

**浙江润鑫电器有限公司  
进行股权转让涉及的该公司  
股东全部权益价值**

**评估报告**

开元评报字[2016]482号

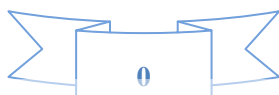


**开元资产评估有限公司**  
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一六年九月六日

## 目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评 估 报 告	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	31
五、评估基准日	31
六、评估依据	32
七、评估方法	33
八、评估程序实施过程和情况	43
九、评估假设	45
十、评估结论	46
十一、特别事项说明	49
十二、评估报告使用限制说明	50
十三、评估报告日	51
评 估 报 告 附 件	52



## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，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、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论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的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的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了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，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、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们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。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的注册资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

# 浙江润鑫电器有限公司进行股权转让 涉及的该公司股东全部权益价值 评估报告摘要

开元评报字[2016]482号

上海开能环保设备股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用收益法和资产基础法（成本法），对浙江润鑫电器有限公司进行股权转让涉及的该公司股东全部权益于2015年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

**一、评估目的：**浙江润鑫电器有限公司进行股权转让，为此需要对该公司的股东全部权益价值进行评估，本次评估目的是为该经济行为提供浙江润鑫电器有限公司股东全部权益价值的参考依据。

## 二、评估对象和范围：

评估对象：浙江润鑫电器有限公司股东全部权益；

评估范围：浙江润鑫电器有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债及其获利能力。按照公司提供的截至2015年12月31日业经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为16,242.57万元、10,986.41万元、5,256.16万元。

**三、本次评估的价值类型为市场价值。**

**四、本次评估基准日为2015年12月31日。**

**五、评估方法：**本次采用收益法（现金流量折现法）和资产基础法（成本法）两种方法进行评估，在分析各评估方法所得评估结果的合理性的基础上，最终以收益法（现金流量折现法）的评估结果作为最终评估结论。

## 六、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，浙江润鑫电器有限公司股东全部权益的评估价值为 31,940.00 万元（大写为人民币叁亿壹仟玖佰肆拾万元整）。

## 七、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估是在浙江润鑫电器有限公司提供数据的基础上进行的评估，评估基准日财务数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具瑞华审字【2016】31130007 号《审计报告》。除此之外未引用其他机构出具的报告结论。

### （二）产权瑕疵

浙江润鑫电器有限公司 2015 年 10 月完工了钢结构厂房一幢，未办理房屋所有权证。

（三）浙江润鑫电器有限公司于 2015 年 10 月 29 日继续被认定为高新技术企业，并取得由宁波市科学技术局、宁波市财政局、宁波市国家税务局、宁波市地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201533100139），认证有效期 3 年。

### （四）评估程序受到限制的情况

无。

### （五）评估资料不完整的情况

无。

### （六）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、本次委估的宗地（慈国用（2015）第 1818780 号）已设定他项权利，抵押给中国农业银行股份有限公司慈溪市支行，存续期限自 2015 年 5 月 5 日至 2018 年 2 月 22 日；委估的宗地（慈国用（2015）第 1814644 号、慈国用（2015）第 1814719 号）已设定他项权利，抵押给宁波慈溪农村商业银行股份有限公司，存续期限自 2015 年 3 月 18 日至 2018 年 2 月 20 日。

2、根据 2015 年 9 月 21 日的《房屋登记簿查阅证明》显示，慈房权证 2015 字第 016227 号、第 016228 号《房屋所有权证》于 2015 年 5 月 8 日抵押给中国农业银行股

份有限公司慈溪市支行；慈房权证 2015 字第 006968 号、第 006972 号《房屋所有权证》于 2015 年 3 月 19 日抵押给宁波慈溪农村商业银行股份有限公司。

3、被评估单位于 2014 年 7 月 20 日与宁波合力磁材有限公司签订了厂房(宗汉街道二塘新村庵东工业区)租赁协议，增加了 5630 平方米的生产厂房（12#、14#），房屋租赁期为 3 年，自 2014 年 8 月 15 日起至 2017 年 8 月 14 日止。

4、2015 年 12 月，又与相近的宁波合力磁材有限公司签订了厂房(宗汉街道二塘新村庵东工业区)租赁协议，增加了 3979 平方米的生产厂房（11#、15#），自 2016 年 1 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日。

（八）重大期后事项

无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

**评估报告的使用者需特别关注上述“特别事项说明”对评估结论的影响。**

**八、评估报告日**

本评估报告的评估报告日为 2016 年 9 月 6 日。

**以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。**

# 浙江润鑫电器有限公司进行股权转让 涉及的该公司股东全部权益价值 评估报告

开元评报字[2016]482号

上海开能环保设备股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用收益法和资产基础法（成本法），对浙江润鑫电器有限公司进行股权转让所涉及的该公司股东全部权益于2015年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

### （一）、委托方

#### 委托方企业名称、类型与组织形式

名称：上海开能环保设备股份有限公司（以下简称“开能环保公司”）

住 所：浦东新区川沙镇川大路518号

法定代表人：瞿建国

注册资本：人民币33182.1360万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：2001年02月27日

营业期限：2001年02月27日至不约定期限

统一社会信用代码/注册号：91310000703199757R

经营范围：水设备及相关环保产品、壁炉、烤炉（不含压力容器）、燃气器具、电热水器具（凭许可资质经营）、太阳能设备、空气调节设备的生产、销售、租赁及上述相关产品的技术咨询服务，自有房屋租赁，经营本企业自产产品及技术的进出口业务，经营本企业生产、科研所需原辅料、机械设备、仪器仪表、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)，经营进料加工及“三来一补”业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

## （二）被评估单位

### 1) 企业名称、类型与组织形式

名称：浙江润鑫电器有限公司(以下简称“润鑫电器公司”)

住 所：慈溪市宗汉街道二塘新村

法定代表人：邹国南

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：1998年02月24日

营业期限：自1998年02月24日至2018年02月23日

统一社会信用代码：91330282713327572Y

经营范围：电器配件、纯水设备、塑料制品制造、加工；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 2) 历史沿革：

浙江润鑫电器有限公司（以下简称“润鑫电器公司”），成立时由自然人邹国南、邹国森出资组建，原公司名称为“慈溪市润鑫电器有限公司”公司成立于1998年02月24日，初始注册资本人民币50.00万元，实收资本人民币50.00万元，其中自然人邹国南出资40.00万元(占注册资本80%)，邹国森出资10.00万元(占注册资本20%)，以上出资情况业经慈溪铭正会计师事务所出具“慈铭会验字（1998）第27号”验资报告审验。

2004年12月，根据公司股东会决议和修改后章程，公司申请增加注册资本人民币100.00万元，由原股东同比例增资，变更后注册资本150.00万元，以上出资情况业经慈溪弘正会计师事务所有限公司出具“慈弘会验字（2004）第791号”验资报告审验。

2007年7月，根据公司股东会决议，自然人股东邹国森将其持有公司20%的股权全部转让给陈霞庆，股权转让后邹国南出资120.00万元，占注册资本80%，陈霞庆出资30.00万元，占注册资本20%。



2011年6月,根据公司董事会决议和修改后章程,公司申请增加注册资本人民币450.00万元,由原股东同比例增资,变更后注册资本600.00万元,以上出资情况业经慈溪永敬会计师事务所有限公司出具“慈永会内验(2011)426号”验资报告审验。

2014年12月,经股东会决议和修改后章程,公司申请增加注册资本人民币400.00万元,全部已由股东邹国南以货币资金于2015年10月26日前认缴,变更后注册资本1,000.00万元。

2015年1月,经股东会决议,公司名称变更为“浙江润鑫电器有限公司”。

2015年10月经公司董事会决议通过,同意股东邹南国将其持有的公司46.09%的股权作价145,186,140.00元人民币转让给上海开能环保设备股份有限公司;同意股东陈霞庆将其持有的公司6.29%的股权作价19,813,860.00元人民币转让给上海开能环保设备股份有限公司,2015年11月签订了股权转让协议并修改了公司章程,并于2015年12月08日换发了新的营业执照。

经以上历次多次增资及股权转让后,截至评估基准日,股权结构如下:

股东名称	实收资本 (万元)	实收资本 比例	认缴注册资本 (万元)	认缴比例
上海开能环保设备股份有限公司	523.80	52.38%	523.80	52.38%
邹国南	419.10	41.91%	419.10	41.91%
陈霞庆	57.10	5.71%	57.10	5.71%
合计	1000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

### 3) 被评估单位近三年财务、经营状况

(1) 公司近三年一期的资产负债表(单位:元):

项目	2012年末	2013年末	2014年末	2015年12月
总资产	54,876,023.95	71,326,002.57	133,101,563.61	162,425,741.37
总负债	43,678,852.99	57,387,710.39	115,964,769.56	109,864,134.50
股东权益	11,197,170.96	13,938,292.18	17,136,794.05	52,561,606.87

(2) 公司近三年一期的利润表(单位:元)

