

**中核苏阀横店机械有限公司拟增资扩股项目
评估报告**

中企华评报字(2015)第 4300 号
(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一五年十二月五日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	21
九、 评估假设	24
十、 评估结论	25
十一、 特别事项说明	27
十二、 评估报告使用限制说明	28
十三、 评估报告日	28
评估报告附件	29

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营、预测等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中核苏阀科技实业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中核苏阀横店机械有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：中核苏阀横店机械有限公司拟进行增资扩股，为此需对中核苏阀横店机械有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

评估对象：中核苏阀横店机械有限公司的股东全部权益。

评估范围：评估范围是被评估单位经审计后的全部资产及负债。包括流动资产、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、流动负债及非流动负债。

评估基准日：2015年8月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

中核苏阀横店机械有限公司评估基准日总资产账面价值为19,634.46万元，评估价值为23,723.82万元，增值额为4,089.36万元，增值率为20.83%；总负债账面价值为16,424.06万元，评估价值为12,883.07万元，增值额为-3,540.99万元，增值率为-21.56%；净资产账面价值为3,210.40万元，净资产评估价值10,840.75万元，增值额为7,630.35万元，增值率为237.68%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	7,405.28	7,630.37	225.09	3.04
二、非流动资产	2	12,229.18	16,093.45	3,864.27	31.60
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	9,738.57	11,661.14	1,922.57	19.74
在建工程	6	140.29	140.29		
无形资产	7	2,003.87	3,964.01	1,960.14	97.82
递延所得税资产	8	37.24	18.80	-18.44	-49.52
其他非流动资产	9	309.22	309.22	-	-
资产总计	10	19,634.46	23,723.82	4,089.36	20.83
三、流动负债	11	11,060.74	11,060.74	0.00	0.00
四、非流动负债	12	5,363.31	1,822.32	-3,540.99	-66.02
负债总计	13	16,424.06	12,883.07	-3,540.99	-21.56
净资产	14	3,210.40	10,840.75	7,630.35	237.68

本评估结论仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2015 年 8 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑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。

中核苏阀横店机械有限公司拟增资扩股项目

评估报告正文

中核苏阀科技实业股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、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，对中核苏阀横店机械有限公司拟增资扩股事宜所涉及的中核苏阀横店机械有限公司的股东全部权益在 2015 年 8 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为中核苏阀科技实业股份有限公司，被评估单位为中核苏阀横店机械有限公司。

(一) 委托方简介

企业名称：中核苏阀科技实业股份有限公司

注册地址：江苏省苏州市浒关工业园浒杨路 81 号

法定代表人：彭新英

注册资本：38341.7593 万元整

企业类型：股份有限公司(上市)

经营范围：工业用阀门设计、制造、销售；金属制品、电机厂品的设计、制造、加工、销售；与本企业相关行业的投资、汽车货运；辐照加工、辐照产品及放射性同位素的研究开发应用；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外)；经营进料加工和“三来一补”

业务；泵、管道设计、制造、销售；压力容器设计、销售。(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) 被评估单位简介

1. 公司简介

企业名称：中核苏阀横店机械有限公司（以下简称“苏阀横店”）

注册地址：浙江省东阳市横店电子产业园区

法定代表人：张宗列

注册资本：伍仟万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2007 年 11 月 2 日

营业期限：2007 年 11 月 2 日至 2057 年 11 月 1 日止

经营范围：工业阀门、机电产品、金属制品的设计、制造、加工、销售；自营进出口业务。(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)

2. 公司概况和历史沿革

中核苏阀横店机械有限公司是国家级的高新技术企业，公司经营范围以工业阀门、机电产品、金属制品的设计、制造、加工、销售；以及自营进出口业务。公司业务主要从事应用于闸阀、截止阀、球阀、调节阀、隔膜阀、止回阀、蝶阀等具有不同的材质和不同的功能的 24000 多个阀门产品的研发、生产和销售。

苏阀横店系由股东中核苏阀科技实业股份有限公司和横店集团英洛华电气有限公司出资，东阳市市场监督管理局批准筹建的有限责任公司，并取得了注册号为 330783000006988 的营业执照。设立时的注册资本为人民币 5000 万元，其中：中核苏阀科技实业股份有限公司出资人民币 2550 万元，占注册资本的 51%，出资方式全部为货币资金。横店集团英洛华电气有限公司出资人民币 2450 万元，占注册资本的 49%，出资方式全部为货币资金。

设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	出资方式	出资额(万元)	出资比例(%)
1	中核苏阀科技实业股份有限公司	货币	2550.00	51

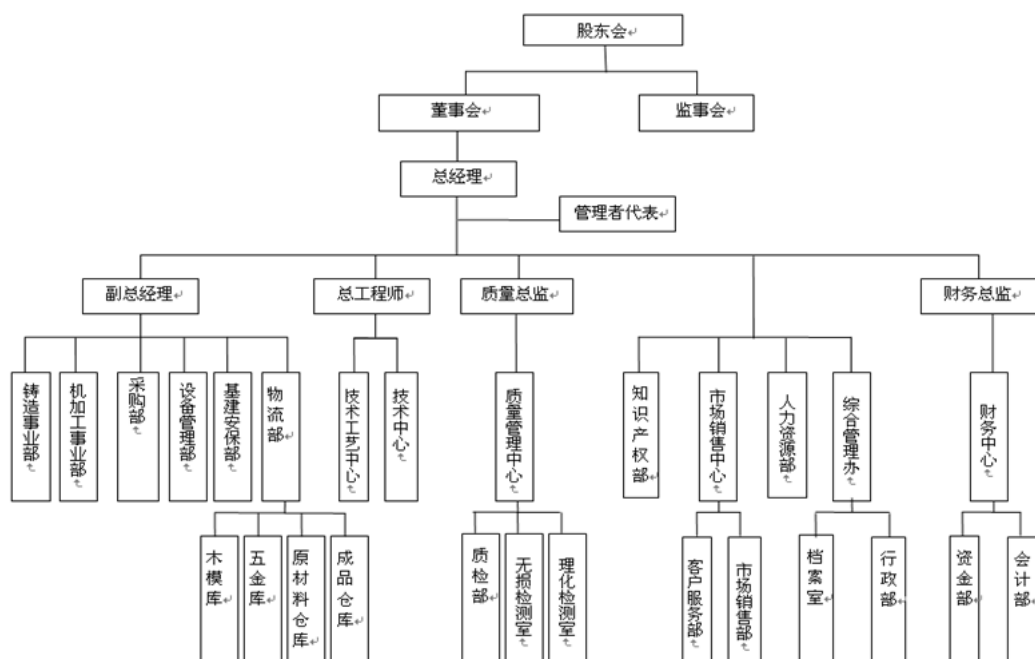
序号	股东姓名	出资方式	出资额(万元)	出资比例(%)
2	横店集团英洛华电气有限公司	货币	2450.00	49
合计			5000.00	100

2008年8月29日，东阳市众华联合会计师事务所出具报告号为东众会验字[2008]135号验资报告对上述出资进行了验证。

截至评估基准日，苏阀横店的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资方式	出资额(万元)	出资比例(%)
1	中核苏阀科技实业股份有限公司	货币	2550.00	51
2	横店集团英洛华电气有限公司	货币	2450.00	49
合计			5000.00	100

3.公司产权和经营管理结构



4.被评估单位近年的财务和经营状况

苏阀横店 2013 年、2014 年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 8 月 31 日
流动资产	80,171,863.81	85,255,063.34	74,052,757.09
固定资产	83,278,207.32	100,871,178.53	97,385,682.15
在建工程	29,382,848.17	0.00	1,402,886.42

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 8 月 31 日
无形资产	20,993,398.66	20,367,319.77	20,038,681.93
递延所得税资产	2,566,232.41	103,891.27	372,411.36
资产总计	216,392,550.37	206,597,452.91	196,344,591.95
流动负债	31,226,700.58	100,541,301.59	110,607,445.03
非流动负债	153,817,570.00	72,335,313.00	53,633,141.66
负债合计	185,044,270.58	172,876,614.59	164,240,586.69
所有者权益合计	31,348,279.79	33,720,838.32	32,104,005.26

苏阀横店 2013 年、2014 年及评估基准日经营状况见下表:

金额单位: 人民币元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-8 月
一、营业收入	95,451,068.15	90,478,820.59	53,401,475.74
减: 营业成本	76,672,452.52	74,059,411.45	48,865,192.54
营业税金及附加	267,897.13	480,564.75	372,347.84
营业费用	2,697,034.35	2,799,773.14	1,565,127.66
管理费用	7,022,746.39	7,407,183.36	5,123,542.36
财务费用	9,574,466.18	9,136,392.07	3,703,445.68
资产减值损失	244,570.83	231,237.34	995,172.85
二、营业利润	-1,028,099.25	-3,635,741.52	-7,223,353.19
营业外收入	3,588,073.59	8,485,714.31	5,378,651.04
营业外支出	622,257.60	15,073.12	40,651.00
三、利润总额	1,937,716.74	4,834,899.67	-1,885,353.15
减: 所得税	957,338.28	2,462,341.14	-268,520.09
四、净利润	980,378.46	2,372,558.53	-1,616,833.06

被评估单位 2013 年、2014 年及评估基准日会计报表经山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了无保留意见审计报告。

5. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方系被评估单位的股东方之一。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估企业和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用, 不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

中核苏阀横店机械有限公司拟进行增资扩股,为此需对评估基准日该经济行为所涉及的中核苏阀横店机械有限公司股东全部权益的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的,评估对象是苏阀横店的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是苏阀横店的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产及负债包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产,总资产账面价值为 19,634.46 万元;负债为流动负债和非流动负债,总负债账面价值为 16,424.06 万元;净资产账面价值 3,210.40 万元。

(三) 纳入评估范围的主要资产情况

企业申报的实物资产位于中核苏阀横店机械有限公司的厂区及办公楼内。主要资产包括存货、房屋建(构)筑物、机器设备、车辆、电子设备及土地。

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括:存货、房屋建(构)筑物、机器设备、在建工程、土地等。实物资产的类型及特点如下:

1. 存货

企业的存货为原材料、产成品、在产品和发出商品。原材料主要为各类废钢、不锈钢、返回料等;产成品主要是各类阀门组件及其配件;企业的在产品为企业尚在各工序生产中的未完工的半成品和各中间工序的完工自制成品;发出商品为企业已销售但尚未向购买方开具发票的商品,主要为各类阀体、支架、阀盖等。存货特点是品种多、存放相对集中。企业仓库宽敞,地面整洁。不同规格产品分区域分货架堆放整齐、有序,仓库管理人员对产品保管情况熟悉程度较高。

2. 房屋建(构)筑物

纳入本次评估范围的房屋建(构)筑物主要位于东阳市横店镇科兴路 33 号中核苏阀横店机械有限公司厂区内。所有房产均为中核苏阀横店机械有限公司自建房,大部分建成时间为 2011 年至 2014 年间。评估范围内的房屋共计 15 项,至评估基准日均已办理 12 项房屋所有权证,证载房屋所有权人均为中核苏阀横店机械有限公司,建筑面积合计 46,111.40 平方米。经评估人员现场勘察,所有房屋建筑物维护保养良好,正常使用。

3.机器设备

机器设备共计 248 项。于 2009 年 5 月起投入使用。现场勘察表明,企业设备管理工作规范,设备账、卡、物相符,设备的维护保养较好,在用设备和仪器的性能可靠,质量稳定,目前机器设备维护及使用正常,满足生产要求。设备在浙江省东阳市横店电子产业园区中核苏阀横店机械有限公司厂房内。商务车辆 2 辆。办公设备 74 项,主要为电脑、空调及办公家具等,使用正常。

4.在建工程

纳入评估范围的在建工程包括:土建工程。土建工程主要为探伤室改扩建工程预付款和零星工程领料款。

5.无形资产-土地使用权

纳入评估范围的 2 宗地块共同组成中核苏阀横店机械有限公司厂区,位于横店镇科兴路 33 号。地块 1《国有土地使用权证》东阳市国用(2011)第 14-716 号显示:权利人为中核苏阀横店机械有限公司,坐落于横店镇科兴路 33 号,用途为工业用地,使用权类型为出让,土地使用终止日期为 2057 年 07 月 18 日,宗地总面积 55610.60 平方米。地块 2《国有土地使用权证》东阳市国用(2011)第 14-440 号显示:权利人为中核苏阀横店机械有限公司,坐落于横店镇科兴路 33 号,用途为工业用地,使用权类型为出让,土地使用终止日期为 2060 年 6 月 19 日,宗地总面积 39854.30 平方米。2 宗地块均为国有出让土地,根据委托方提供的《国有土地使用权证》显示:估价对象 2 宗地块权属清晰,无争议。截至评估基准日,估价对象于评估基准日已设定抵押权,抵押权人为国家开发银行浙江省分行。

6.无形资产-其他无形资产

其他无形资产主要为外购软件,包括用友 ERP-U8、CAD 集成 ACM 软件、华铸 CAE 软件等。截至评估基准日,所有外购软件均正常使用。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见的审计报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的,确定评估对象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。

五、评估基准日

评估基准日是 2015 年 8 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《中核苏阀横店机械有限公司第三届第五次董事会决议》。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
- 2.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- 3.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);
- 4.《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);

5. 《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);
6. 《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);
7. 《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);
8. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
9. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
10. 《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);
11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);
12. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国有资产权[2009]941 号);
14. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》(国资发产权[2010]71 号);
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号)
16. 其他有关法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);

- 8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 9.《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
- 10.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 11.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- 12.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
- 13.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 14.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)。

(四)权属依据

- 1.国有土地使用证;
- 2.房屋所有权证;
- 3.机动车行驶证;
- 4.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.商务部、发改委、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》;
- 2.《机电产品报价手册》(2015 年);
- 3.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283 号);
- 4.《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10 号);
- 5.《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);
- 6.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980 号);
- 7.《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394 号);
- 8.《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670 号);
- 9.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);

10.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

11.企业提供的相关工程预决算资料;

12.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

13.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

14.评估人员进行的市场调查资料;

15.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

16.企业提供的主要业务目前及未来年度市场预测资料;

17.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

18.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;

19.Wind 资讯数据资料;

20.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.中核苏阀横店机械有限公司提供的资产清单和评估申报表;

2.山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定,注册资产评估师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

情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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，本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下：

根据本次评估目的和评估对象的特点，考虑到在国内流通市场中上市公司中寻找在业务结构、资产规模、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司的成交案例很困难，难以采用市场法进行评估；故本次评估采用收益法、资产基础法。

(一) 收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = [\sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_n / r (1+r)^{-n}]$$

其中：P——评估基准日的企业经营性资产价值

F_i ——企业未来第*i*年预期自由现金流量

F_n ——永续期预期年自由现金流量

r ——折现率

i ——收益期计算年

n ——预测期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：无风险利率；

MRP ：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债，包括预付账款、其他应收款、递延所得税资产、其他非流动资产、应付账款、应付利息、其他应付款、其他非流动负债等，本次评估采用成本法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括短期和长期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。

(1)货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、获得银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4)原材料，按基准日市场价格确定评估值。

(5)产成品和发出商品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

(6)在产品，评估人员对企业提供的实际成本核算单价进行了核实，由于企业实际成本包含料工费成本，故本次评估值按实际成本确定评估值。

2. 房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法进行评估。

(1)成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

A、建安综合造价

对于有概算、预决算资料的工程，采用预算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物预算中的工程量为基础，按评估基准日与工程决算报告日的人工费、材料、机械费的价格变化进行增减值，调整根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

B、前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

C、资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为一年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+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

A、对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限等计算年限成新率；通过对其结构、装饰、附属设备等各

部分的实际使用状况进行现场勘查作出现场勘查成新率，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 0.4 + \text{现场勘查成新率} \times 0.6$$

B、对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

3. 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(1)设备重置全价的确定：

$$\text{重置全价} = \text{购置价} + \text{运输费} + \text{设备基础费} + \text{安装调试费} + \text{前期费用} + \text{资金成本}$$

设备购置价：向生产厂商或经销商询价及网上查询等，并参考设备最新市场成交价格。

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。

购置价的取得：对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家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确定购置价，或经销商询价及网上查询等，并参考设备最新市场成交价格，以及物价指数调整等确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

对于运输设备，按照评估基准日市场价格，加上车辆购置税和其它合理费用，确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+其它费用-购置价中可抵扣的增值税

车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%

运杂费：运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照《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；

安装工程费：安装工程费参照《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；

前期费用

建设工程前期费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

资金成本：对于制造及安装时间一年以上的设备考虑资金成本，按资金均匀投入计算。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用)×合理建设期×评估基准日贷款年利率/2

(2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

③对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，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，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{强制报废年限} - \text{已使用年限}) / \text{强制报废年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{引导报废里程} - \text{已行驶里程}) / \text{引导报废里程} \times 100\%$$

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

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

4. 在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估，以核实后的账面价值作为评估值。

5. 无形资产-土地使用权

根据本次评估对象的类型、评估目的，结合收集到的资料和对评估对象实地勘察的情况及周边市场调查，评估人员对评估对象进行分析，采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据替代原则，将估价对象所在区域内近期已经发生的交易案例中，选择若干比较案例，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等修正，从而求得估价对象的比准价格。该方法基本公式如下：

$$\text{土地市场价格} = \text{交易实例土地价格} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

6. 无形资产-其他无形资产

根据其特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，具体如下：

①对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；

②对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；

③对于已经停止使用，经向企业核实无使用价值的软件，评估值为零。

7. 递延所得税资产

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证，以重新计算的金额作为评估值。

8. 其他非流动资产

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因，对付款凭证进行了抽查，以核实后的账面价值作为评估值。

9. 负债

企业的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，了解中核苏阀横店机械有限公司实际应承担的债务，以核实无误的账面值确定评估值。

企业的非流动负债包括长期借款和递延收益。

对于长期借款，评估人员查阅了该笔长期借款的借款合同及相关担保合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

递延收益主要为政府补助款，评估人员取得相应政策文件及入账凭证，将未来期间内确认递延收益时需支付的所得税折现至评估基准日确认评估值。

计算公式为：

需支付所得税现值合计 = $\sum$ 各年需支付所得税 / $(1 + \text{折现率})^{\text{折现期}}$

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2015 年 11 月 5 日至 2015 年 12 月 5 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2015年11月5日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估计划

接受委托后，针对本项目的特点，按照评估范围内企业资产的特点，准备了评估计划和相关培训材料。

2. 组建评估团队

我公司成立了本项目评估工作小组，确定了该项目的负责人，并根据资产量大小、资产分布、资产价值特点，分别成立收益法评估组、综合财务组、设备组、房产组等专业评估组。

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2015年11月11日至2015年11月27日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、

资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋产权证、土地使用权证、车辆行驶证、无形资产相关证书等产权证明文件资料进行查验。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营;
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位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方面保持一致;
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;
- 3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;企业的现金流在每个预测期间的中期产生,如在一个预测年度内,现金流在年中产生,而非年终产生。
- 4.假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 收益法评估结果

中核苏阀横店机械有限公司评估基准日总资产账面价值为 19,634.46 万元,总负债账面价值为 16,424.06 万元,净资产账面价值为 3,210.40 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 10,111.56 万元,增值额为 6,901.16 万元,增值率为 214.96%。

(二) 资产基础法评估结果

中核苏阀横店机械有限公司评估基准日总资产账面价值为 19,634.46 万元,评估价值为 23,723.82 万元,增值额为 4,089.36 万元,增值率为 20.83%;总负债账面价值为 16,424.06 万元,评估价值为 12,883.07 万元,增值额为-3,540.99 万元,增值率为-21.56%;净资产账

面价值为 3,210.40 万元，净资产评估价值 10,840.75 万元，增值额为 7,630.35 万元，增值率为 237.68 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	7,405.28	7,630.37	225.09	3.04
二、非流动资产	2	12,229.18	16,093.45	3,864.27	31.60
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	9,738.57	11,661.14	1,922.57	19.74
在建工程	6	140.29	140.29		
无形资产	7	2,003.87	3,964.01	1,960.14	97.82
递延所得税资产	8	37.24	18.80	-18.44	-49.52
其他非流动资产	9	309.22	309.22	-	-
资产总计	10	19,634.46	23,723.82	4,089.36	20.83
三、流动负债	11	11,060.74	11,060.74	0.00	0.00
四、非流动负债	12	5,363.31	1,822.32	-3,540.99	-66.02
负债总计	13	16,424.06	12,883.07	-3,540.99	-21.56
净资产	14	3,210.40	10,840.75	7,630.35	237.68

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 10,111.56 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 10,840.75 万元，两者相差 729.20 万元，差异率为 6.73%。

(四) 评估结果的选取

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，是从资产的再取得途径考虑的。

收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

苏阀横店主要经营工业阀门、机电产品、金属制品的设计、制造、加工和销售，原材料的市场价格大幅波动对企业的生产成本产生重大

影响。本次预测时是基于材料价格稳定的前提下进行的，但从钢材的历史价格分析，其价格变动大而频繁且无法合理预期。

金融危机之后的结构调整还没有结束，导致各国经济发展不均，拖累着世界经济的增长。目前，全球经济的复苏仍不可预知，而企业先后与 FLOWSERVE、Weir、Walworth、德国 KSB 等世界五百强企业达成合作关系，产品销往美国、德国、意大利、西班牙、加拿大、英国、瑞士、澳大利亚等多个国家和地区，经济环境的变化对于收益法评估结论影响较大。

根据上述分析，资产基础法的评估值能够完整全面地反映一个企业的公允市场价值。本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：中核苏阀横店机械有限公司的股东全部权益价值评估结果为 10,840.75 万元。

本评估报告的结论没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价以及缺乏流动性可能产生的折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

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：

(一)抵押事项

评估基准日，中核苏阀横店机械有限公司拥有国有土地使用权 2 宗，具体情况如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	他项权利	准用年限	开发程度	土地面积(m ²)	账面价值
东阳市国用(2011)第 14-716 号	横店镇科兴路 33 号	2007.06	出让	抵押	50	五通一平	55610.6	10,918,934.43
东阳市国用(2011)第 14-440 号	横店镇科兴路 33 号	2010.06	出让	抵押	50	五通一平	39854.3	8,868,246.35

上述国有土地使用权已设立抵押权，抵押权人为国家开发银行浙江省分行，抵押期限至 2018 年 11 月 23 日。截至 2015 年 12 月 1 日，2 宗土地涉及的抵押权已解除。

(二)苏阀横店申报房屋建筑物有 3 项未办理房屋所有权证，为企业的宿舍、机加工厂房和木模仓库，位于横店镇科兴路 33 号苏阀横店厂区内，建筑面积 18,097.90 平方米，如将来通过权威部门确认资产面积而产生的面积的变化，则评估值需作相应调整，企业承诺该部分房屋建筑物产权清晰无争议。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四) 本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；
- (五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2015 年 12 月 5 日。

