

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海电气集团股份有限公司拟引入外部金融投资者  
对上海电气核电设备有限公司进行非同比例增资所  
涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2019】第 0682 号



上海东洲资产评估有限公司

2019年06月18日

## 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： 3131020001201900415

资产评估报告名称： 上海电气集团股份有限公司拟引入外部金融投资者对上海电气核电设备有限公司进行非同比例增资所涉及的股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2019】第0682号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 柴艳(资产评估师)、武钢(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。

## 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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、我们与本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。

八、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，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。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 资产评估报告

(目录)

项目名称	上海电气集团股份有限公司拟引入外部金融投资者对上海电气核电设备有限公司进行非同比例增资所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2019】第 0682 号
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用者	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	10
(四) 其他资产评估报告使用者	10
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	19
五、 评估基准日	20
六、 评估依据	20
(一) 经济行为依据	20
(二) 法律法规依据	20
(三) 评估准则依据	22
(四) 资产权属依据	22
(五) 评估取价依据	22
(六) 其他参考资料	23
(七) 引用其他机构出具的评估报告	23
(八) 利用的其他专业报告	23
七、 评估方法	24
(一) 评估方法概述	24
(二) 评估方法的选择	24
(三) 资产基础法介绍	25
(四) 市场法介绍	32
八、 评估程序实施过程和情况	34
九、 评估假设	36
(一) 基本假设	36
(二) 一般假设	36
(三) 市场法评估特别假设	37
十、 评估结论	37
(一) 评估结果分析及最终评估结论	37
(二) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	38
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	40
(四) 评估结论有效期	41
(五) 有关评估结论的其他说明	41
十一、 特别事项说明	42
十二、 评估报告使用限制说明	44
十三、 评估报告日	45

# 上海电气集团股份有限公司拟引入外部金融投资者对上海电气核电设备有限公司进行非同比例增资所涉及的股东全部权益价值评估报告

东洲评报字【2019】第 0682 号

(摘要)

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：上海电气集团股份有限公司

被评估单位：上海电气核电设备有限公司

评估目的：拟非同比例增资

经济行为：根据《上海电气集团股份有限公司第二三三次管理层会议纪要》，上海电气集团股份有限公司拟引入外部金融投资者对被评估单位进行非同比例增资。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产）及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值3,816,689,603.95元，负债合计账面价值1,517,346,683.01元，账面净资产2,299,342,920.94元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018年12月31日

评估方法：主要采用资产基础法和市场法，在综合评价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，最终选取资产基础法的评估结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币2,739,772,489.70元。大写：人民币贰拾柒亿叁仟玖佰柒拾柒万贰仟肆佰捌拾玖元柒角整。

本评估结论并未考虑在经济行为实施过程中由于控股权或少数股权等因素产生

的溢价或折价，亦未考虑股权流动性的影响。

我们提示委托人：股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与部分股权比例的乘积。实施本次经济行为时，在切实可行的情况下应予以适当考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及股权流动性对本评估结论的影响。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 12 月 30 日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

**特别事项：**

经清查，评估人员未发现特别重大事项；此外，评估报告使用人应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

上海电气集团股份有限公司拟引入外部金融投资者对上海电气核电设备有限公司进行非同比例增资所涉及的股东全部权益价值评估报告  
资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0682 号

正文

上海电气集团股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对上海电气集团股份有限公司拟引进外部金融投资者对被评估单位进行非同比例增资所涉及的上海电气核电设备有限公司股东全部权益在 2018 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

(一) 委托人概况

公司名称：上海电气集团股份有限公司

统一社会信用代码：91310000759565082B

经营场所：上海市兴义路8号30层

法定代表人：郑建华

注册资本：1472517.494400万元人民币

公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

成立日期：2004年3月1日

营业期限：2004年3月1日——不约定期限

经营范围：电站及输配电，机电一体化，交通运输、环保设备的相关装备制造产品的设计、制造、销售，提供相关售后服务，以上产品的同类产品的批发、货物及技术进出口、佣金代理（不含拍卖），提供相关配套服务，电力工程项目总承包，设备总成套或分交，技术服务。【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】

## （二）被评估单位概况

公司名称：上海电气核电设备有限公司

统一社会信用代码：91310115797013406W

经营场所：上海市浦东新区南汇新城镇层林路 77 号

法定代表人：李华纲

注册资本：人民币 209200.0000 万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2006 年 12 月 21 日

营业期限：2006 年 12 月 21 日至 2026 年 12 月 20 日

经营范围：民用核安全设备、化工、冶金、矿山、水利、机电设备及工程机械成套设备的设计、制造、安装、维修，从事民用核承压设备、化工、冶金、矿山、水利、机电设备及工程机械成套设备专业领域内的技术服务、技术咨询、技术开发、技术转让，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. 公司历史沿革及股东结构

#### （1）2006 年 12 月 21 日,被评估单位成立

上海电气核电设备有限公司成立于 2006 年 12 月 21 日，由上海电气集团股份有限公司以货币形式出资设立，成立时注册资本为 10 亿元。

成立时，股东结构和股权比例如下：

单位：万元

股东名称	认缴及实缴出资额	出资比例（%）
上海电气集团股份有限公司	10,000.00	100.00
合计	10,000.00	100.00

上述出资情况由上海新汇会计师事务所有限公司出具的《汇验内字 2007 第 850 号》验资报告验证，验明股东出资到位。

#### （2）2010 年 9 月，增资 10.92 亿元

根据股东会决议及增资协议，上海电气集团股份有限公司对被评估单位以货币资金形式追加投资 10.92 亿元，增资后股东出资情况及持股比例如下：

单位：万元

股东名称	认缴及实缴出资额	出资比例 (%)
上海电气集团股份有限公司	209,200.00	100.00
合计	209,200.00	100.00

上述出资情况由上海求是会计师事务所有限公司出具的《沪求会是验字 2010 第 102 号》验资报告验证，验明股东出资到位。

## 2. 公司概况

上海电气核电设备有限公司是上海电气集团股份有限公司的全资子公司，主要从事于专业化生产核电站反应堆压力容器、蒸汽发生器、稳压器、堆芯补水箱等核岛主设备，是上海市服务国家能源战略、振兴国家装备制造业的重点国家级高新技术企业。

