

上海北特科技股份有限公司拟收购
上海光裕汽车空调压缩机股份有限公司
股权涉及的股东全部权益
评估报告
沃克森评报字【2017】第 1245 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

地址：北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 21 层

电话：52800787

传真：88019300

邮编：100044

目 录

| | |
|-------------------------------|----|
| 资产评估师声明 | 1 |
| (评估报告摘要) | 2 |
| 一、 委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者..... | 4 |
| 二、 评估目的..... | 9 |
| 三、 评估对象和范围..... | 10 |
| 四、 价值类型及其定义..... | 12 |
| 五、 评估基准日..... | 12 |
| 六、 评估依据..... | 12 |
| 七、 评估方法..... | 14 |
| 八、 评估程序实施过程及情况..... | 19 |
| 九、 评估假设..... | 19 |
| 十、 评估结论..... | 20 |
| 十一、 特别事项说明..... | 22 |
| 十二、 评估报告使用限制说明..... | 26 |
| 十三、 评估报告日..... | 27 |
| 评估报告签字盖章页..... | 28 |
| 评估报告附件..... | 29 |

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请被评估单位完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

上海北特科技股份有限公司
拟收购上海光裕汽车空调压缩机股份有限公司股权
涉及的股东全部权益
评估报告

(评估报告摘要)

沃克森评报字【2017】第 1245 号

重要提示

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，应当阅读评估报告正文

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受上海北特科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，采用收益法和资产基础法对上海光裕汽车空调压缩机股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、委托方及被评估单位

委托方：上海北特科技股份有限公司（以下简称“北特科技”）

被评估单位：上海光裕汽车空调压缩机股份有限公司（以下简称“光裕股份”或“公司”）

二、评估目的

北特科技拟收购光裕股份股权，本次评估系为该经济行为提供价值参考，此次经济行为双方已签订《上海北特科技股份有限公司与董巍、董荣镛等 32 名交易对方关于上海光裕汽车空调压缩机股份有限公司 95.7123% 股份之发行股份及支付现金购买资产协议》。

三、评估对象和范围

本次评估对象为光裕股份于评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为光裕股份于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

四、评估基准日

评估基准日为 2017 年 7 月 31 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、评估结论

本次评估采用资产基础法及收益法。资产评估师进行合理性分析后最终选取评估结论如下：

本次评估采用收益法评估结论，光裕股份的股东全部权益价值评估值为 47,333.37 万元，评估值较账面净资产增值 35,040.32 万元，增值率 285.04%。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不当应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

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“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。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

上海北特科技股份有限公司
拟收购上海光裕汽车空调压缩机股份有限公司股权
涉及的股东全部权益
评估报告
(评估报告正文)

沃克森评报字【2017】第 1245 号

上海北特科技股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，采用收益法和资产基础法对光裕股份的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

(一)委托方

单位名称：上海北特科技股份有限公司

注册地址：嘉定区华亭镇高石路（北新村内）

法定代表人：靳坤

注册资金：人民币 11,004.00 万元

企业类型：股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：91310000740291843G

经营范围：金属制品的加工、制造，从事货物和技术的进出口业务，新材料领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。

(二)被评估单位

1.概况

单位名称：上海光裕汽车空调压缩机股份有限公司

注册地址：上海市嘉定区兴文路 1388 号

法定代表人：董巍

注册资金：人民币 5,140.32 万元

经济性质：股份有限公司（非上市）

统一社会信用代码：913100007421053624

经营范围：汽车空调和压缩机（除特种设备）的生产，汽车空调系统及其配件、汽车零部件的销售，从事货物及技术的进出口业务。

2.被评估单位简介、股权结构及变更情况

2.1 公司简介

上海光裕汽车空调压缩机股份有限公司主要经营汽车空调压缩机的研发、设计、生产和销售。公司占地面积 30,000 平方米，建筑面积 21,000 平方米。现有职工人数 250 余人，各类工程技术人员 50 余名，其中高级工程师 10 人。目前公司拥有 5 条压缩机装配生产线并建立了零部件配套体系。公司生产的汽车空调压缩机属于轴向活塞式压缩机中的双向斜板式压缩机、单向摇板式压缩机以及电动涡旋式压缩机，是汽车空调压缩机的主流产品，产品应用于工程、商用、乘用车等车辆。

2.2 公司设立及股权结构变更

上海光裕汽车空调压缩机股份有限公司前身为上海光裕汽车空调压缩机有限公司（以下简称“有限公司”），于 2002 年 08 月 06 日由自然人董巍、王家华共同出资成立，实收资本 500.00 万元，董巍和王家华各出资人民币 250.00 万元，各占注册资本的 50%；于 2002 年 08 月 06 日取得上海市工商行政管理局核发的企业法人营业执照。

2010 年 09 月 17 日，经股东会决议通过，新增自然人股东董荣镛，增加注册资本 3,500.00 万元，变更后注册资本为 4000.00 万元。上述增资为货币出资，业经上海佳瑞会计师事务所审验并出具佳瑞审字(2010)第 20850 号验资报告。

本次变更后，股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 出资额（人民币万元） | 持股比例（%） |
|----|-----|------------|---------|
| 1 | 董巍 | 1,600.00 | 40.00 |
| 2 | 王家华 | 1,600.00 | 40.00 |
| 3 | 董荣镛 | 800.00 | 20.00 |
| 合计 | | 4,000.00 | 100.00 |