法定代表人： 权忠光

注册资产评估师：熊 侃

注册资产评估师：李建良

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年十二月五日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十一、资产评估业务约定书。

**中核苏阀横店机械有限公司拟增资扩股项目
评估说明**

中企华评报字(2015)第 4300 号
(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一五年十二月五日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产评估说明.....	3
第一章 评估对象与评估范围说明.....	4
一、 评估对象与评估范围.....	4
二、 企业申报的实物资产情况.....	4
三、 企业的无形资产情况.....	6
四、 企业申报的表外资产情况.....	6
五、 引用其他机构报告的情况.....	6
第二章 资产核实情况总体说明.....	7
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	7
二、 影响资产核实的事项及处理方法.....	8
三、 核实结论.....	8
第三章 资产基础法评估技术说明.....	9
一、 流动资产评估技术说明.....	9
二、 房屋建筑物评估技术说明.....	17
三、 机器设备评估技术说明.....	26
四、 在建工程评估技术说明.....	37
五、 无形资产-其他无形资产评估技术说明.....	38
六、 无形资产-其他无形资产评估技术说明.....	40
七、 递延所得税资产评估技术说明.....	51
八、 其他非流动资产评估技术说明.....	51
九、 流动负债评估技术说明.....	51
十、 非流动负债评估技术说明.....	55
第四章 收益法评估技术说明.....	58
一、 宏观、区域经济因素分析.....	58
二、 行业现状与发展前景分析.....	62
三、 被评估企业的业务分析.....	64
四、 被评估企业的资产与财务分析.....	77
五、 收益预测的假设条件.....	81
六、 评估计算及分析过程.....	82
第五章 评估结论及分析.....	100
一、 评估结论.....	100

二、	控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....	102
评估说明附件.....		103
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明.....		103

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托方和被评估单位编写并盖章，内容见附件一、《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

本部分内容由签字注册资产评估师编写，共包括评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、资产基础法评估技术说明、收益法评估技术说明、评估结论及分析共五章。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

根据评估目的，评估对象是中核苏阀横店机械有限公司(以下简称“苏阀横店”)的股东全部权益。

评估范围是被评估单位审计后的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产，总资产账面价值为 19,634.46 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 16,424.06 万元；净资产账面价值 3,210.40 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见的审计报告。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建(构)筑物、机器设备、在建工程、土地等。实物资产的类型及特点如下：

(一) 存货

企业的存货为原材料、产成品、在产品和发出商品。原材料主要为各类废钢、不锈钢、返回料等；产成品主要是各类阀门组件及其配件；企业的在产品为企业尚在各工序生产中的未完工的半成品和各中间工序的完工自制成品；发出商品为企业已销售但尚未向购买方开具发票的商品，主要为各类阀体、支架、阀盖等。存货特点是品种多、存放相对集中。企业仓库宽敞，地面整洁。不同规格产品分区域分货架堆放整齐、有序，仓库管理人员对产品保管情况熟悉程度较高。

(二) 房屋建(构)筑物

纳入本次评估范围的房屋建(构)筑物主要位于东阳市横店镇科兴

路 33 号中核苏阀横店机械有限公司厂区内。所有房产均为中核苏阀横店机械有限公司自建房，大部分建成时间为 2011 年至 2014 年间。评估范围内的房屋共计 15 项，至评估基准日已办理 12 项房屋所有权证，证载房屋所有权人均为中核苏阀横店机械有限公司，建筑面积合计 46,111.40 平方米。经评估人员现场勘察，所有房屋建筑物维护保养良好，正常使用。

企业申报房屋建筑物有 3 项未办理房屋所有权证，为企业的宿舍、机加工厂房和木模仓库，位于横店镇科兴路 33 号苏阀横店厂区内，建筑面积 18,097.90 平方米，如将来通过权威部门确认资产面积而产生的面积的变化，则评估值需做相应调整，企业承诺该部分房屋建筑物产权清晰无争议。

(三) 机器设备

机器设备共计 248 项。于 2009 年 5 月起投入使用。现场勘察表明，企业设备管理工作规范，设备账、卡、物相符，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，目前机器设备维护及使用正常，满足生产要求。设备在浙江省东阳市横店电子产业园区中核苏阀横店机械有限公司厂房内。商务车辆 2 辆。办公设备 74 项，主要为电脑、空调及办公家具等，使用正常。

(四) 在建工程

纳入评估范围的在建工程包括：土建工程。土建工程主要为探伤室改扩建工程预付款和零星工程领料款。

(五) 土地使用权

纳入评估范围的 2 宗地块共同组成中核苏阀横店机械有限公司厂区，位于横店镇科兴路 33 号。地块 1《国有土地使用权证》东阳市国用(2011)第 14-716 号显示：权利人为中核苏阀横店机械有限公司，坐落于横店镇科兴路 33 号，用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用终止日期为 2057 年 07 月 18 日，宗地总面积 55610.60 平方米。地块 2《国有土地使用权证》东阳市国用(2011)第 14-440 号显示：权利人为中核苏阀横店机械有限公司，坐落于横店镇科兴路 33 号，用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用终止日期为 2060 年 6 月

19 日，宗地总面积 39854.30 平方米。2 宗地块均为国有出让土地，根据委托方提供的《国有土地使用权证》显示：估价对象 2 宗地块权属清晰，无争议。截至评估基准日，估价对象于评估基准日已设定抵押权，抵押权人为国家开发银行浙江省分行。

三、企业的无形资产情况

企业申报的无形资产包括土地使用权及外购软件等。

1、纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权共有 2 宗，权利人为中核苏阀横店机械有限公司，宗地具体情况如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	他项权利	准用年限	开发程度	土地面积(m ²)	账面价值
东阳市国用(2011)第 14-716 号	横店镇科兴路 33 号	2007.06	出让	抵押	50	五通一平	55610.6	10,918,934.43
东阳市国用(2011)第 14-440 号	横店镇科兴路 33 号	2010.06	出让	抵押	50	五通一平	39854.3	8,868,246.35

2、外购软件类：主要为用友 ERP-U8、CAD 集成 ACM 软件、华铸 CAE 软件等。截至评估基准日，所有外购软件均正常使用。

四、企业申报的表外资产情况

无。

五、引用其他机构报告的情况

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队按照专业划分为财务类、设备类、收益法类及综合类 4 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2015 年 11 月 5 日至 2015 年 12 月 5 日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

(一)资产核实主要步骤

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充

分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、机器设备、车辆、无形资产相关证书等产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

评估人员严格按照资产评估准则的要求，对列入评估范围的资产进行了清查核实，结论如下：

(一) 抵押事项

截止评估基准日，中核苏阀横店机械有限公司拥有国有土地使用权2宗，具体情况如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	他项权利	准用年限	开发程度	土地面积(m ²)	账面价值
东阳市国用(2011)第 14-716号	横店镇科兴路33号	2007.06	出让	抵押	50	五通一平	55610.6	10,918,934.43
东阳市国用(2011)第 14-440号	横店镇科兴路33号	2010.06	出让	抵押	50	五通一平	39854.3	8,868,246.35

上述国有土地使用权已设立抵押权，抵押权人为国家开发银行浙江省分行，抵押期限至2018年11月23日。截至2015年12月1日，2宗土地涉及的抵押权已解除。

(二) 苏阀横店申报房屋建筑物有3项未办理房屋所有权证，为企业的宿舍、机加工厂房和木模仓库，位于横店镇科兴路33号苏阀横店厂区内，建筑面积18,097.90平方米，如将来通过权威部门确认资产面积而产生的面积的变化，则评估值需作相应调整，企业承诺该部分房屋建筑物产权清晰无争议。

除上述情况外，评估人员认为中核苏阀横店机械有限公司申报的资产真实、可信。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	1,919,361.10
应收票据	8,430,000.00
应收账款	24,707,694.36
预付账款	1,161,023.42
其他应收款	641,635.88
存货	37,193,042.33
流动资产合计	74,052,757.09

(二)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的流动资产构成情况进行初步了解，向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的

典型特征收集了评估基准日的银行对帐、采购合同与发票、销售合同与发票、存货出入库单，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场查点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”；对存货进行了抽盘，填写了“存货盘点表”，并对存货的残次冷背情况进行了重点查看与了解。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了原材料的采购模式、产品的销售模式、产品生产工艺，以及存货相关的市场信息；询问了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动资产的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动资产评估技术说明。

(三)评估方法

1. 货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 63,131.25 元，全部为人民币现金。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

现金评估值为 63,131.25 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 1,856,229.85 元，全部为人民币存款。

评估人员采用银行对账单核实评估基准日的存款余额，如有未达账项则核实银行存款余额调节表，若余额平衡，以核实无误后的账面价值作为评估值。

评估人员取得了银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现影响净资产的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。

银行存款评估值为 1,856,229.85 元。

2. 应收票据

评估基准日应收票据账面余额 8,430,000.00 元，核算内容为被评估单位因(销售商品、提供劳务等)而收到的商业汇票，均为银行承兑汇票。

评估人员查阅了应收票据的相关凭证，核实了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

应收票据评估值为 8,430,000.00 元。

3. 应收账款

评估基准日应收账款账面余额 25,024,025.12 元，核算内容为被评估单位因销售商品等经营活动应收取的款项。评估基准日应收账款计提坏账准备 316,330.76 元，应收账款账面净额 24,707,694.36 元。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应收账款采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。具体评估方法如下：

(1)对有充分证据表明全额损失的应收账款评估为零；

(2)对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

(3)对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用应收账款账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计应收账款可收回金额。

对于坏账准备按以下类别计提：

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准: 余额前五位。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法: 单独进行减值测试, 如有客观证据表明其已发生减值, 按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备, 计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项, 将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据	
组合 1	除已单独计提减值准备的应收款项外, 公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现时情况分析确定坏账准备计提的比例。
组合 2	其他应收款中的个人借款、备用金。
组合 3	合并范围内的各公司之间的内部往来款; 合并范围内的各公司之间内部交易产生的应收款项; 与关联方之间的往来款、借款。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	余额百分比法
组合 3	不计提

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	5
1—2 年	20
2—3 年	30
3—4 年	50
4—5 年	80
5 年以上	100

评估师关于应收账款预计风险损失的判断与注册会计师计提及企业判断个别应收账款的可收回性相一致, 故确定评估风险损失为 316,330.76 元。坏账准备按评估有关规定评估为零。

经评估, 应收账款评估值为 24,707,694.36 元。

4. 预付账款

评估基准日预付账款账面余额 1,183,723.42 元, 核算内容为被评估单位按照合同规定预付的货款。评估基准日预付账款计提坏账准备

22,700.00 元，预付账款账面净额 1,161,023.42 元。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

评估师关于预付账款预计风险损失的判断与注册会计师计提及企业判断个别预付账款的可收回性相一致，故确定评估风险损失为 22,700.00 元。坏账准备按评估有关规定评估为零。

预付账款评估值为 1,161,023.42 元。

5.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 760,922.96 元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款、应收利息、长期应收款等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 119,287.08 元，其他应收款账面价值 641,635.88 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应收款评估方法同应收账款。

评估师关于其他应收款预计风险损失的判断与注册会计师计提及企业判断个别应收账款的可收回性相一致，故确定评估风险损失为 119,287.08 元。坏账准备按评估有关规定评估为零。

其他应收款评估值为 641,635.88 元，无增减值。

6.存货

评估基准日存货账面余额 38,422,505.80 元，核算内容为原材料、产成品、在产品和发出商品。评估基准日存货计提跌价准备 1,229,463.47 元，存货账面价值 37,193,042.33 元。

(1)原材料

评估基准日原材料账面余额 11,919,509.96 元，核算内容为库存的各种材料，包括原料及主要材料、辅助材料、外购件、备品备件等。

主要原材料有各类废钢、不锈钢、返回料等。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。2015年11月20日，评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了抽盘，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额一致。

原材料按基准日市场价格确定评估值。另审计调整账面差异88,201.28元，经核实无实物对应，评估为零。

案例 1：存货-原材料清查评估明细表序号 4

材料名称：不锈钢废钢

账面数量：2.35 吨

账面金额：28,262.95 元

账面单价：12,026.79 元/吨

经评估人员核实了解，该原材料评估基准日不含税的采购价格为7,179.49 元/吨。

故该项原材料的评估值=7,179.49 元/吨 × 2.35 吨=16,871.79 (元)

经上述评估，原材料账面价值 11,919,509.96 元，评估值为11,440,934.96 元，评估减值 478,575.00 元，减值率 4.02%，主要是部分废钢、不锈钢、返回料基准日市场价格下跌所致。

原材料评估值为 11,440,934.96 元。

(2)产成品

评估基准日产成品账面余额为 9,872,805.54 元，存货跌价准备1,229,463.47 元，产成品账面净额 8,643,342.07 元。核算内容为已完工可供销售的产品，主要是各类阀门组件及其配件。

评估人员向被评估单位调查了解了产成品的销售模式、供需关系、市场价格信息等，对评估基准日近期的销售合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对产成品进行了抽盘，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日产成品数量、金额一致。

产成品的评估方法如下：

正常销售产成品评估值=产成品数量×产成品不含税销售单价×
 $[(1-\text{销售费用率}-\text{主营业税金及附加率}-\text{销售利润率} \times \text{所得税率}-\text{销售利润率} \times (1-\text{所得税率}) \times \text{净利润折减率})]$

因基准日企业经营亏损，故评估时不考虑销售利润率。另外，中核苏阀横店机械有限公司享受税收优惠政策，实际所得税率为 15%。

案例：存货—产成品清查评估明细表序号 821

名称：WCB 阀体 28-Z3GA23C

账面数量：5

账面金额：282,723.42 元

经评估人员核实了解该产成品近期的销售价格，不含税销售单价为 65,787.06 元。

评估人员根据 2014-2015 年经过审计的报表计算确定销售费用率 3.013%，营业税金及附加率 0.614%。

评估值=产成品数量×产成品不含税销售单价×
 $[(1-\text{销售费用率}-\text{主营业税金及附加率}-\text{销售利润率} \times \text{所得税率}-\text{销售利润率} \times (1-\text{所得税率}) \times \text{净利润折减率})]$

$=5 \times 65,787.06 \times [1 - 3.013\% - 0.614\% - 0 \times 15\% - 0 \times (1 - 15\%) \times 0]$

$=317,005.37(\text{元})$

产成品评估值为 10,417,479.62 元，评估增值 544,674.08 元，增值率 5.52%。增值原因为产成品账面价值是以成本计价，而评估时采用市场销售价，且考虑了适当的利润，故造成评估增值。

(3)在产品

评估基准日在产品账面余额 9,567,940.79 元，存货跌价准备 0.00 元，在产品账面净额 9,567,940.79 元。核算内容主要为尚在各工序生产中的未完工的半成品，由于企业产品基本上是根据客户订单生产，且数量少，生产周期短，在产品账面值主要为进行生产的各类阀门组件及其配件的材料价格。

企业在产品账面值是按实际成本进行核算，本次评估按核实后账面值确定评估值。

经评估，在产品评估值为 9,567,940.79 元，无增减值。

(4)发出商品

发出商品账面价值 7,062,249.51 元, 为企业已销售但尚未向购买方开出增值税发票的商品, 发出商品已存放于购买方。本次评估抽查了有关凭证、明细账等财务资料验证了此类商品账面数量和金额的准确性。

评估人员核查了相关购入发票、明细清单及其他相关资料, 因发出商品在评估基准日已确定双方的合同价格, 故视同正常销售商品确定其评估值, 并以其相关的合同销售价格确认其评估基准日销售单价。

发出商品采用产成品的评估方法评估。

经评估, 发出商品评估值为 8,017,615.51 元, 评估增值 955,366.00 元, 增值率 13.53 %, 增值原因为企业的产品账面价值是以成本计价, 而评估时采用市场销售价, 而评估时考虑了适当的利润, 故造成评估增值。

(5)存货评估结果

截止到评估基准日, 企业存货的评估值具体情况详见下表:

存货评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

项目	账面值	评估价值	增减值	增值率%
原材料	11,919,509.96	11,440,934.96	-478,575.00	-4.02
产成品	8,643,342.07	10,417,479.62	544,674.08	5.52
在产品	9,567,940.79	9,567,940.79	0.00	0.00
发出商品	7,062,249.51	8,017,615.51	955,366.00	13.53
存货合计	37,193,042.33	39,443,970.88	2,250,928.55	6.05

存货的评估结果为 39,443,970.88 元, 增值 2,250,928.55 元, 增值率为 6.05%。增值原因主要为产成品、发出商品评估增值, 系为产成品、发出商品账面价值是以成本计价, 而评估时采用销售价格, 且考虑了适当的利润, 故造成评估增值。

(四) 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表:

流动资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	1,919,361.10	1,919,361.10	-	-
应收票据	8,430,000.00	8,430,000.00	-	-
应收账款	24,707,694.36	24,707,694.36	-	-
预付账款	1,161,023.42	1,161,023.42	-	-
其他应收款	641,635.88	641,635.88		
存货	37,193,042.33	39,443,970.88	2,250,928.55	6.05
流动资产合计	74,052,757.09	76,303,685.64	2,250,928.55	3.04

流动资产评估值 76,303,685.64 元，评估增值 2,250,928.55 元，增值率为 3.04%，增值原因主要为存货-产成品、发出商品采用不含税的销售价进行评估，故造成评估增值。

二、房屋建筑物评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产包括：房屋建筑物。房屋建筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	94,459,920.75	76,215,000.36
房屋建筑物类合计	94,459,920.75	76,215,000.36

(二)房屋建筑物概况

评估范围内的房屋建筑物类资产主要位于东阳市横店镇科兴路 33 号中核苏阀横店机械有限公司厂区内。房屋建筑物的建筑结构有：钢结构、钢混结构、混合、简易结构。以上房屋建(构)筑物建成年代集中在 2011 年-2014 年。房屋建筑物类资产基本概况如下：

1. 房屋建筑物按用途分类

(1)按用途分类

主要生产厂房：后道车间、中间跨、前道车；辅助配套厂房：车间辅助车间、木模仓库、机加工厂房、木模仓库二、综合站房；后勤配套房产：办公楼、食堂及宿舍等。

(2)按承重结构分类

高层或多层为钢结构、框架结构、混合结构；钢结构厂房多为单层，其余结构房产层数在一层至六层不等。

2. 房屋建筑物结构特征。

所有房产均为中核苏阀横店机械有限公司自建房，大部分建成时间为 2011 年至 2014 年间，主要生产厂房一般为钢结构或钢混结构，辅助厂房一般为钢混结构或混合结构，配套房产为钢混结构。其建筑结构特征如下：

基础：钢结构或钢混结构厂房基础均为钻孔灌注桩基础。

结构：框架结构的建筑，承重结构部分梁、板、柱、剪力墙均为现浇钢筋砼结构；砖混结构的建筑，承重结构部分的梁、柱、板大部分为现浇。非承重墙为 190 厚多孔砖墙，砖混结构的承重墙为 240 厚粘土砖墙。

屋面：按结构分别采用彩钢板屋面、钢筋砼屋面。屋面防水采用二毡三油、三毡四油防水卷材或细石混凝土刚性防水，框架结构和砖混结构房产 屋面还采用架空隔热板保温等。

地面：房产一般采用水泥砂浆或金刚砂地面，写字楼及宿舍地面铺玻化砖。

窗：生产区房产一般为铝合金窗或塑钢窗、生活区房产采用铝合金玻璃窗。

门：生产区房产按需要，分别采用钢板门、铝合金卷帘门；生活区房产分别采用铝合金玻璃门和普通木门。

外墙面：均为外墙涂料墙面，部分建筑为彩钢板墙面。

内墙面及顶棚：一般为涂料面层，卫生间贴瓷砖。

水电等安装：建筑物内水、电、卫配备齐全。

3. 利用状况与日常维护

经评估人员现场勘察确认委估房产状况如下：

结构部分：房产基础有足够承载力，无不均匀沉降；承重构件均有足够承载力，无弯曲变形等现象，钢结构房产构件各部分连接牢固；非承重墙体坚固，少量轻度裂缝；框架结构和砖混结构房产

屋面均无渗漏现象且保温隔热层完好，钢结构房产因其结构所限，出现极少处的渗漏现象；地面平整较完好，部分轻度磨损。

装修部分：门窗完整无缺，开关灵活，少量五金缺失，部分木制门窗有破损现象；内外墙体、顶棚部分基本完整，少量空鼓、剥落、裂缝。

设备部分：各类管道畅通良好；电气线路装置齐全完好、绝缘良好；通风系统现状良好。

经评估人员现场勘察，所有房屋建筑物维护保养良好，正常使用。

4. 相关会计政策

(1) 账面原值构成

房屋建筑物类资产的账面原值主要由建筑安装工程费用、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。

(2) 折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧额。

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	20-40	3	2.43-4.85

5. 房屋建筑物及占用土地权属状况

评估范围内的房屋共计 15 项，至评估基准日均已办理 12 项房屋所有权证，证载房屋所有权人均为中核苏阀横店机械有限公司，建筑面积合计 46,111.40 平方米。

评估范围内的房屋建筑物占用的土地使用权共 2 宗，宗地面积 95,464.90 平方米，均已办理《国有土地使用证》，证载土地使用权人为中核苏阀横店机械有限公司，均已纳入本次评估范围。

(三) 核实过程

1. 核对账目：根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的房屋建筑物类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建筑物类资产核对了原始记

账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了部分预算书、工程图；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法进行评估。

1. 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

对于有概算、预决算资料的工程，采用预算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物预算中的工程量为基础，根据当地执

行的取费标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	费用标准	计算公式	取价参考依据
1	建设单位管理费	1.04%	建安工程费×计费费率	财政部财建[2002]394号
2	工程监理费	2.54%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670号
3	环境影响评价费	0.09%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究报告费	0.72%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	2.83%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	0.05%	建安工程费×计费费率	计价格(2002)1980号
	小计	7.27%		
7	墙体材料基金	10	建筑面积×计费费率	浙财综字[2008]1号
8	白蚁防治费	2	建筑面积×计费费率	浙财综字〔2002〕85号， 浙价费〔2005〕166号
9	散装水泥专项基金	1.5	建筑面积×计费费率	浙财综字[2002]139号
	小计	13.5		

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为一年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+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

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限等计算年限成新率；通过对其结构、装饰、附属设备等

各部分的实际使用状况进行现场勘查作出现场勘查成新率，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 0.4 + \text{现场勘查成新率} \times 0.6$$

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(五)典型案例

案例一：机加工厂房(表 4-6-1 第 10 项)

