

卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司拟转让  
南防集团上海尼福电气有限公司股权所涉及的  
南防集团上海尼福电气有限公司股东全部权益价值

## 评估报告

银信评报字[2017]沪第 0917 号

银信资产评估有限公司

2017年9月1日

# 目 录

评估师声明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托方、被评估单位概况.....	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	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、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报告日.....	20
附 件.....	22



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号古象大楼  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

## 评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，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、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，并对其法律权属资料进行了查验，但不对其法律权属真实性做任何形式的保证。

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、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号古象大楼  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司拟转让  
南防集团上海尼福电气有限公司股权所涉及的  
南防集团上海尼福电气有限公司股东全部权益价值  
**评估报告**

银信评报字[2017]沪第 0917 号

**摘 要**

一、项目名称：卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司拟转让南防集团上海尼福电气有限公司股权所涉及的南防集团上海尼福电气有限公司股东全部权益价值。

二、委托方：卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估单位股东、相关证券公司、工商行政管理机关、证券监督管理机构以及国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方使用。

四、被评估单位：南防集团上海尼福电气有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司拟转让南防集团上海尼福电气有限公司股权，为此需对该经济行为所涉及的南防集团上海尼福电气有限公司股东全部权益进行评估，为其股权转让提供价值参考依据。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日未经审计的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2017年6月30日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：

在评估基准日2017年6月30日，南防集团上海尼福电气有限公司账面总资产612.23万元，总负债1,378.70万元，股东全部权益-766.47万元。采用资产基础法评估后的总资产价值为3,837.26万元，总负债1,378.70万元，股东全部权益价值为2,458.56万元(大写：贰仟肆佰伍拾捌万伍仟陆佰元整)，股东全部权益增值3,225.03



万元，增值率 420.76%。

### 十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司拟转让南防集团上海尼福电气有限公司股权所涉及的南防集团上海尼福电气有限公司股东全部权益之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

### 十四、特别事项说明

（一）纳入评估范围的房屋建筑物证载层数与实际层数存在差异，产生差异原因为证载层数主要是以房屋檐高为参数作为分层标准，本次评估以实际层数为准，提请报告使用者注意。

（二）被评估单位部分实物资产已搬至卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司，评估人员已对该部分资产进行了核实，目前处于闲置状态，提请报告使用者注意。

（三）被评估单位部分实物资产已拆除，本次做盘亏处理，评估值按零确认，提请报告使用者注意。

（四）被评估单位目前处于停产阶段，委估实物资产均处于闲置状态，提请报告使用者注意。

**以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提醒评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。**



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号古象大楼  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司拟转让  
南防集团上海尼福电气有限公司股权所涉及的  
南防集团上海尼福电气有限公司股东全部权益价值  
**评估报告**

银信评报字[2017]沪第 0917 号

## 正 文

卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让南防集团上海尼福电气有限公司股权之经济行为所涉及的南防集团上海尼福电气有限公司股东全部权益在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、被评估单位概况

#### （一）委托方和其他评估报告使用者：

##### 1、委托方—卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司（简称：南阳防爆）

单位名称：卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司

统一社会信用代码：91411300176331620P

注册住所：南阳市仲景北路 22 号

法定代表人：白照昊

注册资本：34,632.00 万元人民币

公司类型：股份有限公司(非上市)

经营范围：防爆电机、普通电机、核级电机、防发电电机、汽轮发电机、电动/发电机、风力发电机、防爆风机、普通风机、防爆电器及其配套产品研发、制造、销售、修理、技术咨询、服务，从事货物和技术进出口业务；设备租赁（国家法律、法



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号古象大楼  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

规规定应经审批方可经营或禁止进出口的货物和技术除外）。

经营期限：1998年03月03日至2038年10月10日

## 2、其他评估报告使用者

被评估单位股东、相关证券公司、工商行政管理机关、证券监督管理机构以及国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

### (二) 被评估单位—南防集团上海尼福电气有限公司

#### 1、被评估单位概况

单位名称：南防集团上海尼福电气有限公司（简称：尼福电气）

营业执照号：310227000798473

组织机构代码：73456414-7

注册住所：上海市松江区九亭镇沧泾路399号

法定代表人：李连新

注册资本：500万元人民币

成立日期：2001年12月28日

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：电气及防爆电气的四技服务，防爆开关，防爆空调，防爆灯具，防爆变频器，防爆加湿器，防爆变压器等防爆电器，高低压电机拖动控制电器。（涉及许可经营的凭许可证经营）。

