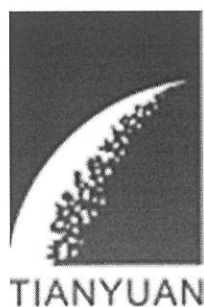


本报告根据中国资产评估准则编制

苏州同来投资管理中心(有限合伙)拟转让股权
涉及的常熟新都安电器股份有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

天源评报字〔2019〕第 0509 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇一九年十二月六日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3333020139201900044

资产评估报告名称： 苏州同来投资管理中心(有限合伙)拟转让股权涉
及的常熟新都安电器股份有限公司股东全部权益
价值资产评估报告

资产评估报告文号： 天源评报字〔2019〕第0509号

资产评估机构名称： 天源资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陈菲莲(资产评估师)、季虹(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其
签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象及评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程及情况.....	19
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	25
十二、资产评估报告使用限制说明.....	27
十三、资产评估报告日.....	27
附 件.....	29

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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为评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、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。

八、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。

九、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。

摘 要

天源资产评估有限公司接受苏州同来投资管理中心(有限合伙)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,对苏州同来投资管理中心(有限合伙)拟实施股权转让涉及的常熟新都安电器股份有限公司的股东全部权益在2019年10月31日的市场价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

一、 委托人:苏州同来投资管理中心(有限合伙)(以下简称:苏州同来投资)

二、 被评估单位:常熟新都安电器股份有限公司(以下简称:常熟新都安公司)

三、 评估目的:为转让股权提供价值参考。

四、 评估对象和评估范围

评估对象为常熟新都安公司的股东全部权益价值。评估范围为常熟新都安公司申报的全部资产和负债,具体包括流动资产、固定资产(设备类)、无形资产(其他无形资产)、长期待摊费用、递延所得税资产及流动负债、非流动负债。

截至评估基准日,常熟新都安公司账面资产总额93,537,589.60元,账面负债总额25,687,902.93元,所有者权益67,849,686.67元。

五、 价值类型:市场价值

六、 评估基准日:2019年10月31日

七、 评估方法:资产基础法和收益法

八、 评估结论

本次评估选取了收益法的评估结果作为评估结论。

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的市场价值为13,693.00万元(大写:人民币壹亿叁仟陆佰玖拾叁万元),评估价值和账面价值相比增加6,908.03万元,增值率为101.81%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小时,评估结论使用有效期为2019年10月31日至2020年10月30日。

九、特别事项说明

(一)截至评估基准日，常熟新都安公司有以下对外质押事项：

常熟新都安公司将其部分应收票据出质给宁波银行股份有限公司，清单如下：

金额单位：元

票据号	质押银行	出票日	到期日	账面价值
190758100007020 190625421084065	宁波银行股份有限公司	2019年6月25日	2019年12月25日	1,000,000.00
190758100007020 190625421084188	宁波银行股份有限公司	2019年6月25日	2019年12月25日	1,000,000.00
190758100007020 190725441459849	宁波银行股份有限公司	2019年7月25日	2020年1月25日	1,000,000.00
190758100007020 190725441459701	宁波银行股份有限公司	2019年7月25日	2020年1月25日	817,504.20
190758100007020 190826461709958	宁波银行股份有限公司	2019年8月26日	2020年2月26日	1,039,848.43
190758100007020 190827462788650	宁波银行股份有限公司	2019年8月27日	2020年2月27日	321,029.88
190758100007020 190925482702835	宁波银行股份有限公司	2019年9月25日	2020年3月25日	1,000,000.00
190758100007020 190926484263106	宁波银行股份有限公司	2019年9月26日	2020年3月26日	268,345.75
190758100007020 190925482702798	宁波银行股份有限公司	2019年9月25日	2020年3月25日	140,324.33
190758100007020 191023499221403	宁波银行股份有限公司	2019年10月23日	2020年4月23日	990,247.19
190758100007020 191028503154450	宁波银行股份有限公司	2019年10月28日	2020年4月28日	322,292.75
	合计			7,899,592.53

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(二)委托人和被评估单位提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	常熟新都安电器股份有限公司 2017 年度 审计报告	中汇会审 [2018]0825 号	2018 年 3 月 28 日	无保留意见
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	常熟新都安电器股份有限公司 2018 年度 审计报告	中汇会审 [2019]2408 号	2019 年 4 月 24 日	无保留意见
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	常熟新都安电器股份有限公司审计报告	中汇会审 [2019]5043 号	2019 年 12 月 6 日	无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

(三)评估单位账面存在一个交通银行的银行账户，账面情况如下：

金额单位：人民币元

开户银行	账号	币种	账面价值
交通银行股份有限公司 常熟支行	388682638018150199582	人民币	74.88

根据被评估单位的说明，该账户的开户名称为曾用名“常熟新都安电器有限责任公司”，因未及时变更账户名称，且公司印鉴已经交回，账户余额已无法支取，且银行无法提供对账单与函证，故评估为零。

