

本资产评估报告  
依据中国资产评  
估准则编制

**上海电气国际经济贸易有限公司拟向上海电气（集团）总公司  
协议转让所持有的上海电气阀门有限公司股权行为所涉及的  
上海电气阀门有限公司股东全部权益价值评估报告**

沪财瑞评报字（2018）第 2032 号



**上海财瑞资产评估有限公司**

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托方为本次评估使用，使用权归委托方所有  
未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2018 年 12 月 4 日

# 评估报告目录

## (第1册目录)

第一部分 声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	5
一、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	5
二、被评估单位概况.....	6
三、评估目的.....	11
四、评估对象和评估范围.....	12
五、价值类型.....	15
六、评估基准日.....	16
七、评估依据.....	16
八、评估方法.....	19
九、评估程序实施过程和情况.....	28
十、评估假设.....	29
十一、评估结论.....	30
十二、特别事项说明.....	32
十三、评估报告使用限制说明.....	33
十四、评估报告日.....	34
十五、签名盖章.....	35

第四部分 附件.....36

- 一、 上海电气国际经济贸易有限公司《关于转让我司所持上海电气阀门有限公司100%股权的请示》(沪电国(2018)9号)、上海电气(集团)总公司《关于同意关于上海电气国际经济贸易有限公司将所持上海电气阀门有限公司100%股权转让给上海电气(集团)总公司的批复》(沪电总〔2018〕30号)
- 二、 上海电气阀门有限公司2016年-2018年8月31日的审计报告
- 三、 上海电气(集团)总公司营业执照及国有产权登记证
- 四、 上海电气国际经济贸易有限公司营业执照及国有产权登记表
- 五、 上海电气阀门有限公司营业执照及国有产权登记表
- 六、 上海电气阀门有限公司房地产权证及相关批建文件、车辆行驶证、商标注册证、专利证等权利文件
- 七、 上海电气(集团)总公司承诺函
- 八、 上海电气国际经济贸易有限公司承诺函
- 九、 上海电气阀门有限公司承诺函
- 十、 上海财瑞资产评估有限公司和评估专业人员的承诺函
- 十一、 财政局备案公告及证券从业资格证书
- 十二、 上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十三、 本项目评估专业人员资质证书
- 十四、 资产评估委托合同

## 评估明细表目录

### (第2、3册目录)

#### 一、资产基础法评估明细表

1. 表1: 资产评估结果汇总表
2. 表2: 资产评估结果分类汇总表
3. 表3: 流动资产评估汇总表
4. 表3-1: 货币资金评估汇总表
5. 表3-1-1: 货币资金—现金评估明细表
6. 表3-1-2: 货币资金—银行存款评估明细表
7. 表3-3: 应收票据评估明细表
8. 表3-4: 应收账款评估明细表
9. 表3-5: 预付账款评估明细表
10. 表3-8: 其他应收款评估明细表
11. 表3-9: 存货评估汇总表
12. 表3-9-2: 存货—原材料评估明细表
13. 表3-9-5: 存货—产成品评估明细表
14. 表3-9-6: 存货—在产品评估明细表
15. 表4: 非流动资产评估汇总表
16. 表4-6: 固定资产评估汇总表
17. 表4-6-1: 固定资产—房屋建筑物评估明细表
18. 表4-6-2: 固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表
19. 表4-6-4: 固定资产—机器设备评估明细表
20. 表4-6-5: 固定资产—车辆评估明细表
21. 表4-6-6: 固定资产—电子设备评估明细表
22. 表4-7: 在建工程评估汇总表
23. 表4-7-2: 在建工程—设备安装工程评估明细表
24. 表4-12: 无形资产评估汇总表
25. 表4-12-1: 无形资产—土地使用权评估明细表
26. 表4-12-3: 无形资产—其他无形资产评估明细表

27. 表 5: 流动负债评估汇总表
28. 表 5-1: 短期借款评估明细表
29. 表 5-4: 应付账款评估明细表
30. 表 5-5: 预收账款评估明细表
31. 表 5-6: 应付职工薪酬评估明细表
32. 表 5-7: 应交税费评估明细表
33. 表 5-8: 应付利息评估明细表
34. 表 5-9: 应付股利评估明细表
35. 表 5-10: 其他应付款评估明细表
36. 表 6: 非流动负债评估汇总表
37. 表 6-6: 递延所得税负债评估明细表
38. 表 6-7: 其他非流动负债评估明细表
39. 表 7: 所有者权益表
40. 表 8: 资产减值准备备查付表

# 评估说明目录

(第4册目录)

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

## 第二部分 资产评估说明

### 一、评估对象与评估范围说明

### 二、资产核实总体情况说明

### 三、评估技术说明

#### (一) 资产基础法评估技术说明

#### (二) 收益法评估技术说明

#### (三) 市场法评估技术说明

### 四、评估结果及其分析

附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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。

三、本资产评估机构及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、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

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。



# 上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

上海电气国际经济贸易有限公司拟向上海电气（集团）总公司

协议转让所持有的上海电气阀门有限公司股权行为所涉及的

## 上海电气阀门有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2018）第 2032 号

### 摘 要

一、委托人：上海电气（集团）总公司、上海电气国际经济贸易有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海电气阀门有限公司

四、经济行为：根据上海电气国际经济贸易有限公司《关于转让我司所持上海电气阀门有限公司 100%股权的请示》（沪电国（2018）9号）、上海电气（集团）总公司《关于同意关于上海电气国际经济贸易有限公司将所持上海电气阀门有限公司 100%股权转让给上海电气（集团）总公司的批复》（沪电总〔2018〕30号），上海电气国际经济贸易有限公司拟向上海电气（集团）总公司协议转让所持有的上海电气阀门有限公司的股权。

五、评估目的：股权协议转让

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海电气阀门有限公司的股东全部权益，评估范围为上海电气阀门有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产及负债等，资产评估申报表列示的经审计的账面股东全部权益为 37,023,807.07 元。此外，企业申报的账面未反映的 2 项商标专用权、13 项专利技术（其



中发明专利 1 项, 实用新型专利 12 项) 纳入本次评估范围。

**七、价值类型：市场价值**

**八、评估基准日：2018 年 8 月 31 日**

**九、评估方法：资产基础法**

**十、评估结论：**经评估，上海电气阀门有限公司在评估基准日 2018 年 8 月 31 日资产总额账面价值为 220,999,748.86 元，评估价值为 355,835,051.12 元，增值率为 61.01%；负债总额账面价值为 183,975,941.79 元，评估价值为 176,530,108.46 元，减值率为 4.05%；股东全部权益账面价值 37,023,807.07 元，股东全部权益评估价值为 179,304,942.66 元，增值率为 384.30%（股东全部权益价值评估值大写：壹亿柒仟玖佰叁拾万肆仟玖佰肆拾贰元陆角陆分）。