项目	期间			
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度

一、营业收入	84,207,418.35	101,203,684.52	182,319,831.79	232,115,436.62
减:营业成本	71,108,961.03	85,805,370.96	150,792,144.57	177,097,864.56
营业税金及附加	299,434.29	658,158.10	321,803.78	951,025.61
销售费用	1,365,746.02	1,249,216.50	2,131,027.33	1,404,079.57
管理费用	9,983,841.02	9,864,314.33	14,409,995.40	15,767,280.45
财务费用	907,093.00	699,805.55	-203,717.65	-1,320,103.53
资产减值损失			870,734.93	2,899,106.39
二、营业利润(亏损以“-”填列)	542,342.99	2,926,819.08	13,997,843.43	35,316,183.57
加:营业外收入	185,869.32	522,651.58	1,147,919.22	1,789,254.60
减:营业外支出	104,786.95	49,222.28	2,615.78	120,196.96
其中:非流动资产处置损失				
三、利润总额(亏损以“-”填列)	623,425.36	3,400,248.38	15,143,146.87	36,985,241.21
减:所得税费用	96,683.44	550,545.34	2,441,846.55	5,560,428.39
四、净利润(净亏损以“-”填列)	526,741.92	2,849,703.04	12,701,300.32	31,424,812.82

上述 2012、2013 年业经慈溪弘正会计师事务所有限公司审计、2014 年及评估基准日财务数据业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了瑞华专审字(2015)31130013 号、瑞华审字(2016)31130007 号《审计报告》,上述审计报告均为标准无保留意见审计报告。

#### 4) 其他需要说明的被评估单位状况

(1) 被评估单位现采用的主要会计政策:

- ①会计期间: 会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止;
- ②记账本位币: 以人民币为记账本位币;
- ③现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资;

- ④应收款项包括应收账款、其他应收款等。

### 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：

- a 债务人发生严重的财务困难；
- b 债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；
- c 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- d 其他表明应收款项发生减值的客观依据。

### 坏账准备的计提方法

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

#### A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
非关联方账龄组合	与本公司的关联关系及账龄结构
关联方组合	与本公司的关联关系

#### B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

单项金额不重大的应收款项及经过单独减值测试没有发现减值的单项金额重大的应收款项采用账龄分析法计提坏账准。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年,下同)	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00
3-4 年	50.00	50.00
4 年以上	100.00	100.00

#### 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：账龄较长，对方无力偿还或者失去联系，现与对方无供销关系，或者与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁，收回可能性极小的应收款项。

坏账转回：如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

#### ⑤ 存货

存货的分类：存货主要包括原材料、在产品、库存商品、发出商品等。

存货取得和发出的计价方法：

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

#### 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

存货的盘存制度为永续盘存制。

## ⑥ 固定资产及累计折旧

### a 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### b 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	10-20	5	4.75-9.5
机器设备	年限平均法	5-10	5	9.5-19
运输设备	年限平均法	5-10	5	9.5-19
办公及其他设备	年限平均法	5	5	19

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### c 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## ⑦ 借款费用

本公司为筹集经营所需资金等而发生的借款费用计入当期损益。为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前计入有关固定资产的购建成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后，计入当期损益。

## ⑧ 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税。本期产品出口应税收入采用“免、抵、退”办法，产品出口退税率为15%。
营业税	应税收入的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税和出口退税免抵税额的5%缴纳
教育费附加	按实际缴纳的流转税和出口退税免抵税额的3%缴纳
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税和出口退税免抵税额的2%缴纳
地方水利建设基金	按销售收入的0.1%缴纳
企业所得税	按照本年度应纳税所得额的15%缴纳企业所得税。

### （三）、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为浙江润鑫电器有限公司及其股东、上海开能环保设备股份有限公司和国家法律法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

浙江润鑫电器有限公司进行股权转让，为此需要对该公司的股东全部权益价值进行评估，本次评估目的是为该经济行为提供浙江润鑫电器有限公司股东全部权益价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本次评估对象为润鑫电器公司股东全部权益价值。

### （二）评估范围

本次评估范围为浙江润鑫电器有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债及其获利能力。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为所涉及的委托评估对象和评估范围一致。本次被评估单位提供的数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了

瑞华审字（2016）31130007号《审计报告》，上述审计报告均为标准无保留意见审计报告。

### 1、对企业价值影响较大的主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

至评估基准日2015年12月31日被评估单位的资产总额为16,242.57万元；总负债10,986.41万元；股东全部权益5,256.16万元。

#### （1）流动资产

流动资产为111,124,099.42元（其中：货币资金27,201,267.30元，应收票据500,000.00元，应收账款56,977,903.07元，预付账款4,257,393.17元，其他应收款638,336.69元，存货21,507,062.43元，其他流动资产42,136.76元）；其中实物资产中，原材料系购买的银色单柄龙头、不锈钢直管、小螺帽等，产成品主要为各种净水器，如：超滤龙头净水器、厨下超滤净水器、壁挂管线式饮水机等；在产品系处于生产过程中的净水机等。

#### （2）非流动资产

①房屋建筑物：其账面原值24,156,358.07元，其账面净值18,975,035.65元；主要为厂房和办公楼，其中：已办理房屋所有权证的新厂区，总建筑面积22,618.01平方米；另有自建钢结构临时厂房一幢4108平方米，未办房屋所有权证；座落于闲置老厂区（宗汉街道怡园村），未办房屋所有权证，系自行搭建未报批。

委估的新厂区房屋建筑物位于慈溪市宗汉街道二塘新村；修建于2011年，主要为生产厂房及办公楼，兴建时间不长，施工质量较好，维护良好，均处于正常使用状态。

②机器设备：主要为注塑机、打包机、干燥机等，共计328台/套。其账面原值为26,563,052.46元，账面净值为19,802,321.94元；委估机器设备分布在被评估企业公司厂区生产车间内，均从国内购入，购置启用时间大部分为2005年至2015年间。被评估企业的制定了设备维护、保养等管理制度，一部分机器设备的使用年限较长，有些已报废，一部分设备使用年限较短，其维护保养良好，委估机器设备均能正常使用。

③车辆：主要为办公用小轿车，共12台，账面原值5,662,986.75元，账面净值2,657,835.13元；于2005年至2014年间购置，其中一部已报废处置，其他车辆维护保养正常，正常使用中。

④电子设备：主要为空调、投影仪、电脑等，共84台套，账面原值930,710.34

元，账面净值 230,432.22 元；均安装或放置于厂区生产车间及办公楼内；少部分购置时间使用时间长，其他至评估基准日能正常使用。

#### ⑤主要无形资产

A、土地使用权：共 3 宗，共计 15,601.00 平方米，已取得“慈国用（2015）第 1814644 号”“慈国用（2015）第 1818780 号”“慈国用（2015）第 1814719 号”土地使用权证，证载土地使用者为润鑫电器公司，取得方式为“出让”，土地用途为工业；账面净值 8,816,655.34 元；委估宗地的实际开发程度均为宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）、宗地红线内均场地平整，委估宗地上建有办公楼、厂房等工业实施。

B、软件及其他无形资产：主要为 2013 年外购的企业营运分析系统软件，账面价值 46,049.87 元。

C、账外无形资产——主要为润鑫公司的各种专利及商标，27 项实用新型专利、20 项外观设计专利和 7 项发明专利（包括评估基准日至评估报告出具日间取得），详见下表：

实用新型、外观设计和发明专利一览表

序号	专利名称	专利号	专利类型	专利授予日期
1	一种节水型反渗透纯水机	200610053420.1	发明专利	2012.11.21
2	一种健康型活水机	200910210089.3	发明专利	2013.3.20
3	一种纯水机	201210055211.6	发明专利	2014.12.10
4	一种纯水机	201110338677.2	发明专利	2015.4.22
5	一种纯水机	201210092647.2	发明专利	2015.4.15
6	一种纯水机	201210034572.2	发明专利	2015.4.15
7	一种纯水机	201210410363.3	发明专利	2015.8.5



8	一种纯水机的复合式滤芯	201220324792.4	实用	2013.1.30
9	一种膜壳组件	201220457165.8	实用	2013.3.6
10	一种双级滤瓶组件	201220457900.5	实用	2013.3.6
11	一种滤瓶	201220457895.8	实用	2013.3.6
12	滤瓶组件	201220457164.3	实用	2013.3.6
13	一种滤瓶组件	201220457886.9	实用	2013.3.27
14	一种手动冲洗阀	201220580600.6	实用	2013.4.10
15	一种压力便携式净水装置	201320004088.5	实用	2013.7.10
16	一种漏水保护装置	201320060143.2	实用	2013.8.7
17	一种纯水机龙头	201320223231.X	实用	2013.9.25
18	一种纯水机	201320280816.5	实用	2013.11.6
19	用于水路密封的O型密封圈	201320457845.4	实用	2013.12.25
20	一种净水器的滤瓶装置	201320492713.5	实用	2014.2.12
21	一种滤瓶组件	201420154409.4	实用	2014.8.20
22	一种双过滤净水处理装置	201420154533.0	实用	2014.9.3
23	一种壁挂式纯水机	201420223492.6	实用	2014.9.17
24	一种橱下式纯水机	201420223431.X	实用	2014.9.17
25	一种快换式净水器滤瓶组件	201420225931.7	实用	2014.9.17

