
上海纬欣机电有限公司
拟增资扩股涉及的股东全部权益项目
资产评估报告书
沃克森评报字【2017】第 0514 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

地址：北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 21 层

电话：010-52800787

传真：010-88019300

邮编：100044

上海纬欣机电有限公司
拟增资扩股涉及的股东全部权益
评估报告
沃克森评报字【2017】第 0514 号
(本评估报告书共分 3 册, 此册为第 1 册)

沃克森(北京)国际资产评估有限公司
地址: 北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 21 层
电话: 010-52800787 传真: 010-88019300 邮编: 100044

报 告 装 订 总 目 录

序 号	级次	公司名称	报告册数
1	1	上海纬欣机电有限公司评估报告书（含评估报告附件）	第一册
2	1	上海纬欣机电有限公司评估说明	第二册
3	1	上海纬欣机电有限公司评估明细表	第三册

目 录

注册资产评估师声明	1
(摘要)	2
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	4
三、评估目的	6
四、评估对象和范围	6
五、价值类型及其定义	7
六、评估基准日	7
七、评估依据	8
八、评估方法	9
九、评估程序实施过程及情况	10
十、评估假设	11
十一、评估结论	12
十二、特别事项说明	13
十三、评估报告使用限制说明	14
十四、评估报告日	14
评估报告签字盖章页	15
评估报告附件	16

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，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掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，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、负债申报表、历史年度经营成果及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请被评估单位完善产权，并对发现的问题进行了披露。

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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

上海纬欣机电有限公司

拟增资扩股涉及的股东全部权益

评估报告

(评估报告摘要)

沃克森评报字【2017】第 0514 号

重 要 提 示

以下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，应当阅读评估报告正文

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受经纬纺织机械股份有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对上海纬欣机电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：

一、 委托方及被评估单位

委托方：经纬纺织机械股份有限公司

被评估单位：上海纬欣机电有限公司

二、 评估目的

上海纬欣机电有限公司拟增资扩股，针对此评估目的，假设以下条件成立：上海纬欣机电有限公司拟对现有房产状况进行改造；该房产改造项目符合政策规定；该房产改造项目资金来源有保障；项目改造完成后经营范围符合规定。

本次评估系设定条件下的评估，为该经济行为提供价值参考，此次经济行为已获得《经纬纺织机械股份有限公司总经理办公会会议纪要》批准。

三、 评估对象和范围

本次评估对象为上海纬欣机电有限公司评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为上海纬欣机电有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准

日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

四、 评估基准日

评估基准日为 2017 年 1 月 31 日。

五、 评估方法

本次评估采用资产基础法。

六、 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、 评估结论

本次评估采用资产基础法，评估结论如下：

采用资产基础法对上海纬欣机电有限公司的股东全部权益价值评估值为 11,642.50 万元，评估值较账面净资产增值 10,402.82 万元，增值率 839.15 %。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不当应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者关注：

本次评估，位于工厂区的房屋建筑物评估值为房地合一价（不含增值税）。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

上海纬欣机电有限公司
拟增资扩股涉及的股东全部权益
评估报告
(评估报告正文)

沃克森评报字【2017】第 0514 号

经纬纺织机械股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对上海纬欣机电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，现将评估情况报告如下：

一、 委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

(一) 委托方

单位名称：经纬纺织机械股份有限公司

注册地址：北京市北京经济技术开发区永昌中路 8 号

法定代表人：叶茂新

注册资金：人民币 70413 万元

经济性质：：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

成立日期：1996 年 3 月 29 日

(二) 被评估单位

1. 概况

单位名称：上海纬欣机电有限公司

注册地址：嘉定区戬浜镇复华高科技园区申霞路 335 号

法定代表人：张新民

注册资金：人民币 1600.00 万元

经济性质：其他有限责任公司

成立日期：1994 年 09 月 15 日

经营期限：1994 年 09 月 15 日至 2050 年 06 月 30 日

统一社会信用代码：91310114607274980D

经营范围：纺织机械、汽车零配件、通用机械、工程机械机电产品的开发、制造。

【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. 被评估单位简介、股权结构及变更情况

2.1 公司简介

上海纬欣机电有限公司位于上海市嘉定区戡浜镇复华高科技园区内。公司近年一直处于停业状态，未从事生产经营活动。

2.2 公司设立及股权结构变更

上海纬欣机电有限公司前身为上海立达经纬纺织机械有限公司，成立于 1994 年 9 月 5 日。由经纬纺织机械股份有限公司和瑞士立达机械有限公司共同投资设立。

2000 年 1 月 26 日，经上海市嘉定区人民政府批复嘉府审外批（2000）第 25 号批准，上海立达经纬纺织有限公司提前终止合同、章程，瑞士立达机械有限公司将所持股权转让予中方投资企业。

经纬纺织机械股份有限公司、北京经纬纺机新技术有限公司共同投资设立上海纬欣机电有限公司，注册资本 1,600.00 万元人民币，其中经纬纺织机械股份有限公司以原投入上海立达经纬纺织机械有限公司的房屋建筑物及土地使用权变更投入，经上海佳华会计师事务所以佳业字（2000）1208 号报告书确认评估价值为 1,447.05 万元，出资金额为 1,440.00 万元，溢价 7.05 万元，北京经纬纺机新技术有限公司以货币出资 160.00 万元，上述出资由上海佳华会计师事务所出具佳验字（2000）0787 号验资报告。

截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
经纬纺织机械股份有限公司	1,440.00	90%
北京经纬纺机新技术有限公司	160.00	10%
合计	1,600.00	100%

3. 被评估单位近年资产、损益状况

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 31 日
总资产	2,371.17	2,332.06	2,069.38	2,741.55
负债	346.93	297.56	359.13	1,501.88
净资产	2,024.24	2,034.50	1,710.25	1,239.67
项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1 月
主营业务收入	152.29	151.04	0.00	0.00
利润总额	18.45	10.26	27.31	-470.57
净利润	18.45	10.26	27.31	-470.57

注：上述历史年度财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

4. 被评估单位长期股权投资情况

无。

5. 委托方和被评估单位之间的关系。

委托方为被评估单位股东。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

上海纬欣机电有限公司拟增资扩股，针对此评估目的，假设以下条件成立：上海纬欣机电有限公司拟对现有房产状况进行改造；该房产改造项目符合政策规定；该房产改造项目资金来源有保障；项目改造完成后经营范围符合规定。

本次评估系设定条件下的评估，为该经济行为提供价值参考，此次经济行为已获得《经纬纺织机械股份有限公司总经理办公会会议纪要》批准。

三、 评估对象和范围

(一) 评估对象、范围

本次评估对象为上海纬欣机电有限公司评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为上海纬欣机电有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准，评估范围详见下表：

评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	2016-12-31
流动资产	1,532.98
非流动资产	1,208.58
其中：长期股权投资	
固定资产	652.50
无形资产	556.08
资产总计	2,741.56
流动负债	1,501.88
非流动负债	
负债总计	1,501.88
净 资 产	1,239.68

具体评估范围以被评估单位提供的申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

被评估单位实物资产的种类主要有：房屋建（构）筑物、机器设备、电子办公设备、运输设备、土地等。主要分布在被评估单位厂区范围内。

1. 主要机器设备：机器设备主要为行车、配电站设备，运输设备主要为一辆别克君威轿车，电子办公设备主要为空调、传真机及办公家具。

2. 房屋建筑物：房屋共有 9 项，总建筑面积为 7,287.92 平方米。房屋建筑结构分别为框架结构、混合等。分别于 1994 年至 2007 年建成。

3. 土地：土地使用权是公司拥有的位于上海市嘉定区申霞路 335 号一宗集体性质的工业用地，已取得土地使用权证。宗地面积共计 39,987.00 m²。

(三) 被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位所申报的无形资产为账面记录的土地使用权；无账外无形资产进行申报。

(四) 被评估单位申报的表外资产类型、数量

截至评估基准日，被评估单位无表外资产申报。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，无引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次是在公司持续经营假设前提下评估被评估单位股东全部权益在基准日的市场价值。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

评估基准日为 2017 年 1 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、被评估单位会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

六、 评估依据

本次评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

(一) 主要法律法规

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年）
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委第12号令；
4. 《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；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
6. 《中华人民共和国公司法》；
7. 《中华人民共和国物权法》；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
9. 《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）；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号）。
11. 其他与评估有关的法律法规。

(二) 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. 《资产评估职业道德准则-独立性》中评协【2012】248号；
4. 《评估机构内部治理指引》中评协【2010】121号；
5. 《评估机构业务质量控制指南》中评协【2010】214号；
6. 《资产评估价值类型指导意见》中评协【2007】189号；
7. 《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；
8. 《资产评估准则-评估报告》中评协【2011】230号；
9. 《资产评估准则-评估程序》中评协【2007】189号；
10. 《资产评估准则-业务约定书》中评协【2011】230号；
11. 《资产评估准则-工作底稿》中评协【2007】189号；
12. 《资产评估准则-不动产》中评协【2007】189号；
13. 《资产评估准则-机器设备》中评协【2007】189号；
14. 《资产评估准则-企业价值》中评协【2011】227号；
15. 《企业国有资产评估报告指南》中评协【2011】230号；

16. 《资产评估准则——利用专家工作》中评协【2012】244号；
17. 城镇土地估价规程（GB/T18508-2014）；
18. 房地产估价规范（GB/T 50291-2015）。

（三）经济行为文件

1. 《经纬纺织机械股份有限公司总经理办公会会议纪要》。

（四）产权证明文件、重大合同协议

1. 车辆行驶证；
2. 房地产权证；
3. 土地使用合同；
4. 《建筑工程规划设计通知单》（编号：沪嘉设（2005）14050912B00496）；
5. 重要设备购买合同、建筑工程合同、工程决（结）算书，特种设备检验报告；
6. 重大资产的付款凭证；
7. 其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准依据

1. 《机电产品报价系统》（WWW.mepfair.com）；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
3. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城乡建设环境保护部城住字【1984】第678号）；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
5. 主要建筑物竣工图、工程合同及工程结算资料；
6. Wind 资讯金融终端。

七、 评估方法

（一）评估方法介绍

企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估被评估单位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。