经营期限：2001年12月28日至2021年12月26日

#### 委托方和被评估单位之间的关系。

被评估单位为委托方的全资子公司。

## 2、被评估单位股权结构及历史沿革

南防集团上海尼福电气有限公司（于2004年4月由“上海南智电气有限公司”更名为“上海尼福电气有限公司”）成立于2001年12月28日，由南阳防爆集团股份有限公司（于2015年4月公司名称变更为“卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司”，以下简称南阳防爆）、吴安石和田忠文共同出资设立，南防集团上海尼福电气有限公司成立时注册资本为500万元人民币，其中南阳防爆出资400万元人民币及50万元土地预付款，占注册资本的90%；吴安石出资25万元人民币，占注册资本的5%；田



银信资产评估有限公司  
 地 址：上海市九江路69号古象大楼  
 电 话：021-63391088  
 传 真：021-63391116 邮 编：200002

忠文出资 25 万元人民币，占注册资本的 5%。成立时股权结构如下

金额单位：人民币万元

序号	股东名称/姓名	认缴注册资本	实际出资情况		实缴出资额	持股比例
			货币	土地预付款		
1	卧龙电气南阳 防爆集团股份 有限公司	450.00	400.00	50.00	450.00	90%
2	吴安石	25.00	25.00	-	25.00	5%
3	田忠文	25.00	25.00	-	25.00	5%
合计		500.00	450.00	50.00	500.00	100%

上述出资已经由上海立信会计事务所有限公司审验并出具“中信验（2001）A808号”验资报告验证。

根据尼福电气 2008 年 4 月 10 日股东会决议，同意股东田忠文将所持有公司 5% 股权 25 万元、吴安石所持有公司 5% 股权 25 万元，以原价格转让给南阳防爆，转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称/姓名	认缴注册资本	实际出资情况		实缴出资额	持股比例
			货币	土地预付款		
1	卧龙电气南阳 防爆集团股份 有限公司	500.00	450.00	50.00	500.00	100%
合计		500.00	450.00	50.00	500.00	100%

截止至评估基准日，上述股权未再发生变化。

### 3、被评估单位历史财务资料

尼福电气近两年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
总资产	6,870,944.86	6,301,821.37	6,122,332.95
总负债	12,964,499.50	13,522,304.46	13,786,961.25
净资产	-6,093,554.64	-7,220,483.09	-7,664,628.30

尼福电气近两年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元





银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号古象大楼  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

项目/报表年度	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用	798,390.60	701,489.64	373,606.11
财务费用	530,260.51	437,835.91	218,587.50
资产减值损失	23,640.00	9,987.15	
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,352,291.11	-1,149,312.70	-592,193.61
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,352,291.11	-1,149,312.70	-592,193.61
减：所得税费用	4,560.55	-22,384.25	-148,048.40
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,356,851.66	-1,126,928.45	-444,145.21

以上 2015 年、2016 年财务数据摘自尼福电气经审计的财务报表，未单独出具审计报告，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所，2017 年当期财务数据摘自尼福电气未经审计的财务报表。

被评估单位执行《企业会计准则》，被评估单位属于制造业，执行的税种和税率分别为：

税 种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17.00
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计征	7.00
教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	3.00
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	2.00
企业所得税	按应纳税所得额计征	25.00

#### 4、被评估单位公司简介

尼福电气为卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司全资子公司，成立于 2001 年 12 月，经营范围：电气及防爆电气的四技服务，防爆开关，防爆空调，防爆灯具，防爆变频器，防爆加湿器，防爆变压器等防爆电器，高低压电机拖动控制电器。其成立后主要的经营活动为向其母公司南阳防爆销售货物，尼福电气已于 2009 年开始停止了生产经营，目前主要资产有房屋建筑物、土地使用权及少量的设备类资产，该资产均



处于闲置状态。

## 二、评估目的

卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司拟转让南防集团上海尼福电气有限公司股权，为此需对该经济行为所涉及的南防集团上海尼福电气有限公司股东全部权益进行评估，为其股权转让的经济行为提供参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是南防集团上海尼福电气有限公司截至评估基准日的股东全部权益。