2007 年 7 月公司由上海锅炉厂核化公司转移至上海电气临港基地，总投资达 20.92 亿元，厂房建筑面积约 10 万平方米，最大起吊能力 1400 吨，拥有 5000 吨级专用码头。当前具备年产 6 套第二代加百万千瓦级 CPR1000，第三代 AP1000、EPR、CAP1000、CAP1400 以及第四代高温气冷堆制造技术生产能力，拥有焊接、探伤、理化和计量四大国家级实验中心。公司遵循“责任重于一切，品质至高无上”的核心价值观和“四个凡事”的管理理念。公司组织结构比较合理，质保体系相对严密，建立了 AMSE、HAF、ISO 质量管理体系，建司以来产品交付一次合格率 100%。人力资源结构科学，员工队伍体现高技能、高学历、高素质特点，超半数员工具备中级以上职称、技能，三高人员占从业人员 42%。

## 3. 公司组织架构图和经营管理结构

上海电气核电设备有限公司							
1. 综合管理部	2. 技术部	3. 制造部	4. 项目部	5. 质量检验部	6. 质量保证部	7. 安全装备部	8. 采购部
	2.1 综合室	3.1 综合计划室		5.1 检查计量室	6.1 体系室	7.1 安环室	8.1 综合室
	2.2 设计室	3.2 外协室		5.2 无损检测室	6.2 产品保证室	7.2 设备室	8.2 计划室
	2.3 工艺室	3.3 金工车间		5.3 理化试验室			8.3 采购室
	2.4 焊接室	3.4 总装车间		5.4 验收监督室			8.4 物流室

#### 4. 公司资产、负债及财务状况

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日, 被评估单位资产合计为 381,668.96 万元, 负债合计为 151,734.67 万元, 所有者权益为 229,934.29 万元。被评估单位近两年的资产、负债及财务状况如下表:

单位: 万元		
项 目	2017/12/31	2018/12/31
总资产	400,619.56	381,668.96
负债	171,467.17	151,734.67
股东权益	229,152.39	229,934.29
项 目	2017 年度	2018 年度
营业收入	15,831.16	72,819.15
营业利润	-357.10	906.43
净利润	238.86	1,292.15
项 目	2017 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	101,860.44	86,958.71
经营活动现金流出小计	-82,793.54	-82,982.30
经营活动产生的现金流量净额	19,066.90	3,976.41

上述数据, 摘自于普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“普华永道中天特审字(2019)第 2585 号”无保留意见审计报告。

被评估单位执行企业会计准则。主要税种及税率如下:

税 种	税率	税基
企业所得税	15%	应纳税所得额

增值税	17%、16%、6%	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税额后的余额计算)
教育费附加	3%	实际缴纳的流转税
地方教育费附加	2%	实际缴纳的流转税
城市维护建设税	1%	实际缴纳的流转税
河道管理费	1%	实际缴纳的流转税

上海电气核电设备有限公司于 2018 年 11 月 27 日被上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局联合评为高新技术企业(证书编号:GR201831002671),有效期为三年,期限内享受企业所得税减按 15%税率征收。

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海电气集团股份有限公司为被评估单位上海电气核电设备有限公司的控股股东。

### (四) 其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

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

本次评估目的是反映上海电气核电设备有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值,为上海电气集团股份有限公司拟引进外部金融投资者对其进行非同比例增资之经济行为提供价值参考。

已取得的经济行为文件如下:

1. 《上海电气集团股份有限公司第二三三次管理层会议纪要》。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

## 被评估单位股东全部权益价值

## (二) 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产）及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值3,816,689,603.95元，负债合计账面价值1,517,346,683.01元，账面净资产2,299,342,920.94元。

上述资产与负债数据摘自经审计后的上海电气核电设备有限公司于评估基准日2018年12月31日的资产负债表，本次评估是在被评估单位经过上述审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

截止日期：2018年12月31日

单位：元

科目名称	账面价值
流动资产合计	2,565,156,906.50
非流动资产合计	1,251,532,697.45
资产总计	3,816,689,603.95
流动负债合计	1,361,909,522.30
非流动负债合计	155,437,160.71
负债合计	1,517,346,683.01
股东权益（资产净值）	2,299,342,920.94

## (三) 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产等，具体情况如下：

## 1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产组成。存货由原材料、在产品及建造合同形成的资产三部分组成，其中原材料主要为生产所需要的各种主材、标准件、工具等；在产品主要为各类备品备件等；建造合同形成的资产为已完工尚未结算款，即于资产负债表日，累计已发生的成本及累计已确认的毛利之和大于累计已结算价款的差额。

## 2. 固定资产——房屋建（构）筑物

被评估单位房屋建筑物位于上海市浦东新区，具体情况如下：

房屋建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	沪(2016)浦字不动产权第016418号	联合厂房	钢结构	2009/7/1	平方米	45,886.45
2	沪(2016)浦字不动产权第016418号	毛坯库	钢结构	2009/7/1	平方米	4,787.72
3	沪(2016)浦字不动产权第016418号	综合楼	钢混	2009/7/1	平方米	18,064.90
4	沪(2016)浦字不动产权第016418号	9M探伤室	钢混	2009/7/1	平方米	1,409.24
5	沪(2016)浦字不动产权第016418号	清洁室	钢结构	2009/7/1	平方米	3,692.38
6	沪(2016)浦字不动产权第016418号	辅房B区办公楼	钢混	2009/7/1	平方米	2,321.63
7	沪(2016)浦字不动产权第016418号	喷丸室	钢结构	2009/7/1	平方米	1,400.26
8	沪(2016)浦字不动产权第016418号	C060探伤室	钢混	2009/7/1	平方米	574.47
9	沪(2016)浦字不动产权第016418号	油化库	钢混	2009/7/1	平方米	384.35
10	沪(2016)浦字不动产权第016418号	东门卫1	钢混	2009/7/1	平方米	39.41
11	沪(2016)浦字不动产权第016418号	东门卫2	钢混	2009/7/1	平方米	60.03
12	沪(2016)浦字不动产权第016418号	西门卫	钢混	2009/7/1	平方米	19.25
13	沪(2016)浦字不动产权第016418号	二期厂房	钢结构	2013/7/26	平方米	17,246.28
14	房中房	伸缩移动式喷漆房	其他	2013/11/14	项	1.00
15	沪(2016)浦字不动产权第016418号	李斌展示厅	钢结构	2013/12/25	平方米	1,857.44
16	沪(2016)浦字不动产权第016418号	上海电气展示厅	钢结构	2009/7/1	平方米	2,737.54
		小计				100,482.35

