

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海宽频科技股份有限公司拟转让其持有的
上海异型钢管制品有限公司 80%股权项目
资产评估报告

中企华评报字(2017)第 4126 号

(共 2 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年十一月三日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人...	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	20
九、 评估假设	23
十、 评估结论	23
十一、 特别事项说明	24
十二、 资产评估报告使用限制说明	25
十三、 资产评估报告日	26
资产评估报告附件	27

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、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对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，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。

六、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。

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

重要提示

本摘要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理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

上海宽频科技股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受上海宽频科技股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对上海异型钢管制品有限公司 80%股东权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：上海宽频科技股份有限公司拟转让其持有的上海异型钢管制品有限公司 80%股权，为此需对上海异型钢管制品有限公司 80%股东权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：上海异型钢管制品有限公司 80%股东权益。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产等，总资产账面值为 803.21 万元；负债全部为流动负债，账面价值为 1,442.34 万元；净资产账面价值为-639.13 万元。

评估基准日：2017 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：上海异型钢管制品有限公司评估基准日总资产账面价值为 803.21 万元，评估价值为 2,827.63 万元，增值额为 2,024.42 万元，增值率为 252.04%；总负债账面价值为 1,442.34 万元，评估价值为 1,442.34 万元，评估值无增减变动；净资产账面价值为-639.13 万元，评估价值为 1,385.29 万元，增值额为 2,024.42 万元，增值率为 316.75%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017年8月31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%
流动资产	1	167.09	167.09	0.00	0.00
非流动资产	2	636.12	2,660.54	2,024.42	318.24
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	469.46	812.42	342.96	73.05
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	166.66	1,848.12	1,681.46	1,008.92
其中：土地使用权	9	166.66	1,848.12	1,681.46	1,008.92
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	803.21	2,827.63	2,024.42	252.04
流动负债	12	1,442.34	1,442.34	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	1,442.34	1,442.34	0.00	0.00
净资产	15	-639.13	1,385.29	2,024.42	316.75

上海异型钢管制品有限公司的股东全部权益价值为 1,385.29 万元，上海宽频科技股份有限公司拟转让其持有的上海异型钢管制品有限公司 80% 股东权益价值为 1,108.23 万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

上海宽频科技股份有限公司拟转让其持有的

上海异型钢管制品有限公司 80%股权项目

资产评估报告正文

上海宽频科技股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海宽频科技股份有限公司拟转让其持有的上海异型钢管制品有限公司 80%股权在 2017 年 8 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海宽频科技股份有限公司，被评估单位为上海异型钢管制品有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托人简介

企业名称：上海宽频科技股份有限公司(以下简称“上海宽频公司”)

法定住所：上海市浦东新区民夏路 100 号 2 幢 304 室

经营场所：上海市浦东新区民夏路 100 号 2 幢 304 室

统一社会信用代码：91310000132207732J

成立日期：1992 年 3 月 26 日

法定代表人：雷升远

注册资本：32,886.1441 万人民币

企业性质：其他股份有限公司(上市)

主要经营范围：对高新技术产业投资，实业投资，投资管理，技术服务，技术培训，电子及通信设备，计算机信息工程，多媒体呼叫设备的研制、生产、销售，集成电路设计与销售，智能社区网络，钢管及金属型材，波纹管及异型钢管延伸品，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外，化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、燃料油(除危险化学品)、矿产品(除专控)、钢材、钢坯、金属材料(除稀炭金属)、建筑材料、煤炭、木材及制品、纺织品、橡胶制品、食用农产品(除生猪、牛、羊肉产品)、饲料、机械设备(除特种设备)、电子产品、机电产品的销售。(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) 被评估单位简介

1. 公司简介

企业名称：上海异型钢管制品有限公司(以下简称“异钢制品”)

法定住所：浦东新区顾路镇曹路工业小区

经营场所：浦东新区顾路镇曹路工业小区

统一社会信用代码：91310115630863628Q

成立日期：1997年04月04日

营业期限：1997年04月04日至2027年03月03日

法定代表人：蒋炜

注册资本：800.00万人民币

企业性质：其他有限责任公司

主要经营范围：各种钢管深加工，钢管制品、金属制品的制造、加工、销售，金属材料的销售。(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. 公司股东及持股比例、股权变更情况