26	龙头净水器	201420227114.5	实用	2014.9.17
27	一种家用净水机的控制器	201420340673.7	实用	2014.11.12
28	一种纯水机	201420593546.8	实用	2015.2.25
29	一种橱下纯水机	201420591853.2	实用	2015.2.25
30	一种橱下式纯水机	201420593639.0	实用	2015.2.25
31	一种滤瓶组件	201520264684.6	实用	2015.9.16
32	一种纯水机的滤瓶组件	201520261383.8	实用	2015.9.2
33	一种用于反渗透系统的水箱废水提 升器	ZL201520439580.4	实用	2016.1.20
34	一种壁挂式纯水机	ZL201520782414.4	实用	2016.3.2
35	壁挂式纯水机(1)	201330442990.0	外观	2014.1.29
36	壁挂式纯水机(2)	201330442988.3	外观	2014.3.12
37	壁挂纯水机	201430089911.7	外观	2014.7.23
38	橱下纯水机	201430076872.7	外观	2014.8.13
39	快换式净水器	201430076676.X	外观	2014.8.20
40	龙头净水器	201430076674.0	外观	2014.8.27
41	快接膜壳	201430076595.X	外观	2014.8.20
42	橱下纯水机	201430162707.3	外观	2014.12.10
43	橱下纯水机	201430162784.9	外观	2015.1.7

44	反渗透纯水机 (T13.8)	201430310849.X	外观	2015.2.4
45	反渗透纯水机 (M13.8)	201430310732.1	外观	2015.2.4
46	反渗透纯水机 (R0-44)	201430311109.8	外观	2015.2.4
47	净水杯 (RX-UB-1A)	201530008149.X	外观	2015.6.10
48	厨下反渗透纯水机 (RX-R0-5H)	201530008121.6	外观	2015.7.29
49	厨下反渗透净水机 (RX-R0-5F)	201530008567.9	外观	2015.7.29
50	滤芯 (三孔)	201530098808.3	外观	2015.8.19
51	滤芯 (两孔)	201530098768.2	外观	2015.8.26
52	台上箱式反渗透净水机 (RX-RT-5)	201530098766.3	外观	2015.9.2
53	箱式净水机 (RX-RG50-4A)	201530099005.x	外观	2015.9.2
54	反渗透净水机 (巨无霸)	ZL201530333861.7	外观	2016.1.13

账外商标共计 12 项，如下表：

序号	注册商标	注册号	核定使用商品类别	授权日	到期日	商标持有人	备注
1		10996852	11	2013年9月28日	2023年9月27日	润鑫电器	中国国家商标局
2		7731646	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
3		7731648	11	2011年4月14日	2021年4月13日	润鑫电器	中国国家商标局

4		7731650	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
5		7731651	11	2011年6月14日	2021年6月13日	润鑫电器	中国国家商标局
6		7731652	11	2011年3月14日	2021年3月13日	润鑫电器	中国国家商标局
7		7731653	11	2011年8月28日	2021年8月27日	润鑫电器	中国国家商标局
8		7731654	11	2011年3月14日	2021年3月13日	润鑫电器	中国国家商标局
9		7807789	11	2011年3月21日	2021年3月20日	润鑫电器	中国国家商标局
10		8179251	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
11		8179252	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
12		3525789	7	2004年10月21日	2024年10月20日	润鑫电器	中国国家商标局

## 2、影响被评估单位经营的宏观经济因素

初步核算，2015年国内生产总值676708亿元，比上年增长6.9%。其中，第一产业增加值60863亿元，增长3.9%；第二产业增加值274278亿元，增长6.0%；第三产业增加值341567亿元，增长8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为9.0%，第二产业增加值比重为40.5%，第三产业增加值比重为50.5%，首次突破50%。全年人均国内生产总值49351元，比上年增长6.3%。全年国民总收入673021亿元。

图1 2011-2015年国内生产总值及其增长速度

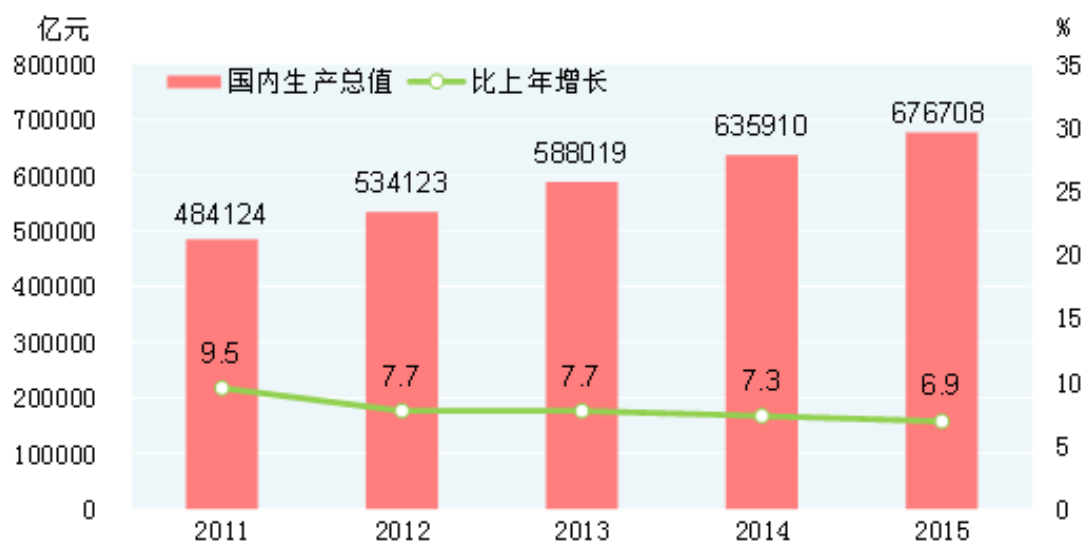
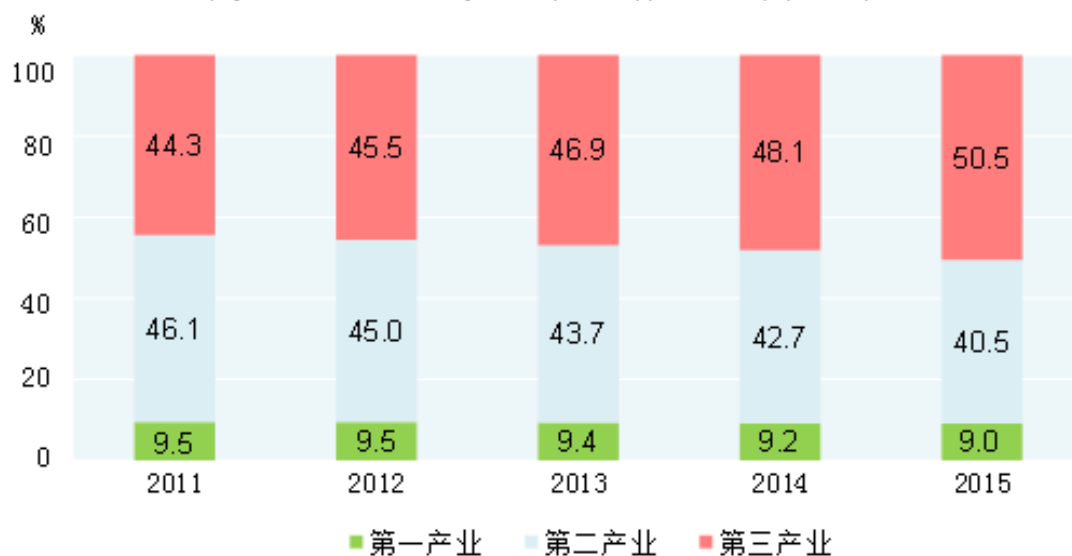


图2 2011-2015年三次产业增加值占国内生产总值比重



全年居民消费价格比上年上涨 1.4%，其中食品价格上涨 2.3%。固定资产投资价格下降 1.8%。工业生产者出厂价格下降 5.2%。工业生产者购进价格下降 6.1%。农产

品生产者价格上涨 1.7%。

全年全部工业增加值 228974 亿元，比上年增长 5.9%。规模以上工业增加值增长 6.1%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增长 1.4%；集体企业增长 1.2%，股份制企业增长 7.3%，外商及港澳台商投资企业增长 3.7%；私营企业增长 8.6%。分门类看，采矿业增长 2.7%，制造业增长 7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.4%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年增长 5.5%，纺织业增长 7.0%，化学原料和化学制品制造业增长 9.5%，非金属矿物制品业增长 6.5%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 5.4%，通用设备制造业增长 2.9%，专用设备制造业增长 3.4%，汽车制造业增长 6.7%，电气机械和器材制造业增长 7.3%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 10.5%，电力、热力生产和供应业增长 0.5%。六大高耗能行业增加值比上年增长 6.3%，占规模以上工业增加值的比重为 27.8%。高技术制造业增加值增长 10.2%，占规模以上工业增加值的比重为 11.8%。装备制造业增加值增长 6.8%，占规模以上工业增加值的比重为 31.8%。

全年货物进出口总额 245741 亿元，比上年下降 7.0%。其中，出口 141255 亿元，下降 1.8%；进口 104485 亿元，下降 13.2%。货物进出口差额（出口减进口）36770 亿元，比上年增加 13244 亿元。