构筑物明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	室外构筑物	其他	2009/7/1	项	1

2	曝光室入口安装门机联锁	其他	2017/2/28	项	1
3	曝光室入口安装门机联锁	其他	2017/2/28	项	1

根据企业提供的不动产权利证书编号：沪（2016）浦字不动产权第 016418 号，房地产权利人为上海电气核电设备有限公司，权属清晰。

### 3. 固定资产——设备

被评估单位拥有设备共计 2450(套、辆)，按其不同用途分为机器设备、运输设备、电子设备及其他设备三类。

(1) 机器设备共计 877 台（套），主要有：埋弧焊机、喷砂供丸系统、脉冲氩弧焊机、压力容器 CRDM 管密封焊缝切割机、蒸发器支撑板边缘转角测量系统、球杆仪、自动磨挫机、激光干涉仪垂直度测量模块、电动胀管机、数控车床、电动双梁桥式起重机、数控双柱立式车床、数控车削中心、普通车床、斜床身数控车床、1800 立式加工中心、卧轴矩台平面磨床、外圆磨床、数控落地镗铣床、电动半龙门起重机、墙式旋臂起重机、γ 射线探伤仪、数字式超声波探伤仪、荧光磁粉探伤仪、触头式磁粉探伤仪、超声探伤系统、立式升降台铣床、金相切割机、万能工具磨床、冲击试验低温仪、冲击试验机、全自动高低温示波冲击试验机、全自动维氏硬度计、Axio Vert 200 MAT 显微镜、型铁素体测量仪、投影立式光学计、投影仪、XLC1000PALSYS 型工业内窥镜、六米数显测长机、多功能垂直度测量仪、自动安平水准仪、台车式热处理炉、牛头刨床、数控重型落地车床、变频调速桥式起重机、窄间隙埋弧自动焊接装置、数控立式车铣中心、伽马射线探伤机、焊缝打磨机、变配电设备、恒温恒湿空调器、数控双柱立式车床、Ω 密封焊接系统、蒸发器内套筒安装测量系统、热泵型高温除湿机组、自动洗片机、钴 60 探伤机、液压攻丝机、滚轮架、涂层测厚仪等。主要分布于上海电气核电设备有限公司的区域内。

(2) 运输设备 22 辆，主要有：轿车、小型普通客车、大型普通客车、叉车、曲臂式升降平台（登高车）、半自动堆垛机等。主要分布于上海电气核电设备有限公司的区域内。

被评估单位运输设备中有 3 辆车已报废，具体信息如下：

单位：元

序号	车辆名称	购置日期	账面原值	账面净值
1	别克商务车	2008/8/19	397,207.49	19,860.37

2	别克商务车	2008/8/19	449,707.49	22,485.37
3	别克商务车	2008/11/21	406,405.10	20,320.26
	合计		1,253,320.08	62,666.00

(3) 电子设备及其他设备 1551 套, 主要有: 电脑、打印机、服务器、工作站、液晶电视、数码相机、音箱、空调、除湿机、冰箱、数码摄像机、投影仪、监视器、UPSUPS 等。

#### 4. 在建工程

在建工程为设备安装工程, 主要为热处理炉、脉冲直流氩弧焊机以及直流手工弧焊机的安装建设, 目前尚未竣工, 均处于正常建设状态。

#### 5. 无形资产——土地使用权

本次评估的无形资产——土地使用权位于上海市浦东新区层林路 77 号, 土地概况见下表:

序号	权证编号及地址	地址	用途性质	终止日期	土地面积 (m <sup>2</sup> )
1	沪 (2016) 浦字不动产权第 016418 号	层林路 77 号 1-12、24、25 幢	出让工业	2056/11/19	273, 534. 00
		合计			273, 534. 00

#### 6. 无形资产——其他无形资产

其他无形资产系被评估单位外购的管理用软件、设备制造技术包及账外专利等。

#### 7. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位因预提费用、预计负债以及计提坏账准备等产生的可抵扣暂时性差异。

### (四) 企业申报的账外资产的类型、数量

本次被评估单位申报的账外资产主要为账面未记录的无形资产。截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及专利 116 项, 上述资产证载权利人均为被评估单位, 本次将其纳入评估范围, 具体如下:

序号	类别	名称	专利号	申请日	授权日
1	实用新型专利	夏比 V 型缺口测量装置	201020228633.5	2010/6/17	2011/1/12
2	实用新型专利	试板防变形工装	201020239419.X	2010/6/24	2011/1/5
3	实用新型专利	具有激光测距功能的射线装置	201020264477.8	2010/7/20	2011/2/9
4	实用新型专利	核电镍基材料冲击试样加工工装夹具	201020263318.6	2010/7/19	2011/1/19