(四) 其他应收款科目中，佛山通宝专用设备公司账面值 100,000.00 元，审计全额计提坏账准备。该笔款项为以前年度常熟新都安公司购置设备的质保金，所购设备存在质量问题，佛山通宝专用设备公司拒绝退换，目前佛山通宝专用设备公司已注销，预计无法收回，故评估为零，同时坏账准备评估为零。

(五) 本次资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

(六) 本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

(七) 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专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十、 资产评估报告日：2019 年 12 月 6 日。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告

天源评报字〔2019〕第 0509 号

苏州同来投资管理中心(有限合伙):

天源资产评估有限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,对贵公司拟实施股权转让涉及的常熟新都安电器股份有限公司的股东全部权益在 2019 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

1. 企业名称: 苏州同来投资管理中心(有限合伙)(以下简称: 苏州同来投资)
2. 企业住所: 常熟市虞山林场碧云路 1 号
3. 法定代表人: 钱照男
4. 企业性质: 有限合伙企业
5. 统一社会信用代码: 91320500330829671K
6. 经营业务范围: 投资管理; 投资咨询; 实业投资; 资产管理; 商务信息服务; 财务咨询(不得从事代理记账); 礼仪服务; 展览展示服务; 会务服务; 企业形象策划(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)

(二) 被评估单位概况

1. 企业名称: 常熟新都安电器股份有限公司(以下简称: 常熟新都安公司)
2. 企业住所: 江苏省常熟市方桥路 18 号 2 幢、5 幢
3. 注册资本: 3000 万元人民币
4. 法定代表人: 楼月根
5. 企业性质: 股份有限公司(中外合资、未上市)
6. 统一社会信用代码: 91320500758453310X
7. 历史沿革:

常熟新都安公司（原名为常熟新都安电器有限公司）成立于 2004 年 2 月 27 日，由常熟市都安电器有限责任公司、凯都(香港)有限公司共同出资设立，常熟新都安公司成立时注册资本为 2,180,000.00 美元，其中，常熟市都安电器有限责任公司出资 1,308,000.00 美元，占注册资本的 60.00%；凯都(香港)有限公司出资 872,000.00 美元，占注册资本的 40.00%。上述注册资本分四期缴足，其中：第一期出资 360,000.00 美元，占注册资本的 16.51%，业经北京永拓会计师事务所有限责任公司江苏分公司审验，并出具京永苏外验字（2004）第 0040 号《验资报告》；第二期出资 730,337.82 美元，累计出资 1,090,337.82 美元，占注册资本的 50.01%，业经北京永拓会计师事务所有限责任公司江苏分公司审验，并出具京永苏外验字（2004）第 0112 号《验资报告》；第三期出资 512,000.00 美元，累计出资 1,602,337.82 美元，占注册资本的 73.50%，业经北京永拓会计师事务所有限责任公司江苏分公司审验，并出具京永苏外验字（2005）第 048 号《验资报告》；第四期出资 577,662.18 美元，累计出资 2,180,000.00 美元，占注册资本的 100.00%，业经北京永拓会计师事务所有限责任公司江苏分公司审验，并出具京永苏外验字（2006）第 0063 号《验资报告》。

2006 年 11 月，根据常熟新都安公司《董事会决议》和《股权转让合同》，常熟市都安电器有限责任公司将其持有常熟新都安公司 30.00%股权转让给弘光电子株式会社。上述事项业经北京永拓会计师事务所有限责任公司江苏分公司审验，并出具京永苏外验字（2007）第 0024 号《验资报告》。

2011 年 12 月，根据常熟新都安公司《董事会决议》和《股权转让合同》，弘光电子株式会社将其持有常熟新都安公司 15.00%股权转让给常熟市都安电器有限责任公司。

2015 年 4 月，根据常熟新都安公司《董事会决议》和《股权转让合同》，新凯都（香港）有限公司将其持有常熟新都安公司 20.00%股权转让给常熟市都安电器有限责任公司，20.00%股权转让给苏州同来投资管理中心(有限合伙)。

根据 2015 年 5 月 20 日、2015 年 6 月 25 日常熟新都安公司董事会、创立大会暨第一次临时股东大会决议、拟设立的股份有限公司章程的规定，以 2015 年 4 月 30 日为基准日，将常熟新都安电器有限公司整体变更为常熟新都安电器股份有限公司。上述整体变更业经北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)审验，并于 2015 年 9 月 25 日出具京永验字(2015)21149 号验资报告。

2016 年 12 月，根据《股权转让协议》，常熟市都安电器有限责任公司将其持有常熟新都安公司 65.00%股权转让给苏州同来投资管理中心(有限合伙)。转让后公司注册资本人民币 30,000,000.00 元，其中：苏州同来投资管理中心(有限合伙)出资人民币 25,500,000.00 元，占注册资本的 85.00%；弘光电子株式会社出资人民币 4,500,000.00 元，占注册资本的 15.00%。