异钢制品成立于1997年4月4日，成立时的名称为“上海异型钢管制品有限公司”。根据上海科技及上海顾路工业总公司设立异钢制品时签署的《上海异型钢管制品有限公司》，异钢制品成立时的注册资本为800万元，上海科技以建筑物及全部设备、设施及地下设

施出资 640 万元，不足部分以现汇投入，出资金额占注册资本的 80%，上海顾路工业总公司以土地使用权出资 160 万元，出资金额占注册资本的 20%。

1998 年 8 月 20 日，异钢制品召开股东会并作出股东会决议，同意办理设备、设施等实物过户手续，同意上海科技投资的房屋、建筑物 228 万元改为现汇出资并同意修改公司章程。

1998 年 11 月 20 日，上海兴沪会计师事务所出具上兴会验(1998)3-485 号《验资报告》，因上海科技无法在规定期限内办理房屋权证过户手续，经股东会决议改为 228 万元现金出资，上海科技已于 1998 年 11 月 19 日实缴该部分的注册资本。

2007 年 6 月 10 日，上海浦东顾路工业总公司与上海异型钢管有限公司签订《股权转让合同》，上海浦东顾路工业总公司将所持制品公司 20%股权转让给上海异型钢管有限公司，股权转让后上海宽频公司和上海异型钢管有限公司分别占股 80.00%、20.00%。

截至评估基准日，上述股东结构及持股比例未发生改变。具体股权比例如下：

序号	股东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	股权比例
1	上海科技	640	640	80%
2	上海异钢	160	160	20%
	合计	800	800	100%

3.公司产权和经营管理结构

上海异型钢管制品有限公司由股东会统一领导，下设执行董事和监事会、总经理组成的经营班子，经营班子下设党群综合部、财务部、项目管理部、销售部。

4.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位基准日以及近三年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 8 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	143.45	9.10	17.48	18.21
预付款项				0.08
其他应收款	15.00	10.35	8.39	18.86
其他流动资产	8.64			
流动资产合计	167.09	19.45	25.87	37.16

项目	2017年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
非流动资产:				
固定资产	469.46	487.50	514.56	528.89
固定资产清理			1.01	
无形资产	166.66	172.34	180.85	189.36
非流动资产合计	636.13	659.84	696.41	718.25
资产总计	803.21	679.29	722.28	
流动负债:				
应付账款	65.96	32.09	59.81	99.93
应付职工薪酬	0.42			
应交税费	1.01	0.85	10.81	14.73
应付股利	386.22	386.22	386.22	386.22
其他应付款	988.73	646.81	428.21	285.72
流动负债合计	1,442.34	1,065.96	885.04	786.60
负债合计	1,442.34	1,065.96	885.04	786.60
所有者权益合计	-639.13	-386.67	-162.76	-31.19

被评估单位评估基准日以及近三年来的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2017年1-8月	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业收入	175.04	471.22	709.86	499.57
减: 营业成本	417.47	676.66	824.30	636.52
税金及附加	4.01	4.19	0.87	1.37
管理费用	5.71	10.72	14.52	14.85
财务费用	0.15	0.29	0.10	-2.45
资产减值损失	0.14	3.31	1.62	0.47
二、营业利润	-252.45	-223.94	-131.57	-151.19
加: 营业外收入		0.03		
三、利润总额	-252.45	-223.91	-131.57	-151.19
减: 所得税费用				
四、净利润	-252.45	-223.91	-131.57	-151.19

被评估单位评估基准日, 2014年度、2015年度、2016年度的会计报表均经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并发表了标准无保留意见。

5. 委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托方的控股子公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用, 不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

上海宽频科技股份有限公司拟转让其持有的上海异型钢管制品有限公司 80%股权，为此需对上海异型钢管制品有限公司 80%股东权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

昆明市人民政府国有资产监督管理委员会就此事项，于 2017 年 10 月 20 日下发了《关于 A 公司重大资产重组有关事宜的批复》(昆国资复[2017]702 号)文件。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是上海异型钢管制品有限公司 80%股东权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产等，总资产账面价值为 803.21 万元；负债为流动负债，账面价值为 1,442.34 万元；净资产账面价值为 -639.13 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

1.房屋建筑物主要由房屋建筑物、构筑物构成。

(1)房屋建构筑物主要包括制品办公以及生产用房，共 9 项资产。评估基准日，变电房、清水泵房等 5 项房屋建筑物存在未办理房屋产权证的情况。废水处理房、运输组门卫室 2 项房屋建筑物证载权利人为上海异型钢管有限公司，证载权利人于 2017 年 7 月将两项房屋进行了抵押。以上资产评估基准日均能正常使用。