5	实用新型专利	落锤试块测量系统	201020262903.4	2010/7/19	2011/1/19
6	实用新型专利	一种用于蒸发器水压试验的除湿防锈系统	201120093680.8	2011/4/1	2011/11/16
7	实用新型专利	一种用于蒸汽发生器管束的抗震条装配辅助工装	201120093711.X	2011/4/1	2011/11/16
8	实用新型专利	一种用于胀管器与芯棒的连接器	201120093488.9	2011/4/1	2011/11/16
9	实用新型专利	一种用于核电非磁性晶间腐蚀试样加工的夹具	201120190560.X	2011/6/8	2012/2/10
10	实用新型专利	组合型落锤冲击砧座	201120190551.0	2011/6/8	2012/2/1
11	实用新型专利	可调试大量程外径千分尺平面度、平行度检修装置	201120278743.7	2011/8/3	2012/3/14
12	实用新型专利	可实现上下封头变位的工装装置	201120383981.4	2011/10/11	2012/7/4
13	实用新型专利	筒体热处理热电偶固定工装装置	201120383983.3	2011/10/11	2012/5/30
14	实用新型专利	一种钢带剪切装置	201220001030.0	2012/1/4	2012/11/21
15	实用新型专利	一种用于蒸发器管束支撑板安装装置	201220094525.2	2012/3/14	2012/11/21
16	实用新型专利	一种管口密封结构	201220094523.3	2012/3/14	2013/2/1
17	实用新型专利	用于电加热器套管与下封头焊接的防变形装置	201220248963.X	2012/5/30	2013/12/23
18	实用新型专利	一种管子弯曲试样加工工装	201220248937.7	2012/5/30	2013/2/1
19	实用新型专利	一种拉脱力试验装置	201220248959.3	2012/5/30	2013/1/23
20	实用新型专利	一种核电设备接管安全端接头自动焊接设备	201220451488.6	2012/9/6	2013/3/20
21	实用新型专利	一种电加热套管返修的工具	201220451626.0	2012/9/6	2013/3/20
22	实用新型专利	一种感应控制观片灯装置	201220699336.8	2012/12/18	2013/6/19
23	实用新型专利	用于吊篮筒体圆度矫形的矫形装置及其矫形方法	201220699244.X	2012/12/18	2013/6/19
24	实用新型专利	一种采用混合气体保护镍基金热丝 GTAW 堆焊的装置	201320320836.0	2013/6/5	2014/1/15
25	实用新型专利	一种用于激光测量行车轨道跨度及标高差的装置	201320535941.6	2013/8/31	2014/4/16
26	实用新型专利	圆棒拉伸试样拉伸夹具	201320528654.2	2013/8/29	2014/1/15
27	实用新型专利	一种用于焊接管子的多功能装夹器	201320698548.9	2013/11/8	2014/4/16
28	实用新型专利	一种用于管件焊缝的射线检测装置	201420180308.4	2014/4/15	2014/10/15
29	实用新型专利	小接管机械密封结构	201420523180.7	2014/9/12	2015/1/7
30	实用新型专利	一种密封结构	201420523297.5	2014/9/12	2015/1/7
31	实用新型专利	一种管口保压装置	201420566384.9	2014/9/29	2015/2/11
32	实用新型专利	用于蒸发器静态水压试验的模块化管路承压装置	201420704169.0	2014/11/21	2015/3/25
33	实用新型专利	一种用于核蒸汽发生器汽水分离	201520206339.7	2015/4/8	2015/8/19

		离器的到位装置			
34	实用新型专利	坡口对接焊接结构	201520206374.0	2015/4/8	2015/8/19
35	实用新型专利	一种管子-管板焊枪的附加气体保护装置	201520542308.9	2015/7/24	2016/1/6
36	实用新型专利	一种热处理用测量温度的热电偶固定装置及测温方法	201520542714.5	2015/7/25	2016/1/6
37	实用新型专利	管板深孔垂直度测量工装及其测量方法	201520651563.7	2015/8/27	2016/1/6
38	实用新型专利	一种用于大型压力容器的起吊翻身梁结构	201520649339.4	2015/8/27	2016/1/6
39	实用新型专利	用于高温拉伸试验的引伸计导杆系统	201520702560.1	2015/9/11	2016/1/6
40	实用新型专利	焊接速度测量装置及其方法	201620409963.1	2016/5/9	2016/10/5
41	实用新型专利	一种用于核电晶间腐蚀试样的弯曲工装及使用方法	201620611997.9	2016/6/21	2016/12/14
42	实用新型专利	一种小接管内壁磁粉检测装置	201620617341.8	2016/6/21	2016/12/14
43	实用新型专利	磁性立体铭牌装置	201620613883.8	2016/6/21	2016/12/14
44	实用新型专利	核蒸汽发生器保持条弯曲工装	201620746743.8	2016/7/15	2016/12/14
45	实用新型专利	一种支钉定位工装	201621065966.4	2016/9/20	2017/4/19
46	实用新型专利	核电管板保护结构	201621064787.9	2016/9/20	2017/4/19
47	实用新型专利	一种焊缝背面用的气体保护装置	201621066561.2	2016/9/20	2017/7/14
48	实用新型专利	一种在线 CCD 推扫测量系统及其测量方法	201621378187.X	2016/12/15	2017/7/14
49	实用新型专利	一种一次侧清洗接水装置	201621378781.9	2016/12/15	2017/7/14
50	实用新型专利	一种换热管水压试验装置	201720057032.4	2017/1/18	2017/8/29
51	实用新型专利	用于奥氏体晶粒度渗碳法试验的热处理装置及其使用方法	201720472165.5	2017/5/22	2017/12/22
52	实用新型专利	接管内壁偏心曝光支撑架	201720572233.8	2017/5/22	2017/12/22
53	实用新型专利	一种晶间腐蚀试验防爆裂装置	201720957270.0	2017/8/2	2018/3/2
54	实用新型专利	一种壳体上变位机连接装置	201720956197.5	2017/8/2	2018/3/2
55	实用新型专利	一种管子管板试块堵管后氦检用密封盒	201720984902.0	2017/8/8	2018/5/4
56	实用新型专利	一种拉伸试验加工螺纹保护工装装置	201720984903.7	2017/8/8	2018/4/3
57	实用新型专利	一种管与板焊接装配工装	201721149364.1	2017/9/8	2018/4/17
58	实用新型专利	一种顶盖贯穿件超声检测自动定位装置	201821490883.9	2018/9/12	2019/4/19
59	实用新型专利	一种小接管对接接头装配及控制焊接变形装置及方法	201821489317.6	2018/9/12	2019/4/19
60	发明专利	长距离同心度测量装置	201010181447.5	2010/5/24	2011/8/17
61	发明专利	冲击韧性试样加工工装夹具	201010236642.3	2010/8/6	2011/12/21
62	发明专利	核岛主设备接管安全端异种金属焊接工艺	201010236686.6	2010/7/26	2012/5/23

