上海建设摩托车有限责任公司股东拟转让

上海建设摩托车有限责任公司股权项目

评估说明

银信评报字[2017]沪第 1123 号

银信资产评估有限公司

2017 年月**日**

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

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

一、评估对象与评估范围说明.....3

二、资产核实总体情况说明.....5

三、评估技术说明.....5

资产基础法评估说明.....6

1、流动资产评估说明.....6

2、非流动资产的评估说明.....10

3、负债评估说明.....29

第四部分　评估结论及分析.....53

一、评估结论.....53

二、评估结论成立的条件.....54

三、特别事项说明.....54

四、评估报告使用限制说明.....55

附　件.....57

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

银信资产评估有限公司
地　址：　上海市九江路 69 号
电　话：　021-63391088　（总机）
传　真：　021-63391116　邮编：200002

第一部分　关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估管理机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

委托方及被评估单位已就本次评估的有关事项进行说明并联合撰写了《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，具体内容见本说明附件。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第三部分　资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

本次资产评估的对象是被评估单位上海建设摩托有限责任公司（以下简称：上海建设）截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是上海建设摩托有限责任公司截至评估基准日审计后的全部资产和负债。财务数据具体为：

流动资产账面金额：　6,318,820.41 元

固定资产账面金额：　4,457,562.31 元

无形资产账面金额：　2,712,836.89 元

资产合计账面金额：　13,489,219.61 元

流动负债账面金额：　10,509,312.42 元

负债合计账面金额：　10,509,312.42 元

净　资　产账面金额：　2,979,907.19 元

上述资产、负债已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具了“大华核字[2017]003274 号《审计报告》”。

（一）房屋建筑物基本情况如下：

金额单位：人民币元

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积体积 m^2	账面原值	账面净值
沪房地奉字（2004）第 032489 号	办公楼	框架	2004-11	1,589.77	1,050,298.20	554,178.18
沪房地奉字（2004）第 032489 号	食堂	砖混	2004-11	544.64	237,690.00	125,414.48
沪房地奉字（2004）第 032489 号	宿舍楼	砖混	2004-11	1,060.85	530,408.50	279,864.15
无	五车间	钢结构	2004-11	1,700.00	1,010,540.00	305,313.99
无	厕所	砖混	2004-11	65.00	56,795.00	16,553.38
无	传达室	砖混	2004-11	50.00	45,550.00	13,275.93
沪房地奉字（2004）第 032489 号	一车间	钢结构	2004-11	3,885.74	4,581,256.65	1,335,245.43
沪房地奉字（2004）第 032489 号	二车间	钢结构	2004-12	3,885.74		
沪房地奉字（2004）第 032489 号	三车间	钢结构	2004-13	1,191.18		
沪房地奉字（2004）第 032489 号	四车间	钢结构	2004-14	3,382.41		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积体积 m^2	账面原值	账面净值
合计				17,355.33	7,512,538.35	2,629,845.54

2016 年 10 月 18 日，被评估单位同交通银行股份有限公司签订编号为 c161009MGJS17231 号抵押合同，以 32,324.00 平方米的厂房作为抵押物，权证编号为：沪房地奉字（2004）第 032489 号，向交通银行股份有限公司借款,250 万元，抵押时间自 2016 年 10 月 17 日至 2017 年 10 月 17 日。

（二）建筑物及其他附属设施情况如下：

金额单位：人民币元

权证编号	构筑物名称	结构	建成年月	长度（m）	宽度（m）	面积体积 m^2	账面原值	账面净值
无	围墙	砖混	2004-11	820.00			2,395,989.65	1,268,861.53
无	道路（地面硬化）		2004-11			18,300.00		
无	绿化		2004-11			850.00		
无	污水管	砼	2008-01	800.00			173,000.00	121,258.58
无	防雨蓬	钢制	2004-11	50.00	20.00	1000.00	135,850.00	39,594.61
无	电动门	钢制	2004-11	15.00			23,800.00	7,392.71
无	防雨棚	钢制	2013-01	54.00	13.00	702.00	161,504.32	128,261.35
无	防雨棚	钢制	2014-05	50.00	13.00	650.00	150,000.00	128,625.00
合计							3,040,143.97	1,693,993.78