建成时间：2012 年 11 月

账面原值：19,706,831.36 元

账面净值：19,268,901.77 元

建筑面积：8951.8 平方米

房产证号：无

土地证号：东阳市国用(2011)14-440 号

1.房屋建筑物概况

机加工厂房的房屋总建筑面积 8951.8 平方米，总层数为 1 层，房屋为钢结构，该厂房装修状况为：外墙为彩钢板及涂料，内墙为彩钢板及涂料，地面为水泥地坪，塑钢窗，彩钢板大门，一般水、电、通讯设施。该房屋使用、维护和保养正常，采用彩色涂层板为面材，超细玻璃丝绵为芯材，彩色板采用镀锌层防腐。动力电、一般电气照明，上下水齐全。评估基准日，该车间基础、其他承重构件、墙体、屋面、楼地面、内外装修、门窗、给排水、电器照明、弱电等均正常使用。

2.重置全价的确定

(1)建筑安装工程综合造价计算

评估人员根据《浙江省建筑工程预算定额》(2010)、《2013 版建

设工程工程量清单计量规范》、《浙江省建设工程计价依据(2010版)》，采用预决算调整法进行评估，采用预算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物预算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价，具体计算程序如下：

土建工程造价取费表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	计算公式	费率	价格
一	分部分项工程费用	工程量×综合单价		12,165,470.24
二	措施项目费用	(一)×费率	6.30%	766,424.63
1	现场安全文明施工	(一)×费率	4.01%	487,835.36
2	夜间施工	(一)×费率	0.04%	4,866.19
3	冬雨季施工	(一)×费率	0.20%	24,330.94
4	已完工程及设备保护	(一)×费率	0.05%	6,082.74
5	二次搬运费	(一)×费率	0.88%	107,056.14
6	材料与设备检验试验	(一)×费率	1.12%	136,253.27
三	其他项目费用	分部分项工程费×费率	1%	121,654.70
四	规费	(一+二+三)×费率	3.60%	469,927.78
1	工程排污费	(一+二+三)×费率	0.10%	13,053.55
2	社会保障费	(一+二+三)×费率	3.00%	391,606.49
3	住房公积金	(一+二+三)×费率	0.50%	65,267.75
五	税金	(一+二+三+四)×费率	3.51%	474,674.06
六	工程总造价	一+二+三+四+五		13,998,151.00

安装工程造价取费表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	计算公式	费率	价格
一	分部分项工程费用	工程量×综合单价		1,658,927.76
二	措施项目费用	(一)×费率	8.19%	135,866.18
1	现场安全文明施工	(一)×费率	6.46%	107,166.73
2	夜间施工	(一)×费率	0.04%	663.57
3	冬雨季施工	(一)×费率	0.24%	3,981.43
4	已完工程及设备保护	(一)×费率	0.13%	2,156.61

序号	费用名称	计算公式	费率	价格
5	二次搬运费	(一)×费率	0.48%	7,962.85
6	材料与设备检验试验	(一)×费率	0.84%	13,934.99
三	其他项目费用	分部分项工程费×费率	1%	16,589.28
四	规费	(一+二+三)×费率	3.60%	65,209.80
1	工程排污费	(一+二+三)×费率	0.10%	1,811.38
2	社会保障费	(一+二+三)×费率	3.00%	54,341.50
3	住房公积金	(一+二+三)×费率	0.50%	9,056.92
五	税金	(一+二+三+四)×费率	3.51%	65,868.41
六	工程总造价	一+二+三+四+五		1,942,461.00

根据上述的计算过程，机加工厂房的工程造价如下表：

建安工程造价表

金额单位：人民币元

序号	项目名称	金额
1	土建工程造价	13,998,151.00
2	安装工程造价	1,942,461.00
	合计	15,940,612.00

(2)前期及其他费用

根据国家和地方的相关行政事业性收费标准，确定前期费用及其他费用。前期及其他费用计算如下：

$$\begin{aligned}
 \text{前期及其他费用} &= \text{建安造价} \times \text{费率} + \text{建筑面积} \times \text{费率} \\
 &= 15,940,612.00 \times 7.27\% + 8951.8 \times 13.5 \\
 &= 1,279,731.79 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

前期费及其他费用为 1,279,731.79 元

该项目的整体工期按 1 年计算，费率取银行 6 个月到 1 年期贷款利息，取 4.60%，并按平均投入计算。

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \\
 &\quad \times 1/2
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 &= (15,940,612.00 + 1,279,731.7) \times 4.60\% \times 1/2 \\
 &= 396,067.91 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

(4)重置全价的确定

$$\begin{aligned}
\text{重置全价} &= \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\
&= 15,940,612.00 + 1,279,731.7 + 396,067.91 \\
&= 17,616,400.00 \text{ 元(取整)}
\end{aligned}$$

3. 综合成新率的确定

钢结构生产用房屋建筑物经济耐用年限为 50 年；该房屋于 2012 年 11 月建成并投入使用，至评估基准日已用年限 2.75 年。

$$\begin{aligned}
\text{年限成新率} &= (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \\
&= (50 - 2.75) / 50 \times 100\% \\
&= 95\%
\end{aligned}$$

经评估人员对该建筑物的结构、装修及设施进行现场勘查。各部分勘查情况如下表

序号	分项		标准分	评定分	评定标准
1	结构	基础	25	24	有足够承载能力,无超过允许范围的不均匀沉降
2		承重构件	25	24	有足够承载力,连接牢固,墙体无剥落
3		非承重墙	18	17	节点基本完好
4		屋面	16	15	不渗漏保温隔热层基本完好
5		楼地面	16	14	平整坚固,基本完好
	小计		100	94	
1	装修	门窗	30	28	基本完整,开关灵活,玻璃五金基本齐全
2		外墙	25	23	基本完整牢固
3		内墙	25	23	基本完整牢固
4		顶棚	20	18	基本完整牢固
	小计		100	92	
1	设备	水卫	50	46	管道畅通良好,各种器具基本完好
2		电照	50	47	基本完好,个别部件受损
	小计		100	93	
勘察成新率=94*70%+92*20%+93*10%=93%					

$$\begin{aligned}
\text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times 0.4 + \text{现场勘查成新率} \times 0.6 \\
&= 95\% \times 0.4 + 93\% \times 0.6 \\
&= 94\%
\end{aligned}$$

4. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 17,616,400.00 \times 94\%$$

$$= 16,559,416.00 \text{ 元}$$

(六)评估结果

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	94,459,920.75	76,215,000.36	95,800,300.00	85,212,212.00	1.42	11.81
合计	94,459,920.75	76,215,000.36	95,800,300.00	85,212,212.00	1.42	11.81

房屋建筑物原值评估增值 1,340,379.25 元，增值率 1.42 %；净值评估增值 8,997,211.64 元，增值率 11.81%。评估增值原因主要如下：近年人、材、机价格上涨形成评估原值增值；企业计提折旧年限小于评估采用的经济年限形成评估净值增值。

三、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产为机器设备、车辆及电子设备。资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	42,420,406.61	20,927,581.15
运输设备	565,946.00	153,697.30
电子设备	1,251,522.59	89,403.34
合计	44,237,875.20	21,170,681.79

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

(二)设备概况

本次纳入评估范围的固定资产为机器设备、车辆及电子设备。

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2009-2012 年，分布于公

司铸造车间、熔炼车间、机加工车间、木模仓库以及各管理类办公室。设备类资产基本概况如下：

1. 主要产品与生产能力

中核苏阀横店机械有限公司由中国核工业集团下属的中核苏阀科技实业股份有限公司与横店集团英洛华电气有限公司联合投资组建。公司设有铸造事业部、机加工事业部、检验中心和模具中心等。铸造事业部采用碱酚醛树脂砂铸造工艺，可年产高性能铸钢件 10000 余吨，最大铸件单重为 10 吨。能够生产碳钢、合金钢和不锈钢等不同钢种，产品应用于阀门、核电站、石油、化工、船舶、矿山机械、工程机械等行业和领域。

其主要生产设备有：

(1)铸锻造设备：砂处理系统、混砂机、中频炉、AOD 炉、热处理炉、抛丸机。

(2)机加工设备：加工中心、车床、铣床、钻床。

(3)检测设备：光谱分析仪、射线探伤设备、实验设备等。

(4)其他设备：起重机、配电设备等

机器设备共计 248 项。于 2009 年 5 月起投入使用。现场勘察表明，企业设备管理工作规范，设备账、卡、物相符，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，目前机器设备维护及使用正常，满足生产要求。设备在浙江省东阳市横店电子产业园区中核苏阀横店机械有限公司厂房内。商务车辆 2 辆。办公设备 74 项，主要为电脑、空调及办公家具等，使用正常。

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
通用设备	10-14	3	9.70-6.93
专用设备	10-18	3	9.70-5.39
电子仪器仪表	5-10	3	19.40-9.70
运输设备	5-10	3	19.40-9.70
其他设备	3-8	3	19.40-32.33

(三)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1. 核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2. 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票；收集了车辆行驶证复印件。

3. 现场查点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息。

4. 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

(四)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1、设备重置全价的确定：

重置全价=购置价+运输费+设备基础费+安装调试费+前期费用+资金成本

设备购置价：向生产厂商或经销商询价及网上查询等，并参考设备最新市场成交价格。

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。

购置价的取得：对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家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确定购置价，或经销商询价及网上查询等，并参考设备最新市场成交价格，以及物价指数调整等确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

对于运输设备，按照评估基准日市场价格，加上车辆购置税和其它合理费用，确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+其它费用-购置价中可抵扣的增值税

车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%

运杂费：运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照《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；

安装工程费：安装工程费参照《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；

前期费用

建设工程前期费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	费用标准	计算公式	取价依据
1	建设单位管理费	1.04%	建安工程费×计费费率	财政部财建[2002]394号
2	工程监理费	2.54%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670号
3	环境评价费	0.09%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究费	0.72%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	2.83%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	0.05%	建安工程费×计费费率	计价格(2002)1980号
	合计	7.27%		

资金成本：对于制造及安装时间一年以上的设备考虑资金成本，按资金均匀投入计算。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用)×合理建设期×评估基准日贷款年利率/2

2、综合成新率的确定

(1)对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(2)对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3)对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，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，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(强制报废年限-已使用年限)/强制报废年限×100%

行驶里程成新率=(引导报废里程 - 已行驶里程) / 引导报废里程
×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

3、评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五)典型案例

案例一：砂处理设备(机器设备评估明细表序号 49 号)

设备编号：01110200029

设备名称：砂处理设备

规格型号：20t/h 碱性酚醛树脂砂生产线

制造厂家：杭州太阳铸造工程技术有限公司

启用年月：2009 年 8 月

账面原值：4,347,303.67 元

账面净值：1,817,172.93 元

1. 设备简介：该设备采用碱酚醛树脂砂铸造工艺，主要生产以合金钢和不锈钢为主的高档阀门类铸钢件，可年产高性能铸钢件 10000 余吨，最大铸件单重为 10 吨。产品可广泛应用于阀门、核电站、石油、化工、船舶、矿山机械、工程机械等行业和领域。该砂处理设备主要由落砂机、混砂机、砂块破碎机、板链提升机、气力再生机、砂温调节器、再生生产线电气控制柜、气力输送装置、布袋除尘器、动造型辊道、造型线控制箱以及 150 吨非标钢结构等组成。

2. 重置全价的确定

经向杭州太阳铸造工程技术有限公司咨询：该砂处理设备(20t/h 碱性酚醛树脂砂生产线)交钥匙工程购置价为 5,235,000.00 元。

不含税重置全价为= 5,235,000.00/1.17=4,474,400.00 元(取整)。

前期工程费=4,474,400.00×7.27%=325,300.00 (元)

资金成本=(设备购置价+前期费用)×合理建设期×贷款年利率/2

资金成本=(4,474,400.00+325,300.00)×1×4.60%/2
=110,400.00 (元)

其中：合理建设周期为 1 年，贷款利率 4.60%

重置全价=购置价 + 前期费用+资金成本

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= 4,474,400.00 + 325,300.00 + 110,400.00 \\ &= 4,910,100.00(\text{元})\end{aligned}$$

3. 综合成新率的确定

(1) 理论成新率

该设备于 2009 年 8 月投入使用，已使用 6 年，设备目前正常使用中。据设备管理人员访谈等方式了解设备的实际使用、维护情况。该机为企业的关键设备，使用状态良好，维修保养及时，根据调查了解，判断设备尚可使用 8 年。

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 8 / (6 + 8) \times 100\% \\ &= 57\%\end{aligned}$$

(2) 现场勘查

通过设备管理了解设备使用情况，该设备运行时状况完好，可以满足设计要求正常使用，无修正。

综合成新率确定为 57%

4. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 4,910,100.00 \times 57\% \\ &= 2,798,757.00(\text{元})\end{aligned}$$

案例二：龙门五面加工中心的评估(机器设备评估明细表第 248 项)

设备编号：0300007

设备名称：龙门五面加工中心

规格型号：HTM-GRU28 × 30

制造厂家：宁波海天精工股份有限公司

启用年月：2014 年 1 月

账面原值：2,093,492.71 元

账面净值：1,771,967.12 元

1、设备简介：GRU 系列产品是工作台移动式龙门加工中心，产品全部采用 PRO/E 三维设计，具备铣削、镗削、钻削、攻螺纹、铰削等多种加工功能，零件一次装夹可同时完成零件五个面上的孔系

及平面的加工,可选配多种附件铣头,具备自动换头、自动换刀功能,零件一次装夹可完成五面加工。全闭环光栅尺精密反馈系统、刀具中心冷却功能、自动交换附件铣头、ATC 机械手式立卧刀库、附件铣头库、工件自动测量、刀具自动测量、五面加工功能、4 轴联动加工功能等。

主要技术参数:

工作台有效尺寸: 2000mm × 3000mm

工作台承重: 15t

X 行程: 3200mm

Y 行程: 2800+115mm(换刀)

Z 行程: 1000mm

主轴功率: 22/26KW

主轴转速: 10-4500rpm

刀库容量: 24/40

数控系统: FUNAC 0i

2、重置全价的确定

重置全价=购置价+运输费+设备基础费+安装调试费+前期费用

经向经销商询价获悉: 该设备重置现价为 2,200,000.00 元(含税价及运杂费安装调试费), 不含税价: 1,880,300.00 元。

基础费: 按实际发生额 20,000.00 元计。

前期费用=(1,880,300.00 + 20,000.00)×7.27%=138,200.00(元)

资金成本=(设备购置价+前期费用)×合理建设期×贷款年利率/2

资金成本=(1,880,300.00+20,000.00+138,200.00)×1×4.60%/2
=46,900.00(元)

其中: 合理建设周期为 1 年, 贷款利率 4.60%

重置全价=购置价+前期费用+资金成本

重置全价=1,880,300.00+138,200.00+46,900.00
=2,085,400.00(元)

3、综合成新率的确定

(1)理论成新率

该设备已使用 1.6 年，尚可使用 16.4 年。

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= (\text{尚可使用年限}) / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 16.4 / (16.4 + 1.6) \times 100\% \\ &= 91\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(2)现场勘查

通过现场勘查、并向设备管理及使用人员了解设备使用情况，该设备运行状况完好，可以满足设计要求正常使用。其现场勘察与理论成新率基本一致，故不作修正。

4. 评估值计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 2,085,400.00 \times 91\% \\ &= 1,897,714.00 (\text{元})\end{aligned}$$

案例三：帕萨特轿车的评估(车辆清查评估明细表序号 2)

1. 概况

车辆名称：帕萨特轿车

车辆牌号：浙 GD885M

规格型号：大众牌 SVW71810HJ

制造厂家：上海大众

启用年月：2013 年 8 月

账面原值：228,000.00 元

账面净值：139,536.00 元

行驶里程：113731 公里

2. 基本参数：

国 IV 标准，发动机为上海大众 CEA 发动机，发动机排量为 1798CC，发动机功率为 118 千瓦，最高车速可达 210 公里/小时，可载客 5 人。

3. 重置全价的确定

(1)车辆购置费：经向经销商询价(4008721665)，该款轿车市场销售价为 200,000.00 元，不含税 170,900.00 元(百位取整)

(2)车辆购置税：税率为 10%；

$$\begin{aligned}\text{即, 购置税} &= 200,000.00 / (1 + 17\%) \times 10\% \\ &= 17,100.00 (\text{元})\end{aligned}$$

其它费用取 500.00 元。

(3) 重置全价 = 购置价 + 车辆购置税 + 其它费用

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= 170,900.00 + 17,100.00 + 500.00 \\ &= 188,500.00 (\text{元}) (\text{百位取整})\end{aligned}$$

4. 成新率的确定

(1) 年限成新率

商务部、发改委、公安部、环境保护部联合发布《机动车强制报废标准规定》，该汽车无规定强制报废年限，经济使用年限取 15 年，该车已使用 2 年。

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (15 - 2) / 15 \times 100\% \\ &= 87\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(2) 里程成新率

引导报废里程数为 60 万公里，该车已行驶 113731 公里。

$$\begin{aligned}\text{即: 里程成新率} &= (600000 - 113731) / 600000 \times 100\% \\ &= 81\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(3) 理论成新率

采用年限成新率和里程成新率孰低确定，故理论成新率确定为 81%。

(4) 现场勘察情况

根据现场勘察对实际技术状况分部位进行了评定，具体情况见下表：

现场勘察技术状况表

评定项目	标准要求	勘察情况
发动机离合器总成	功率符合设计要求，油耗不超过国家标准，运行平稳无异响，无漏油、漏水、漏气现象。	各项指标符合标准，无渗油现象。
变速箱	变速杆无明显抖动，换档容易，无掉档现象，壳体无渗油现象。	各档变速轻、准、可靠。
前桥	前轮定位准确，转向灵活可靠，各部联结牢固。	功能正常。
后桥	工作平稳，无漏油现象，差速器等磨损正常。	功能正常。
车架	无扭曲变形，弹簧无变形，减震器无漏油现象。	车架无变形，无缺损。

评定项目	标准要求	勘察情况
车身	车身无碰伤、脱漆、锈蚀，门窗、座椅完整。	车身、门窗完整。
轮胎	前、后、备胎完好。	正常磨损。
制动系统	工作正常、可靠，无渗漏现象，安全装置完好。	制动装置较安全可靠。
电器仪表	工作正常、灵敏可靠，表面完整无损伤。	电器仪表较灵敏可靠。

根据现场勘察，该车现场勘察成新率与理论成新率基本一致，故不对理论成新率进行修正，该车的综合成新率为 81%。

5. 车辆的评估值

评估值=重置全价×综合成新率

=188,500.00×81%

=152,685.00 (元)

案例四：电脑(电子设备评估明细表序号 38)

1. 概况

设备名称：电脑

规格型号：启天 M7300

生产厂家：联想公司

启用时间：2014 年 12 月

账面原值：3,333.33 元

账面净值：2,614.81 元

2. 主要技术参数：

产品类型：台式机

操作系统：DOS 系统

尺寸：19 寸

处理器：Intel Core i3 2120 3.3GHz

内存大小：2GB

硬盘容量：500GB

3. 重置全价的确定

通过向经销商咨询及网上查询，购置价为 3,500.00 元，经销商免费送货，即电脑的不含税重置全价为 3,000.00 元。

4. 成新率的确定

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

经济寿命年限为 5 年，至评估基准日已使用 0.75 年。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (5 - 0.75) / 5 \times 100\% \\ &= 85\%\end{aligned}$$

5. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 3,000.00 \times 85\% \\ &= 2,550.00(\text{元})\end{aligned}$$

(六) 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	42,420,406.61	20,927,581.15	44,629,700.00	30,793,772.00	5.21	47.14
运输设备	565,946.00	153,697.30	253,500.00	217,685.00	-55.21	41.63
电子设备	1,251,522.59	89,403.34	756,800.00	387,757.00	-39.53	333.72
合 计	44,237,875.20	21,170,681.79	45,640,000.00	31,399,214.00	3.17	48.31

设备原值评估增值率 3.17%；净值评估增值率 48.31%。

评估原值增值原因主要如下：设备重置价值考虑了前期费用和资金成本等；车辆评估、电子设备原值减值主要是采用了二手市场价及市场价变化，造成评估原值减值；

评估净值增值主要原因是，企业会计折旧年限小于评估所使用的经济寿命年限，故造成设备评估净值增值。

四、在建工程评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的在建工程包括：土建工程和设备安装工程。在建工程评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
土建工程	1,402,886.42

科目名称	账面价值
合计	1,402,886.42

(二)在建工程概况

土建工程主要为探伤室改扩建工程预付款和零星工程领料款。

(三)核实过程

评估人员通过核对相关付款凭证、工程合同确定金额属实。

(四)评估方法

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

评估人员根据相关工程合同，上述工程均是半年内的领用材料款和预付款，开工时间距评估基准日半年内，以核实后的账面价值作为评估值。

(五)评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表：

在建工程评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减额	增值率%
土建工程	1,402,886.42	1,402,886.42	0.00	0.00
合计	1,402,886.42	1,402,886.42	0.00	0.00

在建工程未发生评估增减值。

五、无形资产-其他无形资产评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日其他无形资产账面价值 251,501.15 元，为用友 ERP-U8、CAD 集成 ACM 软件、华铸 CAE 软件等外购软件。

(二)无形资产概况

企业账面记录的其他无形资产为企业外购的软件使用权。

(三)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对纳入本次评估范围内的技术类无形资产的情况进行初步了解,提交评估准备资料清单和评估申报明细表,根据评估规范要求指导被评估单位填写《无形资产-其他无形资产清查评估明细表》。

第二阶段: 现场调查阶段

根据被评估单位填报的资产评估申报表,评估人员深入现场对无形资产的权利状况进行核实。

第三阶段: 评定估算

评估人员查阅了相关资料,开展了市场调查和价格咨询,收集了必要的市场信息,确定其在评估基准日的公允价值,并编制相应的评估明细表和汇总表。

(四)评估方法

对于企业账面外购软件类无形资产,根据其特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,采用市场法进行评估,具体如下: a.对于评估基准日市场上有销售的外购软件,按照评估基准日的市场价格作为评估值; b.对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件,按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值; c.对于定制软件,以向软件开发商的询价作为评估值; d.对于已经停止使用,经向企业核实无使用价值的软件,评估值为零。无形资产—其他无形资产清查评估明细表第4项“用友软件技术服务费”与第6项“研究设计费”为费用,评估值已在对应的资产中体现,故评估为零。

(五)外购软件类无形资产典型案例

案例一: 用友 ERP-U8 软件(无形资产—其他无形资产清查评估明细表序号 1、2)

①软件概况

规格型号: V8.X

许可数: 20

模块:

财务会计: 总账、UFO 报表、固定资产、应收款管理、应付款管理;

供应链管理：采购管理、销售管理、库存管理、存货核算；

生产制造：物料清单。

取得日期：2010 年 3 月至 2010 年 5 月

原始入账价值：152,854.70 元

账面价值：70,058.41 元

②评估过程

经向用友软件(<http://www.zitoo.com.cn>)询价，被评估企业用友 ERP-U8 软件基准日市场价格如下：

	模块	价格	许可数	许可单价	许可费	合计
财务会计	总账	11800	8	5000	35000	69800
	UFO 报表	5000				
	固定资产	6000				
	应收款管理	6000				
	应付款管理	6000				
供应链管理	采购管理	12800	8	5000	35000	86200
	销售管理	12800				
	库存管理	12800				
	存货核算	12800				
生产制造	物料清单	14000	4	5000	15000	29000
合计		100000			85000	185000