2011 年 02 月 25 日，经股东会决议通过，新增自然人股东严昱、畅文芳、余艳平，增加注册资本 404.32 万元，变更后注册资本为 4,404.32 万元。上述增资均为货币出资，业经上海众华会计师事务所审验并出具沪众会字(2011)第 1545 号验资报告。

本次变更后，股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 出资额（人民币万元） | 持股比例（%） |
|----|-----|------------|---------|
| 1 | 董巍 | 1,600.00 | 36.33 |
| 2 | 王家华 | 1,600.00 | 36.33 |
| 3 | 董荣镛 | 800.00 | 18.16 |

| | | | |
|----|-----|----------|--------|
| 4 | 严罡 | 147.02 | 3.34 |
| 5 | 畅文芳 | 147.02 | 3.34 |
| 6 | 余艳平 | 110.28 | 2.50 |
| 合计 | | 4,404.32 | 100.00 |

2011年05月18日，经股东会决议通过，畅文芳将其持有的公司3.34%的股权转让给严罡。

本次转让后，股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 出资额（人民币万元） | 持股比例（%） |
|----|-----|------------|---------|
| 1 | 董巍 | 1,600.00 | 36.33 |
| 2 | 王家华 | 1,600.00 | 36.33 |
| 3 | 董荣镛 | 800.00 | 18.16 |
| 4 | 严罡 | 294.04 | 6.68 |
| 6 | 余艳平 | 110.28 | 2.50 |
| 合计 | | 4,404.32 | 100.00 |

2012年05月08日，经股东会决议通过，董荣镛将其持有的公司1%的股权转让给彭万春、4.9%的股权转让给孙达胜。

本次转让后，股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 出资额（人民币万元） | 持股比例（%） |
|----|-----|------------|---------|
| 1 | 董巍 | 1,600.00 | 36.33 |
| 2 | 王家华 | 1,600.00 | 36.33 |
| 3 | 董荣镛 | 540.15 | 12.26 |
| 4 | 严罡 | 294.04 | 6.68 |
| 5 | 余艳平 | 110.28 | 2.50 |
| 6 | 彭万春 | 44.04 | 1.00 |
| 7 | 孙达胜 | 215.81 | 4.90 |
| 合计 | | 4,404.32 | 100.00 |

2012年11月01日，经股东会决议通过，孙达胜将其持有的公司3%的股权转让给董耀俊。

本次转让后，股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 出资额（人民币万元） | 持股比例（%） |
|----|-----|------------|---------|
| 1 | 董巍 | 1,600.00 | 36.33 |
| 2 | 王家华 | 1,600.00 | 36.33 |
| 3 | 董荣镛 | 540.15 | 12.26 |
| 4 | 严罡 | 294.04 | 6.68 |
| 5 | 余艳平 | 110.28 | 2.50 |
| 6 | 彭万春 | 44.04 | 1.00 |
| 7 | 孙达胜 | 83.68 | 1.90 |
| 8 | 董耀俊 | 132.13 | 3.00 |
| | 合计 | 4,404.32 | 100.00 |

2013年12月06日，经股东会决议通过，严罡和余艳平分别将所持有的公司6.68%和2.50%的股权转让给王家华。

本次转让后，股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 出资额（人民币万元） | 持股比例（%） |
|----|-----|------------|---------|
| 1 | 董巍 | 1,600.00 | 36.33 |
| 2 | 王家华 | 2,004.32 | 45.51 |
| 3 | 董荣镛 | 540.15 | 12.26 |
| 4 | 彭万春 | 44.04 | 1.00 |
| 5 | 孙达胜 | 83.68 | 1.90 |
| 6 | 董耀俊 | 132.13 | 3.00 |
| | 合计 | 4,404.32 | 100.00 |

2014年07月01日，经股东会决议通过，董耀俊、孙达胜以及彭万春分别将其所持有的全部公司股权转让给董荣镛。

本次转让后，股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 出资额（人民币万元） | 持股比例（%） |
|----|-----|------------|---------|
| 1 | 董巍 | 1,600.00 | 36.33 |
| 2 | 王家华 | 2,004.32 | 45.51 |
| 3 | 董荣镛 | 800.00 | 18.16 |
| | 合计 | 4,404.32 | 100.00 |

2015年06月30日，经公司股东会决议通过，王家华将其持有的公司9.18%的股权转让给徐洁。

本次转让后，股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 出资额（人民币万元） | 持股比例（%） |
|----|-----|------------|---------|
| 1 | 董巍 | 1,600.00 | 36.33 |
| 2 | 王家华 | 1,600.00 | 36.33 |
| 3 | 董荣镛 | 800.00 | 18.16 |
| 4 | 徐洁 | 404.32 | 9.18 |
| | 合计 | 4,404.32 | 100.00 |

2015年11月02日，根据上海光裕汽车空调压缩机有限公司股东会决议及发起人协议书和章程，全体股东同意公司整体变更改制为上海光裕汽车空调压缩机股份有限公司，以上海光裕汽车空调压缩机有限公司基准日2015年08月31日经审计的净资产77,283,875.47元，按1.75:1比例折股，其中44,043,200.00元计入注册资本，剩余33,240,675.47元转入资本公积；设立方式为发起式非上市股份有限公司，经营期限为2002年08月06日至不约定期限，光裕股份承担原有限公司的所有资产及债务。