**十一、评估结论的使用有效期：**评估结论使用有效期为一年，即自 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 8 月 30 日止。

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

**十二、对评估结论产生影响的特别事项：**

1、上海电气阀门有限公司拥有的《上海市房地产权证》（沪房地浦字(2014)第 077727 号），建筑面积 16,083.23 平方米，土地面积 30,790 平方米，已设定最高额抵押，抵押权人上海电气集团财务有限责任公司，抵押最高限额为人民币 15000.00 万元，期限至 2020 年 12 月 31 日。截止评估基准日 2018 年 8 月 31 日，借款余额 7,950.00 万元，本次评估未考虑该抵押事项对评估值的影响。

2、上海电气阀门有限公司拥有的《上海市房地产权证》（沪房地浦字(2014)第 077727 号），建筑面积 16,083.23 平方米，土地面积 30,790 平方米，其中 5 幢面积 68.98 平方米

已经拆除。另企业 2014 年 7 月取得《建设工程规划许可证》(沪浦规建金[2014]FA31011520149112), 扩建厂房及垃圾房, 并于 2016 年 7 月取得《上海市建设工程竣工规划验收合格证》(沪浦竣[2016]JA31011520164941 号), 扩建部分面积根据《上海市建筑工程规划土地检测成果报告书》(201410232-4)中计容面积确认, 合计为 4058.70 平方米, 截止评估基准日, 扩建部分尚未办理房地产权证。本次评估未考虑扩建部分未办理权证对评估值的影响。

3、2018 年 1 月 31 日武汉重型机床集团有限公司因合同纠纷(涉及 283,000.00 元逾期设备尾款及利息)起诉上海电气阀门有限公司, 该笔款项 283,000.00 元已在应付账款中体现, 评估基准日该案件处于一审阶段, 评估基准日后 2018 年 10 月 9 日双方达成还款协议, 共同确认并同意公司在 2018 年 10 月 12 日前将双方核对账目后欠款 283,000.00 元汇入武汉重型机床集团有限公司银行账户。公司于 2018 年 10 月 11 日已支付所欠款项 283,000.00 元。武汉重型机床集团有限公司在收到款项后已向人民法院撤回对公司的起诉。

**特别提示:** 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。



2018 年 12 月 4 日

## 上海电气国际经济贸易有限公司拟向上海电气（集团）总公司

### 协议转让所持有的上海电气阀门有限公司股权行为所涉及的

## 上海电气阀门有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2018）第 2032 号

### 正 文

上海电气（集团）总公司、上海电气国际经济贸易有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海电气国际经济贸易有限公司拟向上海电气（集团）总公司转让所持有的上海电气阀门有限公司股权行为所涉及的上海电气阀门有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 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、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

##### （一）委托人一概况

名 称：上海电气（集团）总公司

类 型：全民所有制

住 所：四川中路 110 号

注册资本：835036.600000 万元人民币

法定代表人：郑建华

成立日期：1985 年 01 月 14 日

营业期限：1998 年 05 月 28 日至不约定期限

统一社会信用代码：913100001322128733

经营范围：电力工程项目总承包、设备总成套或分交，对外承包劳务，实业投资，机电产品及相关行业的设备制造销售，为国内和出口项目提供有关技术咨询及培训，市国资委授权范围内的国有资产经营与管理，国内贸易（除专项规定），设计、制作、代

理发布各类广告。【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）委托人二概况

名称：上海电气国际经济贸易有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：上海市静安区延安西路376弄22号西座2层A室201

注册资本：35000.000000万元人民币

法定代表人：高翔

成立日期：1995年08月30日

营业期限：1995年08月30日至2035年07月31日

统一社会信用代码：91310106132237640T

经营范围：自营和代理各类商品及技术的进出口业务（不另附进出口商品目录），国家规定的专营进出口商品和国家禁止进出口等特殊商品除外，经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，除专项规定外的国内商贸批发、零售，实业投资，企业登记代理，对外承包工程（内容详见经营资格证书），物业管理，国际、国内货运代理，普通货运，国际海运辅助业务，国际船舶运输，食品销售，食用农产品、化工产品（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）、润滑油、有色金属、金属材料及制品、医疗器械、汽车、汽车零配件的销售，石油能源领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。【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】

## （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本报告所述经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

## 二、被评估单位概况

### 1、基本情况

名称：上海电气阀门有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：中国（上海）自由贸易试验区秦桥路 333 号

法定代表人：范丰年

注册资本：6150.000000 万元人民币

成立日期：1991 年 01 月 10 日

营业期限：1991 年 01 月 10 日至 2041 年 01 月 09 日

统一社会信用代码：91310115607222013M

经营范围：生产各种球阀、蝶阀及其他特种阀门和相应的驱动装置，从事货物及技术的进出口业务。【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】

### 1、股权结构及历史沿革

上海电气阀门有限公司（原名“上海耐莱斯·詹姆斯伯雷阀门有限公司”）成立于 1991 年 1 月，系由上海通用机械（集团）公司和美国耐莱斯詹姆斯伯雷公司共同出资组建，初始注册资本为 520 万美元。其中，上海通用机械（集团）公司出资 260 万美元、占注册资本的 50%；美国耐莱斯詹姆斯伯雷公司出资 260 万美元、占注册资本的 50%。股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（美元）	出资比例
1	上海通用机械（集团）公司	2,600,000.00	50.00%
2	美国耐莱斯詹姆斯伯雷公司	2,600,000.00	50.00%
	合计	5,200,000.00	100%

1997 年 3 月，公司双方股东以 1995 年末分配利润 48.2 万美元，各按 50%比例增加投资，增资后股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（美元）	出资比例
1	上海通用机械（集团）公司	2,841,000.00	50.00%
2	美国耐莱斯詹姆斯伯雷公司	2,841,000.00	50.00%
	合计	5,682,000.00	100%

上述出资由上海公信中南会计师事务所出具的《验资报告》（公会事（97）业虹字 748 号）验证。

2002 年 12 月 31 日，公司股东耐莱斯詹姆斯伯雷公司将其持有的公司 50%股权转让给 jamesbury shanghai valve（USA）INC，转让后股东及出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（美元）	出资比例
1	上海通用机械（集团）公司	2,841,000.00	50.00%
2	jamesbury shanghai valve（USA）INC	2,841,000.00	50.00%
	合计	5,682,000.00	100%

