

南京华脉科技股份有限公司  
拟收购江苏道康发电机组有限公司股权项目

# 资产评估报告

天兴评报字（2017）第 1360 号  
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一七年十二月二十日

# 目 录

资产评估师声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告 .....	6
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者概况 .....	6
二、评估目的 .....	15
三、评估对象和评估范围 .....	15
四、价值类型及其定义 .....	18
五、评估基准日 .....	18
六、评估依据 .....	18
七、评估方法 .....	20
八、评估程序实施过程和情况 .....	31
九、评估假设 .....	34
十、评估结论 .....	36
十一、特别事项说明 .....	37
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	38
十三、资产评估报告日 .....	40
资产评估报告附件 .....	42

## 资产评估师声明

一、本资产评估报告是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国家法律、行政法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及其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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、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、负债清单及相关法律权属等资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及其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；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及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。

## 资产评估报告摘要

天兴评报字（2017）第 1360 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受南京华脉科技股份有限公司（以下简称“华脉科技”）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，对南京华脉科技股份有限公司拟收购股权涉及的江苏道康发电机组有限公司（以下简称“江苏道康”）股东全部权益，按照必要的评估程序，对其在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据 2017 年 10 月 6 日南京华脉科技股份有限公司总经理办公会议纪要（总办会【2017】10 号）文件，南京华脉科技股份有限公司拟收购江苏道康发电机组有限公司股权，需要对江苏道康发电机组有限公司股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：江苏道康发电机组有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：江苏道康发电机组有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。具体以江苏道康签章确认的评估明细表为准。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，江苏道康股东全部权益价值为 30,467.76 万元，较账面净资产 6,569.55 万元增值 23,898.22 万元，增值率 363.77%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结

论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

(一) 江苏道康为三级保密资质单位，因企业部分军品的名称、生产数量、单价、研发项目等均为涉密信息，根据《保密法》和《国防科工局、中国人民银行、证监会关于印发<军工企业对外融资特殊财务信息披露管理暂行办法>的通知》(科工财审[2008]702号)，企业对涉密文件脱密后提供给评估人员。评估人员向企业主要管理人员介绍评估过程中的核实方法，通过企业相关管理人员按照评估工作要求进行自查的方式进行，评估人员采用企业自查结论作为清查结论。本次评估所需企业提供的部分数据属于涉密信息，对于可通过脱密工作提供评估人员的，企业通过相关手续对数据脱密后提供，因此部分存货信息无法向评估人员提供，本次评估人员对于该部分存货仅以企业提供资料为依据进行评估，未进行进一步核实。由委托人和被评估单位提供的与评估相关的资料是编制本报告的基础，委托人、被评估单位和相关当事人应对所提供的评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任，否则本次评估结论不成立。

(二) 江苏道康已获得了军工科研生产所需的相关资质，由于军品的国内市场呈现买方垄断格局，军方是军品唯一的最终客户，企业军品销售主要依赖于军方采购，根据被评估单位提供的资料，本次评估假设企业与军方能够保持长期稳定的客户关系，并在未来经营过程中能够持续取得相关军工企业许可及认证。

(三) 评估基准日时，江苏道康位于泰州市新能源产业园区长兴路18号的生产及办公厂房均为租赁使用，出租方为泰州道康机械制造有限公司，根据双方租赁合同租金为20万元/年。目前江苏道康承租厂地的土地使用税及房产税，由其缴纳。

(四) 截至评估基准日，江苏道康短期借款共计24,500,000.00元人民币，其中中国农业银行泰州九龙支行所属7,500,000.00元借款及中国邮政储蓄银行鼓楼支行所属12,000,000.00元借款由公司实际控制人鞠永宾及其配偶黄红翠以其共同共有的房屋抵押取得，同时由鞠永宾与黄红翠对上述两项借款提供保证担保；泰州农村商业银行九龙支行所属5,000,000.00元借款由泰州市扬帆车件有限公司对该项借款提供保证担保。具体明细如下：

金额单位：元

编号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	原账面金额	担保模式	担保人
1	中国农业银行泰州九龙支行	2017.09.07	2018.09.06	7,500,000.00	抵押担保	鞠永宾、黄红翠及其共有房屋
2	中国邮政储蓄银行鼓楼支行	2017.09.27	2018.09.26	12,000,000.00	抵押担保	鞠永宾、黄红翠及其共有房屋
3	泰州农村商业银行九龙支行	2017.03.21	2018.03.20	5,000,000.00	信用担保	泰州市扬帆车件有限公司

(五) 评估基准日后 2017 年 11 月, 公司股东会决议通过, 同意将公司注册资本由 10,000.00 万元变更为 5,000.00 万元, 变更后公司注册资本人民币 5,000.00 万元, 实收资本人民币 5,000.00 万元, 其中: 鞠永宾出资人民币 5,000.00 万元, 占注册资本的 100.00%。2017 年 12 月 4 日, 江苏道康已办理减资工商登记, 本次评估未考虑评估基准日未缴足注册资本对评估值的影响。

(六) 截至评估基准日, 江苏道康纳入本次评估范围位于张甸镇周徐村 3、9 组的土地使用权, 系公司于 2014 年 11 月 27 日以出让方式取得, 该部分土地面积合计 12,648.00 平方米, 账面价值 2,536,547.35 元。截止评估基准日, 被评估单位已经缴纳全部土地出让金和相关税费, 土地使用权证正在办理中, 本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

我们特别强调: 本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据, 而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的, 而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定, 本评估结论使用的有效期限为 1 年, 自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起, 至 2018 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论, 请报告使用者在征得资产评估报告所有者许可后, 认真阅读资产评估报告全文, 并请关注特别事项说明部分的内容。

南京华脉科技股份有限公司  
拟收购江苏道康发电机组有限公司股权项目  
资产评估报告

天兴评报字（2017）第 1360 号

南京华脉科技股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，对贵公司拟收购股权涉及的江苏道康发电机组有限公司股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序，对其在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。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者概况