故该软件评估值为 185,000.00 元。

(六)评估结果

其他无形资产评估值 355,800.00 元，评估增值 104,298.85 元，增值率 41.47%。评估增值主要因为基准日软件市场价格上涨所致。

六、无形资产-土地使用权评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权共有 2 宗，宗地具体情况如下：

本次评估范围为中核苏阀横店机械有限公司所拥有的无形资产

一土地使用权，资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

金额单位：人民币元

土地权属编号	土地位置	用地性质	用途	土地面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
东阳市国用(2011)第14-716号	横店镇科兴路33号	出让	工业	55,610.60	12,514,500.00	10,918,934.43
东阳市国用(2011)第14-440号	横店镇科兴路33号	出让	工业	39,854.30	10,164,148.31	8,868,246.35
	合计			95,464.90	22,678,648.31	19,787,180.78

(二)土地使用权概况

1.土地登记状况

估价对象2宗地块共同组成中核苏阀横店机械有限公司厂区，位于横店镇科兴路33号，东：科兴路、南：兴业路、西：四合北路。

根据委估企业提供的地块1《国有土地使用权证》东阳市国用(2011)第14-716号显示：权利人为中核苏阀横店机械有限公司，坐落于横店镇科兴路33号，用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用终止日期为2057年07月18日，宗地总面积55610.60平方米。

根据委估企业提供的地块2《国有土地使用权证》东阳市国用(2011)第14-440号显示：权利人为中核苏阀横店机械有限公司，坐落于横店镇科兴路33号，用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用终止日期为2060年6月19日，宗地总面积39854.30平方米

2.土地权利状况

估价对象为国有出让土地，根据委托方提供的《国有土地使用权证》显示：估价对象2宗地块权属清晰，无争议。截至评估基准日，估价对象于评估基准日已设定抵押权，抵押权人为国家开发银行浙江省分行。

3.土地利用状况

根据现场查勘，估价对象宗地已平整，土地开发程度为宗地外“五通”(道路通、供水通、排水通、供电通、电讯通)。

(三)土地价格影响因素分析

(1)一般因素

一般因素是影响城市地价总体水平的社会、经济政策和自然因素，包括地理位置、人口与行政区域、自然条件、城市性质和规划、社会经济状况和房地产市场等。

①地理位置

东阳地处浙江省中部，甬金高速、诸永高速在境内交叉而过，为浙中交通枢纽。市域总面积 1747 平方公里，辖有 6 个街道、11 个镇和 1 个乡，总人口 83 万。

②行政区划与人口

东阳市位于浙江省中部，隶属金华市。总面积 1739 平方千米，总人口 83 万人。东阳市辖 6 个街道、11 个镇、1 个乡：吴宁街道、南市街道、白云街道、江北街道、城东街道、六石街道、巍山镇、虎鹿镇、歌山镇、佐村镇、东阳江镇、湖溪镇、马宅镇、千祥镇、南马镇、画水镇、横店镇、三单乡。

③自然条件

I.气候条件

东阳市属亚热带季风气候区，气候温和，雨量充沛，空气湿润，四季分明，光照充足，年平均气温 17℃，年平均日照 2002 小时，年平均降雨量 1351 毫米。

II.地形地貌

东阳市境内地形以丘陵和盆地为主，占总面积 69.2%。会稽山大盘山、仙霞岭延伸入境，形成三山夹两盆、两盆涵两江的地貌。地势东高西低，中部山峦自东向西，将境域分为南乡和北乡。东白山，主峰称太白峰，海拔 1194.6 米，为境内最高峰。白云街道吴山村，海拔 67 米，为全市最低点。大盘山脉入境后在境内东部、东南部呈东西向延伸，约 895 平方公里，占全境山陵总面积的 74.3%。会稽山脉入境后呈东向西延伸，约 250 平方公里，占山陵总面积的 20.7%。仙岭余脉在境西南角伸延，约 60 平方公里，占山陵总面积的 5%。

④城市性质与规划

东阳市隶属于浙江省地级市金华市，地处浙江省中部，属长江三角洲经济区域，是国务院批准的对外开放城市和浙江中部的历史

文化名城。东阳市是浙江省首批小康县市、首批文明城市、首批旅游经济强市，中国县域经济百强县市、中国优秀旅游城市、中国恐龙之乡、国家卫生城市、世界木雕之都。

⑤社会经济状况及房地产市场

1995 年，东阳成为浙江省首批小康县(市)之一。

2014 年实现地区生产总值 441.3 亿元，增长 9.1%；完成财政总收入 70.01 亿元，其中地方财政收入 41.5 亿元，分别增长 17.8%和 17.5%；固定资产投资 219.4 亿元，增长 17.3%；社会消费品零售总额 208.8 亿元，增长 14.4%；外贸进出口总额 26.7 亿美元，增长 12.1%；城镇常住居民人均可支配收入 38105 元，农村常住居民人均可支配收入 20466 元，分别增长 9.1%和 10.9%。

在房地产市场方面，2014 年房地产开发投资 47.38 亿元，比上年增长 2.7%。房屋施工面积 433.33 万平方米，其中，新开工面积 86.99 万平方米，分别增长 17.2%、-22.5%。房屋竣工面积 91.94 万平方米，增长 211.6%。2014 年全年商品房销售面积 71.43 万平方米，增长 4.3%，其中住宅销售面积 64.95 万平方米，增长 10.3%；商品房销售额 52.72 亿元，下降 4.7%。

(2)区域因素

区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件，这些条件相

互结合所产生的地区特性，对地区内的地产价格水平有决定性的影响。

①区域位置

待估宗地位于东阳市横店镇，科兴路西侧，横店镇位于浙江省中部，区域面积 121 平方公里，下辖 10 个社区(94 个小区)、18 个行政村，户籍人口 8.7 万，外来人口 9.5 万。横店是“工业化、影视化、城市化”和谐发展的江南名镇，先后被评为全国文明镇、国家卫生镇、国家 5A 级旅游景区，2010 年被列为首批浙江省小城市培育试点镇，被誉为“中国磁都”“中国好莱坞”。区域位置较好。

②基础设施状况

待估宗地所处区域的供水保证率较高，排水连接市政排污管网；供电由市供电局供应，供电保证率较高；区域内通讯与市政通讯网相连，市话普及率高，通讯线路畅通。基础设施整体条件较优，已达“五通”，基本能够满足用地需要。

③环境条件

区域环境质量属该地区轻度污染区，主要污染物为噪音污染及车辆排放的尾气。该区域整体环境质量一般，对地价无明显影响。

④交通条件

宗地所在区域内主要由 S28、后葛线、华夏大道等主要道路构成交通网络，道路通达度尚可；距义乌火车站 38 公里，对外交通尚可。

⑤产业集聚规模

待估宗地所处的工业区内有较多同类工业企业用地，已形成一定的聚集规模。

(3)个别因素

个别因素是指与宗地直接相关的自然条件、基础设施条件、土地权利状况、规划条件等。

宗地位路：宗地位于东阳市横店镇科兴路 33 号，东：科兴路、南：兴业路、西：四合北路

宗地面积、形状：两块宗地面积分别为 55,610.60 平方米和 39,854.30 平方米，形状较为不规则，对建设布局无影响。

地质条件：地质状况较稳定，对工程建设无影响。

地势坡度：宗地地势平坦。

基础设施条件：宗地红线外“五通一平”。

交通条件：宗地东临科兴路，交通便捷度一般。

土地权利状况：待估宗地所有权属国家所有，中核苏阀横店机械有限公司以出让方式取得土地使用权，土地批准用途为工业，使用权终止日期分别为 2057 年 07 月 18 日和 2060 年 06 月 19 日。估价对象 2 宗地块权属清晰，无争议。截至评估基准日，估价对象于评估基准日已设定抵押权，抵押权人为国家开发银行浙江省分行。

利用条件：宗地证载用途为工业，目前地上建有相应的房屋建筑物和构筑物。

土地开发程度：待估宗地实际开发程度为“五通一平”(即红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，红线内场地平整)，评估设定开发程度为“五通一平”(即红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，红线内场地平整)。

(四)地价定义

待估两块宗地证载用途为工业、实际用途为工业，实际开发程度为“五通一平”(即宗地红线外通路、通电、通电讯、通上水、通下水，宗地红线内场地平整)，证载使用权类型均为出让，证载土地使用权终止日期分别为 2057 年 07 月 18 日和 2060 年 06 月 19 日。根据本评估项目的性质及待估宗地的具体情况，本次评估设定宗地用途为工业，设定使用权类型为出让，设定土地剩余使用年限分别为 41.88 年和 44.80 年，设定在现状利用条件下，设定土地开发程度为“五通一平”(即宗地红线外通路、通电、通电讯、通上水、通下水、宗地红线内场地平整)。综上，该宗地的评估结果是指待估宗地在满足上述设定的用途、使用年期、利用条件、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日 2015 年 8 月 31 日的公开市场条件下的土地使用权价格。。

(五)核实过程

1.核实内容

根据企业提供的无形资产-土地使用权评估清查明细表，核对土地面积、开发程度、使用期限等。

2.核实方法

(1)市场调查

根据评估需要，评估人员通过网站及其他资料了解苏州市房地产市场发展情况，并且到有关建设管理部门和委托单位的财务部门进行调查咨询，了解土地使用权的取得和使用情况，地块周边区域情况、产业配套、市政及公用设施配套等。

(2)现场勘查

对土地使用权的现场勘察评估，按照要求，遵循客观、公正、合理的评估原则，根据委托单位提供的土地使用权清查评估明细表所列项目核实产权资料，并对每项资产的面积、四至、开发程度、容积率，使用情况及地上建筑物状况等，逐一进行详细的现场查勘核实。

3.核实结果

经过清查核实，估价对象 2 宗地块权属清晰，无争议。截至评估基准日，估价对象于评估基准日已设定抵押权，抵押权人为国家开发银行浙江省分行。

(六)评估方法

根据《资产评估准则——不动产》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《资产评估准则——不动产》，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据本次评估对象的类型、评估目的，结合收集到的资料和对评估对象实地勘察的情况及周边市场调查，评估人员对评估对象进行分析：估价对象地处横店镇科兴路 33 号，用途为工业，可采用市场比较法进行评估。

(七)典型案例

案例一：无形资产—土地使用权评估明细表第 1 项

资产概况：委评对象具体坐落于横店镇科兴路 33 号，土地用途为工业，土地面积 55610.60 平方米，无难以利用死角，能够充分利用，临支路，宗地内五通一平完成、能够直接进行正常的生产经营活动，属于丘陵地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

本次评估采用市场比较法进行评估测算。

市场比较法是根据替代原则，将估价对象所在区域内近期已经发生的交易案例中，选择若干比较案例，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等修正，从而求得估价对象的比准价格。该方法基本公式如下：

土地市场价格=交易实例土地价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

A、比较案例选择

通过市场调查了解，收集与估价对象相似的市场交易实例若干，根据替代原理，按用途相同、地区相同(或同一供需圈内)、价格类型相同、估价时点接近、交易情况正常的要求，我们从交易案例中选择同在该区域的三个比较案例(详见表-1)。

B、比较因素的选择

根据影响估价对象价格的主要因素，结合估价对象和比较实例的差异情况，选择比较因素(如表-1 所示)。

C、因素条件说明

估价对象和比较实例的各因素条件说明如表-1 所示。

表-1 因素条件说明表

修正因素			估价对象	案例一	案例二	案例三
物业名称或地址			横店镇科兴路 33 号	东阳市晟杰机械制造有限公司	东阳市和谐缝制机械制造有限公司	横店集团东磁股份有限公司
交易单价(地面价)				442	421	381
交易日期修正			2015 年 8 月 31 日	2015 年 8 月 31 日	2015 年 8 月 31 日	2015 年 8 月 31 日
交易情况修正				市场交易价	市场交易价	市场交易价
土地剩余年限			41.88	50	50	50
区域因素修正	规模集聚度	区域工厂规模	大、中规模工厂结合	大、中规模工厂结合	大、中规模工厂结合	大、中规模工厂结合
		区域工厂数量及相关性	数量较多，相关性较好	数量较多，相关性较好	数量较多，相关性较好	数量较多，相关性较好
	交通便捷度	公交便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
		道路通畅度	畅通	畅通	畅通	畅通
		距港口、铁路货运站距离	较近	较近	较近	较近
	基础设施完备度		五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	环境优劣度	自然环境	较好	较好	较好	较好
		人文环境	一般	一般	一般	一般
个别因素修正	容积率		0.8-1.2	0.8-1.2	0.8-1.2	0.8-1.2
	临街状况		临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	宗地形状		较规则	规则	规则	较规则
	宗地面积		55,610.60	2,000.00	1,179.00	15,333.00
	规划限制		规划合理	规划合理	规划合理	规划合理

D、编制比较因素条件指数表及比较因素系数修正表

根据估价对象与比较实例的差异，确定估价对象和比较案例的各因素条件指数和系数，结果见表-2、表-3。

表-2 比较因素条件指数表

修正因素			估价对象	案例一	案例二	案例三
物业名称或地址			横店镇科兴路 33 号	东阳市晟杰机械制造有限公司	东阳市和谐缝制机械制造有限公司	横店集团东磁股份有限公司
交易单价(地面价)				442	421	381
交易日期修正			100	100	100	100
交易情况修正			100	100	100	100
土地剩余年限			96.54	100	100	100
区域因素修正	规模集聚度	区域工厂规模	100	100	100	100
		区域工厂数量及相关性	100	100	100	100
	交通便捷度	公交便捷度	100	100	100	100
		道路通畅度	100	100	100	100
		距港口、铁路货运站距离	100	100	100	100
	基础设施完备度		100	100	100	100
	环境优劣度	自然环境	100	100	100	100
		人文环境	100	100	100	100
个别因素修正	容积率		100	100	100	100
	临街状况		100	100	100	100
	宗地形状		100	102	102	100
	宗地面积		100	96	96	98
	规划限制		100	100	100	100

比较因素条件指数说明：

a.交易日期修正

估价对象评估基准日为 2015 年 8 月 31 日，可比实例均为 2015 年成交，取修正系数为 100。

b.交易情况修正

估价对象和比较案例交易情况均为正常交易，故在此不作修正。

c.土地使用年限的修正：

估价对象土地使用终止日期为 2059 年 11 月 23 日止,剩余使用年限为 41.88 年,比较案例使用年限均为 50 年,因此对土地使用年限进行修正,修正系数的公式:

$$K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

式中: K—使用年限修正系数

r—土地还原利率(土地还原利率以评估基准日银行一年期定期存款年利率 2.75%为基础,考虑目前的市场环境条件,加 2-4%的土地投资风险系数,综合考虑后取 6%作为土地还原利率。该风险调整系数主要考虑社会经济发展以及投资土地的一些可能的风险因素。)

m—待估土地剩余使用年限

n—法定最高出让年限

$$K=[1-1/(1+r)^{41.88}]/[1-1/(1+r)^{50}]=0.9654$$

d.区域因素修正

		因素状况					修正系数(每档)
规模集聚度	区域工厂规模	大规模工厂为主	大、中规模工厂结合	中等规模工厂	中小规模工厂	小规模工厂为主	3
	区域工厂数量及相关性	数量多,相关企业多	数量较多,相关企业较多	数量一般,相关企业一般	数量较少,相关企业较少	数量少,相关企业少	2
交通便捷度	公交便捷度	公交站点多且主要公交站点多	公交站点多但主要公交站点少	公交站点较多	星散分布	少	2
	道路通畅度	通畅	较通畅	一般	较堵塞	堵塞	1.5
	距港口、铁路货运站距离	近	较近	一般	较远	远	2
基础设施完备度		七通, 100%	七通, 98%	七通, 95%	六通	六通以下	5
环境优劣度	自然环境	绿化率高,环境优美,无污染	绿化率较高,环境较好,无污染	绿化率一般,环境一般,无污染	环境一般,有一定的污染/	环境较差,污染严重	2
	人文环境	居住人口群体素质高,治安好	居住人口群体素质较高,治安较好	居住人口群体素质一般,治安一般	人员复杂,治安较差	流动人口极多,人员复杂,治安较差	2

e.个别因素修正

	因素状况					修正系数
临路状况	双面临主干道	临主干道	临次干道	临支路	临街巷	2
宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则	5
宗地面积	小于 15000m ²	15000-50000m ²	50000-80000m ²	80000m ² 以上		2

	因素状况					修正系数
规划限制	规划条件合理，有利于宗地最佳使用	规划条件较合理，比较有利于宗地最佳使用	无特殊规划限制	有一定的规划限制	有较多的规划限制	1.5

f.容积率修正

估价对象与所取案例容积率相近，故在此不作修正。

表-3 比较因素系数修正表

修正因素			案例一	案例二	案例三
物业名称或地址			东阳市晟杰机械制 造有限公司	东阳市和谐缝制机 械制造有限公司	横店集团东磁股份有限 公司
交易单价(地面价)			442	421	381
交易日期修正			100/100	100/100	100/100
交易情况修正			100/100	100/100	100/100
土地剩余年限			96.54/100	96.54/100	96.54/100
区域因素修正	规模 集聚 度	区域工厂规模	100/100	100/100	100/100
		区域工厂数量及相 关性	100/100	100/100	100/100
	交通 便捷 度	公交便捷度	100/100	100/100	100/100
		道路通畅度	100/100	100/100	100/100
		距港口、铁路货运站 距离	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备度		100/100	100/100	100/100
	环境 优劣 度	自然环境	100/100	100/100	100/100
		人文环境	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	容积率		100/100	100/100	100/100
	临街状况		100/100	100/100	100/100
	宗地形状		100/102	100/102	100/100
	宗地面积		100/96	100/96	100/98
	规划限制		100/100	100/100	100/100
修正后价格			436	415	375
修正后平均单价			409		

E、市场比较法估价结果确定

经比较分析，各比较案例经因素修正后得到的价格较为接近，故在此取其简单算术平均值作为市场比较法所得估价结果，即估价对象通过市场比较法所得地面地价为 409 元/平方米。

评估值=409.00x 55,610.60

=22,744,735.40 元

(八)评估结果

截至评估基准日，本次评估范围内的土地 2 宗，总面积 95,464.90 平方米，宗地账面价值为 19,787,180.78 元，评估值为 39,284,269.90 元。评估增值是因为由于评估基准日时土地市场价格上涨所致。

七、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值 372,411.36 元。核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。具体为计提坏账准备、存货跌价准备、可弥补亏损而形成的递延所得税资产。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。因可弥补亏损而形成的递延所得税资产以核实无误后的账面价值作为评估值，因计提坏账准备而形成的递延所得税资产以评估风险损失计算后的结果为评估值，因计提存货跌价准备而形成的递延所得税资产评估为 0。

递延所得税资产评估值为 187,991.84 元，评估减值 184,419.52 元，减值率 49.52%，主要因为因计提坏账准备而形成的递延所得税资产以评估风险损失计算后的结果为评估值，因计提存货跌价准备而形成的递延所得税资产评估为 0，造成评估减值。

八、其他非流动资产评估技术说明

评估基准日其他非流动资产账面价值 3,092,173.00 元，核算内容为被评估单位预付横店集团房地产开发有限公司的购房款。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因，对付款凭证进行了抽查，以核实后的账面价值作为评估值。

其他非流动资产评估值为 3,092,173.00 元。

九、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	8,903,000.48
预收账款	1,479,458.30
应付职工薪酬	149,182.78
应交税费	1,133,280.58
应付利息	760,078.00
其他应付款	63,182,444.89
一年内到期的非流动负债	35,000,000.00
流动负债合计	110,607,445.03

(二)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的流动负债构成情况进行初步了解，向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写流动负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了原材料采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；

调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动负债评估技术说明。

(三)评估方法

1. 应付账款

评估基准日应付账款账面价值 8,903,000.48 元。核算内容为被评估单位因购买材料、设备应支付的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 8,903,000.48 元。

2. 预收账款

评估基准日预收账款账面价值 1,479,458.30 元。核算内容为预收的材料款、设备款等。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 1,479,458.30 元。

3. 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 149,182.78 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的社会保险费。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 149,182.78 元。

4. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 1,133,280.58 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：增值税、营业税、城市维护建设税、房产税、土地使用税、教育费附加、企业代扣代交的个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 1,133,280.58 元。

5. 应付利息

评估基准日应付利息账面价值 760,078.00 元。核算内容为被评估单位按照合同约定应支付的利息，付款对象为国家开发银行浙江省分行和中核苏阀科技实业股份有限公司。

评估人员取得了借款合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率，以及被评估单位评估基准日应付利息的记账凭证等。应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付利息评估值为 760,078.00 元。

6. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 63,182,444.89 元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应交税费等以外的其他各项应付、暂收的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对相应的合同进行了抽查。其他应付款中 60,500,000.00 元是向母公司中核苏阀科技实业股份有限公司取得的借款，按一年期基准利率支付利息，评估人员对其进行了凭证的抽查和函证，确认属实。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 63,182,444.89 元。

7. 一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债账面价值 35,000,000.00 元。核算内容为被评估单位各种非流动负债在一年之内到期的金额,具体为一年内到期的长期借款,借款对象为国家开发银行浙江省分行,评估人员查验了借款合同以及相关凭证,确认债务属实,按账面值确定评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 35,000,000.00 元。

(四)评估结论

流动负债评估结果及增减值情况如下表:

流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	8,903,000.48	8,903,000.48	-	-
预收账款	1,479,458.30	1,479,458.30	-	-
应付职工薪酬	149,182.78	149,182.78	-	-
应交税费	1,133,280.58	1,133,280.58	-	-
应付利息	760,078.00	760,078.00	-	-
其他应付款	63,182,444.89	63,182,444.89	-	-
一年内到期的非流动负债	35,000,000.00	35,000,000.00	-	-
流动负债合计	110,607,445.03	110,607,445.03	-	-

流动负债评估值 110,607,445.03 元,评估无增减值。

十、非流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的非流动负债包括:长期借款、其他非流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
长期借款	10,000,000.00
其他非流动负债	43,633,141.66
非流动负债合计	53,633,141.66

(二)核实过程

1、根据企业填报的非流动负债评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的非流动负债的具体内容。

2、根据企业填报的非流动负债评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验。

3、收集整理与相关文件、资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

(三)评估方法

1.长期借款

评估基准日长期借款账面价值 10,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向国家开发银行浙江省分行借入的期限在 1 年以上借款。

评估人员查阅了该笔长期借款的借款合同及相关担保合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期借款评估值为 10,000,000.00 元。