2016年08月31日，经公司股东会决议通过，公司非公开发行人民币普通股7,360,000.00股，增加注册资本7,360,000.00元，变更后的注册资本为人民币51,403,200.00元。新增法人股东光大证券股份有限公司、东吴证券股份有限公司，新增自然人股东张恩祖、李少雄、董耀俊、张益波、董荣兴、董荣舫、李长明、全大兴、朱斌、陈咏梅、全忠民、黄伟强、吴鹏、王伟、文国良、杨虎、缪延奇、姚丽芳、苏伟利、方晖、殷玉同、曹可强、徐建新、张学利、施佳林、杨卿、楚潇、李玉英。本次增资业经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具上会师报字(2016)第4465号验资报告。

本次变更后，光裕股份的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（人民币万元） | 持股比例（%） |
|----|-------------|------------|---------|
| 1 | 董巍 | 1,886.00 | 36.68 |
| 2 | 王家华 | 1,600.00 | 31.12 |
| 3 | 董荣镛 | 800.00 | 15.55 |
| 4 | 徐洁 | 404.32 | 7.87 |
| 5 | 光大证券股份有限公司 | 190.00 | 3.70 |
| 6 | 东吴证券股份有限公司 | 30.00 | 0.58 |
| 7 | 其他自然人股东共28人 | 230.00 | 4.50 |
| | 合计 | 5,140.32 | 100.00 |

3.截至评估基准日，光裕股份的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（人民币万元） | 持股比例（%） |
|----|---------------|------------|---------|
| 1 | 董巍 | 1,886.00 | 36.68 |
| 2 | 王家华 | 1,600.00 | 31.12 |
| 3 | 董荣镛 | 800.00 | 15.55 |
| 4 | 徐洁 | 404.32 | 7.87 |
| 5 | 光大证券股份有限公司 | 190.00 | 3.70 |
| 6 | 东吴证券股份有限公司 | 30.00 | 0.58 |
| 7 | 其他自然人股东共 28 人 | 230.00 | 4.50 |
| 合计 | | 5,140.32 | 100.00 |

4.被评估单位近年资产、损益状况

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 07 月 31 日 |
|--------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产 | 18,710.22 | 25,902.65 | 30,337.91 |
| 负债 | 11,206.00 | 14,941.11 | 18,044.87 |
| 净资产 | 7,504.22 | 10,961.54 | 12,293.05 |
| 项目 | 2015 年度 | 2016 年度 | 2017 年 1-7 月 |
| 主营业务收入 | 12,880.55 | 18,016.49 | 15,252.27 |
| 利润总额 | 519.98 | 1,554.42 | 1,865.47 |
| 净利润 | 460.99 | 1,380.62 | 1,588.52 |

注：上述历史年度财务数据业经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

5.委托方和被评估单位之间的关系

委托方拟收购被评估单位股权。

(三)委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

北特科技拟收购光裕股份股权，本次评估系为该经济行为提供价值参考，此次经济行为双方已签订《上海北特科技股份有限公司与董巍、董荣镛等 32 名交易对方关于上海光裕汽车空调压缩机股份有限公司 95.7123% 股份之发行股份及支付现金购买资产

协议》。

三、评估对象和范围

(一)评估对象、范围

本次评估对象为光裕股份于评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为光裕股份于评估基准日的全部资产及负债，评估范围详见下表：

评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 2017-07-31 |
|--------------|------------------|
| 流动资产 | 21,701.99 |
| 非流动资产 | 8,635.92 |
| 其中：递延所得税资产 | 181.17 |
| 固定资产 | 6,531.22 |
| 长期待摊 | 856.19 |
| 无形资产 | 889.00 |
| 资产总计 | 30,337.91 |
| 流动负债 | 17,109.08 |
| 非流动负债 | 935.79 |
| 负债总计 | 18,044.87 |
| 净 资 产 | 12,293.05 |

具体评估范围以被评估单位提供的申报表为准，未考虑被评估单位提供的资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

(二)评估范围中价值较大实物资产情况及特点

被评估单位实物资产的种类主要有：房屋建（构）筑物、机器设备、电子办公设备、运输设备、在建工程、存货等，分布在被评估单位厂区。

1、房屋建（构）筑物：纳入评估范围的房屋建筑物主要有办公楼、厂房、门卫室等，总建筑面积 23,018.86 m²，除接待室外，均已办理产权证；纳入评估范围的构筑物主要有道路、围墙、钢棚等；截至评估基准日，房屋建（构）筑物均正常使用；未办理产权证明的房屋，具体如下：

| 序号 | 名称 | 结构 | 面积(m ²) | 位置 |
|----|-----|----|---------------------|------------------------|
| 1 | 接待室 | 混合 | 222.50 | 兴文路 1388 号 9 幢与 10 幢之间 |

截至评估基准日，被评估单位未能提供相关权属来源的证明文件。该建筑物面积为被评估单位申报，经评估人员现场复核后确认。

2、机器设备：纳入评估范围的机器设备主要有离合器装配线、大西热学压缩机性能试验装置、压缩机装配流水线等生产设备和三坐标测量机、除湿机、气动打标机、注油机、检漏机等辅助生产设备；截至评估基准日，设备维护保养良好，均正常使用。

