
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海宝丰机械制造有限公司拟增资扩股
所涉及的上海宝丰机械制造有限公司的
股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字[2022]第 060039 号



上海立信资产评估有限公司

2022 年 7 月 31 日

目 录

声明	- 1 -
资产评估报告摘要	- 3 -
资产评估报告正文	- 5 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、评估目的	- 9 -
三、评估对象和评估范围	- 9 -
四、价值类型	- 14 -
五、评估基准日	- 14 -
六、评估依据	- 15 -
七、评估方法	- 17 -
八、评估程序实施过程和情况	- 34 -
九、评估假设	- 36 -
十、评估结论	- 37 -
十一、特别事项说明	- 41 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 43 -
十三、资产评估报告日	- 44 -
附件	- 46 -

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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）本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）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，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

上海宝丰机械制造有限公司拟增资扩股
所涉及的上海宝丰机械制造有限公司的
股东全部权益价值
资产评估报告
摘要

信资评报字[2022]第 060039 号

以下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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海宝丰机械制造有限公司的委托，按照有关法律、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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对上海宝丰机械制造有限公司拟实施增资扩股行为而涉及的上海宝丰机械制造有限公司（以下简称：“宝丰机械”）的股东全部权益在 2021 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：

评估对象：宝丰机械的股东全部权益价值。

评估范围：宝丰机械的全部资产和负债。根据宝丰机械在 2021 年 12 月 31 日的经审计的资产负债表反映，公司总资产账面值为 32,535.20 万元，负债账面值为 12,684.97 万元，净资产账面值为 19,850.23 万元。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

评估目的：增资扩股

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、资产基础法，最终选取收益法的结果。

评估结论：经评估，宝丰机械在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 28,500 万元，大写人民币贰亿捌仟伍佰万元整。

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2021年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	29,520.20			
非流动资产	3,015.00			
其中：固定资产	1,216.88			
在建工程	32.85			
无形资产	397.50			
递延所得税资产	367.77			
其他非流动资产	1,000.00			
资产总计	32,535.20			
流动负债	12,684.97			
非流动负债				
负债总计	12,684.97			
所有者权益合计	19,850.23	28,500.00	8,649.77	43.58

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自2021年12月31日至2022年12月30日有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

上海宝丰机械制造有限公司拟增资扩股
所涉及的上海宝丰机械制造有限公司的
股东全部权益价值
资产评估报告
正文

信资评报字[2022]第 060039 号

上海宝丰机械制造有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施增资而涉及的上海宝丰机械制造有限公司（以下简称：“宝丰机械”）的股东全部权益在 2021 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人（被评估单位）

企业名称：上海宝丰机械制造有限公司（简称：宝丰机械）

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：上海市宝山区工业路 458 号

法定代表人：彭寅生

注册资本：11800 万元

统一社会信用代码：91310113734085795W

成立日期：2001 年 12 月 17 日

营业期限：2001年12月17日至不约定期限

经营业务范围：机械设备、制冷及空调设备、机电设备制造、销售、安装服务；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. 企业性质及历史沿革

宝丰机械系由联化科技股份有限公司、彭兆春、周洪剑于2001年12月共同出资组建，初始注册资本为人民币500.00万元。其中：联化科技股份有限公司出资255.00万元，占注册资本的51%；彭兆春出资195.00万元，占注册资本的39%；周洪剑出资50.00万元，占注册资本的10%。上述注册资本缴纳情况业经上海同诚会计师事务所审验，并出具同诚会验[2001]第6088号验资报告。

经过多次增资及股权转让，截止评估基准日，宝丰机械股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）
联化科技股份有限公司	10,800.00	10,800.00	91.5254
台州市联化进出口有限公司	1,000.00	1,000.00	8.4746
合计	11,800.00	11,800.00	100.00

2. 资产、负债结构和经营状况

宝丰机械近3年的资产、负债和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	17,460.19	19,991.74	32,535.20
负债	5,478.94	6,839.91	12,684.97
所有者权益	11,981.24	13,151.82	19,850.23

宝丰机械近3年经营成果如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年
一、营业收入	19,371.62	21,107.94	27,943.07
减：营业成本	13,927.84	15,954.60	22,418.74
税金及附加	85.74	106.98	121.20

项目	2019年	2020年	2021年
销售费用	1,295.91	1,009.19	421.77
管理费用	1,874.50	1,749.88	2,018.11
研发费用	917.39	922.63	908.21
财务费用	-6.47	1.78	-157.85
加：公允价值变动收益			-
其他收益		38.00	61.06
信用减值损失	137.23	-6.75	-1,192.57
资产减值损失	-57.59	-39.47	55.23
资产处置收益			1.15
二、营业利润	1,356.35	1,354.66	1,137.76
加：营业外收入	14.02	3.95	10.56
减：营业外支出	34.72	52.23	
三、利润总额	1,335.65	1,306.38	1,148.32
减：所得税费用	63.52	135.82	49.92
四、净利润	1,272.13	1,170.56	1,098.40

注：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[2021]第 ZA12213 号、信会师报字[2022]第 ZA13499 号）。

3. 企业经营场所情况介绍

宝丰机械公司经营场地位于上海市宝山区工业路 458 号，系自有房产。

4. 企业业务概况

上海宝丰机械制造有限公司专业从事传热系统研究、开发、以及成套设备制造、安装。主要生产空冷器、复合型空冷器、蒸发式冷凝器、闭式冷却塔、化工装置用一二类压力容器等产品，共有三十余种类型二百三十多种规格的主导产品，广泛应用于天然气、化工、石油、冶金、食品、医药等行业。