2004年7月，公司股东上海通用机械（集团）有限公司将其持有的公司50%股权转让给上海斯迈克有限公司，转让后股东及出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（美元）	出资比例
1	上海斯迈克有限公司	2,841,000.00	50.00%
2	jamesbury shanghai valve（USA）INC	2,841,000.00	50.00%
	合计	5,682,000.00	100%

2005年1月，公司双方股东以2002及2003年末分配利润120万美元，各按50%比例增加投资，增资后股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（美元）	出资比例
1	上海斯迈克有限公司	3,441,000.00	50.00%
2	jamesbury shanghai valve（USA）INC	3,441,000.00	50.00%
	合计	6,882,000.00	100%

上述出资情况经公信中南会计师事务所审验并出具《验资报告》（公会虹验{2005}48号）。

2005年7月，公司股东上海斯迈克有限公司更名为上海电气国际经济贸易有限公司

2013年6月，公司股东Jamesbury shanghai valve（USA）INC将其持有的公司50%股权转让给上海电气国际经济贸易有限公司，转让后股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（美元）	出资比例
1	上海电气国际经济贸易有限公司	6,882,000.00	100.00%

2013年11月，公司股东对公司进行增资，增资后股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（人民币）	出资比例
1	上海电气国际经济贸易有限公司	61,500,000.00	100.00%

上述增资由上海上审会计师事务所出具的《验资报告》（上审验[2013]102号）验证。

2014年9月10日，公司名称由上海耐莱斯·詹姆斯伯雷阀门有限公司变更为上海电气阀门有限公司。

截至评估基准日上述出资情况不变。

## 2、经营管理情况

### （1）经营业务范围及主要经营业绩



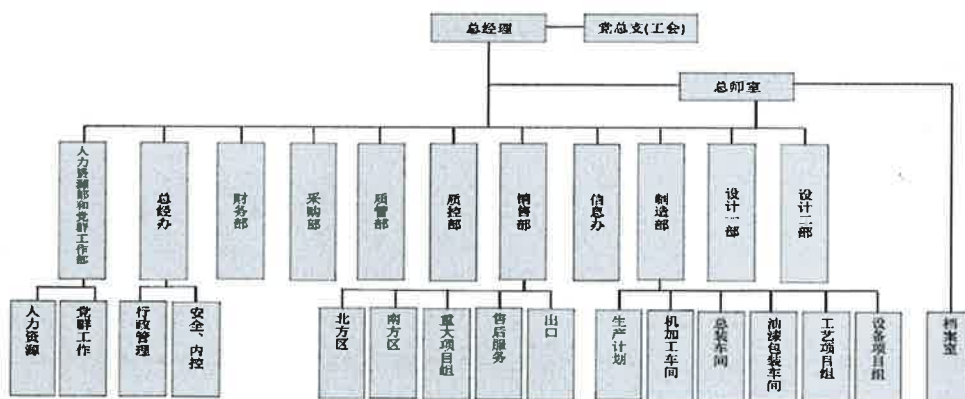
上海电气阀门有限公司(SNJ)从事专业生产球阀、蝶阀及其他各种适用于电站、LNG、煤化工、海洋工程等工况的特种阀门和相应的执行机构。

多年来,上海电气阀门有限公司以先进的阀门设计、制造技术和经过国内外重大工程考验的应用业绩,成为在中国阀门行业占领先地位、能为国内外市场提供“与世界品牌同步”产品的阀门制造企业。SNJ成为著名品牌的代表在国内和国际市场上得到客户的信赖和尊重。上海电气阀门有限公司主要产品为高性能球阀和蝶阀,满足各行业对高性能阀门的需求。尤其公司自主研发的管线球阀二十一世纪初期在涩宁兰输气管线、兰成渝输油管道、陕京线、格拉管线、忠武线等长输管线所采用,得到用户好评;并入选举世瞩目的“西气东输管道工程”,成为“西气东输管道工程”主干线国内唯一中标的球阀制造企业,荣获“西气东输管道工程优胜供货商”称号。近几年来,SNJ 高压大口径阀门产品在“西气东输二线”、“西气东输三线”、“中亚管线”、“漠大线”、“伊拉克格拉夫管线”、“北阿油田”等国内外重大工程上都有不俗的业绩。

上海电气阀门有限公司原主要销售管道阀门,从 2015 年开始受主要管线项目暂停以及企业 2016 年以来没有入围中石油甲级供应商等多种因素影响,经营业绩下滑较为严重,2014 年实现收入 21,153.24 万元,实现利润 283.27 万元;2015 年实现收入 12,078.73 万元,亏损 4,444.63 万元;2016 年实现收入 6,103.10 万元,亏损 3160.07 万元;2017 年实现收入 7,793.93 万元,亏损 2,424.08 万元;2018 年实现收入 8,257.59 万元,亏损 1,983.72 万元。

上海电气阀门有限公司积极开拓化工行业客户以及 2018 年开始管线建设项目开始重新启动,其经营有所好转,但由于 2018 年仍没有入围中石油甲级供应商,经营好转幅度并不大。

## (2) 组织架构



### 3、近二年及评估基准日资产负债、经营状况

近二年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

项目/年度	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年8月31日
资产总额	24,654.84	21,029.13	22,099.97
负债总额	16,544.67	15,343.03	18,397.59
所有者权益	8,110.17	5,686.10	3,702.38

近二年及评估基准日经营情况：

单位：万元

项目/年度	2016年	2017年	2018年1-8月
营业收入	6,103.10	7,793.93	8,257.59
营业利润	-3,173.36	-2,466.05	-1,698.68
净利润	-3,160.07	-2,424.08	-1,983.72

上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字【2018】第ZA23483号）。

### 4、执行的会计政策及相关税率

上海电气阀门有限公司执行财政部颁布的《企业会计准则》及其补充规定。

- (1) 会计制度：企业执行企业会计准则及其有关的补充规定。
- (2) 会计年度：自公历1月1日起至12月31日止。
- (3) 记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。
- (4) 坏账核算方法：采用备抵法核算。其中采用账龄分析法计提坏账准备的比例

如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
6个月以内	0	0
6个月到一年	5%	5%
1-2年	10%	10%
2-3年	50%	50%
3年以上	100%	100%