(2)构筑物主要为异钢制品北围墙、公司道路及下水道、公司绿化、消防设施及管线、道路照明设施、低压配电及厂房内照明、危险品库电气动力、清水泵房电气动力、400 吨冷拔机泵房、废水处理设备共计 10 项，评估基准日所有构筑物均能正常使用。

2.机器设备：主要为 1000kVA 变电所设备、圆盘锯床 G6010、30 吨地磅秤、拉力试验机(1000kN)、冲洗泵 IS65-40-250、电冰箱等共计 7 项

设备。以上主要设备购置并启用于 1997 年至 2001 年间，均能正常使用。

3.车辆：车辆共计 2 辆，分别购置于 2006 年至 2015 年，型号是别克牌 SGM6529ATA 和马自达 6/CA7201AT5 轿车，其中别克车(车牌号为沪 D8310)已无实物，马自达牌轿车目前可正常使用。

4.无形资产：主要为 1 项土地使用权，已办理产权证，土地证号沪房地浦字 2003 第 127427 号，产权清晰，无他项权利。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

本报告评估基准日是 2017 年 8 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《上海宽频科技股份有限公司关于评估的委托函》；
- 2.《资产评估委托合同》。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《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正);
3. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
6. 《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);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 588 号);
10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);
11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第 32 号);
17. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);

18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号);

19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第 [2016]36 号);

20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订)。

(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—不动产》(中评协[2017]38 号);
9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 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)。

(四)权属依据

1. 房地产权证书;
2. 机动车行驶证;
3. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504 号);

2. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10 号);

3.《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);

4.《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);

5.《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,自 2013 年 5 月 1 日起施行);

6.《上海市人民政府关于印发<上海市非营业性客车额度拍卖管理规定>的通知》(沪府发〔2016〕37号);

7.《上海市人民政府办公厅关于执行<上海市非营业性客车额度拍卖管理规定>若干要求的通知》(沪府办发〔2017〕43号);

8.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;

9.《上海市建筑和装饰工程预算定额(2016)》;

10.《上海市安装工程预算定额(2016)》;

11.上海市建设工程造价主管部门发布的材料价格信息;

12.上海市有关政府收取的前期和其他费用标准;

13.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

14.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

15.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

3.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

4.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

5.中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;

6.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

资产基础法：本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料，因此可采用资产基础法进行评估；

收益法：上海异型钢管制品有限公司以前年度一直处于亏损状态，经营性现金流为负数，管理层不能明确合理预计和量化企业的经营和未来财务数据；不能够合理预计未来行业发展；不能够合理量化预计企业面临的风险；故本次评估不采用收益法评估。

市场法：由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据，故本次无法采用市场法进行评估。

（一）资产基础法

1. 流动资产

(1) 货币资金，包括现金和银行存款，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) 应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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；对于很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，按照账龄分析法，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；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2.机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估，其中对使用时间超过折旧年限的车辆采用市场法(二手车价)。

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

①设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价、运费及前期及其他费用中可抵扣的增值税

A.设备购置价

主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

B.运杂费

首先查询设备的价格中是否包含设备运杂费，如不包含则根据销售企业与设备使用单位的运距、设备体积大小(能否集装箱、散装)设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等因素视具体情况

设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

C.安装工程费

对于安装调试费,根据合同中约定内容,若合同价不包含安装、调试费用,根据决算资料统计实际安装调试费用,剔除其中非正常因素造成的不合理费用后,并参考安装定额,合理确定其费用;合同中若包含上述费用,则不再重复计算。

对小型、无须安装的设备,不考虑安装工程费。

D.基础费

如果设备基础建筑物密不可分,设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑,如果设备基础是独立的,参考有关规定综合测算确定其费用。

E.前期及其他费用

根据国家相关收费文件规定,确定前期费用和其他费用。

序号	费用名称	取费基数	取费参考
1	建设单位管理费	工程费用	财建[2016]504号
2	勘察设计费	工程费用	计价格[2002]10号
3	工程监理费	工程费用	发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务费	工程费用	计价格[2002]1980号
5	可行性研究费	工程费用	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	工程费用	计价格[2002]125号
7	联合试运转	工程费用	计标(85)352号
8	场地准备和临时设施费	工程费用	计标(85)352号
9	工程保险费	工程费用	建标[2007]164号