5. 分支机构介绍

宝丰机械公司评估基准日拥有 1 家新设立的全资子公司，其基本信息如下：

金额单位：人民币万元

序号	企业名称	成立时间	注册资本	实收资本	持股比例	主营业务	经营地
1	盐城宝丰新能源装备有限公司	2021年12月	2000	-	100%	电气安装、特种设备制造等	盐城市

*宝丰机械公司于2021年12月20日设立盐城宝丰新能源装备有限公司，截至2021年12月31日，公司尚未对盐城宝丰实际出资，盐城宝丰仅完成工商注册登记，尚未开展经营活动，未开设银行账户及建立账套核算，对外亦不存在担保承诺、诉讼及负债的情况。

6. 会计政策和主要税率

宝丰机械执行《企业会计准则—基本准则》，其主要税项及税率见下表列示：

税种	税率（%）	计税基础	备注
企业所得税	15	应纳税所得额	注*
增值税	13	应纳税增值额	
城市维护建设税	5	应纳流转税额	
教育费附加	5	应纳流转税额	

注：2019年10月，经上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务总局上海市税务局联合批准，公司被认定为上海市高新技术企业，取得证书编号为GR201931002418的高新技术企业证书，有效期3年。从2019年度起享受高新技术企业所得税优惠政策，自2019年至2021年公司按15%的税率计缴企业所得税。公司目前已经开始了高新企业复审工作。

宝丰机械税务机关隶属于上海市宝山区税务局第二税务所。

（二）委托人与被评估单位的关系

本评估项目的委托人即被评估单位。

（三）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的

合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是增资扩股。

为便于公司转型扩产，上海宝丰机械制造有限公司拟实施增资扩股，故委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的上海宝丰机械制造有限公司股东全部权益价值进行评估，为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为宝丰机械的股东全部权益价值。评估范围为宝丰机械的全部资产和负债。根据宝丰机械在2021年12月31日经审计的公司资产负债表反映，公司总资产账面值为32,535.20万元，负债账面值为12,684.97万元，净资产账面值为19,850.23万元。具体为：

1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

项 目	账面金额（元）
流动资产	295,202,075.66
货币资金	2,538,188.50
应收票据	760,600.00
应收账款	78,074,821.49
预付账款	5,102,285.47
其他应收款	144,313,722.95
存货	64,176,628.70
其他流动资产	235,828.55
非流动资产	30,149,995.24
长期股权投资	0.00
固定资产	12,168,802.52
在建工程	328,543.68
无形资产	3,974,996.94

递延所得税资产	3,677,652.10
其他非流动资产	10,000,000.00
资产总额	325,352,070.90
流动负债	126,849,742.62
非流动负债	0.00
负债总额	126,849,742.62
净资产	198,502,328.28

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，且上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：信会师报字[2022]第 ZA13499 号）审计报告。

2. 企业申报的无形资产及表外资产的类型、数量

委估的无形资产账面原值 6,257,400.00 元，账面净值为 3,974,996.94 元，系公司持有的土地使用权的摊余价值。

截止评估基准日，宝丰机械公司拥有 2 项发明专利和 35 项实用新型专利，具体明细如下：

序号	实用新型名称	专利号	专利申请日	专利权人	专利性质
1	带翅片的混流型蒸发式冷凝器及其冷凝盘管	ZL 2011 1 0393847.7	2011 年 12 月 1 日	上海宝丰 上海海洋大学	发明专利
2	一种收水器弧形板及收水器	ZL 2012 2 0614941.0	2012 年 11 月 20 日	上海宝丰	实用新型
3	一种喷嘴	ZL 2012 2 0660564.4	2012 年 12 月 4 日	上海宝丰	实用新型
4	进风格栅	ZL 2013 2 0300737.6	2013 年 5 月 28 日	上海宝丰	实用新型
5	蒸发式冷凝器的墙板	ZL 2013 2 0300080.3	2013 年 5 月 28 日	上海宝丰	实用新型
6	一种蛇形盘管	ZL 2013 2 0261796.7	2013 年 5 月 10 日	上海宝丰	实用新型
7	一种蒸发式冷凝器进风格栅	ZL 2013 2 0459202.3	2013 年 7 月 26 日	上海宝丰	实用新型
8	用于制冷系统的空气分离器	ZL 2013 2 0883356.5	2013 年 12 月 30 日	上海宝丰	实用新型
9	一种制冷系统	ZL 2014 2 0435866.0	2014 年 8 月 4 日	上海宝丰	实用新型
10	一种螺旋盘管架	ZL 2014 2 0322775.6	2014 年 6 月 17 日	上海宝丰	实用新型
11	一种喷嘴	ZL 2014 2 0352668.8	2014 年 6 月 27 日	上海宝丰	实用新型