3、电子办公设备：纳入评估范围的电子办公设备主要有联想电脑开票主机、美的柜式空调、网络光端机、打印机等；截至评估基准日，设备维护保养良好，均正常使用。

4、车辆：纳入评估范围的车辆共 4 辆，品牌分别为江淮骏铃、东南菱致、别克 GL8 和东风帅客；截至评估基准日，车辆维护保养良好，均正常使用。

5、在建工程：纳入评估范围的在建工程包括土建工程和设备安装工程；土建工程主要为厂房的零星装修，设备安装工程主要是电动压缩机生产线的安装调试费以及实验室自制的检测台及实验台等；截至评估基准日，上述在建工程均尚未完工。

6、存货：纳入评估范围的存货为公司正常生产经营所需的各种原材料、包装物、低值易耗品、在产品、产成品及发出商品；除发出商品以外，其余存货均分布在公司厂区各仓库及生产线上。

(三)被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位所申报的无形资产为账面记录的土地使用权和企业管理软件；申报的账面未记录无形资产为汽车空调压缩机生产的专有技术及专利权、商标和域名，具体情况如下：

1、土地使用权

截至评估基准日，纳入评估范围的土地使用权是位于上海嘉定区兴文路 1388 号一宗工业出让用地，土地使用权证为沪（2017）嘉字不动产权第 011694 号，宗地面积 27,598.00 m²。

2、其他无形资产，具体如下：

①企业管理软件

截至评估基准日，纳入评估范围的企业管理软件有 1 项（日正 ERP 系统-SunriseERP-V10.0）。

②专有技术及专利权

截至评估基准日，纳入评估范围的专有技术及专利权主要为汽车空调压缩机生产专有技术和专利权，其中专利权共 52 项，具体明细如下：

| 使用状态 | 实用新型专利数量 | 外观设计专利数量 | 发明专利数量 |
|------|----------|----------|--------|
| 正在使用 | 32.00 | 4.00 | - |
| 储备技术 | 3.00 | 1.00 | - |

| | | | |
|-------|-------|------|------|
| 淘汰未使用 | 6.00 | 3.00 | - |
| 正在受理 | 2.00 | - | 1.00 |
| 合计 | 43.00 | 8.00 | 1.00 |

③商标权

截至评估基准日，纳入评估范围的 5 项商标均取得商标注册证。

④域名

截至评估基准日，纳入评估范围的域名有 1 项（www.gycompressor.com）。

(四)被评估单位申报的表外资产类型、数量

截至评估基准日，除上述其他无形资产外，被评估单位无其他表外资产申报。

(五)引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次是在公司持续经营假设前提下评估被评估单位股东全部权益在评估基准日的市场价值。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

评估基准日为 2017 年 7 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、被评估单位会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

(一)主要法律法规

1.《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日起实施）；

2.《中华人民共和国公司法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，1999 年、2004 年、2005 年多次修正）；

3.《中华人民共和国物权法》（第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

- 4.《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
- 5.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国家税务总局令第50号）；
- 6.其他与评估有关的法律法规。

(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.《资产评估机构业务质量控制指南》中评协【2017】46号；
- 4.《资产评估价值类型指导意见》中评协【2017】47号；
- 5.《资产评估对象法律权属指导意见》中评协【2017】48号；
- 6.《专利资产评估指导意见》中评协【2017】49号；
- 7.《商标资产评估指导意见》中评协【2017】51号；
- 8.《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协【2017】31号；
- 9.《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协【2017】32号；
- 10.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协【2017】33号；
- 11.《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协【2017】34号；
- 12.《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；
- 13.《资产评估执业准则——企业价值》中评协【2017】36号；
- 14.《资产评估执业准则——无形资产》中评协【2017】37号；
- 15.《资产评估执业准则——不动产》中评协【2017】38号；
- 16.《资产评估执业准则——机器设备》中评协【2017】39号；
- 17.城镇土地估价规程（GB/T18508-2014）；
- 18.房地产估价规范（GB/T50291-2015）。

(三)经济行为文件

《上海北特科技股份有限公司与董巍、董荣镛等32名交易对方关于上海光裕汽车空调压缩机股份有限公司95.7123%股份之发行股份及支付现金购买资产协议》。

(四)产权证明文件、重大合同协议

- 1.车辆行驶证；
- 2.中华人民共和国不动产权证书；
- 3.重要设备购买合同；
- 4.重大资产的付款凭证；
- 5.其他产权证明文件。

(五)采用的取价标准依据

- 1.《机电产品报价系统》（www.mepfair.com）；
- 2.《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；

- 3.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城乡建设环境保护部城住字【1984】第678号）；
- 4.《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）；
- 5.《关于实施建筑业营业税改增值税调整本市建设工程计价依据的通知》（沪建市管（2016）42号）；
- 6.上海征地补偿标准（2017）；
- 7.上海征地青苗补偿标准（2017）；
- 8.上海建设工程造价信息网；
- 9.Wind 资讯金融终端；
- 10.其他取价依据。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、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，合理评估被评估单位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。

2、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。

3、收益法：是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择及评估结论确定的分析

根据本次评估目的，收集资料情况，被评估单位可以提供纳入评估范围的资产及负债历史资料、历史经营财务数据。评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合宏观经济及被评估单位所处行业发展前景、结合公司成立至今业务持续发展，近3年盈利能力较好的自身经营现状，所收集到的资料满足资产基础法和收益法的条件。由于被评估单位所处行业在市场上难以找到与其相同或相似的交易案例，难以满足采用市场法评估的基本前提，故本次评估未采用市场法。因此本次采用资产基础法和收益法进行评估。