2、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。

3、收益法：是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择及评估结论确定的分析

根据本次评估目的，收集资料情况，被评估单位可以提供纳入评估范围的资产及

负债历史资料、历史经营财务数据。公司近年来一直处于停业状态，未开展生产经营活动，管理层无法对未来经营状况作出合理的预测。评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料，所收集到的资料满足资产基础法的条件，因此本次采用资产基础法进行评估。

(三) 对于所采用评估方法的介绍

1. 资产基础法

1.1 流动资产和其他资产的评估方法

1.1.1 货币资金包括现金和银行存款。对于货币资金进行核实，经核实无误后，以账面值确认评估值。

1.1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，分别按下列情况确定：

如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失；如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策估算预计损失。

1.2 非流动资产的评估方法

1.2.1 房地产的评估

根据评估人员评估目的及在现场收集到的资料，经过实地勘查，调查分析，选择适当的评估方法：由于被评估单位周边的租赁市场较为活跃，且评估对象及周边类似项目的收益及成本均可以调查确定，故本次房地产评估采用收益法进行评估。对外购商品房，采用市场法进行评估。

1.2.2 机器设备的评估

根据评估人员在现场收集到的资料，本次评估采用成本法对机器设备、运输设备及电子办公设备进行评估。

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

1.3 负债的评估方法

各类负债在抽查核实的基础上，根据被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

八、 评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定，评估过程如下：

(一) 接受委托阶段

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划，安排确定项目组成员。

(二) 现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表、准

备评估资料。

在被评估单位如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产和负债进行了清查核实、现场调查。收集评估所需资料。

(三) 评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

(四) 编制提交报告阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

(五) 底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

九、 评估假设

(一) 一般假设

1. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
2. 国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；
3. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；
4. 被评估单位在产权明确的情况下，以保持持续经营为前提条件；
5. 被评估单位的经营模式不发生重大变化；
6. 被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；
7. 被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
8. 被评估单位所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；
9. 被评估单位及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其他重大影响。

(二) 具体假设

1. 上海纬欣机电有限公司拟对现有房产状况进行改造；
2. 该房产改造项目符合政策规定：根据《市政府办公厅转发市规划国土资源局市

农委关于开展农村集体建设用地流转试点工作若干意见的通知》（沪府办发〔2010〕3号）有关规定，农村集体建设用地在交易方式、交易价格、使用期限等方面，与国有土地享有同样权利，与国有土地“同地、同权”。即集体土地与国有土地同权同价。

项目改造升级后房屋总建筑面积系根据《土地使用合同》约定的规划建筑面积，为 32600 平方米。

3.该房产改造项目资金来源有保障：该房产改造项目资金来源为自筹，可寻求公司所属集团支持。

4. 项目改造完成后经营范围符合规定：该项目改造完成后进行可自营或出租。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会失效。

十、 评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，在公司持续经营前提下得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

评估基准日资产总额账面值 2,741.56 万元，评估值 13,144.38 万元，评估增值 10,402.82 万元，增值率 379.45 %；

负债总额账面值 1,501.88 万元，评估值 1,501.88 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 1,239.68 万元，评估值 11,642.50 万元，评估增值 10,402.82 万元，增值率 839.15 %。

评估结果汇总表

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
流动资产	1	1,532.98	1,532.98	-	-
非流动资产	2	1,208.58	11,611.40	10,402.82	860.75
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	652.50	11,611.40	10,958.90	1,679.52
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-

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
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	556.08	-	-556.08	-100.00
其中：土地使用权	15	556.08	-	-556.08	-100.00
开发支出	16	-	-	-	-
商誉	17	-	-	-	-
长期待摊费用	18	-	-	-	-
递延所得税资产	19	-	-	-	-
其他非流动资产	20	-	-	-	-
资产总计	21	2,741.56	13,144.38	10,402.82	379.45
流动负债	22	1,501.88	1,501.88	-	-
非流动负债	23	-	-	-	-
负债总计	24	1,501.88	1,501.88	-	-
净 资 产	25	1,239.68	11,642.50	10,402.82	839.15

综上所述，本次评估采用资产基础法，股东全部权益价值评估值为 11,642.50 万元，评估值较账面净资产增值 10,402.82 万元，增值率 839.15 %。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

(一)本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项；也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(二)本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下得出的。

(三)本次评估中，注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下得出的。

(四)评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变

化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(五)本次评估结论未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

(六)上海纬欣机电有限公司长期股权投资共 2 家，已协议划转给同一控制下的关联公司，截至评估基准日尚未办理工商变更登记。

(七)本次评估，位于厂区内的房屋建筑物评估值为房地合一价（不含增值税）。

(八)本次评估，房屋改扩建系根据《土地出让合同》约定，尚未经过主管部门批准。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)评估报告如需报经国有资产监管部门核准或备案，在未经核准或备案前，本评估报告不得被使用；

(四)未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外；

(五)本评估报告经注册资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用；

(六)当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

(七)按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二零一七年五月十六日。

评估报告签字盖章页

[此页无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



二零一七年五月十六日

上海纬欣机电有限公司
拟增资扩股涉及的股东全部权益
评估说明
沃克森评报字【2017】第 0514 号
(本评估报告书共分 3 册, 此册为第 2 册)

沃克森(北京)国际资产评估有限公司
地址: 北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 21 层
电话: 010-52800787 传真: 010-88019300 邮编: 100044

评估说明目录

第一部分：关于《评估说明》使用范围的声明	2
第二部分：被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分：评估对象与评估范围说明	4
一、 评估对象和范围	4
二、 实物资产的分布情况及特点	4
三、 被评估单位申报的账面或账外无形资产	5
四、 被评估单位申报的表外资产的类型、数量	5
五、 引用其他机构出具的报告情况	5
第四部分：资产核实情况说明	6
一、 资产核实内容	6
二、 资产核实人员组织、实施时间和过程	6
三、 影响资产核实的事项	8
四、 资产核实结论	8
第五部分：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、 机器设备评估技术说明	11
三、 房地产评估技术说明	18
四、 负债评估技术说明	32
第六部分：评估结论及其分析	34
一、 评估结论	34

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、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：被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托方和被评估单位共同撰写并盖章，详细内容见评估说明附件 1。

第三部分：评估对象与评估范围说明

一、 评估对象和范围

本次评估对象为上海纬欣机电有限公司评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为上海纬欣机电有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	2016-12-31
流动资产	1,532.98
非流动资产	1,208.58
其中：长期股权投资	
固定资产	652.50
无形资产	556.08
资产总计	2,741.56
流动负债	1,501.88
非流动负债	
负债总计	1,501.88
净 资 产	1,239.68

具体评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

二、 实物资产的分布情况及特点

被评估单位实物资产的种类主要有：房屋建（构）筑物、机器设备、电子办公设备、运输设备、土地等。主要分布在被评估单位厂区范围内。

1. 主要机器设备：机器设备主要为行车、配电站设备等，运输设备主要为一辆别克君威轿车，电子办公设备主要为空调、传真机及办公家具。

2. 房屋建筑物：房屋共有 9 项，总建筑面积 7,287.92 平方米，房屋建筑结构分别为框架结构、混合等。分别于 1994 年至 2007 年建成。

3. 土地：土地使用权是公司拥有的位于上海市嘉定区申霞路 335 号一宗集体性质的工业用地，已取得土地使用权证。宗地面积共计 39,987.00 m²。

三、 被评估单位申报的账面或账外无形资产

截至评估基准日，被评估单位所申报的无形资产为账面记录的土地使用权；无账外无形资产进行申报。

四、 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，被评估单位无表外资产申报。

五、 引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，无引用其他机构出具的报告结论。

第四部分：资产核实情况说明

一、 资产核实内容

评估人员对被评估单位申报纳入评估范围的资产及相关负债进行了核实，列入核实范围的资产类型主要有：流动资产、房屋建（构）筑物、机器设备、无形资产及流动负债。

二、 资产核实人员组织、实施时间和过程

（一）资产核实组织工作

接受委派后评估组派人进入现场，在辅导被评估单位填评估申报表的同时，对被评估单位的组织机构及资产分布情况进行了解，针对填表资产分布特点，和被评估单位共同制定了详细的现场核实工作实施计划。根据被评估单位的资产特点，资产核实根据资产特点分成不同的工作组，在被评估单位相关人员的配合下分别对各类资产按照评估程序准则和其他相关规定的要求，采取了访谈、函证、核对、抽查等方式进行实地调查。评估组核实工作为 5 天。核实工作结束后，各小组均提交了现场核实及调查作业成果。

（二）资产核实的过程

1. 指导被评估单位相关人员首先自行进行资产清查，收集、准备应向评估机构提供的资料；指导被评估单位相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属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进行收集。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细核对各类资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等。

3. 现场实地调查

依据资产评估申报明细表，评估人员对申报的资产负债分别针对不同的资产、负债性质及特点，采取不同的现场调查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估申报明细表

根据现场实地调查结果,进一步完善资产评估申报明细表,达到表内各项要素齐全。

5. 核对产权证明文件

对评估范围的各项资产权属进行查阅核对,以了解产权情况。

(三) 资产及负债的核实方法

在核实工作中,我们针对不同的资产性质、特点及实际情况,采取了不同的核实方法。

1. 流动资产的核实方法

评估人员在账表、账账、账实核对的基础上,通过对实物抽查核实、往来发函证和询问被评估单位有关人员等评估工作及作价的必要程序,对流动资产分类进行了核实。

2. 房屋建(构)筑物

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与被评估单位提供的有关资料进行核对;核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积;查看并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及被评估单位维护维修状况;查阅有关房屋所有权证,主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”等信息,检查是否与评估申报表中所列内容一致。

3. 机器设备的核实方法

设备类资产的核实是在被评估单位有关财会人员、设备管理人员、技术人员的配合下进行。对设备的核实,主要为

3.1 核查实物:即根据清查评估明细表所列项目,对设备进行抽查、确认设备是否账实相符,同时按机器上的铭牌或设备台账核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。

3.2 产权核查,对一些价值较高的贵重设备和对产权发生疑问的设备进行深入调查,主要通过查阅订货合同、购置发票等方式核查。

3.3 调查了解设备的实际技术状况,核查有关技术文件、资料。并对运行、闲置、维护保养情况等向设备管理及使用人员进行了解。对于申报表中所填列内容与实际不符的,按照现场核实的情况,在征求被评估单位有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。