2.其他非流动负债

评估基准日其他非流动负债账面价值 43,633,141.66 元。核算内容为被评估单位取得与资产相关的政府补助款。核算内容为因高湿高压加氧炼化关键阀门 CF8C 材质铸件项目、大型核电站工程核级关键阀门及高品质铸锻件配套项目、LNG 关键阀门铸件产业化项目、高精度高耐磨低耗能特种钢履带板产业化项目、高温高压加氢装置阀门产业化项目、酚醛树脂处理线、离子氢化炉等生产及检测设备而发放的政府补贴。评估人员取得相应政策文件及入账凭证，将未来期间内确认递延收益时需支付的所得税折现至评估基准日确认评估值。

计算公式为：

需支付所得税现值合计 = $\sum$ 各年需支付所得税 / $(1 + \text{折现率})^{\text{折现期}}$

综上，其他非流动负债评估值为 8,223,246.39 元，减值 35,409,895.27

元,减值率-81.15%,减值原因为款项实际为企业收入,为非真实负债;本次评估中按上述款项在结转收益时需承担的所得税部分确认其评估值,因此评估减值。

其他非流动负债评估值为 8,223,246.39 元。

(四)评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表:

非流动负债评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期借款	10,000,000.00	10,000,000.00		
其他非流动负债	43,633,141.66	8,223,246.39	-35,409,895.27	-81.15
非流动负债合计	53,633,141.66	18,223,246.39	-35,409,895.27	-66.02

非流动负债评估值 18,223,246.39 元,评估减值 35,409,895.27 元,减值率-66.02%。评估减值原因主要为其他非流动负债款项实际为企业收入,而非真实负债;本次评估中按上述款项在结转收益时需承担的所得税部分确认其评估值,故造成评估减值。

第四章 收益法评估技术说明

一、宏观、区域经济因素分析

(一)宏观经济发展状况

1. 国际经济发展状况

金融危机之后的结构调整还没有结束，导致各国经济发展不均，拖累着世界经济的增长。根据 IMF 的统计数据显示，在 2015 年，国际经济 GDP 的年度平均增长率将保持 3.3%左右的稳定增长。其中，发展中国家的 GDP 年度平均增长率将高于国际水平保持在 4.2%左右的稳定增长，而发达国家的年度平均增长率则为 2.1%左右。在 2016 年，国际经济 GDP 预计以 3.8%左右的稳定增长。其中，发展中国家的 GDP 年度平均增长率预计高于国际水平保持在 4.7 %左右，而发达国家的年度平均增长率则为 2.4 %左右。

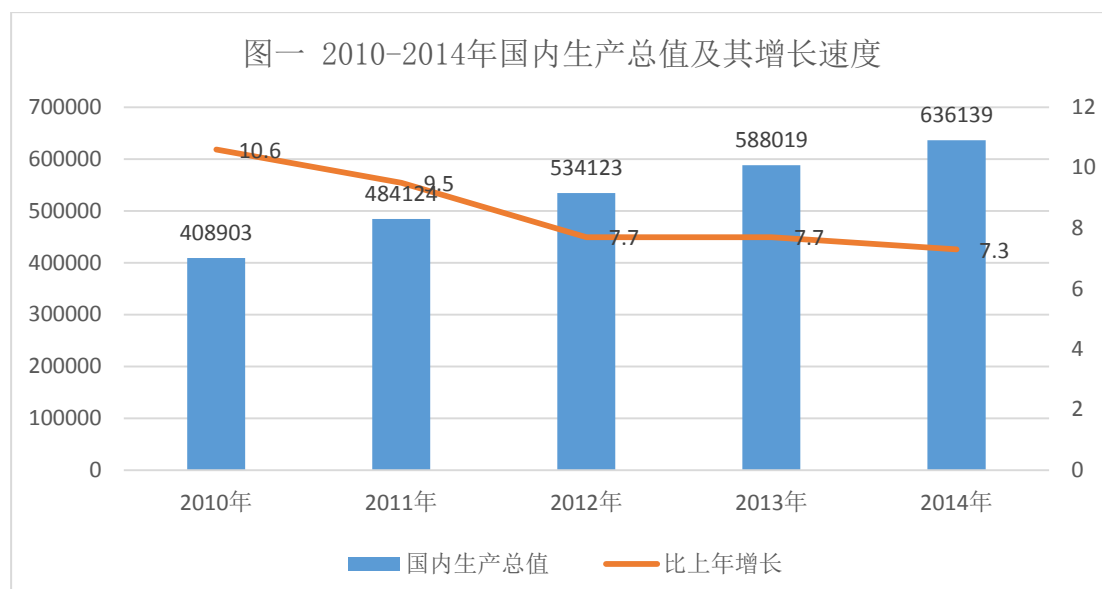
2. 国内经济发展状况

中国自改革开放以来，国民经济持续快速发展，历年 GDP 保持稳定快速增长，近年增长率见下表：

年份	GDP(亿元)	GDP 增长率
2001	110,270	8.3%
2002	121,002	9.1%
2003	136,565	10.0%
2004	160,714	10.1%
2005	185,896	11.3%
2006	217,657	12.7%
2007	268,019	14.2%
2008	316,752	9.6%
2009	345,629	9.2%
2010	408,903	10.6%
2011	484,124	9.5%
2012	534,123	7.7%

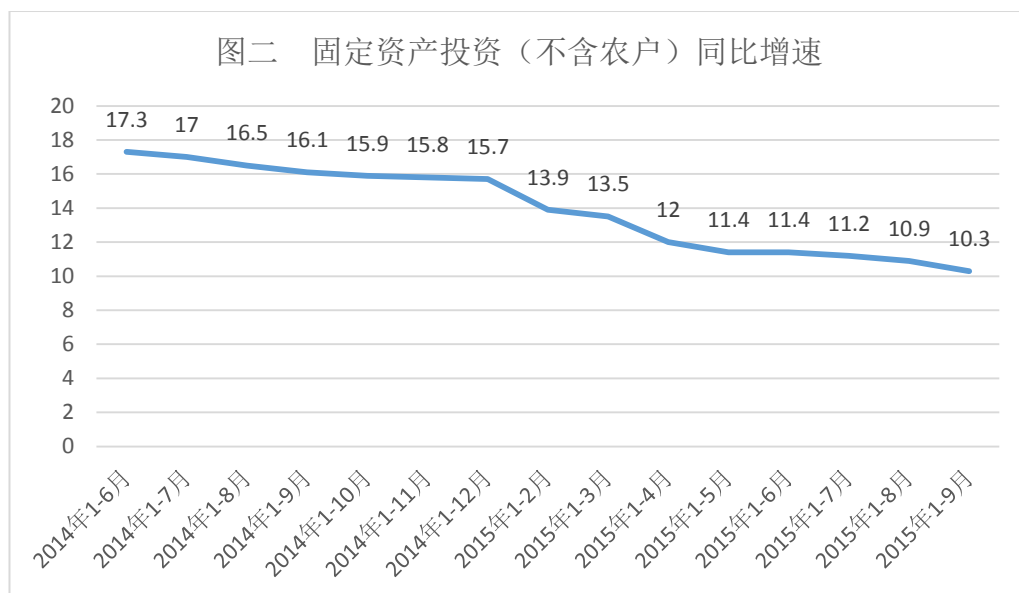
年份	GDP(亿元)	GDP 增长率
2013	588,019	7.7%
2014	636,139	7.3%
2015Q1	147,961	7.0%
2015Q2	166,216	7.0%
2015Q3	173,595	6.9%

据国家统计局消息，经初步核算，2015 年 1-9 国内生产总值 487,772 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 7.0%，二季度增长 7.0%，三季度增长 6.9%。分产业看，第一产业增加值 39,195 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 197,799 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 250,779 亿元，增长 8.4%。从环比看，三季度国内生产总值增长 1.8%。



数据来源：国家统计局

2015 年 1-6 月份，全国固定资产投资(不含农户)394,531 亿元，同比名义增长 10.3%(扣除价格因素实际增长 12%)，增速与 1-8 月份回落 0.6%。从环比速度看，9 月份固定资产投资(不含农户)增长 0.68%。分产业看，1-9 月份，第一产业投资 11,007 亿元，同比增长 27.4%，增速比 1-8 月份回落 1.1 个百分点；第二产业投资 162,189 亿元，增长 8%，增速回落 0.5 个百分点；第三产业投资 221,335 亿元，增长 11.2%，增速回落 0.7 个百分点。



数据来源：国家统计局

居民消费价格基本稳定。2015年9月，全国居民消费价格总水平同比上涨1.6%，其中，城市上涨1.6%，农村上涨1.5%。

居民收入继续增加。2015年前三季度全国居民人均可支配收入16367元，同比名义增长9.2%，扣除价格因素实际增长7.7%，比上半年提高0.1%。城镇居民人均可支配收入23512元，同比名义增长8.4%，扣除价格因素实际增长6.8%；农村居民人均可支配收入8297元，同比名义增长9.5%，扣除价格因素实际增长8.1%。全国居民人均可支配收入中位数14460元，同比名义增长10.2%。三季度末，农村外出务工劳动力总量17554万人，与上年同期基本持平。三季度，外出务工劳动力月收入3052元，同比增长9.1%。

结构调整稳中有进。产业结构继续优化。前三季度，第三产业增加值占国内生产总值的比重为51.4%，比上年同期提高2.3个百分点，高于第二产业10.8个百分点。这是继2013年服务业占GDP比重首次超过工业后，今年又迎来第二个里程碑，服务业占GDP比重突破50%，表明经济结构进一步优化。与此同时，内需结构进一步改善。2015年前三季度，最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为58.4%，比上年同期提高9.3个百分点，城乡居民收入差距进一步缩小。前三季度，全国居民人均可支配收入增长7.7%，农村居民人均可支配收入实际增长快于城镇居民人均可支配收入1.3个百分点，城乡居民人均收入倍差2.83，比去年同期缩小0.03。节能降耗继续取得新进展。

3. 2015 年经济发展趋势

2015 年经济社会发展的主线

在十八大报告强调全面深化经济体制改革之后，中央经济工作会议对改革的方向、路径做出新的表述，提出了一系列新要求。

①我国进入经济发展新常态，经济韧性好、潜力足、回旋空间大，但发生的一些趋势性变化为当前经济带来了较大困难和挑战。我国要主动适应经济发展新常态，保持经济运行在合理区间，把转方式调结构放到更加重要的位置。政府有关部门加快了对水利、铁路、生态环境、保障房等项目的审批和启动的步伐，这将有助于维持基建投资的较快增长，并为银行和资本市场创造有效融资需求。“一带一路”战略的实施，将有助于提升我国装备制造、原材料、建筑服务等产业的出口潜力，并将支持基础设施建设的投资。

②深入研究顶层设计和总体规划。改革开放前 30 年，主要是为了提高经济总量；今后的改革主要是为了提高经济质量。这就需要在经济深度转型调整、利益矛盾更加突出的背景下，增强改革的系统性、整体性、协同性；注重各项改革的相互促进、良性互动、整体推进、重点突破，从而形成推进改革开放的强大合力。

③鼓励基层创新与局部突破。我国是转型发展的大国，全局和局部的情况存在很大差距，只有对中央和地方、全局和局部统筹考虑，治本和治标相结合、渐进和突破相促进，才能增强改革的有效性。基于此，2015 年，相关改革探索将得到鼓励，即在顶层设计的前提下，继续鼓励大胆试验、大胆突破，允许摸着石头过河。

④保持宏观政策连续性和稳定性。至少在可预见的未来政策基调不会发生大幅度变化。为了对抗经济增长放缓、提升中期增长前景，中央将加快战略性新兴产业和服务业发展。中央将稳步推进经济体系市场化改革和政府职能转型，打破政府部门和国有企业在产业发展中的管制和垄断，促进要素市场化，支持私有经济发展，推动教育与研究改革、鼓励人力资本投资，提升要素生产率水平。党中央、国务院加快推进简政放权等改革，鼓励大众创业、万众创新，激发经济活力，对稳定就业、改善人民生活水平以及增强市场信心发挥了重要作用。陆续出台的支持

小微企业、科技企业、电子商务、绿色产业和其他新兴产业的结构性政策也在一定程度上起到了稳增长的作用。

二、行业现状与发展前景分析

(1) 行业情况

世界上阀门行业的贸易多年来一直处于不断增长的状态，阀门的应用主要集中在石油、化工、医药、建筑、电力等行业，该行业在国民经济发展中，作为机械准备制造业的一个重要环节，起到非常重要的作用，在关系国计民生重要领域，如百万千瓦核电、大型清洁高效率发电、超临界火电、燃气蒸汽循环、大型水电及抽水蓄能、大型空冷电站等机组和大型循环流化床锅炉等。大型煤炭井下采掘、提升和洗选设备；大型船舶、大型化工船、航母、CNG；大气治理、城市工业废水处理、城市管网改造等方面都需求大量国产化阀门作配套。国务院在下达《关于加快振兴装备制造业的若干意见》后，带动装备制造业全面振兴。为此国家发改委会同中国机械工业联合会和中国通协等国家有关部门早就提出争取在“十五”、“十一五”期间逐步实现重大装备阀门国产化的计划，其中提出实现百万千瓦级核电站关键阀门、百万吨级大型乙烯成套设备阀门国产化等，通过引进关键技术和自主开发，并在法规和政策上给予了许多优惠。

(2) 发展前景

①2013年，为加强行业管理，促进铸造行业节能减排和转型升级，推进铸造行业健康有序协调发展，更好地为装备制造业服务，工信部发布2013年第26号公告《铸造行业准入条件》(简称《条件》)。该《条件》对铸造企业的建设条件和布局、生产工艺、生产装备、企业规模、产品质量、能源消耗、环境保护、职业健康安全及劳动保护、人员素质、监督管理等方面做了系列要求。这意味着，铸造企业要在国内生存，必须达到《条件》所规定的要求，同时，《条件》规定，每年要对已准入企业进行复审。通过《条件》的推动，截止到2014年，国内已有大批低端铸造企业被强制淘汰，但对于高端铸件产品的企业来讲，却是发展良机。

②2015 年，美国石油学会将 API SPE 20A 规范列入强制认证规范，这意味着今后承压铸钢件要应用于国际石油石化领域用，必须通过该 API 认证。苏阀横店率先获取该消息并积极启动该项认证，并以全球前四名取得申请号。

③国家发改委于 2009 年 5 月 12 日公布了《装备制造业技术进步和技术改造投资方向(2009 - 2015)》，承压铸钢件技术及设备被列入先进制造领域，进行优先、重点发展；

④2009 年 5 月，国务院颁布了《装备制造业调整和振兴规划》来确保装备制造业平稳发展，加快结构调整，增强自主创新能力，提高自主化水平，推动产业升级。

(三)上下游行业及其对本行业发展的有利和不利影响

1. 上游行业对本行业发展的影响

上游行业主要铸造用废钢、合金钢、石英砂、涂料、碱酚醛、树脂等原辅材料，公司地理位置靠近金华五金城，南临波港近，交通便利，原辅材料资源丰富。

本公司对供应商进行了评分制管理，企业内部设置来料检验机构。同时，公司力求与供应商建立合作互赢的关系，每年召开供应商大会，对优秀的供应商进行颁奖，以此激励供应商提供更加符合企业发展要求的产品。因此，在公司供应商管理政策的指引下，公司对供应商有着较强的议价能力。

公司实行合同化管理，秉承诚信原则，对供应商不违约、不拖欠款项，供应商对企业满意度高，公司为浙江省 AAA 重合同讲信用企业。

2. 下游行业对本行业发展的影响

公司主要产品按客户行业可以分为核电、火电、石油石化、海洋工程、矿山机械等行业。目前本公司采取规模化、标准化生产与客户定制并重的策略。在确定客户群和细分市场时，公司凭借自身强大的研发力量、领先的技术水平、完整的产品线、贴近顾客的服务以及良好的政府关系和顾客关系等优势，为顾客服务，并通过品牌和自主知识产权的提升来吸引潜在客户，赢得了竞争者的顾客。因此，在面对要求定制化的客户时，公司凭借以上优势，拥有较强的价格谈判能力。

三、被评估企业的业务分析

(一)企业简介

1. 公司简介:

(1)被评估单位: 中核苏阀横店机械有限公司

(2)住所: 浙江省东阳市横店电子产业园区

(3)法定代表人: 张宗列

(4)注册资本: 伍仟万元整

(5)公司类型: 有限责任公司

(6)成立日期: 2007年11月2日

(7)营业期限: 2007年11月2日至2057年11月1日止

(8)经营范围: 工业阀门、机电产品、金属制品的设计、制造、加工、销售; 自营进出口业务。(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)

2. 历史沿革

苏阀横店系由股东中核苏阀科技实业股份有限公司和横店集团英洛华电气有限公司出资, 东阳市市场监督管理局批准筹建的有限责任公司, 并取得了注册号为 330783000006988 的营业执照。设立时的注册资本为人民币 5000 万元, 其中: 中核苏阀科技实业股份有限公司出资人民币 2550 万元, 占注册资本的 51%, 出资方式全部为货币资金。横店集团英洛华电气有限公司出资人民币 2450 万元, 占注册资本的 49%, 出资方式全部为货币资金。

设立时的股权结构如下表所示:

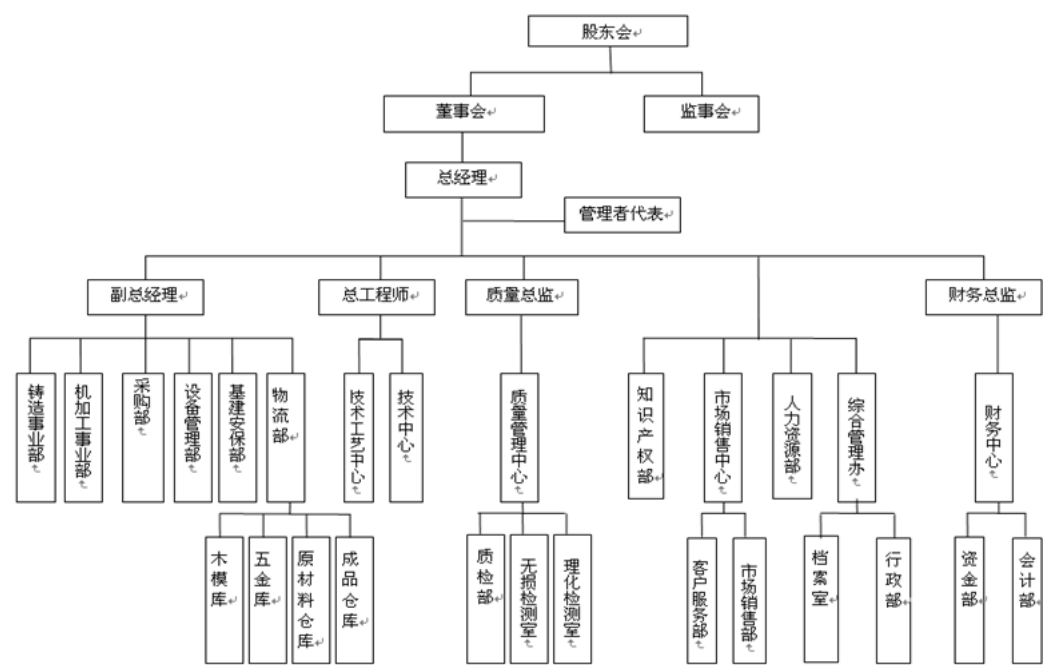
序号	股东姓名	出资方式	出资额(万元)	出资比例(%)
1	中核苏阀科技实业股份有限公司	货币	2550.00	51
2	横店集团英洛华电气有限公司	货币	2450.00	49
合计			5000.00	100

2008 年 8 月 29 日, 东阳市众华联合会计师事务所出具报告号为东众会验字[2008]135 号验资报告对上述出资进行了验证。

截至评估基准日, 苏阀横店的股权结构如下:

序号	股东姓名	出资方式	出资额(万元)	出资比例(%)
1	中核苏阀科技实业股份有限公司	货币	2550.00	51
2	横店集团英洛华电气有限公司	货币	2450.00	49
合计			5000.00	100

3. 公司产权和经营管理结构



(二)历史年度财务数据

1. 2013 年、2014 年及评估基准日的资产负债简表

金额单位：人民币元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 8 月 31 日
流动资产	80,171,863.81	85,255,063.34	74,052,757.09
固定资产	83,278,207.32	100,871,178.53	97,385,682.15
在建工程	29,382,848.17	0.00	1,402,886.42
无形资产	20,993,398.66	20,367,319.77	20,038,681.93
递延所得税资产	2,566,232.41	103,891.27	372,411.36
资产总计	216,392,550.37	206,597,452.91	196,344,591.95
流动负债	31,226,700.58	100,541,301.59	110,607,445.03
非流动负债	153,817,570.00	72,335,313.00	53,633,141.66
负债合计	185,044,270.58	172,876,614.59	164,240,586.69
所有者权益合计	31,348,279.79	33,720,838.32	32,104,005.26

2. 2013 年、2014 年及评估基准日的损益简表

金额单位：人民币元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-8 月
一、营业收入	95,451,068.15	90,478,820.59	53,401,475.74
减：营业成本	76,672,452.52	74,059,411.45	48,865,192.54
营业税金及附加	267,897.13	480,564.75	372,347.84
营业费用	2,697,034.35	2,799,773.14	1,565,127.66
管理费用	7,022,746.39	7,407,183.36	5,123,542.36
财务费用	9,574,466.18	9,136,392.07	3,703,445.68
资产减值损失	244,570.83	231,237.34	995,172.85
二、营业利润	-1,028,099.25	-3,635,741.52	-7,223,353.19
营业外收入	3,588,073.59	8,485,714.31	5,378,651.04
营业外支出	622,257.60	15,073.12	40,651.00
三、利润总额	1,937,716.74	4,834,899.67	-1,885,353.15
减：所得税	957,338.28	2,462,341.14	-268,520.09
四、净利润	980,378.46	2,372,558.53	-1,616,833.06

被评估单位 2013 年、2014 年及评估基准日会计报表经山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

(三) 主营业务及主要产品介绍

1. 苏阀横店主营业务和主要产品

(1) 主营业务介绍

中核苏阀横店机械有限公司是国家级的高新技术企业，公司经营范围以工业阀门、机电产品、金属制品的设计、制造、加工、销售；以及自营进出口业务。公司业务主要从事应用于闸阀、截止阀、球阀、调节阀、隔膜阀、止回阀、蝶阀等具有不同的材质和不同的功能的 24000 多个阀门产品的研发、生产和销售。

企业的主要客户：中核科技、伟尔(英国)、SIVYER(美国工程机械)、CAT(美国)、阀迩沃(西班牙)、鲍威尔、宝牛、苏州安特威、上海开维喜、苏州高中压、浙富等。先后与 FLOWSERVE、Weir、Walworth、德国 KSB 等世界五百强企业达成合作关系，产品远销美国、德国、意大利、西班牙、加拿大、英国、瑞士、澳大利亚等多个国家建和地区。