（一）委托人概况

企业名称：南京华脉科技股份有限公司（以下简称“华脉科技”）

注册地址：南京市江宁区东山街道工业集中区润发路 11 号

法定代表人：胥爱民

注册资本：13600 万元

公司类型：股份有限公司（上市）

证券代码：603042

成立时间：1998 年 12 月 16 日

统一社会信用代码：91211400123728536M

经营范围：无线通信设备、移动通信系统天线及工程设备、工程配件、通信产品及其配套设备、微波通信设备及器件、低压成套设备的研发、制造、销售；通信基站铁塔成套设备建设、维护；通信设备租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或者禁止进出口的商品和技术除外）；通信信

息网络系统集成；计算机网络系统集成；楼宇建筑智能化、通信工程及防雷消防工程的设计、施工；技术研发服务；自有物业租赁。（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、基本信息

企业名称：江苏道康发电机组有限公司（以下简称“江苏道康”）

注册地址：泰州市九龙台商工业园区东首

法定代表人：鞠永宾

注册资本：5000 万人民币

企业类型：有限责任公司

成立时间：2005 年 07 月 05 日

统一社会信用代码：91321202776872092F

经营范围：制造销售柴（汽）油发电机组及机械零配件、特种柴（汽）油发电机组、机动电源车、小型发电机、高低压开关柜、控制屏、机房降噪设备；自营和代理本企业产品和技术的进出口业务（国家限定企业经营的产品和技术除外）。（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、历史沿革、公司股权结构及变更情况

江苏道康于 2005 年 7 月由自然人鞠永宾、陈志清、曹星红和泰州市道康机械制造有限公司共同出资设立，注册资本 1,000 万元，实收资本 1,000 万元；其中，鞠永宾以货币出资 900 万元，占注册资本 90%；陈志清以货币出资 20 万元，占注册资本 2%；曹星红以货币出资 50 万元、占注册资本 5%；泰州市道康机械制造有限公司以货币出资 30 万，占注册资本 3%。以上出资情况业经泰州兴瑞会计师事务所出具泰瑞会验字（2005）144 号《验资报告》予以审验。

#### 1) 第一次股权转让

2008 年 7 月 10 日，根据公司股东会决议和修订章程，公司原股东泰州市道康



机械制造有限公司、陈志清、曹星红和鞠永宾签署股权转让协议，分别将其持有的3%、2%、5%股权转让给鞠永宾。变更后，鞠永宾持有江苏道康100%股份。

#### 2) 第一次增资

2009年11月2日，根据公司股东会决议和章程修订案的规定，公司增加注册资本1000万元人民币，变更后注册资本为2000万元，新增注册资本由原股东鞠永宾认缴。鞠永宾以货币出资1000万元，出资业经泰州兴瑞会计师事务所出具泰瑞会验字(2009)436号《验资报告》予以审验。

#### 3) 第二次增资

2013年8月19日，根据公司股东决定和章程修正案的规定，公司注册资本由2000万元增加到3500万元，新增资本由鞠永宾认缴。鞠永宾以货币出资1500万元，出资情况业经江苏中天华夏会计师事务所有限公司出具中天会验字[2013]6-108号《验资报告》审验。

#### 4) 第三次增资

2013年9月2日，根据股东决定和章程修正案的规定，公司注册资本由3500万元增加到5000万元，新增资本由鞠永宾认缴。鞠永宾以货币出资1500万元，出资情况业经江苏中天华夏会计师事务所有限公司出具中天会验字[2013]6-120号《验资报告》审验。

#### 5) 第二次股权转让

2015年5月11日，根据股东决定和章程修正案的规定，通过鞠永宾将其持有的江苏道康37%、25%、3%股权分别转让给薛明光、张祯瑞、王鹏善。转让后，鞠永宾持股40%。薛明光持股37%、张祯瑞持股25%、王鹏善持股3%。

#### 5) 第四次增资

2015年6月20日，根据公司股东会决议和章程修正案，公司注册资本由5,000万元增加至10,000万元。其中，鞠永宾以货币方式对江苏道康认缴增资2,000万元；薛明光以货币方式对江苏道康认缴增资1,850万元；张祯瑞以货币方式对江苏道康认缴增资1,000万元；王鹏善以货币方式对江苏道康认缴增资150万

元。公司章程规定，本次增资的5,000万元应于2021年8月30日之前缴足。本次增资后，公司股权结构不变。

#### 6) 第三次股权转让

2016年7月15日，根据股东会决议和章程修订案，公司股东薛光明、张祯瑞、王鹏善和鞠永宾签署股权转让协议，股东薛光明将持有的公司37%的股权转让给鞠永宾，股东张祯瑞将持有的25%股权转让给鞠永宾，股东王鹏善将持有的公司3%的股权转让给鞠永宾。2016年7月15日，江苏道康就本次股权转让事项在泰州市海陵工商行政管理局办理完成工商变更登记。转让后，股东鞠永宾持有江苏道康100%股权。

截止评估基准日2017年9月30日，江苏道康股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	实缴出资(万元)	出资比例(%)
1	鞠永宾	10,000.00	5,000.00	100.00
	合计	10,000.00	5,000.00	100.00

7) 评估基准日后2017年11月，公司股东会决议通过，同意将公司注册资本由10,000.00万元变更为5,000.00万元，变更后公司注册资本人民币5,000.00万元，实收资本人民币5,000.00万元，其中：鞠永宾出资人民币5,000.00万元，占注册资本的100.00%。2017年12月4日，江苏道康已办理减资工商登记。

### 3、公司主要资产概况

江苏道康发电机组有限公司实物资产主要包括存货和设备类资产。上述实物资产主要分布在江苏道康发电机组有限公司的办公地、厂区内。具体实物资产类型及特点如下：

#### (1) 存货

存货是由原材料、产成品、在产品和发出商品等组成。以上存货除发出商品外主要分布在公司的库房及车间内，有专人负责整理保管。存货种类较多，保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