（三）无形资产-土地使用权情况如下：

金额单位：人民币元

权证编号	土地位置	终止日期	土地性质	开发程度	用途	面积（㎡）	原始入账价值	账面价值
沪房地奉字（2004）第 032489 号	奉贤区光明镇经济镇经济小区 A 区 385 号	2052 年 2 月 24 日	出让	五通一平	工业	32,324.00	3,737,274.00	2,712,836.89

（四）其他实物资产情况如下：

金额单位：人民币元

项目	账面金额	数量	现状、特点
现金	26,436.86		账实相符
存货-原材料	0.00	8 项	账实相符 已经淘汰
存货-库存商品	538,881.87	67 项	账实相符 已经淘汰

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	账面金额	数量	现状、特点
机器设备	91,662.76	16 项	闲置
车辆	40,275.70	1 辆	正常使用
电子设备	1,784.53	13 项	正常使用
合计	699,041.72		

被评估单位目前办公经营场所系自有物业，已纳入此次评估范围内。

委估资产均处于正常使用或受控状态，除上述抵押事项，无其他抵押、担保、或有事项及其他涉诉事项。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

二、资产核实总体情况说明

按照资产评估的有关要求，评估人员在被评估单位已进行的自我清查、核实工作的基础上，对委托评估的整体资产进行了清查和复核。清查和核实的范围为委托评估时所确定的评估目的所涉及的被评估单位在评估基准日的全部资产和负债。

清查核实的资产、负债可分为实物资产和非实物资产（含负债）两大类。对固定资产全面清查核对了相关产权证明、确认产权归属、抽查盘点核实了账面存货数量金额、实际数量金额、实际使用情况；对其他实物资产全面清查核实了名称、清查核对了相关产权证明、抽查盘点核实了账面金额、实际数量、质量、存放地点及相关技术指标；对无形资产全面清查核对了相关产权证明和有效期、确认产权归属；对非实物资产、负债，通过抽查相关账页和原始凭证、了解企业税收政策及对相关科目涉及的金额进行分析复核等，全面清查核实了它们的账面金额、形成原因、形成日期及其他有关情况。

在清查核实过程中，取证了被评估单位及委估资产的他项权利情况及其他佐证资料，以及是否存在其他可能影响资产评估的重大事项。

通过对委估资产的清查、核实，确定被评估单位所提供的委托评估资产清单与实际情况相符。

三、评估技术说明

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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。

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。

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。

被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，被评估企业注册资本为 1600 万元，由于多年亏损，其净资产为 297.99 万元。截至评估基准日被评估企业目前仅有 11 名在职员工，未开展实际生产经营，其收入仅为房屋出租租金收入及技术服务费收入，同时，由于企业股权一旦出让，存在不能满足摩托车生产准入条件的可能，其股东将对摩托车生产准入资格进行剥离，仅有部分房屋出租收益，不具备企业整体价值评估收益法预测的基础，故本次评估不适用收益法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市（及非上市）公司，故不宜采用市场法。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行评估。

资产基础法评估说明

1、流动资产评估说明

1.1、货币资金的评估

货币资金任何时候均等于现值。货币资金的评估，现金按核实后账面值评估，银行存款按核对无误后的账面值评估。

本项评估中货币资金账面值 4,241,142.41 元，其中：现金 26,436.86 元，银

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

行存款 4,214,705.55 元。

1.1.1、现金

现金账面值 26,436.86 元人民币。

本次评估对清查日实存现金的清点，盘点金额调整至评估基准日的金额，与现金日记账余额进行核对，现金账面值无误。以核实无误后的账面值确认现金评估值为 26,436.86 元。

经上述评估，现金评估值为 26,436.86 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
现金	26,436.86	26,436.86