63	发明专利	内套筒眼孔套环装配工装	201010248800.7	2010/8/10	2012/6/27
64	发明专利	柱状拉伸试样断后伸长率和断面收缩率测量的装卡装置	201110081820.4	2011/4/1	2012/10/17
65	发明专利	一种用于核电橡胶定位胀的胀管枪	201110082039.9	2011/4/1	2013/6/26
66	发明专利	一种用于水压试验中蒸发器密封盖板的螺栓装配工艺	201110082026.1	2011/4/1	2013/2/6
67	发明专利	一种用于安装内套筒的调整轮装置	201110152156.8	2011/6/8	2012/11/21
68	发明专利	一种拉伸试样加工工装夹具	201110152149.8	2011/6/8	2013/1/23
69	发明专利	落锤试块上裂纹源焊道缺口的加工装置	201110152158.7	2011/6/8	2013/1/23
70	发明专利	一种底片标识仪	201110220106.9	2011/8/3	2013/6/19
71	发明专利	激光可调多用测量装置及测量方法	201110220107.3	2011/8/3	2013/8/21
72	发明专利	一种用于测量试样断口侧向膨胀量的装置	201110220108.8	2011/8/3	2013/5/8
73	发明专利	核反应堆蒸发器支撑档架的焊接方法	201110220079.5	2011/8/3	2013/6/19
74	发明专利	"焊接接头拉伸试样的加工工装夹具及其夹持定位方法	201210172858.7	2012/5/30	2014/10/9
75	发明专利	一种支承板同轴度调整测量系统及测量方法	201210326152.1	2012/9/6	2016/1/6
76	发明专利	深孔垂直度激光测量系统及测量方法	201210326379.6	2012/9/6	2016/3/23
77	发明专利	一种核电环缝焊接安全操作平台工装	201210326884.0	2012/9/6	2014/12/31
78	发明专利	一种用于液压胀管密封性试验的装置	201210326129.2	2012/9/6	2015/5/20
79	发明专利	内套筒安装用滚轮装置	201310006504.X	2013/1/9	2015/4/29
80	发明专利	"一种筒体防变形垂直起吊装置	201310142260.8	2013/4/23	2015/3/25
81	发明专利	一种核电蒸汽发生器穿管及抗震条装焊的方法	201310223728.6	2013/6/7	2015/8/19
82	发明专利	一种核岛主设备环焊缝内外坡口同步焊接方法	201310220686.0	2013/6/5	2015/4/29
83	发明专利	一种文丘里管的密封结构及密封方法	201310387048.8	2013/8/31	2016/5/11
84	发明专利	一种基于规则引擎的核电焊工资质智能分析方法	201310380965.3	2013/8/29	2016/10/5
85	发明专利	一种顶盖水压试验装置	201310536734.7	2013/11/5	2015/10/28
86	发明专利	贯穿件管座接头焊接变形监控装置及监控方法	201410161935.8	2014/4/22	2016/3/23
87	发明专利	水室隔板起吊装置	201410463146.x	2014/9/12	2017/2/1
88	发明专利	一种用于下封头的多面体结构	201410463321.5	2014/9/12	2016/3/30
89	发明专利	一种内压接管密封装置	201410463329.1	2014/9/12	2017/2/15

90	发明专利	一种用于套孔的定位划线装置及方法	201410615358.5	2014/11/5	2016/6/22
91	发明专利	一种吊运工装及其方法	201410615359.X	2014/11/5	2016/8/17
92	发明专利	平移支撑结构	201410615115.1	2014/11/5	2017/1/4
93	发明专利	一种核电蒸汽发生器环缝热处理装置系统及其用途	201410615413.0	2014/11/5	2016/10/5
94	发明专利	一种射线源对中支撑装置及其固定射线源装置的方法	201410745404.3	2014/12/8	2016/5/11
95	发明专利	一种带有小孔厚板零件的焊接装置及焊接方法	201410786018.9	2014/12/18	2016/6/22
96	发明专利	用于小直径管内多点测温的热电偶固定装置及测温方法	201410786326.1	2014/12/18	2017/2/22
97	发明专利	一种固定装置及其用途	201510162538.7	2015/4/8	2017/3/1
98	发明专利	一种小直径薄壁斜插接管与堆焊层的焊接方法	201510162564.X	2015/4/8	2016/10/5
99	发明专利	核蒸汽发生器主泵泵壳焊接用的调整工装	201510275668.1	2015/5/27	2016/5/11
100	发明专利	一种改善热空气流动方向和分布的装置	201510529514.0	2015/8/27	2017/12/22
101	发明专利	筒体内部米型支撑的提取装置及提取方法	201510529550.7	2015/8/27	2018/4/3
102	发明专利	一种控制熔深的不锈钢铸件表面堆焊方法	201510576578.6	2015/9/11	2017/6/16
103	发明专利	核电设备 CRDM 贯穿件与管座法兰自动 TIG 横焊装置	201510576512.7	2015/9/11	2017/9/29
104	发明专利	一种机器人焊接系统及其焊接方法	"201510769050.0	2015/11/12	2018/5/15
105	发明专利	一种接管焊接变形测量及预防装置	201610299898.6	2016/5/9	2018/4/20
106	发明专利	现场金相电解抛光腐蚀仪器的阳极阴极装置及其使用方法	201610299897.1	2016/5/9	2018/1/30
107	发明专利	一种下封头接管内壁在变位机上堆焊时用的固定工装	201610835757.1	2016/9/20	2017/11/28
108	发明专利	一种管板深孔加工设备	201610835629.7	2016/9/20	2018/12/7
109	发明专利	机用研磨盘工装	201610833715.4	2016/9/20	2017/4/19
110	发明专利	一种堆焊层补焊方法	201610833889.0	2016/9/20	2018/7/6
111	发明专利	防止堆焊层撕裂的隔板与壳体的连接结构及其连接方法	201610835067.6	2016/9/20	2018/5/4
112	发明专利	一种用于封头内壁堆焊的辅助装置及堆焊方法	201610833712.0	2016/9/20	2018/7/6
113	发明专利	一种镍基合金金相组织的电解抛光腐蚀剂及其使用方法	201611160397.6	2016/12/15	2019/1/15
114	发明专利	接管-泵壳异种金属全位置焊接方法	201611192389.X	2016/12/21	2019/2/5
115	发明专利	一种管子-管板焊接系统的 U 型	201710022649.7	2017/1/13	2018/8/3

		管轴向移动检测装置及方法			
116	发明专利	一种压力容器立式加工固定笼式结构装置及方法	201710161387.2	2017/3/17	2018/10/2

### (五) 租赁情况

被评估单位部分房屋及仓库系租赁使用，具体情况如下：

序号	出租方名称	租赁地址	租赁起始日	租赁终止日	面积 m <sup>2</sup>	价格 (年/元)
1	浙江和能现代物流有限公司	上海市临港新城江山路 2508 号	2017/7/1	2020/4/30	3742	1,584,362.80
2	上海临港产业区公共租赁住房建设运营管理有限公司	上海市浦东新区云端路 1389 弄 37 号	2018/1/1	2019/12/31	282.28	70,344.00
3	上海梦偕房产咨询有限公司	上海市浦东新区云端路 1389 弄 7 号	2018/4/1	2020/3/31	969.52	216,000.00
4	上海临港产业区公共租赁住房建设运营管理有限公司	上海市浦东新区云端路 1389 弄 11 号	2018/7/15	2020/7/14	592.11	163,188.00
5	浙江和能现代物流有限公司	上海市浦东新区新元南路 600 号	2018/1/28	2020/1/27	4,880.85	2,351,593.53
6	上海金盈压力容器制造有限公司	上海市浦东新区秋新路 896 号	2018/4/25	2020/1/24	7,866.55	4,737,629.74