#### (2) 固定资产—设备类资产

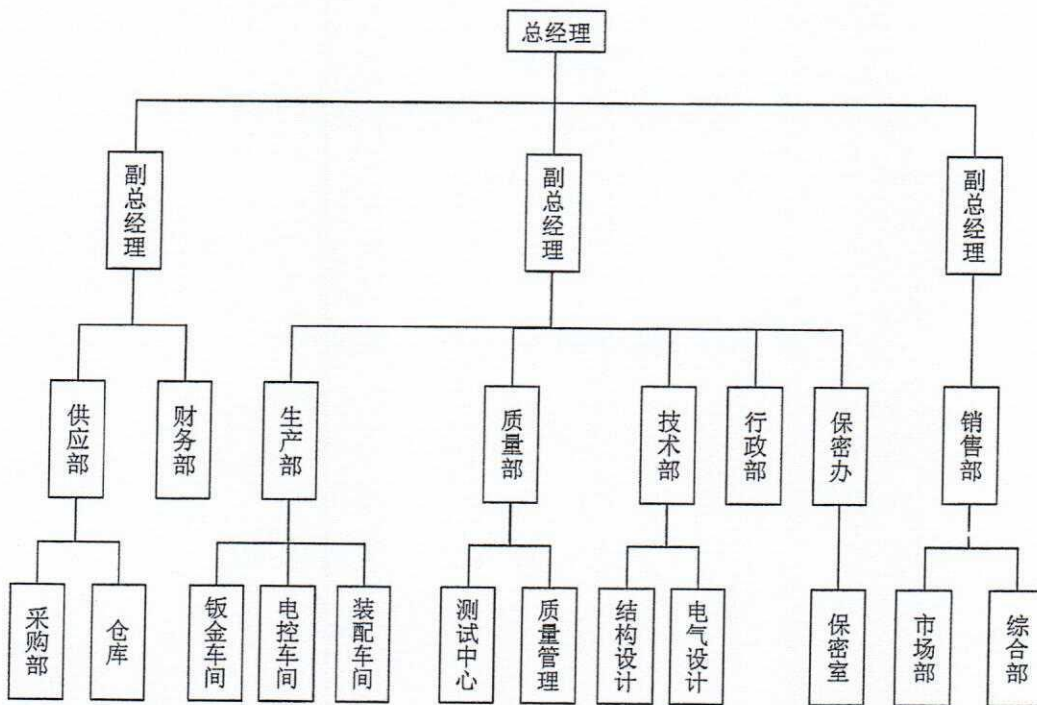
江苏道康目前主要从事柴油发电机组的生产及销售业务。公司设备类资产分为机器设备、车辆及电子设备。

委估的机器设备主要为发电机组的生产相关的板料剪切、折弯、焊接、检验、吊装等设备，如液压摆式剪板机、数控 C02 激光切断机、数控板料折弯机、电焊机、功率测试台、行车等等。机器设备均能正常使用，其中占账面原值超过 85%的设备为 2010-2012 年间购置，主要设备为国内生产厂家制造，目前设备能满足现阶段的生产需求。

委估的车辆为 6 辆办公用车，车辆购置日期为 2007 年至 2013 年间，车辆的驾驶及保养有专人负责，目前总体车况良好。

委估的电子设备主要为常规的电脑、空调、打印机等等，部分设备已使用时间较长，总体性能一般能满足基本的办公需求。

#### 4、公司组织结构



#### 5、公司简介

江苏道康座落于江苏省泰州新能源产业园区，公司现有员工约 120 人，道康发电专业从事发电机组产品的研制、生产、销售和服务。2012 年江苏道康被认定为国家高新技术企业。公司拥有较强的箱式静音机组、智能化控制研发能力，公

司设有市级环保静音型发电机组工程技术中心。公司技术开发部分为电气室、结构室，在技术创新和质量方面，江苏道康产品达到了行业领先。

道康发电先后通过并取得了军品配套科研及生产许可文件，同时通过了ISO9001 管理体系认证、通信产品 TLC 泰尔认证、ISO14001 环境管理体系认证、GB/T28001 职业健康安全管理体系认证、欧盟 CE 认证、安全标准化认证。江苏道康具有全系列柴油发电机组产品设计、研发、生产、保障能力，根据客户要求对产品定制能力较为突出。目前江苏道康产品主要市场领域有：军用领域（武器装备配套类和后勤工程配套类）、通信运营商配套（电信、移动、联通）、重点工程、央企（如中交、中铁建等央企单位）总包项目配套等。

## 6、公司主营业务概况

### （1）主要产品情况

江苏道康系专业从事发电机组产品的研制、生产、销售和服务的高新技术企业。公司主要产品为单机功率范围为3-20KW汽油发电机组、3-3000KW柴油发电机组。公司产品规格、种类丰富，主要有：标准开架式机组、箱式机组（包括低噪音电站、集装箱电站等）、移动式机组（包括拖车电站、汽车电站等）、二次外循环冷却机组、自动化机组、并联运行机组等等。