2017 年 6 月，根据常熟新都安公司 2017 年第一次临时股东大会决议和《股权转让协议》，苏州同来投资管理中心(有限合伙)将其持有公司 51.00%股权转让给杭州星帅尔电器股份有限公司。

截至评估基准日，常熟新都安公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	实缴金额	出资比例(%)
杭州星帅尔电器股份有限公司	1,530.00	1,530.00	51.00
苏州同来投资管理中心(有限合伙)	1,020.00	1,020.00	34.00
弘光电子株式会社	450.00	450.00	15.00
合计	3,000.00	3,000.00	100.00

8. 经营业务范围：

从事温度控制器，家用电器元件，汽车及机器人用各类传感器和各类温度控制器的设计和生产，销售自产产品。从事上述产品及其所需原材料的批发及进出口业务，技术进出口业务。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证及专项规定管理商品的，按国家有关规定办理申请）（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）（外资比例小于 25%）

9. 近两年及一期常熟新都安公司的资产、财务及经营状况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1—10 月
主营业务收入	75,079,161.92	69,714,239.09	58,996,120.80
主营业务成本	49,378,288.25	44,715,727.95	37,823,503.63
利润总额	16,531,025.63	14,715,206.44	12,402,806.72
净利润	13,940,625.97	12,746,361.38	10,720,297.86
项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 10 月 31 日
总资产	83,067,607.11	90,297,415.81	93,537,589.60
总负债	28,184,579.68	30,168,027.00	25,687,902.93
净资产	54,883,027.43	60,129,388.81	67,849,686.67

上述财务数据业经注册会计师审计，其中：2017 年、2018 年、2019 年 1-10

月财务数据摘自中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2018]0825号、中汇会审[2019]2408号、中汇会审[2019]5043号无保留意见审计报告。

10. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位的股东，拟对外转让被评估单位股权。

（三）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

苏州同来投资拟转让常熟新都安公司股权，本次评估目的系为该经济行为提供常熟新都安公司股东全部权益价值参考。

三、评估对象及评估范围

（一）评估对象及评估范围

评估对象为常熟新都安公司的股东全部权益价值。评估范围为常熟新都安公司申报的全部资产和负债，具体包括流动资产、固定资产（设备类）、无形资产（其他无形资产）、长期待摊费用、递延所得税资产及流动负债、非流动负债。

截至评估基准日，常熟新都安公司账面资产总额 93,537,589.60 元，账面负债总额 25,687,902.93 元，所有者权益（净资产）67,849,686.67 元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
流动资产		73,851,820.26
其中：存货		15,379,397.24
非流动资产		19,685,769.34
其中：长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	51,003,408.13	15,930,501.01
其中：建筑物类		
设备类	51,003,408.13	15,930,501.01
在建工程		
无形资产		
其中：其他无形资产		

项 目	账面原值	账面净值
长期待摊费用		3,406,428.77
递延所得税资产		348,839.56
其他非流动资产		
资产总计		93,537,589.60
流动负债		25,684,350.43
非流动负债		3,552.50
负债合计		25,687,902.93
所有者权益(净资产)		67,849,686.67

常熟新都安公司于评估基准日财务报表已经注册会计师审计,并由中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具中汇会审[2019]5043号无保留意见审计报告。

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。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

常熟新都安公司拥有 31 项专利技术, 1 项商标具体见下表:

序号	专利类型	专利名称	专利号	开始日	结束日
1	实用新型	一种温控器陶瓷顶杆自动组装机	ZL 2012 2 0525272 X	2013/4/10	2023/4/9
2	实用新型	一种温控器弹簧片自动组装机	ZL 2012 2 0492265.4	2013/4/10	2023/4/9
3	实用新型	一种温控器	ZL 2012 2 0491940.1	2013/4/10	2023/4/9
4	实用新型	一种温控器上盖结构	ZL 2012 2 0492194.8	2013/4/10	2023/4/9
5	实用新型	一种温控器铆接结构	ZL 2012 2 0491877.1	2013/4/10	2023/4/9
6	实用新型	一种温控器感温片结构	ZL 2012 2 0506648.2	2013/4/10	2023/4/9
7	实用新型	一种端子焊接式温控器	ZL 2012 2 0525028.3	2013/5/8	2023/5/7
8	实用新型	能与加热体相配合的温度控制器	ZL 2012 2 0491808.0	2013/8/14	2023/8/13
9	实用新型	一种逆向式端子温控器	ZL 2015 2 0494425.8	2015/12/16	2025/12/15
10	实用新型	一种盒式温控装置	ZL 2015 2 0494315.6	2015/12/16	2025/12/15
11	实用新型	一种温控器夹线端子及温控器	ZL 2015 2 0494042.5	2015/12/23	2025/12/22
12	实用新型	一种温控器活动安装环自动组装机	ZL 2015 2 0523349.3	2015/12/23	2025/12/22
13	实用新型	一种安装环固定式温控器	ZL 2015 2 0494123.5	2015/12/23	2025/12/22
14	实用新型	一种新型温控器	ZL 2015 2 0494432.2	2015/12/23	2025/12/22
15	实用新型	一种快速插接密封型温控器外套及温控器	ZL 2015 2 0494138.1	2015/12/23	2025/12/22
16	实用新型	一种端子串联式温控器	ZL 2015 2 0494284.4	2016/1/10	2025/1/19
17	实用新型	一种活动安装环固定式温控器	ZL 2015 2 0494431.8	2015/12/16	2025/12/15
18	发明专利	一种带安装套的温控器	ZL 2015 1 0401158.4	2017/3/8	2037/3/7
19	实用新型	一种新型热保护式温控器	ZL 2017 2 1541687.5	2018/8/3	2028/8/2
20	实用新型	一种固定式活动安装环温控器	ZL 2017 2 1541692.6	2018/8/3	2028/8/2
21	实用新型	一种断开不复位的新型温控器	ZL 2017 2 1542554.X	2018/8/7	2028/8/6