在采用两种方法评估后，评估人员通过对两种评估方法得出的结论进行分析，在综合考虑不同评估方法所使用数据数量及质量方面结合本次评估目的，形成合理评估结论。

（三）对于所采用评估方法的介绍

1.资产基础法

1.1 流动资产和其他资产的评估方法

1.1.1 货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对于货币资金进行核实，经核实无误后，以账面值确认评估值。

1.1.2 各种应收款项在抽查核实无误的基础上，分别按下列情况确定：

如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失；如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策估算预计损失；预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.1.3 存货

外购存货，包括原材料、辅助材料、低值易耗品、包装物，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以抽查核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格确定评估值。

对产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值。

对于发出商品，本次评估按库存商品评估，并在测算时扣除当期已发生并结转的销售费用。

在产品、自制半成品，经核实无误后根据完工情况确定评估值。

1.2 非流动资产的评估方法

1.2.1 房屋建（构）筑物

根据评估人员在现场收集到的资料，对房屋建筑物采用成本法进行评估。计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率。

1.2.2 机器设备

根据评估人员在现场收集到的资料，本次评估采用成本法对机器设备、运输设备及电子办公设备进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1.2.3 无形资产的评估方法

1.2.3.1 土地使用权的评估

评估人员在认真分析所收集的资料并进行了实地调查之后，根据评估对象的特点及土地开发状况，选取成本逼近法和市场法作为本次土地使用权评估的基本方法。

①市场比较法是在评估土地使用权价格时，根据替代原则，将评估对象与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日地价的方法。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

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

式中：

V：评估对象价格；

VB：比较实例价格；

A：评估对象情况指数 / 比较实例宗地情况指数
= 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：评估对象基准日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：评估对象区域因素条件指数 / 比较实例宗地地区因素条件指数

E：评估对象个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数。

②成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估方法。

成本逼近法基本公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) × (1 ± 区位修正系数) × 年期修正系数

③分析市场法及成本逼近法评估结果，采用合适的方法确定最终土地评估值。

1.2.3.2 其他无形资产的评估方法

1.2.3.2.1 企业管理软件

对企业目前使用的企业管理软件采用市场法评估，以目前市场上同类产品的市场价确定评估值。

1.2.3.2.2 专利及专有技术

①本次采用收益法对被评估单位申报的空调压缩机生产技术进行评估。运用收益法对无形资产进行评估是国际上通行的做法。运用收益法需要确定与无形资产直接相关的现金流量（或收益），需要对无形资产进行精确的界定并对由无形资产产生的现金流（或收益）和企业其它资产产生的现金流（或收益）进行划分。相对于市场法和成本法而言，收益法无论是理论上还是实践上，都是比较合理的。

②对于收益法的介绍

(1) 评估模型：预测未来多个期间的无形资产产生的现金流并折现的方式估算无形资产。

(2) 计算公式

$$P = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{R_t}{(1 + R_i)^t}$$

式中：

P 为无形资产的评估价值；

i 为折现率；

t 为预测年度；

R_t 为第 t 年无形资产产生的现金流；

n 为收益年限。

1.2.3.2.3 商标权及域名的评估

经分析收集商标权及域名的相关资料和调查商标权及域名的市场影响程度，采用重置成本法对商标及域名进行评估。

1.2.4 在建工程的评估

核实在建工程的账面价值构成，根据项目的完工程度，采用重置成本法评估。

1.2.5 长期待摊费用

长期待摊费用在抽查核实账簿，原始凭证的基础上，采用成本法对长期待摊费用中包含的模具和工装夹具进行评估。

评估值=重置全价×年限成新率

1.2.6 递延所得税资产

递延所得税资产，评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

1.3 负债的评估方法

各类负债在抽查核实的基础上，根据被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

2. 收益法

本次评估采用现金流量折现法，选定的现金流量口径为被评估单位自由现金流量，通过对被评估单位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被评估单位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被评估单位整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

2.1 计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值（包括长期投资价值）-溢余负债价值+非经营性资产负债净值

2.2 收益期的确定

评估基准日被评估单位已持续经营多年，国家对该行业无限制或禁止性法律法规，故本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为预测期 2017 年 08 月 01 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；第二阶段自 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。

2.3 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为被评估单位预期收益的量化指标。

企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量。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×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金变动

2.4 折现率的确定

折现率（r）的选取：根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用 WACC 模型进行计算加权平均资本成本作为折现率，即：

$$r = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

公式中：E：权益价值

D：债务价值

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$\text{公式：} K_e = R_f + RPM \times \beta + R_c$$

公式中： R_f ：评估基准日的无风险利率

RPM：市场风险溢价

β ：权益的系统风险系数

R_c ：企业特定风险调整系数

2.5 溢余资产

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，对该类资产单独评估确定。

2.6 非经营性资产、负债

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，对该类资产、负债单独评估确定。

2.7 付息债务

付息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，一年内到期的长期借款、长期应付款等。

八、评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定，评估过程如下：

(一)接受委托阶段

初步了解项目情况后，我公司与委托方签订了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划，安排确定项目组成员。

(二)现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表、准备评估资料。

在被评估单位如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产和负债进行了清查核实、现场调查，收集评估所需资料。

(三)评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合评估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