3.4 了解被评估单位设备账面的构成是否合理,有无账面记录异常现象,为分析评估增减值做好基础工作。

4. 无形资产的核实方法

4.1 土地使用权的核实

评估人员对委估土地进行了现场核查，了解土地使用现状、周边土地利用情况，并收集核对了有关土地权证。

5. 负债的核实方法

核实的内容包括负债的形成原因、账面值和实际负债状况，主要了解某些账龄较长的负债有无不需支付的情况及有无应计而未计的债务。核实方法主要通过查阅会计凭证、合同或对债权单位发函方式。

三、 影响资产核实的事项

本次评估未考虑以下因素可能对资产核实结果造成的影响：

(一)本次核实范围以被评估单位提供的评估明细表为准。

(二)纳入本次核实范围未办理产权证的房屋建筑物，以被评估单位提供的竣工结（决）算资料数据为准；如无产权证也无竣工结（决）算资料的，评估人员只对较大面积的房屋进行了抽查复核，在抽查复核无误的基础上以被评估单位提供的数据为准。

(三)纳入本次评估范围的地下电缆、室外管网和建筑物基础等隐蔽工程由于实际条件限制，未对其进行实质性勘查，评估人员通过相关替代程序，根据委托方提供的相关参数为准进行评估。

除上述事项外，未发现被评估单位其他影响清查核实的重大事项。

四、 资产核实结论

经过资产核实，评估不存在调整事项，清查结论与账面值一致。

第五部分：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

纳入评估范围涉及的各项流动资产及评估基准日账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	66,934.68
2	交易性金融资产	
3	应收票据	
4	应收账款	
5	预付款项	
6	应收利息	
7	应收股利	
8	其他应收款	15,197,413.06
9	存货	
10	一年内到期的非流动资产	
11	其他流动资产	65,445.23
12	流动资产合计	15,329,792.97

(二) 具体评估方法

根据被评估单位提供的流动资产申报明细表各项目具体内容，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1. 货币资金

货币资金是由现金、银行存款两部分组成。

1.1 库存现金账面值 65.45 元，均为人民币。评估人员在财务负责人和出纳员陪同下，对现场日的库存现金进行盘点，并认真填写了现金盘点表，倒推核实，未发现异常现象。以核实后的账面值确认评估值。

1.2 银行存款

银行存款账面值 66,869.23 元，指被评估单位存入各商业银行的各种存款，均为人民币存款。

向银行进行函证，取得回函；核实未达账项，查明未达账项原因。经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

2. 其他应收款

其他应收款指被评估单位除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括被评估单位应收的押金，应收关联方的往来款等。评估基准日账面值为 15,197,413.06 元，未提取提取坏账准备金，其他应收款净额 15,197,413.06 元。

评估人员抽查了部分会计账簿和原始凭证，经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

其他应收款共 3 笔，均为一年以内，其中 1 笔款项为预付电费；2 笔为关联方往来款。对预付电费和关联方往来款，未发现无法收回证据，按照账面值确认评估值。

其他应收款评估值为 15,197,413.06 元。

3. 其他流动资产

其他流动资产账面值为 65,445.23 元，为待抵扣的进项税。

评估人员核查了部分会计账簿和原始凭证，经核实账面记录金额真实、准确。评估人员以核实后的账面值确认为评估值。

(三) 评估结果及分析

流动资产评估结果

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	货币资金	66,934.68	66,934.68	-	-
2	交易性金融资产				
3	应收票据				
4	应收账款				
5	预付款项				
6	应收利息				
7	应收股利				
8	其他应收款	15,197,413.06	15,197,413.06	-	-
9	存货				
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产	65,445.23	65,445.23	-	-
12	流动资产合计	15,329,792.97	15,329,792.97	-	-

二、 机器设备评估技术说明

(一) 评估范围

委托评估的设备类资产分为机器设备、运输设备和电子办公设备，分布在办公场所和仓库内。具体情况如下表：

金额单位：元

项目	数量（台/套）	账面原值	账面价值
机器设备	8	1,159,222.01	253,676.76
运输车辆	1	241,192.31	234,827.51
电子办公设备	14	143,540.03	19,774.05
合计	23	1,543,954.35	508,278.32

(二) 公司设备概况

1. 主要设备

机器设备：纳入评估范围内机器设备主要为配电设备、行车、货架等。至评估基准日，除了一台龙门吊报废外，大部分正常使用。

运输车辆：纳入评估范围内的车辆主要为一辆别克君威轿车。至评估截止日均正常使用。

电子设备：纳入评估范围内的电子设备主要为空调、传真机及办公家具。至评估截止日，除了1台绘图仪报废外，大部分正常使用。

2. 设备的管理与维护保养

公司在设备管理工作中，重视制度的建立和完善，制定和完善了一整套设备管理制度及考核制度，做到资产管理各项工作有法可依，有章可循。

公司设备的维护保养工作及设备总体状况良好。

3. 账面原值的构成

被评估单位设备账面值为历史购置价值。

(三) 评估依据

1. 企业提供的“机器设备清查申报明细表”；
2. 机械工业出版社 WWW.mepprice.com 机电网络查询系统；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
4. 有关网络询价资料；
5. 评估人员收集的其他资料。

(四) 评估方法

1. 核实工作

对被评估单位提供的机器设备类清查申报明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目要求该单位进行修改、补充；申报表中有无虚报、漏报，重报的设备，对在申报表中盘盈、盘亏、拆除、待报废等设备，要求该单位在申报表备注中说明，并要求使用单位出具书面说明。对该单位经修改补充过的设备申报明细表，由被评估单位加盖公章作为评估人员的评估依据。

2. 评估人员依据设备申报表上项目进行现场调查

现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

了解设备工作条件，现有技术状况以及维护、保养情况等。

对重大、关键、价格昂贵的设备要求该单位提供设备购置合同和原始发票，近期技术鉴定书或检修原始记录及有关技术资料，查阅核实；向操作者了解设备使用情况，作为评估成新率的参考依据之一。

对账面金额小，数量大的设备采用抽查的方式进行核实。

对车辆要求该单位提供每辆车的行驶证复印件。

3. 评定估算

根据评估目的及资料收集情况，采用成本法评估，其基本计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

对于需要竞拍额度的上海地区牌照车辆，其基本计算公式为：

评估值=（重置全价-牌照费）×综合成新率+牌照费

3.1 重置全价的确定

3.1.1 重置全价=不含税设备购置价格+不含税运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

3.1.2 对于通用类电子设备，通过查询网上报价确定重置全价，并扣除增值税。

3.1.3 车辆重置全价的确定

对于运输车辆，其重置全价包括：车辆购置价、车辆购置税、牌照费及杂费，根据“关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知财税[2013]37号”规定“原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣”，对于上海市乘用车牌照，以经核实的评估基准日当月上海市国际商品拍卖有限公司公告的单位非营业性客车额度拍卖均价为准，经查2017年1月上海市单位非营运性客车额度拍卖均价为176793元。因此车辆重置全价计算公式为：

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照费-可抵扣增值税

其中：车辆购置税=车辆购置价÷1.17×10%

可抵扣增值税=车辆购置费÷1.17×17%

3.1.4 对于部分无法获取在售报价的设备，直接以二手市场价格确定评估值。

3.2 设备成新率的确定

3.2.1 对价值量较大的设备成新率，以年限成新率和现场调查成新率加权平均的方法确定其综合成新率，计算公式为：

综合成新率=年限/理论成新率×40%+现场调查成新率×60%

式中：年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

现场调查成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、维护保养、大修理等有关情况，综合分析确定设备的成新率。

车辆成新率：按照商务部、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》，采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。通过现场查看车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标，结合现场调查情况确定调查成新率，在理论成新率和调查成新率的基础上确定车辆的综合成新率。

其中：使用年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

依据年限和行驶里程成新率孰低原则确定理论成新率

综合成新率=理论成新率×40%+现场调查成新率×60%

3.2.2 对价值量较小的设备一般直接采用年限成新率确定。

3.2.3 对超过经济使用年限的设备以调查成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率一般不低于 15%。

3.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

(五) 典型案例

案例一：电动单梁起重机，固定资产—机器设备评估明细表 4-6-5 第 6 项

1. 设备概况

设备名称：电动单梁起重机

设备型号：LD5-13.5A4

生产厂家：上海市黄渡机械厂

账面原值：22,867.01 元

账面净值：21,961.86 元

首次启用时间：2007 年 3 月。

主要技术参数

机型	LD5-13.5A4
额定起重量	5 吨
跨度	13.5 米
工作级别	A4
备注	地面操作

至评估基准日该设备运行正常。

2. 重置全价的确定

2.1 设备购置价

从机电报价手册上及有关行车销售市场等渠道询价中查得，目前该款行车市场的售价为 52,900.00 元，则不含税价=52,900.00/1.17= 45,200.00 元（取整）。该设备价格已包含运杂费及安装调试费，不需考虑前期及其他费用和资金成本。

2.2 重置全价的确定

重置全价=重置全价=不含税设备购置价格+不含税运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

= 45,200.00（元）

3. 综合成新率的确定

3.1 理论成新率的确定

年限法成新率=（规定使用年限 - 已使用年限）/规定使用年限×100 %

根据该类设备结合实际情况确定该设备经济寿命年限，该起重机车于 2007 年 3 月首次投入使用，至评估基准日已使用了 9.93 年。

3.2 现场调查成新率的确定

评估人员在企业有关人员的配合下，通过询问该设备操作人员，了解该起重机运行状况等方式进行了现场调查和核实。因该设备使用环境比较整洁，从主机到配套设备齐全完好，运行正常，确定现场调查成新率为 45%。