评估人员复核了双方签订的租赁合同，其交易价格参考市场价格并经交易双方协商确定。上述租赁房产不纳入本次评估范围。

### (六) 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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

## 四、价值类型及其定义

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及的各当事方提供交易价格的参考意见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。

从评估对象的自身条件分析：评估对象拥有完整的企业经营要素资产，在可预见的未来具备持续经营能力，未面临短期内被迫解散、出售、快速变现或拆零变现的情况。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上所述，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故本次评估选取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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利、被评估单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

### （一）经济行为依据

1. 《上海电气集团股份有限公司第二三三次管理层会议纪要》；
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》(中华人民共和国主席令第46号)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正)；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过);
4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);
6. 《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50号);
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号;
8. 《关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号;
9. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号)
10. 《中华人民共和国专利法》(2008年中华人民共和国主席令第8号);
11. 《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);
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
13. 《中华人民共和国企业国有资产法》(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通过第三次修正);
14. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
15. 《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);
16. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);
17. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
18. 《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);
19. 《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);
20. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号);
21. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估〔2018〕353号);

22. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

### （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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
10. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
13. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
14. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号);
15. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

### （四）资产权属依据

1. 《机动车行驶证》;
2. 《不动产权证》;
3. 《专利证书》
4. 专利权证书或申请通知书;
5. 重要资产购置合同或记账凭证;
6. 固定资产台账、记账账册等;
7. 其他资产权属证明资料。

### （五）评估取价依据

1. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
4. 设备网上可予查询的价格信息资料；
5. 上海建设工程造价指标；
6. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；
7. 《关于实施建筑业营业税改增值税调整本市建设工程计价依据的通知》沪建市管（2016）42号；
8. RES房地产数据分析系统中公布的土地成交案例；
9. 《上海市2013年基准地价更新成果》；
10. 中国城市地价动态监测网；
11. 同花顺iFind及巨潮资讯网；
12. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
13. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版)；
2. 《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)；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他参考资料。

#### （七）引用其他机构出具的评估报告

不涉及。

#### （八）利用的其他专业报告

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容，具体如下：

1. 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“普华永道中天特审字(2019)第 2585 号”无保留意见审计报告。

## 七、评估方法

### （一）评估方法概述

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法（成本法）三种方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法（成本法）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。

### （二）评估方法的选择

根据《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、成本法（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。”

国资委产权【2006】274号文件《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》规定“涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。”

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：

首先，资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建

成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

其次，根据本次 2018 年度专项审计报告及以前年度审计报告显示，被评估单位历年经营业绩波动较大，同时评估人员通过访谈获悉，其风险受上下游行业影响较大，获得预期收益所承担的风险难以量化，不具备应用收益法评估的前提条件。

再者，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，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分。目前与被评估单位同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司数量较多，本次适合采用市场法（上市公司比较法）评估。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法和市场法（上市公司比较法）进行评估。

### （三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

#### 1.货币资金

货币资金系银行存款。对人民币账户的银行存款，按核实后的账面值确定评估值；对于外币账户的银行存款，按基准日外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值。

#### 2.应收票据

对于应收票据的评估，核对了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

#### 3.应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款

项的，且难以确定收不回账款数额的，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，参照财会上坏账准备的核算方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

#### 4. 预付账款

对预付账款的评估，核实了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，结合能够收回相应的资产或权利情况，以核实后账面值作为评估值。

#### 5. 存货

存货包含原材料及在产品。具体评估方法如下：

##### （1）原材料

对原材料，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。对近期采购入库且不存在积压和损坏等现象的原材料，按照当前市场价格确定评估值。

##### （2）在产品

在产品主要为外购的各类备品备件等，为企业生产的设备提供备料，评估思路同原材料一样，按照核实后的账面值确定评估值。

##### （3）建造合同形成的资产

建造合同形成的资产为已完工尚未结算款，即于资产负债表日，累计已发生的成本及累计已确认的毛利之和大于累计已结算价款的差额。根据其尚存受益的权利的资产价值确定评估值，本次按核实后账面值确定评估值。

#### 6. 其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣增值税及预缴的所得税，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

#### 7. 房屋建筑物（构筑物）

通过对被评估单位所涉及各类房屋建筑物特点、用途以及资料收集情况分析，对自建为主的生产性房屋建筑物、构筑物，主要采用重置成本法评估；对经营性商铺、办公楼以及外购商品房等适合房地合一评估途径，采用收益法或市场比较法评

估。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估所涉及的房屋建筑物（构筑物）评估值均不含增值税。

重置成本法介绍：

重置成本法是指以现时条件下房屋建筑物（构筑物）全新状态的重置全价，扣减至评估基准日的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算评估对象价值的一种资产评估方法。计算公式：

评估值 = 重置全价 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

或：评估值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

#### （1）重置全价的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、建设工程前期及其他费用（不含增值税）和资金成本。

##### A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计建设工程前期及其他费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

##### B. 建设工程前期及其他费用

建设工程前期及其他费用主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

##### C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产合理建设工期或建（构）筑物的合理建设工期，参照评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，假定建设资金在工程建设期内均匀投入计算。

#### （2）综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

### (3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

通过对被评估单位所涉及的各类房屋建筑物特点、用途以及资料收集情况分析，对自建为主的生产性房屋建筑物、构筑物，主要采用重置成本法评估。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估所涉及的房屋建筑物（构筑物）评估值均不含增值税。

重置成本法介绍：

重置成本法是指以现时条件下房屋建筑物（构筑物）全新状态的重置全价，扣减至评估基准日的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算评估对象价值的一种资产评估方法。计算公式：

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或：评估值=单位面积重置价格×建筑面积×成新率

#### (1) 重置全价的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、建设工程前期及其他费用（不含增值税）和资金成本。

##### A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计建设工程前期及其他费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