(四)编制提交报告阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

(五)底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

九、评估假设

(一)一般假设

- 1.国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
- 2.国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；
- 3.国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；
- 4.被评估单位在产权明确的情况下，以保持持续经营为前提条件；
- 5.被评估单位的经营模式不发生重大变化；

- 6.被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；
- 7.被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 8.被评估单位所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；
- 9.被评估单位及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其他重大影响。

(二)具体假设

- 1.被评估单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；
 - 2.本评估报告中对价值的估算是依据被评估单位于评估基准日行业平均资本结构做出的；
 - 3.被评估单位自由现金流在每个预测期间的中期产生；
 - 4.被评估单位管理层稳定，按现有发展规模和模式持续经营；
 - 5.被评估单位未来年度继续满足高新技术企业认证条件，继续享受目前 15% 所得税率的税收优惠政策；
 - 6.被评估单位延续目前的生产模式，未来不会发生大的变化。
- 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会失效。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，在公司持续经营前提下得出如下评估结论：

(一)资产基础法评估结论

评估基准日资产总额账面值 30,337.91 万元，评估值 37,742.54 万元，评估增值 7,404.63 万元，增值率 24.41%；

负债总额账面值 18,044.87 万元，评估值 17,867.22 万元，评估减值 177.65 万元，减值率 0.98%；

净资产账面值 12,293.05 万元，评估值 19,875.32 万元，评估增值 7,582.27 万元，增值率 61.68%。

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 | 增减值 | 增值率% |
|-------|---|-----------|-----------|----------|-----------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 流动资产 | 1 | 21,701.99 | 22,917.92 | 1,215.93 | 5.60 |
| 非流动资产 | 2 | 8,635.92 | 14,824.62 | 6,188.70 | 71.66 |

| 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 |
| 其中：可供出售金融资产 | 3 | - | - | - | - |
| 持有至到期投资 | 4 | - | - | - | - |
| 长期应收款 | 5 | - | - | - | - |
| 长期股权投资 | 6 | - | - | - | - |
| 投资性房地产 | 7 | - | - | - | - |
| 固定资产 | 8 | 6,531.22 | 7,352.23 | 821.01 | 12.57 |
| 在建工程 | 9 | 178.35 | 179.26 | 0.91 | 0.51 |
| 工程物资 | 10 | - | - | - | - |
| 固定资产清理 | 11 | - | - | - | - |
| 生产性生物资产 | 12 | - | - | - | - |
| 油气资产 | 13 | - | - | - | - |
| 无形资产 | 14 | 889.00 | 5,962.86 | 5,073.86 | 570.74 |
| 其中：土地使用权 | 15 | 866.45 | 2,823.28 | 1,956.83 | 225.84 |
| 开发支出 | 16 | - | - | - | - |
| 商誉 | 17 | - | - | - | - |
| 长期待摊费用 | 18 | 856.19 | 1,151.50 | 295.31 | 34.49 |
| 递延所得税资产 | 19 | 181.17 | 178.78 | -2.39 | -1.32 |
| 其他非流动资产 | 20 | - | - | - | - |
| 资产总计 | 21 | 30,337.91 | 37,742.54 | 7,404.63 | 24.41 |
| 流动负债 | 22 | 17,109.08 | 17,109.08 | - | - |
| 非流动负债 | 23 | 935.79 | 758.14 | -177.65 | -18.98 |
| 负债总计 | 24 | 18,044.87 | 17,867.22 | -177.65 | -0.98 |
| 净资产 | 25 | 12,293.05 | 19,875.32 | 7,582.27 | 61.68 |

(二)收益法评估结论

基准日采用收益法，光裕股份的股东全部权益价值评估值为 47,333.37 万元，评估值较账面净资产增值 35,040.32 万元，增值率 285.04%。

(三)对评估结果选取的说明

收益法与资产基础法评估结论差异额为 27,458.05 万元，差异率为 138.15%，差异的主要原因：

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象

价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，企业拥有的经营品牌、口碑效应、技术人员及研发能力、管理团队等不可确指的商誉等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

由于汽车空调压缩机是汽车空调的核心零部件，压缩机生产厂商要进入下游优质客户的供货商行列，要经过严格测试、试装认证的过程，其客户信任度是长期稳定获取订单的重要条件；光裕股份以拥有核心自主知识产权的空调压缩机和客户需求综合解决体系成为国内合格的汽车空调压缩机供应商之一，企业的主要价值除了固定资产（房地产及设备）、营运资金等有形资源之外，还包含企业在业内通过多年积累的客户信任度、品牌口碑效应和业内一批经验丰富的生产、销售、研发方面的专家职工，以及客户资源等重要的无形资源的贡献，均可视作公司的商誉。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。虽然公司主要的实物资产价值和技术类资产价值已在资产基础法中纳入评估范围，但由于收益法价值内涵包括企业不可确指的无形资产，所以评估结果比资产基础法高。

鉴于本次评估目的，收益法评估能够客观、合理地反映评估对象的内在价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

综上所述，本次评估采用收益法评估结论，光裕股份的股东全部权益价值评估值为 47,333.37 万元，评估值较账面净资产增值 35,040.32 万元，增值率 285.04%。

十一、特别事项说明

以下事项并非公司资产评估师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，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

(一)本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项；也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(二)本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是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得出的。

(三)本次评估中，资产评估师未对各种建、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,房屋、构筑物评估结论是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得出的。