序号	专利类型	专利名称	专利号	开始日	结束日
22	实用新型	一种单边固定的温控器安装环	ZL 2017 2 1543405.5	2018/8/3	2028/8/2
23	实用新型	一种可追加负载的温控器异形端子	ZL 2017 2 1543430.3	2018/8/7	2028/8/6
24	实用新型	一种具有嵌合式安装支架的温控器	ZL 2018 2 1936900.7	2019/8/20	2029/8/19
25	实用新型	一种反向端子温控器	ZL 2018 2 2260301.4	2019/8/20	2029/8/19
26	实用新型	一种组合式温控器	ZL 2018 2 1936922.3	2019/7/16	2029/7/15
27	实用新型	一种自带螺牙的金属盖温控器	ZL 2018 2 1937060.6	2019/7/16	2029/7/15
28	实用新型	一种组合式固定安装支架温控器	ZL 2018 2 2256171.7	2019/8/20	2029/8/19
29	实用新型	一种具有弹性固定安装支架的温控器	ZL 2018 2 1937081.8	2019/7/16	2029/7/16
30	实用新型	一种具有无限位端子的温控器	ZL 2018 2 1936881.8	2019/7/16	2029/7/15
31	实用新型	一种嵌合式安装支架温控器的治具	ZL 2018 2 1936840.9	2019/8/20	2029/8/19

序号	商标名称	注册证号	起始日期	有效期	所有权人
1		806646	2016/1/13	2026/1/13	常熟新都安公司

除上述资产外，常熟新都安公司未申报其他账外资产、负债。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用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

本资产评估报告的评估基准日为 2019 年 10 月 31 日。

六、评估依据

(一) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令〔2016〕第 46 号)；
2. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令〔2018〕第 15 号)；
3. 《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令〔1999〕第 15 号)；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(第十二届全国人民代表大会常务委员会

第二十六次会议修订)；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令〔2017〕第691号)；

6. 《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〔2011〕第65号)；

7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)和《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》(财税〔2017〕58号)；

8. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)；

9. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 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〔2018〕36号)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35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〔2018〕37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〔2018〕38号)；

9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号)；

10. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号)；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(三) 权属依据

1. 常熟新都安公司《营业执照》、公司章程和验资报告；

2. 机动车行驶证；

3. 专利证书等；

4. 商标注册证；

5. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；

6. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 常熟新都安公司提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 评估基准日财务报表及前三年财务报告；
3. 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2019]5043 号审计报告；
4. 常熟新都安公司提供的历史经营资料；
5. 常熟新都安公司编制的盈利预测与规划资料；
6. 《企业会计准则》；
7. 主要原材料近期市场价格信息、库存商品销售价格信息资料；
8. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及临时补充通知；
9. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
10. 互联网查询价格信息；
11. 向设备生产厂家或经销商询价的资料；
12. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；
13. 评估基准日中国人民银行发布的基准利率、汇率中间价；
14. Wind 中国金融数据库；
15. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

(一) 评估的基本方法

企业价值评估的基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

1. 市场法

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。其使用的基本前提有：

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司；
- (3) 交易案例或可比上市公司与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

2. 收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (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) 能够对企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3. 资产基础法

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，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

常熟新都安公司成立于 2004 年 2 月，是国内生产温度控制器起步最早的厂家之一，近年来致力于温度控制器和热保护器的研发、生产与销售，产品广泛应用于微波炉、饮水机、消毒柜、取暖器、洗衣机、烘干机、电热水器、吸尘器、蒸汽清洁器等家电产品以及家用空调等其他各类工业产品，经过 15 年的稳步发展，公司与美的、松下、LG、苏泊尔等国内外知名家电厂商建立了长期良好的合作关系，公司盈利能力较好且持续稳定。