1.1.2、银行存款

被评估单位评估基准日银行存款账面价值为 4,214,705.55 元，全部为人民币存款。

银行存款账户核算内容为在上海浦发村镇银行奉贤支行、上海浦东发展银行奉贤支行、中国银行上海市奉贤支行、交通银行上海市奉贤支行、中国工商银行上海市奉贤支行、中国工商银行上海市奉贤支行等 6 家银行的人民币存款。评估过程中，评估人员取得了所有银行的对账单，并将基准日对账单金额与被评估单位基准日账面余额进行核对。经核对，评估人员未发现账实不符的情况。本次评估以经核实后的账面值确认评估值。

经上述评估，银行存款评估值为 4,214,705.55 元。

金额单位：人民币元

资产名称	**账面值**	**评估值**
银行存款	4,214,705.55	4,214,705.55

1.2、应收票据、应收账款、预付账款及其他应收款的评估

评估人员主要通过对被评估单位提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查核实，确定其真实性和可靠性，对金额较大的进行逐项核验。

1.2.1 应收票据的评估

被评估单位评估基准日应收票据账面值为 350,000.00 元。主要为应收南通诺

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

佰恩化工科技有限公司、宜兴市同盛金属带材有限公司、江苏南洋木业有限公司出票的无利率银行承兑汇票。

评估人员查验了应收票据的记账凭证和原始凭证，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性，对票据原件进行盘点。同时分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性进行了核实，经核实准确无误。本次评估按核实后的账面值确认为评估值。

经上述评估，应收票据评估值为 350,000.00 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
应收票据	350,000.00	350,000.00

1.2.2 应收账款的评估

应收账款核算的内容是指企业根据销售合同，在实物资产已经转移后，应收未收的货款。账面余额 2,284,540.03 元，坏账准备 1,468,417.56 元，应收账款净额 816,122.47 元。主要内容是应收货款。

评估人员首先核对明细账与总账、报表余额、评估清查明细表相关金额一致相符；其次，通过查阅会计凭证、合同等替代程序，确认应收款项发生时间、业务内容、会计处理无误。

对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按核实后的账面价值确认评估价值；对于收回的可能性不确定的款项，参照个别认定法和账龄分析估计可能的风险损失额，经测算风险损失额与审计后的坏账准备差异较小，故此次以审计后的坏账准备确认评估风险损失，以核实后的账面价值扣减估计的风险损失额确定评估价值，具体计算公式为：评估价值=账面余额×（1-预计风险损失率），坏账准备按零评估。

经上述评估，应收账款评估值为 816,122.47 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
应收账款	816,122.47	816,122.47

1.2.2、预付账款的评估

预付账款是指公司根据采购合同预付的各种款项，账面余额 214,547.31 元，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

坏账准备 214,547.31 元，账面净额 0.00 元。预付账款的业务内容主要是预付货款等。

评估人员对预付账款进行了查验订购合同和付款及记账凭证等替代程序审核。核查预付账款的记账凭证和原始凭证，查验现有发票、付款凭证等有关资料，判断会计记录的准确性。经向企业管理当局核实并确认该等款项，由于时间较长企业预计无法收回或取得相关的权益。

对于收回的可能性不确定的款项，参照个别认定法和账龄分析估计可能的风险损失额，以核实后的账面价值扣减估计的风险损失额确定评估价值，具体计算公式为：评估价值=账面余额×（1-预计风险损失率），坏账准备按零评估。

经上述评估，预付账款评估值 0.00 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
预付账款	0.00	0.00

1.2.3、其他应收款的评估

被评估单位评估基准日其他应收款账面余额为 372,673.48 元，坏账准备 0.00 元，其他应收款净额 372,673.48 元。其他应收款主要是被评估单位职工备用金、电费、宽带费等其他各种应收及暂付款项。

评估人员首先核对明细账与总账、报表余额、评估清查明细表相关金额一致相符；其次，通过查阅会计凭证、合同等替代程序，确认其他应收款项发生时间、业务内容、会计处理无误，替代程序查验比例为账面余额 80%以上。

