

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： 3131020001201900420

资产评估报告名称： 上海电气集团股份有限公司拟引进外部金融投资者对上海电气集团上海电机厂有限公司进行非同比例增资涉及的股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2019】第0543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： 武钢(资产评估师)、朱淋云(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

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进外部金融投资者
对上海电气集团上海电机厂有限公司进行非同比例
增资涉及的股东全部权益价值资产评估报告

报告编号： 东洲评报字【2019】第0543号



上海东洲资产评估有限公司

2019年06月18日

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，并未触及及其内部被遮盖、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进外部金融投资者对上海电气集团上海电机厂有限公司进行非同比例增资涉及的股东全部权益价值资产评估报告
报告编号	东洲评报字【2019】第 0543 号
目录	3
摘要	5
正文	9
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	9
(一) 委托人概况:	9
(二) 被评估单位概况:	10
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	14
(四) 其他资产评估报告使用人	14
二、 评估目的	14
三、 评估对象和评估范围	15
四、 价值类型及其定义	35
五、 评估基准日	35
六、 评估依据	36
(一) 经济行为依据	36
(二) 法律法规依据	36
(三) 评估准则依据	37
(四) 资产权属依据	38
(五) 评估取价依据	38
(六) 其他参考资料	39
(七) 引用其他机构出具的评估报告	39
(八) 利用的其他专业报告	39
七、 评估方法	39
(一) 评估方法概述	40
(二) 评估方法的选择	40
(三) 资产基础法介绍	41
(四) 市场法介绍	49
八、 评估程序实施过程 and 情况	50
九、 评估假设	52
(一) 基本假设	52
(二) 一般假设	53
(三) 市场法评估特别假设:	53
十、 评估结论	53
(一) 评估结果分析及最终评估结论	54
(二) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	55

(三) 关于评估结论的其他考虑因素	57
(四) 评估结论有效期	58
(五) 有关评估结论的其他说明	58
十一、 特别事项说明	59
十二、 评估报告使用限制说明	62
十三、 评估报告日	63

上海电气集团股份有限公司拟引进外部金融投资者对上海电气集团上海电机厂有限公司进行非同比例增资涉及的股东全部权益价值资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0543 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：上海电气集团上海电机厂有限公司

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进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全部负债，具体包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、其他非流动金融资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产）及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值4,696,965,879.03元，负债合计账面价值3,076,919,912.86元，股东权益（或资产净值）1,620,045,966.17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、初步价值结论的合理性及所使用评估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。

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。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币3,842,654,350.17元。
大写人民币：叁拾捌亿肆仟贰佰陆拾伍万肆仟叁佰伍拾元壹角柒分。

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：

1.根据被评估单位提供的相关资料显示：截至评估基准日，上海电气集团上海电机厂有限公司的房屋建筑物合计建筑面积为330,597.29平方米，其中：有证建筑面积为319,065.11平方米，无证建筑面积为11,532.18平方米，无证房屋其建筑面积金额数均由被评估单位提供。如若上述无证房产今后在权证办理过程中涉及测量面积数据与本次提供面积数据不符，应以房地产权威部门经测绘后的建筑面积为准，评估值也应做相应调整，提请报告使用者注意。

2.截至评估基准日，上海电气集团上海电机厂有限公司已办理产证的附记中有部分房产截止评估基准日实际已拆除或售卖，截止评估基准日日企业未办理分割产权证，对于截止评估基准日实际已拆除无实物、无权属的房产评估为零。提请报告使用者注意。

3.企业的部分仓库系租赁取得，具体情况如下：

出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	租金（元）
上海科佩机电设备有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	2,190,446.99
上海闵蔚仓储服务有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	2,038,691.20
上海闵西仓储有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	3,447,852.32
上海浦物物资贸易有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	2,249,637.19
上海飞亮机械制造有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	304,304.22
上海杰浩仓储管理有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	686,779.59
上海华宁仓储有限公司	仓储	2018/6/1	2018/12/31	协议价	413,000.77

合计					11,330,712.28
----	--	--	--	--	----------------------

评估人员复核了被评估单位的租赁合同，其交易价格参考市场价格并经交易双方协商确定。上述租赁设备及房产不纳入本次评估范围。

截至评估报告出具日房产出租情况如下

序号	承租单位名称	合同编号	合同期限
1	上海市静安区市场监督管理局	房租-19-01	2019/01/1-2020/12/31
3	上海电气电站设备有限公司	房租-19-03	2019/1/1-2019/12/31
4	上海电气电站设备有限公司	房租-19-04	2019/1/1-2019/12/31
5	上海电气电站设备有限公司	房租-19-05	2019/1/1-2019/12/31
6	上海电气电站设备有限公司	房租-19-06	2019/1/1-2019/12/31
7	上海电气电站设备有限公司	房租-19-07	2019/1/1-2019/12/31
8	上海电气电站设备有限公司	房租-19-08	2019/1/1-2019/12/31
9	上海电气电站设备有限公司	房租-19-09	2019/01/1-2019/12/31
10	上海电气电站设备有限公司	房租-19-10	2019/1/1-2019/12/31
11	上海电气电站设备有限公司	房租-19-11	2019/1/1-2019/12/31
12	上海电气电站设备有限公司	房租-19-12	2019/1/1-2019/12/31
13	上海电气电站设备有限公司	房租-19-13	2019/1/1-2019/12/31
14	上海科举化工有限公司	房租-19-14	2019/1/1-2019/12/31
15	上海电气电站设备有限公司 (161北面)	房租-19-15	2019/01/1-2019/12/31
16	上海福伊特水电设备有限公司 (148、149乙)	房租-18-20	2019/01/1-2019/12/31
17	中国铁塔股份有限公司上海市分公司 (原电信)	房租-16-06	2018/12/21-2019/12/20
18	中国铁塔股份有限公司上海市分公司 (286)	房租-16-16	2016/09/1-2019/08/31
19	上海电气集团上海电机厂有限公司 (支付)	房租-17-00	2017/1/1-2019/12/31

4. 2018年12月31日，被评估单位账面委托借款金额为人民币8,000.00万元。委托借款系通过关联方上海电气集团财务有限责任公司从被评估单位的母公司上海电气集团股份有限公司借入的委托贷款，年利率为2.175%。

5. 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%。本次评估中，资产基础法及市场法评估选取基准日当年适用增值税税率。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济



行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还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进外部金融投资者对上海电气集团上海电机厂有限公司进行非同比例增资涉及的股东全部权益价值资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0543 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评估方法,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集团上海电机厂有限公司于 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：上海电气集团上海电机厂有限公司

统一社会信用代码：913101126316510299

经营场所：上海市闵行区江川路 555 号

法定代表人：乔银平

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：2000 年 02 月 24 日

营业期限：2000 年 02 月 24 日 至 2050 年 02 月 23 日

经营范围：汽轮发电机、交直流电机及相关产品零部件、电力电容器、加速器配套件、电子元件、家用电器、电气成套装置、专用设备的制造及销售、产品技术服务，机电设备的安装及维修（除专控），从事货物及技术的进出口业务，自有工业、商业、住宅房屋的租赁，物业管理。【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）初始成立

上海电气集团上海电机厂有限公司成立于 2000 年 2 月 24 日，初始注册资本 22,500.00 万元，由上海电气集团有限公司投资设立，设立时股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海电气集团有限公司	22,500.00	100.00%
	合计	22,500.00	100.00%

（2）改制为二元投资的有限责任公司

2004 年，上海电气集团上海电机厂有限公司注册资本由 22,500.00 万元增加至 24,182.00 万元，新增的 1,682.99 万元出资额由上海电气集团有限公司与上海汽轮机厂有限公司共同出资。本次增资后，股东结构和股权比例如下：



序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海电气集团有限公司	24,082.00	99.60%
2	上海汽轮机厂有限公司	100.00	0.40%
	合计	24,182.00	100.00%

上述出资经上海大公大同会计师事务所有限公司验资并出具“上大验字（2004）第 59 号”《验资报告》验证。

（3）股权转让

2009 年 7 月 17 日上海电气集团股份有限公司董事会召开了第二届二十四次会议，原股东上海汽轮机厂有限公司根据决议将其持有的被评估单位股权转让至上海电气集团股份有限公司。经上述股权转让后，上海电气集团上海电机厂有限公司股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海电气集团股份有限公司	24,182.00	100.00%
	合计	24,182.00	100.00%

本次变更完成后，上海电气集团上海电机厂有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

2.公司概况

上海电气集团上海电机厂有限公司是上海电气下属的一家具有现代化生产规模的综合性电机制造大型企业，隶属于上海电气集团股份有限公司。被评估单位位于上海黄浦江上游的闵行工业基地。被评估单位的前身是上海电机厂，成立于 1949 年 12 月 1 日。从五十年代起，工厂就成为全国电机制造业的重点骨干企业。公司主要产品有大中型交流电动机、直流电动机、风力发电机、汽轮发电机等。产品广泛用于火电、核电、风电、冶金、石化防爆、小汽发、水利、市政、矿山、水泥等各行各业。无论是生产经营规模还是市场占有率及综合经济效益等均名列国内同行业前茅。

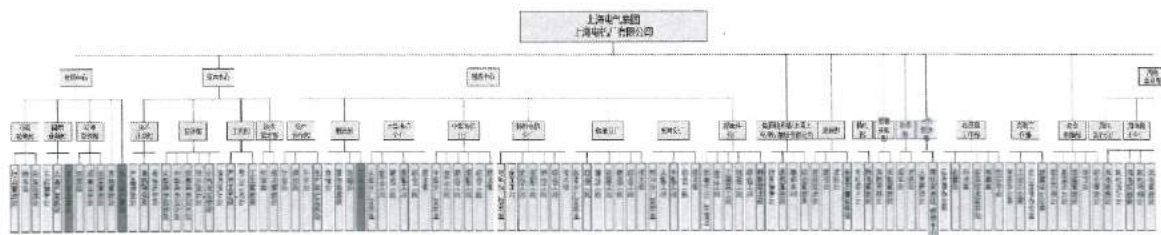
公司是上海市高新技术企业，上海市文明单位，1995 年起连续 17 年荣获上海名牌产品 100 强，1996 年荣获全国“五一”劳动奖状，1999 年荣获特级安全级企业单位，2003 年起连续 10 届荣获全国机械工业 500 强企业，2006 年荣获全国机械工业现代化管理企业，2008 年荣获上海市质量金奖，2008 年荣获全国绿化模范单



位，2009 年荣获国家出口免验企业，2011 年获全国机械行业文明单位，全国机械工业质量管理奖。

3.公司组织架构和经营管理结构

公司组织结构图如下：



4.公司长期股权投资情况

截至评估基准日，被评估单位长期股权投资共 3 家，明细如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例
上海江电装卸储运服务有限公司	有限责任公司	上海	43 万元人民币	100%
上海上电电机维修有限公司	有限责任公司	上海	500 万元人民币	66.90%
上海福伊特水电设备有限公司	有限责任公司(中外合资)	上海	4333.3667 万美元	20.00%

5.其他非流动金融资产

截至评估基准日，被评估单位其他非流动资产共 7 家，明细如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例
成都海发(集团)股份有限公司	其他股份有限公司(非上市)	四川省	7000 万元人民币	4 万股
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	其他股份有限公司(非上市)	上海	64763 万元人民币	100 万股
上海宝鼎投资股份有限公司	其他股份有限公司(非上市)	上海	7244.9215 万元人民币	17.2524 万股
上海电气电站设备有限公司	有限责任公司(中外合资)	上海	26479.1667 万美元	13.60%
上海电气集团财务有限责任公司	有限责任公司(中外合资)	上海	138000 万元人民币	1.25%
上海电气(印度)有限公司		印度		1 股



上海电气(马来西亚)有限公司		马来西亚		1股
----------------	--	------	--	----

6. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日, 母公司资产合计为 469,696.59 万元, 负债合计为 307,691.99 万元, 股东权益为 162,004.60 万元。公司 2017 年及基准日资产、负债、财务状况如下表:

母公司资产、负债及财务状况

单位: 万元

项 目	2017/12/31	2018/12/31
总资产	425,160.76	469,696.59
负债	289,878.77	307,691.99
股东权益	135,281.99	162,004.60
项 目	2017 年度	2018 年度
营业收入	199,525.93	265,651.89
营业利润	4,758.72	6,183.65
净利润	4,899.51	6,812.69
项 目	2017 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	247,995.17	329,233.08
经营活动现金流出小计	261,914.91	307,148.91
经营活动产生的现金流量净额	-13,919.74	22,084.17

(2) 合并报表资产、负债及财务状况:

合并资产、负债及财务状况

单位: 万元

项 目	2017/12/31	2018/12/31
总资产	428,383.15	472,174.71
负债	290,940.14	307,614.74
股东权益合计	137,443.01	164,559.98
项 目	2017 年度	2018 年度
营业收入	204,560.21	270,292.57
营业利润	5,244.11	6,695.56
净利润	5,431.20	7,207.05
项 目	2017 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	252,157.45	332,955.88
经营活动现金流出小计	266,103.42	311,508.71
经营活动产生的现金流量净额	-13,945.96	21,447.17

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)本次专项审计

报告，审计报告为无保留意见。

被评估单位执行企业会计准则。主要税种及税率如下：

税 种	计 税 依 据	税 率 (%)
增值税	应税销售收入	16.00、13.00、11.00、6.00、5.00、 3.00
城建税	应纳流转税额	7.00、5.00
教育费附加	应纳流转税额	5.00
企业所得税	应纳税所得额	15.00、20.00、25.00

经上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局联合批准，认定被评估单位为高新技术企业，证书编号为 GR201731002153，自 2017 年起至 2019 年适用 15%企业所得税税率，被评估单位的子公司上海江电装卸储运服务有限公司适用所得税税率为 25%。根据《财政部 国家税务总局关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税〔2017〕43 号)规定：“一、自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由 30 万元提高至 50 万元，对年应纳税所得额低于 50 万元(含 50 万元)的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税被评估单位的子公司上海上电电机维修有限公司适用所得税税率为 20%。”

(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集团上海电机厂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集团上海电机厂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全部负债，具体包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、其他非流动金融资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产）及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值4,696,965,879.03元，负债合计账面价值3,076,919,912.86元，股东权益（或资产净值）1,620,045,966.17元。

上述资产与负债数据摘自经审计后的上海电气集团上海电机厂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

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	3,165,826,458.90
非流动资产合计	1,531,139,420.13
资产总计	4,696,965,879.03
流动负债合计	3,013,844,684.76
非流动负债合计	63,075,228.10
负债合计	3,076,919,912.86
股东权益（资产净值）	1,620,045,966.17

（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长期股权投资、其他非流动金融资产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产及递延所得税资产等，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、合同资产及其他流动资产等组成。存货由原材料、在产品、产成品等组成，其中原材料主要为生产所需要的各种主材、备品备件、标准件、工具等；产成品为企业根据订单生产的各类产品等；在产品为企业根据订单生产的尚未完工的产品。

2.长期股权投资

长期股权投资共 3 项，具体情况如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例
上海江电装卸储运服务有限公司	有限责任公司	上海	43 万元人民币	100%
上海上电电机维修有限公司	有限责任公司	上海	500 万元人民币	66.90%
上海福伊特水电设备有限公司	有限责任公司(中外合资)	上海	4333.3667 万美元	20.00%

3.其他非流动金融资产

其他非流动金融资产共 7 项，具体情况如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例
成都海发(集团)股份有限公司	其他股份有限公司(非上市)	四川省	7000 万元人民币	4 万股
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	其他股份有限公司(非上市)	上海	64763 万元人民币	100 万股
上海宝鼎投资股份有限公司	其他股份有限公司(非上市)	上海	7244.9215 万元人民币	17.2524 万股
上海电气电站设备有限公司	有限责任公司(中外合资)	上海	26479.1667 万美元	13.60%
上海电气集团财务有限责任公司	有限责任公司(中外合资)	上海	138000 万元人民币	1.25%
上海电气(印度)有限公司		印度		1 股
上海电气(马来西亚)有限公司		马来西亚		1 股



4.设备

被评估单位总拥有设备 6778 (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, 主要有: 中型分厂转子喷漆除尘系统、双梁门式起重机、600 吨行车、试验平板[1500*3000*300]、高压柜、低压柜、高压柜测试台等成套装置、双馈异步风力发电变流器、发电机、普通车床、全齿车床、万能外园磨床、万能工具磨床、万能铣床、牛头刨床、龙门剪床、起重机、螺杆式空压机、电力变压器、数程控用户交换机、干式变压器、油浸式变压器、35KV 高压开关柜、12KV 高压开关柜、摇臂钻床、滚齿机、电梯、50t/10-22A5 桥式行车、中频感应焊机、8 米精密车床、电机转子轴承压装液压机、铣镗床、全自动维氏硬度计、平板、磁极线圈感应焊机、数控卧式镗床、龙门式镗铣加工中心、龙门式加工中心、立式加工中心、数控龙门式平面磨床、数控线切割机、250 吨压装液压机、转子专用加工中心设备、数控动梁龙门镗铣床、800 吨上移式四柱液压机、精密慢走丝线切割机床、高压电机定子绝缘检测试验装置、20 吨高速冲槽机、数控落地镗铣床、变配电设备、数控平面磨床、数控龙门镗铣床、数控立式车床、数控卧式铣镗床、数控龙门加工中心、各种仪器仪表、各种检测设备等。主要分布于上海电气集团上海电机厂有限公司的区域。

(2) 运输设备 149 辆, 主要有: 轿车、小型普通客车、大型普通客车、中型普通客车、消防车、轻型厢式货车、货车、重型普通货车、牵引车、火车头、铁路平板车、手动液压搬运车、叉车、电并车、蓄电池电瓶车等。主要分布于上海电气集团上海电机厂有限公司的区域。

(3) 电子设备及其他设备 1502 套, 主要有: 电脑、打印机、传真机、一体机、空调、照相机、各种仪器仪表等。

5.房屋建筑物

本次评估对象为上海电气集团上海电机厂有限公司的固定资产—房屋建筑物, 评估范围为上海电气集团上海电机厂有限公司位于上海市闵行区江川街道 22 街坊的生产性房屋建筑物及构筑物, 房屋建筑面积合计 330,597.29 平方米。具体情况如下:



房屋建筑物

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 (M2)	账面净值 (元)
1	沪房地静字(2006)第006670号	武泰公寓泰兴路567号101室	混合	2000/1/1	平方米	105.42	418,854.17
2	沪房地静字(2007)第005332号	武泰公寓泰兴路567号104室	混合	2000/1/1	平方米	277.51	114,470.12
3	沪房地静字(2007)第005332号	武泰公寓泰兴路567号204室	混合	2000/1/1	平方米	348.30	
4	沪房地闵字(2005)第080589号	碧江路280弄21号501室	混合	1996/1/1	平方米	69.10	3,020.14
5	沪房地闵字(2005)第080590号	宾川路416弄4号202室	混合	1991/1/1	平方米	42.61	573.47
6	沪房地闵字(2006)第011804号	十四幢老家属宿舍(宾川路430弄14幢)	混合	1953/4/30	平方米	652.00	2,232.59
7	沪房地闵字(2006)第011877号	宾川路416弄37号104室	混合	2005/5/1	平方米	51.75	696.50
8	沪房地闵字(2006)第011877号	十六幢老家属宿舍(宾川路403弄16幢)	混合	1953/1/30	平方米	652.00	2,232.59
9	沪房地闵字(2006)第011877号	十七幢老家属宿舍(宾川路403弄17幢)	混合	1953/1/30	平方米	652.00	2,232.59
10	沪房地闵字(2006)第011877号	十九幢老家属宿舍(宾川路430弄19幢)	混合	1953/1/30	平方米	652.00	2,232.59
11	沪房地闵字(2006)第011877号	二十幢老家属宿舍(宾川路430弄20幢)	混合	1953/1/30	平方米	652.00	2,232.59
12	沪房地闵字(2006)第022736号	宾川路466号	混合	2005/5/1	平方米	294.98	3,633.94
13	沪房地闵字(2006)第047504号	宾川路414号	混合	2005/5/1	平方米	252.55	2,691.80
14	无证	宾川路420号	混合	2005/5/1	平方米	39.38	565.28
15	沪房地闵字(2012)第047786号	码头休息室	混合	1972/1/1	平方米	27.00	377.50
16	沪房地闵字(2012)第047786号	铸工混水泵房	混合	1978/1/1	平方米	52.00	21,583.98
17	沪房地闵字(2012)第047786号	六食堂	钢混	1980/1/1	平方米	1,044.00	16,125.16
18	沪房地闵字(2012)第047786号	落锥车间	钢混	1973/1/1	平方米	504.00	7,576.08
19	沪房地闵字(2012)第047786号	综合辅助房	混合	1972/1/1	平方米	763.00	3,196.28
20	沪房地闵字(2012)第047786号	理材工段	混合	1973/1/1	平方米	466.00	1,594.25
21	沪房地闵字(2012)第047786号	综服办公室	混合	1981/1/1	平方米	415.00	7,763.03
22	沪房地闵字(2012)第047786号	综服修理班	混合	1981/1/1	平方米	90.00	1,206.99
23	沪房地闵字(2012)第047786号	运输处工棚	钢结构	1974/1/1	平方米	229.00	735.56
24	沪房地闵字(2012)第047786号	运输处氧气乙炔	混合	1981/1/1	平方米	35.00	211.93
25	沪房地闵字(2012)第047786号	污水处理站	混合	1983/1/1	平方米	112.00	54,852.01
26	沪房地闵字(2012)第047786号	木材堆放库	钢结构	1967/1/1	平方米	241.00	167.06
27	沪房地闵字(2012)第047786号	材料发放办公室	混合	1972/1/1	平方米	78.00	182.76
28	沪房地闵字(2012)第047786号	综服公司厕所	混合	1974/1/1	平方米	52.00	131.99
29	沪房地闵字(2012)第047786号	综合修理班	混合	1967/1/1	平方米	464.00	1,144.28
30	沪房地闵字(2012)第047786号	汽车修理工场	砖木	1975/1/1	平方米	1,596.00	11,121.75
31	沪房地闵字(2012)第047786号	中和池控制室	砖木	1960/1/1	平方米	19.00	418.72



32	沪房地闵字(2012)第047786号	电镀抛光除尘室	混合	1975/1/1	平方米	61.00	275.23
33	沪房地闵字(2012)第047786号	七车间黄龙整治	钢混	1976/1/1	平方米	237.00	168,483.05
34	沪房地闵字(2012)第047786号	抛光工场除尘室	砖木	1960/1/1	平方米	1,188.00	8,224.66
35	沪房地闵字(2012)第047786号	电镀工场	砖木	1956/1/1	平方米	854.00	5,447.52
36	沪房地闵字(2012)第047786号	设备油料存放点	混合	1971/1/1	平方米	28.00	65.43
37	沪房地闵字(2012)第047786号	警卫亭	混合	1981/1/1	平方米	24.00	1,261.81
38	沪房地闵字(2012)第047786号	新电镀工场	砖木	1952/1/1	平方米	856.00	24,226.05
39	沪房地闵字(2012)第047786号	第一空压站	砖木	1961/1/1	平方米	282.00	6,572.72
40	沪房地闵字(2012)第047786号	修理工场	混合	1981/1/1	平方米	115.00	1,590.64
41	沪房地闵字(2012)第047786号	备件仓库	混合	1956/1/1	平方米	520.00	1,064.70
42	沪房地闵字(2012)第047786号	电屏修理	混合	1954/1/1	平方米	108.00	162.00
43	沪房地闵字(2012)第047786号	水塔硫酸铝间	砖木	1969/1/1	平方米	40.00	3,720.66
44	沪房地闵字(2012)第047786号	混水泵房	混合	1963/1/1	平方米	81.00	8,374.51
45	沪房地闵字(2012)第047786号	武装部炮库	钢混	1981/1/1	平方米	755.00	2,836.04
46	沪房地闵字(2012)第047786号	武装部办公室	混合	1981/1/1	平方米	380.00	16,579.90
47	沪房地闵字(2012)第047786号	第三空压站	钢混	1972/1/1	平方米	500.00	19,321.22
48	沪房地闵字(2012)第047786号	铸造车间主跨、付跨、南北跨、模具线圈	钢混	1967/1/1	平方米	20,791.00	14,896.64
49	沪房地闵字(2012)第047786号	装箱材料库	钢混	1984/1/1	平方米	559.00	4,182.65
50	沪房地闵字(2012)第047786号	小件清理工段	钢混	1980/1/1	平方米	506.00	10,200.15
51	沪房地闵字(2012)第047786号	十车间辅助房	混合	1978/1/1	平方米	24.00	118.66
52	沪房地闵字(2012)第047786号	十车间	钢混	1959/1/1	平方米	10,010.00	120,313.33
53	沪房地闵字(2012)第047786号	电容器乙炔间	混合	1981/1/1	平方米	15.00	448.01
54	沪房地闵字(2012)第047786号	电容器小油库	混合	1973/1/1	平方米	22.00	136.31
55	沪房地闵字(2012)第047786号	电容器车间、六车间检修班、油漆工场	钢混	1956/1/1	平方米	2,557.00	19,739.01
56	沪房地闵字(2012)第047786号	电镀门房	混合	1971/1/1	平方米	23.00	50.41
57	沪房地闵字(2012)第047786号	污水处理	混合	1971/1/1	平方米	20.00	44.20
58	沪房地闵字(2012)第047786号	电容器试验	钢混	1963/1/1	平方米	852.00	1,798.13
59	沪房地闵字(2012)第047786号	4*机电镀及十六车间、设备处修理工场、4*机及电镀、	钢混	1955/1/1	平方米	2,905.00	1,343,042.80
60	沪房地闵字(2012)第047786号	设备电焊	混合	1981/1/1	平方米	53.00	120.70
61	沪房地闵字(2012)第047786号	设备修理车间	钢混	1952/1/1	平方米	2,761.00	21,954.45
62	沪房地闵字(2012)第047786号	设备处电工外线 71、72	混合	1962/1/1	平方米	263.00	6,750.46
63	沪房地闵字(2012)第047786号	水塔加氯间	混合	1976/1/1	平方米	22.00	497.89
64	沪房地闵字(2012)第047786号	铸工检修班	混合	1963/1/1	平方米	186.00	702.10