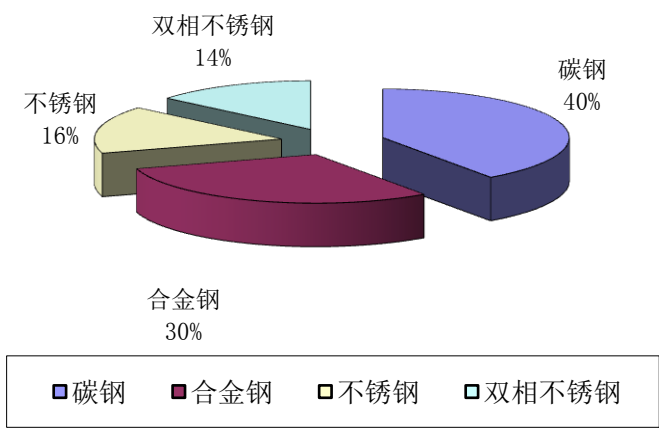
(2)主要产品介绍

苏阀横店的产品主要分为以下几大类：碳钢、合金钢、高合金钢、不锈钢、双相不锈钢等五大类铸钢产品，产品类型涵盖闸阀、截止阀、止回阀、蝶阀、球阀、旋塞阀、控制阀、料浆阀等阀类铸件产品，履带板、后桥、桥壳等工程机械铸件产品，以及涵盖铁路机车、船舶及其他矿山机械铸件等。行业涵盖核电、火电、石油石化、海洋工程、重型卡车、矿山机械、风电、水电、船舶、轨道交通、军工等特种行业和领域的高端特种铸钢件，满足客户不同需求和特殊需要。

公司产品概况

铸件钢种	应用行业或领域	主要应用产品
碳钢铸件	核电站、石油化工行业、水利行业	闸阀、截止阀、止回阀、蝶阀、球阀、旋塞阀、控制阀、料浆阀等
合金钢铸件	火电站、工程机械、铁路机车、轨道交通	闸阀、截止阀、止回阀、蝶阀、球阀、旋塞阀、控制阀、料浆阀、履带板、后桥、桥壳等
不锈钢铸件	核电站、石油化工行业	闸阀、截止阀、止回阀、蝶阀、球阀、旋塞阀、控制阀、料浆阀等
双相不锈钢铸件	海洋工程	闸阀、截止阀、止回阀、蝶阀、球阀、旋塞阀、控制阀、料浆阀等

公司各类钢种铸件销售占比

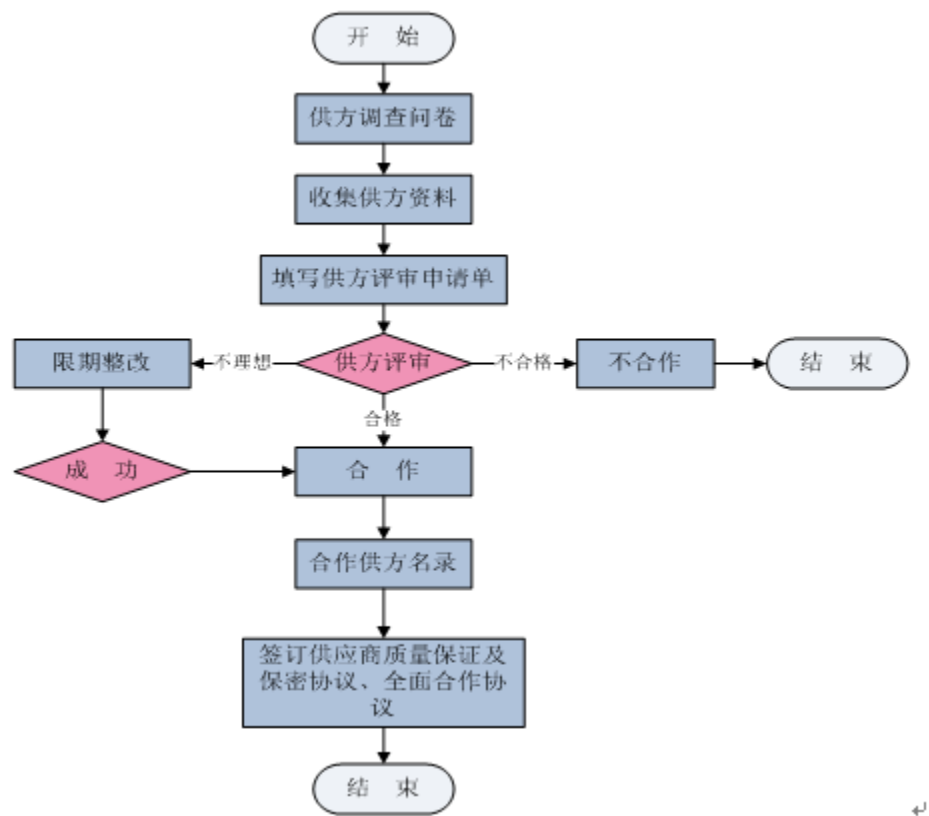


(四)主要经营模式

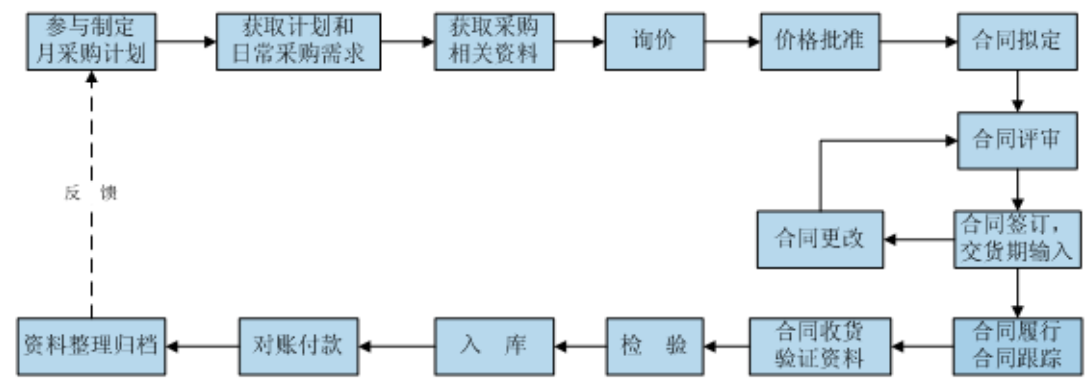
1. 采购模式

根据相关方对持续发展、长期合作的需求以及降低采购成本的要求，公司设置采购部，制定《采购控制程序》等程序文件，以供应商评审为核心对物料供应过程进行设计。

公司通过对供应商的分析和长期的实践经验，确定了选择供应商的八大要素，并以程序文件的形式使供应商的评审过程和采购供应过程规范化，程序化。



供应商评审设计流程



物料供应过程设计流程

2. 生产模式

公司采用碱酚醛树脂砂铸造工艺，具有铸造车间、机加工厂房、热处理车间、理化检测室、无损检测室、木模仓库、综合仓库、综合办公楼等设施，拥有国内先进的砂造型系统、熔炼系统、热处理系统等生产设备，配置有中频电炉和 AOD 精炼炉等若干，20 吨/时砂处理流水线一

套和 10/20/30 吨/时连续式混砂机各一套等。公司形成了规范化生产流程，建立了信息化管理平台。依靠软、硬件方面设施的到位，公司已达到可年产高性能铸钢件 10000 余吨，最大铸件单重为 15000KG 的生产产能，能够生产碳钢、合金钢和不锈钢等不同钢种，满足客户不同需求和特殊需要。产品可广泛应用于核电、火电、石油石化、重型卡车、矿山机械、船舶、铁路机车等特种行业和领域。

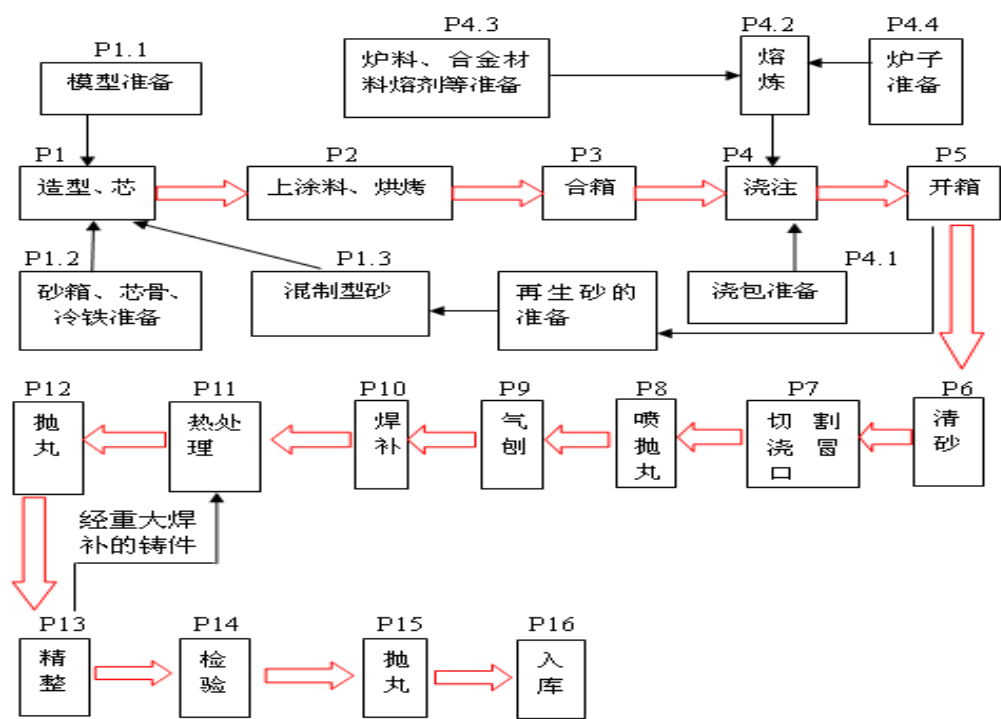


图 1.铸件生产工艺流程图

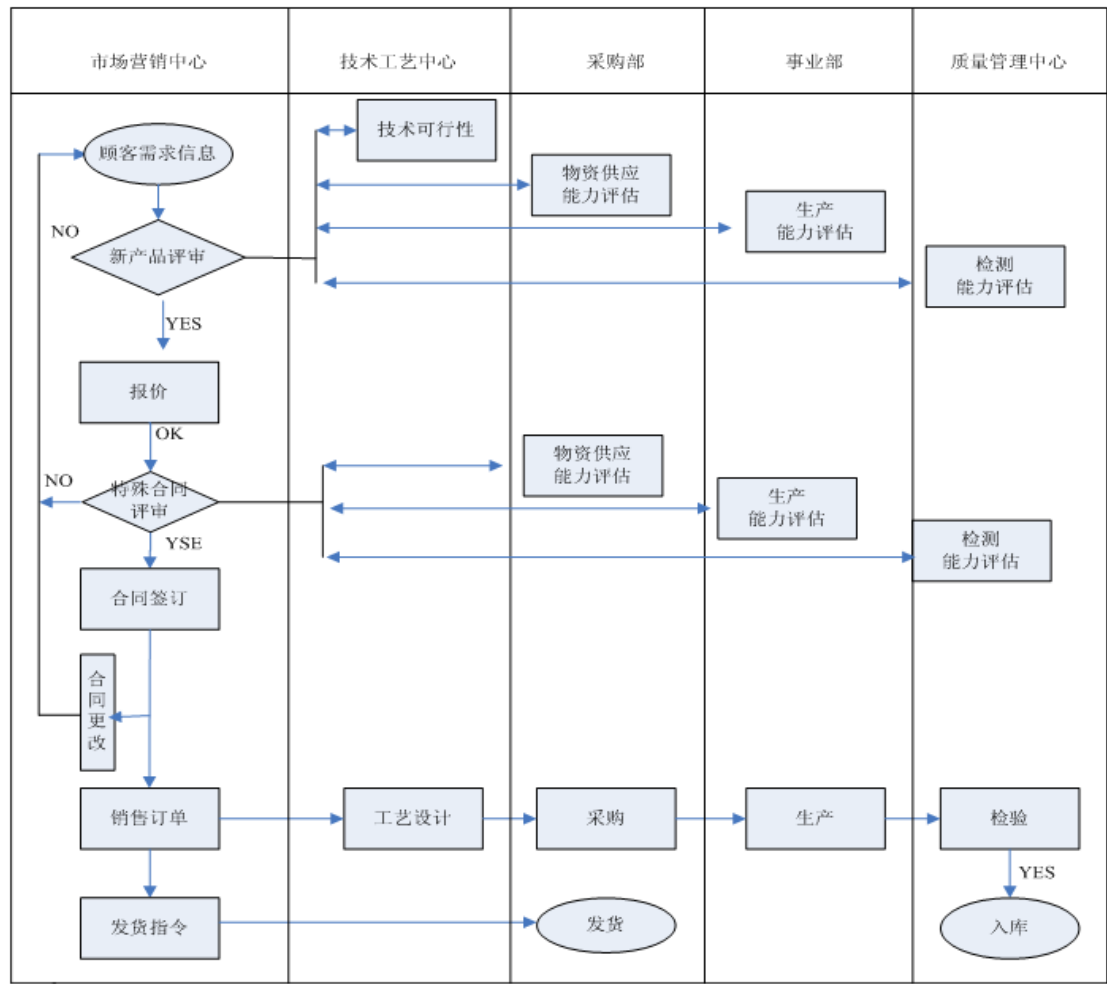
3. 销售模式

企业注重市场培育和营销网络体系、市场服务体系建设，已设立了营销中心、国际贸易中心和客服中心，运用专业的宣传策划，建立了商标和品牌，通过阿里巴巴等网络平台建立了完善的销售渠道，逐步开拓国内和国外市场。

公司多项产品与技术填补了国内市场空白，实现了以国代进，产品已使用于中石化湛江炼化基地、中石化石家庄炼化基地、九江炼化基地以及方家山核电站、三门核电站、福清核电站、岭澳核电站的建设中。

国际市场方面，公司每年参加国际大型铸造展，通过了德国 TUV 机构认证的 ISO9001:2008 质量管理体系认证、CE 认证、ADW0 2000 认证，通过了挪威船级社(DNV)认证，已先后与 FLOWSERVE、Weir、Walworth、

德国 KSB 等世界五百强企业达成合作关系，产品远销美国、德国、意大利、西班牙、加拿大、英国、瑞士、澳大利亚等多个国家和地区。



市场营销流程

(五)主要竞争对手、竞争优势分析及企业 SWOT 分析

1、主要竞争对手

(1) 安徽应流集团

安徽应流集团，中国规模最大的承压铸钢件生产厂家，运营 20 多年，国内核电系列承压铸钢件拥有 42%左右市场占有率，2014 年总产量大约为 2000 吨。拥有国内火电站系列承压铸钢件 40%左右市场占有率，2014 年总产量大约为 2400 吨。

(2) 美国吉布斯公司

美国吉布斯公司是世界 500 强企业，拥有雄厚的科研队伍和先进的研发设施，生产能力处国际领先地位，国外市场份额大，但中国市场占有率低。2015 年石油石化系列加氢铸钢件总产量约为 6000 吨。海洋工程

系列承压铸钢件总产量约为 3000 吨。

(3) 德国 BMD 制造公司

德国 BMD 制造公司是欧洲第一大铸造企业，合金钢生产能力和研发水平世界一流，2014 年矿山机械系列铸钢件总产量约 6500 吨。

2、竞争力分析

(1) 生产经营优势

公司采用碱酚醛树脂砂铸造工艺，具有铸造车间、机加工厂房、热处理车间、理化检测室、无损检测室、木模仓库、综合仓库、综合办公楼等设施，拥有国内先进的砂造型系统、熔炼系统、热处理系统等生产设备，配置有中频电炉和 AOD 精炼炉等若干，20 吨/时砂处理流水线一套和 10/20/30 吨/时连续式混砂机各一套等。公司形成了规范化生产流程，建立了信息化管理平台。依靠软、硬件方面设施的到位，公司已达到可年产高性能铸钢件 10000 余吨，最大铸件单重为 15000KG 的生产产能，能够生产碳钢、合金钢和不锈钢等不同钢种，满足客户不同需求和特殊需要。产品可广泛应用于核电、火电、风电、石油石化、重型卡车、矿山机械、船舶、铁路机车等特种行业和领域。

(2) 市场开拓优势

企业注重市场培育和营销网络体系、市场服务体系建设，已设立了营销中心、国际贸易中心和客服中心，运用专业的宣传策划，建立了商标和品牌，通过阿里巴巴等网络平台建立了完善的销售渠道，逐步开拓国内和国外市场。

公司多项产品与技术填补了国内市场空白，实现了以国代进，产品已使用于中石化湛江炼化基地、中石化石家庄炼化基地、九江炼化基地以及方家山核电站、三门核电站、福清核电站、岭澳核电站的建设中。

国际市场方面，公司每年参加国际大型铸造展，通过了德国 TUV 机构认证的 ISO9001:2008 质量管理体系认证、CE 认证、ADW0 2000 认证，通过了挪威船级社(DNV)认证，已先后与 FLOWSERVE、Weir、Walworth、德国 KSB 等世界五百强企业达成合作关系，产品远销美国、德国、意大利、西班牙、加拿大、英国、瑞士、澳大利亚等多个国家和地区。

(3) 品牌建设优势

公司已通过 GB/T19001-2008 质量管理体系, EJ/T9001-2005 核工业质量管理体系, GB/T20081-2001 职业健康和安全管理体系, GB/T24001-2004 环境管理体系认证, 通过 TSG 认证、测量管理体系认证、挪威船级社(DNV) 认证, 通过德国检验局(TUV)的 ISO9001:2008 质量管理体系认证和 CE(包含 PED 认证和 ADW0 认证)等认证。

公司已于 2014 年 9 月 24 日通过中核工程总公司对苏阀横店田湾核电 3、4 号机组核电闸阀铸件项目的先决条件审核, 具备了核二、三级阀门铸件生产资质; 公司研制的“加氢反应用关键阀门铸件”被列入工业转型升级强项工程项目, 已实现批量生产, 成为石油石化用的高端加氢阀门铸件(以国代进)全国仅 3 家合格供应商之一。

公司成立了品牌发展部和知识产权部, 注册了“Heval”商标, 企业主要获得以下荣誉:

国家高新技术企业	中国铸造协会铸钢行业排头兵企业
浙江省 AAA 守合同重信用企业	浙江省专利示范企业
浙江省省科技二等奖 1 项	国家重点新产品证书 1 项
浙江省科技型企业	浙江省标准创新型企业
AAA 标准化良好行为企业	浙江省清洁生产企业
浙江省省内首台套产品 2 项	浙江省名牌产品 1 项
浙江省信息化示范试点企业	省级新产品证书 12 项
中国铸造协会“千家骨干重点企业”	中国机械联合会“中国管理创新先进企业”
2012 年中国国际铸造博览会优质铸件金奖	2015 年中国铸造零部件展览会金奖

随着企业品牌建设的不断完善与推广, “中核苏阀横店机械有限公司”、“苏阀横店”、“Heval”商标等企业符号, 已铸就成了高端高品质铸件的代名词, 公司已成为国内铸造行业的一流企业, 公司影响力居行业前茅。

(4)技术创新优势

公司组建了技术中心和研发中心(获浙江省企业技术中心称号), 引进先进设计技术, 采用 CAD/CAM 设计软件、华铸 CAE 设计模拟软件及 Pro-Cast 三维模流分析软件, 利用中频炉熔炼和 AOD 精炼炉精炼技术, 开发设计高端铸件产品。公司积极开展产学研合作, 长期与中国科学院金属研究所、浙江大学、西北工业大学、上海大学等高等科研院校进行

科技合作，取得了可观的技术创新成果。公司拥有有效发明专利 8 项，实用新型专利 92 项，外观专利 3 项。公司先后承担国家火炬计划 3 项、国家星火计划 1 项、国家中小企业创新基金项目 1 项、国债项目 2 项，完成两项国家标准(第一起草单位)以及省重大专项 2 项、市级科技计划项目 8 项等，产品已获得国家重点新产品 1 项。

截止到目前，公司已成功开发新钢种 30 多种，新产品 300 多种，其中已申报省级新产品的有 31 项，已经专家组评审鉴定的 12 项新产品中，10 项被认定为国内领先水平，2 项被认定为国际先进水平。

(5)产品质量优势

公司配有齐备的检测设备，如德国进口光谱分析仪、万能试验机、低温冲击试验机、冲击试验机、金相分析仪、Ir-192/Co-60 RT 无损检测设备、MT/PT 无损检测设备、以及最大穿透厚度为 300 毫米的 6Mev X-加速器探伤设备、全套型砂试验设备等，均由经过培训获证的专职检验人员进行分析和检测，以保证满足客户对铸件质量的高要求。

经过先进的工艺进行设计和生产，严格的检测手段和检测设备进行检验，产品一次拍片合格率(三级片)已可达到 85%以上，产品质量已处国内领先水平，深获客户认可。

(6)人才队伍优势

公司拥有高级工程师 8 人，中级工程师 15 人，助理工程师 23 人，高级技工 20 人，拥有中国科学院金属研究所李殿中特派员 1 位。在行业人才紧缺的背景下，公司坚持“自身培养和外智引进”双模式智力队伍的建设。内部培养方面，公司长期和中核集团、中国科学院金属研究所、浙江大学、浙江师范大学等名企院校搭建人才培养平台；外智引进方面，公司积极打造企业品牌、发展企业文化，不惜高薪高酬，吸引行业高端人才加盟。同时，公司长期邀请中科院、浙江大学、上海材料研究所、沈阳铸造研究所、中国铸造协会、浙江铸造协会等行业专家为公司顾问，为公司的创新驱动、技术攻关、人才培养营造良好氛围。

“Heval”商标等企业符号，已铸就成了高端高品质铸件的代名词，公司已成为国内铸造行业的一流企业，公司影响力居行业前茅。

3、SWOT 分析

SWOT 矩阵分析

外部机会与威胁	机会(O) o1 国家“十二五”规划； o2 世界工业自动化的发展，对承压铸钢件的需求量不断增加； o3 我国已成为全球承压铸钢件的主要生产基地，行业发展前景广阔； o4 承压铸钢件产品应用范围广泛； o5 国家积极的货币与财政政策； o6 国家基础设施建设的进一步深入； o7 对特种承压铸钢件技术要求的不断提高，致使行业出现整合的机会。	威胁(T) t1 承压铸钢件行业内企业众多，行业竞争较为激烈； t2 碳钢、不锈钢、镍、铬铁、钼铁、铝等原材料价格波动较大； t3 能源短缺导致能源价格波动； t4 关键核心产品如核一级承压铸件主要由外资企业提供； t5 周边居民对企业环保提出更高的要求。
内部优势与劣势	优势(S) s1 公司发展时间长，文化底蕴较浓厚； s2 拥有品牌优势，用户认可度较高； s3 知识产权和研发团队优势； s4 战略执行能力较强； s5 产品设备与技术较先进； s6 产品结构多样化，性价比较高。	劣势(W) w1 员工人数较多，整体素质不高； w2 管理水平不高，影响企业进一步发展； w3 创新机制不足，研发能力一般； w4 营销网络不完整，制约企业销售额进一步提高； w5 近年负债规模上升，有息负债占比较高。