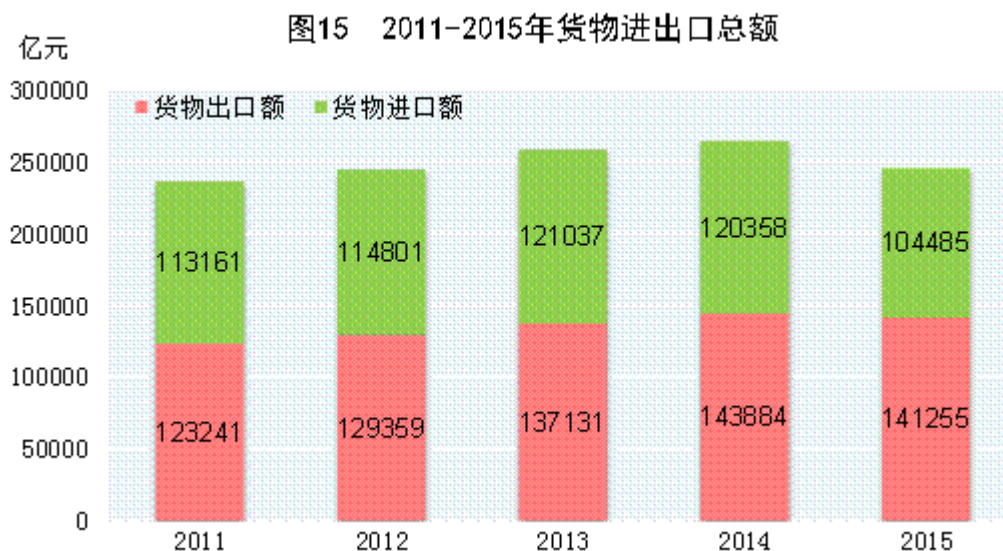


表7 2015年货物进出口总额及其增长速度

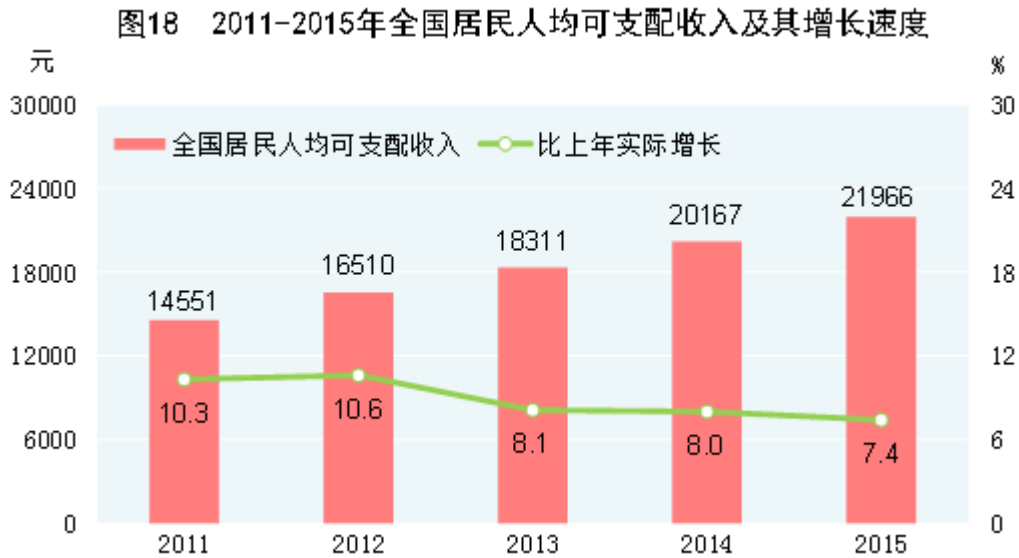
指 标	金额 (亿元)	比上年增长 (%)
货物进出口总额	245741	-7.0
货物出口额	141255	-1.8
其中：一般贸易	75456	2.1
加工贸易	49553	-8.8
其中：机电产品	81421	1.1
高新技术产品	40737	0.4
货物进口额	104485	-13.2
其中：一般贸易	57323	-15.9
加工贸易	27772	-13.7
其中：机电产品	50111	-4.5
高新技术产品	34073	0.6
货物进出口差额 (出口减进口)	36770	-

年末广义货币供应量 (M2) 余额 139.2 万亿元，比上年末增长 13.3%；狭义货币供应量 (M1) 余额 40.1 万亿元，增长 15.2%；流通中货币 (M0) 余额 6.3 万亿元，增长 4.9%。

全年社会融资规模增量 15.4 万亿元，按可比口径计算，比上年少 4675 亿元。年末全部金融机构本外币各项存款余额 139.8 万亿元，比年初增加 15.3 万亿元，其中人民币各项存款余额 135.7 万亿元，增加 15.0 万亿元。全部金融机构本外币各项贷款余额 99.3 万亿元，增加 11.7 万亿元，其中人民币各项贷款余额 94.0 万亿元，增加 11.7 万亿元。

全年全国居民人均可支配收入 21966 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.4%；全国居民人均可支配收入中位数 19281 元，增长 9.7%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 31195 元，比上年增长 8.2%，扣除价格因素，实际增长 6.6%；城镇居民人均可支配收入中位数为 29129 元，增长 9.4%。农村居民人均可支配收入 11422 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.5%；农村居民人均可支配收入中位数为 10291 元，增长 8.4%。全年农村居民人均纯收入为 10772 元。全国农民工人均月收入 3072 元，比上年增长 7.2%。全国居民人均消费支出 15712 元，比上年增长 8.4%，扣除价格因素，实际增长 6.9%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 21392 元，增长 7.1%，扣除价格因素，实际增长 5.5%；农村居民人均消费支出 9223 元，增

长 10.0%，扣除价格因素，实际增长 8.6%。



来源：国家统计局-2015年国民经济和社会发展统计公报

### 3、被评估单位所在行业现状与发展前景

我国水处理设备行业的发展可以分为三个阶段：

第一个阶段是 80 年代到 90 年代，处于萌芽期。一些企业从发达国家的水处理设备市场中看到机遇，开始从事用于厨房终端饮水的小型净水器的生产。于是，终端净水设备开始出现，如：上海轻工机械厂生产的水晶牌净水器、从国外引进的 Everpure（爱惠浦）等。但在水质污染尚未真正威胁到人们健康的年代，这类产品的市场非常有限。

第二个阶段是 90 年代到 2000 年，处于探索和发展期。随着改革开放、经济发展进程的全面展开，各种国际发达国家已经经历过的水质污染也因这类工业迁移到我国而出现在人们日常生活当中。于是，人们开始关注饮水的安全与健康，寻求解决饮水水质的方案。由于标准化的、常规的城市自来水供水系统很难满足家庭的个性化生活饮用水需求，因此，桶装水、瓶装水作为解决饮水水质的一种新兴方案，在此期间迅速发展，并涌现了一批制造和销售桶装水、饮水机的知名企业，如：广东的安吉尔、浙江的沁园等。同时，终端净水设备（尤其是厨房用的饮水处理设备）也开始逐渐发展起来，如：上海的申花水管家。终端净水设备由于价格相对较低、使用方便受到越来越多消费者的认可，现已发展得较为成熟，生产参与者众多，消费者群体广泛。



第三个阶段是 2001 年至今，处于成长期。在该期间，中国经受着更加现代的化学、电子工业带来的许多发达国家并没有经历的污染，每年都会出现不同程度的突发性水污染事件。同时，医学界通过对水中污染物影响人们的健康途径研究发现，人们日常洗浴、烧煮等用水水质对人们健康的影响同样重要。美国医学博士马丁福克斯博士通过对水与人类健康的长期研究，得出了一个结论：水中化学有机物质通过三种途径影响人们的健康，即：口腔摄入、呼吸道吸入和皮肤吸收。因此，仅对饮水进行再处理的终端净水设备已经不能满足人们对饮水及生活用水水质进行全方位处理的用水健康需求，从而促进了水处理设备行业细分市场的发展。

水是人类赖以生存和发展的珍贵资源，二十一世纪被称为“水的世纪”。水问题的严重性和重要性已日益成为社会各界的共识，中央和地方各级政府部门都把水问题提到重要位置，水处理行业将成为中国未来发展最快的产业之一。随着政府日益提高的节能环保要求、市政公用的继续开放、环境产业政策的推进以及投融资环境的日趋完善，“十二五”期间中国水处理市场将迎来历史发展机遇，据中商情报网，2012 年我国水处理行业销售收入接近 1500 亿元，预计到今年年底水处理行业销售规模将超过 2000 亿元。

近年来，水处理设备行业较快的发展速度吸引了商家的高度关注，成为水处理行业中新兴的子行业和发展商机，参与者也日渐增多，并逐渐表现出以中小型企业为主向家电巨头企业转换、以国内企业为主向国际企业转换的发展趋势。由此说明，不论是国内大型企业还是国际水处理设备行业的同行均对中国人居水处理设备市场的未来持有积极的态度。