65	沪房地闵字(2012)第047786号	装箱木模联合厂房	混合	1959/1/1	平方米	7,571.00	36,995.35
66	沪房地闵字(2012)第047786号	整浸值班室	钢混	1975/1/1	平方米	9.00	175.28
67	沪房地闵字(2012)第047786号	二车间	钢混	1953/1/1	平方米	10,276.00	324,889.50
68	沪房地闵字(2012)第047786号	水塔泵房	砖木	1952/1/1	平方米	48.00	101.33
69	沪房地闵字(2012)第047786号	钢材仓库	钢结构	1984/1/1	平方米	210.00	454.54
70	沪房地闵字(2012)第047786号	落料工段	钢结构	1962/1/1	平方米	1,502.00	4,220.69
71	沪房地闵字(2012)第047786号	供应处修理班	混合	1962/1/1	平方米	359.00	1,069.23
72	沪房地闵字(2012)第047786号	气割班休息室	混合	1978/1/1	平方米	59.00	406.77
73	沪房地闵字(2012)第047786号	剪冲模具	钢结构	1980/1/1	平方米	128.00	1,044.86
74	沪房地闵字(2012)第047786号	剪冲钣金、油漆零件间、有色金属库、油库棚	钢混	1961/1/1	平方米	1,265.00	9,188.46
75	沪房地闵字(2012)第047786号	铸工办公室	钢混	1970/1/1	平方米	1,551.00	10,694.38
76	沪房地闵字(2012)第047786号	金属材料库、5*库西扩建、金属材料库接长	钢混	1958/1/1	平方米	5,540.00	6,026,971.28
77	沪房地闵字(2012)第047786号	剪冲车间、扩建	钢混	1959/1/1	平方米	9,827.00	30,782,073.14
78	沪房地闵字(2012)第047786号	成品装箱库	钢混	1954/1/1	平方米	1,703.00	16,908.49
79	沪房地闵字(2012)第047786号	工具车间扩建	钢混	1980/1/1	平方米	2,092.00	28,902.68
80	沪房地闵字(2012)第047786号	工具车间	砖木	1952/1/1	平方米	2,534.00	40,844.58
81	沪房地闵字(2012)第047786号	模具恒温	混合	1985/1/1	平方米	1,264.00	44,293.30
82	沪房地闵字(2012)第047786号	交流电机车间、直流电机车间、十一车间变压器室	钢混	1952/1/1	平方米	13,851.00	135,107.17
83	沪房地闵字(2012)第047786号	工具电工器材库、	砖木	1952/1/1	平方米	2,997.00	14,199.89
84	沪房地闵字(2012)第047786号	供应处钢铁仓库	钢结构	1973/1/1	平方米	881.00	3,368.89
85	沪房地闵字(2012)第047786号	钢铁棚	钢结构	1979/1/1	平方米	166.00	146.37
86	沪房地闵字(2012)第047786号	铜线仓库	砖木	1955/1/1	平方米	1,037.00	13,688.46
87	沪房地闵字(2012)第047786号	铜线仓库	钢混	1975/1/1	平方米	737.00	20,507.00
88	沪房地闵字(2012)第047786号	绝缘仓库	混合	1960/1/1	平方米	1,207.00	4,821.89
89	沪房地闵字(2012)第047786号	铸工木材库	混合	1967/1/1	平方米	1,244.00	2,980.44
90	沪房地闵字(2012)第047786号	锻工车间、新锻工	钢混	1967/1/1	平方米	1,545.00	43,758.92
91	沪房地闵字(2012)第047786号	锻工辅助房	混合	1988/1/1	平方米	128.00	2,770.01
92	沪房地闵字(2012)第047786号	锻工辅助房	混合	1988/1/1	平方米	52.00	1,168.96
93	沪房地闵字(2012)第047786号	新热处理工场	钢混	1971/1/1	平方米	556.00	494,112.93
94	沪房地闵字(2012)第047786号	污水泵房	混合	1972/1/1	平方米	50.00	120.58
95	沪房地闵字(2012)第047786号	动力处工场	混合	1955/1/1	平方米	166.00	3,684.84
96	沪房地闵字(2012)第047786号	厂电讯大楼	钢混	1988/1/1	平方米	1,118.00	9,037.35
97	沪房地闵字(2012)第047786号	线圈旋绕工场	砖木	1958/1/1	平方米	1,257.00	6,550.90



98	沪房地闵字(2012)第047786号	六车间小油库	混合	1971/1/1	平方米	14.00	294.55
99	沪房地闵字(2012)第047786号	线圈车间冷库	钢混	1975/1/1	平方米	108.00	798.84
100	沪房地闵字(2012)第047786号	线圈车间、汽轮发电机车间	钢混	1958/1/1	平方米	11,942.00	315,980.79
101	沪房地闵字(2012)第047786号	技术大楼	砖木	1958/1/1	平方米	4,344.00	8,782.56
102	沪房地闵字(2012)第047786号	基建仓库	钢混	1990/1/1	平方米	1,360.00	80,803.85
103	沪房地闵字(2012)第047786号	质检办公室	砖木	1981/1/1	平方米	80.00	1,312.10
104	沪房地闵字(2012)第047786号	转子工段	钢混	1957/1/1	平方米	1,500.00	7,617.23
105	沪房地闵字(2012)第047786号	锅炉房煤房	钢混	1981/1/1	平方米	643.00	14,450.29
106	沪房地闵字(2012)第047786号	煤棚	混合	1960/1/1	平方米	237.00	397.60
107	沪房地闵字(2012)第047786号	锅炉房辅助房	混合	1975/1/1	平方米	90.00	1,846.22
108	沪房地闵字(2012)第047786号	生活锅炉房	钢混	1960/1/1	平方米	2,346.00	75,897.32
109	沪房地闵字(2012)第047786号	混水泵房	混合	1977/1/1	平方米	24.00	202.54
110	沪房地闵字(2012)第047786号	混水泵房	混合	1981/1/1	平方米	25.00	230.62
111	沪房地闵字(2012)第047786号	成品仓库	钢混	1972/1/1	平方米	2,846.00	11,872.80
112	沪房地闵字(2012)第047786号	电机试验室	钢混	1980/1/1	平方米	1,039.00	65,885.08
113	沪房地闵字(2012)第047786号	科研大楼	混合	1980/1/1	平方米	3,303.00	57,031.82
114	沪房地闵字(2012)第047786号	十四车间	钢混	1971/1/1	平方米	6,771.00	1,300,333.67
115	沪房地闵字(2012)第047786号	电风扇车间	钢混	1988/1/1	平方米	5,885.00	117,006.27
116	沪房地闵字(2012)第047786号	小车库及汽水站	钢混	1977/1/1	平方米	1,424.00	15,355.31
117	沪房地闵字(2012)第047786号	老超速试验室	钢混	1954/1/1	平方米	439.00	4,180.54
118	沪房地闵字(2012)第047786号	厂广播站、一站	混合	1955/1/1	平方米	416.00	8,581.04
119	沪房地闵字(2012)第047786号	厂发放站(通风实验室)	混合	1953/1/1	平方米	499.00	272,113.57
120	沪房地闵字(2012)第047786号	供应处办公室	混合	1955/1/1	平方米	416.00	4,837.31
121	沪房地闵字(2012)第047786号	基建处制造车间	钢混	1962/1/1	平方米	1,704.00	6,759.50
122	沪房地闵字(2012)第047786号	消防站	砖木	1956/1/1	平方米	238.00	951.61
123	沪房地闵字(2012)第047786号	消防队宿舍	混合	1981/1/1	平方米	128.00	1,514.04
124	沪房地闵字(2012)第047786号	救护车值班室	混合	1974/1/1	平方米	67.00	166.19
125	沪房地闵字(2012)第047786号	内托	混合	1981/1/1	平方米	910.00	26,632.50
126	沪房地闵字(2012)第047786号	警卫休息室	砖木	1956/1/1	平方米	308.00	1,778.11
127	沪房地闵字(2012)第047786号	电子计算机机房	钢混	1981/1/1	平方米	852.00	43,270.78
128	沪房地闵字(2012)第047786号	水泥危险品库	混合	1977/1/1	平方米	419.00	538.70
129	沪房地闵字(2012)第047786号	100空压站	钢混	1966/1/1	平方米	310.00	1,927.08
130	沪房地闵字(2012)第047786号	五车间乙炔站	混合	1979/1/1	平方米	122.00	1,054.37



131	沪房地闵字(2012)第047786号	老办公大楼	混合	1981/1/1	平方米	2,989.00	21,577.55
132	沪房地闵字(2012)第047786号	二道门警卫室	混合	1984/1/1	平方米	50.00	10,808.16
133	沪房地闵字(2012)第047786号	二道门警卫室	混合	1984/1/1	平方米	50.00	1,275.00
134	沪房地闵字(2012)第047786号	美工组	混合	1984/1/1	平方米	46.00	818.17
135	沪房地闵字(2012)第047786号	线圈立体仓库、线圈立体仓库	混合	1966/1/1	平方米	407.68	3,782.74
136	沪房地闵字(2012)第047786号	配电室	混合	1971/1/1	平方米	175.00	2,061.81
137	沪房地闵字(2012)第047786号	大直流电机车间等	钢混	1980/1/1	平方米	11,486.00	465,366.08
138	沪房地闵字(2012)第047786号	035 试验室、电机试验室	钢混	1963/1/1	平方米	2,813.00	75,008.03
139	沪房地闵字(2012)第047786号	电机试验室泵房	钢混	1963/1/1	平方米	272.00	2,101.40
140	沪房地闵字(2012)第047786号	游泳池辅助房	混合	1974/1/1	平方米	39.00	405.61
141	沪房地闵字(2012)第047786号	游泳池更衣室	混合	1987/1/1	平方米	506.00	10,244.63
142	沪房地闵字(2012)第047786号	岗亭	混合	1981/1/1	平方米	22.00	271.93
143	沪房地闵字(2012)第047786号	救生员休息室	钢结构	1978/1/1	平方米	49.00	571.02
144	沪房地闵字(2012)第047786号	十四幢宿舍	混合	1987/1/1	平方米	1,907.00	5,272.50
145	沪房地闵字(2012)第047786号	游泳池辅助房	混合	1979/1/1	平方米	19.00	346.91
146	沪房地闵字(2012)第047786号	九幢宿舍	混合	1968/1/1	平方米	1,414.00	3,455.67
147	沪房地闵字(2012)第047786号	乒乓室	砖木	1955/1/1	平方米	791.00	4,156.01
148	沪房地闵字(2012)第047786号	岗亭	混合	1981/1/1	平方米	20.00	193.30
149	沪房地闵字(2012)第047786号	电容器车间	钢混	1986/1/1	平方米	5,594.00	107,253.18
150	沪房地闵字(2012)第047786号	电容器车间辅助房	混合	1979/1/1	平方米	134.00	1,061.62
151	沪房地闵字(2012)第047786号	电研所泵房	混合	1975/1/1	平方米	152.00	3,024.87
152	沪房地闵字(2012)第047786号	电研所金工工场	混合	1975/1/1	平方米	337.00	1,247.30
153	沪房地闵字(2012)第047786号	电研所办公室	混合	1977/1/1	平方米	381.00	22.23
154	沪房地闵字(2012)第047786号	电研所低温室	混合	1976/1/1	平方米	580.00	22,597.23
155	沪房地闵字(2012)第047786号	电研所气瓶间	砖木	1966/1/1	平方米	28.00	61.88
156	沪房地闵字(2012)第047786号	电研所厕所	砖木	1966/1/1	平方米	28.00	52.92
157	沪房地闵字(2012)第047786号	电研所高温室	混合	1978/1/1	平方米	446.00	2,550.00
158	沪房地闵字(2012)第047786号	电研所研发电	混合	1975/1/1	平方米	307.00	2,212.80
159	沪房地闵字(2012)第047786号	大件码头办公楼	混合	1999/1/1	平方米	427.24	18,228.00
160	沪房地闵字(2012)第047786号	600T 码头变电所	混合	1999/1/1	平方米	92.64	7,984.00
161	沪房地闵字(2012)第047786号	油漆库	混合	1995/1/1	平方米	368.62	11,015.06
162	沪房地闵字(2012)第047786号	大型电机车间	钢混	1991/1/1	平方米	2,598.19	89,319.80
163	沪房地闵字(2012)第047786号	热木装箱工段	钢混	2004/1/1	平方米	911.13	725,426.45



164	沪房地闵字(2012)第047786号	重型焊接	钢混	1995/1/1	平方米	18,029.20	3,914,718.92
165	沪房地闵字(2012)第047786号	六车间生产准备	钢混	2004/1/1	平方米	573.54	3,843.84
166	沪房地闵字(2012)第047786号	线圈加工场	混合	1999/1/1	平方米	2,020.82	11,520.00
167	沪房地闵字(2012)第047786号	线圈新厂房	钢混	2007/1/1	平方米	8,579.97	13,317,934.03
168	沪房地闵字(2012)第047786号	剪冲分厂接长	钢混	2011/1/1	平方米	3,005.87	130,374.32
169	沪房地闵字(2012)第047786号	汽车加油站	混合	1975/1/1	平方米	30.00	67.18
170	沪房地闵字(2012)第047786号	改扩建职工食堂	钢混	2012/1/1	平方米	2,952.86	6,572,455.18
171	沪房地闵字(2012)第047786号	设备科电工内线	混合	1958/1/1	平方米	372.00	
172	沪房地闵字(2012)第047786号	水塔泵房	混合	2004/1/1	平方米	134.76	
173	沪房地市字(2004)第000249号	制氧站充灌间	钢混	1955/1/1	平方米	734.00	1,169,112.67
174	沪房地市字(2004)第000249号	制氧站制氧室	混合	1955/1/1	平方米	1,191.00	1,813,923.92
175	沪房地市字(2004)第000249号	制氧站门卫	混合	1955/1/1	平方米	16.00	
176	沪房地市字(2004)第000254号	警卫亭	混合	1984/4/30	平方米	24.00	1,565.00
177	沪房地市字(2004)第000395号	新科研大楼	钢混	1991/4/30	平方米	8,584.25	6,557.16
178	沪房地闵字(2012)第047805号	外宾接待室辅助房	混合	1986/1/1	平方米	13.00	171.96
179	沪房地闵字(2012)第047805号	行政科办公室	混合	1977/1/1	平方米	533.00	5,872.89
180	沪房地闵字(2012)第047805号	四食堂米库	混合	1980/1/1	平方米	81.00	877.74
181	沪房地闵字(2012)第047805号	四食堂	混合	1972/1/1	平方米	1,722.00	22,195.13
182	沪房地闵字(2012)第047805号	生活区变电所	混合	1972/1/1	平方米	31.00	63.48
183	沪房地闵字(2012)第047805号	外宾接待室	混合	1986/1/1	平方米	1,166.00	731,812.60
184	沪房地闵字(2012)第047805号	综合大楼	钢混	1989/1/1	平方米	4,197.00	499,376.76
185	沪房地闵字(2012)第047805号	职工俱乐部	混合	1989/1/1	平方米	762.00	60,712.59
186	沪房地闵字(2012)第047805号	三幢宿舍	砖木	1953/1/1	平方米	1,316.00	1,489.48
187	沪房地闵字(2012)第047805号	四幢宿舍	砖木	1953/1/1	平方米	1,316.00	1,489.48
188	沪房地闵字(2012)第047805号	新开水房	混合	1987/1/1	平方米	103.00	1,636.43
189	沪房地闵字(2012)第047805号	行政科洗险间	砖木	1957/1/1	平方米	697.00	802.48
190	沪房地闵字(2012)第047805号	六幢宿舍	砖木	1954/1/1	平方米	2,363.00	2,582.27
191	沪房地闵字(2012)第047805号	隔离宿舍	砖木	1956/1/1	平方米	858.00	971.10
192	沪房地闵字(2012)第047805号	诊疗所	砖木	1953/1/1	平方米	161.00	185.36
193	沪房地闵字(2012)第047805号	新建男浴室	混合	1987/1/1	平方米	947.00	14,492.64
194	沪房地闵字(2012)第047805号	大客车组	混合	1986/1/1	平方米	282.00	4,396.27
195	沪房地闵字(2012)第047805号	诊疗室	砖木	1954/1/1	平方米	174.00	196.94
196	沪房地闵字(2012)第047805号	客运科修理班	混合	1989/1/1	平方米	219.00	3,500.99



197	沪房地闵字(2012)第047805号	技校厕所	砖木	1972/1/1	平方米	24.00	24.82
198	沪房地闵字(2012)第047805号	技校活动室	混合	1988/1/1	平方米	93.00	1,235.19
199	沪房地闵字(2012)第047805号	第四空压站辅助房	混合	1986/1/1	平方米	8.00	115.25
200	沪房地闵字(2012)第047805号	第四空压站	钢混	1986/1/1	平方米	179.00	3,794.39
201	沪房地闵字(2012)第047805号	技校活动室	混合	1985/1/1	平方米	93.00	1,366.42
202	沪房地闵字(2012)第047805号	实习工厂	砖木	1980/1/1	平方米	47.00	522.50
203	沪房地闵字(2012)第047805号	康复病房	砖木	1956/1/1	平方米	720.00	814.91
204	沪房地闵字(2012)第047805号	招待所	混合	1987/1/1	平方米	870.00	14,766.57
205	沪房地闵字(2012)第047805号	十一幢宿舍	砖木	1972/1/1	平方米	1,423.00	1,809.81
206	沪房地闵字(2012)第047805号	女浴室及洗衣站	混合	1960/1/1	平方米	656.00	1,254.53
207	沪房地闵字(2012)第047805号	十二幢宿舍	砖木	1972/1/1	平方米	1,423.00	1,809.81
208	沪房地闵字(2012)第047805号	技校小油库	混合	1981/1/1	平方米	14.00	134.07
209	沪房地闵字(2012)第047805号	轧拉车间	混合	1954/1/1	平方米	3,447.00	9,551.67
210	沪房地闵字(2012)第047805号	废酸处理站	混合	1989/1/1	平方米	35.00	535.63
211	沪房地闵字(2012)第047805号	十五车间油漆间	混合	1990/1/1	平方米	249.00	4,717.73
212	沪房地闵字(2012)第047805号	七幢宿舍	砖木	1956/1/1	平方米	2,368.00	2,726.36
213	沪房地闵字(2012)第047805号	值班室	混合	1980/1/1	平方米	23.00	202.00
214	沪房地闵字(2012)第047805号	技校活动房	混合	1989/1/1	平方米	132.00	2,199.47
215	沪房地闵字(2012)第047805号	技校教育大楼	混合	1977/1/1	平方米	2,419.00	32,319.53
216	沪房地闵字(2012)第047805号	八幢宿舍	砖木	1956/1/1	平方米	2,371.00	3,655.18
217	沪房地闵字(2012)第047805号	招待所厨房	混合	1980/1/1	平方米	26.00	210.15
218	沪房地闵字(2012)第047805号	十五车间金加工	砖木	1967/1/1	平方米	506.00	572.70
219	沪房地闵字(2012)第047805号	司机休息室(成套使用)	钢结构	1980/1/1	平方米	123.00	1,257.68
220	沪房地闵字(2012)第047805号	新教育大楼	钢混	1990/1/1	平方米	5,200.00	679,585.04
221	沪房地闵字(2012)第047805号	三食堂	砖木	1957/1/1	平方米	1,329.00	1,789.47
222	沪房地闵字(2012)第047805号	1517 变电所	混合	1974/1/1	平方米	29.00	57.51
223	沪房地闵字(2012)第047805号	十五车间	砖木	1972/1/1	平方米	2,266.00	3,183.77
224	沪房地闵字(2012)第047805号	可控硅氧气间	混合	1981/1/1	平方米	10.00	99.54
225	沪房地闵字(2012)第047805号	电子元件分厂	砖木	1957/1/1	平方米	3,118.00	5,962.82
226	沪房地闵字(2012)第047805号	无油机压缩	混合	1986/1/1	平方米	25.00	373.08
227	沪房地闵字(2012)第047805号	电子元件办公室	混合	1990/1/1	平方米	743.00	25,846.44
228	沪房地闵字(2012)第047805号	一道门警卫室	混合	1987/1/1	平方米	13.00	229.02
229	沪房地闵字(2012)第047805号	一道门警卫室	混合	1987/1/1	平方米	38.00	669.45



230	沪房地闵字(2012)第047805号	技校实习工厂	钢混	1996/1/1	平方米	3,116.58	647,049.89
231	沪房地闵字(2012)第047805号	电扇车间	混合	1974/1/1	平方米	367.50	468.91
232	沪房地闵字(2012)第047805号	食堂(成套)	混合	1974/1/1	平方米	337.55	59,869.31
233	沪房地闵字(2012)第047805号	办公室(成套)	混合	1974/1/1	平方米	1,260.98	15,571.03
234	沪房地闵字(2012)第047805号	迁建职工食堂	钢混	2012/1/1	平方米	3,106.51	3,134,125.98
235	无证	总油库值班室	混合	2001/12/30	平方米	60.00	1,637.42
236	无证	勤益彩钢房	钢结构	2007/4/30	平方米	1,106.00	64,035.55
237	无证	开水房	混合	1969/1/1	平方米	100.20	216.22
238	无证	总油库	混合	1990/4/30	平方米	499.00	26,837.95
239	无证	五车间彩钢房	钢结构	1998/4/30	平方米	1,909.00	24,189.30
240	无证	电机新村综合厕所	混合	1978/6/30	平方米	44.00	311.41
241	无证	发电机线圈制造车间	钢混	2017/12/31	平方米	4,579.60	25,533,156.60
242	无证	总配电站厂房	钢混	2009/6/11	平方米	2,315.00	123,953.53
243	无证	物流部新建火车头库	混合	2009/7/27	平方米		176,222.78
244	无证	老热处理工场	混合	1956/4/30	平方米	880.00	21,385.10
245	无证	原第一餐厅	混合	2013/3/31	平方米		57,256.29
		合计				330,597.29	103,617,275.45

构筑物

序号	名称	结构	结构	建成年月	建筑面积(M2)	账面净值(元)
1	无证	600T 码头	混凝土	1999/1/1	12,342.00	236,240.00
2	无证	600T 基础及钢结构	钢结构	1999/1/1	160.00	505,209.25
3	无证	重载道路	混凝土	1999/1/1	1,799.00	112,180.00
4	无证	全厂围墙	砖墙	2004/2/25	3,858.00	205,424.38
5	无证	黄浦江防风雨水集水泵站	板房	2007/3/22	1.00	123,080.28
6	无证	驳岸防汛墙(竹港河)	砖木	2005/12/7	863.00	8,090.87
7	无证	道路(生活区)	混凝土	2005/12/7	71,200.00	22,642.00
8	无证	生活区围墙	砖墙	2005/12/7	1,694.00	1,712.81
9	无证	生活区道路	混凝土	2005/2/17	71,200.00	670,800.24
10	无证	厂区专业铁路	钢	1992/3/30	5,526.50	
11	无证	游泳池改造	钢砼	1989/8/30	1,060.50	
12	无证	水质处理池	钢砼	1989/9/30	1.00	
13	无证	水质处理池	钢砼	1990/9/30	1.00	
14	无证	水质处理池	钢砼	1989/10/30	1.00	
15	无证	给水排水设备	其他	1992/3/30	1.00	
16	无证	锅炉出渣沉淀池	拆除	1990/8/30	1.00	
17	无证	修建足球场	草地	1989/8/30	4,050.00	
18	无证	修建足球场	草地	1988/7/30		
19	无证	灯光球场	水泥	1992/3/30	420.00	
20	无证	厂排球场	水泥	1992/3/30	1.00	
21	无证	客运科加油站	混合	1991/12/30	1.00	
22	无证	工疗养所防汛墙	砖木	1989/9/30	1.00	



23	无证	工疗养所防汛墙	砖木	1988/7/30	1.00	316.43
24	无证	3号码头防汛墙	砖木	1991/5/30	1.00	
25	无证	工疗养院防汛墙	砖木	1991/3/30	1.00	
26	无证	竹港河防汛墙	砖木	1991/3/30	600.00	
27	无证	黄浦江防汛墙	砖木	1992/3/30	1,123.00	
28	无证	七车间热处理	其他	1992/9/30	1.00	
29	无证	竹浦河防洪墙	砖木	1992/9/30	600.00	
30	无证	竹浦河防洪墙北段	砖木	1992/9/30	1.00	
31	无证	水塔新建水池	钢筋	1994/8/30	1.00	
32	无证	车间铁路专用线	钢	1996/5/30	1.00	
33	无证	铁路专用线	钢	1992/3/30	5,527.00	
34	无证	竹江河防汛墙	砖木	1999/2/28	600.00	99,128.72
35	无证	竹江河防汛墙	砖木	1999/2/28	600.00	56,646.42
36	无证	直流铁路线恢复	其他	2001/7/28	1.00	179,227.26
37	无证	十车间道路翻新、五车间砼路面	混凝土	2003/7/31	1,437.00	
38	无证	全厂自来水改造项目土建配套	其他	2015/9/30	1.00	840,831.16
39	无证	道路(厂区)	混凝土	2011/6/30	1.00	1,608,906.59
40	无证	应急池	钢混	2012/5/31	1.00	45,573.06
		合计				4,716,009.47

根据企业提供的房屋所有权证书及评估申报表，委估房地产权利人为上海电气集团上海电机厂有限公司，建筑面积依据房地产权证、竣工决算等材料确定。已办理产证房屋建筑物面积 319,065.11 平方米。其中：沪房地闵字（2005）第 080589 号、沪房地闵字（2005）第 080590 号、沪房地闵字（2006）第 011804 号、沪房地闵字（2006）第 011877 号、沪房地闵字（2006）第 022736 号、沪房地闵字（2006）第 047504 号土地性质为划拨，房产用途为住宅；沪房地闵字（2012）第 47786 号、沪房地闵字（2012）第 047805 号、沪房地市字（2004）第 000249 号、沪房地市字（2004）第 000354 号、沪房地市字（2004）第 000395 号证载土地性质为出让，房产用途为工厂；沪房地静字（2006）第 006670 号、沪房地静字（2007）第 005332 号、沪房地静字（2007）第 005332 号土地性质为转让，房产用途为店铺。

截至评估报告出具日房产出租情况如下：

序号	承租单位名称	合同编号	合同期限
1	上海市静安区市场监督管理局	房租-19-01	2019/01/1-2020/12/31
3	上海电气电站设备有限公司	房租-19-03	2019/1/1-2019/12/31
4	上海电气电站设备有限公司	房租-19-04	2019/1/1-2019/12/31
5	上海电气电站设备有限公司	房租-19-05	2019/1/1-2019/12/31
6	上海电气电站设备有限公司	房租-19-06	2019/1/1-2019/12/31
7	上海电气电站设备有限公司	房租-19-07	2019/1/1-2019/12/31
8	上海电气电站设备有限公司	房租-19-08	2019/1/1-2019/12/31
9	上海电气电站设备有限公司	房租-19-09	2019/01/1-2019/12/31
10	上海电气电站设备有限公司	房租-19-10	2019/1/1-2019/12/31
11	上海电气电站设备有限公司	房租-19-11	2019/1/1-2019/12/31



12	上海电气电站设备有限公司	房租-19-12	2019/1/1-2019/12/31
13	上海电气电站设备有限公司	房租-19-13	2019/1/1-2019/12/31
14	上海科举化工有限公司	房租-19-14	2019/1/1-2019/12/31
15	上海电气电站设备有限公司 (161 北面)	房租-19-15	2019/01/1-2019/12/31
16	上海福伊特水电设备有限公司 (148、149 乙)	房租-18-20	2019/01/1-2019/12/31
17	中国铁塔股份有限公司上海市分公司 (原电信)	房租-16-06	2018/12/21-2019/12/20
18	中国铁塔股份有限公司上海市分公司 (286)	房租-16-16	2016/09/1-2019/08/31
19	上海电气集团上海电机厂有限公司 (支付)	房租-17-00	2017/1/1-2019/12/31

6.在建工程—土建

上海电气集团上海电机厂有限公司于 2018 年 12 月 31 日在建工程—土建工程账面值为 456,678.18 元。具体情况如下：

序号	项目名称	结构	开工日期	预计完工日期	形象进度	账面价值 (元)
1	嵌线场地恒温封闭	其他	2018/1/15	2018/6/26	100	456,678.18
	合计					456,678.18

7.在建工程-设备安装

上海电气集团上海电机厂有限公司于 2018 年 12 月 31 日在建工程—设备安装工程账面值为 8,828,438.27 元，共 50 项。

8.无形资产

本次纳入无形资产—土地使用权位于闵行区江川街道 22 街坊，账面值为 163,781,130.38 元，土地概况见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积 (m ²)
1	沪房地闵字 (2012) 第 47786 号	闵行区江川街道 22 街坊 13/7 丘	2004/8/31	出让	工业	50	五通一平	608,970.00
2	沪房地闵字 (2012) 第 047805 号	闵行区江川街道 23 街坊 1 丘	2004/11/9	出让	工业	50	五通一平	133,698.00
3	沪房地市字 (2004) 第 000249 号	华银路江川路南	2004/9/22	出让	工业	50	五通一平	6,579.00
4	沪房地市字 (2004) 第 000354 号	江川路 555 号西土地	2004/11/9	出让	工业	50	五通一平	9,414.00
5	沪房地市字 (2004) 第 000395 号	闵行区江川街道 22 街坊 13/6 丘	2004/11/9	出让	工业	50	五通一平	17,889.00
		合计						776,550.00

2004 年 8 月，上海电气集团上海电机厂有限公司与上海市房屋土地资源管理局签订了沪房地资 (2004) 出让合同字第 46 号，确定了华银路江川路南、闵行区江川街道 22 街坊 13/7 丘两宗地的出让金 32,886,283.00 元，契税 986,588.49 元；同年 11 月，上海电气集团上海电机厂有限公司与上海市房屋土地资源管理局签订了沪房地资 (2004) 出让合同第 120 号，确定了闵行区江川街道 23 街坊 1 丘、江川路 555 号西土地、22 街坊 13/6 丘三宗地出让金 9,974,100.00 元，契税 299,223.00 元。



截止评估基准日，上海电气集团上海电机厂有限公司均取得了以上五宗土地房地产权证，证载性质均为出让，用途均为工业。因此上海电气集团上海电机厂有限公司持有的土地均为出让土地，本次委估土地按照出让土地性质评估。

9. 递延所得税资产

递延所得税资产系企业因计提减值准备影响的应纳税时间性差异金额。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次企业申报的表外资产主要为账面未记录的无形资产。

截止评估基准日被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及专利 191 项、软件著作权 4 项、域名 1 项及注册商标 2 项，上述资产权利人均均为被评估单位，本次将纳入评估范围。具体情况如下：

1. 专利

序号	专利号/申请号	名称	专利类别	申请日期	授权日期
1	ZL200710036299.6	电机转子铁心的压装方法	发明	2007/1/9	2010/8/11
2	ZL200710036303.9	电机定转子冲片冲压方法	发明	2007/1/9	2010/8/11
3	ZL200710038567.8	大功率变频交流电机定子端部连接导电环的结构及方法	发明	2007/3/28	2009/12/9
4	ZL200710038568.2	大型汽轮发电机轴瓦及其轴瓦的内孔加工方法	发明	2007/3/28	2009/6/17
5	ZL200710038570.X	大型直流电机的电枢套装转轴的方法	发明	2007/3/28	2011/6/22
6	ZL200710039297.2	普通铣床加工转子托板方法	发明	2007/4/10	2010/8/25
7	ZL200710039298.7	一种硅钢片冲压模具刃块的加工工艺	发明	2007/4/10	2010/4/21
8	ZL200710041420.4	数控镗床加工 8 字型油槽的方法	发明	2007/5/29	2012/2/29
9	ZL200710043914.6	一种低银钎料在电机转子的端环与导条钎焊工艺中的应用	发明	2007/7/17	2011/11/16
10	ZL200710129578.7	大负载电机铁芯与转轴传递转矩的键的结构及其安装方法	发明	2007/7/9	2010/12/1
11	ZL200810033675.0	大型高速电机用薄壁 40Mn18Cr4 护环的制造方法	发明	2008/2/18	2011/2/16
12	ZL200810034402.8	一种集电环	发明	2008/3/7	2011/7/20
13	ZL200810034896.X	在用于隔爆型电机的电缆连接器中装配电缆的方法	发明	2008/3/20	2011/6/22
14	ZL200810034897.4	用于隔爆型电机的电缆连接器	发明	2008/3/20	2010/12/22
15	ZL200810034898.9	用于隔爆型电机上辅助元件引线的连接结构	发明	2008/3/20	2010/12/22
16	ZL200810035622.2	一种大型电机的试验排装方法	发明	2008/4/3	2011/6/22
17	ZL200810035946.6	电机转子导电环钎焊方法	发明	2008/4/11	2010/12/22



18	ZL200810036999.X	大型直流电机空心轴转子与实心轴转子刚度的比较方法	发明	2008/5/6	2011/4/20
19	ZL200910047431.2	一种交交变频轧钢电机转子的磁极结构及其加工方法	发明	2009/3/12	2012/4/18
20	ZL200910047432.7	一种交交变频轧钢电机转子磁极的安装方法	发明	2009/3/12	2012/8/8
21	ZL200910047433.1	一种交交变频轧钢电机转子的磁极铁心及其加工方法	发明	2009/3/12	2012/6/20
22	ZL200910048593.8	用于大型异步电机定子铁心定位的支持筋的制造方法	发明	2009/3/31	2013/8/21
23	ZL200910057097.9	水轮机磁极铁心压装方法	发明	2009/4/20	2012/5/30
24	ZL200910057098.3	定子冲片冲模模块	发明	2009/4/20	2012/1/11
25	ZL200910057099.8	定子冲片分切冲槽模具	发明	2009/4/20	2011/9/21
26	ZL200910057100.7	冲制定子、转子冲片的方法	发明	2009/4/20	2012/7/4
27	ZL200910168440.7	一种硅钢片冲压模具刃块	发明	2007/4/10	2011/10/26
28	ZL200910174853.6	一种电机定子铁心与机座的定位安装结构	发明	2009/10/19	2013/1/30
29	ZL201010127300.8	贯流泵电机的机座和端壳的同轴度的调整方法	发明	2010/3/19	2011/11/16
30	ZL201010127315.4	一种用于转轴键槽对称度的测量装置和测量方法	发明	2010/3/19	2015/9/23
31	ZL201010127675.4	一种大型电机组合式转轴及其组装方法	发明	2010/3/19	2013/4/3
32	ZL201010127861.8	一种联轴器的套装方法	发明	2010/3/19	2013/1/9
33	ZL201010138713.6	风电类转子线圈成形机	发明	2010/4/2	2012/8/22
34	ZL201010144667.0	用于电机上空水冷却器的漏水报警装置	发明	2010/4/13	2013/1/9
35	ZL201010149105.5	绕线机	发明	2010/4/16	2013/6/12
36	ZL201010149138.X	线圈放置架	发明	2010/4/16	2013/3/6
37	ZL201010149582.1	直流电机转子的电枢支架上斜槽的加工方法	发明	2010/4/19	2011/11/16
38	ZL201010149617.1	一种凸极式同步电机的转子磁轭的加工工艺	发明	2010/4/19	2012/2/15
39	ZL201010149712.1	一种保证循环泵电机的轴承与定子铁芯同轴度的方法	发明	2010/4/19	2011/6/22
40	ZL201010197205.5	转子散形线圈的嵌线工艺	发明	2010/6/11	2012/12/5
41	ZL201010197839.0	一种直接测量双电枢转子轴挠度的方法	发明	2010/6/11	2013/4/3
42	ZL201010274262.9	一种真空压力浸渍树脂的制备方法	发明	2010/9/7	2013/9/11
43	ZL201010582990.6	双层通风槽板的点焊定位工具及点焊方法	发明	2010/12/10	2013/6/12
44	ZL201010582992.5	转子铁心冲片翻片方法	发明	2010/12/10	2012/8/22
45	ZL201110120877.0	一种在大型电机的转子线圈上配放楔下垫条的方法	发明	2011/5/11	2013/12/18
46	ZL201110120878.5	一种大型高速交流电机的定子嵌线的加工工艺	发明	2011/5/11	2014/6/18
47	ZL201110220623.6	一种转子转轴加工方法	发明	2011/8/3	2015/2/18
48	ZL201110220631.0	一种锥度检测的方法	发明	2011/8/3	2015/10/21
49	ZL201210097729.6	一种含有散热匝的磁极线圈的绕制模具及绕制方法	发明	2012/4/5	2013/10/30
50	ZL201210113745.X	一种用于核电源的同步电机的定子绕组的嵌线方法	发明	2012/4/18	2013/7/31
51	ZL201210181377.2	一种圈式定子线圈的制造工艺	发明	2012/6/5	2013/12/18



52	ZL201210281393.9	一种电机定子真空压力整浸工艺的监控方法	发明	2012/8/9	2013/12/18
53	ZL201210299055.8	一种条式定子线圈的一次成形、胶化模具及其方法	发明	2012/8/21	2014/6/18
54	ZL201210500563.8	电机用百叶窗	发明	2012/11/29	2016/6/29
55	ZL201210533792.X	电机定子移出方法及其移出用工具组件	发明	2012/12/11	2016/6/8
56	ZL201210533813.8	中型电机联轴器尼龙套圈拆卸方法	发明	2012/12/11	2016/8/24
57	ZL201310106381.7	一种风力发电机的通风系统	发明	2013/3/14	2015/4/8
58	ZL201310169770.4	超高速永磁电机定子穿装方法	发明	2013/5/9	2017/2/8
59	ZL201310170346.1	一种大功率高速永磁电机转子	发明	2013/5/9	2016/12/28
60	ZL201310224848.8	一种励磁机的整圆式电枢冲片的冲制工艺	发明	2013/5/6	2015/4/22
61	ZL201310257851.X	电机转子的端环与导条钎焊方法	发明	2013/6/26	2016/8/24
62	ZL201310360647.0	一种电机定转子的磁中心的调整方法	发明	2013/7/18	2015/5/13
63	ZL201410538321.7	一种 ExdII C 类隔爆型电机的主接线盒支座	发明	2014/10/10	2016/9/14
64	ZL201410620632.8	一种大型电机轴伸端 180°分布的双键槽加工方法	发明	2014/11/6	2017/1/4
65	ZL201410620634.7	一种大型电机轴伸端 180°分布的双键槽加工校调工装	发明	2014/11/6	2016/8/10
66	ZL201410741828.2	一种 50kW 超高速永磁发电机转子的磁钢安装方法	发明	2014/12/2	2017/3/22
67	ZL201410741829.7	一种 50kW 超高速永磁发电机转子的磁钢安装工装	发明	2014/12/2	2017/1/25
68	ZL201410775418.X	一种多点成形柔性模具的调形方法	发明	2014/12/12	2016/8/10
69	ZL201510682882.9	一种高压无火花型大功率高速自润滑三相异步电动机	发明	2015/8/25	2018/6/29
70	ZL201610399110.9	一种大型同步发电机转子平衡校调方法	发明	2016/5/18	2018/6/29
71	ZL201610480330.4	一种流水线智能换位冲模	发明	2016/6/1	2017/11/24
72	ZL201611190811.8	一种超高速异步电机的护环结构	发明	2016/11/10	2018/10/30
73	ZL201710205655.6	一种大型同步发电机与柴油机的初对中方法	发明	2017/2/22	2018/12/25
74	ZL201510196693.0	一种变频电机全频段防振的实现方法	发明	2015/4/23	2018/8/10
75	ZL201410851610.2	一种齿轮形端环与转子导条钎焊方法	发明	2014/12/31	2019/4/2
76	ZL201710202802.4	一种无刷低速同步电机绝缘盒灌注环氧树脂胶的制作工艺	发明	2017/3/30	2019/3/29
77	ZL201710202803.9	一种低速同步电机定子槽楔波纹板装配工艺	发明	2017/3/30	2019/4/2
78	ZL201020129301.1	变频电机的通风系统	实用新型	2010/3/12	2011/2/16
79	ZL201020129420.7	模块化电缆接口的高压大电流主出线盒	实用新型	2010/3/12	2010/12/22
80	ZL201020135566.2	一种用于转轴键槽对称度的测量装置	实用新型	2010/3/19	2010/12/22
81	ZL201020135567.7	贯流泵电机的机座和端壳的非轴伸端同轴度的调整装置	实用新型	2010/3/19	2010/11/24
82	ZL201020135928.8	一种齿轮联轴器的吊装工具	实用新型	2010/3/19	2010/11/24



83	ZL201020136877.0	贯流泵电机的机座和端壳的轴伸端同轴度的调整装置	实用新型	2010/3/19	2011/2/16
84	ZL201020149607.3	动模、静模间歇调节机构	实用新型	2010/4/2	2010/12/22
85	ZL201020523221.4	一种高速电机转子的极间连线结构	实用新型	2010/9/9	2011/3/30
86	ZL201020527658.5	一种高速电机的旋转整流桥结构	实用新型	2010/9/14	2011/4/27
87	ZL201020527926.3	用于无轴交流调速同步电机配旋转编码器的结构	实用新型	2010/9/14	2011/3/30
88	ZL201020541550.1	一种直流电动机倾斜安装结构	实用新型	2010/9/26	2011/5/4
89	ZL201020541718.9	一种刷握支持件	实用新型	2010/9/26	2011/5/25
90	ZL201020541739.0	一种电动机的刷架安装结构	实用新型	2010/9/26	2011/5/25
91	ZL201020650320.9	电机用定位三个通风槽片的点焊工具	实用新型	2010/12/9	2011/9/28
92	ZL201020650336.X	电机转子端板	实用新型	2010/12/9	2011/6/15
93	ZL201020653114.3	转子铁心冲片结构	实用新型	2010/12/10	2011/8/24
94	ZL201120038250.6	一种贯流泵电机后端轴承的安装结构	实用新型	2011/2/14	2011/8/31
95	ZL201120038264.8	一种电机中的导风板安装中心的调节结构	实用新型	2011/2/14	2011/8/31
96	ZL201120038265.2	一种贯流泵电机的总装试验结构	实用新型	2011/2/14	2011/11/16
97	ZL201120038276.0	一种电机的通风防水结构	实用新型	2011/2/14	2011/8/31
98	ZL201120149784.6	一种大型高速交流电机的并联环的连接结构	实用新型	2011/5/12	2011/11/16
99	ZL201120176272.9	一种高速同步电机转子的极间连线结构	实用新型	2011/5/27	2011/12/21
100	ZL201220139176.1	一种立式电机上端漏水的保护结构	实用新型	2012/4/5	2012/10/10
101	ZL201220392104.8	一种立式电机联轴器的锁紧螺母的拧紧工具	实用新型	2012/8/9	2013/1/30
102	ZL201220416361.0	一种条式定子线圈的一次成形、胶化模具	实用新型	2012/8/21	2013/1/30
103	ZL201220487413.3	一种小型汽轮发电机的结构	实用新型	2012/9/10	2013/3/13
104	ZL201220487682.X	一种电动机的滚动轴承的绝缘结构	实用新型	2012/9/10	2013/3/13
105	ZL201220487684.9	一种变频电机引出排的结构	实用新型	2012/9/10	2013/3/13
106	ZL201220624963.5	一种凸极同步电动机转子轴向位移的测量装置	实用新型	2012/11/5	2013/4/24
107	ZL201220624965.4	一种高速凸极式同步电动机转子的通风结构	实用新型	2012/11/5	2013/4/24
108	ZL201220629159.6	隐极转子柴油发电机	实用新型	2012/11/23	2013/5/8
109	ZL201220629174.0	小型汽轮发电机	实用新型	2012/11/23	2013/5/8
110	ZL201220629638.8	发电机轴承供油装置	实用新型	2012/11/23	2013/5/8
111	ZL201220630166.8	永磁励磁柴油发电机	实用新型	2012/11/23	2013/5/8
112	ZL201220630169.1	小型汽轮发电机底座	实用新型	2012/11/23	2013/5/8
113	ZL201220630202.0	发电机整流盘	实用新型	2012/11/23	2013/5/8
114	ZL201220630223.2	柴油发电机	实用新型	2012/11/23	2013/5/8
115	ZL201220633533.X	一种无刷励磁同步电机的试车结构	实用新型	2012/11/5	2013/4/24
116	ZL201220665599.7	一种大型电机连接线端的定子压圈	实用新型	2012/12/4	2013/6/12



117	ZL201220668432.6	一种核电源同步发电机的端箍的固定装置	实用新型	2012/12/4	2013/6/12
118	ZL201220680524.6	一种防爆交流调速同步电动机转子的结构	实用新型	2012/11/5	2013/6/12
119	ZL201220680533.5	一种防爆交流调速同步电动机转子的阻尼系统	实用新型	2012/11/5	2013/12/18
120	ZL201220680542.4	一种核电 1E 级应急柴油发电机转子的阻尼系统	实用新型	2012/11/5	2013/6/12
121	ZL201220680545.8	一种核电 1E 级应急柴油发电机转子挡风板的固定结构	实用新型	2012/11/5	2013/6/12
122	ZL201220681546.4	一种防爆交流调速同步电动机转子的冷却结构	实用新型	2012/11/5	2013/6/12
123	ZL201220682021.2	矿井提升机用直流电机的基坑	实用新型	2012/12/11	2013/6/12
124	ZL201220682614.9	电机转子铁心支架	实用新型	2012/12/11	2013/6/19
125	ZL201220682623.8	中型电机联轴器	实用新型	2012/12/11	2013/6/12
126	ZL201220682631.2	大型直流电动机	实用新型	2012/12/11	2013/6/12
127	ZL201220682635.0	一种整体安装的电机	实用新型	2012/12/11	2013/6/12
128	ZL201320246585.6	一种超高速永磁同步电动机的散热结构	实用新型	2013/5/9	2013/10/30
129	ZL201320246618.7	一种超高速永磁同步电动机的绝缘端盖结构	实用新型	2013/5/9	2013/10/30
130	ZL201320246625.7	一种超高速永磁电动机水冷机壳	实用新型	2013/5/9	2013/10/30
131	ZL201320248928.2	一种超高速永磁同步电动机的转子结构	实用新型	2013/5/9	2013/10/30
132	ZL201320248941.8	一种大功率高速永磁电机的转子铁芯冲片	实用新型	2013/5/9	2013/10/30
133	ZL201320249597.4	超高速永磁同步电机无纬带固定磁钢的转子结构	实用新型	2013/5/9	2013/10/30
134	ZL201320249892.X	超高速永磁同步电机铁心冲片结构	实用新型	2013/5/9	2013/10/30
135	ZL201320250592.3	一种大功率高速永磁电机的转子铁芯	实用新型	2013/5/9	2013/10/30
136	ZL201320250768.5	超高速永磁同步电机转子	实用新型	2013/5/9	2013/10/30
137	ZL201320250769.X	超高速永磁电机轴流风扇	实用新型	2013/5/9	2013/10/30
138	ZL201320250770.2	超高速永磁电机端盖	实用新型	2013/5/9	2013/10/30
139	ZL201320250811.8	超高速永磁电机陶瓷球轴承结构	实用新型	2013/5/9	2013/10/30
140	ZL201320326849.9	一种电机埋置式屏蔽热电阻的接地装置	实用新型	2013/5/6	2013/12/18
141	ZL201320326850.1	一种三根特薄纯云母导线并绕的定子线圈	实用新型	2013/5/6	2013/12/18
142	ZL201320329717.1	一种励磁机的整圆式电枢冲片的外圆冲切模具	实用新型	2013/5/6	2013/12/18
143	ZL201320369865.6	风力发电机轴承拉脚	实用新型	2013/6/26	2014/2/12
144	ZL201320369902.3	用于电机励磁机转子线圈钎焊的感应装置	实用新型	2013/6/26	2014/4/9
145	ZL201320370537.8	一种风力发电机铝合金轴流风扇	实用新型	2013/6/26	2014/2/12
146	ZL201320449016.1	一种双馈风力发电机的轴承结构	实用新型	2013/7/18	2013/12/18
147	ZL201320457305.6	一种交流电机定子线圈端部的绑扎结构	实用新型	2013/7/18	2013/12/18
148	ZL201320504600.2	一种大型电机的底架的调节结构	实用新型	2013/7/18	2014/1/8



149	ZL201320507463.8	一种电机的出线盒底部的结构	实用新型	2013/7/18	2014/1/8
150	ZL201320697475.1	一种定子线圈的测量工具	实用新型	2013/10/31	2014/4/23
151	ZL201420125569.6	一种电子模块化的内径千分尺测量装置	实用新型	2014/3/13	2014/7/30
152	ZL201420482712.7	一种在加工超高速励磁机转子时的端部固紧结构	实用新型	2014/8/21	2015/2/18
153	ZL201420557649.9	一种电机定子出线装置的安装结构	实用新型	2014/8/21	2015/2/18
154	ZL201420557663.9	一种电机转子的极间支架结构	实用新型	2014/8/21	2015/2/18
155	ZL201420560356.6	换向器绝缘结构	实用新型	2014/9/26	2015/2/18
156	ZL201420561844.9	电枢起吊结构	实用新型	2014/9/26	2014/12/31
157	ZL201420561845.3	具有整体端罩的大功率直流电机	实用新型	2014/9/26	2014/12/31
158	ZL201420561868.4	轧机用上下辊电机的上半定子吊装结构	实用新型	2014/9/26	2014/12/31
159	ZL201420561886.2	自冷开启式电机	实用新型	2014/9/26	2014/12/31
160	ZL201420562315.0	一种推力头拆装工具	实用新型	2014/8/21	2015/2/18
161	ZL201420590400.8	一种冷却方式为 IC511 的电动机的内风路结构	实用新型	2014/8/21	2015/2/18
162	ZL201420590418.8	一种 Exd II C 类隔爆型电机的辅助接线盒支座	实用新型	2014/8/21	2015/2/18
163	ZL201420648844.2	一种恒温测量平台	实用新型	2014/10/23	2015/2/18
164	ZL201420866198.7	变频轧钢电机转子结构	实用新型	2014/12/31	2015/5/27
165	ZL201520009664.4	四级隔爆电机结构	实用新型	2015/1/7	2015/8/5
166	ZL201520286435.7	一种电机轴振测量工装	实用新型	2015/3/27	2016/2/17
167	ZL201520780122.7	基于单片机脉冲控制的碱性电池充电器	实用新型	2015/10/9	2016/3/16
168	ZL201520812845.0	一种冷却方式为 IC611 的电动机的风路结构	实用新型	2015/8/25	2016/2/17
169	ZL201520814760.6	一种用于多根铜扁线并绕线圈的绕线模具	实用新型	2015/8/25	2016/2/17
170	ZL201520814802.6	一种交流电机的电缆与引线的连接结构	实用新型	2015/8/25	2016/2/17
171	ZL201520814811.5	一种大功率高速自润滑电机的转子和轴承连接结构	实用新型	2015/8/25	2016/2/17
172	ZL201620304896.7	一种太阳能便携式激光对中仪	实用新型	2016/4/6	2016/8/24
173	ZL201620792569.0	一种可便携接触式线速度测试仪	实用新型	2016/7/26	2016/12/21
174	ZL201621121474.2	风电滑环小轴	实用新型	2016/10/14	2017/4/5
175	ZL201621123905.9	一种轴承用油装置	实用新型	2016/10/14	2017/4/5
176	ZL201621123917.1	发电机定子钎焊的感应装置	实用新型	2016/10/14	2017/4/19
177	ZL201621408934.X	一种超高速异步电动机	实用新型	2016/12/21	2017/7/11
178	ZL201720324851.0	一种低速同步电机定子槽楔楔紧结构	实用新型	2017/2/22	2017/11/24
179	ZL201720330055.8	一种用于模压绝缘电机线棒并头处的绝缘结构	实用新型	2017/2/22	2017/11/24
180	ZL201720372078.5	电机磁极拆装工具	实用新型	2017/4/11	2017/11/7
181	ZL201720403223.1	调速电机极间支架	实用新型	2017/4/18	2017/11/7
182	ZL201721000599.4	一种单层成形线圈绕制装置	实用新型	2017/7/21	2018/3/27
183	ZL201721135501.6	高温超导电机的风路结构	实用新型	2017/9/6	2018/3/16
184	ZL201721394234.4	一种永磁电机磁极装卸工具	实用新型	2017/9/19	2018/6/5



185	ZL201721620887.X	一种硅钢片磁性分张装置	实用新型	2017/11/17	2018/7/31
186	ZL201820514471.8	一种用于测量硅钢片涂漆烘焙流水线的测温装置	实用新型	2018/4/4	2018/10/19
187	ZL200920210793.4	一种电机顶部的防渗水结构	实用新型	2009/10/15	2010/8/11
188	ZL200920210792.X	用于电机导电排的浮动密封结构	实用新型	2009/10/15	2010/8/18
189	ZL201220260346.1	一种定子线圈引线的通用拗头工具	实用新型	2012/6/5	2012/12/5
190	ZL201820244642.X	电机轴承的冷却装置	实用新型	2018/2/11	2019/1/15
191	ZL201821481614.6	一种大型同步电动机转子轴的支撑装置	实用新型	2018/9/11	2019/3/29

2. 注册商标

序号	商标	类别	注册号	有效期
1		7	1262025	1999/4/7 至 2029/4/06
2		9	1271215	1999/5/7 至 2029/5/6

3. 域名

域名	名称	授予对象	有效期限
www.semco-sec.com	国际英文域名	上海电气集团上海电机厂有限公司	2015/06/09-2020/06/09

4. 计算机软件著作权

软件全称	登记号	首次发表日期	登记日期	著作权人
中厚钢板机壁拼接软件	2011SR028828	2002/7/9	2011/05/06	上海电气集团上海电机厂有限公司
扇形工件叠加落料尺寸快算软件 V1.0	2010SR050297	2004/8/2	2010/09/21	上海电气集团上海电机厂有限公司
双 V 形尺寸工件快算软件	2012SR087808	2006/7/1	2012/09/14	上海电气集团上海电机厂有限公司
上电工装管理系统 V1.0	2011SR005945	2009/12/8	2011/01/11	上海电气集团上海电机厂有限公司

(五) 对外租赁情况

企业的部分仓库系租赁取得，具体情况如下：

出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	租金（元）
上海科佩机电设备有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	2,190,446.99
上海闵蔚仓储服务有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	2,038,691.20
上海闵西仓储有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	3,447,852.32
上海浦物物资贸易有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	2,249,637.19



上海飞亮机械制造有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	304,304.22
上海杰浩仓储管理有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	686,779.59
上海华宁仓储有限公司	仓储	2018/6/1	2018/12/31	协议价	413,000.77
合计					11,330,712.28

评估人员复核了被评估单位的租赁合同，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)；
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. 《中华人民共和国商标法》(2013年8月30日修订)；
8. 《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)；
9. 《中华人民共和国著作权法》(2010年2月26日中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过中华人民共和国主席令第26号)；
10. 《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)；
11. 《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)；



12. 《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);
13. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
14. 《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);
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);
16. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
17. 《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);
18. 《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);
19. 《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);
20. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》(国资产权[2010]71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. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
15. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49号);
16. 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号);
17. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号);
18. 《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. 《房地产权证》;
3. 《土地使用权出让合同》或《土地使用权证》;
4. 专利权证书或申请通知书;
5. 著作权(版权)证书;
6. 商标注册证书;
7. 域名证书;
8. 重要资产购置合同或记账凭证;
9. 固定资产台账、记账账册等;
10. 对外投资权属证明文件(投资合同或协议、股份登记持有证明);
11. 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. 《上海市建筑和装饰工程预算定额(SH01-31-2016)》、上海市建筑工程造价信息、《上海市建设工程施工费用计算规则(SHT0-33-2016)》、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);



6. 《沿海港口水工建筑定额》交水发[2004]247号;
7. 交通运输部关于《水运工程营业税改征增值税计价依据调整办法》的通知（交办水[2016]100号）；
8. 中国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
9. 中国城市地价动态监测网；
10. 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；
11. 长期投资单位评估基准日会计报表及其他相关资料；
12. 同花顺证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；
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. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 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：

1. 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告(普华永道中天特审字（2019）第2607号)；

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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（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,根据本次专项审计报告显示,被评估单位 2017 年、2018 年的净利润分别为 4,899.51 万元、6,812.69 万元,经营性现金流量分别为-13,919.74 万元、22,084.17 万元,被评估单位经营业绩波动较大;同时评估人员通过访谈获悉,其风险受上国家供给侧改革影响较大,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。

再次,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,在公开市场上有可比的交易案例。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

货币资金为银行存款。对银行存款,以核实后账面值为评估值。

2. 交易性金融资产

交易性金融资产按基准日二级市场交易价净值评估。

3. 应收票据

对于应收票据的评估,在核实了原始票据信息、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。

4. 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。

5. 预付账款

对预付账款的评估，在核对了账簿记录、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。

6. 存货

存货包含原材料、在产品、库存商品等。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。对近期采购入库亦不存在积压和损坏等现象，本次评估时对其进行了抽查及和近期购入存货价格进行比对分析差异不大的情况下，账面单价基本反映了存货的现行市价，故以核实后的账面单价和数量确定评估值。

(2) 产成品

根据企业产品实际销售价格（不含增值税）扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并根据实际销售状况扣除适当的利润后确定评估单价，并在核实数量后确定评估值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{产成品评估单价} &= \text{产品销售收入} - \text{销售税费及适当利润} \\ &= \text{不含税销售单价} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{销售税金及附加率} - \text{销售利润率} \times \text{所得税率} - \text{销售利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times \text{净利润折减率}) \end{aligned}$$

$$\text{产成品评估值} = \text{产成品评估单价} \times \text{数量}$$

其中：

不含税销售单价：根据相应的合同或近期销售订单确定；

销售费用率、销售税金及附加率、销售利润率：根据审计报告财务数据计算得到。

所得税率：根据被评估单位基准日当年实际适用的所得税率确定。



净利润扣减率：一般情况下，对正常销售的产成品净利润折减率按 50%考虑。

(3) 在产品（自制半成品）

在产品为被评估单位于基准日尚未完工的产品，由于被评估单位的在产品主要为根据订单投入的原材料及料工费，故本次参照原材料的评估方式对其进行评估。

7. 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。（主要为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按核实后账面值确定评估值。）

8. 长期股权投资

对长期股权投资，通过查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，核实长期股权投资形成过程、账面值构成和现阶段实际状况，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

对全资和控股的长期股权投资，根据相关行业标准要求对其进行整体资产评估，再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。对各被投资企业评估中所遵循的评估原则、评估方法的选择、各项资产及负债的评估过程、参数选取等保持一致，以合理、公允并充分地反映各被投资企业各项资产的评估价值。

长期股权投资评估值=被投资企业股东全部权益价值×持股比例

1. 对于参股型的长期股权投资，因被评估单位不具有实质控制权，本次评估按经核实后的被投资企业基准日资产负债表中净资产数额结合持股比例确定价值。

通过上述途径确定长期股权投资评估值时，没有考虑长期股权因控股权或少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对长期股权投资评估价值的影响。

9. 其他非流动金融资产

对其他非流动金融资产，通过查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，核实其他非流动金融资产形成过程、账面值构成和现阶段实际状况，以确定其他非流动金融资产的真实性和完整性。

对于其他非流动金融资产，因被评估单位不具有实质控制权，本次评估按经核实后的被投资企业基准日资产负债表中净资产数额结合持股比例确定价值。



10. 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

11. 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。

对可能存在经济型贬值的设备类资产综合成新率的计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×(1-经济性贬值率)×100%

资产的经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。对于经济性贬值，本次评估采用经济贬值率的方式确定，具体使用规模效益指

数法进行测算：

$$\text{经济性贬值率} = 1 - \left(\frac{\text{产量}}{\text{设计产能}} \right)^{\text{规模效益指数}}$$

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。

12. 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，按照核实后的账面值进行评估。



13. 无形资产

其他无形资产为土地使用权、及账外的专利、软件著作权及注册商标等。

(1) 土地使用权

根据被评估单位土地使用权的实际状况，本次评估分别采用基准地价修正法和市场比较法进行评估。

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) 专利及软件著作权

考虑到被评估单位相比同行业无超额毛利，对被评估单位拥有的专利及软件著作权采用成本法评估，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。

(3) 注册商标权

由于市场上同类商标交易案例难以取得，故不适用市场法；且被评估商标与企业收益的取得呈弱对应性，故也不适用收益法。因此，本次对注册商标权采用成本法评估，即把现时情况下重建被评估商标所需要支付的成本作为该注册商标权的价值。

(4) 域名

考虑到被评估单位拥有的域名无法直接为企业带来超额收益，对被评估单位拥有的域名采用成本法评估，即以无形资产开发过程中的投入作为重置成本来确定其价值。

14. 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。

15. 其他非流动资产

其他非流动资产主要系企业的质保金，按核实后账面值确定评估值。

16. 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=经营性资产价值

经营性资产价值=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)价值比率。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，计算得出被评估单位的经营性资产价值，并通过对被评估单位的溢余资产价值进行调整后，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，在切实可行的前提下，合理分析控制权溢价（或少数股权折价）和流动性溢价等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；

(6) 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. 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 162,004.60 万元，评估值 384,265.44 万元，评估增值 222,260.84 万元，增值率 137.19%。

其中：总资产账面值 469,696.59 万元，评估值 690,264.81 万元，评估增值 220,568.22 万元，增值率 46.96%。负债账面值 307,691.99 万元，评估值 305,999.37 万元，评估减值 1,692.62 万元，减值率 0.55%。

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 164,559.98 万元，评估值 321,000.00 万元，评估增值 156,440.02 万元，增值率 95.07%。

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 321,000.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 384,265.44 元低 63,265.44 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

被评估单位是我国电机行业的一线供应商，产品质量在业内享有较高的知名度，为国内为数不多的拥有核心技术、能承接国家重大项目、制造关键设备的专业制造企业，并且能够为客户提供高端电动机的设计、制造和安装业务，提供电动机及成套装备从设计、制造、安装到售后技术服务的全过程解决方案。

被评估单位所在行业的市场准入条件一般，未形成明显的行业壁垒，也不存在需要周期较长的创立期或市场培育期的情况，在这种情况下，采用资产基础法可以合理的反映被评估单位的股东全部权益价值，相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。

通过以上分析，我们选用资产基础法的评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 3,842,654,350.17 元。大写人民币：叁拾捌亿肆仟贰佰陆拾伍万肆仟叁佰伍拾元壹角柒分。

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

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

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

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	316,582.65	321,392.80	4,810.15	1.52
非流动资产	153,113.94	368,872.01	215,758.07	140.91
可供出售金融资产净额				
其他非流动金融资产净额	64,518.34	64,518.34		
长期应收款净额				
长期股权投资净额	14,801.82	30,721.41	15,919.59	107.55
投资性房地产净额				
固定资产净额	39,154.97	99,408.78	60,253.81	153.89
在建工程净额	928.51	933.57	5.06	0.54
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	16,378.11	157,484.29	141,106.18	861.55

开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	10,123.86	8,597.29	-1,526.57	-15.08
其他非流动资产	7,208.33	7,208.33		
资产合计	469,696.59	690,264.81	220,568.22	46.96
流动负债	301,384.47	301,142.47	-242.00	-0.08
非流动负债	6,307.52	4,856.90	-1,450.62	-23.00
负债合计	307,691.99	305,999.37	-1,692.62	-0.55
股东全部权益	162,004.60	384,265.44	222,260.84	137.19

增减值分析:

1. 流动资产账面值316,582.65万元, 评估值为321,392.80万元, 增值4,810.15万元。主要原因如下:

(1) 存货: 主要是对产成品, 根据售价, 扣除为实现销售所必要的税费进行重新评估导致评估增值。

2. 长期股权投资账面值14,801.82万元, 评估值为30,721.41万元, 增值15,919.59万元。主要原因为本次将部分长投打开评估及分析评估所致。

3. 固定资产账面净值 39,154.97 万元, 评估净值为 99,408.78 万元, 增值60,253.81 万元主要原因系:

(1) 房屋建筑物: 主要由于:

- 1、近年来人工、材料、机械费用有所上涨。
- 2、企业财务对房屋建筑物的折旧较快, 账面净值较低; 而评估是依据经济耐用年限结合房屋的实际状况确定成新率的, 比较客观地反映了房屋的实际价值, 二者有差异。

3、房地产市场价值的不断上升导致评估增值。

(2) 机器设备

由于企业财务对机器设备的折旧较快, 账面净值较低; 而评估是依据设备的经济耐用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, 二者有差异, 致使评估增值。

(3) 运输设备

首先，企业财务对运输设备的折旧较快，而评估是依据设备的经济耐用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，二者有差异，导致评估增值。

(4) 电子设备及其他设备

由于企业财务对电子设备的折旧较快，账面净值较低；而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差距，致使评估增值。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

4. 在建工程账面净值928.51万元，评估净值为933.57万元，增值5.06万元主要原因系本次考虑资金的时间价值导致评估增值。

5. 无形资产账面净值 16,378.11 万元，评估净值为 157,484.29 万元，增值 141,106.18 万元主要原因系：

(1) 土地：主要原因系近年来土地价格上涨导致的评估增值。

(2) 其他无形资产：主要原因系本次将账面未反映的专利、商标、域名、软件著作权纳入评估范围导致评估增值。

6. 递延所得税资产账面净值10,123.86万元，评估净值为8,597.29万元，减值1,526.57万元主要原因系本次将递延所得税根据评估后的减值准备重新计算递延所得税资产以及将固定资产折旧导致的递延所得税资产评估为零以及将一年内到期的流动负债及其他非流动负债评估为零导致的递延所得税资产评估为零所致。

7. 负债账面值为307,691.99万元，评估值为305,999.37万元，减值1,692.62万元。负债减值的主要原因是由于将无需支付的一年内到期的流动负债及其他非流动负债评估为零造成的。

(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：

1. 根据被评估单位提供的相关资料显示：截至评估基准日，被评估单位的房屋建筑物合计建筑面积为330,597.29平方米，其中：有证建筑面积为319,065.11平方米，无证建筑面积为11,532.18平方米，无证房屋其建筑面积金额数均由被评估单位提供。如若上述无证房产今后在权证办理过程中涉及测量面积数据与本次提供面积数据不符，应以房地产权威部门经测绘后的建筑面积为准，评估值也应做相应调整，提请报告使用者注意。

2. 已办理产证的附记中有部分房产截止评估基准日实际已拆除或售卖，截止评估基准日日企业未办理分割产权证，对于截止评估基准日实际已拆除无实物、无权属的房产评估为零。提请报告使用者注意。

(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）出具的专项审计报告（普华永道中天特审字（2019）第 2607 号）。

（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%。本次评估中，资产基础法及市场法评估选取基准日当年适用增值税税率。

（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：

企业的部分仓库系租赁取得，具体情况如下：

出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	租金（元）
上海科佩机电设备有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	2,190,446.99
上海闵蔚仓储服务有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	2,038,691.20
上海闵西仓储有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	3,447,852.32
上海浦物物资贸易有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	2,249,637.19
上海飞亮机械制造有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	304,304.22
上海杰浩仓储管理有限公司	仓储	2018/1/1	2018/12/31	协议价	686,779.59
上海华宁仓储有限公司	仓储	2018/6/1	2018/12/31	协议价	413,000.77
合计					11,330,712.28

评估人员复核了被评估单位的租赁合同，其交易价格参考市场价格并经交易双方协商确定。上述租赁设备及房产不纳入本次评估范围。

截至评估报告出具日房产出租情况如下

序号	承租单位名称	合同编号	合同期限
1	上海市静安区市场监督管理局	房租-19-01	2019/01/1-2020/12/31
3	上海电气电站设备有限公司	房租-19-03	2019/1/1-2019/12/31
4	上海电气电站设备有限公司	房租-19-04	2019/1/1-2019/12/31



5	上海电气电站设备有限公司	房租-19-05	2019/1/1-2019/12/31
6	上海电气电站设备有限公司	房租-19-06	2019/1/1-2019/12/31
7	上海电气电站设备有限公司	房租-19-07	2019/1/1-2019/12/31
8	上海电气电站设备有限公司	房租-19-08	2019/1/1-2019/12/31
9	上海电气电站设备有限公司	房租-19-09	2019/01/1-2019/12/31
10	上海电气电站设备有限公司	房租-19-10	2019/1/1-2019/12/31
11	上海电气电站设备有限公司	房租-19-11	2019/1/1-2019/12/31
12	上海电气电站设备有限公司	房租-19-12	2019/1/1-2019/12/31
13	上海电气电站设备有限公司	房租-19-13	2019/1/1-2019/12/31
14	上海科举化工有限公司	房租-19-14	2019/1/1-2019/12/31
15	上海电气电站设备有限公司 (161 北面)	房租-19-15	2019/01/1-2019/12/31
16	上海福伊特水电设备有限公司 (148、149 乙)	房租-18-20	2019/01/1-2019/12/31
17	中国铁塔股份有限公司上海市分公司 (原电信)	房租-16-06	2018/12/21-2019/12/20
18	中国铁塔股份有限公司上海市分公司 (286)	房租-16-16	2016/09/1-2019/08/31
19	上海电气集团上海电机厂有限公司 (支付)	房租-17-00	2017/1/1-2019/12/31

(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;

2018 年 12 月 31 日, 被评估单位账面委托借款金额为人民币 8,000.00 万元。委托借款系通过关联方上海电气集团财务有限责任公司自被评估单位的母公司上海电气集团股份有限公司借入的委托贷款, 年利率为 2.175%。

(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

1. 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）

(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

朱淋云



Tel:021-52402166

武 钢



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

资产评估报告 (报告附件)

项目名称 上海电气集团股份有限公司拟引进外部金融投资者对上海电气集团上海电机厂有限公司进行非同比例增资涉及的股东全部权益价值资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2019】第 0543 号

序号 附件名称

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. 上海电气集团股份有限公司营业执照
3. 上海电气集团上海电机厂有限公司营业执照
4. 上海电气集团上海电机厂有限公司章程及验资报告
5. 上海电气集团上海电机厂有限公司评估基准日审计报告
6. 上海电气集团上海电机厂有限公司房地产权证及其其他权利证明
7. 评估委托人和相关当事方承诺函
8. 资产评估委托合同
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
13. 资产评估机构及资产评估师承诺函
14. 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、评估结论部分）