经查询国内资本市场和股权交易信息，由于难以找到足够的与常熟新都安公司所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似或可比的上市公司，也难以收集到评估基准日近期发生的可比公司股权交易案例，故不宜采用市场法。

常熟新都安公司已经营多年，其管理和技术团队、销售和采购渠道已基本稳定，生产技术已逐步成熟，根据常熟新都安公司提供的历年经营情况记录和未来经营预测资料，预计其未来可持续经营并稳定发展，预期收益和经营风险能够用客观预测，因此本次评估采用收益法。

在评估基准日财务审计的基础上，常熟新都安公司提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此本

次采用资产基础法评估。

综上分析,本次评估分别采用收益法和资产基础法对常熟新都安公司的股东全部权益价值进行评估。

(三) 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。

根据资产基础法的原理,具体资产及负债评估过程如下:

1. 流动资产

(1) 货币资金

对各项货币资金未发现影响净资产的重大未达账项;对外币货币资金,按评估基准日中国人民银行公布的外汇中间价折算为人民币金额确定评估值;对人民币货币资金,除存于交通银行股份有限公司常熟支行(账号为 388682638018150199582)的款项,因该账户开户名称为被评估单位曾用名“常熟新都安电器有限责任公司”,未及时变更账户持有单位名称,且公司印鉴已经交回,该账户无法支取,银行无法提供对账单,无法函证,预计无法收回,故评估为零外,其余以核实后的账面金额确定评估价值。

(2) 交易性金融资产

交易性金融资产为理财产品,核对相关的原始单据和相关资料,并结合银行存款对相应的款项进行了函证。经核实未发现影响净资产的重大未达账项,以核实后的账面金额确定评估值。

(3) 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款等。对于债权类流动资产,在分析账龄、核实权益的基础上,按预计可收回的金额或预计能够实现相应的权益确定评估价值。

(4) 存货

存货包括:原材料、库存商品、发出商品和在产品。

在抽查盘点以验证评估基准日库存数量的基础上,按存货类别分别进行核实和评估。

1) 原材料

原材料周转较快,大多为近期采购,价格相对稳定,其账面价值基本能够反映

评估基准日的市场价值，以核实后的账面价值作为评估值。

2) 在产品

在了解产品的生产流程和相关的成本核算方法、验证核实账面数量的基础上，通过复核企业成本计算表，在产品账面余额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，由于完工程度较低，可能的利润存在不确定性，以核实后的账面价值作为评估值。

3) 库存商品

在了解库存商品的实际状况的基础上，对库存商品近期市场销售价格进行了调查。评估时，采用逆减法进行评估，按正常销售价格(不含增值税)扣减销售费用和销售税费，再扣除适当的税后净利润确定评估价值，具体公式如下：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{不含税售价} - \text{销售费用} - \text{全部税费} - \text{部分税后利润} \\ &= \text{库存数量} \times \text{不含税单价} \times [1 - \text{销售费用率} - \text{税金及附加率} - \text{销售} \\ &\quad \text{利润率} \times \text{所得税率} - \text{适当比率} \times \text{销售利润率} \times (1 - \text{所得税率})] \end{aligned}$$

6) 发出商品

对于发出商品，核查销售合同以及出库、签收等相关资料，对大额的发出商品发函询证。

发出商品采用与库存商品相同的方法进行评估。

7) 其他流动资产

其他流动资产为常熟新都安公司实际享有的权益，以经核实的账面价值确定评估价值。

2. 固定资产——设备类

根据设备的实际利用情况和现状，分析了成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选定成本法作为本次设备评估的方法。

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑设备的各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到设备的评估价值。本次评估选用的具体计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(1) 重置成本的确定

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的

必要、合理的成本和相关税费等，如：设备的购置价、运杂费、安装费、调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。其计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+资金成本+其他费用

对于车辆，通过市场询价取得车辆的购置价(不含增值税)，加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置成本。

(2) 综合成新率的确定

重要设备通过现场勘查结合使用年限确定综合成新率；普通设备以年限法为主确定综合成新率；车辆根据行驶里程、使用年限和现场的勘察情况确定其成新率，根据孰低原则，选择三个成新率中最低的成新率作为综合成新率。

3. 无形资产——其他无形资产

(1) 专利技术

由于常熟新都安公司专利权申请主要为申请高新技术企业做准备，截止评估基准日对公司经营贡献较小，故本次采用成本法进行评估。

(2) 商标专用权

1) 核实过程和方法

- ①核对委估商标权相关的权属资料；
- ②调查了解商标权取得、质押、证书等情况；
- ③收集商标实施企业利用商标权后的经营相关资料；
- ④收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