- (5) 固定资产折旧及无形资产摊销：采用年限平均法计提折旧。

类别	折旧方法	折旧摊销年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	10	4.5



类别	折旧方法	折旧摊销年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	10	10	9
运输设备	年限平均法	5	10	18
其他设备	年限平均法	5	10	18
土地使用权	年限平均法	50	0	2

（6）主要税种及税率：

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	16%
城市维护建设税	实际缴纳流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

注：上海电气阀门有限公司于2017年经上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局联合认定，获得高新技术企业资质，高新技术企业证书编号：GR201731003246，企业自2017年至2019年适用15%税率征收企业所得税。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人一上海电气（集团）总公司是本次股权协议转让的受让方，委托人二上海电气国际经济贸易有限公司系上海电气阀门有限公司的股东，亦是本次股权协议转让的转让方。

三、评估目的

本次评估目的为股权协议转让。

根据上海电气国际经济贸易有限公司《关于转让我司所持上海电气阀门有限公司100%股权的请示》（沪电国（2018）9号）、上海电气（集团）总公司《关于同意关于上海电气国际经济贸易有限公司将所持上海电气阀门有限公司100%股权转让给上海电气（集团）总公司的批复》（沪电总〔2018〕30号），本次评估目的是为满足上海电气国际经济贸易有限公司拟向上海电气（集团）总公司协议转让所持有的上海电气阀门有限公司100.00%的股权的需要，对上海电气阀门有限公司的股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

鉴于本次评估目的为协议转让，故评估结论仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式，则评估报告无效。

#### 四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海电气阀门有限公司的股东全部权益。

评估范围为评估对象涉及的上海电气阀门有限公司的全部资产及负债，包括上海电气阀门有限公司截止 2018 年 8 月 31 日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产、无形资产及负债等，以及企业申报但账面未反映的 2 项商标专用权、13 项专利技术（其中发明专利 1 项，实用新型专利 12 项）也纳入本次评估范围，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下：

资产类型	账面金额（元）
流动资产	129,698,365.68
固定资产	74,654,086.23
在建工程	204,476.34
无形资产	16,442,820.61
资产合计	220,999,748.86
负债合计	183,975,941.79
股东全部权益	37,023,807.07

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字【2018】第 ZA23483 号）。

主要资产状况：

##### 1、存货

委估存货账面余额 87,495,776.96 元，计提存货跌价准备 46,854,509.60 元，账面净值 40,641,267.36 元，包括原材料、在产品和产成品。其中：

原材料账面原值为 27,882,679.23 元，计提存货跌价准备 16,490,749.46 元，账面净值为 11,391,929.77 元。主要为公司生产阀门产品所需的零件及备件等，包括密封圈、进口气缸、o 型圈、罗托克蜗轮箱、减压阀、不锈钢直通接头等，共计 4,069,553 个/项，库存状态正常。

产成品账面原值为 14,776,688.65 元，计提存货跌价准备 11,470,658.88 元，账面净

值为 3,306,029.77 元, 共计 3445 个/项, 系企业生产的各类阀门产品。

在产品账面价值为 44,836,409.08 元, 计提存货跌价准备 18,893,101.26 元, 账面净值为 25,943,307.82 元, 共计 69,759 个/项, 系企业正在生产中的各类阀门产品。

## 2、固定资产-房屋建(构)筑物

房屋建(构)筑物账面原值 62,987,025.96 元, 账面净值 40,012,388.04 元。其中房屋建筑物账面原值 62,961,384.93 元, 账面净值 39,990,593.21 元。构筑物账面原值 25,641.03 元, 账面净值 21,794.83 元。

纳入评估范围的房屋建(构)筑物是位于上海市浦东新区秦桥路 333 号厂区内, 主要包括厂房、办公用房等, 共计 14 项。其中房屋建筑物 7 项, 面积合计为 20,141.93 平方米; 构筑物 7 项, 包括道路、围墙、绿化等。详细情况如下:

### ①房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	面积(m <sup>2</sup> )	实物状况	使用状况
1	沪房地浦字(2014)第 077727 号	1 幢(门卫)	75.04	砖混结构, 砖墙, 现浇楼板屋顶, 2005 年竣工, 建筑面积为 75.40 平方米, 总楼层 1 层, 层高 4 米。外墙涂料粉刷, 内部涂料刷白, 水泥地坪。设备设施状况为: 室内普通电照、电力等齐备。	门卫使用, 维护状况一般。
2	沪房地浦字(2014)第 077727 号	2 幢(办公楼)	5,452.26	钢混结构, 现浇楼板屋顶, 2005 年竣工, 建筑面积为 5452.26 平方米, 总楼层 3 层, 层高 3.7 米。外墙为外挂铝板, 内部涂料刷白, 地砖和地板地坪, 楼道铺设地毯。设备设施状况为: 室内普通电照、电力、通讯、上下水、安装客梯 1 台等齐备。	办公室使用, 维护状况较差。
3	沪房地浦字(2014)第 077727 号	3 幢(主厂房)	9,907.75	钢、钢混结构, 钢屋架和吊车梁, 彩钢板屋顶, 2005 竣工, 建筑面积为 9907.75 平方米, 总楼层为 1 层, 檐高高约 11.30 米。建筑物外墙为外墙砖为涂料, 内部涂料刷白, 地面为水泥地坪。设备设施状况为: 室内电力、上下水、通讯、消防、吊车等齐备。	厂房使用, 维护状况一般。
4	沪房地浦字(2014)第 077727 号	4 幢(辅助房)	579.20	砖混结构, 现浇楼板屋顶, 2005 竣工, 建筑面积为 579.20 平方米, 总楼层 1 层, 层高 6.95 米。内部设有电缆沟和设备基础。外墙涂料粉刷, 内部涂料刷白, 水泥地坪。设备设施状况为: 室内普通电照、电力等齐备。	配套动力用房使用, 维护状况一般。
5	沪房地浦字(2014)第 077727 号	5 幢(门卫)	68.98	拆除	拆除
6	无证	新建厂房	3,972.00	钢结构, 钢屋架和吊车梁, 彩钢板墙面和屋顶, 2016 竣工, 建筑面积为 3972 平方米, 总楼层为 1 层, 高为 17.42 米。建筑物地面为水泥地坪。设备设施状况为: 室内电力、上下水、通讯、消防、吊车等齐备。	厂房使用, 维护状况一般。
7	无证	垃圾房	86.70	钢结构, 钢屋架和吊车梁, 彩钢板墙面和屋顶, 2016 竣工, 建筑面积为 3972 平方米, 总楼层为 1 层, 高为 5.31 米。建筑物地面为水泥地坪。设备设施状况为: 室内电力齐备。	垃圾用房使用, 维护状况一般。
	合计		20,141.93		

