

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3333020001202100529

资产评估报告名称： 浙江锋龙电气股份有限公司拟收购股权涉及的杜
商精机（嘉兴）有限公司股东全部权益价值评估
项目资产评估报告

资产评估报告文号： 坤元评报〔2021〕480号

资产评估机构名称： 坤元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陈晓南（资产评估师）、陆锋（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江锋龙电气股份有限公司拟收购股权

涉及的杜商精机（嘉兴）有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2021〕480号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二一年六月二十五日

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、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	29
十二、资产评估报告使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	32
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日资产负债表	33
二、委托人和被评估单位营业执照	34
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	36
四、委托人和被评估单位的承诺函	45
五、签名资产评估师的承诺函	47
六、资产评估机构营业执照	48
七、资产评估机构备案公告	49
八、资产评估机构从事证券服务业务备案名单	50
九、签名资产评估师职业资格证书登记卡	51
资产基础法评估结果汇总表及明细表	53

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和使用评估结论，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、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。

五、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关注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。

浙江锋龙电气股份有限公司拟收购股权

涉及的杜商精机（嘉兴）有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2021〕480号

摘 要

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，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江锋龙电气股份有限公司（以下简称锋龙股份公司），本次资产评估的被评估单位为杜商精机（嘉兴）有限公司（以下简称杜商精机公司）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

锋龙股份公司拟收购杜商精机公司的股权，为此需要对杜商精机公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供杜商精机公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的杜商精机公司的股东全部权益。

评估范围为杜商精机公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审

计的截至 2020 年 12 月 31 日杜商精机公司全部资产及相关负债。按照杜商精机公司提供的 2020 年 12 月 31 日业经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 196,284,474.16 元、51,033,566.19 元和 145,250,907.97 元。

另外，杜商精机公司将账面未记录的无形资产列入评估范围，包括 29 项专利权（含专利申请）、4 项商标、5 项软件著作权与 1 项作品著作权。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法测算结果作为杜商精机公司股东全部权益的评估值，杜商精机公司股东全部权益的评估价值为 218,252,400.00 元（大写为人民币贰亿壹仟捌佰贰拾伍万贰仟肆佰元整），与账面价值 145,250,907.97 元相比，评估增值 73,001,492.03 元，增值率为 50.26%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对锋龙股份公司拟收购杜商精机公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江锋龙电气股份有限公司拟收购股权

涉及的杜商精机（嘉兴）有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2021〕480号

浙江锋龙电气股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的杜商精机（嘉兴）有限公司股东全部权益在2020年12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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江锋龙电气股份有限公司（以下简称锋龙股份公司）
2. 住所：绍兴市上虞区梁湖工业园区倪禄路5号
3. 法定代表人：董剑刚
4. 注册资本：14,220.80万元
5. 类型：其他股份有限公司(上市)
6. 企业统一社会信用代码：913306047498339794
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：制造：汽车零部件、电机、电器及配件；销售自产产品；进出口业务。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：杜商精机（嘉兴）有限公司（以下简称杜商精机公司）
2. 住所：浙江省嘉善县姚庄镇宝群东路1号
3. 法定代表人：杜罗杰
4. 注册资本：2,910万美元
5. 类型：有限责任公司(中外合资)
6. 企业统一社会信用代码：91330421550521708D
7. 登记机关：嘉善县市场监督管理局
8. 经营范围：民用飞机零部件、汽车零部件、液压阀、压力(21-31.5MPa)整体多路阀、泵、马达、齿轮箱的制造，自产产品的销售。

二) 企业历史沿革

杜商精机公司成立于2010年3月26日，成立时注册资本750万美元，实收资本112.499万美元，均由TUSON CORPORATION（以下简称杜商公司）认缴，出资方式为货币。