12	板式换热器	ZL 2015 2 0999025.7	2015 年 12 月 4 日	上海宝丰 上海海洋大学	实用新型
13	扩压管及包括其的蒸发式冷凝器	ZL 2017 2 0101932.4	2017 年 1 月 26 日	上海宝丰	实用新型
14	可拆卸面板装置及包括其的蒸发式冷凝器箱体	ZL 2016 2 1477580.4	2016 年 12 月 30 日	上海宝丰	实用新型
15	换热管及包括其的蒸发式冷凝器	ZL 2017 2 0101934.3	2017 年 1 月 26 日	上海宝丰	实用新型
16	压力表接头装置	ZL 2016 2 1479305.6	2016 年 12 月 30 日	上海宝丰	实用新型
17	蒸发式冷凝器用可控进风格栅	ZL 2017 2 1922264.8	2017 年 12 月 29 日	上海宝丰	实用新型
18	用于蒸发式冷凝器的水盘	ZL 2017 2 1921262.7	2017 年 12 月 29 日	上海宝丰	实用新型
19	蒸发式冷凝器用喷淋水箱	ZL 2017 2 1921251.9	2017 年 12 月 29 日	上海宝丰	实用新型
20	焊接管箱换热管束试压工装夹具	ZL 2017 2 1905558.X	2017 年 12 月 29 日	上海宝丰	实用新型
21	板式换热器	ZL 2015 1 0884765.0	2015 年 12 月 04 日	上海宝丰 上海海洋大学	发明专利
22	一种无需停机清洗过滤装置的蒸发式冷凝器用喷淋系统	ZL 2018 2 1716046.3	2018 年 10 月 23 日	上海宝丰	实用新型
23	一种蒸发式冷凝器用带视镜功能的快开式盘管检修门	ZL 2018 2 1716024.7	2018 年 10 月 23 日	上海宝丰	实用新型
24	一种蒸发式冷凝器用可调节补水量的移动浮球阀组件	ZL 2018 2 1716004.X	2018 年 10 月 23 日	上海宝丰	实用新型
25	一种蒸发式冷凝器用偏心异径喷淋管	ZL 2018 2 1718228.4	2018 年 10 月 23 日	上海宝丰	实用新型
26	一种静音消白雾型横流开式冷却塔	ZL 2019 2 0981051.5	2019 年 6 月 27 日	上海宝丰	实用新型
27	一种可“敞篷”式蒸发冷却装置	ZL 2019 2 0974607.8	2019 年 6 月 26 日	上海宝丰	实用新型
28	一种节水静音无白雾型蒸发换热装置	ZL 2019 2 0974617.1	2019 年 6 月 27 日	上海宝丰	实用新型
29	一种低漂水消白雾蒸发式冷凝器	ZL 2019 2 0974606.3	2019 年 6 月 26 日	上海宝丰	实用新型
30	一种带过冷功能的冷凝盘管	ZL 2017 2 0973565.6	2019 年 6 月 26 日	上海宝丰	实用新型
31	一种“抽屉”式蒸发冷却装置	ZL 2019 2 0973543.X	2019 年 6 月 26 日	上海宝丰	实用新型
32	一种带升温降湿功能的蒸发冷却装置	ZL 2020 2 2009930.7	2020 年 9 月 15 日	上海宝丰	实用新型
33	一种蒸发式冷凝器用水位控制装置	ZL 2020 2 2007901.7	2020 年 9 月 15 日	上海宝丰	实用新型
34	一种新型闭式循环的换热装置	ZL 2020 2 2007941.1	2020 年 9 月 15 日	上海宝丰	实用新型

35	一种蒸发式冷凝器用多功能引风装置及蒸发冷却装置	ZL 2020 2 2007945.X	2020年9月15日	上海宝丰	实用新型
36	一种分体式过滤装置	ZL 2020 2 2008004.8	2020年9月15日	上海宝丰	实用新型
37	一种可移动和叠加的废液储罐	ZL 2020 2 2008005.2	2020年9月15日	上海宝丰	实用新型

上述委估的专利均已获得注册登记证书，且均在注册有效期内。

同时，企业拥有 1 项注册商标，商标清单如下：

序号	商标名称或图形	注册人	注册号	状态	专用权期限
1		上海宝丰	12858472	注册	2014/12/28-2024/12/27

上述委估的商标已获得注册登记证书，且在注册有效期内。

除上述资产外，未申报其他表外资产。

3. 评估范围中的主要资产情况

根据企业评估填报的资料，委估主要实物资产情况如下：

(1) 存货

委估存货账面值 65,119,045.95 元，计提存货跌价准备 942,417.25 元，账面净值 64,176,628.70 元，主要包括原材料、产成品、委外加工物资和在产品 4 大类。其中：原材料账面值 22,867,752.82 元，明细 2755 项，系企业外购生产用的碳钢板、镀铝锌板、无缝管、水泵、蝶阀等材料部件；产成品账面值 12,307,879.76 元，明细 90 项，系企业库存的液封罐、蒸发式冷凝器、冷凝液空冷器等产品；委托加工物资账面值 295,106.76 元，明细 17 笔，系企业委托上海港桥振兴机械设备有限公司等加工单位加工的无缝管碳钢盘管、碳钢翅片管束等；在产品账面值 29,648,306.61 元，明细 100 项，系企业生产过程中各类换热和容器产品。

(2) 固定资产—房屋建筑物

委估的固定资产—房屋建筑物均位于上海市宝山区工业路 458 号，用途为工业和配套办公用房。根据资产占有方提供的明细和不动产权证，上海宝丰机械制造有限公司的委估对象房屋建筑物共 25 项，总建筑面积约 15,180.58 平方米，其中委估对象 1—4 的房屋建筑物已办理产证，产证面

积 13,747.58 平方米。后续的生产车间扩建工程和配电房等未办理产证。委估的固定资产—房屋建筑物的账面原值 23,860,533.88 元，账面净值 6,435,287.06 元。