评估范围是南防集团上海尼福电气有限公司截至评估基准日未经审计的全部资产及负债。具体为：

金额单位：人民币元

项目	金额
流动资产账面金额：	10,212.04
非流动资产账面金额：	6,112,120.91
其中：固定资产账面金额	3,253,243.41
无形资产账面金额	2,679,027.94
递延所得税资产账面金额	179,849.56
资产合计账面金额：	6,122,332.95
流动负债账面金额：	13,786,961.25
负债合计账面金额：	13,786,961.25
净资产账面金额：	-7,664,628.30

上述财务数据摘自被评估单位未经审计的财务报表。

房屋建筑物如下：

金额单位：人民币元

项目	权证编号	账面值	面积 (m <sup>2</sup> )	证载层数/土地 用途	实际层数	备注
----	------	-----	-------------------------	---------------	------	----



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号古象大楼  
 电话：021-63391088  
 传真：021-63391116 邮编：200002

项目	权证编号	账面值	面积(m <sup>2</sup> )	证载层数/土地用途	实际层数	备注
厂房1	沪房地松字(2012)第009898号	3,253,243.41	29.22	1	1	证载层数与实际层数不一致原因为证载层数主要是以房屋檐高为参数作为分层标准
厂房2			1,810.73	3	3	
厂房3			2,653.15	4	2	
厂房4			4,339.02	3	1	
合计		3,253,243.41	8,832.12			

土地使用权如下：

金额单位：人民币元

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	终止日期	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值
沪房地松字(2012)第009898号	松江区九亭镇沧泾路399号	2002/12/1	国有建设用地	工业用地	2052/11/30	五通一平	20,619.00	2,679,027.94
合计							20,619.00	2,679,027.94

电子设备如下：

金额单位：人民币元

项目	账面值	数量	计量单位	分布地点	现状、特点
传真机		1	台	已搬至南阳防爆	账实相符、闲置
税控设备		1	台	已搬至南阳防爆	账实相符、闲置
网络设备		1	台	已搬至南阳防爆	账实相符、闲置
空调		53	台	厂区	账实相符、闲置
热水器		1	批		已拆除，盘亏
手机		1	台		盘亏
热水器		1	台	厂区	账实相符、闲置
热水器		3	台	厂区	账实相符、闲置
电梯		1	部	厂区	账实相符、闲置
车库门		1	个	厂区	账实相符、闲置
A厂房水池		1	个	厂区	账实相符、闲置
电动感应门		1	个	厂区	账实相符、闲置
手拉门		1	个	厂区	账实相符、闲置



项目	账面值	数量	计量单位	分布地点	现状、特点
旗杆		3	个	厂区	账实相符、闲置
草坪机		1	个	已搬至南阳防爆	账实相符、闲置
办公家具		1	批	已搬至南阳防爆	账实相符、闲置
合计		72			

尼福电气生产办公场所位于上海松江区九亭镇沧泾路 399 号，系自有房产，尼福电气目前已处于停产阶段，委估实物资产均处于闲置状态。

纳入此次评估范围内的资产均无其他抵押、担保、诉讼等情况。

上述列入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。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

评估基准日 2017 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

- 1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。
- 2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 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》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大



会常务委员会第六次会议通过修订)；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过)；

4. 《企业会计准则》(财会[2006]3号)；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部令第65号)；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号)；

7. 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GBT50291—2015)；

8. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日国务院令第256号)；

10. 《城镇土地估价规程》(GBT18508-2014)；

11. 其他有关的法律、法规和规章制度。

## (二) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号)；

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号)；

3. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号)；

4. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号)；

5. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号)；

6. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248号)；

7. 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号)；

8. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号)；

9. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)；

10. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)；

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；

12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；

13. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。

## (三) 产权依据

1. 委托方及被评估单位营业执照；



2. 上海立信会计事务有限公司出具的“申信验（2001）A808号”验资报告；
3. 股东会决议及股权转让协议；
4. 编号为“沪房地松字（2012）第009898号”房地产权证；
5. 土地使用权出让合同；
6. 委托方与被评估企业资产评估承诺函；
7. 固定资产的购买合同、发票及其他有关产权证明；
8. 资产清查评估明细表。

#### （四）取价依据

1. 《资产评估常用数据手册》北京科学出版社；
2. 国家有关部门发布的统计资料 and 标准资料；
3. 评估基准日市场有关价格信息资料；
4. 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
5. 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
6. 委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
7. 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
8. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

**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，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。

**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。

**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。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对尼福电气的经营现状、经营计划及发展规划的了解，被评估单位已从2009年开始未再生产经营，目前仍处于停产阶段，在未来时期里难以预测其持续经营能力和盈利能力，不具备采用收益法评估的条件。