历经多次股权变更及增减资，截至评估基准日，杜商精机公司的注册资本为2,910万美元，实收资本为1,614.0817万美元，股权结构如下：

股东名称	认缴额(万美元)	出资比例	实缴额(万美元)	实缴比例
锋龙股份公司	1,484.10	51.00%	823.1817	51.00%
杜商公司	1,338.60	46.00%	742.4776	46.00%
杜坤龙	87.30	3.00%	48.4224	3.00%
合计	2,910.00	100.00%	1,614.0817	100.00%

三) 被评估单位前2年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：元

项目名称	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
资产	139,104,474.91	148,908,953.40	196,284,474.16
负债	37,649,329.25	35,563,966.69	51,033,566.19
股东权益	101,455,145.66	113,344,986.71	145,250,907.97
项目名称	2018年度	2019年度	2020年度
营业收入	133,391,289.48	125,903,393.29	147,206,812.80
营业成本	110,165,951.27	98,992,814.88	110,543,148.07

项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年度
利润总额	10,646,757.88	13,498,988.11	20,287,171.46
净利润	9,116,310.13	11,889,841.05	18,000,470.89

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

四) 公司经营概况

杜商精机公司致力于开发建筑机械及工程机械的液压阀总成及零部件，拥有专业的技术研发、生产团队与经营团队，产品包括比例式电磁阀、开关阀、溢流阀、单向阀、阀总成控制系统及各类关键的阀零件、液压泵与泵马达等。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人系被评估单位的控股股东，拟收购被评估单位的股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

锋龙股份公司拟收购杜商精机公司的股权，为此需要对该经济行为涉及的杜商精机公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供杜商精机公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的杜商精机公司的股东全部权益。

评估范围为杜商精机公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2020 年 12 月 31 日杜商精机公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照杜商精机公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2020 年 12 月 31 日财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 196,284,474.16 元、51,033,566.19 元和 145,250,907.97 元。

另外，杜商精机公司将账面未记录的无形资产列入评估范围，包括 29 项专利权

（含专利申请）、4项商标、5项软件著作权与1项作品著作权。

具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		107,289,762.36
二、非流动资产		88,994,711.80
其中：固定资产	76,258,329.22	46,373,559.73
在建工程		26,606,895.06
无形资产		14,162,251.49
其中：无形资产—土地使用权		13,533,721.06
无形资产—其他无形资产		628,530.43
长期待摊费用		84,000.00
递延所得税资产		579,935.52
其他非流动资产		1,188,070.00
资产总计		196,284,474.16
三、流动负债		50,490,914.70
四、非流动负债		542,651.49
负债合计		51,033,566.19
股东权益合计		145,250,907.97

1. 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 主要资产基本情况如下：

(1) 交易性金融资产

交易性金融资产账面价值 20,100,000.00 元，系购买的银行理财产品。

(2) 应收账款

应收账款账面价值 38,339,916.61 元，其中账面余额 40,357,806.96 元，坏账准备 2,017,890.35 元，均为应收的货款。

(3) 存货

存货账面价值 38,145,230.25 元，其中账面余额 38,414,259.51 元，存货坏账准备 269,029.26 元，包括原材料、库存商品、发出商品、委托加工物资、在库周转

材料和在产品。其中原材料主要包括光棒、铝棒、阀体毛坯和吸塑等；库存商品包括各种型号的阀产品；发出商品主要包括磁体、高压阀分组件和气动助力器等产品；委托加工物资包括委托外单位加工的阀盖、阀体端盖、堵头和阀体等；在库周转材料包括刀具、油料、夹具和模具等周转材料；在产品系正处于生产过程中的半成品。

(4) 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值 24,473,621.52 元，账面净值 16,959,612.20 元，包括 3 幢生产办公用房和 2 套商品房住宅等共计 5 项房屋建筑物，建筑面积合计 14,119.67 平方米；构筑物及其他辅助设施 5 项，系厂区路面、绿化、围墙等附属工程。主要分布于嘉善县姚庄镇宝群东路 1 号的厂区内和嘉善县洪福东路 666 号加州阳光城小区。