(3) 固定资产—设备

委估固定资产-设备类中账面原值 15,708,438.60 元，账面净值 5,733,515.46 元，包括机器设备、运输设备、电子设备三类。其中：

机器设备账面原值 11,051,701.87 元，账面净值 3,965,359.19 元。委托评估的机器设备主要为激光开卷落料机、液压板料折弯机、液压三辊对称式卷板机、管板自动焊接设备、智能金属管棒涡流探伤仪等设备，共计 188 项，正常使用中。

运输设备账面原值 675,159.18 元，账面净值 33,757.96 元。企业申报运输设备 3 项，有 2 辆商务轿车，1 辆路霸电动车，均正常使用中。

电子设备账面原值 3,981,577.55 元，账面净值 1,734,398.31 元。企业申报 237 项电子设备，主要包括坡口机、看谱仪、硬度计、光钎激光打标机、触摸屏、可编程逻辑控制器及其他办公家具，此外还有电子计算机、空调等，正常使用。

(4) 在建工程—土建工程

委估在建工程账面金额 328,543.68 元，为办公楼 6 层品寓的装修费用。

(5) 无形资产—土地使用权

委估的土地使用权位于上海市宝山区工业路 458 号，宗地面积为 22,621 平方米。截止评估基准日，无形资产-土地使用权账面原值为 6,257,400.00 元，账面净值合计为 3,974,996.94 元。

具体情况如下：

序号	土地权证编号	用途	用地期限	面积 (m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	沪房地宝字 (2008)第 004113号	工业用 地	2053/7/6	22,621.00	6,257,400.00	3,974,996.94
合计				22,621.00	6,257,400.00	3,974,996.94

4. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，宝丰机械承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

（二）企业主要业务情况分析

上海宝丰机械制造有限公司专业从事传热系统研究、开发、以及成套设备制造、安装。主要生产空冷器、复合型空冷器、蒸发式冷凝器、闭式冷却塔、化工装置用一二类压力容器等产品，共有三十余种类二百三十多种规格的主导产品，广泛应用于天然气、化工、石油、冶金、食品、医药等行业。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

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。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期	3.80%
五年期及以上	4.65%

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》（2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
4. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
5. 其他有关法规和规定。

（二）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——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
9. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
10. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号);
11. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
12. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
13. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
14. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
15. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
16. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
17. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
19. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
20. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(三) 行为依据

资产评估委托合同。

(四) 权属依据

1. 营业执照、章程;
2. 主要设备购置发票;
3. 房地产权属证明;
4. 车辆行驶证;
5. 专利证书;

6. 长期股权投资单位营业执照、章程；
7. 其他产权证明资料。

（五）取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
2. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
3. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
4. 公司提供的部分合同、协议等；
5. 公司提供的未来盈利预测资料；
6. 上市公司经营数据；
7. 评估人员现场勘察记录；
8. 同花顺资讯；
9. 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）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超

额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法选择

依据相关准则，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法），是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评

估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

宝丰机械属于机械制造业，是一个具有一定获利能力的企业或未来经济效益可持续发展的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用收益法、资产基础法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选用资产基础法作为评估结论。

◆ 收益法评估方法的简介

1. 收益法简介及适用的前提条件

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一，这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

(1) 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；

(2) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；

(3) 被评估资产预期收益年限可以预测。

2. 收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

(2) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

(3) 由上述二项资产价值的加和，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流量折现模型。

3. 收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式：

本次评估采用现金流折现方法(DCF)对企业经营性资产进行评估，收益口径为股权自由现金流（FCFE），相应的折现率采用 CAPM 模型。基本公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中：P 为经营性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

F_i 为第 i 年净现金流量；

n 为预测第末年。

付息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

溢余资产：是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

(2) 收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

上海宝丰公司成立于 2001 年 12 月，为有限责任公司，营业执照营业期限为自 2001 年 12 月 17 日至不约定期限。上海宝丰公司处于换热设备行业，考虑到该行业没有特殊性，且被评估单位运行比较稳定，可保持持续经营，本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2021 年 12 月 31 日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2022 年至 2026 年采用详细预测，因此我们假定 2027 年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期 2026 年的水平。

(3) 未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为股权自由现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，其计算公式为：

股权自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 - 债务本金偿还 + 新发行债务

(4) 折现率

本次评估采用资本资产定价模型(CAPM)来确定净现金流量的折现率。折现率的计算公式如下:

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中: R_f : 无风险利率;

β : 股权系统性风险调整系数;

R_m : 市场收益率;

$(R_m - R_f)$: 市场风险溢价;

ε : 特定风险报酬率。

(5) 溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产,主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

(一) 流动资产的评估

1. 货币资金的评估

货币资金包括银行存款和其他货币资金。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对银行存款、其他货币资金查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表,并对企业银行存款账户进行函证后,按核实调整后的账面值作为评估值。

2. 应收款项融资

委估的应收款项融资均为无息银行承兑汇票,对无息且未到期的承兑汇票按核实后账面值确定评估值。

3. 应收款项(应收账款、预付账款、其他应收款)的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料和目前调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关财务核算规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。

4. 存货的评估

存货的评估原则上分为两大类，一类是为产品生产或管理所需的物资，例如原材料、低值易耗品等；一类是处于生产流程中的半成品和产成品。委估的存货主要包括原材料、产成品、在产品和发出商品。依据资产占有方提供的存货清单，我们核对了有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行了盘点，现场勘察了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度，对发出商品核对了相关订单、合同及出库单。在此基础上，我们对委托评估的存货等分别进行评估。产品生产所需的物资以其重置价值为基础，而产成品或各种形式的在产品的评估则以变现（销售）所得为基础。