#### 4、被评估单位的业务分析情况

##### 1) 被评估企业在行业中的地位和历史收益分析：

##### (1) 被评估企业获利能力和水平分析

##### ① 对被评估企业（母公司口径）历史收益资料的总结分析

项目	会计期间				
	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 12 月
一、营业收入	64,859,579.77	84,207,418.35	101,203,684.52	182,319,831.79	232,115,436.62
减：营业成本	56,165,214.31	71,108,961.03	85,805,370.96	150,792,144.57	177,097,864.56
营业税金及附加	130,609.00	299,434.29	658,158.10	321,803.78	951,025.61

销售费用	1,440,138.24	1,365,746.02	1,249,216.50	2,131,027.33	1,404,079.57
管理费用	5,682,465.45	9,983,841.02	9,864,314.33	14,409,995.40	15,767,280.45
财务费用	1,204,595.43	907,093.00	699,805.55	-203,717.65	-1,320,103.53
资产减值损失				870,734.93	2,899,106.39
<b>二、营业利润（亏损以“-”填列）</b>	236,557.34	542,342.99	2,926,819.08	13,997,843.43	35,316,183.57
<b>加：以前年度损益调整</b>	562,444.70				
加：营业外收入	209,437.30	185,869.32	522,651.58	1,147,919.22	1,789,254.60
减：营业外支出	65,559.57	104,786.95	49,222.28	2,615.78	120,196.96
其中：非流动资产处置损失					
<b>三、利润总额（亏损以“-”填列）</b>	942,879.77	623,425.36	3,400,248.38	15,143,146.87	36,985,241.21
减：所得税费用	95,108.77	96,683.44	550,545.34	2,441,846.55	5,560,428.39
<b>四、净利润（净亏损以“-”填列）</b>	847,771.00	526,741.92	2,849,703.04	12,701,300.32	31,424,812.82

从被评估单位近几年及截至评估基准日的财务数据来看，其业务发展基本呈上升趋势，营业收入和经营利润率均稳步增长。

② 对被评估企业的财务报告、申报资料所作的重大或实质性调整  
无

③ 被评估企业与其所在行业平均经济效益状况比较

#### 1) 财务效益状况分析

公司近三年的主要财务效益指标如下表所示：

序号	项目/年度	2013年	2014年	2015年
1	净资产收益率	22.67%	81.75%	90.17%
2	总资产报酬率	4.52%	12.43%	21.27%
3	营业利润率	15.22%	17.29%	23.70%
4	成本费用利润率	3.46%	9.04%	19.07%

行业代码	全行业%				
电气机械及器材制造业	优秀值	良好值	平均值	较低值	较差值

一、盈利能力状况					
净资产收益率(%)	16.40	13.10	8.60	3.80	-7.70
总资产报酬率(%)	11.70	7.70	4.40	1.60	-1.90
销售(营业)利润率(%)	30.50	22.90	16.20	10.90	8.00
成本费用利润率(%)	16.60	11.90	7.60	3.40	-7.30

企业相关财务绩效指标均远好于行业平均水平，表示企业效益高于行业平均水平。企业的生产效益尚未完全发挥。企业净资产收益率近年来在呈现快速增长趋势，企业总资产报酬率、企业营业利润率均好于行业平均指标，企业成本费用控制较好。

## 2)资产营运状况分析

公司主要资产营运状况指标如下表所示：

序号	项目/年度	2013年	2014年	2015年
5	总资产周转率	1.60	1.78	1.57
6	流动资产周转率	4.30	3.15	2.35
7	存货周转率	14.83	10.67	8.16
8	应收账款周转率	22.62	20.90	6.93

行业代码	全行业%				
电气机械及器材制造业	优秀值	良好值	平均值	较低值	较差值
二、资产质量状况					
总资产周转率(次)	1.60	1.10	0.70	0.50	0.30
应收账款周转率(次)	10.40	6.70	4.00	2.50	1.70
存货周转率(次)	8.00	4.40	2.20	1.10	0.70
流动资产周转率(次)	2.20	1.50	1.00	0.70	0.40

公司总资产周转率、流动资产周转率、存货周转率、应收账款周转率都好于行业效绩值。反映了企业随着企业的不断发展，加之行业政策的引导鼓励，企业经营管理水平在不断提高。

## 3)偿债能力分析

公司主要偿债能力指标如下表所示：

序号	项目/年度	2013年	2014年	2015年
	三、偿债能力状况			
序号	项目/年度	2013年	2014年	2015年
9	资产负债率(%)	80	87	68
10	速动比率(%)	40	57	82

行业代码	全行业%				
电气机械及器材制造业	优秀值	良好值	平均值	较低值	较差值
三、债务风险状况					
资产负债率(%)	50.00	55.00	60.00	70.00	85.00
速动比率(%)	146.40	119.10	87.20	68.50	42.20

公司前三年的资产负债率分别为80%、87%、68%，高于行业平均值，但负债比率近年呈现下降，速动比率比较好。反映了公司在快速成长期的显著特征，虽然有一定的风险，但处于可控制范围。

#### 4)发展能力状况分析

公司主要发展能力状况指标如下表所示：

四、发展能力状况				
序号	项目/年度	2013年	2014年	2015年
11	销售增长率	20.18%	80.15%	27.31%
12	净资产增长率	24.48%	22.95%	206.72%

行业代码	全行业				
电气机械及器材制造业	优秀值	良好值	平均值	较低值	较差值
四、经营增长状况	%	%	%	%	%
销售(营业)增长率(%)	14.60	8.60	0.50	-15.80	-24.30
净资产增长率(%)	113.60	108.50	105.10	104.00	92.20

从公司近年的发展能力财务指标来看，近三年销售大幅增长，企业销售增长幅度较快，好于全行业平均水平。同时企业净资产增长率近年来也呈现快速增长的趋势。

## （2）企业经营能力分析

被评估企业的内部管理制度健全并行之有效，拥有较好的客户资源，管理层年富力强且管理有序，经营状况较好，企业经营能力较强。

## （3）企业发展潜力和成长性分析

企业由于国家政策的引导和支持，市场规模逐步扩大、客户稳定增加，因此，发展潜力和成长性较好。

# 5、影响被评估企业发展的主要风险因素分析

## （1）市场风险

鉴于中国水处理设备行业存在的巨大的潜在市场和良好的发展势头，国外同行逐步进入中国，国内大型家电企业也纷纷介入该市场。行业参与者不断增加，在促进市场规模扩大的同时，也将使得市场竞争日益加剧。

虽然润鑫电器公司作为市场先入者已经净水器等产品的研发与制造方面具备了一定的市场地位，但若公司不能凭借其所积累的先期优势在国内市场进一步扩大水处理设备在终端消费者市场的份额，则公司产品的销售增长将会受到影响。

## （2）政策的不确定性风险

国内水处理设备行业是一个新兴行业，尚未形成完整的、权威的行业标准和监管体系。但随着行业发展得越来越成熟，一方面，国家可能会制定出更完善的国家级标准，对水处理设备的生产企业提出更高标准的要求，规范行业竞争状况，提高行业准入门槛；另一方面，当有众多企业参与到水处理设备的生产中时，国家所给予的扶持性政策将可能会越来越少，企业所能享受到的政策优惠也会相对有限。所以，未来公司将面临政策的不确定性风险。

## （3）人力资源不足的风险

近年来，为满足经营规模不断扩大，公司定期经职业介绍所等渠道招聘所需人员，进行技术培养，形成人员储备。此外，公司还通过提高收入水平和福利保障等措施来保持专业技术队伍的稳定。随着公司产能将大幅扩张，对专业技术人员和销售人员的需求也将同步增加，若相关人才不能获得及时补充或现有储备不足，公司将存在人力资源不足的风险。

## （4）技术泄露或技术人员流失的风险

新产品、新技术的设计和开发是公司的发展核心之一，不断攻克新技术占领技术

制高点、不断推出新产品满足市场新需求一直被公司认为是拥有客户、拥有市场的前提。但是，一旦公司新产品开发计划或新型技术等商业秘密泄露，或从事研发的人员流失，则可能对公司的竞争实力造成较大的影响。

## 6、被评估企业的未来市场定位与业务目标

公司一直为改善中国人的生活品质而努力，致力于保障人们居住和生活环境的安全、健康，创造“以人为本”的人居健康生活空间。公司的发展目标是要成为水处理设备行业中世界一流的、专门研发和制造以水处理设备及专业部件产品为主的、并集销售与服务为一体的现代科技型企业。公司为客户不仅仅是提供值得信赖的产品，或者持续完善的品质服务，更是传达一种保护资源、回归自然、健康环保的生活态度与方式。

公司未来三年内仍将以水处理设备及专业部件产品的研发、制造和销售为主要经营方向，完善与其发展相适应的经营管理体系。公司将充分运用自身的研发制造优势，抓住难得的行业发展机遇，扩大生产规模，通过持续的研发投入，开发新产品，优化产品性能和品质，不断完善产品结构，提高产品对不同水质的适应能力；强化产品品牌，进一步突出公司的品牌形象，扩大市场占有率，巩固国内行业中的领先地位和国际行业中的优势地位；实现公司稳步健康的发展，维持主营业务收入较高的增长速度。