(5) 设备类固定资产

设备类固定资产共计 327 台（套/辆），合计账面原值 51,784,707.70 元，账面净值 29,413,947.53 元。委估设备主要包括各类数控车床、加工中心、精度检测仪器等专用加工设备以及空调、电脑等办公设备和车辆，主要分布于嘉善县姚庄镇宝群东路 1 号的厂区内。

(6) 在建工程

在建工程账面价值 26,606,895.06 元，包括土建工程和安装工程。其中土建工程账面价值 26,123,315.87 元，为公司新建的二期厂房项目；安装工程账面价值 483,579.19 元，为测试机设备安装工程。上述项目位于嘉善县姚庄镇清凉村和姚庄镇宝群东路 1 号的厂区内。

3. 企业申报的账面记录或未记录的无形资产

(1) 账面记录的无形资产

1) 无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权账面价值 13,533,721.06 元，系 2 宗出让工业用地，土地面积合计 41,927.80 平方米，分别位于姚庄镇宝群东路 1 号及清凉村，已取得浙 2019 嘉善县不动产权第 0008902 号《不动产权证书》和善国用（2014）第 00808709 号《国有土地使用证》。

2) 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产账面价值 628,530.43 元，系应用软件等项目的摊余

额。

(2) 账面未记录的无形资产

截至评估基准日，杜商精机公司申报的账面未记录的无形资产共有 39 项，包括 29 项专利权（含专利申请）、4 项商标、5 项软件著作权与 1 项作品著作权。具体如下：

1) 专利权（含专利申请）

截至评估基准日，杜商精机公司拥有 6 项发明专利及 23 项实用新型专利（含专利申请），具体如下：

A. 处于实质审查阶段的发明专利

序号	申请专利名称	申请号	类别	申请日期
1	阀体和阀芯高精度一体化加工装置	CN 201811105707.3	7	2018.9.21
2	一种机器人专用液压控制阀	CN 201811078837.2	7	2018.9.17
3	一种泵轴研磨装置	CN 201811078748.8	7	2018.9.17
4	一种无导程检验泵轴的设备及其方法	CN 2019112126094	7	2019.12.2
5	一种阀体清洗机的清洗装置及其方法	CN 2019112130475	7	2019.12.2
6	一种能够提升清洗效率的工件清洗机	CN 2019112130475	7	2019.11.27

B. 已授权的实用新型专利

序号	申请专利名称	专利号	类别	授权公告日
1	一种机器人专用液压控制阀	ZL 201821510731.0	7	2019.7.23
2	阀体和阀芯高精度一体化加工装置	ZL 201821547810.9	7	2019.6.7
3	一种高压先导式插装阀	ZL 201821534943.2	7	2019.5.7
4	一种螺纹插装直动溢流阀	ZL 201821534875.X	7	2019.5.7
5	一种泵轴研磨装置	ZL 201821510796.5	7	2019.4.12
6	一种高承载齿轮式泵马达	ZL 201821534942.8	7	2019.4.19
7	一种叠加式液压阀	ZL 201821554687.3	7	2019.4.19
8	一种挖掘机专用液压阀	ZL 201821563272.2	7	2019.4.19
9	一种螺纹插装式差动溢流阀	ZL 201821554686.9	7	2019.4.19
10	一种挖掘机比例电磁阀	ZL 202021756560.7	7	2021.4.27
11	一种齿轮式无导程泵轴测试机	ZL 202021756786.7	7	2021.3.12

序号	申请专利名称	专利号	类别	授权公告日
12	一种带平衡阀的大流量电液比例阀	ZL 202021777668.4	7	2021.4.27
13	一种高效液力泵调节器	ZL 202021808807.5	7	2021.4.27
14	一种紧密混凝土泵车油泵电控阀	ZL 202021835574.8	7	2021.4.27
15	一种具有缓冲功能的电磁比例阀	ZL 202021836673.8	7	2021.4.27
16	一种高压保护溢流阀	ZL 202021886554.3	7	2021.4.9
17	一种电磁阀密封性智能测试机	ZL 202021917406.3	7	2021.3.12