### （2）主要经营模式

#### ①采购模式

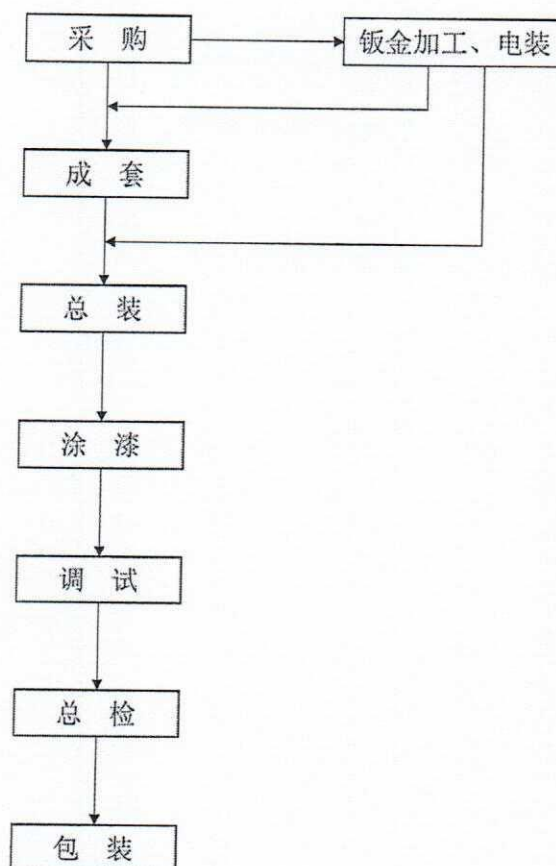
公司采用“以产定购”采购模式。公司根据市场订单合同要求或技术要求，进行电站产品设计，设计输出物料清单下发到物资采购部，采购部根据物料清单，按照比质比价原则向原材料供应商进行采购。公司内部实施原材料采购的价格、质量、数量和资金监督程序，对采购过程实行全程监督。此外，公司对供应商进行分级管理，根据提供产品的质量、价格、交期、服务等因素进行等级评定，并结合评定等级选择适当的供应商进行采购。经过多年的发展和积累，公司已建立较完善的供应商体系，与各主要供应商保持长期、稳定的合作关系，确保了公司原材料供应渠道稳定。

#### ②生产模式

公司采用“以销定产”的生产模式。根据客户的差异化需求，公司进行个性化设

计、定制化生产。在与客户签订购销合同后，公司根据客户对电站产品的发动机等主件的偏好、结构需求、功率、性能指标要求以及产品交付时间编制生产计划，并细化落实到各生产部门。生产过程各环节执行公司程序文件的控制流程。

公司主要生产工艺流程如下所示：



### ③销售模式

公司产品销售采取“直接销售”模式。电站产品在各个行业的应用广泛，但各应用场所对电站的结构、性能的要求各不相同，各个行业的客户会提出个性化需求，此类产品专业性较强、技术含量较高。直销模式便于公司深入了解客户需求，为客户提供快捷的技术支持与服务，有利于与下游客户形成长期、稳定的业务合作关系。

#### A、销售策略

柴油发电机组产品在军用领域、民用领域（三大通信运营商、通信建设商、各大行业数据中心、央企海内外工程配套等方向）应用极其广泛，同时各个市场领域对公司产品需求又偏好不同。公司对客户市场进行了分工，形成了各条市场

线并行，这样在不同的市场行业中，积累客户资源和客户需求偏好，形成具有行业物色的产品系列。

### B、定价策略

公司与大多数客户是一种长期、相对稳定的业务合作关系，各行业客户单规模、产品定价和利润率各有特点。

公司在各行业的定价策略以从行业的特点出发，以利润控制为核心。首先公司根据各行为客户需求电站产品的规格、数量、技术要求等主要参数测算出产品的主要成本，再结合订单的交货期、付款情况等，在保证产品合理毛利率水平的基础上，计算出产品的销售指导价格。最后，销售人员根据客户重要程度及与公司的偏好程度、市场竞争状况以及价格谈判情况等因素在授权范围内确定产品的最终销售价格。

### C、售后服务

公司坚持“让客户满意”的原则，对于客户在产品售后反馈的技术服务要求，能够快速响应，体现了“用产品满足客户，用服务持续市场”的经营理念。公司通过优质的产品和良好的售后口碑，努力做到“先进技术、持续营销、售后服务”相结合，在行业内树立了知名度较高的“道康”品牌。

## 7、财务状况表及经营成果

### (1) 历史年度财务状况表

金额单位：万元

项目	2015.12.31	2016.12.31	2017.9.30
流动资产	10,829.65	12,713.03	13,637.13
非流动资产	3,245.85	6,685.48	736.42
其中：固定资产	576.54	359.32	308.63
在建工程	2,661.69	5,905.63	0.00
无形资产	7.63	0.00	261.24
长期待摊费用	0.00	1.19	0.00
递延所得税资产	0.01	157.50	166.56
其他非流动资产	0.00	261.826	0.00
资产总计	14,075.50	19,398.51	14,373.56

项目	2015.12.31	2016.12.31	2017.9.30
流动负债	9,051.95	14,589.61	7,804.01
非流动负债	9.66	0.00	0.00
负债总计	<b>9,061.61</b>	<b>14,589.61</b>	<b>7,804.01</b>
所有者权益合计	<b>5,013.89</b>	<b>4,808.90</b>	<b>6,569.55</b>

## (2) 历史年度经营状况表

金额单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年1-9月
一、营业收入	11,909.34	20,073.74	6,519.99
减：营业成本	10,925.79	17,947.57	5,426.03
营业税金及附加	25.20	132.92	55.82
销售费用	107.92	657.15	328.21
管理费用	304.71	474.59	266.50
财务费用	545.44	250.68	45.03
资产减值损失	0.00	154.10	36.22
加：投资收益	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	0.29	456.73	362.18
加：营业外收入	67.46	25.47	1,996.24
减：营业外支出	1.90	8.28	4.37
三、利润总额	<b>65.85</b>	<b>473.91</b>	<b>2,354.05</b>
减：所得税费用	16.46	157.70	593.40
四、净利润	<b>49.38</b>	<b>316.21</b>	<b>1,760.65</b>

注：2015年的财务数据业经泰州兴瑞会计师事务所有限公司审计，并出具“泰瑞会审字（2016）007号”标准无保留意见审计报告，2016年-2017年9月的财务数据业经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“中喜审字（2017）第1815号”标准无保留意见审计报告。

## (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，除委托人和法律、行政法规规定的使用人外，本资产评估报告无其他使用人。

#### （四）委托人和被评估单位的关系

委托人与被评估单位为交易关系。

#### 二、评估目的

根据 2017 年 10 月 6 日南京华脉科技股份有限公司总经理办公会议纪要（总办会【2017】10 号）文件，南京华脉科技股份有限公司拟收购江苏道康发电机组有限公司股权，需要对江苏道康发电机组有限公司股东全部权益进行评估，为该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