(四)评估基准日后若资产数量发生变化,评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化,在资产实际作价时给予充分考虑,进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对评估值产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(五)截至评估基准日,光裕股份存在房屋租赁事项,详细情况见下表:

| 序号 | 出租方 | 承租方 | 坐落 | 用途 | 承租期限 |
|----|-----------------|-------------------|----------------------|----|-----------------------|
| 1 | 柏豪光机电科技(上海)有限公司 | 上海光裕汽车空调压缩机股份有限公司 | 上海市一成公司厂区内 103 室 | 居住 | 2016/12/22-2017/12/21 |
| 2 | 胡茂荃 | 赵海东 | 合肥市翡翠花园翠湖苑 3 栋 904 室 | 居住 | 2016/8/1-2018/8/1 |

注:赵海东系光裕股份合肥办事处的销售人员,系该房屋租赁事项的经办人员,合肥办事处的房租实际由光裕股份支付。

本次评估未考虑上述租赁事项后续变更对评估结果的影响。

(六)短期借款及抵押担保事项

截至评估基准日,光裕股份存在短期借款及担保事项:

2017年5月26日,光裕股份与中国工商银行上海嘉定支行签订《小企业借款合同》(编号:20171000150),约定借款金额为200.00万元,借款期限自2017年5月26日至2018年5月25日,借款利率以基准利率加浮动幅度确定。上述抵押担保借款由董巍、王璟以其持有的位于上海昌平路658弄3号602室住宅提供担保。

2017年02月17日,光裕股份与中国建设银行上海嘉定支行签订《人民币流动资金借款合同》(编号:0597753012302017005),约定借款金额为700.00万元,借款期限自2017年06月05日至2018年06月04日,借款利率为固定利率,即LPR利率加5个基点。上述抵押担保借款由光裕股份以其持有的不动产沪(2017)嘉字不动产权第011694号房地产提供担保。

2017年02月17日,光裕股份与中国建设银行上海嘉定支行签订《人民币流动资金借款合同》(编号:0597753012302017006),约定借款金额为1,100.00万元,借款期限自2017年07月03日至2018年07月02日,借款利率为固定利率,即LPR利率加5个基点。上述抵押担保借款由光裕股份以其持有的不动产沪(2017)嘉字不动产权第011694号房地产提供担保。

2016年09月08日,光裕股份与中国建设银行上海嘉定支行签订《人民币流动资金借款合同》(编号:05975901123016010),约定借款金额为2,390.00万元,借款期限自2016年09月08日至2017年09月07日,借款利率为固定利率,即LPR利率加5个基点。上述抵押担保借款由光裕股份以其持有的不动产沪(2017)嘉字不动产权第

011694 号房地产提供担保。

2017 年 07 月 14 日，光裕股份与上海银行嘉定支行签订《流动资金借款合同》（编号：230170310002），约定借款金额为 500.00 万元，借款期限自 2017 年 07 月 14 日至 2018 年 07 月 14 日，借款利率为浮动利率，即中国人民银行公布的一年期贷款基准利率（4.35%）上浮 15.00%，贷款年利率为 5.0025%。上述借款由上海华中实业（集团）有限公司提供保证担保。

2017 年 02 月 16 日，光裕股份与上海银行嘉定支行签订《流动资金借款合同》（编号：230160305003），约定借款金额为 500.00 万元，借款期限自 2017 年 2 月 16 日至 2017 年 09 月 10 日，借款利率为浮动利率，即中国人民银行公布的一年期贷款基准利率（4.35%）上浮 15%，贷款年利率为 5.0025%。上述借款由上海华中实业（集团）有限公司提供保证担保。

2017 年 02 月 16 日，光裕股份与上海银行嘉定支行签订《商业汇票承兑合同》（编号：230170310001），约定授信额度为 2,000.00 万元，借款期限自 2017 年 03 月 28 日至 2018 年 03 月 23 日，承兑申请人向承兑人申请每笔承兑业务前，须按票面金额的 50.00% 向承兑人交存承兑保证金。承兑人向承兑申请人收取承兑手续费按照票面金额的 0.05% 计算，逐笔收取。

截至评估基准日，已抵押的不动产明细如下表：

| 序号 | 产权证号 | 名称 | 面积(m ²) | 抵押期限 |
|--------|-------------------------|--------|---------------------|------------------------------------|
| 1 | 沪(2017)嘉字不动产权第 011694 号 | 门卫、配电房 | 116.55 | 2011 年 11 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日 |
| 2 | 沪(2017)嘉字不动产权第 011694 号 | 厂房 | 1,785.51 | 2011 年 11 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日 |
| 3 | 沪(2017)嘉字不动产权第 011694 号 | 厂房 | 1,785.51 | 2011 年 11 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日 |
| 4 | 沪(2017)嘉字不动产权第 011694 号 | 厂房 | 1,785.51 | 2011 年 11 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日 |
| 5 | 沪(2017)嘉字不动产权第 011694 号 | 厂房 | 1,785.51 | 2011 年 11 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日 |
| 6 | 沪(2017)嘉字不动产权第 011694 号 | 厂房 | 1,785.51 | 2011 年 11 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日 |
| 7 | 沪(2017)嘉字不动产权第 011694 号 | 厂房 | 1,785.51 | 2011 年 11 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日 |
| 8 | 沪(2017)嘉字不动产权第 011694 号 | 办公楼 | 11,898.98 | 2011 年 11 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日 |
| 9 | 沪(2017)嘉字不动产权第 011694 号 | 门卫 | 49.37 | 2011 年 11 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日 |
| 10 | 沪(2017)嘉字不动产权第 011694 号 | 消防泵房 | 18.40 | 2011 年 11 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日 |
| 建筑面积合计 | | | 22,796.36 | |
| 11 | 沪(2017)嘉字不动产权第 011694 号 | 土地 | 27,598.00 | 2011 年 11 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日 |