评估人员发现其中部分职工备用金系历年来已经支付的未能取得发票的各项费用，由于权益已经发生，只是发票未到，本次依据实际情况，对此部分职工备用金评估为零。

其他各项的评估：对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按核实后的账面价值确认评估价值；对于收回的可能性不确定的款项，参照个别认定法和账龄分析估计可能的风险损失额，以核实后的账面价值扣减估计的风险损失额确定评估价值，具体计算公式为：评估价值=账面余额×（1-预计风险损失率），坏账准备按零评估。

经上述评估，其他应收款评估值为 35,707.98 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
其他应收款	372,673.48	35,707.98

1.3、存货的评估

纳入本次评估范围内的存货主要包括原材料、库存商品。账面值 1,684,074.10 元，存货跌价准备 1145192.05 元，存货净额 538,882.05 元。

依据被评估单位提供的存货清查明细表，评估人员于 2017 年 6 月 23 日对存货数量进行了抽查盘点，实际抽查盘点金额占库存金额的 80%以上。经评估人员现场核实账物，账实相符。

1.3.1、存货-原材料的评估

原材料主要为企业购入的挡风罩、前大板、装饰板等。账面值 1,145,192.05 元，存货跌价准备 1,145,192.05 元，存货净额 0.00 元，评估人员会同企业相关人员对原材料进行了盘点清查，发现原材料随意堆放，塑料件硬化，金属件生锈较多，且公司原材料是用于专属的摩托车型，摩托车型已经被市场淘汰，原材料无法使用等情况。评估人员咨询企业相关人员按照残值 5%确认回收价值。

经上述评估，原材料评估值为 57,259.03 元。

1.3.2、存货-库存商品的评估

该企业存货-库存商品，账面净值 538,882.05 元。

库存商品主要为各种型号的摩托车，均存放于公司厂区内。系企业以前年度用于产品生产的试验车辆，由于市场的变化，大部分商品无市场已淘汰。评估人员对库存商品进行了抽查盘点，盘点后未发现盘盈盘亏现象。评估人员同企业相关人员了解沟通，获知市场同类二手车的价格，故本次评估按照评估基准日倒推数量乘以可回收价值进行评估，确认评估值。

库存商品的评估值为 107,000.00 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
原材料	1,145,192.05	57,259.03
库存商品	538,882.05	107,000.00
存货跌价准备	1,145,192.05	0.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

资产名称	账面值	评估值
合　计	538,882.05	164,259.03

2、非流动资产的评估说明

2.1、房屋建筑物的评估

2.1.1、房地产的清查核实

房地产的清查一般以房地产权证为主要依据确定房屋及土地的产权归属。本次评估清查过程中，既考虑国家法律法规的规定，又从企业的实际情况出发，全面了解企业对房屋和土地的控制情况，核实有关的权证和权源文件，在排除存在产权纠纷的前提下，实事求是地确定委估资产的权属，对于未办理房地产权证的房屋面积在企业申报的基础上，通过现场测量予以确定。

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产账面原值为 10,552,682.32 元，账面净值为 4,323,839.32 元，均位于被评估单位厂区内，依据被评估单位提供的房屋建筑物清查评估明细表，该部分资产于评估基准日之账面价值如下所示：

金额单位：人民币元

资产类别	数量（项）	账面原值	账面净值
房屋建筑物	10	7,512,538.35	2,629,845.54
构筑物	8	3,040,143.97	1,693,993.78
合计	18	10,552,682.32	4,323,839.32

房屋建筑物包括办公楼、宿舍楼、食堂、车间等主要办公、生产建筑；建筑结构类型主要有：钢结构、框架、砖混等，纳入评估范围内的房屋建筑物有部分未取得房屋所有权证；构筑物主要为围墙、厂区地面硬化、雨棚等生产附属工程。

2.1.2、房屋建筑物的评估说明

（1）评估方法

根据《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》，房地产估价通常包括：市场比较法、收益法、成本法和假设开发法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的估计；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法和假设开发法进行估价情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或存在开发潜力的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