F.资金成本

根据投资规模及考虑装置建造实际情况,确定项目的合理工期,按照合理工期所对应的评估基准日中国人民银行公布的贷款利率,计算资金成本。本次评估合理工期取定0.5年,贷款利率按六个月(含)的贷款利率为4.35%计算资金成本

资金成本=(设备购置价格+运杂费+基础费+前期及其他费用)×贷款利率×合理工期/2

G.可抵扣的设备购置价增值税

①根据“财税[2016]36号”文件,对于符合增值税抵扣条件的设备,计算出的增值税从设备重置全价中予以扣减。计算公式:

可抵扣的设备购置价增值税=设备购置价/1.17×17%

可抵扣的设备运费、基础费、安装调试费增值税=(运费+基础费+安装调试费)÷(1+11%)×11%

可抵扣的前期及其他费增值税=(工程监理费+工程招标费+可行性研究费+勘察设计费+环境评价费)/1.06×6%

②对于车辆，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税等其它合理费用确定其重置全价。车辆重置全价计算公式如下：

重置全价=含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)-可抵扣增值税

③对于评估范围内的电子设备，价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定；对于部分电子设备及二手市场交易活跃的车辆按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

(2)综合成新率的确定

综合成新率按下述方法确定：

本次评估对可利用的通用设备综合成新率采用权重法确定，其中：使用年限法所占权重比例为 40%、观察法所占权重比例为 60%。

综合成新率 A=使用年限法成新率 A1×40%+观察法成新率 A2×60%

①使用年限法成新率 A1

由于观察法所检测、观测项目有限，不可能全面反映设备的整体技术状态，而其内部在长期使用中受到来自内外振动和较大零件的内应力，从而形成的材质疲劳损坏无法测定，也正由于这些因素使设备损坏，而这些因素与使用年限有密切的联系，因此采用年限法可与观察法互相补充，使成新率的确定更加完善。

使用年限法成新率=
$$\frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限}+\text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

②观察法成新率 A2

观察法成新率确定：在详细了解主要设备现时技术状态、设备实际已使用时间、设备正常负荷率、设备原始制造质量、设备维修

保养状况、设备大修技改情况、设备工作环境和条件、设备外观和完整性的基础上确定观察法成新率。

在运用观察法时，主要考虑以下内容：

- A.设备的闲置前技术状况；
- B.设备已实际使用年限；
- C.设备停产前的常用负荷率；
- D.设备的原始制造质量；
- E.设备大修、技改、事故、保养情况；
- F.设备的工作环境和条件；
- G.设备的外观和完整性等。

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，采用经济年限法和行驶里程法孰低法原则确认理论成新率，然后采用观察法调整，确定综合成新率。其公式为：

行驶时间成新率=(规定行驶时间 - 已行驶时间) / 规定行驶时间 ×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 ×100%

其中，对有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法，对没有强制报废年限的车辆，总使用年限一般按 15 年考虑。

(3)评估值的确定

设备评估值=设备重置全价 × 综合成新率

由于上海市车牌实行拍卖制度，故车辆评估值=重置全价 × 综合成新率+车牌取得费，车牌取得费为评估基准日上海市公车车牌取得费均价，即 149,000.00 元。

3.房屋建(构)筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安综合造价

A.对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安综合造价,即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量,按现行工程预算定额、综合费率,分别计算得出基准日时的建安工程造价。

B.对于一般性建(构)筑物,按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价,该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况,对单方造价进行相应的调整,从而确定建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将被评估单位视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模确定。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

$$\text{资金成本} = (\text{含税建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{资金成本率} \times \text{合理建设工期} / 2$$

④可抵扣增值税

根据相关文件规定,对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产,计算出可抵扣的增值税。

(2)综合成新率的确定

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,依据其经济寿命年限、已使用年限,得出其理论成新率,然后通过对其进行现场勘查,对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断,确定其现场勘查成新率,最后综合(加权)判定得出综合成新率,计算公式如下:

理论成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) \times 100%

综合成新率=理论成新率 \times 40%+现场勘查成新率 \times 60%

(3)评估值的确定

评估价值=重置全价 \times 综合成新率

4.土地使用权

根据现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用基准地价修正法和市场法进行评估。原因如下：

在近期该区域工业用地招、拍、挂信息容易获取，市场比较活跃，有交易案例发生，且交易案例已在政府相关网站公开发布，适宜采用市场法进行评估。

由于评估对象位于基准地价范围内，相关资料和参数可以取得，适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