C. 申请中的实用新型专利

序号	申请专利名称	申请号	类别	申请日期
1	一种单向式液压阀	CN 201821554666.1	7	2018.9.25
2	一种低压先导式电液比例阀	CN 202021732000.8	7	2020.8.19
3	一种高速微型气压开关式电磁阀	CN 202021732330.7	7	2020.8.19
4	一种高空作业车液压阀组	CN 202021778659.7	7	2020.8.24
5	一种电磁阀高精磨装置	CN 202021857854.9	7	2020.8.31
6	一种电磁阀密封面加工装置	CN 202021857858.7	7	2020.8.31

2) 商标

截至评估基准日，杜商精机公司拥有 4 项商标，具体如下：

序号	权利人	商标图案	注册号	类别	有效期至	国家/地区
1	杜商精机公司	杜商	16182129	12	2026 年 04 月 06 日	中国
2	杜商精机公司	杜商	16182130	7	2026 年 04 月 06 日	中国
3	杜商精机公司		16182131	12	2026 年 12 月 06 日	中国
4	杜商精机公司		16182132	7	2027 年 01 月 13 日	中国

3) 软件著作权

序号	权利人	登记号	软件名称	发布日期	登记批准日期
1	杜商精机公司	2018SR872342	阀体和阀芯高精度一体化加工控制系统 V1.0	2016.12.28	2018.10.31
2	杜商精机公司	2018SR871796	电磁阀工件高精度珩磨控制系统 V1.0	2017.12.27	2018.10.31
3	杜商精机公司	2018SR869846	阀类测试机控制系统 V1.0	2017.12.28	2018.10.30

序号	权利人	登记号	软件名称	发布日期	登记批准日期
4	杜商精机公司	2018SR869841	电磁阀密封性智能测试控制系统 V1.0	2017.12.23	2018.10.30
5	杜商精机公司	2018SR869851	齿轮式无导程泵轴测试控制系统 V1.0	2017.12.21	2018.10.30

4) 作品著作权

序号	权利人	登记号	作品名称	登记类别	创作完成日期	首次发表日期
1	杜商精机公司	国作登记 -2016-F-00319808	TUSON	美术	2015.1.19	2015.1.20

4. 企业申报的表外资产

除上述无形资产外，杜商精机公司未申报其他表外资产。

四、价值类型及其定义

本次评估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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》；
11. 《资产评估执业准则——不动产》；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
15. 《专利资产评估指导意见》；
16. 《著作权资产评估指导意见》。

(三) 权属依据

1. 杜商精机公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 基准日股份持有证明、出资证明等；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
4. 国有土地使用权出让合同、房屋所有权证、国有土地使用证、不动产权证书、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、机动车行驶证、发票等权属证明；
5. 专利申请受理通知书、专利证书、商标注册证、软件著作权登记证书等相关权属证明；
6. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关财务报表；
3. 浙江省近期建筑材料价格信息资料；
4. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
5. 资产所在地的房地产市场价格的调查资料；
6. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
7. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、

运行记录等资料；

8. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料；
9. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
10. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；
11. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
12. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
13. 从同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据；
14. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及相关贷款市场报价利率；
15. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章；
16. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
17. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，也难以收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

杜商精机公司业务模式已经逐步趋于成熟，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的杜商精机公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和测算结果的合理性后，确定采用收益法的测算结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值 = Σ 各分项资产的评估价值 - Σ 各分项负债的评估价值
主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

货币资金主要包括库存现金和银行存款。对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值；对于外币现金和存款，按核实后的外币存款和基准日中国人民银行公布的外币中间汇率折合人民币确定评估值。

2. 交易性金融资产

交易性金融资产系购买的银行理财产品，以核实后的本金加计期后收益中截至评估基准日应享有的部分为评估值。

3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

（1）应收账款

应收账款款项期后基本已收回，故以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

（2）其他应收款

其他应收款账面余额包括应收的押金等，估计发生坏账的风险较小，故以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 预付款项

预付款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

5. 存货

存货包括原材料、库存商品、发出商品、委托加工物资、在库周转材料和在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