房地产估价。

合理公正的评估必须遵循一定的评估原则和适当的评估程序，科学地使用评估方法。评估方法的选择需根据评估目的、委估对象的本身特性、市场条件及资料取得情况，以合理地确定委估物现时的公允价值。本次评估采用重置成本法合理地确定委估房屋的价值。

对专业用途房屋建筑物，因该区域专业工业厂房市场交易案例较少，故一般采用重置成本法。

（2）评估方法简介

重置成本法：

基本计算公式为：评估价值＝重置价值×成新率

A、重置价值的确定

重置价值＝建安工程费用+前期（专业）费用+综合费用+资金成本

① 建安工程费用组成内容中包括了综合基价、施工技术措施费、施工组织措施费、专项费用、价差、利润及税金等。

建筑安装工程造价主要采用重编预算法和类比法计算，按委托评估的建筑物用途分类归集、选其同类用途和结构中有一定代表性的建筑物编制预算造价或采用类似建筑的单方造价调整取得委估建筑的造价。

其他建筑物以计算出来的工程造价及单方造价并结合上海市于基准日公布的造价指数为依据，采用类比法分别对各种结构的房屋建筑物的具体施工用料、层高、檐高、装修等方面的情况进行调整，测算出每单位面积的重置价值。

② 前期及其它费用，因行业标准和地方相关行政事业性收费规定已失效，新规尚未出台，此次评估参考原文件标准进行测算，确定取费标准如下表所示：

序号	费用	计费基础	费率	取费依据
1	可行性研究费	工程造价×费率	0.80%	计投资[1999]1283 号
2	建设单位管理费	工程造价×费率	1.41%	财建[2002]394 号
3	招标代理费	工程造价×费率	0.56%	计价格[2002]1980 号、发改价格[2011]534 号
4	环境影响评价费	工程造价×费率	0.49%	计价格[2002]125 号、发改价格[2011]534 号
5	勘察设计费	工程造价×费率	3.50%	计价格[2002]10 号、计办价格[2002]1153 号
6	工程监理费	工程造价×费率	2.80%	发改价格[2007]670 号
小计			9.56%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	费用	计费基础	费率	取费依据
1	新型墙体材料专项基金	建筑面积×单价	10	沪府发〔2012〕3 号
小计			10.00	

③ 资金成本

资金成本为估价对象正常建设工期内占用资金（包括前期及其他费用、建筑工程费）的筹资成本，即利息。假定建筑工程费在建设期内均匀投入，计息期为工期的一半，前期及其他费用在工程初期投入，计息期为整个工期，按估价基准日正常利率计算利息。

B、关于成新率的计算

房屋建筑物成新率的确定：采用年限法和现场勘查成新率法综合计算评定。

理论成新率＝尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

现场勘查成新率采用打分法进行确定，是指评估人员借助于建筑物成新率的评分标准进行打分，汇总得出建筑物的现场勘察分值。在评估中，我们依照《房屋完损等级评定标准》，将影响房屋成新率程度的主要因素分为 3 部分：结构部分、装修部分、设备部分。通过上述建(构)筑物造价中三大部分因素各占的比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，（不同结构类型房屋成新率评分修正系数见下表）。

楼层	钢筋混凝土结构			混合结构			砖木结构		
	结构部分	装修部分	设备部分	结构部分	装修部分	设备部分	结构部分	装修部分	设备部分
单层	0.85	0.05	0.10	0.70	0.20	0.10	0.80	0.15	0.05
二至三层	0.80	0.10	0.10	0.60	0.20	0.20	0.70	0.20	0.10
四至六层	0.75	0.12	0.13	0.55	0.15	0.30			
七层以上	0.80	0.10	0.10						