评估对象为江苏道康发电机组有限公司的股东全部权益价值。

##### （二）评估范围

评估范围为江苏道康发电机组有限公司的全部资产及负债，其中资产账面价值 143,735,560.18 元，负债账面价值 78,040,079.50 元，净资产账面价值 65,695,480.68 元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：元

项目	账面价值
流动资产	136,371,328.95
非流动资产	7,364,231.23
其中：固定资产	3,086,262.98
无形资产	2,612,405.99
递延所得税资产	1,665,562.26
资产总额	143,735,560.18
流动负债	78,040,079.50
非流动负债	
负债总额	78,040,079.50
净资产	65,695,480.68



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，不重复不遗漏。评估范围内的资产权属清晰，为江苏道康发电机组有限公司合法拥有。

1、委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，业经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见审计报告。

2、对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

江苏道康主要资产为应收账款、存货和固定资产。

（1）应收账款

应收账款主要为货款等。

（2）存货

存货是由原材料、产成品、在产品和发出商品等组成。以上存货除发出商品外主要分布在公司的库房及车间内，有专人负责整理保管。存货种类较多，保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

（3）固定资产—设备类资产

江苏道康目前主要从事柴油发电机组的生产及销售业务。公司设备类资产分为机器设备、车辆及电子设备。

委估的机器设备主要为发电机组的生产相关的板料剪切、折弯、焊接、检验、吊装等设备，如液压摆式剪板机、数控 C02 激光切断机、数控板料折弯机、电焊机、功率测试台、行车等等。机器设备均能正常使用，其中占账面原值超过 85% 的设备为 2010-2012 年间购置，主要设备为国内生产厂家制造，目前设备能满足现阶段的生产需求。

委估的车辆为 6 辆办公用车，车辆购置日期为 2007 年至 2013 年间，车辆的驾驶及保养有专人负责，目前总体车况良好。

委估的电子设备主要为常规的电脑、空调、打印机等等，部分设备已使用时间较长，总体性能一般能满足基本的办公需求。

(三) 企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为账面记录的 1 项土地使用权及账面未记录的 7 项发明专利、16 项实用新型专利。

1、无形资产——土地使用权

基准日宗地情况如下：

金额单位：元

土地位置	用地性质	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
张甸镇周徐村 3、9 组	出让	工业	12,648.00	2,626,228.24	2,612,405.99
合 计			12,648.00	2,626,228.24	2,612,405.99

2、无形资产——其他无形资产

基准日其他无形资产为账面未记录的 7 项发明专利和 16 项实用新型专利，明细如下：

序号	资产名称和内容	取得日期	专利证书号	资产类型
1	一种推车式风冷低噪音箱式电站	2012.12.19	ZL 201110194858.2	发明
2	一种带液压升降装置的可移动电站	2013.08.14	ZL 201110419010.5	发明
3	机柜	2016.10.12	ZL 201210233405.0	发明
4	风扇控制系统	2016.11.23	ZL 201310747935.1	发明
5	电子产品面板	2016.11.09	ZL 201210226514.X	发明
6	不锈钢与氧化铝陶瓷的连接方法	2016.11.23	ZL 201010233919.7	发明
7	一种柴油机用壁流式微粒捕集器陶瓷过滤体制备方法	2017.05.03	ZL 201510821457.3	发明
8	一种花车用水冷低噪音箱式电站	2012.03.14	ZL 201120244658.9	实用新型
9	发电机组用阻抗复合式低噪音消音器	2012.03.14	ZL 201120244707.9	实用新型
10	一种小功率发电机组的公共底盘	2012.03.14	ZL 201120244697.9	实用新型
11	一种主备式可释放任意长度电缆的电缆滚筒	2012.03.14	ZL 201120244648.5	实用新型
12	自动循环恒温发动机用油、水预热装置	2012.03.14	ZL 201120244643.2	实用新型
13	一种大功率柴油机的油、水预热装置	2012.03.14	ZL 201120244706.4	实用新型
14	一种便携式发电机组底座支架	2012.03.14	ZL 201120244695.X	实用新型
15	带集油盘和抽机油泵静音型发电机组	2012.07.11	ZL 201120456884.3	实用新型
16	进排风百叶窗	2014.12.10	ZL 201420413473.X	实用新型
17	双层低噪音集装箱电站	2014.12.10	ZL 201420413246.7	实用新型
18	双层低噪音箱体之间的防雨密封连接结构	2014.12.10	ZL 201420413675.4	实用新型
19	用于发电机组的尾气排放三级消音装置	2014.12.10	ZL 201420419758.3	实用新型
20	一种通信基站小功率汽油发电机组自动监控切换柜	2015.06.24	ZL 201520092546.4	实用新型
21	一种低噪音箱体箱壁降噪复合结构	2015.07.08	ZL 201520092158.6	实用新型
22	一种独立风道风冷静音型特种发电机组	2015.07.08	ZL 201520092159.0	实用新型
23	柴油机用壁流式微粒捕集器陶瓷过滤体	2015.07.08	ZL 201520092606.2	实用新型

#### （四）企业申报的表外资产的情况

企业申报表外资产为 7 项发明专利和 16 项实用新型专利。

#### （五）引用其他机构出具的报告情况

未引用其他机构出具的报告。

### 四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

- 1、评估基准日是 2017 年 9 月 30 日。
- 2、评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。
- 3、本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

#### （一）经济行为依据

2017 年 10 月 6 日南京华脉科技股份有限公司总经理办公会议纪要（总办会【2017】10 号）。

#### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
- 7、《军工企业对外融资特殊财务信息披露管理暂行办法》；
- 8、《中华人民共和国资产评估法》；
- 9、其它相关的法律法规文件。

### （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——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 11、《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44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、《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）。

### （四）资产权属依据

- 1、企业法人营业执照、公司章程；
- 2、土地使用权出让合同；
- 3、机动车行驶证；

- 4、 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
- 5、 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