## ② 构筑物

名称	建筑面积	建成年月	实物情况
厂区道路	6,841 平方米	2005 年竣工	投影面积为 6841 平方米, 混凝土地面, 15cm 砂垫层, 15cm 道渣基层, 20cm 碎石砼。人行道彩色砼板, 停车位铺设草坪砖。
厂区围墙	678 平方米	2005 年竣工	678 平方米, 砖砌墙体, 钢筋混凝土立柱。
室外排水	1 项	2005 年竣工	砖砌阀门井、窨井、雨水井, 双壁缠绕管下水道。
污水处理池	1 项	2005 年竣工	现浇钢筋混凝土污水池和集水池各一座
厂区动力照明	1 项	2005 年竣工	厂区内动力线路安装, 路灯
厂区消防	1 项	2005 年竣工	厂区内消防管道安装, 消防栓
绿化	6,658.5 平方米	2005 年竣工	绿化面积 6658.50 平方米, 种植草皮、灌木等绿化

### 3、固定资产-设备类

设备类资产账面原值 96,167,485.13 元, 账面净值 34,641,698.19 元, 其中: 机器设备账面原值 73,316,045.02 元, 账面净值 26,897,629.28 元, 运输设备账面原值 944,965.57 元, 账面净值 176,924.09 元, 电子设备账面原值 21,906,474.54 元, 账面净值 7,567,144.82 元。

上海电气阀门有限公司设备类固定资产包括机器设备、运输车辆及电子设备三类。

机器设备主要为各类车床、球面磨床、钻床、铣床、镗床、加工中心、压机等, 共计 149 台, 设备分布于公司厂房内, 除 1 台双头钻设备盘点无实物、10 台设备处于待报废状态、9 台设备需要维修外, 其他设备均能正常使用。

运输车辆共有 4 辆, 包括 1 辆别克荣御轿车、1 辆别克君越轿车、1 辆别克 GL8 商务车和 1 辆金杯面包车, 均停放于公司厂区内, 于基准日均能正常行驶, 此外公司共有上海市非营运性客车牌照 4 张。

电子设备主要为电脑、打印机、空调、投影仪、交换机、相机、除尘器、工作站等, 共计 254 台, 存放于公司车间及办公楼各个办公室内。

根据企业提供的资料显示, 纳入评估范围的设备无抵押、质押及对外担保事宜。

### 4、在建工程—设备安装

在建工程账面值 204,476.34 元, 系企业采购的设备及零件。

### 5、无形资产

无形资产账面值 16,442,820.61 元, 其中: 土地使用权 15,989,538.69 元, 其他无形资产 453,281.92 元。

无形资产-土地使用权, 系上海电气阀门有限公司所有的位于上海市浦东新区秦桥路 333 号用地, 由《上海市房地产权证》(沪房地浦字(2014)第 077727 号)确权, 土

地使用权来源为出让，土地用途为工业用地，土地使用权面积为 30790 平方米，终止日期为 2054 年 12 月 27 日，规划容积率为 2.0。

无形资产-其他无形资产系被评估单位委托开发的管理软件。

（二）列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的无形资产主要为 2 项商标专用权、13 项专利技术（其中发明专利 1 项，实用新型专利 12 项）。其中 13 项专利技术如下表所示：

序号	专利号	名称	专利申请日	类型
1	ZL201720475359.3	一种硬密封蝶阀的阀座密封圈	2017-05-02	实用新型
2	ZL201720475522.6	一种调节球阀的浮动密封结构	2017-05-02	实用新型
3	ZL 201720475523.0	一种蝶阀的防火密封圈	2017-05-02	实用新型
4	ZL 201720475827.7	一种阀体轴孔同轴度的测量装置	2017-05-02	实用新型
5	ZL 201720475831.3	一种硬密封球阀的自适应密封结构	2017-05-02	实用新型
6	ZL 201720483618.7	一种高压试验气回收再利用试验装置	2017-05-02	实用新型
7	ZL 201620956333.6	一种三段式管线球阀的防外漏结构	2016-08-26	实用新型
8	ZL 201620956353.3	一种小口径截断球阀	2016-08-26	实用新型
9	ZL 201520710797.4	一种无需阀座退让的顶装式固定球阀	2015-09-15	实用新型
10	ZL 201520169223.0	一种全焊接管线球阀	2015-03-24	实用新型
11	ZL 201520169973.8	一种用于阀门的自紧式填料密封结构	2015-03-24	实用新型
12	ZL 201520169974.2	一种太阳能发电系统熔盐管道用高温球阀	2015-03-24	实用新型
13	ZL 201110080967.1	一种提升杆式球阀	2011-03-31	发明专利

2 项商标专用权明细如下：

序号	商标标识	商标注册证号	核定使用商品	注册公告日期	有效期限
1	SNJ	603344	国际分类 7：阀；机械传动装置；液压元件；气动元件；	1992 年 07 月 20 日	2012 年 07 月 20 日 至 2022 年 07 月 19 日
2	上七	160660	国际分类 7：球阀	1982 年 08 月 15 日	2013 年 03 月 01 日 至 2023 年 02 月 28 日

## 五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估



对象自身条件等因素。

## 六、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2018 年 8 月 31 日；

（二）确定本评估基准日的主要因素是：根据上海电气国际经济贸易有限公司《关于转让我司所持上海电气阀门有限公司 100%股权的请示》（沪电国（2018）9 号）、上海电气（集团）总公司《关于同意关于上海电气国际经济贸易有限公司将所持上海电气阀门有限公司 100%股权转让给上海电气（集团）总公司的批复》（沪电总〔2018〕30 号）中明确的时点要求。

## 七、评估依据

### （一）经济行为依据

1. 上海电气国际经济贸易有限公司《关于转让我司所持上海电气阀门有限公司 100%股权的请示》（沪电国（2018）9 号）
2. 上海电气（集团）总公司《关于同意关于上海电气国际经济贸易有限公司将所持上海电气阀门有限公司 100%股权转让给上海电气（集团）总公司的批复》（沪电总〔2018〕30 号）

### （二）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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 日中华人民共和国主席令第 8 号）
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令第五号）
4. 《国有资产评估管理办法》（1991 年中华人民共和国国务院第 91 号令）
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年中华人民共和国国务院国资委第 12 号令）
6. 《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）
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号）