(1) 原材料和在库周转材料

原材料和在库周转材料购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面价值为评估值。

(2) 库存商品和发出商品

1) 对于销售价格高于账面成本的产品，本次对其采用逆减法评估，即按其不含增值税的售价减去销售税金和所得税，再扣除适当的税后利润计算确定评估值。计算公式如下：

评估值 = 商品数量 × 不含增值税售价 × (1 - 销售税金占营业收入的比率) - 一部分税后利润

2) 对于销售价格低于账面成本的产品，本次对其采用逆减法评估，即按其不含增值税的售价减去销售税金后的余额计算确定评估值。计算公式如下：

评估值 = 商品数量 × 不含增值税售价 × (1 - 销售税金占营业收入的比率)

其中：销售税金率按企业近两年的销售税金占营业收入的比率确定；税后利润根据各商品的销售情况分别确定。

3) 对于库龄较久企业已计提存货跌价准备的库存商品，分别按以下情况处理：对仍有使用价值的库存商品按其可变现净值确定评估值；对期后已无法销售的库存商品，估计可变现净值较小，将其评估为零。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

(3) 委托加工物资

委托加工物资的主要材料的市场价格变化不大，故以核实后的账面价值为评估值。

(4) 在产品

在产品可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，以核实后的账面价值为评估值。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物包括工业厂房以及住宅用房等，待估建筑物的类别存在较大差异，因此根据本次评估目的、资料收集情况及待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况等，本次采用不同的评估方法。

(1) 对于工业厂房等建筑物，由于其类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

2) 成新率的确定

A. 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

B. 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

(2) 对于位于嘉善县洪福东路 666 号加州阳光城小区的住宅用房，由于周边类似商品房交易较为活跃，本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应

土地使用权的评估价值。

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产（参照物）的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。

1) 可比实例的选定

一般选择三个以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的建筑物作为可比实例，再将上述可比实例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

2) 因素修正调整计算

根据待估建筑物与可比实例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等因素的不同，对可比实例的价格进行交易情况、交易日期、不动产状况修正，得出比准价格。计算公式为：

待估建筑物比准价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况修正系数

3) 评估价值的确定

对于各可比实例测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值。本次评估按算术平均值确定评估价值。

本次委估住宅用房的评估价值按市场法下得出的不含契税的住宅用房价值并加计相应契税确定。计算公式为：

商品房评估价值 = 不含契税的商品房价值 × (1 + 契税税率)

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值
= 重置成本 × 成新率 - 功能性贬值 - 经济性贬值

对于二手设备，在成新率方面作适当考虑。

(1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

1) 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

2) 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

3) 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

4) 对于已使用年限超过经济耐用年限的委估设备，按其预计的尚可使用年限确定其年限法成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

(3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

(4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的产量下降、使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

3. 在建工程

在建工程包括土建工程和安装工程。其中土建工程系公司新建的二期厂房项目，安装工程系测试机设备安装工程。

评估人员在核查在建项目财务记录的基础上，对有关工程进行了实际查勘。由于项目建设不久，各项投入时间较短，支出合理，工程进度正常，主要材料、设备、

人工的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

4. 无形资产—土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2020 年 12 月 31 日工业用途用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得，本次评估选用市场法。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

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

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数；

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数；

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数；

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数；

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数；

F：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数。

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值×（1+契税税率）

5. 无形资产—其他无形资产

列入评估范围的无形资产包括应用软件等项目以及账面未记录的 29 项专利权

（含专利申请）、4项商标、5项软件著作权与1项作品著作权。

对外购的财务软件，原始发生额正常，摊销合理，各软件现行市价与账面价值差异不大，故以核实后的账面值为评估值。

对于专利和商标等，由于其在杜商精机公司内协同、合并产生作用，因此，本次评估将这些专利和商标等视为对公司整体收益作出贡献的无形资产组合，采用收益法进行评估。

收益法是指通过估算待估无形资产在未来的预期正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估无形资产评估价值的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中 V：待估无形资产价值；