（1）原材料的评估

对于正常使用的原材料、在库周转材料，由于周转速度较快，购置时间短，账面值接近基准日市价，因此以账面值确认评估值。对于呆滞的原材料使用处置价值进行评估。

（2）委外加工物资

评估人员查阅相关委外加工协议、出库单等资料，核实委托加工物资账面价值、数量和金额记录正确。经了解，企业与委托加工方每月定期结

算，周转速度较快，其账面价值基本可以体现委托加工物资的现时价值，以核实后账面价值确定评估值。

（3）产成品的评估

根据产成品的市场适销程度，将产成品划分为正常销售产品和滞销积压产品。依据产成品销售成本率、销售费用率及相关的税费率，以完全成本为基础，根据每一产品的市场销售情况，决定是否加上适当的利润或是低于成本，分别确定评估计算公式进行评估。本项评估所涉及的产成品均属正常销售产品。

产成品一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是低于成本。对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

（4）在产品的评估

委估的在产品系刚刚分期投入的原料，考虑的原材料价格均近期购置，市场价格变动不大，故按照核实后的账面值确定评估值。

5.其他流动资产

其他流动资产系增值税留抵税额。评估人员查阅了相关的纳税申报表和入账凭证，情况属实，本次评估按照核实后的账面值确定评估值。

（二）长期股权投资的评估

长期投资作为一种企业资产，它是对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。对企业长期投资权益的评估应当使用收益现值法。但是由于我国现行统计口径不一，收益现值法各种参数的选取有较大的不确定性，因而目前通常还是用资产基础法对长期投资进行评估。

长期投资的评估值为投资单位在被投资单位中按股权比例所占有的净资产额：对控股的长期投资，净资产额为对被投资单位进行整体评估后的净资产评估值。

（三）房屋建筑物及构筑物的评估

委估房屋建筑物和构筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法--计算公式：评估价值＝重置价值×成新率

（1）重置价值的确定

重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用、建设单位管理费、资金成本等。其计算公式为：

重置价值＝工程造价＋前期(专业)费用＋管理费＋资金成本

A、工程造价

工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法等方法加以确定。

概预算编制法即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法，当引用最近竣工的工程，因其工程造价基本接近现行建筑造价的工程项目，直接引用原结算的造价计算工程及其费用的组成内容，或者进行适当微调，故亦视同为概预算编制法。

预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定，或采用同一定额但时间较长，建筑材料等市场变化较大，则利用原决算工程量，或者进行适当修改后，套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

市价法即在评估中通过可靠的途径，如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依据，计算被估项目单方造价的方法，但房屋建筑物建造日期、层数、层高、跨度、跨数、装修、设备等和选择的案例有差别时则应进行调整，以调整后的建筑单方造价计算评估对象的单方造价。

具体修正计算详见评估举例。

B、前期费用及管理费用，根据本市现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定。一般情况下，前期费用包括规划、

设计费，可行性研究费、勘察设计费、招标费，各种预算费、审查费、标底编制费、临时设施建设费等。期间费用主要为工程监理费、建设单位管理费等工程建设期间发生的各项费用。

C、利息按照现行的贷款利率标准，工期根据建筑物面积、规模等因素确定。

(2) 建筑面积的确定

房屋建筑面积的面积以法定权证记载的数字为准；没有权证的，以委托方提供的技术说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准；既无权证又无相关资料的，以现场查勘估算的面积为准。

(3) 成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

A、年限法计算公式：

年限成新率 = $1 - \text{已使用年限} / \text{建筑物耐用年限}$

已使用年限 = 评估基准日 - 建筑物竣工日期

规定耐用年限：按建设部颁布的《房地产估价规范》中规定的各类建筑物耐用年限标准，并对建筑物进行现场质量鉴定后，确定规定耐用年限。

B、完好分值率法

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据，评分标准，根据现场勘查技术鉴定，采用打分法确定成新率。计算公式：

完好分值率 = $(\text{结构打分} \times \text{评分系数} + \text{装修打分} \times \text{评分系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) \times 100\%$

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定，如年限法成新率过低或为负值，无法体现其合理性，则直接按照完好分值率确定建筑物的成新率。

计算公式：综合成新率 = 年限成新率 $\times 0.4$ + 完好分值率 $\times 0.6$

（四）机器设备（含机器设备、电子设备、车辆等）的评估

机器设备（含电子设备、车辆等）的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

评估公式如下：评估值=重置全价×成新率

1、重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

被评估单位购进设备的增值税可抵扣，本项评估中有关重置全价中应扣除相应增值税。

被评估设备在原地续用，重置全价以现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如运杂费、安装调试费、资金成本和其他合理费用）来确定。

（1）进口设备重置全价的确定：

重置全价=FOB 价+国外运输费+国外运输保险费+关税+增值税+外贸手续费+银行手续费+商检费+国内运输费+安装调试费+资金成本+其它合理费用-增值税额=CIF 价+关税+增值税+外贸手续费+银行手续费+商检费+国内运输费+安装调试费+资金成本+其它合理费用-增值税额

CIF 价通过向经销商询价取得。对无法询价及查阅到价格的设备，或用国内生产的类似设备的现行市价经调整加以确定，或根据购建合同按价格指数调整确定。对国内已有相同功能可替代的进口设备，根据替代原则，以国内相同功能设备的重置价为基数，按与进口设备的功能、质量、性能等方面的差异进行性价比的调整后确定重置价。

关税、增值税的确定：查询近期《中国海关报关实用手册-进出口关税税则》确定。

国外运输费、国外运输保险费、银行手续费、外贸手续费、商检费等费率照《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年）/本

