估结果；
5. 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设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。

3. 特殊假设

根据上海市高新技术企业认定办公室《关于公示 2014 年上海市第一批拟认定高新技术企业名单的通知》，上海科工公司于 2014 年 9 月 4 日通过高新技术企业复审，资格有效期 3 年，企业所得税优惠期间为 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日。根据上海市高新技术企业认定办公室《关于公示 2017 年度上海市第一批拟认定高新技术企业名单的通知》，上海科工公司拟被认定为高新技术企业。按照现行的高新技术企业认定条件，上海科工公司符合相关要求，预计可通过复审，故假设未来上海

科工公司在每次高新技术企业资格到期后均能通过复审，获得高新技术企业资格。根据相关税收法律法规，高新技术企业的企业所得税率为 15%。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，上海科工公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 113,457,433.80 元，评估价值 138,646,672.95 元，评估增值 25,189,239.15 元，增值率为 22.20%；

负债账面价值 49,985,614.76 元，评估价值 49,985,614.76 元；

股东全部权益账面价值 63,471,819.04 元，评估价值 88,661,058.19 元，评估增值 25,189,239.15 元，增值率为 39.69%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	91,706,870.10	94,230,951.51	2,524,081.41	2.75
二、非流动资产	21,750,563.70	44,415,721.44	22,665,157.74	104.20
其中：固定资产	18,296,912.84	27,046,050.00	8,749,137.16	47.82
无形资产	2,596,759.42	16,512,780.00	13,916,020.58	535.90
其中：无形资产—土地使用 权	2,596,759.42	8,237,380.00	5,640,620.58	217.22
递延所得税资产	623,341.44	623,341.44		
其他非流动资产	233,550.00	233,550.00		
资产总计	113,457,433.80	138,646,672.95	25,189,239.15	22.20
三、流动负债	49,985,614.76	49,985,614.76		
负债合计	49,985,614.76	49,985,614.76		
股东权益合计	63,471,819.04	88,661,058.19	25,189,239.15	39.69

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，上海科工公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 181,600,200.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

上海科工公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 88,661,058.19 元，采用收益法评估的结果为 181,600,200.00 元，两者相差 92,939,141.81 元，差异率 51.18%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。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。由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位申报的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，而对于企业商誉、人力资源、客户资源等无形资产，由于难以对上述各项无形资产对未来收益的贡献进行分割，故未对其单独进行评估，资产基础法评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。

收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分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，也考虑了企业商誉、人力资源、客户资源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。采用收益法评估得到的价值是企业整体资产获利能力的量化，运用收益法评估能够真实反映企业整体资产的价值。收益法能够弥补资产基础法仅从各单项资产价值加和的角度进行评估而未能充分考虑企业整体资产所产生的整体获利能力的缺陷，避免了资产基础法对效益好或有良好发展前景的企业价值被低估、对效益差或企业发展前景较差的企业价值高估的不足。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 181,600,200.00 元（大写为人民币壹亿捌仟壹佰陆拾万零贰佰元整）作为上海科工公司股东全部权益的评估价值。

十一、特别事项说明

1. 在对上海科工公司股东全部权益价值评估中，评估人员对上海科工公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。

截至评估基准日，车辆牌号为沪 A677T7 的汽车的车辆行驶证记载的车主为曹达荣，但曹达荣已经声明车辆牌号为沪 A677T7 的车辆本体的所有权属于上海科工公司，但该车辆的牌照所有人为曹达荣。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是上海科工公司的责任，评估人员的责任是对上海科工公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权上海科工公司存在部分限制，则前述资产的评估结论和上海科工公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，上海科工公司存在以下资产抵押、租赁事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

(1) 抵押事项

被担保单位	抵押物	抵押权人	借款余额（元）	担保期限
上海科工公司	沪房地嘉字（2005）第 021565 号	上海银行普陀支行	12,000,000.00	2016 年 12 月 12 日至 2021 年 12 月 12 日

(2) 租赁事项

租赁房屋	出租方	承租方	租赁厂房面积（平方米）	租赁期限
上海市嘉定区南翔镇科福路 398 号厂房	上海寅辰实业有限公司	上海科工公司	1,200	2016.12.6-2019.12.5

上海科工公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺及租赁等或有事项。

3. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

本次评估中，评估人员未对各种建、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，评估人员在假定被评估单位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。

4. 在资产基础法评估时，除库存商品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

6. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

7. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

8. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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

实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 12 月 22 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：