2) 评估方法

经核实，常熟新都安公司拥有的商标并不是驰名商标，未对常熟新都安公司产生超额收益，故本次采用成本法进行评估

4. 长期待摊费用

核对了有关合同、原始凭证和相关账簿，了解账面价值的构成要素及摊销政策，对原始发生额、账面价值进行复核，未见异常，按尚存受益期被评估单位可享受的权益作为评估值。

5. 递延所得税资产

对递延所得税资产形成的过程进行了复核，对于计提坏账准备或减值准备形成的递延所得税资产，以相应资产评估值与纳税基础的差异，按被评估单位适用的所

得税率确定评估值。

3. 流动负债及非流动负债

对于评估范围内的流动负债，在核对明细账、总账，抽查原始凭证及函证的基础上，以评估目的对应的经济行为实现后被评估单位预计需要承担的负债项目及金额确定评估价值。

(四) 收益法简介

1. 收益法简介

企业价值评估中的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。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。

本次评估根据《资产评估执业准则——企业价值》，采用现金流折现方法对被评估单位的价值进行估算。现金流折现方法(DCF)是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，估计企业价值的一种方法。

2. 评估模型和各参数的确定

(1) 评估模型

本次评估对象为常熟新都安公司的股东全部权益价值，结合常熟新都安公司的经营情况及资产负债结构，采用企业自由现金流量折现模型，计算公式如下：

公式 1：股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息负债价值

公式 2：企业整体价值 = 企业自由现金流现值 + 溢余及非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

公式 3：企业自由现金流 = 息税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加额

经评估专业人员对评估对象所处行业特点、自身竞争优势以及未来发展前景的分析，判断评估对象具有较高的市场竞争力及持续经营能力，因此，本次评估取其经营期限为持续经营假设前提下的无限年期；在此基础上采用分段法对现金流进行预测，即将预测范围内公司的未来净现金流量分为详细预测期的净现金流量和稳定期的净现金流量。

由此，根据上述公式 1 至公式 3，设计本次评估采用的模型公式为：

公式 4：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^{i_t}} + \frac{F_{n+1}}{r(1+r)^{i_t}} + \sum C - D$$

式中：P：评估值

F_t ：未来第 t 个收益期的预期企业自由现金流

R：折现率

T：收益预测期

I_t ：未来第 t 个收益期的折现期

N：详细预测期的年限

ΣC ：基准日存在的溢余资产及非经营性资产(负债)的价值

D：基准日付息债务价值

(2) 各参数确定方法简介

1) F_t 的预测主要通过对常熟新都安公司的历史业绩、相关产品的经营状况，以及所在行业相关经济要素及发展前景的分析确定。

2) 收益法要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致，本次评估采用的折现率为加权平均资本成本(WACC)。

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

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

3) 详细预测期的确定

根据对常熟新都安公司管理层的访谈结合评估专业人员的市场调查和预测，综合考虑了被评估单位目前生产经营状况、营运能力、行业的发展状况，取 5 年左右作为详细预测期，此后按稳定收益期。即详细预测期截至 2023 年，期后为永续预测期。

4) 溢余资产及非经营性资产(负债)、付息债务价值的确定

通过对被评估单位经营情况及账务情况的分析判断，分别确定评估基准日存在

的非经营性或溢余资产(负债)、付息债务,并根据各资产、负债的实际情况,选用合适的评估方法确定其评估值。

八、评估程序实施过程及情况

我公司于 2019 年 11 月 12 日接受委托,并着手前期准备工作,于 2019 年 11 月 14 日开始现场评估工作,2019 年 12 月 6 日出具资产评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告,具体过程如下:

(一)接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项,并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下,我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同;

2. 委派项目负责人并组建评估项目组;

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二)核实资产

1. 结合项目具体情况,向常熟新都安公司提供所需资料明细清单;

2. 选派评估专业人员指导常熟新都安公司相关人员编制评估申报明细表;

3. 辅导常熟新都安公司财务和资产管理人员对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报,同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况、收益预测资料(含溢余和非经营性资产、负债)及其他财务资料等相关评估资料;

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取常熟新都安公司有关人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状;

(2) 对常熟新都安公司提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实;

(3) 常熟新都安公司及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认;

(4) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查,对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验,并通过观察、询

问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。

现将核实情况简要说明如下：

1) 货币资金

对于现金，核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点，并根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，与评估基准日账面金额进行核对；对于银行存款，查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项，并通过函证和网上银行核对等方式进行核实；对于其他货币资金，核对了相关的原始单据和相关资料，并结合银行存款对相应的其他货币资金账户进行了函证。

2) 应收票据

查阅应收票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况；对截至评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点；对期后已到期承兑和已背书转让的票据，检查相关原始凭证。