##### B. 建设工程前期及其他费用

建设工程前期及其他费用主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

##### C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产合理建设工期或建(构)筑物的合理建设工

期，参照评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，假定建设资金在工程建设期内均匀投入计算。计算公式如下：

资金成本=(建筑安装工程重置价+建设工程前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(2) 综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

## 8. 设备类资产

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价—实体性贬值—功能性贬值—经济性贬值

=重置全价×综合成新率

(1) 机器设备及其他电子设备

A. 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，一般为更新重置价。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号)，《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 50 号)，《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号) 及财政部、国家税务总局财税(2009)113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置全价中均不含增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价(不含增值税)=设备购置价(不含增值税)+运杂费(不含增值税)+安装调试费(不含增值税)+前期工程及其他费用(不含增值税)+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费

用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

#### ①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商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格；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定购置价；对没有市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

#### ②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

#### ③资金成本的确定

按照被评估单位固定资产合理建设工期或设备安装调试的合理工期，参照评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率计算。

#### B. 综合成新率的确定

综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 K=K1×K2×K3×K4×K5 等，即：

综合成新率= 理论成新率×K1×K2×K3×K4×K5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等。

一般设备类资产综合成新率直接采用理论成新率。

#### C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

#### （2）运输车辆设备

##### A. 重置全价的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场销售价格，并根据《中华人民共和国车辆

购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

#### B. 成新率的确定

对于机动运输车辆，根据《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）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

#### C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（3）对拟报废的设备按可回收净值评估。

### 9. 在建工程

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

开工时间距评估基准日时间较短的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

### 10. 无形资产

无形资产包括土地使用权、软件、制造技术引进包及账外的专利。

#### （1）土地使用权

根据被评估单位土地使用权的实际状况，本次评估采用市场比较法和基准地价修正法进行评估，最终选取市场比较法结论。

A、基准地价系数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，选取在土地级别、用途、权益性质等要素一致的情况下的基准地价，对照修正系数表，通过交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年

期修正和开发程度修正等因素调整，进而求取待估宗地在评估基准日市场价格的方法。

B、市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估宗地进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估宗地市场价格的方法。

#### (2) 软件

对于评估基准日市场上有销售的外购应用软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购应用软件，按照评估基准日的市场价格扣减应用软件升级费用后作为评估值。

#### (3) 制造技术引进包

评估人员分析了相关财务数据，并与企业管理层访谈了解到，该技术引进包无法给企业带来超额收益，故本次评估按照核实后的账面值确定评估值。

#### (4) 专利

考虑到被评估单位相比同行业无超额收益，对被评估单位拥有的专利采用成本法评估，即以无形资产开发过程中的投入及合理利润作为重置成本，并扣除贬值因素来确定其价值。

### 11. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。

本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

### 12. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

## (四) 市场法介绍

### 1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，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。

市场法中常用的两种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。

本次根据所获取的可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量情况，具体采用上市公司比较法。

## 2. 计算公式

股东全部权益价值= 被评估单位相关指标×可比企业相应的价值比率×修正系数

## 3. 评估步骤

(1) 确定可比企业。分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的，从事相同或相类似业务或已上市公司。在关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后，恰当选择确定与被评估单位进行比较分析的可比企业。

(2) 对被评估单位和可比企业进行必要的调整。利用从公开渠道获得的可比企业经营业务和财务各项信息，与被评估单位的实际情况进行比较、分析，并做必要的调整。

(3) 选择确定价值比率。价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率，如市盈率(P/E 比率)、市净率(P/B 比率)、市销率(P/S 比率)等权益比率，或企业价值比率 (EV/EBITDA) 等。本次评估在比较分析各价值比率与被评估单位市场价值的相关性后，选取了市净率(P/B 比率)。在选择过程中充分考虑了下述因素：选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值；计算价值比率的数据口径及计算方式一致；应用价值比率时尽可能对可比企业和被评估单位间的差异进行合理调整。

(4) 估算企业价值。在调整并计算可比企业的价值比率后，与被评估单位相应的财务数据或指标相乘，最终得到被评估单位股东全部权益价值。

(5) 确定评估结论。根据可比企业的实际情况，以及资产评估师掌握的行业相

关的统计分析数据资料情况，计算控制权和流动性因素对评估对象评估结论的影响。

## 八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2019年4月下旬至5月中旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1. 对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房

地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(7) 对所涉及到的其他无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

(8) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实情况，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布,以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(8) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

### (三) 评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### (四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### （一）基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

#### 4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

### （二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

3.假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4.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评估对象所在地有效价格为依据。

5.被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

### （三）市场法评估特别假设

1. 市场法所选取的可比上市公司的案例，其股票的市场交易是正常有序的，交易价格并未受到非市场化的操控。

2. 上市公司公开披露的财务报表数据是真实的，信息披露是充分的、及时的。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

### （一）评估结果分析及最终评估结论

#### 1. 资产基础法评估值

采用资产基础法，得出被评估单位的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值229,934.29万元，评估值273,977.25万元，评估增值44,042.96万元，增值率19.15%。

其中：总资产账面值381,668.96万元，评估值420,609.45万元，评估增值38,940.49万元，增值率10.20%。负债账面值151,734.67万元，评估值146,632.20万元，评估减值5,102.47元，减值率3.36%。

## 2. 市场法评估值

采用市场法，得出被对评估单位在评估基准日的股东全部权益价值评估值如下：  
评估基准日，被评估单位股东权益账面值为 229,934.29 万元，评估值 300,100.00 万元，评估增值 70,165.71 万元，增值率 30.52%。

## 3. 不同方法评估值的差异分析

本次评估采用市场法得出的股东全部权益价值为 300,100.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 273,977.25 万元高 26,122.75 万元。

两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法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。

(2) 市场法是通过与类似上市公司作为对比公司，分析被评估单位与参考企业的异同并对差异进行量化调整从而得到委估对象的市场价值的方法。这种方法受宏观环境和资本市场交易价格波动影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 4. 评估结论的选取

由于市场法评估结论受资本市场股票指数波动影响大，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的量化很难做到准确；资产基础法是以资产负债表为基础，从资产的重置成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债作为权益评估值，从而得到企业净资产的价值，作为拥有重资产企业的上海电气核电设备有限公司，资产基础法已经可以很好的反映自身的股东全部权益价值，故资产基础法比市场法有着更好的针对性和准确性，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币2,739,772,489.70元。大写：人民币贰拾柒亿叁仟玖佰柒拾柒万贰仟肆佰捌拾玖元柒角整。