A_i ：第 i 年无形资产纯收益；

r：折现率；

n：收益年限。

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估专业人员选用收入分成法来确定无形资产贡献进而确定评估对象的评估价值。收入分成法系基于无形资产对收入的贡献率，以收入为基数采用适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。本次评估通过对无形资产的技术性能、经济性能进行分析，结合该无形资产的法定年限和其他因素，确定收益年限；采用风险累加法进行分析确定折现率。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用系液压网 APP 网络商铺使用权的摊余额，企业按 10 年摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了该项费用尚存的价值与权利。经核实，该项目原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位计提应收账款坏账准备、存货跌价准备、递延收益和或有对价产生的可抵扣差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，

故对上述递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

8. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付的设备款，因各款项期后能形成相应资产或权利，故以核实后的账面值为评估值。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括短期借款、交易性金融负债、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债等流动负债，及递延收益等非流动负债。评估人员通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，递延收益对应的项目已验收，但补助款对应的企业所得税仍需缴纳，本次以其后续应交的所得税确定评估值；其余各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(三) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 5 年（即至 2025 年末）作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 财务费用（不含利息支出）+ 资产（信用）减值损失 + 投资收益 + 资产处置收益 + 其他收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本 (WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——企业资本结构。

债务资本成本 K_d 采用基准日适用的一年期贷款市场报价利率（LPR），企业资本结构为零。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本；

R_f ——目前的无风险利率；

$Beta$ ——权益的系统风险系数；

ERP ——市场的风险溢价；

R_c ——企业特定风险调整系数。

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的。评估人员查询了中评协网站公布的由中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的截至评估基准日的中国国债收益率曲线，取得国债市场上剩余年限为10年和30年国债的到期年收益率，将其平均后作为无风险报酬率。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

(2) 资本结构

杜商精机公司基准日借款 400 万元已于 2021 年 4 月到期后归还，公司目前经营情况稳定，经营收入即可满足日常经营所需资金，从长期来看，无需借款经营，故杜商精机公司的资本结构 D/E 为零。

(3) 企业风险系数 Beta

考虑到可比公司数量、可比性、上市年限等因素，选取以周为计算周期，截至评估基准日前 36 个月的贝塔数据。通过同花顺 iFinD 金融数据终端查询沪、深两市同行业上市公司含财务杠杆的调整后 Beta 系数（相对于沪深 300 指数）后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ （公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构）对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

通过公式 $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1 - t) D/E]$ ，计算杜商精机公司带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(4) 计算市场的风险溢价

估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标，借助同花顺 iFinD 金融数据终端选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据进行测算。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险溢价。

(5) 企业特定风险调整系数 R_c 的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的风险特征、所处经营阶段、核心竞争力，以及其对应的经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险等，分析确定企业特定风险调整系数。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用评估基准日一年期贷款市场报价利率（LPR）。

(3) 加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

六) 非经营性资产（负债）和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经分析，截至评估基准日，杜商精机公司不存在溢余资产，存在 4 项非经营性资产，3 项非经营性负债。对非经营性资产（负债），按资产基础法中相应资产（负债）的评估价值确定其价值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，公司付息债务为短期借款。按资产基础法中相应负债的评估价值确定其价值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2021年6月10日开始，评估报告日为2021年6月25日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步评估报告；
4. 对初步评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

（1）本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

（2）本次评估以公开市场交易为假设前提；

（3）本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（4）本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

（5）本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（6）本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 本次评估中的收益预测是基于被评估单位提供的其在持续经营状况下企业的发展规划和盈利预测的基础上进行的；

(2) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德；

(3) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生；

(4) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致；

(5) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

3. 特殊假设

杜商精机公司目前被认定为高新技术企业，企业所得税率为 15%。本次评估假设杜商精机公司在高新技术企业资质到期后，未来能够持续通过高新技术企业认证，即未来仍按照 15%的税率计缴企业所得税。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，杜商精机公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 196,284,474.16 元，评估价值 232,979,532.26 元，评估增值 36,695,058.10 元，增值率为 18.69%；