3.3 综合成新率

综合成新率=年限成新率×40%+现场调查成新率×60%

综合成新率

年限成新率%			调查成新率	综合成新率%
设备耐用年限	已使用年限	年限成新率		
18	9.93	45.00	45.00	45.00

4. 评估值

评估值=重置全价×综合成新率

$$= 45,200.00 \times 45\%$$

$$= 20,340.00 \text{ (取整)}$$

案例二：别克君威，固定资产—车辆明细表第1项

1. 车辆概况

车辆名称：别克君威

车辆型号：别克牌 SGM7243ATA

车辆牌号：沪 BUB108

生产厂家：上海通用汽车有限公司

账面原值：241,192.31 元

账面净值：234,827.51 元

首次启用时间：2011 年 2 月

主要技术参数

外型尺寸：(长×宽×高)(mm)：5000×1858×1497	燃料类型：汽油
发动机功率：137KW	轴距：2837 (mm)
发动机排量 (cc)：2384	汽缸数：4
最大马力：186	排放标准：GB18352.3-2005 国 IV
额定载客：5 人	整备重量 (千克)：2170

至评估基准日该车外型车身无碰撞，车内装饰部分完整，发动机动力状况正常，运转无异响，信号与仪表装置齐全有效，转向装置无异响，制动装置无松旷，行驶稳定性良好，车况正常。

2. 重置全价的确定

2.1 车辆购置价

从互联网上及有关汽车销售市场等渠道询价中查得，目前该款型号车辆的市场售价为 205,000.00 元。

2.2 车辆购置税的确定

车辆购置税=（车辆购置价÷1.17）×10%

经查 2017 年 1 月上海市单位非营运性客车额度拍卖均价为 176,793.00 元，牌照费取 176,793.00 元。

2.3 重置全价的确定

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照费-可抵扣增值税

其中：车辆购置税=车辆购置价÷1.17×10%

可抵扣增值税=车辆购置价÷1.17×17%

车辆重置价值计算表

序号	名称	计算公式	金额（元）
(1)	车辆购置价		205,000.00
(2)	车辆购置税	(1)÷1.17×10%	17,521.37
(3)	牌照费	当地调查确定	176,793.00
(4)	可抵扣增值税	(1)÷1.17×0.17	29,786.32
	重置成本（取整）	(1)+(2)+(3)-(4)	369,500.00

3. 综合成新率的确定

按照商务部、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》，采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。即：

3.1 理论成新率的确定

年限法成新率=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

该车于 2011 年 2 月首次投入使用，至评估基准日已使用了 5.95 年。

行驶里程成新率=（规定使用里程-已使用里程/规定使用里程）×100%

该车于 2011 年 2 月首次投入使用，至评估基准日已行驶了 111,855 公里

理论成新率为车辆行驶里程成新率与使用年限成新率孰低确定。

3.2 现场调查成新率的确定

经过评估人员对该车辆的现场调查情况如下：

外型车身部分：颜色光泽鲜亮，无碰撞痕迹，前后保险杠完整，车灯齐全；

车内装饰部分：真皮座椅，配有导航系统、智能防盗系统，座椅完整无破损，仪表完整，整洁。

发动机总成：经驾驶员开车启动，发动机正常工作，无漏油现象。经向驾驶员了解，该车未进行过大修，尾气排放符合国家标准。

底盘各部分：驾驶员驾驶时，无异响，传动和转向灵活有效。

电器系统：驾驶员驾驶时，电源和点火系统正常工作，无异常。

根据上述现场调查情况，该车辆现场调查成新率为 70%

3.3 综合成新率

综合成新率=年限成新率（或里程成新率）×40%+现场调查成新率×60%

车辆综合成新率

寿命年限	已用年限	年限成新率%	寿命里程	里程成新率%	理论成新率（年限与里程成新率孰低原则）%	调查成新率%	综合成新率%
15	5.86	61	600000	81	61	70	66

4. 评估值

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= (\text{重置全价}-\text{牌照费}) \times \text{综合成新率} + \text{牌照费} \\
 &= (369,500.00 - 176,793.00) \times 66\% + 176,793.00 \\
 &= 303,980.00 \text{ 元（取整）}
 \end{aligned}$$

(六) 评估结果及分析

1. 设备评估结果见下表：

金额单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	1,543,954.35	508,278.32	1,519,200.00	606,205.00	-24,754.35	97,926.68	-1.60	19.27
机器设备	1,159,222.01	253,676.76	1,050,500.00	275,793.00	-108,722.01	22,116.24	-9.38	8.72
车辆	241,192.31	234,827.51	369,500.00	303,980.00	128,307.69	69,152.49	53.20	29.45
电子办公设备	143,540.03	19,774.05	99,200.00	26,432.00	-44,340.03	6,657.95	-30.89	33.67

2. 设备评估增减值原因分析

A、设备原值减值主要是因为技术进步引起设备价格下降；净值增值主要是会计折旧使用年限低于经济使用年限。

B、车辆原值增值主要原因是企业账面原值为二手价，净值增值主要是因为上海车辆含有牌照使用费。

C、电子办公设备原值减值主要是因为技术进步引起设备价格下降，净值增值主要是会计折旧使用年限低于经济使用年限。

三、 房地产评估技术说明

(一) 评估范围

上海纬欣机电有限公司位于上海市嘉定区申霞路 335 号的房屋及土地的市场价值, 据《沪房地嘉字(2006)第 020651 号》, 土地证载面积为 39987 平方米, 房屋建筑面积 7110.90 平方米。位于迎园中路 415 弄 20 号 102 室, 产权证号: 沪房地嘉字(2005)第 024109 号, 建筑面积 68.79 平方米; 位于金沙路 331 弄 13 号 101 室, 产权证号: 沪房地嘉字(2001)第 023988 号, 建筑面积 108.23 平方米。具体如下表所示:

金额单位: 人民币元

资产名称	项数	面积 (m ²)	账面原值	账面价值
房地产合计			21,628,518.95	11,577,559.17
固定资产-房屋建筑物	9	7,287.92	9,628,518.95	6,016,687.58
无形资产-土地使用权	1	39,987.00	12,000,000.00	5,560,871.59

(二) 房屋建筑物概况及权属状况

1、房屋建筑物概况

房屋名称	结构	原始建成日期	层高(m)	层数	建筑面积(m ²)	备注
335 号 1 幢	混合	1998 年 9 月	3.30	1.00	60.24	门卫房
335 号 2 幢	混合	1998 年 9 月	11.00	2.00	3,165.02	原有厂房
335 号 3 幢	混合	1998 年 9 月	4.60	1.00	86.97	配电房
335 号 4 幢	混合	2003 年 1 月	3.50	2.00	1,335.65	办公楼
335 号 5 幢	钢混	2004 年 3 月	6.40	1.00	601.70	纺织车间
335 号 6 幢	钢混	2006 年 4 月	11.00	1.00	954.12	扩建厂房 1
335 号 7 幢	钢混	2006 年 4 月	6.4	1.00	907.20	扩建厂房 2
迎园中路 415 弄 20 号 102 室	混合	1994 年 10 月	2.8	6	68.79	
金沙路 331 弄 13 号 101 室	混合	1994 年 10 月	2.8	6	108.23	

申报的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, 不重不漏, 纳入评估范围的资产不存在抵押、担保等法律瑕疵事项, 资产权属清晰, 合法。

2、权属状况

位于上海市嘉定区申霞路 335 号的房屋及土地的产权状况如下:

序号	房地产权证证号	沪房地嘉字(2006)第 020651 号
1	权利人	上海纬欣机电有限公司

2	房地坐落		嘉定区申霞路 335 号
3	土地状况	权属性质	集体土地批准使用
4		使用权取得方式	-
5		用途	工业
6		使用期限	1994 年 10 月 20 日至 2044 年 10 月 19 日
7		土地宗地号	嘉定区戬浜镇 3 街坊 19/6 丘
8		独用总面积 (m ²)	39987
9	房屋状况	权利人	上海纬欣机电有限公司
10		建筑面积	7110.90
11		幢数	7.00
12		幢号	335 号 1-7 幢
13		室号部位	全幢
14		类型	工厂
15		结构	钢混、混合
16		层数	1/1、1-2/2
17		竣工日期	1998 年、2003 年、2004 年、2006 年

位于迎园中路 415 弄 20 号 102 室，产权证号：沪房地嘉字（2005）第 024109 号，建筑面积 68.79 平方米，分摊的土地面积 70.2 平方米，权利人为上海纬欣机电有限公司。

位于金沙路 331 弄 13 号 101 室，产权证号：沪房地嘉字（2001）第 023988 号，建筑面积 108.23 平方米，分摊的土地面积 71.42 平方米，权利人为上海纬欣机电有限公司。

（三）评估依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 建设部《房屋完损等级评定标准》；
4. 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；
5. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》；
7. 被评估单申报的《固定资产-房屋建筑物清查申报明细表》；
8. 产权持有者提供的与房屋建筑物相关的其他资料；
9. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），从今年 5 月 1 日起全面实施；
10. 被评估单位提供的有关资料；

- (1) 《房地产权证》；
- (2) 《土地使用合同》；
- (3) 《建筑工程规划设计通知单》（编号：沪嘉设（2005）14050912B00496）；
- (4) 有关评估的其他资料。

(四) 评估方法

根据资产评估准则、房地产评估规程，结合委托方提供的权属证明材料，以及评估对象的具体条件、评估目的，测算评估对象的市场价值。

1、方法选择

评估师结合此次评估目的，根据委托方提供的权属证明材料，经过实地勘察，认真地调查分析，选择适当的评估方法：由于被评估单位周边的租赁市场较为活跃，且评估对象及周边类似项目的收益及成本均可以调查确定，故本次房地产评估采用收益法进行评估。对外购商品房，采用市场法进行评估。

2、方法说明

收益法

收益法是指通过将评估对象产权所有者预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

由于该地块大部分土地处于闲置状态，故根据当地的市场状况和有关规定，根据《土地使用合同》的约定，规划建筑面积为 32600 平方米，即改造升级后房屋总建筑面积为 32600 平方米，改造期间设定为 1 年。并于 2018 年后进行出租。

其计算公式为：

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

其中：R_i—未来第 i 年的净收益（元/）；r—资本化率（%）；n—未来可获收益的年限（年）；本次评估已出租部分在租赁期间按合同租金确定租金收入测算价值，未出租部分和已出租部分在租赁期间届满后按市场租金确定租金收入测算价值。