现场勘察分值=结构部分合计得分×G+装饰部分合计得分×S+设备部分合计得分×B

公式中：G-结构部分的评分修正系数

S-装饰部分的评分修正系数

B-设备部分的评分修正系数

最终，综合成新率＝理论成新率×40%＋鉴定成新率×60%

C、评估值的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

评估价值＝重置价值×成新率

2.1.3、评估举例

案例一、办公楼（清查评估明细表表 4-6-1 序号 1）

1、概况

办公楼于 2002 年 6 月建成并投入使用，账面原值为 1,050,298.20 元，账面净值为 554,178.18 元，建筑面积为 1,589.77 平方米，结构为框架结构，共三层，基础为钢筋混凝土基础，现浇商品砼全部构件、部分预制过梁及零星构件，屋面及防水工程为保温、防水卷材、找平及面层、UPVC 落水管、水斗、水口等；装修为普通装修外立面均采用铝塑板墙面，铝合金镀膜玻璃明窗，内墙面抹灰刷乳胶漆，天棚抹灰刷涂料，地面为瓷砖，公共区域地面铺设地板砖，墙体抹灰刷涂料，屋内玻化地砖，卫生间采用防滑地砖地面，采用组合式照明灯、隔栅灯照明，楼梯阶梯面贴瓷砖，不锈钢扶手。

2、重置价值的确定

重置价值＝建安工程费用+前期（专业）费用+综合费用+资金成本

① 确定建安工程费用

建安工程费用：根据被评估单位提供的工程预决算资料，结合估价对象具体情况，确定委估房屋建筑物的建安工程费用。

办公楼土建工程取费表

金额单位：人民币元

项目	费用项目名称	计算公式	费率(%)	金额
一	分部分项工程量清单	1.1+1.2+1.3		1,311,153.18
1.1	其中:人工费	定额人工费之和		431,484.95
1.2	材料费	定额材料费之和		828,571.32
1.3	机械费	定额机械费之和		51,096.90
二	企业管理费和利润	分部分项工程、单项措施和专业暂估价的人工费	3	13,809.91
三	措施项目费	2.1+2.2		70,802.27
2.1	文明施工费、安全施工费	分部分项工程费	3.2	41,956.90
2.2	其他措施费	分部分项工程费	2.2	28,845.37
四	规费	3.1+3.2+3.3		145,787.58
3.1	社会保险费	分部分项工程、单项措施和专业暂估价的人工费	29.41	135,383.15

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	费用项目名称	计算公式	费率(%)	金额
3.2	住房公积金	分部分项工程、单项措施和专业暂估价的人工费	1.96	9,022.47
3.3	工程排污费	分部分项工程费和措施项目费之和	0.1	1,381.96
五	税金	（一+二+三）×费率	3.51	53,623.78
六	土建工程造价总计	一+二+三+四+五		1,595,176.72

办公楼安装工程取费表

金额单位：人民币元

项目	费用项目名称	计算公式	费率(%)	金额
一	分部分项工程量清单	1.1+1.2+1.3		348,813.87
1.1	其中:人工费	定额人工费之和		115,004.88
1.2	材料费	定额材料费之和		227,864.33
1.3	机械费	定额机械费之和		5,944.67
二	企业管理费和利润	分部分项工程、单项措施和专业暂估价的人工费	3	3,680.36
三	措施项目费	2.1+2.2		18,835.95
2.1	文明施工费	分部分项清单定额人工费	3.2	11,162.04
2.2	安全施工费	分部分项清单定额人工费	2.2	7,673.91
四	规费	3.1+3.2+3.3		38,398.07
3.1	养老保险费	分部分项清单定额人工费	29.41	36,079.83
3.2	住房公积金	分部分项清单定额人工费	1.59	1,950.59
3.3	工伤保险和意外伤害保险	分部分项清单定额人工费	0.1	367.65
五	税金	（一+二+三）×费率	3.51	14,252.28
六	安装工程造价总计			423,980.54
七	土建安装工程总造价合计			2,019,157.25

则：办公楼的建安工程费=土建工程费+安装工程费=2,019,157.25 元

② 前期（专业）费用

参照行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定取费标准如下表所示：

序号	费用	计费基础	费率	取费依据
1	可行性研究费	工程造价×费率	0.80%	计投资[1999]1283 号
2	建设单位管理费	工程造价×费率	1.41%	财建[2002]394 号
3	招标代理费	工程造价×费率	0.56%	计价格[2002]1980 号、发改价格[2011]534 号
4	环境影响评价费	工程造价×费率	0.49%	计价格[2002]125 号、发改价格[2011]534 号