评估机构编制的《设备评估常用参数》/《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（机械计[1995]1041号）或本次评估收集的资料中的相关指标按设备类别予以确定。

其它费用的确定同境内采购设备。

（2）境内采购设备重置全价的确定

重置全价=重置现价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他合理费用-增值税额

重置现价通过向生产制造厂和经销商询价取得，或查阅《机电产品报价手册》取得，或通过相关销售网站取得。对无法询价及查阅到价格的设备，或用类似设备的现行市价经调整加以确定，或根据购建成本按价格指数调整确定。

运杂费率、安装调试费率按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的资料中的相关指标按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指工程勘察设计费、监理费和建设方管理费等，按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的相关资料中的相关指标按设备类别予以确定。对于简单工程的设备，一般不考虑该费用。

资金成本主要为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

增值税额=重置现价 \div 1.13 \times 13%+（运杂费+安装调试费） \div 1.09 \times 9%+其他合理费用 \div 1.06 \times 6%

车辆重置全价计算公式如下：

车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用-增值税额

车辆购置税=车辆现价 \div 1.13 \times 10%

车辆的增值税额=车辆现价 \div 1.13 \times 13%

车辆的其他费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

2、综合成新率确定

(1) 对重大设备综合成新率的确定：在年限法成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

综合成新率 = 年限法成新率 × 调整系数 K，其中：

年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

调整系数 K = K1 × K2 × K3 × K4 × K5 等，即：

综合成新率 = 年限法成新率 × K1 × K2 × K3 × K4 × K5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量 K1、设备的运行状态和故障率 K2、设备的利用率 K3、设备的维护保养(包括大修理等)情况 K4、设备的环境状况 K5 等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备，综合成新率按以下公式确定：

综合成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

(2) 一般设备综合成新率直接采用年限法确定

综合成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备，成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

拟报废或无经济使用价值的设备按清理净回收价值确定评估值。

(五) 在建工程的评估

经现场勘查和在建工程账面核对，该部分在建工程费用主要为办公楼 6 层品寓的装修费用，至评估基准日，该部分在建工程施工进度约 90%，至现场勘查期间已完工。该部分装修费用已经在固定资产—房屋建筑物中合并评估。

（六）无形资产-土地使用权的评估

1、评估方法的选择及技术路线

资产评估师执行房地产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。评估人员深入细致地分析了委估对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的市场调查，具体分析如下：

评估房地产市场价值的主要方法有市场法、收益法和成本法等，评估时应根据委估对象的具体情况确定合适的评估方法。评估人员深入细致地分析了委估对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的市场调查，具体分析如下：

（1）市场法。在交易活跃的房地产市场中，通过对大量类似物业的交易价格进行分析调整，可以很好地反映委估对象的市场价值，故在有条件的情况下应当首选市场法进行评估。委估对象无形资产—土地使用权为工业用地用途的土地使用权，周边交易案例较多，符合市场法运用的条件。

（2）收益法。收益法一般适用于各类有持续租赁收入的经营性物业的评估。委估无形资产的用途为工业用地，委估无形资产的周边工业用地出租案例极少，周边的工业用地项目很难未来租金进行预测，故不采用收益法作为其中一种评估方法。

（3）成本法。成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要成本费用为基础，加上正常的利润和所纳税金，得到估价对象价值的一种方法。委估土地使用权位于上海市宝山区城区范围，周边土地征用和补偿标准近期末做更新，无法准确获取委估土地使用权的成本情况，故不适合使用成本法评估。

（4）基准地价修正法。基准地价修正法是指根据替代原理，利用城市基准地价、基准地价修正系数表等成果，就估价对象土地的区域条件和

个别条件等与其所处基准地价区域的平均条件相比较,并按照基准地价修正系数表选取相应的修正系数进行修正,从而求取估价对象土地在估价期日价格的方法。委估土地使用权所在的上海市于近期刚发布《上海市城乡建设用地基准地价成果 2020 年》和基准地价修正体系,评估基准日为 2020 年 1 月 1 日,基准地价修正体系完善。且委估土地使用权属于上海市基准地价 7 级用地范围内,故适合采用基准地价修正法作为其中的一种评估方法。

综上所述,本次估价分别采用市场法和基准地价修正法进行评估。

2、评估方法的介绍

(1) 市场法是根据替代原理,在一定市场条件下,选择同一供需圈内功能相似,近期已经发生交易的若干房地产交易实例,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估房地产进行比较,并对交易实例价格加以修正,从而确定委估房地产价格的方法。

市场法基本公式: 评估价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况修正 × 实物状况修正 × 权益状况修正

(2) 基准地价修正法是指根据替代原理,利用城市基准地价、基准地价修正系数表等成果,就估价对象土地的区域条件和个别条件等与其所处基准地价区域的平均条件相比较,并按照基准地价修正系数表选取相应的修正系数进行修正,从而求取估价对象土地在估价期日价格的方法。

基准地价内涵说明:

本次基准地价成果是分用途级别建设用地在一定设定条件下的土地使用权平均价格。

A、基准日: 2020 年 1 月 1 日;

B、用途: 包括住宅用地、商业用地、办公用地、研发用地、工业用地、公共管理与公共服务用地六大类用途;城镇区域细分为商品住房用地、租赁住房用地、批发零售商业用地、旅馆用地、办公用地、产业项目类研