市场法

市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。公式如下：

$$PD=PB \times A \times B \times D \times E$$

式中 PD-待估房产价格

PB-比较案例房地产价格

A-待估房产交易情况指数/比较案例房产交易情况指数

B-评估期日房产价格指数/比较案例期日房产价格指数

D-待估房产区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

E-待估房产个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指

运用市场法按下列基本步骤进行:

①搜集交易实例的有关资料;

②选取有效的可比市场交易实例;

③建立价格可比基础;

④进行交易情况修正;

⑤进行交易日期修正;

⑥进行区域因素修正;

⑦进行个别因素修正;

⑧求得比准价格,确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

(五) 典型案例

案例一:上海市嘉定区申霞路 335 号的房屋及土地

1、收益法测算过程

收益法测算评估对象价值为将物业出租租金收入、收取的保证金利息收入与各项管理费用付出及税金之差额的折现值。

(1) 确定估价对象的市场租金

① 比较实例选择。

通过市场调查和询价,收集了与评估对象有关的若干市场报价案例,根据相关替代性原理,从案例中选择如下 3 宗案例作为可比实例,主要来自于现场询价,基本情况如下表所示:

可比案例

名称	询价日期	建筑面积 (m^2)	交易单价 (元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)	用途	新旧程度	位置
嘉定黄渡工业区厂房	2017 年 4 月	15000	1.3	厂房、办公	较新	嘉定黄渡工业区内
江桥镇厂房	2017 年 4 月	1280	1.4	厂房、办公	较新	丰华公路
封浜镇厂房	2017 年 4 月	5000	1.2	厂房、办公	较新	曹安公路

② 编制比较因素条件说明表

编制比较因素条件说明表如下：

因素条件说明表

影响因素	评估对象	嘉定黄渡工业区厂房	江桥镇厂房	封浜镇厂房
报价	待估	1.30	1.40	1.20
日期	2017 年 1 月 31 日	2017 年 4 月	2017 年 4 月	2017 年 4 月
交易情况	正常	报价	报价	报价
区域因素说明	集聚程度	聚集度较优	聚集度较优	聚集度一般
	交通便捷度	申霞路，距沪嘉高速入口较近，1 公里之内有多条公交线路，距地铁站 10 公里之内，较优	距高速入口较近，1 公里之内有多条公交线路，距地铁站 10 公里之内，较优	距高速入口较近，1 公里之内有多条公交线路，距地铁站 10 公里之内，较优
	环境	质量指数好	质量指数好	质量指数好
	城市基础设施	七通一平	七通一平	七通一平
	社会公共服务设施	派出所，邻里中心商业服务配套，小区商业配套（较远），一般	派出所，邻里中心商业服务配套，小区商业配套（较远），一般	派出所，邻里中心商业服务配套，小区商业配套（较远），一般
个别因素说明	新旧程度	新建	较新	较新
	设施设备	保障率高	保障率高	保障率高
	建筑结构	框架	框架	框架
	临街状况	次干道	次干道	次干道
	用途	厂房、办公	厂房、办公	厂房、办公
	规模及租赁方式	规模较大、可分租	规模较大、可分租	规模较小、出租灵活

③编制比较因素条件指数表

交易日期、交易情况以评估对象房地产为基础，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与评估对象相比较，确定出相应的指数。评估对象与案例交易日期接近、交易情况正常，不做修正。

评估人员通过调查分析房地产最看重的区域因素和个别因素的各个因子对房地产价格的影响程度，通过分析市场资料，并结合评估经验，选取以下几种因子作为比较基础，根据评估对象未来房地产与比较实例区域因素和个别因素的具体差别进

行区域因素和个别因素修正，以评估对象各因素为基础，相应指数为 100，具体见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

影响因素		评估对象	嘉定黄渡工业区厂房	江桥镇厂房	封浜镇厂房
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素说明	工业集聚程度	100	100	98	98
	交通便捷度	100	100	99	99
	环境	100	100	100	100
	城市基础设施	100	100	100	100
	社会公共服务设施	100	100	100	100
个别因素说明	新旧程度	100	98	98	98
	设施设备	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	用途	100	100	100	100
	规模及租赁方式	100	100	104	100

④因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例评估期日修正、交易情况、区域因素和个别修正，即将评估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，列表如下所示：

比较因素修正系数表

影响因素		嘉定黄渡工业区厂房	江桥镇厂房	封浜镇厂房
交易价格		1.30	1.40	1.20
交易日期		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素说明	工业集聚程度	1.0000	1.0204	1.0204
	交通便捷度	1.0000	1.0101	1.0101
	环境	1.0000	1.0000	1.0000
	城市基础设施	1.0000	1.0000	1.0000
	社会公共服务设施	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素说明	新旧程度	1.0204	1.0204	1.0204
	设施设备	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000
	用途	1.0000	1.0000	1.0000
	规模及租赁方式	1.0000	0.9615	1.0000
修正系数		1.0204	1.0113	1.0518

影响因素	嘉定黄渡工业区厂房	江桥镇厂房	封浜镇厂房
修正租金	1.33	1.42	1.26
确定方法	三者相差较小,采用算术平均法确定评估单价		
评估单价(元/m ² ·月)	1.34		

(2) 预测未来年度租金增长率

根据 wind 数据—上海工业房产租金,得到 2007 年至 2016 年上海市租赁价格增长范围稳定在 2%-4%之间。故本次评估预测评估对象未来市场租金增长为 2%。

(3) 确定各项税费、企业管理费、维修费、保险费、土地使用税及改造费用

根据委托方及产权持有人提供的资料与市场调查、有关部门咨询:押金利息率取一年期存款利息率 1.5%;企业管理费 2%(根据土地使用合同的约定,含每年支付的土地管理费),计费基础为年有效租金收入;增值税 11%(价外税),计费基础为年有效租金收入;城建税 7%,教育费附加 3%,地方教育费附加 2%,折算税率为 1.32%(以折算成价内税),计费基础为年有效租金收入;房产税 12%,计费基础为年有效租金收入;维修费 1%,计费基础为房产重置价值;保险费 0.1%,计费基础为房产重置价值;土地使用税,按每年 7.5 元/m²。具体见计算表。

其中,维修费、保险费的计费基础为房产重置价,我们查阅相类似建筑的建安造价资料,并针对评估项目的特点进行调整,调整后得到房屋单方造价为 1650 元/平方米。

本次评估对象的土地使用面积为 39987 平方米,建筑面积为 7110.90 平方米,容积率为 0.1778。根据《土地使用合同》的约定,规划建筑面积为 32600 平方米,即改造升级后房屋总建筑面积为 32600 平方米,改造期间设定为 1 年。

(4) 确定空置率

根据 wind 数据—上海工业地产近三年空置率情况,结合考虑周边市场发展成熟度与目前租赁的情况,空置率约为一年时间的 4%。

(5) 确定当年盈余租金

当年盈余租金=出租租金收入+收取的保证金利息收入-各项税费-企业管理费-维修费-保险费-土地使用税,具体计算见计算表。

(6) 确定收益年限

本次评估以土地使用年限为收益年限,评估基准日为 2017 年 1 月 31 日,土地使用权终止日期设定为 2044 年 10 月 19 日,剩余使用年限为 26.72 年。

(7) 确定折现率

折现率以无风险报酬率加风险报酬率来确定。考虑到估价对象所在区域和该区域同类物业的市场情况,无风险报酬率采用评估基准日时十年期以上国债利率 4.03%,

再加上一定的风险因素调整值。本次评估折现率取 7.00%。

(8) 确定收益法评估价值

收益法评估价值计算表

金额单位：元

年份	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022-2043 年	2044 年
月份	2017 年 2 月 -2018 年 1 月	2018 年 2 月 -2019 年 1 月	2019 年 2 月 -2020 年 1 月	2020 年 2 月 -2021 年 1 月	2021 年 2 月 -2022 年 1 月		2044 年 2 月 -2044 年 10 月
年租金收入	-	14,451,139.46	14,740,162.25	15,034,965.49	15,335,664.80	.....	18,137,098.91
企业管理费	-	277,823.16	283,379.62	289,047.21	294,828.16	.....	348,685.73
附加	-	183,363.00	187,031.00	190,771.00	194,587.00	.....	230,133.00
房产税	-	1,664,771.00	1,698,067.00	1,732,028.00	1,766,669.00	.....	2,089,394.00
改造、维修费	43,323,023.00	545,867.00	545,867.00	545,867.00	545,867.00	.....	545,867.00
保险费	-	54,587.00	54,587.00	54,587.00	54,587.00	.....	54,587.00
土地使用税	299,902.50	299,902.50	299,902.50	299,902.50	299,902.50	.....	299,902.50
空置率	4%	4%	4%	4%	4%	.....	4%
当年盈余租金	-43,622,926.00	10,864,844.00	11,100,147.00	11,340,158.00	11,584,967.00	.....	13,865,717.00
报酬率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	.....	7.00%
n	0	1	2	3	4	.....	26.72
盈余租金折现值	-43,622,926.00	10,154,060.00	9,695,298.00	9,256,947.00	8,838,116.00	.....	8,055,661.00

评估值（含税）= 115,504,000.00 元（取整，含相应土地价值）

(9) 可抵扣增值税

该单位为增值税一般纳税人，可抵扣增值税采用简易计算，取 5%。

可抵扣增值税=评估值（含税）/1.05*5%

= 115,504,000.00/1.05*5%

= 5,500,200.00（元）取整

(10) 评估值（不含税）

$$\begin{aligned}\text{评估值(不含税)} &= \text{评估值(含税)} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 115,504,000.00 - 5,500,200.00 \\ &= 110,003,800.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

案例二：迎园中路 415 弄 20 号 102 室

明细表序号：固定资产-建筑物评估明细表第 8 项；

结构：混合结构；

建成年月：1994 年

建筑面积：68.79 平方米

1.概况

迎园中路 415 弄位于迎园中路与和政路交汇处。小区周边均为住宅区，交通出行方便，配套设施完善。属于嘉定区的老城区，也是商业、教育、政务配套环境中较成熟的版块。

交通情况：塋沟路茹水路(嘉定 11 路)、嘉宏路立新路(嘉定 11 路)、迎园三坊(仓场路新成路)(嘉定 14 路)

