

资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海广电电气（集团）股份有限公司拟支付现金购买
上海 ABB 广电有限公司 60%股权涉及股东全部权益价
值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2019】第 1256 号



上海东洲资产评估有限公司

2019 年 10 月 30 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、负债清单以及盈利预测由委托人、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、我们对委估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	上海广电电气(集团)股份有限公司拟支付现金购买上海 ABB 广电有限公司 60%股权涉及股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2019】第 1256 号
声明	2
目录	3
摘要	5
正文	8
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	8
(一) 委托人概况	8
(二) 被评估单位概况	8
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	12
(四) 其他资产评估报告使用人	12
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	12
(一) 评估对象	12
(二) 评估范围	12
(三) 委估资产的主要情况	13
(四) 企业申报的表外资产的类型、数量	14
(五) 对外租赁情况	15
(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	15
四、 价值类型及其定义	15
五、 评估基准日	16
六、 评估依据	16
(一) 经济行为依据	16
(二) 法律法规依据	16
(三) 评估准则依据	17
(四) 资产权属依据	18
(五) 评估取价依据	18
(六) 其他参考资料	19
(七) 引用其他机构出具的评估报告	19
(八) 利用的其他专业报告	19
七、 评估方法	19
(一) 评估方法概述	19
(二) 评估方法的选择	20
(三) 资产基础法介绍	21
(四) 收益法介绍	29
八、 评估程序实施过程 and 情况	32
九、 评估假设	34
(一) 基本假设	34
(二) 一般假设	35
(三) 收益法评估特别假设	35
十、 评估结论	36
(一) 评估结论分析及最终评估结论	36
(二) 资产账面价值与评估结论存在差异的说明	37
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	38
(四) 评估结论有效期	39
(五) 有关评估结论的其他说明	39



十一、 特别事项说明.....	40
十二、 评估报告使用限制说明.....	42
十三、 评估报告日.....	43



上海广电电气（集团）股份有限公司拟支付现金购买上海 ABB 广电有限公司 60%股权涉及股东全部权益价值评估报告

东洲评报字【2019】第 1256 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：上海广电电气（集团）股份有限公司

被评估单位：上海ABB广电有限公司

评估目的：股权收购

经济行为：根据上海广电电气（集团）股份有限公司董事会决议及上海ABB广电有限公司董事会决议，上海广电电气（集团）股份有限公司拟支付现金购买上海ABB广电有限公司60%股权。

评估对象：评估对象为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、非流动资产及负债等。被评估单位申报的资产合计账面价值486,703,704.61元，负债合计账面价值141,936,607.17元，股东权益账面价值344,767,097.44元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2019年6月30日

评估方法：主要采用收益法和资产基础法，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。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币462,876,124.70元。
大写人民币：肆亿陆仟贰佰捌拾柒万陆仟壹佰贰拾肆元柒角整。

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，即有效期截至 2020 年 6 月 29 日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人及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、2019 年 4 月，上海 ABB 广电有限公司与苏州朗格电气有限公司（以下简称“朗格公司”）就朗格公司逾期贷款 1,226,583 元及逾期利息 437,890.13 元达成和解协议，具体内容如下：朗格公司应于 2019 年 6 月 30 日前一次性支付逾期贷款。截至评估基准日，朗格公司尚未执行和解协议约定内容，上海 ABB 广电有限公司对该事项涉及的应收款项全额计提了坏账准备，并于 2019 年 6 月委托北京天驰君泰律师事务所向法院申请强制执行。截至目前，上海 ABB 广电有限公司尚未收到和解协议约定的后续款项。本次对涉及的款项按零确定评估值。

2、2019 年 4 月，上海市奉贤区人民法院就上海 ABB 广电有限公司及上海奥彬电气设备有限公司及苏健仁（以下简称“奥彬公司”）关于奥彬公司逾期贷款 1,337,122.10 元及逾期利息 226,843.66 元出具相关民事调解书，具体内容如下：奥彬公司应于 2019 年 5 月 31 日前一次性支付逾期贷款，如奥彬公司于 2019 年 5 月 31 日前支付逾期贷款，则上海 ABB 广电有限公司免除对奥彬公司应收的利息 226,843.66 元，如未按期支付逾期贷款，则上海 ABB 广电有限公司仍享有对奥彬公司收取利息的权利。截至评估基准日，奥彬公司尚未执行调解书约定内容，上海 ABB 广电有限公司对该事项涉及的应收款项全额计提了坏账准备，并于 2019 年 6 月委托北京天驰君泰律师事务所向法院申请强制执行。截至目前，上海 ABB 广电有限公司尚未收到民事调解书约定的后续款项。本次对涉及的款项按零确定评估值。

3、截至评估基准日，上海 ABB 广电有限公司使用通用电气（中国）有限公司的银行授信为其开具的尚在有效期内的保函金额为 2,731,171.82 元，使用 ABB 中国有限公司的银行授信为其开具的尚在有效期内的保函金额为 5,448,482.42 元。



4、截至评估基准日，上海 ABB 广电有限公司持有的上海市房地产权证证载权利人为上海通用电气广电有限公司，系上海 ABB 广电有限公司曾用名，本次评估未考虑该事项可能带来的影响。

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。



上海广电电气（集团）股份有限公司拟支付现金购买上海 ABB 广电有限公司 60%股权涉及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 1256 号

正文

上海广电电气（集团）股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法及资产基础法，按照必要的评估程序，对上海广电电气（集团）股份有限公司拟支付现金购买上海 ABB 广电有限公司 60%股权所涉及的上海 ABB 广电有限公司股东全部权益价值于 2019 年 6 月 30 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

企业名称：上海广电电气（集团）股份有限公司（股票代码：601616）

统一社会信用代码：91310000630505898N

企业类型：其他股份有限公司（上市）

注册地址：上海市奉贤区环城东路123弄1号4幢三层

法定代表人：赵淑文

注册资本：人民币93557.5000万元整

成立日期：1995年12月12日

营业期限：1995年12月12日至不约定期限

经营范围：高低压输配电成套设备、各类元器件及零配件的生产销售，流体设备的销售，投资管理，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】

（二）被评估单位概况

企业名称：上海 ABB 广电有限公司



统一社会信用代码：913100006074103566

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：上海市奉贤区南桥环城东路 123 弄 3 号

法定代表人：张志强

注册资本：美元 2750 万元

成立日期：1999 年 11 月 9 日

营业期限：1999 年 11 月 9 日至 2049 年 11 月 8 日

经营范围：生产电气控制设备及节能变压器，销售公司自产产品。【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

上海 ABB 广电有限公司前身上海通用电气广电有限公司成立于 1999 年 11 月，公司注册资本为 2750 万美元，其中：上海广电电气（集团）有限公司出资 1650 万美元、持股 60%，通用电气太平洋私人有限公司出资 1100 万美元、持股 40%。

2002 年 7 月，上海广电电气（集团）有限公司将其所持有的公司 20%股权转让给通用电气太平洋私人有限公司。上述股权转让事宜完成后，公司注册资本仍为 2750 万美元，其中：上海广电电气（集团）有限公司出资 1100 万美元、持股 40%，通用电气太平洋私人有限公司出资 1650 万美元、持股 60%。

2007 年 12 月，公司股东上海广电电气（集团）有限公司更名为上海广电电气（集团）股份有限公司。

2018 年 6 月，通用电气太平洋私人有限公司将其所持有的公司 60%股权转让给 ABB（中国）有限公司。上述股权转让事宜完成后，公司注册资本仍为 2750 万美元，其中：上海广电电气（集团）股份有限公司出资 1100 万美元、持股 40%，ABB（中国）有限公司出资 1650 万美元、持股 60%。

2018 年 11 月，上海通用电气广电有限公司更名为上海 ABB 广电有限公司。

截至评估基准日 2019 年 6 月 30 日，上海 ABB 广电有限公司的股权结构如下：

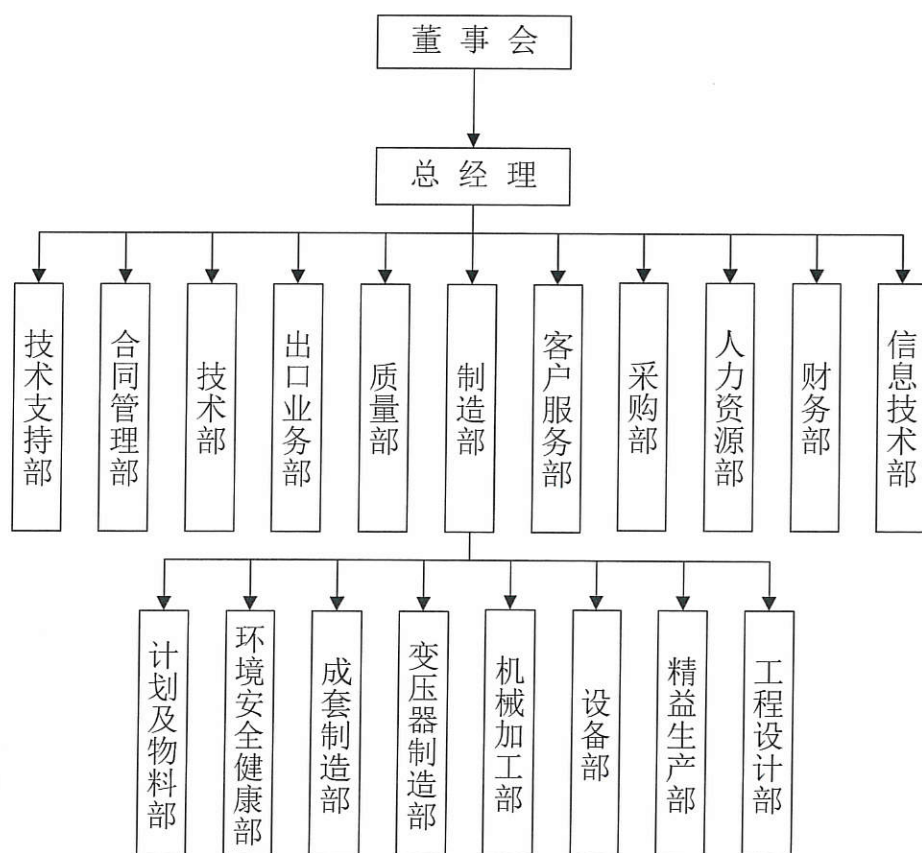
股东名称	认缴及实缴出资额（美元万元）	所占比例（%）
上海广电电气（集团）股份有限公司	1,100.00	40.00
ABB（中国）有限公司	1,650.00	60.00
合计	2,750.00	100.00

2. 公司概况



上海 ABB 广电有限公司成立于 1999 年，主要从事中低压开关柜等成套产品的研发、制造、销售和服务。公司的产品和服务广泛适用于电厂、电网、石化、采矿、数据中心、工业制造、轨道交通、商业楼宇、民用住宅等诸多行业。

公司组织架构如下：



(1) 采购模式

公司采用“以销定产”的采购模式，主要通过招标、议价等方式采购产品。上海 ABB 广电有限公司采购的主要产品为铜铁等金属原材料和金属部件、元器件、外包装。此外，公司存在部分电气零部件的加工、喷涂、电镀等工序采用外协加工的情况。公司建立了供应商管理体系，通过对供应商的质量认证体系、交货能力、服务质量、产品关键质量特性等方面综合评定，形成合格供应商名录并定期考核。

(2) 生产模式

公司的产品主要系非标产品，采用“以销定产”的生产模式。每年年末，公司管理层根据行业景气程度、上下游整体供需情况，结合自身运营情况预测下一年全年的销量，并根据预测销量制定生产计划，测算预算投入，配备相应的人员和设备。在实际生产中，公司根据在手订单进行生产调整。



公司管理层持续关注国家法律法规、强制性国家和行业标准的要求，对产品质量控制程序持续改进，调整和优化现有的质量管理体系同时，公司通过市场调研、行业预测、客户沟通等方式，了解客户要求和期望，明确公司各部门职能并定期沟通，确保质量控制体系的持续性和有效性。

(3) 销售模式

公司的销售模式包括直销和经销两种模式。

(4) 盈利模式

公司的产品主要是非标产品，销售价格系根据产品生产、研发情况采用成本加成的方式确定。

(5) 结算模式

报告期内，公司与客户、供应商按照合同、订单进行结算，结算方式以电汇和银行承兑汇票为主。公司与国内客户和供应商的结算货币为人民币，部分涉及进出口业务结算货币为美元和欧元。

3. 公司近年经营状况

公司近年经营状况如下：

单位：万元

项目\年份	2017 年	2018 年	2019 年 1-6 月
营业收入	47,185.16	38,561.54	21,075.10
净利润	1,669.77	1,002.12	1,103.83
项目\年份	2017 年	2018 年	2019 年 6 月 30 日
资产总额	58,771.36	46,761.01	48,670.37
负债总额	20,998.01	12,485.53	14,193.66
净资产	37,773.35	34,275.47	34,476.71
项目\年份	2017 年	2018 年	2019 年 1-6 月
经营活动产生的现金流量净额	5,590.67	1,677.05	-1,719.37
投资活动产生的现金流量净额	-5,392.11	8,504.12	-6.63
筹资活动产生的现金流量净额	-11.95	-4,503.81	-904.86
汇率变动对现金及现金等价物的影响	101.50	-41.67	-8.61
现金及现金等价物净增加额	288.12	5,635.70	-2,639.46

上述数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大华审字[2019]0010691 号”无保留意见审计报告。

上海ABB广电有限公司执行企业会计准则，增值税税率为13%、6%，城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的1%、3%、2%。

经核实，上海ABB广电有限公司于2018年11月2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认定为国家级高新技术企业（证书编号：GR201831000171），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

委托人上海广电电气（集团）股份有限公司为被评估单位上海 ABB 广电有限公司的股东。

（四）其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人及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

根据上海广电电气（集团）股份有限公司董事会决议及上海 ABB 广电有限公司董事会决议，上海广电电气（集团）股份有限公司拟现金购买上海 ABB 广电有限公司股权。本次评估即为该经济行为所涉及的上海 ABB 广电有限公司于基准日的股东全部权益提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为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、非流动资产及负债等。被评估单位申报的资产合计账面价值486,703,704.61元，负债合计账面价值141,936,607.17元，股东权益账面价值344,767,097.44元。

上述资产与负债数据摘自经审计后的上海ABB广电有限公司于评估基准日2019年6月30日的资产负债表，本次评估是在被评估单位经过上述审计的基础上进行



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：2019 年 6 月 30 日

科目名称	账面价值（元）
流动资产合计	317,288,185.18
非流动资产合计	169,415,519.43
资产合计	486,703,704.61
流动负债合计	141,860,995.86
非流动负债合计	75,611.31
负债合计	141,936,607.17
股东权益（资产净值）	344,767,097.44

（三）委估资产的主要情况

本次评估涉及的主要实物资产有位于上海市奉贤区的土地使用权51,069.20平方米，房屋建筑物41,002.81平方米及设备812台（套）。

土地使用权

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用途性质	准用年限	开发程度	面积（m ² ）
1	沪房地奉字（2013）第011436号	奉贤区南桥环城东路123弄3号	2005/12/20	工业出让	50年	五通一平	51,069.20
	合计						51,069.20

房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）	备注
1	沪房地奉字（2013）第011436号	奉贤区环城东路123弄2-3号	框架	2013/6/10	41,002.81	
2	沪房地奉字（2013）第011436号	奉贤区环城东路123弄2-3号	框架	2013/6/10		建筑面积已计入序号1中
3		车间大门雨棚/伸缩大门	框架	2013/6/10		建筑面积已计入序号1中
4		新厂展示厅装修	框架	2013/12/27		建筑面积已计入序号1中
5		车间内部装修	框架	2013/5/31		建筑面积已计入序号1中
6		内部装饰增加	框架	2015/3/31		建筑面积已计入序号1中
7		厂区及办公楼标识	框架	2013/6/10		建筑面积已计入序号1中

设备

企业总拥有设备812台（套），按其不同用途分为机器、车辆、电子设备三类。

（1）机器设备414台（套），主要有：压缩空气管道项目电缆、高压箔绕机、低压箔绕机、数控冲排机、真空浇注设备、绕线机、数控冲床、起重机、综合布线及配套弱电管道、折弯机、在线监测系统、激光切割机、办公区域办公家具、数控弯排机、焊接机器人及相关夹具、车间照明系统、2层2站3门货梯、变压器试验系统、环氧树脂打磨除层系统、Mpact 自动化流水线、局部放电测试仪、开关柜组



装生产线、三坐标测量机、丙烷灭火器系统、屏蔽房、折弯机模具、UPS 及电池组、电缆铺设、CJV-VCB 预做线、框架拼柜工装、叉车、变压器 SCB 系列雷电冲击试验装置、机加工 C 型柱钢带连冲设备、阻抗调节装置、3 层 3 站 3 门客梯、折弯刀模具、折弯机安全光栅、机加工铜排自动给料系统、高精度固化炉、数控剪板机、中频逆变点凸焊机、空压机、重型货架、单柱液压机、变压器打磨设施更新改造、液压摆式剪板机、下门板机械手、钣金件专用料架、AC/DC 直流氩弧焊机、饭卡系统、机加工折弯机随动托料设备、上门板机械手、电动牵引车、变压器专用固化炉、全自动研磨机、铁芯叠片台、自动螺柱焊机、合金滚剪刀、雕刻机等电气控制设备生产所需的配套设备，主分布于生产车间。

(2) 车辆 2 辆，为尼桑轻型货车、金杯小型客车各 1 辆。

(3) 电子设备 396 台（套），主要有：中央空调机组、厨房设备及通风系统、洗碗机、服务器、摄像头、文件柜、图形工作站、电脑套管印号机、身高体重秤、电子白板、投影仪、化学品柜、移动工作站、食堂家具、工业标记打印机、通用继电保护测试仪、凭证装订机、电视机、M-1 线号机、防火柜、气动打标机、空调、电脑等检测仪器和网络与办公设备，主要分布于质检部门、各职能部门。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次将上海 ABB 广电有限公司账面未反映所拥有的专利纳入本次评估范围。具体如下：

专利

序号	专利名称	专利号	申请日期	类型
1	一种母线联接结构	ZL201120487392.0	2011/11/30	实用新型
2	一种开关设备用的杠杆式门锁	ZL201120487429.X	2011/11/30	实用新型
3	一种高压开关柜内用的活门驱动机构	ZL201120487451.4	2011/11/30	实用新型
4	低压成套开关设备挂锁机构	ZL201120487505.7	2011/11/30	实用新型
5	一种线圈浇注模具	ZL201120487511.2	2011/11/30	实用新型
6	一种直流断路器手车推进机构内的定位装置	ZL201120487558.9	2011/11/30	实用新型
7	一种直流断路器柜内用的紧急分闸装置	ZL201120487559.3	2011/11/30	实用新型
8	一种高压开关内用的触头盒	ZL201120488213.5	2011/11/30	实用新型
9	一种高压开关柜内用的接地开关操作联锁机构	ZL201120488214.X	2011/11/30	实用新型
10	一种接地开关的绝缘罩	ZL201120488215.4	2011/11/30	实用新型
11	一种变压器铁心叠片定位装置	ZL201120488302.X	2011/11/30	实用新型
12	一种用于 IP24 变压器柜防溅水的百叶结构	ZL201120490408.3	2011/11/30	实用新型
13	一种开关柜吊环	ZL201420568235.6	2014/9/29	实用新型
14	一种开关柜穿墙套管	ZL201420568568.9	2014/9/29	实用新型
15	一种用于变压器柜承重与叉车搬运的底框结构	ZL201420568570.6	2014/9/29	实用新型



16	一种开关柜防水盖板	ZL201420573818.8	2014/9/30	实用新型
17	一种触臂式熔断器固定装置	ZL201420573819.2	2014/9/30	实用新型
18	一种中压开关柜接地开关和电缆室门的互为联锁机构	ZL201420575076.2	2014/9/30	实用新型
19	一种断路器升降车	ZL201420575079.6	2014/9/30	实用新型
20	一种直动式接地开关	ZL201420575087.0	2014/9/30	实用新型
21	一种低压成套开关设备的母线系统	ZL201520736996.2	2015/9/22	实用新型
22	一种开关柜摇动手柄联锁操作机构	ZL201620009889.4	2016/1/6	实用新型
23	一种直流开关柜断路器手车主触头	ZL201620658795.X	2016/6/28	实用新型
24	一种用于干式变压器一次不对称双电压高压线圈	ZL201621098856.8	2016/9/30	实用新型
25	一种变压器柜集成综保安装结构	ZL201621098857.2	2016/9/30	实用新型
26	一种带气道的分段式高压线圈卧式浇注模具	ZL201621100977.1	2016/9/30	实用新型
27	一种可快速更换的熔断器联接结构	ZL201621100963.X	2016/9/30	实用新型
28	一种开关柜用接地开关与后门的联锁装置	ZL201621098775.8	2016/9/30	实用新型
29	一种开关柜后上下门联锁装置	ZL201720600973.8	2017/5/26	实用新型
30	一种母联柜、隔离柜用程序锁驱动联锁装置	ZL201720608404.8	2017/5/27	实用新型
31	一种开关柜手车挂锁机构	ZL201720609257.6	2017/5/27	实用新型
32	一种可调式断路器配柜转移车	ZL201720703509.1	2017/6/16	实用新型
33	一种防爆、防静电的观察窗	ZL201720704001.3	2017/6/16	实用新型
34	一种防水通风结构	ZL201720704002.8	2017/6/16	实用新型
35	一种 IP54 高防护等级变压器柜	ZL201720600974.2	2017/5/26	实用新型
36	一种三线圈分裂变压器	ZL201720704547.9	2017/6/16	实用新型

(五) 对外租赁情况

无。

(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。

综上分析，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 2019 年 6 月 30 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. 上海广电电气（集团）股份有限公司董事会决议；
2. 上海 ABB 广电有限公司董事会决议；
3. 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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；



5. 《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);
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);
7. 《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);
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);
10. 《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);
11. 《中华人民共和国证券法》(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修正);
12. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2016年9月8日中国证券监督管理委员会令第127号修订);
13. 《上市公司证券发行管理办法》(2008年10月9日中国证券监督管理委员会令第57号修正);
14. 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. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
4. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
5. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
6. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
7. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
8. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);



11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
12. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
13. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
15. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
16. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
17. 财政部令第33号《企业会计准则》；
18. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》；
19. 其他相关行业规范。

（四）资产权属依据

1. 营业执照、公司章程；
2. 上海市房地产权证、机动车行驶证；
3. 专利证书。

（五）评估取价依据

1. 评估基准日审计报告；
2. 重大的合同、协议；
3. 生产经营统计资料；
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院编）；
6. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（机械计（1995）1041号）
7. 设备网上可予查询的价格信息资料；
8. 上海市工程造价信息网公布的主要材料价格信息；
9. 上海市建设工程计价依据；
10. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
11. 《关于做好增值税税率调整后本市建设工程计价依据调整工作的通知》（沪建标定（2018）201号）；



12. 中国土地市场网;
13. 上海市基准地价;
14. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
15. 被评估单位提供的行业分析资料及其管理层提供的未来年度经营计划、措施等相关资料;
16. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表;
17. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料;
18. 万得证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料;
19. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
20. 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. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证;
2. 被评估单位提供的资产评估申报表;
3. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
6. 其他参考资料。

(七) 引用其他机构出具的评估报告

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

(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. 大华会计师事务所(特殊普通合伙)“大华审字[2019]0010691号”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、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。”

本次评估目的是为股权收购提供价值参考依据。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。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

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。经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（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。对于人民币银行存款，以核实后账面值确定评估值；对于外币银行存款，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，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。

3. 应收款项

应收款项系应收账款与其他应收款。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. 预付款项

对预付账款的评估，在核实了账簿记录、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、产成品、在产品等。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。

【本次被评估单位涉及的产成品均按订单生产,销售对象已确定,销售完成的风险较低,故本次评估净利润折减率取 10%。】

(3) 在产品

在产品为被评估单位于基准日尚未完工的产品,在确定在产品数量的基础上,根据在产品的账面值加部分利润确定评估值,计算公式为:



在产品评估单价=账面单价 $\times$ [1+成本利润率 $\times$ (1-所得税率) $\times$ (1-净利润折减率)]

在产品评估值=在产品评估单价 $\times$ 数量

6. 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。

7. 房屋建筑物（构筑物）

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 $\times$ 建筑面积 $\times$ 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

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。

成本法评估计算公式为：

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) 重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点设备的重置现价、运杂费、基础费、安装费及其他合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价 = 重置现价 + 运杂费 + 基础费 + 安装费 + 其他合理费用

根据 2008 年 11 月 10 日发布的国务院令 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》，自 2009 年 1 月 1 日起，纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。

根据 2013 年 5 月 24 日发布的财税〔2013〕37 号《财政部国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》，自 2013 年 8 月 1 日起，一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣。

根据 2016 年 3 月 23 日发布的财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增



值税试点的通知》，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，因此设备涉及的相关费用进项税额准予从销项税额中扣除。

根据 2019 年 3 月 20 日发布的财政部、税务总局、海关总署 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，从 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的全价应扣除增值税，即：

重置全价 = 重置现价 + 运杂费 + 基础费 + 安装费 + 其他合理费用 - 增值税额

1) 进口设备的重置全价的确定

重置全价 = CIF 价 + 关税 + 增值税 + 外贸手续费 + 银行财务费 + 运杂费 + 基础费 + 安装费 + 其它合理费用 - 增值税额

CIF 价的取值依据：

向《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”询价取得；

通过北京“中国机电产品销售网”进行查询取得；

由《国外机电产品价格信息》查得；

根据原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定。

对国内已有相同功能可替代的进口设备，根据替代原则，以国内相同功能设备的重置价为基数，按与进口设备的功能、质量、性能等方面的差异进行性价比的调正后确定重置价。

关税、增值税的确定：根据海关百搜-全关通信息网确定关税、增值税率。

银行财务费、外贸手续费、运杂费、基础费、安装费等，按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定，或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定的费率确定。

其他合理费用的确定：

其它合理费用主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一



般不计。

增值税额的确定：

增值税额 = CIF 价 $\times$ (1 + 关税税率) $\times$ 增值税税率 + (运杂费 + 基础费 + 安装费) / 1.09 $\times$ 9%

2) 国产设备重置全价的确定

重置全价 = 重置现价 + 运杂费 + 基础费 + 安装费 + 其他合理费用 - 增值税额

设备现价的取价依据：

通过向生产制造厂询价；

查阅评估资讯网、机电产品价格信息查询系统等设备报价资料取得；

参考原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定；

电子类设备查询 ZOL 产品报价、阿里巴巴网等信息取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

运杂费、基础费、安装费的确定：

按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、基础费、安装费概算指标，并按设备类别予以确定。

其他合理费用的确定：

其它合理费用主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

增值税额的确定：

增值税额 = 设备现价 / 1.13 $\times$ 13% + (运杂费 + 基础费 + 安装费) / 1.09 $\times$ 9%

1) 车辆重置全价的确定

车辆重置全价 = 车辆现价 + 车辆购置税 + 其他费用 - 增值税额

重置现价的确定通过查阅中国汽车网、易车网取得；

车辆购置税为不含税购置价的 10%；

其他费用主要包括：验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

增值税额 = 车辆现价 / 1.13 $\times$ 13%

(2) 成新率的确定



1) 对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 } K$$

其中：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

调整系数 $K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$ 等，即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

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

2) 对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

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

尚可使用年限依据设备的实际运行状态确定。

3) 对车辆成新率的确定

参照 2012 年 12 月 27 日发布的商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，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，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行驶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。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

由于平均年限法计算的成新率太高，导致客观上车辆的评估值严重背离了市场价值。车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年之损耗的价值内涵是不同的，随着使用年限的延长，其各部位有形损耗逐年加大，车辆的剩余价值会越来越小，因此，车辆的各年损耗值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。因此采用以“余额折旧法”的概念根据车辆的已使用年限计年限成新率；

①年限成新率的确定



计算公式:

$$\text{年限成新率} = (1-d) \times n \times 100\%$$

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

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

②修正系数 K 的确定

K1 为车辆原始制造质量; K2 为车辆维护保养情况; K3 为车况及车辆运行状态; K4 为车辆利用率; K5 为车辆停放环境状况。

其中 K4 “车辆利用率”的确定:

依据车辆的报废行驶里程数和经济使用年限,推算已使用年限的额定行驶里程数,再以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆报废行驶里程数来确定车辆的利用率,具体计算公式如下:

$$\text{已使用年限额定行驶里程数} = \text{报废行驶里程数} \div \text{经济使用年限} \times \text{已使用年限}$$

$$\text{车辆利用率修正系数} = 1 - (\text{实际行驶里程数} - \text{额定行驶里程数}) \div \text{报废行驶里程数}$$

(3) 对已报废设备按预计可回收金额评估。

(4) 固定资产减值准备按零值评估。

9. 无形资产

无形资产为土地使用权、应用软件及专利。

(1) 土地使用权

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

A. 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。

B. 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。

（2）应用软件

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）专利

由于市场上同类无形资产交易案例难以取得，故不适用市场法；且被评估无形资产与企业收益的取得呈弱对应性，故也不适用收益法。因此，本次对专利采用成本法评估，即把现时情况下重建被评估专利所需要支付的成本作为该无形资产的价值。

10. 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。

11. 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）收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。使用预期现金流量折现法的关键在于未来预期现金流量的合理预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。

2. 基本思路



根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础估算其股东全部权益价值：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

（1）企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非经营性及溢余性资产价值

（2）经营性资产价值 = 明确的预测期期间的自由现金流量现值 + 明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

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

式中：Fi—未来第 i 个收益期现金流量数额；

n—明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g—明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

r—所选取的折现率。

4. 评估步骤

（1）确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行分析，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析复核未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性，确定未来各期现金流量数额。

（2）确定未来收益期限。在对被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，本项目收益期确定为无限期。同时在对被评估单位收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益



和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间 n 选择为 5 年，且明确的预测期后 F_i 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次评估折现率选取

加权平均资本成本 (WACC)，即期望的股权回报率和经所得税调整后的债权回报率的加权平均值，基本公式为：

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中： Re ：为公司权益资本成本；

Rd ：为公司债务资本成本；

We ：为权益资本在资本结构中的百分比；

Wd ：为债务资本在资本结构中的百分比；

T ：为公司有效的所得税税率。

公司权益资本成本本次采用资本资产定价修正模型 (CAPM) 来确定，计算公式为： $Re = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$

其中： R_f ：为无风险报酬率；

β ：为公司风险系数；

MRP ：为市场风险溢价；

ε ：为公司特定风险调整系数。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与企业经营收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产，主要包括闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括退保费、预缴税费、递延所得税资产、待报废及闲置资产及往来款等。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期



借款、应付债券等，经核实企业付息债务 0.00 万元。

八、评估程序实施过程 and 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7-9月。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) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场（行业）竞争风险、产品（技术）风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

(7) 与被评估单位主要供应商、销售客户进行访谈，了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况；

(8) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析复核未来收益预测资料与评估假设的适用性；



(9) 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。

（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）收益法评估特别假设

1. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式。

2. 被评估单位各项业务相关经营资质在有效期届满后能顺利通过有关部门的审批并持续有效。

3. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

4. 被评估单位于 2018 年 11 月 2 日被认定为国家级高新技术企业（证书编号：GR201831000171），有效期为三年，期限内享受企业所得税减按 15% 税率征收。假设现行高新技术企业认定的相关法规政策未来无重大变化，评估师对企业目前的主营业务构成类型、研发人员构成、未来研发投入占主营收入比例等指标分析后，基于对未来的合理推断，假设被评估单位未来具备持续获得高新技术企业认定的条件，

能够持续享受所得税优惠政策。

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，得到委估资产于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

（一）评估结论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34,476.71万元，评估值46,287.61万元，评估增值11,810.90万元，增值率34.26%。

其中：总资产账面值48,670.37万元，评估值60,481.27万元，评估增值11,810.90万元，增值率24.27%。负债账面值14,193.66万元，评估值14,193.66万元，无增减变动。

2. 收益法评估值

采用收益法，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34,476.71万元，评估值21,600.00万元，评估减值12,876.71万元，减值率37.35%。

3. 不同方法评估值的差异分析

二种评估方法的评估结果差异24,687.61万元，差异率53.34%。

4. 评估结论的选取

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。收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

被评估单位在以前的经营过程中，盈利能力一般，也未形成明显的超额收益能力，并且管理层的预测，在可预见的将来，该状况也不会发生根本性的变化，企业在历年的经营过程中形成了部分无形资产，本次资产基础法中进行了全面辨认和合



理评估。该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，相比收益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462,876,124.70元。大写人民币：肆亿陆仟贰佰捌拾柒万陆仟壹佰贰拾肆元柒角整。

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差异的说明

本次评估采用资产基础法的评估结论，增值的原因如下：

资产基础法评估结果汇总如下表：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	31,728.82	32,268.59	539.77	1.70
非流动资产	16,941.55	28,212.68	11,271.13	66.53
其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
固定资产净额	14,818.43	17,771.72	2,953.29	19.93
在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
无形资产净额	1,763.98	10,100.31	8,336.33	472.59
开发支出	0.00	0.00	0.00	
商誉净额	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	359.14	340.65	-18.49	-5.15
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	48,670.37	60,481.27	11,810.90	24.27
流动负债	14,186.10	14,186.10	0.00	0.00
非流动负债	7.56	7.56	0.00	0.00
负债总计	14,193.66	14,193.66	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	34,476.71	46,287.61	11,810.90	34.26

流动资产变动情况及原因

流动资产账面值为31,728.82万元，评估值为32,268.59万元，评估增值539.77



万元，主要由于产成品按不含增值税出厂销售价格减去全部税金和部分利润确定评估值与账面值差异导致增值。

固定资产—房屋建筑物类变动情况及原因

固定资产—房屋建筑物类账面值为11,482.11万元，评估值为14,091.26万元，增值2,609.15万元，主要原因是由于企业的房屋建筑物造价和商品房市场价格上涨所致。

固定资产—设备类变动情况及原因

固定资产—设备类账面值为3,336.32万元，评估值为3,680.46万元，增值344.14万元。

经分析，本次评估增减值的原因主要有以下几点：

(1) 机器、电子设备：由于企业财务对机器、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，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使机器、电子设备评估增值。

(2) 车辆：由于企业财务对车辆折旧较快，其折旧年限大大短于车辆经济使用年限，尽管近年来车辆价格有所下降，仍致车辆评估略有增值。

无形资产—土地使用权变动情况及原因

无形资产—土地使用权账面值为1,734.48万元，评估值为9,973.20万元，评估增值8,238.72万元，系委估宗地目前的市场价值上升形成增值。

无形资产—其他无形资产变动情况及原因

无形资产—其他无形资产账面值为29.50万元，评估值为127.11万元，增值97.61万元，主要将企业拥有账面未反映的专利纳入评估范围所致。

递延所得税资产变动情况及原因

递延所得税资产账面值359.14万元，评估值为340.65万元，减值18.49万元，系企业计提的固定资产减值准备及存货跌价准备与本次评估估计的减值差异所致。

(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本评估报告结论，即自评估基准日2019年6月30日至2020年6月29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，委托人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，委托人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、截至评估基准日，上海 ABB 广电有限公司持有的上海市房地产权证证载权利人为上海通用电气广电有限公司，系上海 ABB 广电有限公司曾用名，本次评估未考虑该事项可能带来的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

1、2019 年 4 月，上海 ABB 广电有限公司与苏州朗格电气有限公司（以下简称“朗格公司”）就朗格公司逾期贷款 1,226,583 元及逾期利息 437,890.13 元达成和解协议，具体内容如下：朗格公司应于 2019 年 6 月 30 日前一次性支付逾期贷款。截至评估基准日，朗格公司尚未执行和解协议约定内容，上海 ABB 广电有限公司对该事项涉及的应收款项全额计提了坏账准备，并于 2019 年 6 月委托北京天驰君泰律师事务所向法院申请强制执行。截至目前，上海 ABB 广电有限公司尚未收到和解协议约定的后续款项。本次对涉及的款项按零确定评估值。

2、2019 年 4 月，上海市奉贤区人民法院就上海 ABB 广电有限公司及上海奥彬电气设备有限公司及苏健仁（以下简称“奥彬公司”）关于奥彬公司逾期贷款 1,337,122.10 元及逾期利息 226,843.66 元出具相关民事调解书，具体内容如下：奥彬公司应于 2019 年 5 月 31 日前一次性支付逾期贷款，如奥彬公司于 2019 年 5 月 31 日前支付逾期贷款，则上海 ABB 广电有限公司免除对奥彬公司应收的利息 226,843.66 元，如未按期支付逾期贷款，则上海 ABB 广电有限公司仍享有对奥彬公司收取利息的权利。截至评估基准日，奥彬公司尚未执行调解书约定内容，上海 ABB 广电有限公司对该事项涉及的应收款项全额计提了坏账准备，并于 2019 年 6 月委托北京天驰君泰律师事务所向法院申请强制执行。截至目前，上海 ABB 广电有限公司

尚未收到民事调解书约定的后续款项。本次对涉及的款项按零确定评估值。

除此之外，被评估单位不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

1、大华会计师事务所（特殊普通合伙）“大华审字[2019]0010691 号”审计报告。

（五）重大期后事项：

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

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

（七）资产租赁事项：

本次评估未发现需要特别说明的资产租赁事项。

（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：

1、截至评估基准日，上海 ABB 广电有限公司使用通用电气（中国）有限公司的银行授信为其开具的尚在有效期内的保函金额为 2,731,171.82 元，使用 ABB 中国有限公司的银行授信为其开具的尚在有效期内的保函金额为 5,448,482.42 元。

（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. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。

2. 本次评估结论的有效性建立在被评估单位经营管理计划，尤其是包含的诸如基于其当前国家政策和市场环境所制定的运维模式，基于其未来人员结构调整计划及薪酬政策等事项与未来被评估单位经营相关的内外部环境变化趋势一致，并能够得到有效执行的前提下。如被评估单位未来经营情况与前述经营管理计划出现较大差异，而委托人、被评估单位及其时任管理层未能采取有效补救措施，则会对评估结论产生重大影响，提请报告使用人关注。

3. 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10月30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



法定代表人

王小敏

签字资产评估师

Tel: 021-52402166

杨黎鸣



Tel: 021-52402166

沈莹莹



资产评估报告日

2019 年 10 月 30 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