(五)被评估企业的发展战略及经营策略

1. 公司长短期的总体战略目标及对应的时间表

公司通过 SWOT、PEST、五力模型等分析工具，通过内外部环境分析与竞争对手及标杆的对比剖析后，确定公司的短期战略目标是：到 2015 年，公司生产规模达到 7000 吨；销售收入达到 12000 万元；到 2016 年，实现产能 8000 吨，销售 15000 万元，利润 1300 万元。

公司将战略目标分阶段进行，将总体战略目标分解为阶段性战略目标，详见下表：

公司长短期的总体战略目标

阶段	2015 年	2016 年	2017 年
总产量(吨)	7000	8000	9000
销售收入(万元)	12000	15000	18000

阶段	2015 年	2016 年	2017 年
实现利润(万元)	1100	1300	1600

2. 长短期关键战略目标分解

通过优劣势分析，对战略目标进行分解，明确公司长短期的战略目标监测指标。

公司长短期关键战略目标分解情况表

	指标	责任部门	测量部门	测量周期	计算公式
财务绩效	总产量	各事业部	各事业部	月/年	各事业部产量加总
	销售收入	市场销售部	财务中心	月/年	销售收入加总
	利润总额	财务中心	财务中心	月/年	销售收入-成本
	净资产收益率	财务中心	财务中心	年度	税后利润/净资产
	销售资金回笼率	客户服务部	财务中心	月度	报告期累计回笼资金/报告期发出商品金额
顾客市场	市场占有率	客户服务部	客户服务部	年度	本产品销售额/目标市场同类产品总销售额
	顾客满意度	客户服务部	客户服务部	年度	依据《顾客满意度测评控制程序》测算
	销售增长率	客户服务部	客户服务部	半年	本年销售增长额/上年销售额
	新增 500 万销售以上行业或项目数量	市场销售部	客户服务部	月度	按行业或项目进行统计累计销售额
	200 万/年以上客户销售占销售的比例	客户服务部	客户服务部	年度	年销售额 200 万以上客户总销售额/公司总销售额
内部运作	一次性合格率	各事业部	质量管理中心	月度	合格数量/提交检验数量
	返修率	质量管理中心	质量管理中心	月度	报告期退货及返修数量/报告期已销售数量
	交货及时率	各事业部	客户服务部	月度	报告期按时完成订单数/总订单数
	进货合格率	供方服务部	质量管理中心	月度	报告期合格批数/报告期提交检验批次
	项目平均开发周期	研发中心	研发中心	季度	$\sum(\text{送样日期}-\text{立项日期})/\text{报告期累计送样项目数}$
	新产品开发数量	研发中心	研发中心	季度	年销售达到 200 万元的立项新产品开发项目(自立项起一年)
	年产量完成率	各事业部	各事业部	月/年	实际产量/计划产量
	万元总产值综合能耗	各事业部	各事业部	月/年	能耗标准则算法
学	全员劳动生产率	各事业部	各事业部	月/年	生产总值/总人数

指标		责任部门	测量部门	测量周期	计算公式
习与发展	引进大学本科生人数	人力资源部	人力资源部	年度	人力资源部门统计
	人均培训课时	各部门	人力资源部	年度	人力资源部门统计
	员工满意度	人力资源部	人力资源部	年度	由人力资源部门测算
	创新建议数目	各部门	综合办公室	月/年	由办公室统计
	建立数据库数目	各部门	各部门	月/年	由各部门统计
社会责任	安全事故率	各部门	各事业部	季度	由各事业部汇总
	大气、污水排放达标率	各事业部	知识产权部	年度	由市环保监测部门评估
	纳税总额	财务中心	财务中心	月度	财务中心根据税率统计
	慈善捐助	综合办公室	综合办公室	月度	综合办公室统计

3. 均衡考虑挑战和机遇

应对挑战措施表

时间区间	主要挑战	主要机遇	应对挑战的措施和目标	
			措施	目标
短期	原材料及能源价格上涨	市场开始从“低品质、低技术”产品转向“高品质、高技术”产品转型，苏阀横店作为高新技术企业处于优势	开展“增产节能降耗”活动，实行比价采购，对关键原材料进行期货锁定，最大限度地降低采购成本，增强企业成本控制能力。	最大限度降低成本，实现利润率的不增长，使企业获得更大的竞争优势。
	国家货币政策的转向及人民币升值的预期	国外顾客在考虑“成本、质量”同时考虑“品牌”，“HEVAL”作为名牌产品有强大竞争力。	采用多种货币结算交易，汇率锁定；积极拓宽融资方式与渠道。	将由于货币政策变化及人民币汇率波动产生的损失控制在一定范围内。
长期	国际承压铸钢件市场竞争愈演愈烈，各国都开始介入承压铸钢件领域	全球承压铸钢件行业格局在整合，尤其中国核电走出国门，经济“全球化”为国内的承压铸钢件行业带来了更大的市场空间。	不断提高产品技术含量，以市场需求为导向，选好用户，找准产品定位，实现多种形式的联合开发，合理调整产品结构。	以建立特种承压铸钢件标准化和专业化产品专业供应商为突破口，为国内外基础工业提供战略产品服务。
	核电主蒸汽隔离阀双相不锈钢、超超临界不锈钢等特殊钢种被国外		利用公司国家级承压铸钢件研发中心及浙江省企业技术中心，深化承压铸钢件研发工作，实施品牌战略，继续创建自主知识产权的名牌产品。	整合全球优势资源，抓住世界产业分工合作重新洗牌的良好时机，大力发展和创新应用技术，发挥自身的比较优势，成为国内一流国际知名的承压铸钢件品牌。
	以美国、欧盟为代表的国家与地区出台一系列标准，影响企业出口		及时成立专门工作小组，对相关限制性因素进行调查，制定对策，尽可能减少相关影响。	积极成为国家承压铸钢件行业标准制定的主导者或参与者，全力与国际标准靠拢。

4. 公司战略调整

在战略执行过程中，为保证战略与环境、资源的匹配，公司及时评估和环境、资源和竞争形势的变化，根据战略实施情况对战略进行适时

调整。长期调整区间为三年，每个三年规划的最后一年调整未来三年的发展战略。短期调整分为年度评估与调整和应急调整。

①长期调整

每个三年规划的最后一年，由公司综合办公室组织各相关部门负责人对上一个三年规划的完成情况进行总结和评估，并对战略目标和完成值进行差异分析。由高层领导在进行 SWOT 分析基础上根据评估结果对公司发展目标机战略进行修订，提交公司董事会审议通过后重新编制下一个三年规划。

②年度评估与调整

年度战略评估和调整分为三个步骤：

A、总结分析：按照董事会提出的评估要求，由综合办公室组织各相关部门对经营分析报告、财务报告等进行总结和分析。

B、提出建议及预案：高层领导根据总结分析结果对年度战略实施情况进行综合评估，根据战略执行情况、环境变化及各相关方的要求提出是否需要调整的建议，提交董事会决策。如需调整，由高层领导提出调整预案。

C、讨论下发：由办公室组织各部门负责人对调整预案进行讨论，一致后下发执行。

③应急调整

对实现公司战略有重大影响的事件发生时(如国家政策调整、竞争对手的重大经营举措等等)，由综合办公室根据实际发生的事件提出紧急调整建议报高层领导进行论证，如需调整则由综合办公室组织各相关职能部门商讨具体调整方案，经高层领导审核后下发执行。

四、被评估企业的资产与财务分析

(一)资产配置和使用情况

1.经营性资产的配置和使用情况

经营性资产主要为用于生产的设备、房屋建筑物等，配置合理、使用正常。

2.非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

本次评估中的非经营性资产及负债主要包括预付账款、其他应收款、递延所得税资产、其他非流动资产、应付账款、应付利息、其他应付款、其他非流动负债等，本次评估采用成本法确定评估值。

企业的溢余资产主要为评估基准日非正常需要的货币资金，同时考虑到货币资金能够赢得无风险投资的公正报酬，不同于存货、应收账款，同时在未来年度的营运资金变动中已考虑所需的现金周转量，因此本次评估将企业基准日的货币资金减去企业正常需要的货币资金作为溢余资产。

(二)财务状况与经营业绩

苏阀横店 2013 年、2014 年及评估基准日的资产负债表如下：

金额单位：人民币元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 8 月 31 日
流动资产	80,171,863.81	85,255,063.34	74,052,757.09
固定资产	83,278,207.32	100,871,178.53	97,385,682.15
在建工程	29,382,848.17	0.00	1,402,886.42
无形资产	20,993,398.66	20,367,319.77	20,038,681.93
递延所得税资产	2,566,232.41	103,891.27	372,411.36
资产总计	216,392,550.37	206,597,452.91	196,344,591.95
流动负债	31,226,700.58	100,541,301.59	110,607,445.03
非流动负债	153,817,570.00	72,335,313.00	53,633,141.66
负债合计	185,044,270.58	172,876,614.59	164,240,586.69
所有者权益合计	31,348,279.79	33,720,838.32	32,104,005.26

苏阀横店 2013 年、2014 年及评估基准日的利润表如下：

金额单位：人民币元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-8 月
一、营业收入	95,451,068.15	90,478,820.59	53,401,475.74
减：营业成本	76,672,452.52	74,059,411.45	48,865,192.54
营业税金及附加	267,897.13	480,564.75	372,347.84
营业费用	2,697,034.35	2,799,773.14	1,565,127.66
管理费用	7,022,746.39	7,407,183.36	5,123,542.36
财务费用	9,574,466.18	9,136,392.07	3,703,445.68
资产减值损失	244,570.83	231,237.34	995,172.85

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-8 月
二、营业利润	-1,028,099.25	-3,635,741.52	-7,223,353.19
营业外收入	3,588,073.59	8,485,714.31	5,378,651.04
营业外支出	622,257.60	15,073.12	40,651.00
三、利润总额	1,937,716.74	4,834,899.67	-1,885,353.15
减：所得税	957,338.28	2,462,341.14	-268,520.09
四、净利润	980,378.46	2,372,558.53	-1,616,833.06

被评估单位 2013 年、2014 年及评估基准日会计报表经山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

(三)资产负债结构分析

1.资产结构及变化分析

评估基准日及前一年，公司各类资产结构及变动情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 8 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	8,017.19	37%	8,525.51	41%	7,405.28	38%
非流动资产	15,381.76	63%	7,233.53	59%	5,363.31	62%
合计	21,639.26	100%	20,659.75	100%	19,634.46	100%

企业的非流动资产比重较大，主要是由企业业务的经营特点决定的。企业的产品为应用于闸阀、截止阀、球阀、调节阀、隔膜阀、止回阀、蝶阀等具有不同的材质和不同的功能的阀门产品，因而非流动资产的占比较高。

2.流动资产结构及变化分析

企业的流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等，评估基准日及前两年各期末，其主要构成如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 8 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	12,486,257.76	16%	16,184,003.05	19%	1,919,361.10	3%
应收票据	4,384,797.80	5%	4,555,291.00	5%	8,430,000.00	11%

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 8 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应收账款	17,851,080.46	22%	22,154,790.73	26%	24,707,694.36	33%
预付账款	3,855,618.54	5%	2,330,959.12	3%	1,161,023.42	2%
其他应收款	2,817,537.92	4%	1,974,776.87	2%	641,635.88	1%
存货	38,776,571.33	48%	38,055,242.57	45%	37,193,042.33	50%
合计	80,171,863.81	100%	85,255,063.34	100%	74,052,757.09	100%

从流动资产构成来看,企业应收账款、存货占流动资产的比例较大,两项合计占流动资产比例在 70%,较为平稳,这是由公司业务的经营特点所决定的。

3.非流动资产结构及变化分析

公司非流动资产为固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产等,评估基准日及前两年各期末,其主要构成如下表所示:

金额单位:人民币元

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 8 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
固定资产	83,278,207.32	61%	100,871,178.53	83%	97,385,682.15	80%
在建工程	29,382,848.17	22%	0.00	0%	1,402,886.42	1%
无形资产	20,993,398.66	15%	20,367,319.77	17%	20,038,681.93	16%
递延所得税资产	2,566,232.41	2%	103,891.27	0%	372,411.36	0%
合计	136,220,686.56	100%	121,342,389.57	100%	122,291,834.86	100%

4.负债结构及变化分析

评估基准日及前两年,公司各类负债结构及变动情况如下:

金额单位:人民币元

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 8 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	6,949,420.09	3.76%	8,260,862.82	4.78%	8,903,000.48	5.42%
预收款项	1,054,116.83	0.57%	1,492,272.42	0.86%	1,479,458.30	0.90%
应付职工薪酬	372,382.67	0.20%	1,014,897.74	0.59%	149,182.78	0.09%
应交税费	379,899.86	0.21%	2,279,444.65	1.32%	1,133,280.58	0.69%
应付利息	317,412.58	0.17%	297,630.36	0.17%	760,078.00	0.46%

项目	2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2015 年 8 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他应付款	2,153,468.55	1.16%	47,196,193.60	27.30%	63,182,444.89	38.47%
一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	10.81%	40,000,000.00	23.14%	35,000,000.00	21.31%
长期借款	125,000,000.00	67.55%	25,000,000.00	14.46%	10,000,000.00	6.09%
其他非流动负债	28,817,570.00	15.57%	47,335,313.00	27.38%	43,633,141.66	26.57%
合计	185,044,270.58	100%	172,876,614.59	100%	164,240,586.69	100%

评估基准日，公司的负债主要为其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和其他非流动负债为主，四者合计占负债总额的比重均在 90%以上。各项负债金额基本保持稳定。

5. 偿债能力分析

评估基准日及前两年，公司主要偿债能力指标情况如下：

项目	2013 年 12 月 31 日/ 2013 年度	2014 年 12 月 31 日/ 2014 年度	2015 年 8 月 31 日/ 2015 年 1-8 月
流动比率	257%	85%	67%
速动比率	133%	47%	33%
资产负债率	86%	84%	84%
利息保障倍数	1	1.00	0.35

6. 营运能力分析

评估基准日及前两年，公司主要营运能力指标情况如下：

项目	2013 年	2014 年	2015 年 1-8 月
应收账款周转率(次)	6	4	3.56
存货周转率(次)	2	2	2.00
总资产周转率(次)	0	0	0.41

(四)对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整
无。

五、收益预测的假设条件

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位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方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；企业的现金流在每个预测期间的中期产生，如在一个预测年度内，现金流在年中产生，而非年终产生。

4.假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

六、评估计算及分析过程

(一) 收益法具体方法和模型的选择

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n ：永续期预期自由现金流量；

r ：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

n ：预测期；

i ：预测期第*i*年；

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中： r_f ：无风险收益率；

MRP: 市场风险溢价;

β_L : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括货币资金, 本次评估采用成本法进行评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债, 包括预付账款、其他应收款、递延所得税资产、其他非流动资产、应付账款、应付利息、其他应付款、其他非流动负债等, 本次评估采用成本法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二)收益期和预测期的确定

1.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常, 没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定, 或者上述限定可以解除, 并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营, 相应的收益期为无限期。

2.预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测, 而远期收益预测的合理性相对较差, 按照通常惯例, 评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。根据企业的发展规划及所处行业特点, 预测期按 5 年确定(2015 年 9 月~2020 年)。

(三)预测期的收益预测

1.主营业务收入的预测

中核苏阀横店机械有限公司是国家级的高新技术企业，公司经营范围以工业阀门、机电产品、金属制品的设计、制造、加工、销售；以及自营进出口业务。公司业务主要从事应用于闸阀、截止阀、球阀、调节阀、隔膜阀、止回阀、蝶阀等具有不同的材质和不同的功能的 24000 多个阀门产品的研发、生产和销售。

(1)历史主营营业收入分析

根据企业的历史数据、相关预测数据以及企业经营部门和财务人员提供的相关信息资料，历年主营业务收入情况如下：

金额单位：人民币元

产品/业务名称	2012年	2013年	2014年	2015年1-8月
阀门组件类	75,078,845.29	95,222,275.25	87,965,371.75	52,134,740.07
合计	75,078,845.29	95,222,275.25	87,965,371.75	52,134,740.07

(2)主营业务收入预测

苏阀横店的主要产品包括碳钢、合金钢、高合金钢、不锈钢、双相不锈钢等五大类铸钢产品，产品类型涵盖闸阀、截止阀、止回阀、蝶阀、球阀、旋塞阀、控制阀、料浆阀等阀类铸件产品，履带板、后桥、桥壳等工程机械铸件产品，以及涵盖铁路机车、船舶及其他矿山机械铸件等。

由于企业基本上采用的是订单生产方式，且各种阀门也因客户需求的不同而品种规格繁多，在销售过程中，也是根据实际重量来统计的。基于企业经营特点及业务承接、设计、生产流程，经了解，企业的项目周期通常约为 1-2 个月，经与相关业务人员及项目经理沟通后，最终统计出 2015 年 9-12 月和 2016 年各客户的实际订单数以及意向订单数。

截止 2015 年 11 月 30 日，苏阀横店的订单情况如下：

月份	客户数	订单金额(万元)
2015 年 9 月	22	460.47
2015 年 10 月	28	965.02
2015 年 11 月	24	429.41
合计		1,854.90

根据企业所处行业的行业分析，国家发改委于 2009 年 5 月 12 日公布《装备制造业技术进步和技术改造投资方向(2009-2015)》，承压铸

钢件技术及设备被列入先进制造领域，进行优先、重点发展。国家为了加强行业管理，促进铸造行业节能减排和转型升级，推进铸造行业健康有序协调发展，更好地为装备制造业服务，工信部发布了 2013 年第 26 号公告《铸造行业准入条件》。截止到 2014 年，国内已有大批低端铸造企业被强制淘汰，但对于高端铸件产品的企业来讲，却是发展良机。此外，2015 年，美国石油学会将 API SPE 20A 规范列入强制认证规范，这意味着今后承压铸钢件要应用于国际石油石化领域用，必须通过该 API 认证。苏阀横店率先获取该消息并积极启动该项认证，并以全球前四名取得申请号。

苏阀横店的产品质量较好、售后服务标准较高等原因，CASTECH SOLUTIONS 公司外销出口业务由今年的 800 多万增加到 2016 年的 2500 多万，销售订单已确定。2016 年公司生产的产品主要以核电、冶金方面的产品为主，国内公司因核电、石油行业的复苏，2016 年意阀、伟尔、阀迹沃等公司的订单也较今年增长较多。

综上，苏阀横店未来 2015 年 9-12 月至 2020 年预测收入如下：

金额单位：人民币元

产品/业务收入	销售收入					
	2015 年 9-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
阀门组件类	31,242,438.43	124,786,324.79	143,504,273.50	157,854,700.85	173,640,170.94	182,322,179.49
合计	31,242,438.43	124,786,324.79	143,504,273.50	157,854,700.85	173,640,170.94	182,322,179.49

(3)其他业务收入预测

企业的其他业务收入为废渣收入、土地出租收入等。废渣收入主要根据历史年度占主营业务收入比例进行测算；土地出租收入主要根据签订的土地租赁合同，按照实际情况进行预测。具体预测数据如下：

金额单位：人民币元

业务项目	2015 年 9-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
废渣收入	1,546,113.16	2,495,726.50	2,870,085.47	3,157,094.02	3,472,803.42	3,646,443.59
土地出租收入		689,600.00	689,600.00	689,600.00	689,600.00	689,600.00
其他业务收入	1,546,113.16	3,185,326.50	3,559,685.47	3,846,694.02	4,162,403.42	4,336,043.59

2.主营业务成本预测

苏阀横店的主营业务成本主要为研发和生产各种不同材质和不同功能的阀门过程中所产生的各项成本。本次评估假定企业未来的产销一致，即以后年度的产量等于销量，主营业务成本等于生产成本。

企业的生产成本主要核算在各产品的生产加工过程中所发生的各种成本，由原辅料、人工费用、制造费用、电费构成。原辅料为企业生产产品时采购和使用的材料等；人工费用是车间管理人员的工资薪金；制造费用是企业在生产加工过程中发生的费用；电费为企业生产加工过程中所使用的部分。

(1)原辅料

企业使用的原材料主要是废钢、硅铁、纯铁、生铁、高碳锰铁、电解镍、金属锰等材料。本次评估假设未来年度原材料价格变动幅度不大。因此，预测的原材料参照以前年度占销售收入的比例确定。原辅料具体预测如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2015年9-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
原辅料	14,371,521.68	57,401,709.40	66,011,965.81	72,613,162.39	79,874,478.63	83,868,202.56

(2)制造费用

制造费用主要是企业在生产过程中发生的费用，具体内容包括：车间管理人员的工资、修理费、生产用固定资产折旧费、差旅费、低值易耗品摊销、劳动保护费、运输费、设备租赁费、拍片费等。

大部分制造费用的变动趋势与主营业务收入相一致，因此参考企业历年的费用水平和同行业类似企业的经验，确定各项费用占主营业务收入的比例，将该比例乘以预测的主营业务收入，并考虑一定的递增或递减幅度，预测未来的这部分制造费用；对于与主营业务收入变动不相关的项目(如：设备租赁费)，则按个别情况具体分析预测；对于车间管理人员的工资，则依据企业提供的未来用工计划及职工薪酬规划体系进行预测；对于固定资产折旧费，根据企业一贯执行的会计政策和现有固定资产的情况进行预测。

制造费用具体预测如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2015年9-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
工资	462,353.09	1,456,412.24	1,529,232.85	1,605,694.49	1,685,979.21	1,770,278.17
折旧费	2,838,928.29	8,516,784.86	8,516,784.86	8,517,246.89	8,517,674.27	5,831,229.08
修理费	223,416.59	892,354.63	1,026,207.82	1,128,828.61	1,241,711.47	1,303,797.04
水费	46,863.66	187,179.49	215,256.41	236,782.05	260,460.26	273,483.27
办公费	35,956.62	113,263.35	118,926.52	124,872.85	131,116.49	137,672.31
差旅费	27,498.57	109,832.84	126,307.76	138,938.54	152,832.39	160,474.01
检验费	80,565.93	321,790.72	370,059.33	407,065.26	447,771.78	470,160.37
低值易耗品摊销	482,162.03	1,925,817.28	2,214,689.87	2,436,158.86	2,679,774.75	2,813,763.48
招待费	16,894.32	67,478.08	77,599.79	85,359.77	93,895.74	98,590.53
质量保证费	47,136.01	188,267.28	216,507.37	238,158.11	261,973.92	275,072.62
技术服务费	5,000.00	15,802.50	16,592.63	17,422.26	18,293.37	19,208.04
设备租赁费	32,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00
其他	9,989.49	31,466.89	33,040.24	34,692.25	36,426.86	38,248.21
劳动保护费	173,906.18	694,603.69	798,794.24	878,673.67	966,541.03	1,014,868.09
交通运输费	205,726.52	821,698.24	944,952.98	1,039,448.28	1,143,393.10	1,200,562.76
拍片费	330,449.66	1,319,858.51	1,517,837.29	1,669,621.02	1,836,583.12	1,928,412.28
加工费	35,556.88	142,018.76	163,321.57	179,653.73	197,619.10	207,500.05
通行费	4,467.00	14,071.05	14,774.60	15,513.33	16,289.00	17,103.45
通讯通信费	12,161.43	38,308.50	40,223.93	42,235.13	44,346.88	46,564.23
合计	5,071,032.26	16,953,008.91	18,037,110.06	18,892,365.07	19,828,682.75	17,702,987.98