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

5	勘察设计费	工程造价×费率	3.50%	计价格[2002]10 号、计办价格[2002]1153 号
6	工程监理费	工程造价×费率	2.80%	发改价格[2007]670 号
小计			9.56%	
1	新型墙体材料专项基金	建筑面积×单价	10	沪府发〔2012〕3 号
小计			10.00	

前期（专业）费用＝建安工程费×9.56%＋建筑面积×10

＝208,929.13 元

③ 资金成本

资金成本为估价对象正常建设工期内占用资金（包括前期及其他费用、建筑工程费）的筹资成本，即利息。假定建筑工程费在建设期内均匀投入，计息期为工期的一半，前期及其他费用在工程初期投入，计息期为整个工期，按估价基准日正常利率计算利息。依据 2000 年《全国统一建筑安装工程工期定额》中规定，工程建设合理工期约 1 年，6 个月至 1 年期贷款利率为 4.35%。

估价对象房屋建筑物资金成本为：

资金成本=建安综合造价×贷款利率×合理工期×1÷2+前期及其他费用×贷款利率×合理工期

=53,005.09 元

④ 确定评估原值

重置全价＝建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

＝2,019,157.25 +208,929.13+53,005.09

＝2,281,100.00 元（取整）

3、成新率的确定

① 年限成新率

待估房产为框架结构的非生产性用房，根据房屋建筑物规定耐用年限：按有关建设部对建筑物耐用年限规定的标准，待估房产的耐用年限为 60 年，委估建筑于 2002 年 6 月建成投入使用，至评估基准日，已使用 15.00 年，剩余使用年限为 45.00 年。

耐用年限成新率＝尚可使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

＝45.00/（15.00＋45.00）×100%

＝75%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

② 察鉴定成新率

对房屋建筑物进行勘察和技术鉴定后，依据建筑物现场勘察评分标准，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数计算出建筑物的鉴定成新率，详见下表：

项目		结构作法		标准分	勘察分
结构部分	基础	足够承载能力、无不均匀下沉		30	23
	柱	足够承载能力		25	20
	梁	主体坚实、无裂缝		20	13
	板	主体坚实		15	10
	承重构件	主体坚实		10	7
	小计	结构权重	**0.8**	100	73
装修及装饰部分	屋面	完好无损，无渗漏		30	18
	门、窗	完好无损、开关灵活		20	15
	外墙	使用良好、无脱落现象		10	5
	内墙	使用良好、无脱落现象		15	7
	顶棚	无变形下垂现象		10	5
	楼地面	整体面层平整牢固		15	8
	小计	装修权重	**0.1**	100	58
设备部分	给排水	上下水通畅		50	30
	电器照明	装置、绝缘均完好		30	20
	通风	三级		20	12
	小计	设备权重	**0.1**	100	62
现场勘察分值=结构得分×结构权重+装修得分×装修权重+设备得分×设备权重=					70

③ 综合成新率

综合成新率＝理论成新率×40%＋鉴定成新率×60%

＝75%×40%+70%×60%

＝72%（取整）

（4）评估价值的确定

评估价值＝重置价值×综合成新率

＝2,281,100.00×72%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

＝1,642,392.00 元

【案例二】厂区地面硬化（资产评估明细表第 4-6-2 构筑物评估明细表第 1-2 项）

1、工程概况

厂区地面硬化竣工日期为 2002 年 6 月，在厂区地面硬化设计方面，主要车间周围道路采用环状布置及部分小型广场区域，主要道路宽为 10m 和 8m，次要道路宽 6m 和 4m，通行车辆的道路转弯半径不小于 8m。为 100mm-120mm 厚 C20 混凝土面层道路，碎石基础垫层，总面积 18,300.00 平方米，表面机械拉毛防滑，受雨水冲刷情况一般。