被评估单位属于专用设备制造行业，目前已处于停产阶段，在国内证券市场以防爆设备为主营业务的同类上市公司较少，且从近期上市公司并购案例看，并购以防爆设备为主营业务的公司的并购案例较少，故不宜采用市场法测算被评估单位的价值。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股权价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

### 1. 货币资金的评估

主要按账面核实法进行评估，银行存款采用将评估基准日银行存款明细账余额与银行对账单核对，以核实调整后的银行存款确定评估值。

### 2. 应收账款、其他应收款的评估

应收账款、其他应收款的评估采用替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在考虑其评估风险损失后的账面值确认评估值。

### 3. 固定资产—房屋建筑物的评估

根据评估目的及评估对象的状况，对房屋建筑物评估采用重置成本法。

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置价格或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

$$\text{房屋建筑物评估值} = \text{重置价格} \times \text{成新率}$$

### 4. 固定资产—设备的评估

#### 4.1 电子设备

对电子设备采用重置成本法评估，重置成本法是依据被评估设备在全新状态下的重置成本扣减实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，





确定设备评估价值的方法。成本法的数学表达式是：

评估值=重置价格×成新率

对于在二手市场可询到价的旧设备，采用市场法进行评估。

#### 5. 无形资产—土地使用权的评估

由于该宗地上的房屋建筑物类资产已采用成本法进行评估，根据宗地的具体情况选用适宜的方法单独进行评估。

待估宗地所在区域土地市场交易比较活跃，故宜选用市场法进行评估。

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件和使用价值或相似的若干土地交易案例，对其实际交易价格从实际交易价格、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，从而确定估价对象价格的估价方法。

#### 6. 递延所得税资产

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结论，经综合分析后确定评估值。

#### 7. 负债的评估

关于负债，我们根据被评估单位提供的各项目明细表，以被评估单位未来实际需要支付的金额作为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

### （三）编制资产评估计划





根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

#### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对股权价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

#### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产的现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

#### （六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见



并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

## 九、评估假设

### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

### （四）限制性假设



1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的数据、状态、结构、附属物等进行专项检测。

## 十、评估结论

(一) 在评估基准日 2017 年 6 月 30 日，南防集团上海尼福电气有限公司账面总资产 612.23 万元，总负债 1,378.70 万元，股东全部权益-766.47 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值为 3,837.26 万元，总负债 1,378.70 万元，股东全部权益价值为 2,458.56 万元(大写：贰仟肆佰伍拾捌万伍仟陆佰元整)，股东全部权益增值 3,225.03 万元，增值率 420.76%。评估汇总结果见下表：

### 评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	1.02	0.91	-0.11	-10.78
2 非流动资产	611.21	3,836.35	3,225.14	527.66
2-1 其中：固定资产	325.32	942.02	616.70	189.57
2-2 无形资产	267.90	2,876.35	2,608.45	973.67
2-3 递延所得税资产	17.98	17.98	-	-
资产总计	612.23	3,837.26	3,225.03	526.77
3 流动负债	1,378.70	1,378.70	-	-
负债合计	1,378.70	1,378.70	-	-
4 净资产(所有者权益)	-766.47	2,458.56	3,225.03	420.76

评估结论详细情况见资产评估明细表

### (二) 评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；



3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

（一）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托方、被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托方、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托方或被评估单位负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

（二）企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本公司对尼福电气的股东权益只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，尼福电气对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（四）本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（五）本项评估对与股东全部权益价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

（六）本次评估未考虑流通性对评估价值的影响。

（七）本报告评估结论未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价



或折价对评估结果的影响。

（八）纳入评估范围的房屋建筑物证载层数与实际层数存在差异，产生差异原因为证载层数主要是以房屋檐高为参数作为分层标准，本次评估以实际层数为准，提请报告使用者注意。

（九）被评估单位部分实物资产已搬至卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司，评估人员已对该部分资产进行了核实，目前处于闲置状态，提请报告使用者注意。

（十）被评估单位部分实物资产已拆除，本次做盘亏处理，评估值按零确认，提请报告使用者注意。

（十一）被评估单位目前处于停产阶段，委估实物资产均处于闲置状态，处于闲置状态的设备尚可正常使用，提请报告使用者注意。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

### （二）限制说明

- 1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

### （三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 9 月 1 日。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

(此页无正文)



银信资产评估有限公司

资产评估师：



丁晓宇

资产评估师：



王钰涵

2017年9月1日