(3) 人工费用

生产人员的人工费用依据企业提供的未来用工计划及职工薪酬规划体系进行预测。具体预测如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2015年9-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
生产人员数量	170	173	176	178	180	180
年平均工资	56,522.26	59,348.37	62,315.79	65,431.58	68,703.16	72,138.32
人工费用	3,202,928.13	10,267,268.73	10,967,579.54	11,646,821.68	12,366,569.09	12,984,900.00

(4) 电费

考虑到此类费用变动趋势与主营业务收入相一致，因此参考企业历年的费用水平来确定占主营业务收入的比重，将该比重乘以预测的主营

业务收入来预测未来的这部分费用。电费具体预测如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2015 年 9-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
电费	3,436,668.23	13,726,495.73	15,785,470.09	17,364,017.09	19,100,418.80	20,055,439.74

基于上述方法及思路，预测期内生产成本，即主营业务成本的预测数据如下：

金额单位：人民币元

项目名称	2015 年 9-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
原辅料	14,371,521.68	57,401,709.40	66,011,965.81	72,613,162.39	79,874,478.63	83,868,202.56
人工费用	3,202,928.13	10,267,268.73	10,967,579.54	11,646,821.68	12,366,569.09	12,984,900.00
制造费用	5,071,032.26	16,953,008.91	18,037,110.06	18,892,365.07	19,828,682.75	17,702,987.98
电费	3,436,668.23	13,726,495.73	15,785,470.09	17,364,017.09	19,100,418.80	20,055,439.74
小计	26,082,150.29	98,348,482.76	110,802,125.50	120,516,366.24	131,170,149.28	134,611,530.29

(5)其他业务成本

企业的其他业务成本主要为销售废料过程中产生的整理费用、运输费用、人工费用等成本，根据历史年度废料销售占废渣收入的比例，将该比例乘以预测的废渣收入来预测未来的这部分费用。具体预测如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2015 年 9-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
销售废料	773,056.58	1,247,863.25	1,435,042.74	1,578,547.01	1,736,401.71	1,823,221.79

3.营业税金及附加的预测

企业的营业税金及附加包括：城市维护建设税、教育税附加及地方教育费附加。

根据税法规定，城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加分别按流转税(增值税及营业税)的 5%、3%、2%缴纳；增值税销项税按应税收入 17%缴纳，进项税按 17%抵扣；本次评估分别按相关计税依据计算应缴付的营业税金及附加。

预测期内的营业税金及附加预测数据详见下表：

金额单位：人民币元

项目	2015 年 9-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
----	---------------	--------	--------	--------	--------	--------

项目	2015年9-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
城市维护建设税	126,539.48	477,249.42	548,568.67	603,378.08	663,594.49	696,781.73
教育费附加	75,923.69	286,349.65	329,141.20	362,026.85	398,156.70	418,069.04
地方教育费附加	50,615.79	190,899.77	219,427.47	241,351.23	265,437.80	278,712.69
合计	253,078.97	988,978.83	1,131,617.33	1,241,236.17	1,361,668.98	1,428,043.46

4. 营业费用的预测

营业费用是指销售部门在日常经营中所发生的各项费用。企业营业费用的内容主要是销售人员工资、差旅费、业务招待费等。评估人员分别根据费用的实际情况对各项费用进行测算。对于变动趋势与主营业务收入或成本相一致的部分营业费用，参考历年情况，结合同行业类似企业的经验，确定各项费用占主营业务收入或成本的比例，将该比例乘以预测的主营业务收入或成本，预测未来这部分营业费用；

对于与主营业务收入变动不相关的项目，则按个别情况具体分析预测。如：对于通讯费等，根据前一年发生的费用按固定比例增长的方式进行预测；职工薪酬则依据企业提供的未来用工计划及职工薪酬规划体系进行预测。

预测期内的营业费用总额预测数据详见下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年9-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
营业费用	928,922.84	3,857,183.10	4,526,997.05	5,112,015.58	5,654,850.06	5,937,545.33

5. 管理费用的预测

管理费用是指管理部门在日常经营管理中所发生的各项费用，包括工资、折旧、税费、办公会务费、摊销费用、差旅费、业务招待费、研发费用等。评估人员分别根据费用的实际情况对各项管理费用单独进行测算。

对于变动趋势与主营业务收入或成本相一致的部分管理费用，参考历年情况，结合同行业类似企业的经验，确定各项费用占主营业务收入或成本的比例，将该比例乘以预测的主营业务收入或成本，预测未来这部分管理费用。

对于与主营业务收入变动不相关的项目，则按个别情况具体分析预

测。如：对于办公会务费、业务招待费、差旅费等，根据前一年发生的费用按固定比例增长的方式进行预测；职工薪酬则依据企业提供的未来用工计划及职工薪酬规划体系进行预测；折旧及摊销则根据企业一贯执行的会计政策和存续及新增固定资产、无形资产的情况进行预测。

预测期内的管理费用总额预测数据详见下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年9-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
管理费用	2,487,132.06	9,323,032.31	10,012,471.31	10,580,202.60	11,080,451.99	11,520,671.86

6. 财务费用的预测

企业财务费用主要为贷款的利息，评估人员根据企业现有借款、运营所需的营运资金及资本性支出所需资金，对企业所需贷款额进行了测算，并测算了相应的财务费用。预测期内的财务费用预测数据详见下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年9-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
财务费用	703,333.33	2,110,000.00	2,110,000.00	2,110,000.00	2,110,000.00	2,110,000.00

7. 营业外收支的预测

企业历年的营业外收支主要为财政补贴收入、固定资产出售等相关收入，这些项目都是主营业务以外发生的小额收支或偶发费用，故不作预测。

8. 企业所得税的预测

由于企业是高新技术企业，自2014年起证书有效期为3年，根据政策，被评估单位执行15%企业所得税率；2017年起执行25%企业所得税率。预测期内需缴纳的所得税具体情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2015年9-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
所得税率	15%	15%	25%	25%	25%	25%
所得税	100,604.58	1,803,697.34	4,261,426.26	5,140,756.82	6,172,263.08	7,306,802.59

9. 折旧及摊销的预测

在企业的各项期间费用中包括了折旧及摊销，这些费用是不影响企业现金流的，应该从企业的税后净利润中扣除，因此需要根据企业以前

年度的实际发生情况和未来的发展规划，测算出各项折旧及摊销的金额。

(1) 预测期内的折旧及摊销

① 存续资产的折旧及摊销

纳入本次评估范围的固定资产为房屋建筑物、设备类，无形资产为土地使用权、软件，评估人员以基准日企业的资产账面原值为计提资产折旧及摊销的基数，按照资产的折旧年限计提折旧及摊销；同时考虑提完折旧及摊销后相应资产达到经济使用年限后再次购置的情况，综合计算得出预测期内存续资产的折旧额及摊销额。

② 新增资产的折旧及摊销

新增资产的折旧及摊销预测，主要是根据企业对未来发展所需要的资本性支出确定的。评估人员根据企业提供的资本性支出计划，在与相关人员沟通后，考虑未来各年企业对现有资产的更新替换的支出，确定新增资产的情况，并且结合企业的折旧及摊销政策进行预测。

预测期内的折旧及摊销预测数据详见下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年9-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
预测期内折旧及摊销	3,164,069.41	9,097,566.22	9,041,916.95	9,139,309.01	9,137,850.22	6,450,119.36

(2) 永续期的折旧及摊销

永续期的折旧及摊销预测步骤为：

① 将各类现有资产按年折旧及摊销额按剩余折旧及摊销年限折现到预测末现值；将该现值再按经济年限折为年金；折现率的确定详见相关说明；

② 将各类资产下一周期更新支出对应的年折旧及摊销额按折旧及摊销年限折现到下一周期更新时点，再折现到预测末现值；该现值再按经济年限折为年金；

③ 将各类现有资产的折旧及摊销额年金与更新支出对应的折旧及摊销额年金相加，最终得出永续期的折旧及摊销额。

经计算，苏阀横店永续年折旧及摊销为 6,223,272.15 元。

10. 资本性支出

(1) 预测期内的资本性支出

企业资本性支出的预测，是对在进行项目的后续投入、新设备购置和资产更新投资等部分支出的测算，主要是根据企业的未来发展规划确定的。经分析，在维持现有规模并稳定发展的前提下，企业未来的资本性支出包括未来需要进行维持现有营业能力所必需的更新投资支出和未来新购置设备的费用。

企业预测期内的资本性支出情况如下表：

金额单位：人民币元

资产类别	2015年9-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
在建工程投资	0.00	5,497,113.58	0.00	0.00	0.00	0.00
土建		5,497,113.58		0.00	0.00	0.00
新设备购置	46,500.00	22,500.00	27,000.00	15,000.00	10,500.00	0.00
机器设备	6,000.00	9,000.00	9,000.00	6,000.00	6,000.00	0.00
电子设备	40,500.00	13,500.00	18,000.00	9,000.00	4,500.00	0.00
存续资产更新投资	0.00	0.00	756,800.00	0.00	0.00	0.00
资本性支出合计	46,500.00	5,519,613.58	783,800.00	15,000.00	10,500.00	0.00

(2) 永续期的资本性支出

永续期的资本性支出则是按各类资产的经济寿命年限考虑其定期更新支出并年金化计算得出的。经计算，永续期资本性支出为 4,742,088.55 元。

11. 营运资金追加额的预测

营运资金是保证企业正常运行所需的资金，是不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产与不含带息负债和非经营性负债的流动负债的差值。

预测营运资金前，评估人员首先核实和分析各科目中各种不正常因素，必要时进行剔除处理。在此基础上，对营运资金影响重大的科目，如应收账款、应付账款和存货，主要根据该类科目以前年度的周转率结合企业的实际情况进行测算；对于与企业业务收入相关的资产和负债，如预收账款、预付账款中的经营性款项等，依据以前年度各科目占营业收入和营业成本的比例，并适当调整后计算得出；其他应收款和其他应付款考虑固定的增长率进行预测；货币资金保留量主要是考虑企业保持

每月应付的管理费用、营业费用等期间费用、相关税费以及人员工资支出所需要保留的最低货币资金量来确定的。

企业不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产包括应收账款、预付账款、其他应收款、存货等科目；不含带息负债和非经营性负债的流动负债包括应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费等科目。

营运资金=流动资产(不含现金及等价物和非经营性资产)-流动负债(不含带息负债和非经营性负债)；

营运资金追加额=当年营运资金-上年营运资金。

营运资金追加额的预测数据如下：

金额单位：人民币元

项目	2015年9-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
营运资金	42,430,000.00	59,280,000.00	67,770,000.00	74,300,000.00	81,460,000.00	84,790,000.00
营运资金追加额/收回额	1,730,000.00	16,850,000.00	8,490,000.00	6,530,000.00	7,160,000.00	7,160,000.00

12.明确的预测期内自由现金流的预测

企业现金流=息税前利润-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

经测算，企业自由现金流量如下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年9-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
净利润	1,460,272.94	10,292,413.69	12,784,278.79	15,422,270.46	18,516,789.25	21,920,407.76
加：利息费用*(1-所得税率)	597,833.33	1,793,500.00	1,582,500.00	1,582,500.00	1,582,500.00	1,582,500.00
息税前利润	2,158,710.86	13,889,611.03	18,628,205.05	22,145,527.28	26,271,552.34	30,809,710.35
加：折旧及摊销	3,164,069.41	9,097,566.22	9,041,916.95	9,139,309.01	9,137,850.22	6,450,119.36
减：资本性支出	46,500.00	5,519,613.58	783,800.00	15,000.00	10,500.00	0.00
营运资金追加额	1,730,000.00	16,850,000.00	8,490,000.00	6,530,000.00	7,160,000.00	7,160,000.00
营业现金流量	3,445,700.00	-1,186,100.00	14,134,900.00	19,599,100.00	22,066,600.00	22,793,000.00

13.永续期企业现金流的计算

考虑到企业 2020 年达到相对稳定的状态，故确定永续期的年现金流与预测末年的情况基本相同，按 2020 年的现金流调整确定。具体需

要调整的事项为所得税、利息费用、折旧及摊销、资本性支出和营运资金追加额。

A.所得税

根据企业所得税法规定，企业预测期后每年的所得税率为 25%，永续期所得税为 7,226,674.06 元。

B.折旧及摊销

如上文分析，预测期后每年的折旧费为 6,223,272.15 元。

C.资本性支出

如上文分析，预测期后每年的资本性支出金额为 4,742,088.55 元。

D.营运资金追加额

由于预测期后企业经营相对稳定，营运资金不再发生变动，故确定永续期企业的营运资金追加额为 0.00 元。

(四)折现率的确定

折现率是将未来有限期的预期收益换算成现值的比率。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 **WACC**。

公式：

$$WACC = K_e \times [E/(E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D/(E + D)]$$

式中， E ：权益的市场价值

D ：债务的市场价值

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T ：被评估企业的所得税率

①权益资本成本按国际通常使用的 **CAPM** 模型进行求取：

$$K_e = R_f + \beta_L \times RP_m + R_c$$

式中， R_f ：无风险收益率

β_L ：权益的系统风险系数

RP_m ：市场风险溢价

R_c ：企业特定的风险调整系数

A.无风险报酬率 R_f

经查阅 Wind 资讯网，近期发行的 10 年期国债在基准日的收益率平均为 3.3252%，因此本次无风险利率取 3.3252%。

B. 企业风险系数 β_L

根据 Wind 资讯查询的与企业类似的上市公司沪深 A 股股票 100 周 (2012.8.31-2015.8.31) 的 β_L 参数估计值计算确定，具体确定过程如下：

首先根据公布的类似上市公司 β_{Beta} 计算出各公司无财务杠杆的 β_{Beta} ，即 0.8054。然后根据可比公司的资本结构确定企业的目标资本结构 D/E ，由此得到企业有财务杠杆的 β_{Beta} ：

当企业所得税税率为 15% 时，企业有财务杠杆的 β_{Beta} 为 0.8180；

当企业所得税税率为 25% 时，企业有财务杠杆的 β_{Beta} 为 0.8165。

C. 市场风险溢价 RP_m

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率。根据公司内部统计资料，2013 年度市场风险溢价 RP_m 取 7.15%。

D. 企业个别风险调整系数 R_c

企业个别风险调整系数是根据待估企业与所选择的对比企业在企业特殊经营环境、企业规模、经营管理、抗风险能力、特殊因素所形成的优劣势等方面的差异进行的调整系数。

被评估单位是该行业的知名企业，但企业在治理结构、管理水平、抵抗行业风险等方面相比上市公司尚有差距，故取其个别风险调整系数 2.0%。综上考虑确定 $R_c=2.0\%$ 。

E. 权益资本报酬率

$$K_e = R_f + \beta_L \times RP_m + R_c$$

当企业所得税税率为 15% 时，权益资本成本 K_e 为 11.17%；

当企业所得税税率为 25% 时，权益资本成本 K_e 为 11.16%；

F. 债务资本成本 K_d 取出具报告时 1-3 年的贷款利率 5.00%。

② 加权平均资本成本 (WACC) 的确定

公式：

$$WACC = K_e \times [E/(E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D/(E + D)]$$

式中， E ：权益的市场价值

D ：债务的市场价值

K_e : 权益资本成本

K_d : 债务资本成本

T : 被评估企业的所得税率

当企业所得税税率为 15% 时, 加权平均资本成本(WACC)为 11.05%;

当企业所得税税率为 25% 时, 加权平均资本成本(WACC)为 11.03%。

(五)经营性资产评估结果

(1)营业性资产价值的确定

第一步, 预测期内各年净现金流按年中均匀流入流出考虑, 将各年的净现金流按WACC折到 2015 年 8 月 31 日年现值, 加总后得出企业的营业性资产价值。计算公式:

$$\text{营业性资产价值} = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i}$$

计算结果详见下表:

金额单位: 人民币元

年度	2015 年 9-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
净现金流量	3,445,700.00	-1,186,100.00	14,134,900.00	19,599,100.00	22,066,600.00	22,793,000.00
折现期	0.17	0.83	1.83	2.83	3.83	4.83
折现率	11.05%	11.05%	11.03%	11.03%	11.03%	11.03%
折现系数	0.9827	0.9164	0.8255	0.7435	0.6696	0.6031
折现值	3,386,036.36	-1,086,906.23	11,667,759.05	14,571,074.95	14,775,821.55	13,746,067.02

各年净现金流量折现值合计为 57,059,852.70 元, 即 5,705.99 万元。

第二步, 将永续期的企业净现金流量折为现值。如上分析, 永续期的企业年净现金流量为 24,743,700.00 元, 折现计算如下:

$$\text{现值} = 24,743,700.00 / 11.03\% / (1 + 11.03\%)^{4.83}$$

$$= 135,293,547.11 \text{ (元)}$$

$$= 13,529.35 \text{ (万元)}$$

$$\text{则企业营业性资产价值} = 5,705.99 + 13,529.35$$

$$= 19,235.34 \text{ (万元)}$$

(六)其他资产和负债的评估

1.溢余资产价值的确定

企业的溢余资产主要为评估基准日非正常需要的货币资金，考虑到：企业可以通过科学计划减少现金使用量，不需要为日常经营而保持巨额现金；基准日时点的货币资金不完全是该时点正常需要的货币资金金额；对预测期内企业营运资金中正常需要的最低现金保有量进行了预测。

根据企业生产经营活动的特点，确定其最低货币资金保有量为 387 万元，以企业基准日货币资金的账面值合计数减去最低现金保有量，计算得出溢余资金为 0.00 万元。

2.非经营性资产价值的确定

非经营性资产(负债)是指与该企业收益无直接关系的，不产生效益、也未参与预测的资产(负债)，按收益法评估后的值确定。经分析核实，评估基准日企业的非经营性资产如下：

金额单位：人民币元

内容或名称	账面价值	评估价值
预付账款	404,735.43	404,735.43
其他应收款	570,355.00	570,355.00
递延所得税资产	372,411.36	187,991.84
其他非流动资产	3,092,173.00	3,092,173.00
非经营性资产小计	4,439,674.79	4,255,255.27
应付账款	1,509,772.93	1,509,772.93
应付利息	760,078.00	760,078.00
其他应付款	40,000,000.00	40,000,000.00
其他非流动负债	43,633,141.66	8,223,246.39
非经营性负债小计	85,902,992.59	50,493,097.32
非经营性资产-负债	-81,463,317.80	-46,237,842.05

通过计算，企业的非经营性资产净值为 -46,237,842.05 元，即 -4,623.78 万元。

(七)收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体资产价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+对外长期股权投资

$$=19,235.34+0.00-4,623.78+0.00$$

$$=14,611.56 \text{ (万元)}$$

2. 付息债务价值的确定

截至评估基准日，企业有息债务价值为 4,500.00 万元。

3. 股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，苏阀横店的股东全部权益价值为：

股东全部权益价值=企业整体资产价值-有息负债价值

$$=14,611.56-4,500.00$$

$$=10,111.56 \text{ (万元)}$$

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受中核苏阀科技实业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要评估程序，对中核苏阀横店机械有限公司的股东全部权益价值在 2015 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)收益法评估结果

中核苏阀横店机械有限公司评估基准日总资产账面价值为 19,634.46 万元，总负债账面价值为 16,424.06 万元，净资产账面价值为 3,210.40 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 10,111.56 万元，增值额为 6,901.16 万元，增值率为 214.96%。

(二)资产基础法评估结果

中核苏阀横店机械有限公司评估基准日总资产账面价值为 19,634.46 万元，评估价值为 23,723.82 万元，增值额为 4,089.36 万元，增值率为 20.83%；总负债账面价值为 16,424.06 万元，评估价值为 12,883.07 万元，增值额为-3,540.99 万元，增值率为-21.56%；净资产账面价值为 3,210.40 万元，净资产评估价值 10,840.75 万元，增值额为 7,630.35 万元，增值率为 237.68 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	7,405.28	7,630.37	225.09	3.04
二、非流动资产	2	12,229.18	16,093.45	3,864.27	31.60

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	9,738.57	11,661.14	1,922.57	19.74
在建工程	6	140.29	140.29		
无形资产	7	2,003.87	3,964.01	1,960.14	97.82
递延所得税资产	8	37.24	18.80	-18.44	-49.52
其他非流动资产	9	309.22	309.22	-	-
资产总计	10	19,634.46	23,723.82	4,089.36	20.83
三、流动负债	11	11,060.74	11,060.74	0.00	0.00
四、非流动负债	12	5,363.31	1,822.32	-3,540.99	-66.02
负债总计	13	16,424.06	12,883.07	-3,540.99	-21.56
净资产	14	3,210.40	10,840.75	7,630.35	237.68

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 10,111.56 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 10,840.75 万元，两者相差 729.20 万元，差异率为 6.73%。

(四)评估结果的选取

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，是从资产的再取得途径考虑的。

收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

苏阀横店主要经营工业阀门、机电产品、金属制品的设计、制造、加工和销售，原材料的市场价格大幅波动对企业的生产成本产生重大影响。本次预测时是基于材料价格稳定的前提下进行的，但从钢材的历史价格分析，其价格变动大而频繁且无法合理预期。

金融危机之后的结构调整还没有结束，导致各国经济发展不均，拖累着世界经济的增长。目前，全球经济的复苏仍不可预知，而企业先后与 FLOWSERVE、Weir、Walworth、德国 KSB 等世界五百强企业达成合作关系，产品销往美国、德国、意大利、西班牙、加拿大、英国、

瑞士、澳大利亚等多个国家和地区，经济环境的变化对于收益法评估结论影响较大。

根据上述分析，资产基础法的评估值能够完整全面地反映一个企业的公允市场价值。本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：中核苏阀横店机械有限公司的股东全部权益价值评估结果为 10,840.75 万元。

本评估报告的结论没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价以及缺乏流动性可能产生的折价对评估对象价值的影响。

二、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明