负债账面价值 51,033,566.19 元，评估价值 50,572,312.42 元，评估减值 461,253.77 元，减值率为 0.90%；

股东全部权益账面价值 145,250,907.97 元，评估价值 182,407,219.84 元，评估增值 37,156,311.87 元，增值率为 25.58%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：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
一、流动资产	107,289,762.36	110,682,881.25	3,393,118.89	3.16
二、非流动资产	88,994,711.80	122,296,651.01	33,301,939.21	37.42
其中： 固定资产	46,373,559.73	56,192,540.00	9,818,980.27	21.17
在建工程	26,606,895.06	26,606,895.06		
无形资产	14,162,251.49	37,645,210.43	23,482,958.94	165.81
其中： 无形资产—土地使用权	13,533,721.06	19,207,080.00	5,673,358.94	41.92
无形资产—其他无形资产	628,530.43	18,438,130.43	17,809,600.00	2,833.53
长期待摊费用	84,000.00	84,000.00		
递延所得税资产	579,935.52	579,935.52		
其他非流动资产	1,188,070.00	1,188,070.00		
资产总计	196,284,474.16	232,979,532.26	36,695,058.10	18.69
三、流动负债	50,490,914.70	50,490,914.70		
四、非流动负债	542,651.49	81,397.72	-461,253.77	-85.00
负债合计	51,033,566.19	50,572,312.42	-461,253.77	-0.90
股东权益合计	145,250,907.97	182,407,219.84	37,156,311.87	25.58

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，杜商精机公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 218,252,400.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

杜商精机公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 182,407,219.84 元，采用收益法评估的结果为 218,252,400.00 元，两者相差 35,845,180.16 元，差异率为 16.42%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣

减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位申报的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，而对于企业未申报的客户资源、人力资源等无形资产或资源，由于难以对上述各项无形资产或资源对未来收益的贡献进行分割，故未对其单独进行评估，资产基础法评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。

收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业客户资源、人力资源等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。采用收益法评估得到的价值是企业整体资产获利能力的量化，运用收益法评估能够真实反映企业整体资产的价值。收益法能够弥补资产基础法仅从各单项资产价值加和的角度进行评估而未能充分考虑企业整体资产所产生的整体获利能力的缺陷，避免了资产基础法对效益好或有良好发展前景的企业价值被低估、对效益差或企业发展前景较差的企业价值高估的不足。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 218,252,400.00 元（大写为人民币贰亿壹仟捌佰贰拾伍万贰仟肆佰元整）作为杜商精机公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对杜商精机公司股东全部权益价值评估中，评估人员对其提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是杜商精机公司的责任，评估人员的责任是对杜商精机公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若杜商精机公司不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结论和杜商精机公司股东全部权益价值评

估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，杜商精机公司存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

杜商精机公司以拥有的嘉善县房权证善字第 S0084185、S0084186、S0084187、S0084188 号房屋所有权证记载的房产（建筑面积合计 13,838.07 平方米），以及善国用（2014）第 00808709 号国有土地使用证记载的土地使用权（土地面积 8,553.10 平方米）为抵押物，为其向中国农业银行姚庄支行借款 400 万元人民币提供担保，担保期限为 2017 年 12 月 19 日至 2020 年 12 月 18 日。截至评估基准日，杜商精机上述抵押借款实际余额为 400 万元。该项抵押资产已于 2021 年 4 月解除抵押。

杜商精机公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，公司不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 新型冠状病毒肺炎疫情现已在全球多国爆发，已经对宏观经济以及市场信息产生重大影响。但目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

4. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员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，通过实地勘察作出的判断。

本次评估中，评估人员未对各种建、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，评估人员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，通过实地勘察作出的判断。

5. 在资产基础法评估时，除库存商品及发出商品外，未对其他各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

7. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

8. 本评估机构及评估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、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。

9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、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结果。

7. 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 6 月 25 日。



陈婉子
陆锋