发用地、通用类研发用地、产业项目类工业用地、标准厂房类工业用地、公共管理与公共服务用地（一类）、公共管理与公共服务用地（二类）、养老用地等十二小类。

C、权利类型：出让建设用地使用权；

D、使用年限：住宅用地 70 年，商业用地 40 年，办公和研发用地 50 年，产业项目类工业用地 20 年，标准厂房类工业用地 50 年，公共管理与公共服务用地 50 年；

E、开发强度：各用途各级别的设定容积率；

F、开发程度：“七通一平”，指宗地外通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气及宗地内场地平整；

G、物业运营与建设要求：商品住房用地、商业用地和办公用地未设物业持有、销售、代建、配建等要求；租赁住房用地、研发用地、工业用地和公共管理与服务用地应符合相关管理规定；

H、城镇区域：《上海市城市总体规划（2017-2035 年）划定的城镇空间（城市开发边界）范围；乡村区域：城镇空间（城市开发边界）范围外》根据《城镇土地估价规程》，基准地价系数修正法基本公式为

$$P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$$

式中：P:宗地价格；

P1b: 某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum Ki$: 宗地地价修正系数；

Kj: 估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D: 土地开发程度修正值。

（七）无形资产-其他无形资产的评估

无形资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法三种。

所谓成本法就是根据无形资产的成本来确定无形资产价值的方法。这里的成本是指重置成本，就是将当时所耗用的材料、人工等开支和费用用

现在的价格来进行计算而求得的成本，或者是用现在的方法来取得相同功能的无形资产所需消耗的成本。由于无形资产的成本具有不完整性、弱对应性和虚拟性，因此成本法在无形资产评估中使用的不多。

市场法就是根据类似无形资产的市场价经过适当的调整，来确定无形资产价值的方法。由于我国的市场经济尚不成熟，无形资产的交易更少，因此无形资产评估中市场法的使用也很少。

收益法是将无形资产在未来收益期内产生的收益，按一定的折现率折算成现值，来求得无形资产价值的方法。无形资产的价值，实际最终取决于能否给企业带来超额收益，所以目前在无形资产评估中，收益法是最常用的一种评估方法。

本次分别对不同的无形资产采用合理的评估方法进行评估，对于企业申报的专利，经向企业管理层了解，在企业未来生产产品和业务推广中都将用到企业目前所拥有的上述无形资产，专利是企业未来产品主要的技术标准和制备方法，对企业的生产经营产生较大的贡献，故本次对上述无形资产打包作为无形资产组采用收入分成法评估。

对于商标，经向企业管理层了解，企业商标不属于著名商标或驰名商标，并未对企业带来超额利润，主要起防御型商标作用，本次评估采用成本法对委估商标专用权进行评估。

（八）递延所得税资产的评估

递延所得税，简称递延税款，无论是借方还是贷方，应当根据其产生的原因分别逐一评估。由于减值准备或升值预期而产生的递延税款是一种时间性差异造成的资产（或负债），应当还原到它产生的源头合并重新评估，并按资产评估的常规，处理相关的所得税事项。

（九）其他非流动资产的评估

评估人员查阅了相关大额存单、银行对账单等审验程序核实了账面价值，核实无误。本次评估在核实账面金额基础上，补提定期存单截止评估

基准日的应收利息。

（十）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

（1）准备培训材料及拟定评估方案；

（2）组建评估队伍及工作组织方案；

（3）根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实,并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表,根据填报的内容,对实物资产状况进行察看、记录、核对,并与资产管理人员进行交谈,了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产,对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点;查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实。

根据委估资产的实际状况和特点,确定目标企业具体评估方法。

评估人员听取了企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍,了解该企业的资产配置和使用情况,收集有关经营和基础财务数据;分析企业的历史经营情况,特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因,分析其获利能力及发展趋势;分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素;根据企业的财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势,与管理层进行沟通交流,并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整;建立收益法、市场法评估定价模型。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料,分析、选择适用的评估方法,并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

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,评估报告经公司内部三级审核后,在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下,将评估结果与委托人(被评估单位)进行必要沟通。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。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 持续经营假设

即假定宝丰机械委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。

2. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响；

3. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；

4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（三）特定假设

1、企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

2、委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

3、委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；

4、委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

5、委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；

6、每年收入和支出现金流均匀流入和流出；

7、本次评估假设公司核心团队未来年度持续在公司任职，且不在外从事与公司业务相竞争业务；

8、上海宝丰公司于 2019 年被认定为高新技术企业，享受企业所得税优惠税率 15%，期限为 3 年，考虑到公司现行状况通过高新技术企业的认定且企业未来盈利预测相关指标符合高新技术企业的相关要求，因此预计未来仍然持续获得，故本次评估假设公司高新技术企业资格到期可正常延续，以后年度企业所得税率为 15%；

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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

（一）收益法评估结论

经收益法评估，宝丰机械在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 28,500.00 万元，增值额 8,649.77 万元，增值率 43.58%。

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A

流动资产	29,520.20			
非流动资产	3,015.00			
其中：固定资产	1,216.88			
在建工程	32.85			
无形资产	397.50			
递延所得税资产	367.77			
其他非流动资产	1,000.00			
资产总计	32,535.20			
流动负债	12,684.97			
非流动负债				
负债总计	12,684.97			
所有者权益合计	19,850.23	28,500.00	8,649.77	43.58

增值原因分析如下：

收益法评估是从被评估单位的未来盈利能力的角度对其价值的评价，是实体资产、技术类资产以及内控管理、客户资源、供销渠道、管理团队、人力资源等共同作用下的结果，由于被评估单位对应的经营业务预计收益前景较好，具有良好的盈利能力，被评估单位能够发挥相应效用，因而使得收益法结果高于其账面值。