8. 《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》（沪国资委评估[2016]338号）
9. 《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468号及沪国资委评估（2018）353号）
10. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）
11. 《中华人民共和国土地管理法实施细则》（2011年中华人民共和国国务院令第588号）
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）
13. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年中华人民共和国国务院第55号令）及上海市制定的实施办法
14. 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第45号）及上海市制定的实施细则

### （三）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——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36号）
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）
18. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
19. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
20. 企业会计准则

#### （四）权属依据

1. 上海电气阀门有限公司营业执照、验资报告、章程
2. 上海电气阀门有限公司房地产权证、《建设工程规划许可证》、《上海市建设工程竣工规划验收合格证》
3. 上海电气阀门有限公司商标注册证书
4. 上海电气阀门有限公司专利权证书
5. 上海电气阀门有限公司车辆行驶证及设备购置凭证
6. 各类交易合同或协议

#### （五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业出版社）
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率
- 4、国家外汇管理局公布的汇率
- 5、WIND 资讯系统
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 7、立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》（信会师报字【2018】第 ZA23483 号）
- 8、委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 9、上海电气阀门有限公司历史经营状况分析资料
- 10、上海电气阀门有限公司未来经营情况预测资料
- 11、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料



## 八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

### （一）评估方法适用性分析及选择

1、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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

根据本次评估的企业特性，评估专业人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。

上海电气阀门有限公司原主要销售管道阀门，2014年外资股东退出后，由合资企业变更为内资企业，公司名称由上海耐莱斯·詹姆斯伯雷阀门有限公司变更为上海电气阀门有限公司，产品品牌由合资品牌变为内资品牌。再由于2015年开始受主要管线项目暂停以及企业2016年以来没有入围中石油甲级供应商等多种因素影响，经营业绩下滑较为严重，2014年实现收入21,153.24万元，实现利润283.27万元；2015年实现收入12,078.73万元，亏损4,444.63万元；2016年实现收入6,103.10万元，亏损3,160.07万元；2017年实现收入7,793.93万元，亏损2,424.08万元；2018年实现收入8,257.59万元，亏损1,983.72万元。

上海电气阀门有限公司积极开拓化工行业客户以及2018年开始管线建设项目开始重新启动，其经营有所好转，但由于2018年仍没有入围中石油甲级供应商，经营好转幅度并不大。评估师经测算，其未来年度自由现金流仍难以扭转负数状况，故评估专业人员认为本次企业价值评估不适宜采用收益法。

3、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，评估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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围、价值类型等的相关要求，评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法进行评估。

## （二）评估方法的具体应用

### 1、资产基础法

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

### (1) 关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估, 评估专业人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡, 核对无误后, 以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于应收票据的评估, 评估专业人员通过查阅应收票据备查簿, 核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况; 对评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点; 对期后已到期承兑和已背书转让的票据, 检查相关原始凭证核对无误后, 以经核实后的账面值确认评估值。

3) 对于应收款项和其他应收款, 评估专业人员在对应收款项核实无误的基础上, 借助于历史资料和现在调查了解的情况, 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。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项, 取得相关的证明文件, 对该款项无法收回的部分全部确认风险损失; 对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

4) 对于预付账款, 主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

5) 对于存货, 评估专业人员经现场盘点核实库存数量, 同时了解存货购置日期、保管及毁损情况。

A、原材料类存货, 市场价格变化大的以基准日市场价加相关运费等计算评估值, 对近期购入的原材料, 账面单价与市场价接近, 以核实后的账面值确认评估值; 属于报废、积压的物资, 以估算的回收价值作为评估值。

#### B、产成品的评估

根据销售情况, 以完全成本为基础, 按出厂销售价格减销售费用、全部税金和适当的税后净利润确定评估值, 由于企业连续几年经营亏损, 预计未来存货销售产生的利润涉及的所得税可以通过以前年度未弥补亏损抵消, 故不考虑所得税对存货评估的影响。属于报废、积压以及无订单产品, 以估算的回收价值作为评估值。

产成品的评估值=不含税销售价格-销售费用-销售税金及附加-适当数额的税后净利润  
=产品销售收入×[1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率×净利润折减率]

#### C、在产品的评估

对于在产品, 本次评估在账面成本的基础上考虑成本加成率后扣减相关税费确定评估值, 由于企业连续几年经营亏损, 预计未来存货销售产生的利润涉及的所得税可以通

过以前年度未弥补亏损抵消，故不考虑所得税对存货评估的影响。属于报废、积压以及无订单产品，以估算的回收价值作为评估值。

在产品的评估值=材料单位成本×(1+成本加成率)×[1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率×净利润折减率]×库存数量

## (2) 关于房屋建构筑物的评估

本次评估根据《房地产估价规范》和《城镇土地估价规程》的要求，针对评估对象具体情况，以及可能收集到的资料，由于纳入评估范围的房屋建构筑物均为企业生产经营所用的厂房，故采用成本法进行评估。

成本法是确定房屋建构筑物的重置价格，然后按房屋建构筑物已使用年限，有形损耗和维修情况，在现场勘察各部位实际技术状态的基础上，结合综合因素加权系数法，逐项确定成新率，进而求取评估现值。

计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

式中，重置全价=建安成本+前期及其他费用+利息

综合成新率是通过综合考虑年限因素和现场勘察测量、对照等级打分因素，采用加权系数求和的方式确定。

公式：综合成新率=加权系数×年限因素+加权系数×现场勘察测量、对照等级打分因素

年限因素：K=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

现场勘察测量、对照等级打分因素：根据建筑物的构造材料、结构类别、使用状况的特点，参照《危险房屋鉴定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，通过现场勘察、测量、对照等级打分等确定建筑物成新率

公式：房屋得分=结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×S+设备部分合计得分×B

G、S、B根据结构类型、层数选取不同值

## (3) 关于设备的评估

本次对于正常使用的设备类资产，采用成本法评估，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置全价，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

### 1) 机器设备的评估

#### I、重置全价的确定

重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂

费、安装调试费、基础费用、前期及其他费用及资金成本等予以确定。

重置全价=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+资金成本-增值税额

增值税=设备购置价/(1+16%)×16%+(运杂费+安装调试费+基础费)/(1+10%)  
×10%

式中各项费用的计算方法:

#### ①购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《2018年机电产品报价手册》、网络等渠道收集的报价资料及参考近期同类设备的合同价格确定,对于无法取得价格信息的设备按行业生产者物价指数PPI来估算。