- 1、 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
- 2、 评估基准日银行存贷款基准利率；
- 3、 机械工业出版社的《机电产品报价手册》；
- 4、 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 5、 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 6、 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
- 7、 企业与相关单位签订的相关购买合同；
- 8、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
- 9、 从“同花顺资讯”终端查询的相关数据；
- 10、 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 11、 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基

础上。

企业价值评估中的市场法，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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

## （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，我们对在市场上找到与被评估单位相类似的参照物及具体交易情况，缺乏深入调查与分析，无法客观比较可比交易案例与被评估单位的区别，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

## （三）具体评估方法介绍

### 一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

## 1、流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货；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。

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金。通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据为银行承兑汇票或商业承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对应收票据进行了监盘核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出入库单等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(3) 应收账款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 预付款项：评估人员现场核实日，对于预付账款的货物还未交付、服务还未提供的，评估人员通过函证、检查原始凭证、查询债务人的经营状况和资信状况、进行账龄分析等程序综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

(5) 其他应收款：对其他应收款项，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对上述其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定的

方法估计损失，通过对相关资料进行分析，判断其他应收款可收回金额，计算评估值。对企业计提的坏账准备评估为零，不能形成相应权利价值的费用性质项目评估为零。

(6) 存货：存货包括原材料、产成品、在产品和发出商品等。

①原材料：主要为柴油发动机、汽油发动机、发电机及其他配件等。放置在材料仓库，出入库都有完整详细的记录，并且定期进盘点，与财务账进行核对，库房管理严格按照公司存货管理制度执行。原材料数量与账面相符，没有毁损、过期情况。

江苏道康采用实际成本核算原材料。通过对评估基准日近期的原材料购进价格、主要材料市场查询价格与账面成本单价进行的比较，发现原材料的账面单价与市场价格差异不大。原材料评估按核实后账面值确认。

#### ②在产品

评估人员根据被评估单位提供的在产品评估明细表，通过询问在产品的核算流程，审查有关在产品的原始单据、记账凭证及明细账，对在产品的形成和转出业务进行抽查审核，对在产品的价值构成情况进行调查，经核查，在产品成本结转及时完整，金额准确，且生产周期较短，企业按实际成本记账，其成本组成内容为生产领用的原材料、制造费用、辅助材料和人工费用等。评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值，故以核实后的账面值确认评估值

#### ③产成品和发出商品

纳入评估范围的产成品及发出商品全部为对外销售的产品，评估人员首先查阅了有关会计记录、仓库记录，取得了企业基准日的产成品盘点表，并对产成品进行了抽查盘点，经核实账面数量和金额记录正确。其次通过了解相关产品的销售市场和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况。

对于对外销售的产成品和发出商品。评估人员根据产成品、发出商品经核实数量、销售价格，以市场法确定评估价值。即在产成品、发出商品不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。计算公式为：



产成品的评估值=产成品数量×不含税的销售单价×[1-销售费用率-销售税金率-销售利润率×所得税税率-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]

发出商品的评估值=产成品数量×不含税的销售单价×[1-销售税金率-销售利润率×所得税税率-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]

其中：产成品、发出商品不含税销售价格根据评估基准日销售情况确定；销售费用率、销售税金率、销售利润率等指标均依据企业近年来的会计报表综合确定；净利润折减率根据产成品的销售状况确定，其中畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%，本次评估企业产品是按照订单生产，净利润折减率取0。

(7) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 2、非流动资产的评估

### (1) 设备类资产

本次设备的评估采用重置成本法。设备评估的重置成本法是通过估算全新设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费、资金成本等。计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

被评估单位为增值税一般纳税人，根据现行税法，购置设备的增值税进项税可以抵扣，本次评估的重置全价为不含税价格。根据设备类别的不同，分别按如下方法评估：

### (2) 机器设备的评估

#### ① 机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

本次评估范围内的设备总体安装调试简单，安装周期短，故前期费及资金成

本忽略不计。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

#### A、设备购置价

设备购置价主要通过向厂家(代理商)询价、参照《2017 机电产品报价手册》、查阅同类设备近期的购置合同等价格信息，采用其中一种或者几种结合的方法确定

#### B、运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，参照《资产评估常用方法与参数手册》按不同运杂费率计取。根据现行税法，企业购进设备运输过程中的增值税进项税可以抵扣，本次评估计算的运杂费为不含税价。

#### C、安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。根据现行税法，企业安装设备的增值税进项税可以抵扣，本次评估计算的运杂费为不含税价。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

#### ②成新率的确定

A、对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

##### a、勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

##### b、理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确

定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

B、对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

评估值的计算：

评估值=重置全价×综合成新率

## （2）车辆的评估

委估的车辆为常规的日常办公用车，该类车辆有成熟的二手车交易市场，故本次评估用市场比较法确定评估值。

评估人员通过查询主流二手车交易网站，选取 3 个同型号待售车辆为参照物，根据网上报价、图文介绍并结合电话咨询的方式对参照车辆状况全方位了解，在此基础上对交易情况及交易目的、交易日期、车龄、累计里程、外观及内饰等因素进行对比修正，计算出参照物车辆的比准价格，取平均值后加计 4% 的买方须承担的中介服务费确定委估车辆的市场价值。

委估车辆的评估价值=∑（参照车辆价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易地域修正系数×车况修正系数）/3×（1+4%）

## （3）电子及办公设备的评估

### ①电子设备重置全价的确定

委估的设备常规办公、电子设备，该类设备的购置主要由经销商在报价范围内负责送货及安装调试，故重置成本以查询到的基准日市场价格确定。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，增值税一般纳税人企业购进固定资产时，增值税进项税可以从销项税抵扣，被评估单位符合抵扣要求，本次评估的重置全价为不含税价。

### ②成新率的确定

参照《资产评估常用参数手册》等资料，根据设备的工作环境、现有技术状况、维护保养情况，考虑设备的已用年限，预计出设备的经济使用年限，从而计算出设备的年限法成新率。

### ③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

## (4) 无形资产

### ①土地使用权

根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地评估规程》，结合评估对象所在区域的土地市场情况和土地评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于评估对象土地使用权价格的评估方法。土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、成本逼近法、路线价法等。