## 7、影响公司业务发展的主要因素

### ① 有利因素：

#### A、政策支持

(1) 卫生部及原国家建设部在 1996 年 7 月 9 日颁布的第 53 号令《生活饮用水卫生监督管理办法》中明确规定“国家鼓励有益于饮用水卫生安全的新产品、新技术、新工艺研制开发的推广”。

(2) 国家发展和改革委员会发布的《产业结构调整指导目录》(2005 年)中鼓励“环境保护与资源节约综合利用类项目”，包括“节水、节能产品生产”、“节能、节水、环保及资源综合利用等技术开发、应用及设备制造”。

(3) 国家发展和改革委员会、科技部会同水利部、建设部和农业部首次组织制定并于 2005 年 4 月 21 日联合发布了《中国节水技术政策大纲》，着重阐明了我国至 2010 年间节水技术发展的方向，鼓励在城市生活节水中“研究生产新型节水器具”，“研究开发高智能化的用水器具和具有最佳用水量的用水器具”，推广城区雨水的利

用技术。

(4) 国家发展和改革委员会、科技部、商务部联合发布的《当前优先发展的高新技术产业化重点领域指南(2007年度)》中确定了“先进环保和资源综合利用”领域“饮用水安全保障技术”属于当前优先发展的重点。

(5) 2008年1月1日实施的《企业所得税法》确定了“国家对重点扶持和鼓励发展的产业和项目,给予企业所得税优惠”,该等产业和项目包括科学技术部、财政部、国家税务总局颁布的《国家重点支持的高新技术领域》中的“雨水、海水、苦咸水利用技术及饮用水安全保障技术”。

(6) 国家发改委和环境保护部于2010年4月公布的《当前国家鼓励发展的环保产业设备(产品)目录》(2010年版),列示了“净水机”项目的主要性能指标和主要应用领域。

(7) 《国家环境保护“十一五”科技发展规划》把“饮用水安全保障及关键支撑技术”中以下课题列为重点发展领域与优先主题。

(8) 2010年10月,国务院发布《关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》,称“我国人口众多、人均资源少、生态环境脆弱,又处在工业化、城镇化快速发展时期,面临改善民生的艰巨任务和资源环境的巨大压力”。加快培育和发展战略性新兴产业第一个就是“节能环保产业”,包括“示范推广先进环保技术装备及产品,提升污染防治水平”,并强调“坚持以应用促发展,围绕提高人民群众健康水平、缓解环境资源制约等紧迫需求”。决定明确透露出,政府在发展新兴产业过程中越来越意识到当前环境污染问题严重,提高全民健康水平任务艰巨,并鼓励企业在这方面有所贡献。

消费市场潜力巨大,由于我国是人口大国,拥有13亿多的人口总量,且目前的人口结构使中国仍存在着较大的人口红利,决定了未来中国具有巨大的消费潜力空间。同时,政府推动实施的城镇化建设、社会主义新农村建设等政策还将成为居民消费扩张的新动力。我国城镇人口占比已达到全国总人数的47%,即超过6亿的人群都将使用城镇自来水供应体系。所以,对于基于自来水进行深度处理为主要功能的水处理设备而言,目标消费者群体数量庞大。此外,快速发展的现代化工、电子、畜牧等行业在给人们生活带来各种便利的同时,也给水环境等带来了严重的污染,在我国大部分工业比较发达的城镇地区尤为明显。突发的水环境污染事件和人们对健康越来越高的追求,形成了水处理行业发展的驱动力,促使人居水处理设备的消费增长。

(9)润鑫电器公司通过自身的技术研发力量,目前已取得了 27 项实用新型专利、20 项外观设计专利和 7 项发明专利,拥有一定的技术研发能力,保障了公司的产品竞争能力。

(10)润鑫电器公司一家专业从事民用水处理设备系列环保产品的高新技术企业。致力于民用水处理技术产品的研发和生产。公司也是《家用和类似用途净水机性能测试方法》国家标准起草工作组副组长单位,《家用和类似用途反渗透纯水机、纳滤净水器用压力罐》行业标准起草单位。

公司产品目前已通过 30 多个国家的认证,RO 系列净水器已通过欧盟 CE 认证,2011 年公司通过美国 WQA 认证,并成为国内净水行业第一家 WQA 金牌会员,使公司未来的市场拓展打下扎实的基础。

② 不利因素:

A、行业从业人员的技術能力和技術水平有待提高

由于水处理设备是去除污染、净化或软化水质的产品,水环境的变化会直接影响到设备的使用效果。同时,水处理设备的安装、调试以及后续长期的服务质量也会直接影响到处理效果。在西方发达国家,成熟的注册水管工(Plumber)制度为水处理设备的应用和发展提供了良好的支持。目前,中国水处理行业刚刚兴起,相对缺乏富有技术、服务经验的安装服务从业人员,进而在一定程度上可能会制约行业的快速发展。

B、行业制度及监管体系有待健全

水处理设备行业尚未形成完整的、权威的行业标准和监管体系,水处理产品的制造、销售、服务的水平参差不齐,市场秩序有待规范。

**8、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)**

本次评估是在润鑫电器公司提供数据的基础上进行的评估,2012、2013 年财务数据业经慈溪弘正会计师事务所有限公司审计、2014 年及评估基准日财务数据业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了瑞华专审字〔2015〕31130013 号、瑞华专审字〔2016〕31130007 号《审计报告》。除此之外未引用其他机构出具的报告结论。



#### 四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告书所称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。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为浙江润鑫电器有限公司股权转让提供润鑫电器公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。该经济行为是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权重组将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

#### 五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会

计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1、本公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》；

### （二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 4、《企业会计准则》；
- 5、《中华人民共和国证券法》；
- 6、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》；
- 4、《资产评估准则——评估报告》；
- 5、《资产评估准则——评估程序》；
- 6、《资产评估准则——业务约定书》；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》；
- 8、《资产评估准则——机器设备》；
- 9、《资产评估准则——不动产》；
- 10、《资产评估准则——无形资产》；
- 11、《资产评估准则——企业价值》；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》；
- 13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

### （四）资产权属依据

1、营业执照、公司章程、验资报告等产权证明文件；

- 2、资产权属相关的合同、投资协议等；
- 3、机动车行驶证、房屋所有权证等产权证明文件；
- 4、电子设备购置合同及发票等产权证明文件。

(五) 评估取价依据

- 1、机械工业出版社 2015 年《机电产品报价手册》；
- 2、机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
- 3、被评估单位提供的历史及现行价格资料；
- 4、被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；
- 5、评估人员向有关生产厂家及经营商取得的询价依据；
- 6、评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- 7、其他。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法（途径或思路）简介

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则——企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、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（成本法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

#### 1、收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。股权自由现金流折现模型的基本公式为：

股东全部权益价值 = 未来收益期内各期净现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中：

P—股东全部权益价值

r—折现率

t— 预测前段收益年限

A<sub>i</sub>— 预测前段第 i 年预期股权现金流

A<sub>t</sub>— 未来第 t 年预期股权现金流

i—收益计算年，取 2015 年 12 月 31 日为 t=0；

B— 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

股权自由现金流=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+借款的增加-借款的减少

## 2、市场法

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。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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值=被评估单位相应价值指标×修正后价值比率（或价值乘数）×流动性等调整系数+其他调整因素

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值=被评估单位相应价值指标×修正后的价值比率（或价值乘数）+其他调整因素

## 3、资产基础法（成本法）

资产基础法（成本法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。其基本公式如下：

股东全部权益价值评估值 = 各单项资产评估值之和 - 各单项负债评估值之和

## （二）评估方法的选取及其理由

1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

（1）本次评估的目的是为浙江润鑫电器有限公司股权转让提供润鑫电器公司股东全部权益的市场价值参考依据；

（2）本次评估的目的无论实现与否，被评估单位均将持续经营；

（3）被评估单位所在行业的可比公司公开股权交易案例少，可比性较差，故本次评估不宜采用市场比较法；

（4）被评估单位能提供收益法和资产基础法评估所需要的全部资料。

综上所述我们认为：本次评估宜采用收益法，亦可采用资产基础法（成本法）。

2、选取收益法进行评估的适用性判断

本次评估选择收益法是基于以下理由：

（1）从被评估企业成立时间长短和其总体情况判断

被评估企业成立时间较长，公司产品批量生产，其盈利水平好，从整体上看，被评估企业与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权明晰，资产状态良好。被评估企业未来收益能产生充足的现金流量，保证各项资产不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使持续经营假设成为可能。

（2）从被评估企业的历史经营情况、尤其是经营和收益稳定状况判断

公司2012年全年收入8,420.74万元,2013年10,120.37万元,2014年18,231.98万元,2015年全年收入23,211.54万元,经营状况稳步快速增长,未来盈利可预测。

（3）从被评估企业未来收益的可以预测和能用货币计量来判断

被评估企业近几年经审计的会计报表数据表明：公司营业收入、营业利润、净利润稳定增长，未来盈利能力趋于良好，评估对象的获利能力可以合理预测。即：被评估企业的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量。因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

(4) 从与被评估企业获得未来收益相联系的风险可以基本量化来判断

被评估企业的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。评估人员经分析后认为与评估对象相关的资产所承担的风险基本能够量化。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法进行评估。