(1)基准地价修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

基准地价设定开发程度下的宗地地价=基准地价 \times K1 \times K2 \times K3 \times (1+ Σ K)+K4

式中：K1-期日修正系数

K2-土地使用年期修正系数

K3-容积率修正系数

Σ K-影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K4-开发程度修正

(2)市场法

将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。

计算公式:

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正

5. 负债

企业负债为流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他非流动负债。根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，其中，其他非流动负债中的政府性补贴以转为收入时应当负担的税费来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2017 年 9 月 9 日至 2017 年 10 月 27 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2017 年 9 月 9 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率,贯彻落实拟定的资产评估方案,我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2017 年 9 月 9 日至 2017 年 9 月 30 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的无形资产-土地、车辆、房产等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

- 1.假设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.针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;
- 3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
- 4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;
- 5.除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规;
- 6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致。

本资产评估报告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,签名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

上海异型钢管制品有限公司评估基准日总资产账面价值为 803.21 万元,评估价值为 2,827.63 万元,增值额为 2,024.42 万元,增值率为 252.04%;总负债账面价值为 1,442.34 万元,评估价值为 1,442.34 万元,评估值无增减变动;净资产账面价值为 -639.13 万元,评估价值为 1,385.29 万元,增值额为 2,024.42 万元,增值率为 316.75%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 8 月 31 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%
流动资产	1	167.09	167.09	0.00	0.00
非流动资产	2	636.12	2,660.54	2,024.42	318.24
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	469.46	812.42	342.96	73.05
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	166.66	1,848.12	1,681.46	1,008.92
其中：土地使用权	9	166.66	1,848.12	1,681.46	1,008.92
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	803.21	2,827.63	2,024.42	252.04
流动负债	12	1,442.34	1,442.34	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	1,442.34	1,442.34	0.00	0.00
净资产	15	-639.13	1,385.29	2,024.42	316.75

上海异型钢管制品有限公司评估基准日部分股东权益，即上海宽频科技股份有限公司持有的上海异型钢管制品有限公司 80% 股东权益价值为 1,108.23 万元。

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一) 产权瑕疵

截止评估基准日，纳入本次评估范围内房屋建筑物共 9 项，其中两项房屋建筑物证载权利人为上海异型钢管有限公司，证载权利人于 2017 年 7 月将两项房屋进行了抵押。以上资产评估基准日均能正常使用。本次评估未考虑无证房产未来办证可能性及办证过程中所发生的费用。具体情况详见下表：

序号	对应土地证号	房产证载权利人	建筑物名称	账面价值		他项权利
				原值	净值	
1	沪房地浦字(2003)第 127427 号	无房产证	清水泵房	34,524.62	12,476.28	无

序号	对应土地证号	房产证载权利人	建筑物名称	账面价值		他项权利
				原值	净值	
2	沪房地浦字(2001)第 122098 号	上海异型钢管有限公司	废水处理房	2,131,124.03	768,146.84	抵押
3	沪房地浦字(2003)第 127427 号	无房产证	制品变电房	130,448.15	87,660.71	无
4	沪房地浦字(2001)第 122098 号	上海异型钢管有限公司	制品门卫室	34,907.39	23,456.71	抵押
5	沪房地浦字(2003)第 127427 号	无房产证	30 吨地磅房	76,008.52	27,468.31	无
6	沪房地浦字(2003)第 127427 号	无房产证	2#门卫室	24,290.07	8,777.95	无
7	沪房地浦字(2003)第 127427 号	无房产证	2#公厕	30,637.31	11,071.75	无
合计				2,461,940.09	939,058.55	

(二)抵押事项

评估基准日，被评估单位废水处理房、门卫室两项房屋建筑物(沪房地浦字(2001)第 122098 号)，于 2017 年 7 月被证载权利人上海异型钢管有限公司为上海曜新融资租赁有限公司与南京银行股份有限公司上海分行的 3,000.00 万元银行贷款提供抵押担保而设定了抵押，抵押合同编号为 Ec2006751708020020。

资产评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(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、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用者使用。本资产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的除外；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用者未按照法律、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专业人员不承担责任；

(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者之外，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其评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案(核准)后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2017 年 11 月 3 日。

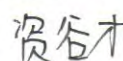
法定代表人：权忠光



资产评估师：杨国生



资产评估师：资谷才



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一七年十一月三日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十一、资产评估委托合同。