根据评估对象的土地利用特点和估价目的，待估宗地的土地估价不适宜运用收益还原法、路线价法和假设开发法等进行评估；最新基准地价中未涉及委估地块所属区域，故不适用基准地价法；而待估宗地所处区域内，近期内该地区附近有较多的市场成交案例，因此本次评估适合采用市场比较法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中，P：待估宗地价格；

$P_B$ ：比较实例价格；

A：交易情况修正；

B：交易日期修正；

C: 区域状况修正;

D: 权益状况修正;

E: 实物状况修正。

②其他无形资产为 7 项发明专利和 16 项实用新型专利。

对于专利技术类无形资产,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法三种评估基本方法等相关条件,分析三种方法的适用性,恰当选择相关评估方法。

本次企业申报的专利类无形资产是企业生产、研发等多部门交叉研究的综合产物,从财务实际核算角度,专利研发的历史成本难以完全计量和核算,因此不适用成本法。

对于企业申报的专利类资产,由于专利及其技术的独占性,无法从市场交易中选择合适的参照物,因此不适用市场法。

收益法以被评估专利未来所能创造的收益现值来确定评估价值,对专利等无形资产而言,其价值主要来源于直接变卖该等无形资产的收益,或者通过使用该等无形资产为其产品或服务注入技术加成而实现的超额收益。本次评估,考虑到被评估单位所经营业务与待评估专利之间的关联较为显著,相关业务收入在财务中核算清晰,且该等无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性,故采用收益法对纳入本次评估范围的专利进行评估。

本次采用销售收入分成法,基本公式如下:

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

其中: P: 无形资产评估值

K: 销售收入分成率

R<sub>i</sub>: 无形资产产生的销售收入

i: 收益期限

r: 折现率

(5) 递延所得税资产

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，经核实企业该科目核算的内容为计提坏账准备形成的可抵扣暂时性差异。对于计提坏账准备形成的可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产，由于坏账准备评估值为零，但同时考虑了评估预计损失，故递延所得税资产以评估预计损失乘以企业所得税率作为评估值。

## 二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值、长期股权投资价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

### 1、计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业整体价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

$E'$ ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ ：明确预测期期数  $1, 2, 3, \dots, n$ ；

$r$ ：折现率；

$R_{n+1}$ ：永续期企业自由现金流；

$g$ ：永续期的增长率，本次评估  $g = 0$ ；

$n$ ：明确预测期第末年。

## 2、模型中关键参数的确定

### (1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用  $\times$  (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金变动。

### (2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2017 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2023 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

### (3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC) 确定。

#### (4) 付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

#### (5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

### 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

#### 1、接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于2017年11月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

#### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

#### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象



产权证明文件等。

## 2、现场清查阶段

### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表、银行函证等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对存货进行监盘，通过倒推，计算基准日库存数量与账簿核对，并对存货的品质现状进行记录和统计，由于被评估单位部分存货涉密，本次评估以被评估单位提供数据确认。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产真实性。

对无形资产的调查采用重点和一般相结合的原则，评估人员查阅了无形资产的形成过程记录，查验了相关实用新型专利技术证书，收集了专利技术的相关技术资料，从而确定资产真实性。

对长期待摊费用，评估人员查阅了相关装修合同及付款凭证，核实了其发生金额及入账的摊销原值无误。

对递延所得税资产，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。

### (2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

### (3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

### (4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对江苏道康发电机组有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。现场清查阶段时间为 2017 年 11 月 16 日至 2017 年 11 月 20 日。

## 3、选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作，该段时间为 2017 年 11 月 21 日至 2017 年 11 月 24 日。

## 4、评估汇总阶段

### (1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

### (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的资产评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

### (3) 工作底稿的整理归档

评估汇总阶段时间为 2017 年 11 月 24 日至 2017 年 12 月 20 日。

## 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, 评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设: 公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件, 是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场, 在这个市场上, 买方和卖方的地位平等, 都有获取足够市场信息的机会和时间, 买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设: 持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态, 其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下, 没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件, 其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设: 是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体, 在所处的外部环境下, 按照经营目标, 持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任; 企业合法经营, 并能够获取适当利润, 以维持持续经营能力。

### (二) 收益法评估假设:

1、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; 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、江苏道康为三级保密资质单位, 因企业部分军品的名称、生产数量、单价、研发项目等均为涉密信息, 根据《保密法》和《国防科工局、中国人民银行、证监会关于印发<军工企业对外融资特殊财务信息披露管理暂行办法>的通知》(科工财审[2008]702号), 企业对涉密文件脱密后提供给评估人员。评估人员向企业主要管理人员介绍评估过程中的核实方法, 通过企业相关管理人员按照评估工作要求进行自查的方式进行, 评估人员采用企业自查结论作为清查结论。本次评估所需企业提供的部分数据属于涉密信息, 对于可通过脱密工作提供评估人员的,

企业通过相关手续对数据脱密后提供，因此部分存货信息无法向评估人员提供，本次评估人员对于该部分存货仅以企业提供资料为依据进行评估，未进行进一步核实。由委托人和被评估单位提供的与评估相关的资料是编制本报告的基础，委托人、被评估单位和相关当事人应对所提供的评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任，否则本次评估结论不成立。

3、江苏道康已获得了军工科研生产所需的相关资质，由于军品的国内市场呈现买方垄断格局，军方是军品唯一的最终客户，企业军品销售主要依赖于军方采购，根据被评估单位提供的资料，本次评估假设企业与军方能够保持长期稳定的客户关系，并在未来经营过程中能够持续取得相关军工企业许可及认证。

4、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层及团队核心成员未来均保持稳定。

5、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规。

6、假设被评估单位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。

7、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致，公司与客户签订的框架协议在未来经营过程中能够持续履约。

8、江苏道康于2015年11月3日获得编号为GF201532000989号高新技术企业证书，有效期三年，但由于江苏道康历史年度未申请享受所得税优惠政策，因此评估基准日后，无法判断公司未来是否符合高新技术企业申请条件，本次评估中江苏道康对未来年度所得税率按25%进行预测。