医院：迎园医院（未知）、嘉定区中医医院（二级甲等）、上海圣爱医院、嘉定区中心医院（二级甲等）、菊园新区地段医院

邮局：中国邮政

银行：中国邮政储蓄银行(新成邮局营业部)、中国邮政储蓄银行 ATM(仓场路)、上海农村商业银行 24 小时自助银行(新成分理处)、兴业银行 ATM、上海市农村商业银行(新城分理处)、上海市农村商业银行 ATM

超市：小张便利店、农工商超市(嘉定店)、快客便利店(、好德（便利店）、秀娟杂货店、惠民超市

餐厅：龙飞饭店(仓场店)、老盛昌苏州汤包馆(仓场路店)、糖先森、云峰小吃店、众齐火锅冒菜(仓场路店)、蔡先生汤包馆

停车位：小区地面停车场

物业公司：国安电力物业管理部

评估对象位于 10 栋 20 号 1 层，建筑主体为混合结构，

装饰：外墙水刷石，内墙及天棚大白涂料，卫生间瓷砖墙面，地面地砖，防盗门，铝合金窗。

室内上下水、卫、电照、通信、网络配置齐全。

现场调查状况：墙面局部空鼓、脱落，房屋未出现不均匀的裂缝，室内设施一般。整体外观情况一般，房屋目前正常使用。

2.评估对象产权状况

评估对象已办理房地产权证：沪房地嘉字（2005）第 024109 号，证载权利人为：上海纬欣机电有限公司。未进行抵押、担保等事项。

3. 评估方法和过程

(1) 评估方法

因上海市房地产交易市场比较活跃，并且有可比较的交易案例，因此评估采用市场法。

市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中：PD-待估房产价格

PB-比较案例房地产价格

A-待估房产交易情况指数/比较案例房产交易情况指数

B-评估期日房产价格指数/比较案例期日房产价格指数

D-待估房产区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

E-待估房产个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指

运用市场法按下列基本步骤进行：

- ①搜集交易实例的有关资料；
- ②选取有效的可比市场交易实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求得比准价格，确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

(2) 评估过程

①确定可比交易实例

通过市场调查和向有关部门查询，收集了与估价对象有关的若干市场交易实例，根据相关替代性原理，按用途相同、地区相近(或同一供需圈)、价格类型相同、估价时点接近、交易情况正常的要求，从交易案例中选择如下 3 宗案例作为可比实例。

可比案例

比较案例	名称	询价日期	建筑面积 (m ²)	交易总价	交易单价 (元/m ²)	用途	新旧程度	位置
实例一	新成三坊四坊	2017/2/11	60.31	1850000	30670	住宅	旧房	迎园中路 485 弄,迎园中路 415 弄
实例二	新成三坊四坊	2017/3/28	55.06	1700000	30880	住宅	旧房	迎园中路 485 弄,迎园中路 415 弄
实例三	新成三坊四坊	2017/3/12	77.54	2350000	30310	住宅	旧房	迎园中路 485 弄,迎园中路 415 弄

实例资料具体如下表所示:

因素条件说明表

影响因素			评估对象	新成三坊四坊	新成三坊四坊	新成三坊四坊	
交易价格			待估	30670	30880	30310	
交易日期			2017/1/31	2017/2/11	2017/3/28	2017/3/12	
交易情况			正常	挂牌	挂牌	挂牌	
区域因素	位置		离市（区）级中心距离	一般	一般	一般	
	繁华度		一般	一般	一般	一般	
	交通便捷程度	道路功能		次干道	次干道	次干道	次干道
		道路宽度		20 米	20 米	20 米	20 米
		道路网密度		较高	较高	较高	较高
		公交便捷程度		高	高	高	高
		对外交通分布状况		一般	一般	一般	一般
	环境	自然环境		较优	较优	较优	较优
		人文环境		较优	较优	较优	较优
		环境质量		较优	较优	较优	较优
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	齐备	齐备	齐备	齐备
			保证率	100%	100%	100%	100%
			齐备程度	齐全	齐全	齐全	齐全
		社会公共服务设施	设施水平	100%	100%	100%	100%
			保证率	100%	100%	100%	100%
			齐备程度	齐备	齐备	齐备	齐备
	城市规划限制			符合	符合	符合	符合

影响因素		评估对象	新成三坊四坊	新成三坊四坊	新成三坊四坊
个别因素	新旧程度	旧房	旧房	旧房	旧房
	装修	简装	中装	中装	中装
	设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全
	平面布置	二室一厅	二室一厅	二室一厅	二室一厅
	小区内位置	小区内	小区内	小区内	小区内
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	楼层	1/6	6/6	6/6	1/6
	朝向	南北	南北	南北	南北
	建筑面积	68.79	60.31	55.06	77.54
	土地使用年限	70 年	70 年	70 年	70 年
	土地性质	出让	出让	出让	出让

②编制比较因素条件指数表

交易日期、交易情况以估价对象房地产为基础，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数。因所选交易实例均为正常市场情况下的挂牌价格，在该段时间内，上海市房地产交易火热，不存在议价空间，根据当地的交易情况进行修正。交易时间距估价时点较近，在这一段时间，该类房地产有一定的波动，交易日期根据当地该类房产的价格指数修正。估价人员通过调查分析市场资料，并结合估价经验，选取以下几种因子作为比较基础，根据估价对象未来房地产与比较实例区域因素和个别因素的具体差别进行区域因素和个别因素修正，以估价对象各因素为基础，相应指数为 100，具体见比较因素条件指数表：

比较因素条件指数表

影响因素			实例一	实例二	实例三	
交易日期			100	102	102	
交易情况			100	100	100	
区域因素	位置		离市（区）级中心距离	100	100	100
	繁华度			100	100	100
	交通便捷程度	道路功能		100	100	100
		道路宽度		100	100	100
		道路网密度		100	100	100
		公交便捷程度		100	100	100
		对外交通分布状况		100	100	100
	环境	自然环境		100	100	100
		人文环境		100	100	100
		环境质量		100	100	100
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	100	100	100
			保证率	100	100	100
			齐备程度	100	100	100

影响因素				实例一	实例二	实例三
		社会公共服务设施	设施水平	100	100	100
			保证率	100	100	100
			齐备程度	100	100	100
	城市规划限制			100	100	100
个别因素	新旧程度			100	100	100
	装修			102	102	102
	设施设备			100	100	100
	平面布置			100	100	100
	小区内位置			100	100	100
	建筑结构			100	100	100
	楼层			98	98	100
	朝向			100	100	100
	建筑面积			100	101	99
	土地使用年限			100	100	100
	土地性质			100	100	100

③因素修正

在各因素条件指数表的基础上,进行比较实例估价期日修正、交易情况、区域因素和个别修正,即将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较,得到各因素修正系数,列表如下所示:

比较因素条件修正计算表

影响因素				实例一	实例二	实例三
交易价格				30670	30880	30310
交易日期				100/100	100/102	100/102
交易情况				100/100	100/100	100/100
区域因素	位置		离市(区)级中心距离	100/100	100/100	100/100
	繁华度			100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	道路功能		100/100	100/100	100/100
		道路宽度		100/100	100/100	100/100
		道路网密度		100/100	100/100	100/100
		公交便捷程度		100/100	100/100	100/100
		对外交通分布状况		100/100	100/100	100/100
	环境	自然环境		100/100	100/100	100/100
		人文环境		100/100	100/100	100/100
		环境质量		100/100	100/100	100/100
	公共设施配套完备程度	城市基础设施	设施水平	100/100	100/100	100/100
			保证率	100/100	100/100	100/100
			齐备程度	100/100	100/100	100/100
		社会公共服务设施	设施水平	100/100	100/100	100/100

影响因素			实例一	实例二	实例三
		保证率	100/100	100/100	100/100
		齐备程度	100/100	100/100	100/100
个别因素	城市规划限制		100/100	100/100	100/100
	新旧程度		100/100	100/100	100/100
	装修		100/102	100/102	100/102
	设施设备		100/100	100/100	100/100
	平面布置		100/100	100/100	100/100
	小区内位置		100/100	100/100	100/100
	建筑结构		100/100	100/100	100/100
	楼层		100/98	100/98	100/100
	朝向		100/100	100/100	100/100
	建筑面积		100/100	100/101	100/99
	土地使用年限		100/100	100/100	100/100
	土地性质		100/100	100/100	100/100
	修正价格		30682	29987	29427

4.评估值（含税）

因为比较案例与评估对象用途相同、位置相近，故取三个比较案例比准价格的算术平均值作为本次市场比较法评估测算结果。

$$\begin{aligned}\text{待估房屋的比准价格（含税）} &= (\text{案例 A 比准价} + \text{案例 B 比准价} + \text{案例 C 比准价}) \div 3 \\ &= 30,030.00 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{评估值（含税）} &= 68.79 \times 30,030.00 \\ &= 2,065,800.00 \text{ 元(取整)}\end{aligned}$$

5.可抵扣增值税

该单位为增值税一般纳税人，可抵扣增值税采用简易计算，取 5%。

$$\begin{aligned}\text{可抵扣增值税} &= \text{评估值（含税）} / 1.05 \times 5\% \\ &= 2,065,800.00 / 1.05 \times 5\% \\ &= 98,400.00 \text{（元）取整}\end{aligned}$$

6.评估值（不含税）

$$\begin{aligned}\text{评估值（不含税）} &= \text{评估值（含税）} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 2,065,800.00 - 98,400.00 \\ &= 1,967,400.00 \text{（元）}\end{aligned}$$

(六) 评估结果及分析

1、评估结果见下表

金额单位：万元

科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率
	净值	净值	净值	净值
合计	1,157.76	11,550.78	10,393.02	897.68%
房屋建筑物（含土地价值）	1,157.76	11,550.78	10,393.02	897.68%

纳入本次评估范围的房屋及土地资产账面净值 1,157.76 万元，评估值 11,550.78 万元，增值 10,393.02 万元，增值率 897.68%。

2、增减值原因分析

房地产取得时间较早，上海的房产及土地市场价格较取得时有较大幅度增长，导致评估增值。

四、 负债评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围为被评估单位申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

负 债	账 面 值
短期借款	
交易性金融负债	
应付票据	
应付账款	
预收款项	
应付职工薪酬	
应交税费	18,840.01
应付利息	
应付股利（应付利润）	
其他应付款	15,000,000.00
一年内到期的非流动负债	
其他流动负债	
长期应付款	
其他非流动负债	
负债合计	15,018,840.01