（二）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，上海宝丰机械制造有限公司在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的总资产账面值为 32,535.20 万元，评估值为 40,352.22 万元，增值 7,817.02 万元，增值率 24.03%。总负债账面值为 12,684.97 万元，评估值为 12,684.97 万元，无增减变动。净资产账面值为 19,850.23 万元，评估值为 27,667.25 万元，增值额 7,817.02 万元，增值率 39.38%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	29,520.20	29,719.44	199.24	0.67
非流动资产	3,015.00	10,632.78	7,617.78	252.66
其中：固定资产净额	1,216.88	3,937.83	2,720.95	223.60
在建工程净额	32.85		-32.85	-100.00
无形资产净额	397.50	5,340.60	4,943.10	1,243.55
递延所得税资产	367.77	353.63	-14.14	-3.84

其他非流动资产	1,000.00	1,000.72	0.72	0.07
资产总计	32,535.20	40,352.22	7,817.02	24.03
流动负债	12,684.97	12,684.97		
非流动负债				
负债总计	12,684.97	12,684.97		
净资产（所有者权益）	19,850.23	27,667.25	7,817.02	39.38

评估值增减原因分析：

1、流动资产账面值 29,520.20 万元，评估值为 29,719.44 万元，评估增值 199.24 万元，增值的主要原因是存货评估考虑了部分利润所致。

2、固定资产-房屋建筑物账面净值 643.53 万元，评估值为 3,272.79 万元，评估增值 2,629.27 万元，增值的主要原因在于大量委估房屋建筑物建设于 2002—2010 年期间，近 10 年的工程造价有一定幅度的上涨，且企业对房屋建筑物采用了快速折旧，账面净值仅为账面原值的 30%左右，而建筑物的实际成新率多在 60%以上。这造成了评估增值。

3、固定资产-设备账面净值 573.35 万元，评估值为 665.03 万元，评估增值 91.68 万元，增值的主要原因：会计折旧与实际损耗之间差异。

4、无形资产账面净值 397.50 万元，评估值为 5,340.60 万元，评估增值 4,943.10 万元，增值的主要原因是（1）委估地块于 2003 年 7 月获得，近 20 年来上海市的工业用地价格有较大幅度的上升，导致评估增值；（2）将账外无形资产纳入评估范围所致。

5、递延所得税资产账面值 367.77 万元，评估值为 353.63 万元，评估减值 14.14 万元，减值的主要原因是本次对存货重新进行了评估，故对存货跌价准备评估为 0，从而对因存货跌价准备而计提的递延所得税资产评估为 0。

（三）评估结论的选取及原因分析

1.两种方法差异原因分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 28,500.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 27,667.25 万元高 832.75 万元，

高 3%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，企业核心资产为固定资产，资产基础法评估结果与该等实物资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联，其估值结果难以准确反映被评估单位各项资产和负债作为一个企业整体未来的综合获利能力。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小。

资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法价值内涵包括企业不可确指的无形资产，所以评估结果比资产基础法高。

2. 评估结论选取

根据本项目评估目的和委估资产的具体情况，经综合分析，评估人员确定以收益法评估结果 28,500 万元作为本次经济行为的评估结果更为合理。

(四) 关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性，本次收益法评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，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，故本次收益法没有考虑资产的流动性对评

估对象价值的影响。

（五）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估引用了立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告（信会师报字[2022]ZA13499 号）。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

4. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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。

5. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，

我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6. 除非另有说明，在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对委估资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

7. 资产评估师获得的被评估单位编制的盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对其提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，并与被评估单位的管理层进行讨论沟通，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。盈利预测本身是基于基准日时点的市场环境和企业经营要素基础下，对未来经营业绩最大可能实现状态的估计和判断，资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。如市场环境和企业经营发生变化时，则可能导致实际经营与盈利预测出现差异，进而影响评估报告中的结论，提请报告使用人关注使用该评估报告。

8. 根据于 2022 年 6 月 18 日在随申办平台上查询的《上海市不动产登记簿》和企业提供的抵押贷款合同，评估基准日上海宝丰机械制造有限公司拥有的坐落于宝山区工业路 458 号的不动产已设定了抵押，抵押权人为中国银行股份有限公司黄岩支行，属最高额抵押，最高债权限额为 9,043.00 万元，债权发生日期为 2019 年 9 月 24 日至 2022 年 9 月 23 日。提请报告使用者关注上述抵押情况。

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。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。
2. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,在未征得对方的许可前,本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。
3. 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专业人员不承担责任。
4. 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。
5. 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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期,本资产评估报告日为 2022 年 7 月 31 日。

(本页系信资评报字[2022]第 060039 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司



法定代表人：杨伟瞰

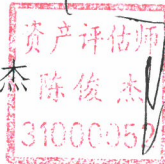
杨伟瞰

资产评估师：金



金燕

资产评估师：陈俊杰



陈俊杰

2022 年 7 月 31 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

附件

(除特别注明的以外, 以下均为复印件)

- 一、股东会决议
- 二、委托人(被评估单位)法人营业执照、长期投资单位法人营业执照
- 三、被评估单位审计报告
- 四、房地产产权属证明
- 五、车辆行驶证
- 六、无形资产清单
- 七、委托人和相关当事人承诺函(原件)
- 八、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 九、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 十、资产评估师资格证明文件
- 十一、资产评估汇总表或者明细表
- 十二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见报告书正文十、评估结论)