3) 存货的核实

首先，着重对存货内控制度进行了核查，了解存货的核算政策以及进、出库和保管制度，在核对被评估单位财务记录和统计报表的基础上，确认被评估单位内控制度是否严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录是否完整、清晰，存货现状是否良好。其次，查阅被评估单位相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实性及所有权归属；根据常熟新都安公司提供的存货清单进行盘点核实，现场了解存货的实物形态及品质现状，对无法进行盘点的存货，查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要存货的入账依据，以验证、核实账面数量。

4) 设备类资产的核实

A. 对被评估单位所填的设备类评估申报明细表进行核查，对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，提请被评估单位进行必要的修改和补充。

B. 根据评估申报明细表，按照机器设备、车辆、电子设备三种类型，对各项设备类资产进行了抽查盘点与勘察，结合公司设备的主要特点，会同相关管理人员，重点核实设备数量、出厂和启用时间，了解设备状态、性能，同时向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理、性能稳定性以及产品的合格率等情况，并进行文字或图片的记录。

C. 根据设备类资产的构成特点及评估申报明细表的内容，查阅和收集会计账

簿、购买合同和发票、设计、决算、车辆行驶证等相关资料，核对和分析账面价值或合同购价所包含的设备价款和各项费用构成情况。

5) 其他无形资产的核实

其他无形资产为自创的专利技术、商标等。

对于自创的专利技术、商标，通过查阅会计账簿、项目台账、协议、发票类原始凭证等方式核实原始入账金额的合理性；同时，对于专利、商标权，查阅了专利证书、商标证书、专利年费缴纳的凭证核实权利的真实性和有效性。

6) 其他资产及负债的核实

主要采用核对财务总账、各科目明细账，查阅会计凭证、合同、发函询证及查阅对账单等方式，结合与各部门访谈情况，核实真实性和准确性。

7) 经营情况调查

通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对被评估单位的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

- A. 历史年度权益资本的构成、变化情况，分析权益资本变化的原因；
- B. 历史年度各项业务和产品的构成，分析各业务对销售收入的贡献情况；
- C. 各项成本、费用的构成及其变化；
- D. 历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- E. 各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- F. 未来年度的经营计划、投资计划等；
- G. 税收及其它优惠政策；
- H. 溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过专业数据提供方、政府机关、供应商、中介机构、互联网、委托人、被评估单位及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告、资产评估说明及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和

委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

(五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

4. 持续经营假设

假设常熟新都安公司的经营业务合法，在未来可以保持其持续经营状态，且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

5. 假设纳入评估范围的机器设备原地原用途持续使用。

6. 委托人、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(二) 采用收益法的假设

1. 假设常熟新都安公司所属行业保持稳定发展态势，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. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

3. 假设常熟新都安公司可以保持持续经营状态，其各项与生产经营有关的资

质在到期后均可以顺利获取延期。

4. 除非另有说明, 假设常熟新都安公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设常熟新都安公司可以获取正常经营所需的资金。

7. 假设常熟新都安公司的经营者是负责的, 并且公司管理层有能力担当其职务。

8. 假设常熟新都安公司在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前方向保持一致。

9. 假设常熟新都安公司的资本结构不发生重大变化。

10. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

11. 假设常熟新都安公司保持现有生产规模, 不考虑后续新增投入带来的生产能力。

12. 假设常熟新都安公司所有与营运相关的现金流都将在相关的收入、成本、费用发生的同一年度内均匀产生。

根据资产评估准则的要求, 资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化时, 将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次采用资产基础法和收益法对评估对象的市场价值进行了评估。评估结果如下:

(一) 资产基础法

在本报告揭示的假设条件下, 评估对象在评估基准日的评估结果为 7,738.86 万元, 具体如下:

资产账面价值为 9,353.76 万元, 评估价值为 10,307.65 万元, 评估增值 953.89 万元, 增值率 10.20%;

负债账面价值为 2,568.79 万元, 评估价值为 2,568.79 万元, 无评估增减值;

所有者权益(净资产)账面价值为 6,784.97 万元, 评估价值为 7,738.86 万元,

评估增值 953.89 万元，增值率 14.06%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	7,385.18	7,547.65	162.47	2.20
其中：存货	1,537.94	1,700.42	162.48	10.56
非流动资产	1,968.58	2,760.00	791.42	40.20
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	1,593.05	2,375.85	782.80	49.14
其中：建筑物类				
设备类	1,593.05	2,375.85	782.80	49.14
在建工程				
无形资产		10.46	10.46	
其中：其他无形资产				
长期待摊费用	340.64	340.64		-
递延所得税资产	34.89	33.05	-1.84	-5.27
其他非流动资产				
资产总计	9,353.76	10,307.65	953.89	10.20
流动负债	2,568.44	2,568.44		
非流动负债	0.35	0.35		
负债合计	2,568.79	2,568.79		
所有者权益(净资产)	6,784.97	7,738.86	953.89	14.06

(二) 收益法

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的市场价值为 13,693.00 万元，评估价值和账面价值相比增加 6,908.03 万元，增值率为 101.81%。