评估结论根据以上评估工作得出。

## (二) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2018年12月31日

项目	账面价值	评估价值	增值额	单位：万元
				增值率%
流动资产	256,515.69	256,515.46	-0.23	
非流动资产	125,153.27	164,093.99	38,940.72	31.11
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	110,886.42	129,433.77	18,547.35	16.73
在建工程净额	327.53	330.40	2.87	0.88
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	9,897.67	30,288.17	20,390.50	206.01
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	4,041.65	4,041.65		
其他非流动资产				
资产合计	381,668.96	420,609.45	38,940.49	10.20
流动负债	136,190.95	135,736.05	-454.90	-0.33
非流动负债	15,543.72	10,896.15	-4,647.57	-29.90
负债合计	151,734.67	146,632.20	-5,102.47	-3.36
股东全部权益	229,934.29	273,977.25	44,042.96	19.15

### 增减值分析：

1.流动资产账面值 256,515.69 万元，评估值 256,515.46 万元，评估减值-0.23 万元，主要原因是对于银行存款中的外币账户，按基准日外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值，故致使评估减值。

2. 固定资产账面值 110,886.42 万元，评估值 129,433.77 万元，评估增值 18,547.35 万元，增值率 16.73%，主要原因如下：

#### (1) 机器设备

由于市场材料价格与人工费用的浮动，被评估单位拥有的机器设备评估原值有所增加，同时被评估单位财务对机器设备折旧年限与评估所采用的设备经济耐用年

限略有差异，评估是依据设备的经济耐用寿命年限结合设备的实际状况确定成新率的，比较客观地反映了设备的实际价值，故致使机器设备评估有一定幅度的增值；

(2) 运输设备

由于被评估单位财务对运输设备折旧年限低于评估所采用的设备经济耐用年限结合设备的实际状况确定的成新率，同时因上海地区对车辆牌照实行拍卖，经评估体现了车辆牌照的市场价值，故致使运输设备评估有一定幅度的增值；

(3) 电子设备及其他设备

由于被评估单位部分电子设备及其他设备折旧年限低于评估所采用的设备经济耐用年限结合设备的实际状况确定的成新率，故致使电子设备及其他设备评估有一定幅度的增值。

3.在建工程账面值 327.53 万元，评估值 330.40 万元，评估增值 2.87 万元，增值率 0.88%。主要原因是本次评估分别按不同的付款金额和不同的资金占用周期，按银行同期贷款利率加计资金成本，致使评估增值。

4.无形资产账面值 9,897.67 万元，评估值 30,288.17 万元，评估增值 20,390.50 万元，增值率 206.01%。一方面是因为委估土地取得时间较早，近年来土地价格大幅度上涨所致；另一方面是将账面未反映的专利纳入本次评估范围。

5.一年内到期非流动负债账面值 454.91 万元，评估值为 0，评估减值 454.91 万元，减值率 100%。主要原因是该科目主要为一年内到期的政府补助等递延收益，本次评估为 0，致使评估减值。

6.递延收益账面值 5,547.99 万元，评估值为 0，评估减值 5,547.99 万元，减值率 100%。主要原因是该科目主要为政府补助等递延收益，本次评估为 0，致使评估减值。

7.递延所得税负债账面值为 0，评估值 900.43 万元，评估增值 900.43 万元，增值原因系本次评估将一年内到期非流动负债及递延收益科目中的政府补助款评估为 0，对此评估人员考虑了对于该些款项企业应承担的所得税，致使评估增值。

(三) 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，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

#### （四）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

#### （五）有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，可以按照以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时

应给予充分考虑，进行相应调整。

### 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

#### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

未发现上述情形。

#### （二）委托人未提供的其他关键资料说明：

未发现上述情形。

#### （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。委托方与被评估单位亦明确说明不存在其他的未决事项、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：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容，具体如下：

1. 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“普华永道中天特审字(2019)第 2585 号”无保留意见审计报告。

#### （五）重大期后事项：

根据 2019 年 3 月 20 日财政部、税务总局、海关总署印发《关于深化增值税改革有关事项的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起降低部分行业和货物增值税税率，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

除上述事项之外，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其他的重大期后事项。

(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说明:

未发现上述情形。

(七) 资产租赁事项:

被评估单位部分房屋及仓库系租赁使用, 具体情况如下:

序号	出租方名称	租赁地址	租赁起始日	租赁终止日	面积 m <sup>2</sup>	价格 (年/元)
1	浙江和能现代物流有限公司	上海市临港新城江山路 2508 号	2017/7/1	2020/4/30	3742	1,584,362.80
2	上海临港产业区公共租赁住房建设运营管理有限公司	上海市浦东新区云端路 1389 弄 37 号	2018/1/1	2019/12/31	282.28	70,344.00
3	上海梦偈房产咨询有限公司	上海市浦东新区云端路 1389 弄 7 号	2018/4/1	2020/3/31	969.52	216,000.00
4	上海临港产业区公共租赁住房建设运营管理有限公司	上海市浦东新区云端路 1389 弄 11 号	2018/7/15	2020/7/14	592.11	163,188.00
5	浙江和能现代物流有限公司	上海市浦东新区新元南路 600 号	2018/1/28	2020/1/27	4,880.85	2,351,593.53
6	上海金盈压力容器制造有限公司	上海市浦东新区秋新路 896 号	2018/4/25	2020/1/24	7,866.55	4,737,629.74

评估人员复核了双方签订的租赁合同, 其交易价格参考市场价格并经交易双方协商确定。上述租赁房产不纳入本次评估范围。

(八) 抵押担保、或有负债 (或有资产) 等事项的性质、金额及与评估对象的关系:

未发现上述情形。

(九) 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:**

此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。

**(十) 其他需要说明的事项**

本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

**十二、评估报告使用限制说明**

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及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本报告的使用人。

(四) 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对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务

或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六) 如本评估项目涉及国有资产，本资产评估报告只有经过国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件后才能作为实施本报告所列明经济行为的依据。

(七) 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求被评估单位按本资产报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门批准决定。

(八) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、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2019年06月18日。

(本页以下无正文)

资产评估报告

【2019】第 0682 号

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师

Tel:021-52402166

武钢



Tel:021-52402166

柴艳



资产评估报告日

2019 年 06 月 18 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn