

上海航天电子有限公司拟增资涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字〔2017〕第0427号

上海申威资产评估有限公司

2017年11月21日



目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	31
十二、资产评估报告使用限制说明	33
十三、资产评估报告日	34
十四、资产评估机构	34
附 件.....	错误!未定义书签。



声 明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。



八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表现的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，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有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



上海航天电子有限公司拟增资涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字〔2017〕第 0427 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为航天时代电子技术股份有限公司，被评估单位为上海航天电子有限公司，资产评估报告使用人为航天时代电子技术股份有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、 评估目的

增资。

三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为上海航天电子有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海航天电子有限公司在 2017 年 9 月 30 日的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

四、 价值类型

市场价值类型

五、 评估基准日

2017 年 9 月 30 日

六、 评估方法

采用资产基础法、收益法

七、 评估结论

评估前上海航天电子有限公司总资产账面值为 1,880,327,751.50 元，负债账面值为



1,296,546,895.29 元，所有者权益账面值为 583,780,856.21 元。

本评估报告选用收益法的评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经评估，以 2017 年 9 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海航天电子有限公司股东全部权益价值评估值为 750,000,000.00 元，大写人民币：柒亿伍仟万元整。

评估结论使用有效期为一年，即在 2017 年 9 月 30 日到 2018 年 9 月 29 日期间内有效。

八、对评估结论产生重大影响的特别事项

1、上海航天电子有限公司存货中部分原材料、全部的在产品及无账面值的发明专利均为军工涉密事项，此次评估无法提供具体名称、规格参数及合同等评估材料，故此次评估对存货按账面价值评估，发明专利不单独体现。

2、位于上海市嘉定区叶城路 1518 号内的房屋建筑物，由上海航天电子有限公司与上海科学仪器厂共同建造，但由于该地块使用权人在《上海市房地产权证》中记载权利人为上海航天电子有限公司，故在该土地使用权上建造的所有房屋建筑物在权证中记载权利人为上海航天电子有限公司，建筑面积共计为 29,956.34 平方米。其中三幢建筑物（精密机加工车间、环模实验中心、电子大楼（含连廊）等三幢）合计面积 8,385.43 平方米系上海科学仪器厂所有，上海科学仪器厂所有的这三幢房屋建筑物由上海航天电子有限公司租赁使用。因此本次评估仅对归属于上海航天电子有限公司的部分房屋建筑物（建筑面积 21,570.91 平方米）进行评估。

3、房地产权证为沪房地（嘉）字 2010 第 023718 号的土地使用权人为上海航天电子有限公司，土地面积为 98,297.00 平方米，系划拨工业用地。本次按出让用地价格的 70% 评估。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

为了正确理解评估结论，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本资产评估报告日为 2017 年 11 月 21 日。



上海航天电子有限公司拟增资涉及的 股东全部权益价值评估报告 正 文

沪申威评报字（2017）第0427号

航天时代电子技术股份有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海航天电子有限公司拟实施增资行为涉及的股东全部权益价值在 2017 年 9 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

（一）、委托人：航天时代电子技术股份有限公司

统一社会信用代码：91420100177716821Q

住所：武汉经济技术开发区高科技园

法定代表人：刘眉玄

注册资本：壹拾叁亿伍仟玖佰陆拾叁万伍仟陆佰肆拾贰元整

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1990 年 07 月 18 日

营业期限：长期

经营范围：民用航天与运载火箭及配套设备、计算机技术及软硬件、电子测量与自动控制、新材料、通信产品、记录设备、仪器仪表、卫星导航与卫星应用技术及产品、卫星电视接收和有线电视产品（仅限分支机构经营）及上述产品的技术



开发、生产销售、技术转让、咨询服务；本企业 and 所属企业产品出口业务；本企业和本企业成员企业生产科研所需原材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；承揽电子系统和产品的电磁兼容、环境试验。（国家有专项规定的经审批后方可经营）。

（二）、被评估单位：上海航天电子有限公司

统一社会信用代码：913101147492703874

证照编码：14000000201601250461

住所：上海市嘉定工业区叶城路 1518 号

法定代表人：金蓬嘉

注册资本：人民币 8420.6800 万元整

公司类型：有限责任公司（国内合资）

成立日期：2003 年 4 月 15 日

营业期限：2003 年 4 月 15 日至 2033 年 4 月 14 日

经营范围：航天科技、运载火箭、航天飞行器的配套设备、遥控、遥测、遥感、接收机、计算机软硬件、自动化控制设备的制造及上述产品的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，销售本公司开发后的产品（未经专项审批的除外）。

【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、上海航天电子有限公司简介

上海航天电子有限公司成立于 2003 年 4 月 15 日，注册资本为人民币 8420.6800 万元。根据公司章程显示，上海航天电子有限公司共有 2 个股东共同出资成立。其中，航天时代电子技术股份有限公司货币出资人民币 7,750.68 万元，占注册资本的 92.04%；航天长征火箭技术有限公司货币出资人民币 670.00 万元，占注册资本的 7.96%。截止评估基准日，根据上海航天电子有限公司的公司章程，具体股权结构如下：



金额单位：人民币万元

股东或发起人姓名或名称	实收资本	股权比例 (%)
航天时代电子技术股份有限公司	7,750.68	92.04
航天长征火箭技术有限公司	670.00	7.96
合计	8420.68	100

2、上海航天电子有限公司主要会计政策及税收政策

上海航天电子有限公司执行《企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规定。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。公司基准日的增值税 17%，企业所得税税率为 15%，城市维护建设税 7%，教育费附加 5%。

3、资产结构和经营情况

上海航天电子有限公司（五三九厂），前身是上海科学仪器厂（又名：中国航天时代电子公司五三九厂、上海空间电子设备研究所），成立于 1957 年 5 月，原隶属于中国科学院上海分院，1967 年划转至中国空间技术研究院。2002 年 11 月根据中国航天科技集团公司《关于调整组建中国航天时代电子公司的决定》，整建制划至中国航天时代电子公司，并以资产重组形式进入长征火箭技术股份有限公司，现隶属于中国航天科技集团航天电子研究院（九院）。公司是我国最早从事航天产品研制，集研究、设计、试制、生产以及环模试验为一体的航天高新技术企业之一。公司是上海市首批高新技术企业、首批重合同、守信用企业之一，自 2001 年以来一直被评为上海市 AAA 级诚信企业。于 1999 年通过了国家二级档案目标管理认证，2004 年 9 月通过了新时代质量体系认证中心现场换版审核。

公司近三年加一期有关的资产、财务情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年末	2015 年末	2016 年末	2017 年 9 月 30 日
流动资产	41,063.65	72,358.64	103,163.68	144,667.14
固定资产净额	18,344.40	17,759.45	27,513.48	25,687.43



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

项目	2014 年末	2015 年末	2016 年末	2017 年 9 月 30 日
在建工程	3,644.91	11,234.55	3,090.17	13,085.87
固定资产清理	0.00	5.23	5.23	0.00
无形资产	2,759.09	2,712.65	4,455.70	4,388.33
长期待摊费用	0.00	68.46	52.66	40.81
递延所得税资产	0.00	0.28	58.96	163.19
资产合计	65,812.05	104,139.24	138,339.88	188,032.78
流动负债	12,077.70	35,657.29	63,371.64	98,004.63
非流动负债	8,267.55	18,045.62	19,663.88	31,650.06
负债合计	20,345.25	53,702.91	83,035.52	129,654.69
净资产	45,466.80	50,436.33	55,304.35	58,378.09

公司近三年加一期的经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1—9 月
营业总收入	70,304.67	71,002.32	80,000.35	46,782.98
营业总成本	63,904.67	64,685.31	73,444.16	44,949.15
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	6,400.00	63,17,166.05	6,556.19	1,833.83
营业外收入	1,276.60	1,417.68	1,466.15	19.38
营业外支出	26.35	13.95	21.56	33.38
其他收益	0.00	0.00	0.00	1,286.43
利润总额	7,650.24	7,720.75	8,000.78	3,106.26
所得税	1,088.21	1,160.75	1,009.31	292.09
净利润	6,562.03	6,560.00	6,991.48	2,814.17

上述及 2014 年度、2015 年度会计报表经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具标准无保留意见的审计报告。(文号:中兴财光华审会字(2016)第 201116 号、中兴财光华审会字(2017)第 201050 号),2016 年度及评估基准日会计报表经北京中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具标准无保留意见的审计报告。



(文号：中证天通【2017】特审字第 04068 号)。

(三)、委托人与被评估单位的关系

截至评估报告出具日，委托人为被评估单位的控股股东。

(四)、业务约定书约定的其他评估报告使用者：

除与本经济行为相关的法律、行政法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据中国航天科技集团公司第九研究院文件《院长办公会议纪要》（院办[2017]467号）、航天时代电子技术股份有限公司文件《总裁办公会议纪要》（公司办字[2017]149号），航天时代电子技术股份有限公司拟增资上海航天电子有限公司，由航天时代电子技术股份有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的上海航天电子有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、中国航天科技集团公司第九研究院文件《院长办公会议纪要》（院办[2017]467号）；
- 2、航天时代电子技术股份有限公司文件《总裁办公会议纪要》（公司办字[2017]149号）。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为上海航天电子有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海航天电子有限公司申报的在 2017 年 9 月 30 日的全部资产和负债。具体为：

(一)、企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，其具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额(元)
货币资金	23,892,618.14



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

应收账款净额	528,795,335.40
预付账款	41,373,795.71
其他应收款净额	3,334,420.06
存货净额	847,102,380.43
其他流动资产	2,172,868.99
固定资产净额	256,874,310.27
在建工程	130,858,718.32
无形资产	43,883,252.76
长期待摊费用	408,113.70
递延所得税资产	1,631,937.72
资产总额	1,880,327,751.50
短期借款	120,000,000.00
应付票据	224,633,874.27
应付账款	550,565,591.75
预收账款	552,050.00
应付职工薪酬	205,250.88
应交税费	476,513.32
应付股利	81,339,309.19
其他应付款	2,273,755.58
专项应付款	298,934,800.00
递延收益	17,565,750.30
负债合计	1,296,546,895.29
所有者权益合计	583,780,856.21
负债及所有者权益总额	1,880,327,751.50

上述会计报表经北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见的审计报告。（文号：中证天通【2017】特审字第 04068 号）。

（二）、企业申报的表外资产的类型、数量：

本次将账外的 33 项国防发明专利纳入评估范围。

（三）、评估范围中主要资产情况：



列入本次评估范围的主要资产包括存货、固定资产和无形资产。具体分布地点及特点如下：

1、存货

(1) 原材料

列入评估范围的原材料的账面原值为 372,601,771.26 元，共 38569 项，主要为固放、各种晶体管、储存器和电路等。至清查日，原材料处于正常使用状态。

(2) 在产品

列入评估范围的在产品的账面值为 474,500,609.17 元，共 159 项，主要为军工保密产品。

2、固定资产

(1) 固定资产—房屋建筑物

列入评估范围的房屋建筑物的账面原值为 119,205,099.62 元，账面净值为 94,469,325.36 元，共 30 项，为企业位于上海市嘉定区叶城路 1518 号内的建筑物，该厂区为上海航天电子有限公司与上海科学仪器厂共同建造，但由于该地块使用权人在房地产权证号为沪房地嘉字 2010 第 023718 号中记载权利人为上海航天电子有限公司，故在该土地使用权上建造的所有房屋建筑物在权证中记载权利人为上海航天电子有限公司，建筑面积为 29,956.24 平方米，但实际上海航天电子有限公司共拥其中六幢房屋建筑物（为 1#南门卫、4#科研大楼、5#综合大楼、7#职工食堂及培训中心、9#车库水泵配电房以及 10#通用机加工车间等六幢），共计建筑面积 21,570.91 平方米；另有无权证记载的北门卫、泵房等建筑物和围墙、道路、车棚、配套设施等构筑物 24 项。至清查日，房屋建筑物处于正常使用状态。

(2) 固定资产—机器设备

列入评估范围的机器设备的账面原值为 117,844,985.44 元，账面净值为



79,371,980.25 元，共 1,095 台（套）。主要为储气罐、空气压缩机、电热鼓风干燥箱、割灌机、点焊机、空气去湿机、数控机床、牛头刨床、超声波清洗机、供水系统、发电机、电子防潮柜、绕线机、雕刻机、带锯床、电镀槽、电脑切管机、点胶机、冲孔机、皮秒激光机、射频等离子清洗系统、过滤机、丝网印刷机、烘干炉、引线键合机等。至清查日，机器设备处于正常使用状态。

（3）固定资产—车辆

列入评估范围的车辆的账面原值为 10,495,202.79 元，账面净值为 4,248,442.97 元，共 26 辆，包括轿车 15 辆（含商务车）、客车 10 辆、客货两用车 1 辆。至清查日，除有 1 辆奥迪处于报废状态外，其余的车辆处于正常使用状态。

（4）固定资产—电子设备

列入评估范围的电子设备的账面原值为 181,159,074.15 元，账面净值为 78,784,561.69 元，共 3,522 项，计 10,730 台（套），主要为测试仪、分析仪、电表、稳压电源、显微镜、投影仪、扫描仪、照相机、电脑、打印机、交换机、服务器、彩色电视机、文件柜、工作台等。至清查日，除部分电子设备型号落后，其余电子设备等使用状况正常。

3、无形资产

（1）土地使用权

列入评估范围的土地使用权的原始入账价值为 19,574,259.00 元，账面值为 15,973,705.33 元，共 1 项。土地权证号为沪房地嘉字 2010 第 023718 号记载，权利人：上海航天电子有限公司，房地坐落：嘉定区叶城路 1518 号，使用权取得方式：划拨，用途：工业用地，宗地号：嘉定区嘉定工业区 121 街坊 1/1 丘，使用权面积：98297 平方米，建筑面积：29,956.34 平方米。至清查日，土地使用权处于正常使用状态。

（2）其他无形资产



列入评估范围的其他无形资产的原始入账价值为 41,829,868.57 元，账面净值为 27,909,547.43 元，均为外购的软件。至清查日，其他无形资产处于正常使用状态。

(3) 账外的无形资产

列入评估范围的账外无形资产共 33 项，均为国防发明专利，因为军工涉密事项，不具体列示。据企业相关人员介绍，账外无形资产处于正常使用状态。

(四)、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：

无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，上海航天电子有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在基准日进行正常、公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托人、被评估单位协商一致，本项目资产评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

所选定的评估基准日邻近期间,国际和国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估



基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年修订）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）；
- 5、《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）；
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
- 8、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；
- 9、《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）；
- 10、《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号）；
- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号）；
- 12、《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）；
- 13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
- 14、《企业会计准则—基本准则》（财政部令 第 33 号）
- 15、其他有关法规和规定。



（二）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资（2017）43 号；
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协（2017）30 号；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》中评协（2017）31 号；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协（2017）32 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—企业价值》中评协（2017）36 号；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》中评协（2017）38 号；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》中评协（2017）39 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、《资产评估准则-无形资产》中评协（2008）217 号；
- 13、《专利资产评估指导意见》中评协（2017）49 号；
- 14、《资产评估职业道德准则——独立性》中评协（2012）248 号；
- 15、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）经济行为依据

- 1、中国航天科技集团公司第九研究院文件《院长办公会议纪要》（院办[2017]467 号）；
- 2、航天时代电子技术股份有限公司文件《总裁办公会议纪要》（公司办字[2017]149 号）；
- 3、资产评估委托合同。



（四）权属依据

- 1、上海航天电子有限公司章程；
- 2、房地产权证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、其他产权证明资料；
- 5、委托人及被评估单位承诺函。

（五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章；
- 2、国家有关部门发布的统计资料；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- 4、《机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 5、上海市建设委员会编著《上海市建筑工程预算定额（2000）定额》；
- 6、上海市建设工程定额管理总站主办《上海工程造价信息》；
- 7、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 8、《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)；
- 9、国内证券市场的历史收益统计分析数据；
- 10、通过 WIND 咨询系统查询的相关行业的资本市场的 β 系数指标值；
- 11、公司管理层未来中期经营计划及盈利预测；
- 12、会计师事务所有限公司审计报告；
- 13、评估人员现场勘察记录；
- 14、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。



七、评估方法

（一）评估方法适应性分析

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

企业价值评估中的收益法，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。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即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权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个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组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信



息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个具有较高获利能力的企业或未来经济效益可持续发展的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

企业价值又是由各项有形资产参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法。

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

（二）评估方法介绍

A. 资产基础法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

1.1 货币资金的评估

通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

1.2 应收账款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。



1.3 其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

1.4 预付账款

各种预付款项，估计其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值，对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物或权益的预付款，逐笔确认，其评估值为零。对于很可能部分收不回的，比照应收款项的评估方法进行评估。

1.5 存货的评估

(1) 原材料

经评估人员咨询相关采购人员及仓库管理人员，由于原材料大部分为公司近期购进、市场价格变化不大的电子产品以及少部分涉密等原因，故本次按核实后的账面值确认。

(2) 在产品

本次在产品均为军工涉密事项，此次评估企业无法提供具体名称、规格参数及合同（部分未签合同）等评估材料，故此次评估对在产品按账面价值评估。

1.6 其他流动资产的评估

评估人员通过查账，并向财会人员调查了解了款项的具体构成、相关企业资信状况，确定债权存在，其他流动资产以核实无误账面值作为评估值。

2、固定资产的评估

2.1 房屋建筑物

房屋建筑物、构筑物的评估采用重置成本法。

公式：房屋建筑物评估价值=建筑物重置价值×综合成新率



建筑物重置价值 = 建筑造价 + 前期及期间费用 + 资金成本

建筑造价包括土建工程（含结构及装修）、安装工程（含建筑物内给排水、采暖、电气主线路、照明、通讯、消防、中央内空调的管道部分）。建筑造价按取得评估依据资料的性质采用概预算编制法（或市价法、物价系数调整法）

采用综合法计算建筑物成新率。

(1) 年限因素： $K = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$

尚可使用年限，要结合所涉及的土地使用权剩余年限、建筑物经济寿命年限及设施设备的经济寿命年限进行判断。

(2) 现场勘察测量、对照等级打分因素：

综合成新率 = 现场勘察测量、对照等级打分法成新率 \times 50% + 年限法成新率 \times 50%

2.2 设备（机器设备、电子设备、车辆等）的评估：

机器设备、电子设备、车辆的评估采用成本法。

评估值 = 重置全价 \times 成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂、安装调试费 + 其它合理费用

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《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、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。



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法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

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

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

$$\text{综合成新率} = \text{技术观察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

对车辆成新率的确定，根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令)中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)，再根据其使用条件、保养水平以及是否有损伤、换件、翻修等最终确定综合成新率。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于购置年代较早的设备，以二手市场价确定评估值。对于已报废而实物存在的固定资产按估计的可回收金额进行评估。

3、在建工程的评估



经评估人员与企业相关负责人沟通了解到，在建工程科目中除集成化测控通信终端与新一代天线产品产业化项目正在进行外，其余如综合展示厅费用、五号楼存量房改造费用、综合档案室库房扩容费用，这些已完工并投入使用，本次评估将这些费用纳入相关房屋建筑物中评估。集成化测控通信终端与新一代天线产品产业化项目由于开始时间不长，通过抽查凭证及政府相关文件，此次评估按照账面价值确认评估值。

4、无形资产的评估

(1) 土地使用权

评估人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

评估地块所在区域同级别有工业用地出让案例可供参考，故可运用市场比较法进行评估；评估地块位于上海市基准地价覆盖范围内，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估。故本次采用市场法和基准地价系数修正法对委估地块进行评估，考虑本次的评估目的，采用基准地价法评估结果作为本次出让工业用地的评估结论。

1) 市场比较法

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交易实例（类似土地挂牌出让的价格），对影响地价的交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、土地容积率、土地使用年限、土地地段等条件与委评土地进行对照比较，并对交易实例土地加以修正，从而求得待估宗地公平市场价值。

评估对象土地价值=类似土地市场价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×土地使用年期修正系数×土地地段修正系数

其中：

年期修正系数按下式计算：



$$Ry = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

Ry—土地年期修正系数；

r—土地还原利率；

m—委估宗地剩余使用年限；

n—该用途土地法定最高出让年期。

期日修正系数按照地价水平指数进行测算。

容积率修正根据工业用地容积率修正系数表进行修正。

区域因素修正系数=Σ待估对象的区域因素打分/Σ参照案例的区域因素打分

个别因素修正系数=Σ待估对象的个别因素打分/Σ参照案例的个别因素打分

土地地段等级修正系数参照《武进区 2012 年基准地价》进行测算。

2) 基准地价修正系数法

基准地价修正系数法是利用基准地价按照替代原则，就评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地使用权在评估基准日价格的方法。

具体公式如下：

$$P = P_0 \times Ry \times Rd \times Rp \times (1 \pm Ra) \times (1 \pm Re)$$

式中：P—土地使用权价值

P₀—待估宗地所在级别区域基准地价

Ry—年期修正系数

Rd—期日修正系数

Rp—容积率修正系数

Ra—区域修正系数和

Re—个别因素修正系数和



其中：

$$Ry = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

Ry—土地年期修正系数；

r—土地还原利率；

m—委估宗地剩余使用年限；

n—该用途土地法定最高出让年期。

期日修正系数 Rd 按照地价水平指数进行测算。

容积率修正根据工业用地容积率修正系数表进行修正。

区域因素修正系数和 Ra=Σ 待估对象的区域因素修正系数

个别因素修正系数和 Re=Σ 待估对象的个别因素修正系数

(2) 其他无形资产的评估

账面反映的无形资产为外购的软件。

这些无形资产的评估方法一般有市场法、收益法和成本法。

市场法一般用于无形资产转让比较活跃的国家 and 地区。由于这些外购软件在各种类型的企业中有广泛的使用，故均可以采用市场法。

成本法对委估无形资产创造性价值考虑较少。一般认为委估无形资产的价值用重置成本很难反映其价值。因为该类资产的价值通常主要表现在创造收入的价值，该种价值很难以取得成本来衡量，即无形资产成本具有弱对应性。因此，本次评估委估无形资产采用市场法评估。

(3) 账外无形资产的评估

账外无形资产系军工保密专利，无法取得具体资料，本次在资产基础法中不予评估，在收益法整体价值中予以体现。

5、长期待摊费用的评估



评估人员经核查企业账簿记录，抽查原始发生凭证和每期摊销凭证，分析其尚存的权益，本次评估按原始发生额结合其尚存受益期限确定评估值。计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{原始发生额} \times (\text{受益期} - \text{已使用期限}) \div \text{受益期}$$

6、递延所得税资产的评估

评估人员在清查核实的基础上，递延所得税资产为坏账准备等计提的递延所得税，根据应收账款和其他应收款的实际评估结果确定评估值。

7、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

B. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的报表口径为基础，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性及溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

评估公式为：

$$E=B-D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值



D: 被评估企业的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P: 被评估企业的经营性资产价值；

$\sum C_i$: 被评估企业基准日存在的非经营性及溢余性资产的价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i: 评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r: 折现率；

n: 评估对象的未来预测期。

其中，评估对象的未来预测期的确定：本次评估根据被评估企业的具体经营情况及特点，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为 2017 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日；第二阶段为 2023 年 1 月 1 日直至永续。其中，假设 2023 年及以后的预期收益额按照 2022 年的收益水平保持稳定不变。

八、评估程序实施过程和情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同，并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组，拟订评估计划和方案。
- 4、指导被评估单位进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到被评估单位现场，听取有关人员对企业情况及评估对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对被评估单位填写的各种资产评估申报表



细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。

6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算评估对象的评估值。

7、根据评估人员对评估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。

8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）基本假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人或被评估单位提供的资产评估申报表为准；

2、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的国内有效价格为依据；

3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。



7、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

9、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；

3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；

4、企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；

5、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行；

6、本次评估采用收益法评估时对未来预测作以下假设前提：

(1)、企业在存续期间内能平稳发展，即企业资产所产生的未来收益是企业现有规模及管理水平的继续；

(2)、净现金流量的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年末；

(3)、本次评估仅对企业未来五年（2017 年—2022 年）的营业收入、各类成本、费用等进行预测，自第六年后各年的收益假定保持在第五年（即 2022 年）的水平上。

十、评估结论

评估前上海航天电子有限公司总资产账面值为 1,880,327,751.50 元，负债账面值为



1,296,546,895.29 元，所有者权益账面值为 583,780,856.21 元。

(一) 资产基础法评估结论

经评估，以 2017 年 9 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海航天电子有限公司总资产评估值为 1,957,981,677.33 元，负债评估值为 1,274,723,719.87 元，股东全部权益价值评估值为 683,257,957.46 元，大写人民币陆亿捌仟叁佰贰拾伍万柒仟玖佰伍拾柒元肆角陆分。评估增值 99,477,101.25 元，增值率 17.04%。委评资产在评估基准日 2017 年 9 月 30 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年9月30日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	144,667.14	144,667.14		
非流动资产	43,365.63	51,131.01	7,765.38	17.91
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	25,687.43	27,375.29	1,687.86	6.57
在建工程净额	13,085.87	12,498.85	-587.02	-4.49
工程物质净额				
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	4,388.33	11,052.87	6,664.54	151.87
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	40.81	40.81		
递延所得税资产	163.19	163.19		
其他非流动资产				
资产总计	188,032.77	195,798.15	7,765.38	4.13
流动负债	98,004.63	98,017.51	12.87	0.01
非流动负债	31,650.06	29,454.87	-2,195.19	-6.94
负债总计	129,654.69	127,472.38	-2,182.31	-1.68
净资产（所有者权益）	58,378.09	68,325.80	9,947.71	17.04

(二) 收益法评估结论

经评估，以 2017 年 9 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海航天电子有限公司股东全部权益价值评估值为 750,000,000.00 元，大写人民币：柒亿伍仟万元整。



（三）最终评估结论：

经采用两种方法评估，收益法的评估结果为 750,000,000.00 元，资产基础法评估结果为 683,257,957.46 元。收益法评估结果高于资产基础法评估结果，主要原因为企业依托于上市公司航天时代电子技术股份有限公司，在航天卫星设备及其衍生产品和服务上具有较大优势，形成了商誉，且资产基础法评估中未能体现涉密的无形资产价值，故收益法结果更能反映出企业价值，故此次评估取收益法评估结果作为本次评估的最终结果。

上海航天电子有限公司股东全部权益价值在 2017 年 9 月 30 日的评估值为 **750,000,000.00 元（人民币大写柒亿伍仟万元整）**。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

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

（二）本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

（三）对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

（四）在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

（五）本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映烟台平土房产有限



公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

(六)本次评估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。

(七)由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(八)以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、上海航天电子有限公司存货中部分原材料、全部的在产品及无账面值的发明专利均为军工涉密事项，此次评估无法提供具体名称、规格参数及合同等评估材料，故此次评估对存货按账面价值评估，发明专利不单独体现。

2、位于上海市嘉定区叶城路 1518 号内的房屋建筑物，由上海航天电子有限公司与上海科学仪器厂共同建造，但由于该地块使用权人在《上海市房地产权证》中记载权利人为上海航天电子有限公司，故在该土地使用权上建造的所有房屋建筑物在权证中记载权利人为上海航天电子有限公司，建筑面积共计为 29,956.34 平方米。其中三幢建筑物（精密机加工车间、环模实验中心、电子大楼（含连廊）等三幢）合计面积 8,385.43 平方米系上海科学仪器厂所有，上海科学仪器厂所有的这三幢房屋建筑物由上海航天电子有限公司租赁使用。因此本次评估仅对归属于上海航天电子有限公司的部分房屋建筑物（建筑面积 21,570.91 平方米）进行评估。

3、房地产权证为沪房地（嘉）字 2010 第 023718 号的土地使用权人为上海航天电子有限公司，土地面积为 98,297.00 平方米，系划拨工业用地。本次按出让用地价格的



70%评估。

至评估基准日，被评估单位承诺本次委评的资产中除上述已披露的事项外，无其他抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



5、本报告应按有关国资管理办法进行备案，并自备案后生效；

6、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8、本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2018 年 9 月 29 日止）。

9、本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 11 月 21 日。

十四、资产评估机构

本项目资产评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

(本页无正文)

评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人：马丽华

资产评估专业人员：尚一平 (中国资产评估师)

张佳媚 (中国资产评估师)

2017 年 11 月 21 日