9、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。

10、有关利率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

11、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。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些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，评估结果会发生较大的变化。

本资产评估报告收益法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，签字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

### （一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，资产账面价值 14,373.56 万元，评估值 15,589.83 万元，评估增值 1,216.27 万元，增值率 8.46%；负债账面价值 7,804.01 万元，评估值 7,804.01 万元，评估无增减；净资产账面价值 6,569.55 万元，评估值 7,785.82 万元，评估增值 1,216.27 万元，增值率 18.51%。

### 资产基础法评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	13,637.13	14,145.22	508.08	3.73
非流动资产	736.42	1,444.62	708.19	96.17
其中：可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	308.63	549.89	241.26	78.17
在建工程				
无形资产	261.24	728.09	466.85	178.70
递延所得税资产	166.56	166.64	0.08	0.05
<b>资产合计</b>	<b>14,373.56</b>	<b>15,589.83</b>	<b>1,216.27</b>	<b>8.46</b>
流动负债	7,804.01	7,804.01	0.00	0.00
非流动负债				
<b>负债合计</b>	<b>7,804.01</b>	<b>7,804.01</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>6,569.55</b>	<b>7,785.82</b>	<b>1,216.27</b>	<b>18.51</b>

注：评估结论的详细情况《资产评估明细表》

### （二）收益法评估结论

经收益法评估，江苏道康股东全部权益价值为 30,467.76 万元，较账面净资产 6,569.55 万元增值 23,898.22 万元，增值率 363.77%。

### （三）评估结果的确定

资产基础法是从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、专利、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业所处行业因素，例如柴油发电机组在民品和军品中应用广泛，国防和军队需要加紧完成机械化和信息化建设，未来几年将是我国军工投入高峰，特别是国产化率要求越来越高，作为军工电子行业重要基础性产品，将面临良好的发展机遇，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。即：

评估基准日 2017 年 9 月 30 日，江苏道康股东全部权益价值为 30,467.76 万元，较账面净资产 6,569.55 万元增值 23,898.22 万元，增值率 363.77%。上述评估结论中，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本资产评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场

的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 江苏道康为三级保密资质单位，因企业部分军品的名称、生产数量、单价、研发项目等均为涉密信息，根据《保密法》和《国防科工局、中国人民银行、证监会关于印发〈军工企业对外融资特殊财务信息披露管理暂行办法〉的通知》(科工财审[2008]702号)，企业对涉密文件脱密后提供给评估人员。评估人员向企业主要管理人员介绍评估过程中的核实方法，通过企业相关管理人员按照评估工作要求进行自查的方式进行，评估人员采用企业自查结论作为清查结论。本次评估所需企业提供的部分数据属于涉密信息，对于可通过脱密工作提供评估人员的，企业通过相关手续对数据脱密后提供，因此部分存货信息无法向评估人员提供，本次评估人员对于该部分存货仅以企业提供资料为依据进行评估，未进行进一步核实。由委托人和被评估单位提供的与评估相关的资料是编制本报告的基础，委托人、被评估单位和相关当事人应对所提供的评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任，否则本次评估结论不成立。

(四) 江苏道康已获得了军工科研生产所需的相关资质，由于军品的国内市场呈现买方垄断格局，军方是军品唯一的最终客户，企业军品销售主要依赖于军方采购，根据被评估单位提供的资料，本次评估假设企业与军方能够保持长期稳定的客户关系，并在未来经营过程中能够持续取得相关军工企业许可及认证。

(五) 评估基准日时，江苏道康位于泰州市新能源产业园区长兴路18号的生产及办公厂房均为租赁使用，出租方为泰州道康机械制造有限公司，根据双方租赁合同租金为20万元/年。目前江苏道康承租厂地的土地使用税及房产税，由其缴纳。

(六) 截至评估基准日，江苏道康短期借款共计24,500,000.00元人民币，其中中国农业银行泰州九龙支行所属7,500,000.00元借款及中国邮政储蓄银行鼓楼支行所属12,000,000.00元借款由公司实际控制人鞠永宾及其配偶黄红翠以其共同共有的房屋抵押取得，同时由鞠永宾与黄红翠对上述两项借款提供保证担保；泰

州农村商业银行九龙支行所属 5,000,000.00 元借款由泰州市扬帆车件有限公司对该项借款提供保证担保。具体明细如下：

金额单位：元

编号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	原账面金额	担保模式	担保人
1	中国农业银行泰州九龙支行	2017.09.07	2018.09.06	7,500,000.00	抵押担保	鞠永宾、黄红翠及其共有房屋
2	中国邮政储蓄银行鼓楼支行	2017.09.27	2018.09.26	12,000,000.00	抵押担保	鞠永宾、黄红翠及其共有房屋
3	泰州农村商业银行九龙支行	2017.03.21	2018.03.20	5,000,000.00	信用担保	泰州市扬帆车件有限公司

(七) 评估基准日后 2017 年 11 月，公司股东会决议通过，同意将公司注册资本由 10,000.00 万元变更为 5,000.00 万元，变更后公司注册资本人民币 5,000.00 万元，实收资本人民币 5,000.00 万元，其中：鞠永宾出资人民币 5,000.00 万元，占注册资本的 100.00%。2017 年 12 月 4 日，江苏道康已办理减资工商登记，本次评估未考虑评估基准日未缴足注册资本对评估值的影响。

(八) 截至评估基准日，江苏道康纳入本次评估范围位于张甸镇周徐村 3、9 组的土地使用权，系公司于 2014 年 11 月 27 日以出让方式取得，该部分土地面积合计 12,648.00 平方米，账面价值 2,536,547.35 元。截止评估基准日，被评估单位已经缴纳全部土地出让金和相关税费，土地使用权证正在办理中，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

(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；

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告需提交企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(六) 本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除外；

(七) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2017 年 12 月 20 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

储海扬



资产评估师：

滕波



二〇一七年十二月二十日