(二) 评估方法

1. 应交税费

应交税费账面值 18,840.01 元，主要核算被评估单位应交纳的各种税费，如房产税等。评估人员首先了解被评估单位所交税费的税种和税率，查阅了基准日纳税申报表，确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

2. 其他应付款

其他应付款账面值 15,000,000.00 元，主要核算除主营业务以外的往来款项，主要内容为被评估单位应付、暂收其他单位的款项。评估人员抽查了相关的文件、合同、凭证，确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

第六部分：评估结论及其分析

一、 评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，在公司持续经营前提下得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结论

评估基准日资产总额账面值 2,741.56 万元，评估值 13,144.38 万元，评估增值 10,402.82 万元，增值率 379.45 %；

负债总额账面值 1,501.88 万元，评估值 1,501.88 万元，评估值与账面值无差异；

净资产账面值 1,239.68 万元，评估值 11,642.50 万元，评估增值 10,402.82 万元，增值率 839.15 %。

资产评估结果汇总表

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
流动资产	1	1,532.98	1,532.98	-	-
非流动资产	2	1,208.58	11,611.40	10,402.82	860.75
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	652.50	11,611.40	10,958.90	1,679.52
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-

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
无形资产	14	556.08	-	-556.08	-100.00
其中：土地使用权	15	556.08	-	-556.08	-100.00
开发支出	16	-	-	-	-
商誉	17	-	-	-	-
长期待摊费用	18	-	-	-	-
递延所得税资产	19	-	-	-	-
其他非流动资产	20	-	-	-	-
资产总计	21	2,741.56	13,144.38	10,402.82	379.45
流动负债	22	1,501.88	1,501.88	-	-
非流动负债	23	-	-	-	-
负债总计	24	1,501.88	1,501.88	-	-
净 资 产	25	1,239.68	11,642.50	10,402.82	839.15

综上所述，本次评估采用资产基础法，股东全部权益价值评估值为 11,642.50 万元，评估值较账面净资产增值 10,402.82 万元，增值率 839.15 %。

资产评估说明附件 1

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

(一) 委托方

单位名称：经纬纺织机械股份有限公司

注册地址：北京市北京经济技术开发区永昌中路 8 号

法定代表人：叶茂新

注册资金：人民币 70413 万元

经济性质：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

成立日期：1996 年 03 月 29 日

(二) 被评估单位

1. 概况

单位名称：上海纬欣机电有限公司

注册地址：嘉定区戬浜镇复华高科技园区申霞路 335 号

法定代表人：张新民

注册资金：人民币 1600.00 万元

经济性质：其他有限责任公司

成立日期：1994 年 09 月 15 日

经营期限：1994 年 09 月 15 日至 2050 年 06 月 30 日

统一社会信用代码：91310114607274980D

经营范围：纺织机械、汽车零配件、通用机械、工程机械机电产品的开发、制造 * *。 【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. 被评估单位简介、股权结构及变更情况

2.1 公司简介

上海纬欣机电有限公司位于上海市嘉定区戬浜镇复华高科技园区内。公司近年一直处于停业状态，未从事生产经营活动。

2.2 公司设立及股权结构变更

上海纬欣机电有限公司前身为上海立达经纬纺织机械有限公司，成立于 1994 年 9 月 5 日。由经纬纺织机械股份有限公司和瑞士立达机械有限公司共同投资设

立。

2000年1月26日，经上海市嘉定区人民政府批复嘉府审外批（2000）第25号批准，上海立达经纬纺织有限公司提前终止合同、章程，瑞士立达机械有限公司将所持股权转让予中方投资企业。

经纬纺织机械股份有限公司、北京经纬纺机新技术有限公司共同投资设立上海纬欣机电有限公司，注册资本1,600.00万元人民币，其中经纬纺织机械股份有限公司以原投入上海立达经纬纺织机械有限公司的房屋建筑物及土地使用权变更投入，经上海佳华会计师事务所以佳业字（2000）1208号报告书确认评估价值为1,447.05万元，出资金额为1,440.00万元，溢价7.05万元，北京经纬纺机新技术有限公司以货币出资160.00万元，上述出资由上海佳华会计师事务所出具佳验字（2000）0787号验资报告。

截止评估基准日，上海纬欣机电有限公司股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
经纬纺织机械股份有限公司	1,440.00	90%
北京经纬纺机新技术有限公司	160.00	10%
合计	1,600.00	100%

3. 被评估单位近年资产、损益状况

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年1月31日
总资产	2,371.17	2,332.06	2,069.38	2,741.55
负债	346.93	297.56	359.13	1,501.88
净资产	2,024.24	2,034.50	1,710.25	1,239.67
项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1月
主营业务收入	152.29	151.04	0.00	0.00
利润总额	18.45	10.26	27.31	-470.57
净利润	18.45	10.26	27.31	-470.57

注：上述历史年度财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

4. 被评估单位长期股权投资情况

无。

5. 被评估单位经营管理架构、内部管理制度、人力资源、管理层构成等经营管理状况。

公司近年一直处于停业状态，未从事生产经营活动。

6. 被评估单位执行的主要会计政策或者优惠政策

公司以持续经营为前提,根据实际发生的交易和事项,按照企业会计准则的规定进行确认和计量,并在此基础上编制财务报表。

6.1 应收款项

采用账龄分析法计提坏账准备的:

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	0	0
1-2 年	20	20
2-3 年	50	50
3 年以上	100	100

6.2 固定资产折旧

折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定:

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下:

类 别	折旧方法	折旧年限 (年)	净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	9-50	5	1.90-10.56
机器及设备	年限平均法	5-22	5	4.32-19.00
运输工具	年限平均法	5-14	5	6.79-19.00

6.3 公司主要税种和税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

6.4 税收优惠及批文

无。

(三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位股东。

二、评估目的

上海纬欣机电有限公司拟增资扩股，针对此评估目的，假设以下条件成立：上海纬欣机电有限公司拟对现有房产状况进行改造；该房产改造项目符合政策规定；该房产改造项目资金来源有保障；项目改造完成后经营范围符合规定。

本次评估系设定条件下的评估，为该经济行为提供价值参考，此次经济行为已获得《经纬纺织机械股份有限公司总经理办公会会议纪要》批准。

三、评估对象和与范围

(一) 评估对象、范围

本次评估对象为上海纬欣机电有限公司评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为上海纬欣机电有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准，评估范围详见下表：

评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	2016-12-31
流动资产	1,532.98
非流动资产	1,208.58
其中：长期股权投资	
固定资产	652.50
无形资产	556.08
资产总计	2,741.56
流动负债	1,501.88
非流动负债	
负债总计	1,501.88
净 资 产	1,239.68

具体评估范围以被评估单位提供的申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

上海纬欣机电有限公司实物资产的种类主要有：房屋建（构）筑物、机器设备、电子办公设备、运输设备、土地等。主要分布在被评估单位厂区范围内。

1. 主要机器设备：机器设备主要为行车、配电站设备，运输设备主要为一辆别克君威轿车，电子办公设备主要为空调、传真机及办公家具。

2. 房屋建筑物：房屋共有 9 项，总建筑面积为 7,287.92 平方米位于。房屋建筑结构分别为框架结构、混合等。分别于 1994 年至 2007 年建成。

3. 土地：土地使用权是公司拥有的位于上海市嘉定区申霞路 335 号一宗集体性质的工业用地，已取得土地使用权证。宗地面积共计 39,987.00 m²。

（三） 被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

截至评估基准日，上海纬欣机电有限公司所申报的无形资产为账面记录的土地使用权；无账外无形资产进行申报。

（四） 被评估单位申报的表外资产类型、数量

截至评估基准日，上海纬欣机电有限公司无表外资产申报。

（五） 本次上海纬欣机电有限公司于评估基准日申报的全部资产和负债账面数据，经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见的审计报告。审计报告已提供给资产评估机构。

（六） 被评估单位账面值历史调账情况

账面值为历史购置价格，未进行过评估调账。

委托申报的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，不重不漏。

四、 评估基准日

评估基准日为 2017 年 1 月 31 日。

评估基准日系由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、被评估单位会计核算、会计资料的完整性等因素确定。被评估单位申报资料均基于评估基准日。

五、 可能影响评估工作的重大事项说明

1、上海纬欣机电有限公司（除下列因素外）不存在对评估结果产生重大影响的事项；

（1）上海纬欣机电有限公司长期股权投资共 2 家，已协议划转给同一控制下的关联公司，截至评估基准日尚未办理工商变更登记。

（2）土地使用权为集体性质的工业用地，已取得房地产权证。

2、上海纬欣机电有限公司除已向评估机构声明的事项外没有其他抵押、担

保事项。

六、资产和负债清查情况的说明

针对此次评估工作，被评估单位召开了由财务负责人及相关人员参加的协调、动员会，成立了以被评估单位财务负责人为清查主要负责人，各部门、机构负责人为成员的清查小组，对公司于评估基准日列入评估范围的资产进行了账实清理盘点工作，主要包括：

(一)流动资产：主要核实了明细账与总账，以保证账账相符，其中：对货币资金进行了监盘，作到账账相符、账实相符；对往来账款进行了清理，对其中金额较大的款项进行了原始凭证核实。

(二)固定资产：主要核实其账面成本的形成、计提折旧、使用年限等合理性；进行逐项盘点核对，做到账实相符，判断其使用状况。

(三)负债：对科目余额的形成原因、金额准确性进行了核实。经清查，各项负债发生合理，计提准确。

七、委托方及被评估单位提供的资料清单

1. 相关经济行为的批文；
2. 公司营业执照、公司章程等复印件；
3. 纳入评估范围资产负债的清查申报明细表；
4. 2014年、2015年、2016年及评估基准日的审计报告；
5. 产权证明文件复印件；
6. 有关会计原始凭证资料；
7. 重大合同、协议等；
8. 其他与评估资产相关的资料详见资料清单。

[本页以下无正文]

【此页无正文为委托方关于进行资产评估有关事项的说明签章页】

委托方：（公章）经纬纺织机械股份有限公司



法定代表人（或授权人）：（签名）

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the legal representative or authorized person of the company.