#### ②运杂费

根据《资产评估常用数据及参考手册》,按不同类型的设备和地区取运杂费率计取。

运杂费=设备购置价×运杂费率

#### ③基础费

根据设备的特点,参照相关设备安装要求及《资产评估常用数据及参考手册》等资料,按不同基础费率计取。

#### ④安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度,通用设备以设备购置价为基础,按不同安装费率计取:

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

#### ⑤资金成本

纳入评估范围的设备均为通用设备,该等设备从订购到交货时间较短,故不计算资金成本。

### II、综合成新率的确定

综合成新率=年限成新率×0.4+观察成新率×0.6。

其中:年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%;观察法成新率由评估人员在现场对待评设备进行外观观察或技术鉴定,如直接检测设备的精度与了解其生产能力,抽查企业提供的设备检测报告、维大修记录、技术档案,或通过目测、耳听、手感等方式以及向操作人员了解设备的运行情况,判断设备的各种损耗,并与新设备进行比较,折合成一个百分比,确定设备的观察成新率。

### III、评估值的确定



评估值=重置全价×综合成新率

IV、对于已经处于报废状态的设备,按可回收净值进行评估。

## 2) 车辆的评估

### ①重置全价的确定

车辆重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-增值税额

增值税额=车辆购置价/1.16×0.16

I、车辆重置现价通过查阅市场价格行情资料取得。

II、车辆购置税确定:

车辆购置税=(购置价/1.16)×10%

III、其他费用为代办手续费、工本费、固封费、三角警告牌费、验车费等,取1,000元-辆(取费依据为车管所电话咨询)。

### ②综合成新率的确定

综合成新率一般采用理论成新率和技术观察成新率,以不同的权重,最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率=理论成新率×0.4+技术观察成新率×0.6

其中:理论成新率系依据国家颁布的车辆强制报废标准,以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定。

年限成新率:采用“余额折旧法”计算,公式为 $(1-d)^n \times 100\%$

式中: $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$  = 车辆使用首年后的损耗率

1-d=车辆使用首年后的成新率

N=车辆经济耐用年限×100%

1-N=车辆平均年损耗率

n=车辆实际已使用年限

③车辆牌照价:根据评估基准日单位非营运客车额度拍卖平均成交价确定。

## 3) 电子设备的评估

### ①重置全价的确定

对电子设备主要采用网上询价结合电话询问生产厂家的方式确定重置全价。

对已超过经济使用年限并尚在使用的电子设备采用二手设备价格评估。

### ②成新率的确定

对电子设备采用年限成新率确定其成新率。

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%。

#### (4) 关于无形资产-土地使用权的评估

根据《城镇土地评估规程》(以下简称《规程》),通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》及《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》,根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的,选择适当的评估方法。

评估对象位于《上海市2013年基准地价更新成果(基准期日为2013年1月1日)》覆盖区域,且该《更新成果》处于应用有效期内,故评估人员认为可采用基准地价系数修正法进行评估。

上海市工业用地的出让案例较多,足以支持市场比较法的运用,因此采用市场比较法进行评估。

综合以上分析,本次评估采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估,最终结论采用市场比较法。

#### 2.1、市场比较法

所谓市场比较法,是指将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。

其公式可表达为:

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

#### 2.2、基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析,对各城市已公布的同类用途同级土地基准地价进行修正,估算宗地客观价格的方法。

其公式可表达为:

土地价格  $V = Vlb \times (1 + Ra) \times Rd \times Ry \times Rb$

式中:  $Vlb$ : 评估对象所在级别区域基准地价;

$Ra$ : 地块因数修正系数和;

$Rd$ : 期日修正系数;

$Ry$ : 年期修正系数;

Rb: 容积率修正系数

(5) 关于无形资产-其他无形资产的评估

纳入评估范围的其他无形资产包括企业外购软件、商标专用权和专利技术。

① 软件: 主要系委托开发的管理软件。评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上, 抽查了原始入帐凭证, 对摊销过程进行了复核, 经过清查, 无形资产账面值属实, 摊销合理。评估人员在对账面价值核实的基础上, 采用市场法评估。

② 对于公司拥有的账面未反映的无形资产-注册商标专用权, 由于工业企业注册商标对企业收益的影响微乎其微, 与企业产品的收入、规模没有必然的联系, 其超额收益往往难以无法体现。电气阀门的产品为各种球阀、蝶阀, 商标仅是某企业产品区别于其他企业产品的一个标识, 并未形成无形资产超额收益概念, 其自用的注册商标较难采用超额收益或无形资产分成的方法对其未来利润贡献进行预测, 故本次对注册商标专用权的评估采用成本法。

评估值 = 商标申请规定费用 + 设计费 + 商标代理费 + 持有期间的动态检测费 + 持有期间其他相关合理成本费用 + 资金成本 + 利润

③ 专利技术

对该类资产的评估, 遵循贡献原则, 采用收益法进行评估, 即根据收益还原法的基本原理和方法, 将预期的评估对象未来各期的正常客观纯收益折算到评估基准日的现值, 进而求其之和得出评估对象价格。

因为无形资产必须与其他有形和无形资产有机结合起来, 才能创造收益, 所以, 在无形资产评估中采用分成的方法, 将被评估无形资产的收益从总收益中分离出来。

计算公式:

评估值 = 未来收益期内各期收益的现值之和, 即:

$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i \times K}{(1 + R)^i} \times (1 - T)$$

式中: P- 估价对象价格(元)

A<sub>i</sub> - 未来第 i 年因专利技术产生的税前产品销售收入

T - 所得税率(%)

K - 产品销售收入分成率

R - 折现率(%)



n—未来收益的年限（年）

（6）关于负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

2、收益法

（1）收益模型

本次评估采用 DCF 模型，收益口径为企业自由现金流（FCFF），相应的折现率采用 WACC 模型。

基本公式为：

股东全部权益价值=企业自由现金流折现价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-  
付息债务

企业自由现金流折现价值计算公式为：

$$\text{式中： } P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{r*(1+r)^n}$$

P——现金流折现价值

n——收益期，为明确的预测期间的收益期（从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间），n+1 为明确预测期后的第一年；

r——折现率

Fi——未来第 i 个收益期的年现金流

Fn——明确预测期后的年现金流

（2）收益年限，上海电气阀门有限公司具备持续经营的条件，正常情况下按公司章程经营，企业经营期限自 1991 年 01 月 10 日至 2041 年 01 月 09 日，根据工商登记有关规定，工商注册期满后企业可以申请延续经营。本次评估在预测确定企业整体资产的收益时，企业经营正常，没有发现限定年限的特殊情况，也没有发现影响企业继续经营的资产及其他情况。则根据本次评估假设，收益年限定为无限期。