本次评估未考虑上述抵押、担保事项对评估值的影响。

(七)光裕股份于 2017 年 6 月获得上海市财政局拨出的专项用于光裕股份的新能源电动压缩机总成第一期技术措施改造项目的资金，资金总额共 348 万元，该款项是上海市经济信息化委员会及市财政局给予被评估单位的项目发展资金，项目建设周期为 2016 年 8 月至 2017 年 12 月，2017 年 06 月 29 日已拨付了 209 万元，余款于项目验收合格后拨付；截至评估基准日，项目处于建设期尚未经过验收，由于补贴文件中明确约定项目验收后拨付余款且未明确约定未通过验收对已拨付资金的处理，故本次评估未考虑期后项目通过验收后可收到的余款及未通过验收需返还已拨付资金对评估值的影响。

(八)房屋建筑物产权瑕疵事项

截至评估基准日，被评估单位申报的以下房屋建筑物存在产权瑕疵事项：

| 序号 | 名称 | 结构 | 面积(m ²) | 位置 |
|----|-----|----|---------------------|------------------------|
| 1 | 接待室 | 混合 | 222.50 | 兴文路 1388 号 9 幢与 10 幢之间 |

上述房屋建筑物截至评估基准日尚未办理产权证，被评估单位也未能提供相关权属来源的证明文件。该建筑物面积为被评估单位申报，经评估人员现场复核后确认。

基于谨慎考虑，该项房产本次评估为零；也未考虑该房产未来可能办理产权证，以及办理产权证发生的相关费用对评估结论的影响。

(九)光裕股份已于 2014 年 9 月取得《高新技术企业证书》（证书编号：GF201431000116），在 2014 年度至 2016 年度享受所得税优惠税率 15%。本次评估基准日前，光裕股份已提交高新技术企业复审认证资料，截至评估报告日，复审结果尚未公告，光裕股份仍暂按 15%预缴季度企业所得税。本次评估假设公司未来年度继续满足高新技术企业认证条件，继续享受目前 15%所得税率的税收优惠政策，未考虑光裕股份不能通过高新技术企业认证以及未来优惠政策变更导致被评估单位所得税率变化对评估值的影响。

(十)本次评估中，以万元为单位的数据是以元为单位的数据折合而成，再四舍五入到小数点后第二位形成，因此资产评估明细表中的万元表数据，或直接用万元表中数据计算可能存在小数尾差，此非计算错误。

(十一)本次评估结论未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

(十二)本次评估结论未考虑控股权溢价、少数股权折价对评估结论的影响。

(十三)本次评估对收益法结论进行了敏感性分析，分析内容如下：

1、敏感性分析参数选择

敏感性分析是指从定量分析的角度研究有关因素发生某种变化对某一个或一组关键指标影响程度的一种不确定分析技术。其实质是通过逐一改变相关变量数值的方法来解释关键指标受这些因素变动影响大小的规律。

根据实际情况，充分考虑各主要评估参数的经济意义，对主要评估参数进行分析筛选。在上述评估参数中，销量、销售单价、单位成本及折现率的估计存在一定的不确定性，作为考察对象。

2、各参数的敏感性分析

(1) 对销量取±1%、±3%、±5%的相对变动幅度，计算各种变动情况下的评估值，得到销量变动对评估值的敏感性分析如下：

单位：人民币万元

| 名称 | 变动率 | -5% | -3% | -1% | 0% | 1% | 3% | 5% |
|------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 销量变动 | 评估值 | 43,898.89 | 45,272.68 | 46,646.47 | 47,333.37 | 48,020.27 | 49,394.06 | 50,767.86 |
| | 评估值变动额 | -3,434.48 | -2,060.69 | -686.90 | - | 686.90 | 2,060.69 | 3,434.49 |
| | 评估值变动率 | -7.26% | -4.35% | -1.45% | 0.00% | 1.45% | 4.35% | 7.26% |

(2) 对折现率取±1%的相对变动幅度，计算各种变动情况下的评估值，得到折现率变动对评估值的敏感性分析如下：

单位：人民币万元

| 名称 | 变动率 | -1% | 0% | 1% |
|-------|--------|-----------|-----------|-----------|
| 折现率变动 | 评估值 | 53,053.76 | 47,333.37 | 42,530.54 |
| | 评估值变动额 | 5,720.39 | - | -4,802.83 |
| | 评估值变动率 | 12.09% | 0.00% | -10.15% |

上述敏感性分析计算仅为揭示评估参数估计的不确定性对评估值的影响，以及说明评估结论存在的不确定性，供委托方和评估报告使用者参考，但并不影响评估师基于已掌握的信息资料对相关评估参数作出的估计判断，也不影响评估结论的成立。

十二、评估报告使用限制说明

- (一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三)未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外；
- (四)本评估报告经资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用；
- (五)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；
- (六)按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二零一七年九月二十九日。

评估报告签字盖章页

[此页无正文]



沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二零一七年九月二十九日