(三) 评估结果分析

资产基础法评估结果与收益法评估结果差异 5,954.14 万元，差异率为 43.48%。经分析两种评估方法的实施过程和参数选取均较为可靠，评估结果客观、合理。

考虑到一般情况下，资产基础法仅能反映常熟新都安公司各项资产的自身价值，而不能全面、合理的体现常熟新都安公司的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、人力资源、商誉等无形资产的价值。常熟新都安公司成立于 2004 年 2 月，是国内生产温度控制器起步最早的厂家之一，近年来致力于温度控制器和热保护器的研发、生产与销售，产品广泛应用于微波炉、饮水机、消毒柜、取暖器、洗衣机、烘干机、电热水器、吸尘器、蒸汽清洁器等家电产品以及家用空调等其他

各类工业产品，经过15年的稳步发展，公司与美的、松下、LG、苏泊尔等国内外知名家电厂商建立了长期良好的合作关系，公司盈利能力较好且持续稳定。评估专业人员经过对常熟新都安公司财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据评估准则的规定，结合本次评估对象、评估目的及适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映常熟新都安公司的股东全部权益价值，因此选定以收益法评估结果作为常熟新都安公司的股东全部权益价值。

(四) 评估结论

经综合分析，本次评估以收益法确定的市场价值 13,693.00 万元为（大写：人民币壹亿叁仟陆佰玖拾叁万元）作为常熟新都安公司的股东全部权益价值，评估增值 6,908.03 万元，增值率 101.81%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日。

十一、特别事项说明

(一) 截至评估基准日，常熟新都安公司有以下对外质押事项：

常熟新都安公司将其部分应收票据出质给宁波银行股份有限公司，清单如下：

金额单位：元

票据号	质押银行	出票日	到期日	账面价值
190758100007020 190625421084065	宁波银行股份有限公司	2019 年 6 月 25 日	2019 年 12 月 25 日	1,000,000.00
190758100007020 190625421084188	宁波银行股份有限公司	2019 年 6 月 25 日	2019 年 12 月 25 日	1,000,000.00
190758100007020 190725441459849	宁波银行股份有限公司	2019 年 7 月 25 日	2020 年 1 月 25 日	1,000,000.00
190758100007020 190725441459701	宁波银行股份有限公司	2019 年 7 月 25 日	2020 年 1 月 25 日	817,504.20
190758100007020 190826461709958	宁波银行股份有限公司	2019 年 8 月 26 日	2020 年 2 月 26 日	1,039,848.43
190758100007020 190827462788650	宁波银行股份有限公司	2019 年 8 月 27 日	2020 年 2 月 27 日	321,029.88
190758100007020 190925482702835	宁波银行股份有限公司	2019 年 9 月 25 日	2020 年 3 月 25 日	1,000,000.00
190758100007020 190926484263106	宁波银行股份有限公司	2019 年 9 月 26 日	2020 年 3 月 26 日	268,345.75
190758100007020 190925482702798	宁波银行股份有限公司	2019 年 9 月 25 日	2020 年 3 月 25 日	140,324.33

190758100007020 191023499221403	宁波银行股份有限公司	2019 年 10 月 23 日	2020 年 4 月 23 日	990,247.19
190758100007020 191028503154450	宁波银行股份有限公司	2019 年 10 月 28 日	2020 年 4 月 28 日	322,292.75
	合计			7,899,592.53

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(二)委托人和被评估单位提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	常熟新都安电器股份有限公司 2017 年度 审计报告	中汇会审 [2018]0825 号	2018 年 3 月 28 日	无保留意见
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	常熟新都安电器股份有限公司 2018 年度 审计报告	中汇会审 [2019]2408 号	2019 年 4 月 24 日	无保留意见
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	常熟新都安电器股份有限公司审计报告	中汇会审 [2019]5043 号	2019 年 12 月 6 日	无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

(三)评估单位账面存在一个交通银行的银行账户，账面情况如下：

金额单位：人民币元

开户银行	账号	币种	账面价值
交通银行股份有限公司 常熟支行	388682638018150199582	人民币	74.88

根据被评估单位的说明，该账户的开户名称为曾用名“常熟新都安电器有限责任公司”，因未及时变更账户名称，且公司印鉴已经交回，账户余额已无法支取，且银行无法提供对账单与函证，故评估为零。

(四)其他应收款科目中，佛山通宝专用设备公司账面值 100,000.00 元，审计全额计提坏账准备。该笔款项为以前年度常熟新都安公司购置设备的质保金，所购设备存在质量问题，佛山通宝专用设备公司拒绝退换，目前佛山通宝专用设备公司已注销，预计无法收回，故评估为零，同时坏账准备评估为零。

(五)本次资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

(六)本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或

折价的影响。

(七)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专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制:

(一)资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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师不承担责任。

(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和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为2019年12月6日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：



资产评估师：



天源资产评估有限公司



二〇一九年十二月六日