（3）预期年收益额，企业主营业务收入包括内销收入和外销收入。根据企业提供未来经营期内的预测指标，通过了解企业的财务计划、经营计划，分析企业在未来年度中的收益、成本和费用变化趋势及预期年限内对收益有重大影响因素，测算预期年限内的净现金流量。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+税后利息费用-营运资金净增加-资本性支出

## 九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

### （一）接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

### （二）前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

### （三）开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证和收集相关证明文件、发函询证或实行其他替代测试程序的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

对管理层进行访谈，了解企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因；企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势；企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

在收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料基础上，收集相同行业资本市场信息资料，调查企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势，分析影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境

因素。

#### （四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

#### （五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

### 十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员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。

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员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。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据；
3. 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、政策性征收费用等不发生重大变化；
4. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）正式下发，假设2018年5月1日起，未来赋税基准及税率不发生重大变化；
5. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；
6. 假设被评估单位的经营业务合法，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

7. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
8. 假设以前年度及当年签订的合同协议有效，并能得到执行；
9. 假设经营期内上海电气阀门有限公司的收益现金流为均匀流入；
10. 假设经营期内上海电气阀门有限公司能持续取得高新技术企业的认定；
11. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

## 十一、评估结论

### （一）评估结论

运用资产基础法评估，上海电气阀门有限公司在评估基准日 2018 年 8 月 31 日资产总额账面价值为 220,999,748.86 元，评估价值为 355,835,051.12 元，增值率为 61.01%；负债总额账面价值为 183,975,941.79 元，评估价值为 176,530,108.46 元，减值率为 4.05%；股东全部权益账面价值 37,023,807.07 元，股东全部权益评估价值为 179,304,942.66 元，增值率为 384.30%（具体见下表）。

资产评估结论汇总表（资产基础法）

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	12,969.84	13,807.25	837.41	6.46
非流动资产	9,130.14	21,776.25	12,646.11	138.51
其中：固定资产	7,465.41	9,104.99	1,639.58	21.96
在建工程	20.45	20.45		
无形资产	1,644.28	12,650.81	11,006.53	669.38
资产合计	22,099.98	35,583.50	13,483.52	61.01
流动负债	17,539.38	17,539.38		
非流动负债	858.22	113.63	-744.59	-86.76
负债合计	18,397.60	17,653.01	-744.59	-4.05
股东全部权益	3,702.38	17,930.49	14,228.11	384.30

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

## （二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

（1）存货评估增值 8,374,167.55 元，主要是将企业计提跌价准备的存货按可回收价值评估所致；

（2）固定资产-房屋建筑物增值 12,051,472.40 元，其中房屋建筑物类增值 9,390,141.16 元，构筑物及其他辅助设施增值 2,661,331.24 元，系由于企业拥有的建筑物竣工日期较早，而评估基准日建筑材料、人工、机械费用与当时相比均有上涨；以及房屋建（构）筑物会计所采用的折旧年限短于资产评估时房屋建筑物所采用的经济耐用年限等几方面原因所致；

（3）固定资产-设备评估增值 4,344,373.26 元，主要原因是企业会计折旧速度与设备实际磨损程度存在差异以及沪牌纳入评估范围所致；

（4）无形资产-土地使用权评估增值 107,601,521.31 元，主要原因是上海市土地使用权市场价格上涨导致评估增值；

（5）无形资产-其他无形资产评估增值 2,463,767.74 元，主要原因是帐外注册商标专用权和专利等纳入评估范围导致评估增值；

（6）其他非流动负债评估减值 7,445,833.33 元，主要是将企业实际无需支付的政府补贴款评估为零导致评估减值。

（三）由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（四）本次仅对股东全部权益发表意见，故不涉及控股权溢价及少数股权折价。

## （五）评估结论的使用有效期

评估结论的使用有效期：经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

本评估结论使用有效期为一年，即自 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 8 月 30 日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。



## 十二、特别事项说明

(一)在评估过程中已发现可能影响评估结论,但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

1、上海电气阀门有限公司拥有的《上海市房地产权证》(沪房地浦字(2014)第077727号),建筑面积16,083.23平方米,土地面积30,790平方米,已设定最高额抵押,抵押权人上海电气集团财务有限责任公司,抵押最高限额为人民币15000.00万元,期限至2020年12月31日。截止评估基准日2018年8月31日,借款余额7,950.00万元,本次评估未考虑该抵押事项对评估值的影响。

2、上海电气阀门有限公司拥有的《上海市房地产权证》(沪房地浦字(2014)第077727号),建筑面积16,083.23平方米,土地面积30,790平方米,其中5幢面积68.98平方米已经拆除。另企业2014年7月取得《建设工程规划许可证》(沪浦规建金[2014]FA31011520149112),扩建厂房及垃圾房,并于2016年7月取得《上海市建设工程竣工规划验收合格证》(沪浦竣[2016]JA31011520164941号),扩建部分面积根据《上海市建筑工程规划土地检测成果报告书》(201410232-4)中计容面积确认,合计为4058.70平方米,截止评估基准日,扩建部分尚未办理房地产权证。本次评估未考虑扩建部分未办理权证对评估值的影响。

3、2018年1月31日武汉重型机床集团有限公司因合同纠纷(涉及283,000.00元逾期设备尾款及利息)起诉上海电气阀门有限公司,该笔款项283,000.00元已在应付账款中体现,评估基准日该案件处于一审阶段,评估基准日后2018年10月9日双方达成还款协议,共同确认并同意公司在2018年10月12日前将双方核对账目后欠款283,000.00元汇入武汉重型机床集团有限公司银行账户。公司于2018年10月11日已支付所欠款项283,000.00元。武汉重型机床集团有限公司在收到款项后已向人民法院撤回对公司的起诉。

(二)上海电气阀门有限公司在提供资料时未作特殊说明的,而本评估机构的评估专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下,本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(三)本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

（四）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（五）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估专业人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估专业人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

### 十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

（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）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（六）如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

（七）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；

（八）本评估报告未经备案，评估结论不得被使用。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 12 月 4 日。



(本页无正文)



资产评估师：李志教

李志教



资产评估师：杨洁

杨洁



2018年12月4日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357

传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: [mail@cairui.com.cn](mailto:mail@cairui.com.cn)