3、本评估项目选取资产基础法进行评估的适用性判断

(1) 从委估资产数量的可确定性方面判断

公司其会计核算健全，管理有序，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

(2) 从委估资产更新重置价格的可获取性方面判断

润鑫电器公司所在行业资料比较完备；委估资产的更新重置价格可从其设备的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

(3) 从委估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产其成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算其成新率。

(4) 以企业提供的资产负债表为基础采用资产基础法评估企业价值，在评估中很难考虑那些未在财务报表上出现的项目如企业的人力资本、管理效率、自创商誉、销售网络、账外专利等等，且资产基础法以企业单项资产的再取得成本为出发点，忽视企业的获利能力的可能性，使用也有一定的限制。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上最佳可采用收益法进行评估、其次采用资产基础法进行评估测算。

## (二) 运用资产基础法（成本法）进行评估的思路

资产基础法（成本法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值评估值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

### 本次资产基础法（成本法）评估中各类主要资产及负债的评估方法

#### 1) 货币资金

对现金、存放商业银行款项的评估，根据核实后的账面价值确认。对现金进行实地盘点，以实盘数倒推出评估基准日的实存数作为评估值；存放商业银行款项，先与

银行对账单及余额调节表核对，且向银行发询证函取证后，按核对无误后的账面值作为评估值。

## 2) 债权类往来款项

包括其他应收账款，对应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项的可能收回程度的数额确定评估值，对预付款项在核实相关会计记录和合同的基础上，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。

3) 存货包括原材料、产成品、在产品等，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

原材料：评估人员对主要原料进行了重点抽查盘点，抽盘结果显示原材料数量未见异常，原材料系企业近期采购，其市场价值变化不大，故以核实后的账面值确定评估值；

在产品账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面余额为评估值。

产成品及发出商品的销售价格一般高于账面成本，毛利率较高，本次对其采用顺加法评估。即以完全成本为基础，根据商品销售情况加计适当税后利润来确定评估价值。

## 4)、房屋建筑物类固定资产

### 1)、房屋建筑物评估说明

#### (1)、评估范围：

房屋建筑物：其账面原值 24,156,358.07 元，其账面净值 18,975,035.65 元。

本次房屋建筑物的评估范围包括 5 项房屋建筑物，建筑物面积合计 26,798.01 平方米，为办公楼、1#-3#厂房、临时建钢结构厂房。

对于座落于闲置老厂区（宗汉街道怡园村）未办房屋所有权证的房屋，其账面原值 1,146,600.00 元，账面净值 549,240.70 元，由于未有报批手续，折除后也不产生处置净收益，因此，本次评估按零值评估。

#### (2) 评估对象概况：

本次房屋建筑物的评估范围包括 5 项房屋建筑物，建筑物面积合计 26,798.01 平方米，为办公楼、厂房，钢结构厂房，均为自建，建筑物维护保养较好，至评估基准

日时，房屋处于正常使用状态。

根据被评估企业提供的评估申报表，我们核对了房屋建筑物的总账、明细账以及相应的房屋所有权证，并对委估的房屋建筑物进行了现场勘察，且编制了现场勘查记录。

对房屋建筑物的现场勘察评估，是按照《资产评估准则—不动产》的规定和要求，遵循公正、客观、科学的原则，根据企业提供的《房屋建筑物清查评估明细表》所列项目的项数、建筑面积、建筑结构、装饰装修及给排水、供电照明、通风等设备配置情况，逐项进行现场勘察核实；结合查阅主要建筑物的相关资料；现场了解重要房屋建筑物的结构特征和各部位完损状况，综合估算其成新率。

#### 房屋建筑物权利状况

被评估单位申报评估的房屋建筑物共 5 项，其中 4 幢办理了房屋所有权证，1 幢未办，委估房屋建筑物权利人均为浙江润鑫电器有限公司，房屋建筑面积共计 26,798.01 平方米，以房屋所有权证记载及企业申报、相关资料核对为准。评估人员通过对上述房地产权证、原始建设记录及其他资料进行了核对。

序号	房产证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	详细地址	占用土地权证号	用途	层数	总高
1	慈房权证 2015 字第 016228 号	办公楼	钢混	2011	3124.43	宗汉街道二塘新村	慈国用(2015)第 1818780 号	工业用地	6	19.00
2	慈房权证 2015 字第 016227 号	1#厂房	钢混	2011	14035.77				5	19.55
3	慈房权证 2015 字第 006968 号	2#厂房	钢混	2011	3988.40				6	18.45
4	慈房权证 2015 字第 006972 号	3#厂房	钢混	2011	1469.41				3	13.20
5		钢结构厂房	钢结构	2015	4108		慈国用(2015)第 1814644 号	工业用地	3	19
合计					26798.01					

对于工业用地上房地产，其所在地的房地产市场上同类成交案例甚少，而委估房



屋建筑物亦不属于收益性房产，根据评估目的及委估房屋建筑物资产的实际用途、状况，采用成本法进行评估。其房屋建筑物评估公式为：

评估净值=评估原值×成新率

评估原值=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本+开发利润

#### 5)、设备类固定资产

所有设备及车辆均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

(1) 评估原值的估算：

①国产设备评估原值的估算：

评估原值=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用

其中：

A.设备购置价：

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备,按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备(如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等)，按评估基准日市场价格(含税)行情估算；

B.运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的 0%—5%计费；

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备(如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等)，运杂费按含税运杂费价格估算。

C.安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 0%—30%计费；

D.资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

E.其他费用：按具体情况考虑。

②车辆评估原值的估算：

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中：

购置价：按评估基准日现行市价估算；

购置附加税：按不含增值税的汽车购置价的 10% 估算；

其他：主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用估算。

(2) 成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

①对于电子设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

②对于车辆，以年限法（成新率 1），行驶里程法（成新率 2），现场打分法（成新率 3）分别估算成新率，并以三者中较低者估算为车辆成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率 1} = (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{成新率 2} = (\text{规定行驶里程} - \text{已运行里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

成新率 3 的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.4，底盘 0.3，车身及装饰 0.1，电气设备 0.2，权重系数合计为 1），以加权平均确定成新率 3。即：

$$\text{成新率 3} = (\text{发动机系统得分} \times 0.4 + \text{底盘得分} \times 0.3 + \text{车身及装饰得分} \times 0.1 + \text{电气设备得分} \times 0.2) / 100 \times 100\%$$

6) 无形资产的评估

公司无形资产账面包括两项：

a 无形资产-其他无形资产：“企业营运分析系统”，根据重置价来评估其价值。

b 无形资产-土地使用权：

b-1、评估范围：

本次无形资产-土地使用权评估范围为土地使用权，土地使用权共有 3 宗，均为工业用地，使用权类型为国有出让，使用权面积合计 15,601.00 平方米。详见下表：

序号	土地权证编号	土地座落	土地用途	使用权类型	终止日期	开发程度	面积 (m <sup>2</sup> )
1	慈国用(2015)	宗汉街道二塘新村	工业用	出让	2057.5.24	五通一平	3,350.00

序号	土地权证编号	土地座落	土地用途	使用权类型	终止日期	开发程度	面积 (m <sup>2</sup> )
	第 1814644 号	(B#)	地				
2	慈国用 (2015) 第 1818780 号	宗汉街道二塘新村 (A#)	工业用地	出让	2057.5.24	五通一平	9,983.00
3	慈国用 (2015) 第 1814719 号	宗汉街道百两、怡园村	工业用地	出让	2056.6.29	五通一平	2268.00
合 计							15,601.00

## b-2 评估对象概况:

## (1) 土地登记情况

委估土使用权共计 3 项, 均取得国有土地使用证。前二宗土使用权座落在一宗地上, 位于宗汉街道二塘新村, 四至为: 东近河道、南近绍兴舍路、西近市场路、北临农舍;

后一宗土地使用权位于宗汉街道百两、怡园村, 四至为: 东近厉崔线、南近谭北路、西近河道、北临农舍。

根据被评估企业提供的评估申报表, 我们核对了无形资产的总账、明细账以及相应的国有土地使用证, 并对委估的宗地进行了现场勘察, 且编制了现场勘查记录。

宗地权利状况: 浙江润鑫电器有限公司申报评估的无形资产-土地使用权共 3 项, 均取得国有土地使用证。申报评估的土地使用权面积共计 15,601.00 平方米, 以被评估单位土地使用权证上登记为准。

委估宗地同区域同类土地交易案例较多, 交易市场比较活跃, 因此本次评估采用市场法并以市场法评估计算出的宗地地价为最终评估结果。

根据慈溪该工业园区目前土地交易市场的状况, 按照用途一致、交易正常、区域特性和个别条件相近等比较案例选择原则, 选取与评估对象类似的三个比较交易案例, 再结合评估人员现场勘查的资料, 分别进行交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正后得到三个比准价格, 再取其算数平均数作为委估对象的评估单价。

比准价格 = 比较交易案例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

委估对象评估单价 = (比准价格 1 + 比准价格 2 + 比准价格 3) / 3

委估对象评估值=委估对象评估单价×土地面积

#### 7)、长期待摊费用

被评估企业的长期待摊费用是房屋装修费，本次评估按其是否有受益或包含在其他资产中来评估。

#### 8)、递延所得税资产评估

递延所得税资产包括被评估单位应收账款、其他应收款产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产，评估人员参照新会计准则中确认递延所得税资产的方法重新确定递延所得税资产的评估值。