2017年5月12日

【此页无正文为被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明签章页】

被评估单位：（公章）上海纬欣机电有限公司



法定代表人（或授权人）：（签名）



2017 年 5 月 12 日

上海纬欣机电有限公司
拟增资扩股涉及的股东全部权益
评估明细表
沃克森评报字【2017】第 0514 号
(本评估报告书共分 3 册, 此册为第 3 册)

沃克森(北京)国际资产评估有限公司

地址: 北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 21 层

电话: 010- 52800787 传真: 010-88019300 邮编: 100044

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年1月31日

表1

被评估单位：上海纬欣机电有限公司

沃克森评报字[2017]第0514号

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			
1 流动资产					
2 非流动资产					
3 其中：可供出售金融资产	1,532.98	1,532.98	-		
4 持有至到期投资	1,208.58	11,611.40	-	10,402.82	860.75
5 长期应收款	-	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-	-
8 固定资产	652.50	11,611.40	-	10,958.90	1,679.52
9 在建工程	-	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-	-
14 无形资产	556.08	-	-	-556.08	-100.00
15 其中：土地使用权	556.08	-	-	-556.08	-100.00
16 开发支出	-	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-	-
21 资产合计	2,741.56	13,144.38	-	10,402.82	379.45
22 流动负债	1,501.88	1,501.88	-	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-	-
24 负债合计	1,501.88	1,501.88	-	-	-
25 净资产（所有者权益）	1,239.68	11,642.50	-	10,402.82	839.15

评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

注册资产评估师：张基昌、张宏刚

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年1月31日

表2

被评估单位：上海纬欣机电有限公司

沃克森评报字[2017]第0514号

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	15,329,792.97	15,329,792.97	-	-
2	货币资金	66,934.68	66,934.68	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	15,197,413.06	15,197,413.06	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	65,445.23	65,445.23	-	-
13	二、非流动资产合计	12,085,837.49	116,114,005.00	104,028,167.51	860.74
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	6,524,965.90	116,114,005.00	109,589,039.10	1,679.53
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	5,560,871.59	-	-5,560,871.59	-100.00
26	其中：土地使用权	5,560,871.59	-	-5,560,871.59	-100.00
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	-	-	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-
32	三、资产总计	27,415,630.46	131,443,797.97	104,028,167.51	379.45

评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

注册资产评估师：张基昌、张宏刚

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年1月31日

表2

被评估单位：上海纬欣机电有限公司

沃克森评报字[2017]第0514号

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
33	四、流动负债合计	15,018,840.01	15,018,840.01	-	-
34	短期借款	-	-	-	-
35	交易性金融负债	-	-	-	-
36	应付票据	-	-	-	-
37	应付账款	-	-	-	-
38	预收款项	-	-	-	-
39	应付职工薪酬	-	-	-	-
40	应交税费	18,840.01	18,840.01	-	-
41	应付利息	-	-	-	-
42	应付股利	-	-	-	-
43	其他应付款	15,000,000.00	15,000,000.00	-	-
44	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
45	其他流动负债	-	-	-	-
46	五、非流动负债合计	-	-	-	-
47	长期借款	-	-	-	-
48	应付债券	-	-	-	-
49	长期应付款	-	-	-	-
50	专项应付款	-	-	-	-
51	预计负债	-	-	-	-
52	递延所得税负债	-	-	-	-
53	其他非流动负债	-	-	-	-
54	六、负债总计	15,018,840.01	15,018,840.01	-	-
55	七、净资产（所有者权益）	12,396,790.45	116,424,957.96	104,028,167.51	839.15

评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

注册资产评估师：张基昌、张宏刚

流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年1月31日

表3

被评估单位：上海纬欣机电有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	66,934.68	66,934.68	-	-
3-1-1	货币资金-现金	65.45	65.45	-	-
3-1-2	货币资金-银行存款	66,869.23	66,869.23	-	-
3-1-3	货币资金-其他货币资金	-	-	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-2-1	交易性金融资产-股票	-	-	-	-
3-2-2	交易性金融资产-债券	-	-	-	-
3-2-3	交易性金融资产-基金	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-
3-8	其他应收款	15,197,413.06	15,197,413.06	-	-
3-9	存货	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	65,445.23	65,445.23	-	-
	流动资产合计	15,329,792.97	15,329,792.97	-	-

评估人员：吴蔚芳、张宏刚

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年1月31日

表4

被评估单位：上海纬欣机电有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-1-1	可供出售金融资产-股票投资	-	-	-	-
4-1-2	可供出售金融资产-债券投资	-	-	-	-
4-1-3	可供出售金融资产-其他投资	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-6	固定资产	6,524,965.90	116,114,005.00	109,589,039.10	1,679.53
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-7-1	在建工程—土建工程	-	-	-	-
4-7-2	在建工程—设备安装工程	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-12	无形资产	5,560,871.59	-	-5,560,871.59	-100.00
4-12-1	无形资产-土地使用权	5,560,871.59	-	-5,560,871.59	-100.00
4-12-2	无形资产-矿业权	-	-	-	-
4-12-3	无形资产-其他无形资产	-	-	-	-
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
合 计		12,085,837.49	116,114,005.00	104,028,167.51	860.74

评估人员：胡北平、吴蔚芳、张宏刚

固定资产评估汇总表

评估基准日：2017年1月31日

表4-6

被评估单位：上海纬欣机电有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
(一)	房屋建筑物类合计	9,628,518.95	6,016,687.58	115,507,800.00	115,507,800.00	105,879,281.05	109,491,112.42	1,099.64	1,819.79
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	9,628,518.95	6,016,687.58	115,507,800.00	115,507,800.00	105,879,281.05	109,491,112.42	1,099.64	1,819.79
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-4	固定资产-井巷工程	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)	设备类合计	1,543,954.35	508,278.32	1,519,200.00	606,205.00	-24,754.35	97,926.68	-1.60	19.27
4-6-5	固定资产-机器设备	1,159,222.01	253,676.76	1,050,500.00	275,793.00	-108,722.01	22,116.24	-9.38	8.72
4-6-6	固定资产-车辆	241,192.31	234,827.51	369,500.00	303,980.00	128,307.69	69,152.49	53.20	29.45
4-6-7	固定资产-电子办公设备	143,540.03	19,774.05	99,200.00	26,432.00	-44,340.03	6,657.95	-30.89	33.67
(三)	土地类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-8	固定资产--土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	11,172,473.30	6,524,965.90	117,027,000.00	116,114,005.00	105,854,526.70	109,589,039.10	947.46	1,679.53
(四)	在建工程合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-7-1	在建工程-土建	-	-	-	-	-	-	-	-
4-7-2	在建工程-设备安装	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-	-	-	-	-

评估人员：胡北平、吴蔚芳、张宏刚

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2017年1月31日

表4-6-1

被评估单位: 上海纬欣机电有限公司

金额单位: 人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：王海红
填表日期：2017年3月28日

评估人员: 胡北平

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
厂房土地	1,136.97	11,000.38	9,863.41	867.52
迎园中路4	5.30	196.74	191.44	3,612.08
金沙路331	15.49	353.66	338.17	2,183.15
合计	1,157.76	11,550.78	10,393.02	897.68

固定资产—电子办公设备评估明细表

评估基准日：2017年1月31日

被评估单位：上海纬欣机电有限公司

表4-6-7
金额单位：人民币元

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	021600000001	格科KFR-70LW/E7503制冷	70LW/E7503	格力集团	台	1.00	2002-10-1	2002-10-1	5,200.00	260.00	200.00		200.00	-60.00	-23.08	
2	021600000001	海尔KFR-33GW/E	33GW/E	海尔集团	台	1.00	2004-3-1	2004-3-1	2,800.00	140.00	200.00		200.00	60.00	42.86	
3	021600000002	海尔KFR-33GW/E	34GW/E	海尔集团	台	1.00	2004-3-1	2004-3-1	2,800.00	140.00	200.00		200.00	60.00	42.86	
4	021600000003	海尔KFRD-48LW/(A)F	48LW/(A)F	海尔集团	台	1.00	2004-3-1	2004-3-1	4,200.00	210.00	200.00		200.00	-10.00	-4.76	
5	021600000004	新科KFR-35GW	35GW	新科	台	1.00	2004-3-1	2004-3-1	2,500.00	125.00	200.00		200.00	75.00	60.00	
6	021600000005	新科KFR-35GW	35GW	新科	台	1.00	2004-3-1	2004-3-1	2,500.00	125.00	200.00		200.00	75.00	60.00	
7	021600000006	新科KFR-35GW	35GW	新科	台	1.00	2004-3-1	2004-3-1	2,500.00	125.00	200.00		200.00	75.00	60.00	
8	067100000000	传真机			台	1.00	2004-1-1	2004-1-1	4,800.00	240.00	200.00		200.00	-40.00	-16.67	
9	067100000001	绘图仪			台	1.00	2003-9-1	2003-9-1	33,680.00	1,684.00				-1,684.00	-100.00	报废
10	067100000002	防伪税控网方主机USA			台	1.00	2008-11-1	2008-11-1	3,675.21	183.76	200.00		200.00	16.24	8.84	
11	067100000003	报警系统			套	1.00	2016-12-31	2004-10-1	900.00	828.75	11,500.00	15.00	1,725.00	896.25	108.14	
12	067100000004	电话交换机			台	1.00	2016-12-31	2003-11-1	178.00	163.91	2,300.00	15.00	345.00	181.09	110.48	
13	067100000005	视频监控监控系统	DH-NVR4416	大华	套	1.00	2016-12-31	2013-9-27	13,387.50	12,327.66	28,900.00	44.00	12,716.00	388.34	3.15	
14	100000000000	办公家具			套	1.00	2008-12-1	2008-12-1	64,419.32	3,220.97	54,700.00	18.00	9,846.00	6,625.03	205.68	
		合 计				14.00			143,540.03	19,774.05	99,200.00		26,432.00	6,657.95	33.67	
		减：减值准备												-	-	
		合 计				14.00			143,540.03	19,774.05	99,200.00		26,432.00	6,657.95	33.67	

评估人员：

被评估单位填表人：王海红
填表日期：2017年3月28日