#### 9) 负债

对各类负债的清查核实主要采取复核账面记录和计算验证的方法，检查核实在评估目的实现后的实际债务人及应承担的金额，查阅有关合同和原始凭证，核实有无重复或漏记的情况，以确认申报项目及金额的正确性。按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

### (三) 本次收益法评估的具体思路及模型

#### 1、具体思路及模型

在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估企业的未来收益分为前后两个阶段进行预测，首先逐年预测前阶段（评估基准日后 5 年）各年的收益额；再假设从前阶段的最后一年开始，以后各年预期收益额稳定不变。最后，将被评估企业未来的预期收益进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得到被评估企业的股东全部权益价值。本次评估针对被评估企业的实际情况，将被评估企业的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，共 5 年，此阶段为被评估企业的稳定增长时期；第二阶段为 2021 年 1 月 1 日至永续年限，在此阶段，被评估企业将保持 2020 年的盈利水平，并基本稳定。其基本估算公式如下：

股东全部权益价值=未来收益期内各期净现金流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中：

P—股东全部权益价值

r—折现率

t—预测前段收益年限

A<sub>i</sub>—预测前段第 i 年预期股权现金流

A<sub>t</sub>—未来第 t 年预期股权现金流

i—收益计算年，取 2015 年 12 月 31 日为 t=0；

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

股权自由现金流=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+借款的增加-借款的减少

## 2、收益指标的确定

### (1) 收益期限的估算

根据被评估单位的章程的规定，除出现《中华人民共和国公司法》规定的解散事由时可以解散外，公司未限定经营期限。从企业价值评估角度分析，被评估单位经营正常，不存在必然终止的条件，一般设定收益期限为无期限，且当未来收益期限超过足够长时的未来收益对现值影响很小，故本次评估设定其未来收益期限为无限年期。

### (2) 折现率的选取

#### (1) 折现率计算模型

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{MRP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中：K<sub>e</sub>—权益资本成本

R<sub>f</sub>—目前的无风险利率

R<sub>m</sub>—市场回报率

$B e$  —权益的系统风险系数

$M R$  —市场的风险溢价

$R_c$  —企业特定风险调整系数

## 八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

#### 1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

#### 2、提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，资产负债评估申报表、收益法评估申报表等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

#### 3、辅导填表

与被评估单位相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

### （二）尽职调查现场评估阶段

#### 1、审阅核对资料

对被评估单位提供申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

#### 2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对被评估单位办公经营场所，重要资产进行详细勘查、并做好记录。

#### 3、尽职调查访谈

根据被评估单位提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理层通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就被评估单位及其所在行业历史与未来发展趋势尽量达成共识。

#### 4、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

#### 5、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

#### （三）评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

#### （四）提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

### 九、评估假设

#### （一）一般假设

##### 1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

##### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### （二）特殊假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

2、假设有关信贷利率、外汇汇率、税赋基准及税率和政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响。

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

5、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

6、假设被评估单位未来经营期间的营业收入和成本费用支付等各项业务收支均与评估基准日的营运模式相同。假设被评估单位的营运收支及评估对象所包含的资产的购置价格与当地评估基准日的货币购买力相适应。

7、收益的计算以会计年度为基准，假设被评估单位的收益实现日为每年年末。

8、假设被评估单位各类固定资产的经济寿命为机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》制定的标准。

9、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

### （三）上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

截至评估基准日2015年12月31日，被评估单位经审计后的资产账面值16,242.57万元，负债账面值10,986.41万元，净资产账面值5,256.16万元。



## 1、采用收益法评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按收益法评估的市场价值评估值为 31,940.00 万元，较被评估单位评估基准日报表中的股东全部权益 5,256.16 万元增值 26,683.84 万元，增值率 507.67%。

## 2、采用资产基础法（成本法）评估的评估结果

被评估企业的股东全部权益价值按资产基础法（成本法）评估的市场价值评估值为 6,414.00 万元，较被评估单位基准日报表股东全部权益 5,256.16 万元，增值 1,157.84 万元，增值率 22.03%。评估结果汇总如下：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 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%
流动资产	11,112.41	11,506.32	393.91	3.54
非流动资产	5,130.16	5,878.08	747.92	14.58
其中： 固定资产	4,166.56	4,753.65	587.09	14.09
无形资产	886.27	1,110.52	224.25	25.30
长期待摊费用	17.96	0.00	-17.96	-100.00
递延所得税资产	59.37	13.90	-45.47	-76.59
资产总计	16,242.57	17,384.40	1,141.83	7.03
流动负债	10,967.58	10,967.58	0.00	0.00
非流动负债	18.84	2.83	-16.01	-84.98
负债合计	10,986.41	10,970.40	-16.01	-0.15
净资产（所有者权益）	5,256.16	6,414.00	1,157.84	22.03

## （二）评估结论的选取

资产基础法评估的股东全部权益价值为 6,414.00 万元，收益法评估的股东全部权益价值为 31,940.00 万元，两者相差 25,526.00 万元。经分析，评估人员认为两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业重建的市场价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的商誉、品牌、市场和客户资源、人力资源、管理团

队、特殊的管理模式和管理方式等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。

通过近几年的经营财务资料分析，被评估单位是高成长性的公司，资产基础法评估结果未能反映企业拥有的集团客户资源、专业人才及自有资金的核心价值，而收益法从企业获利能力的角度，充分考虑了其拥有的客户资源、市场竞争力等账外无形资产，同时结合本次评估目的和获取的评估资料分析，采用收益法评估结果比资产基础法评估结果，更客观、更符合一般市场原则，易为交易双方所接受。因此，本次评估选取收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论为 31,940.00 万元（大写为人民币叁亿壹仟玖佰肆拾万元整）。

### （三）评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位股东全部权益市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积；该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

### （四）评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的

公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估是在浙江润鑫电器有限公司提供数据的基础上进行的评估，评估基准日财务数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具瑞华审字【2016】31130007号《审计报告》。除此之外未引用其他机构出具的报告结论。

### （二）产权瑕疵

浙江润鑫电器有限公司2015年10月完工了钢结构厂房一幢，未办理房屋所有权证。

（三）浙江润鑫电器有限公司于2015年10月29日继续被认定为高新技术企业，并取得由宁波市科学技术局、宁波市财政局、宁波市国家税务局、宁波市地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201533100139），认证有效期3年。

### （四）评估程序受到限制的情况

无。

### （五）评估资料不完整的情况

无。

### （六）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、本次委估的宗地（慈国用（2015）第1818780号）已设定他项权利，抵押给中国农业银行股份有限公司慈溪市支行，存续期限自2015年5月5日至2018年2月22日；委估的宗地（慈国用（2015）第1814644号、慈国用（2015）第1814719号）已设定他项权利，抵押给宁波慈溪农村商业银行股份有限公司，存续期限自2015年3月18日至2018年2月20日。

2、根据2015年9月21日的《房屋登记簿查阅证明》显示，慈房权证2015字第016227号、第016228号《房屋所有权证》于2015年5月8日抵押给中国农业银行股份有限公司慈溪市支行；慈房权证2015字第006968号、第006972号《房屋所有权

证》于2015年3月19日抵押给宁波慈溪农村商业银行股份有限公司。

3、被评估单位于2014年7月20日与宁波合力磁材有限公司签订了厂房(宗汉街道二塘新村庵东工业区)租赁协议,增加了5630平方米的生产厂房(12#、14#),房屋租赁期为3年,自2014年8月15日起至2017年8月14日止。

4、2015年12月,又与相近的宁波合力磁材有限公司签订了厂房(宗汉街道二塘新村庵东工业区)租赁协议,增加了3979平方米的生产厂房(11#、15#),自2016年1月1日至2017年8月31日。

(八)重大期后事项

无。

(九)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

**评估报告的使用者需特别关注上述“特别事项说明”对评估结论的影响。**

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案,用于其它任何目的均无效。

(二)本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用;其他任何第三方不得使用或依赖本报告,本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三)本评估报告书的使用权归委托方所有;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,需评估机构书面许可并审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)按现行规定,本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年,从评估基准日起计算;评估目的在评估基准日后的一年内实现时,能以评估结果作为底价或作价依据(还需结合评估基准日的期后事项进行调整),超过一年,须重新进行评估;在评估基准日后的评估报告有效期内,若资产质量与数量发生变化时,应根据原评估方法对其进行相应调整,若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时,委

托方应及时聘请评估机构重新评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2016 年 9 月 6 日。

开元资产评估有限公司

法定代表人（授权代表）：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

## 评 估 报 告 附 件

- 1、委托方与被评估单位的营业执照（复印件）；
- 2、评估基准日《审计报告》（复印件）；
- 3、评估对象所涉及的主要资产权属证明资料（复印件）；
- 4、委托方承诺函；
- 5、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 6、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 7、评估机构证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- 8、签字注册资产评估师的资格证书（复印件）；
- 9、收益法评估汇总表及资产基础法评估结果汇总及分类汇总表。