2、重置价值的确定

重置价值＝建安工程费用+前期（专业）费用+综合费用+资金成本

① 确定建安工程费用

建安工程费用：根据被评估单位提供的工程预决算资料，结合估价对象具体情况，确定委估房屋建筑物的建安工程费用

建安工程造价的计算

项目	费用项目名称	计算公式	费率(%)	金额
一	分部分项工程量清单	1.1+1.2+1.3		2,025,660.13
1.1	其中:人工费	定额人工费之和		666,620.70
1.2	材料费	定额材料费之和		1,280,097.49
1.3	机械费	定额机械费之和		78,941.94
二	企业管理费和利润	分部分项工程、单项措施和专业暂估价的人工费	3	21,335.56
三	措施项目费	2.1+2.2		109,385.65
2.1	文明施工费、安全施工费	分部分项工程费	3.2	64,821.12
2.2	其他措施费	分部分项工程费	2.2	44,564.52
四	规费	3.1+3.2+3.3		225,233.85
3.1	社会保险费	分部分项工程、单项措施和专业暂估价的人工费	29.41	209,159.57
3.2	住房公积金	分部分项工程、单项措施和专业暂估价的人工费	1.96	13,939.23
3.3	工程排污费	分部分项工程费和措施项目费之和	0.1	2,135.05
五	税金	（一+二+三）×费率	3.51	82,845.81
六	土建工程造价总计	一+二+三+四+五		2,464,461.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

则建安工程费为 2,464,461.00 元。

②前期（专业）费用

参照行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定取费标准如下表所示：

序号	费用	计费基础	费率	取费依据
1	可行性研究费	工程造价×费率	0.80%	计投资[1999]1283 号
2	建设单位管理费	工程造价×费率	1.41%	财建[2002]394 号
3	招标代理费	工程造价×费率	0.56%	计价格[2002]1980 号、发改价格[2011]534 号
4	环境影响评价费	工程造价×费率	0.49%	计价格[2002]125 号、发改价格[2011]534 号
5	勘察设计费	工程造价×费率	3.50%	计价格[2002]10 号、计办价格[2002]1153 号
6	工程监理费	工程造价×费率	2.80%	发改价格[2007]670 号
小计			9.56%	

前期（专业）费用＝工程建安工程造价×9.56%

＝235,602.47 元

③资金成本的计算

假设建设期为一年（与房屋同工期），建安工程费和前期及其他费用均匀投入，一年期贷款利率为 4.35%，则：

资金成本=建安综合造价×贷款利率×合理工期×1÷2+前期及其他费用×贷款利率×合理工期

=63,850.73 元

④重置价值的确定

重置价值＝建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

＝2,464,461.00+235,602.47+63,850.73

＝2,763,900.00 元（取整）

3、成新率

①年限成新率的确定

该构筑物建成于 2002 年 6 月，已使用 15.00 年，剩余使用年限 15.00 年，待估构筑物的尚可使用年限为 15.00 年，

即：年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

＝15.00 /（15.00+15.00）×100

＝50%

① 现场勘察成新率的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	名称	勘查情况	标准分	打分	评定依据
1	道路基层	基础稳定，未见塌陷等情况	30	25	基础稳定
2	结构层	基本完好	35	20	管道基本畅通
3	面层	有磨损、部分龟裂	35	20	部分面层磨损
4	小计		100	65	

② 综合成新率

综合成新率＝理论成新率×40%＋鉴定成新率×60%

=50%×40%+65%×60%

=59%（取整）

4、评估结果

道路评估价值＝2,763,900.00×59%

＝1,630,701.00 元

该道路（地面硬化）评估值为 1,630,701.00 元。

经上述评估，房屋建筑物（构筑物）评估价值为 16,631,192.00 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面价值	评估价值
房屋建筑物	2,629,845.54	14,000,729.00
构筑物及其他辅助设施	1,693,993.78	2,630,463.00
小计	4,323,839.32	16,631,192.00

2.2、机器设备的评估

2.2.1、评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：机器设备、运输设备、电子设备。设备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
机器设备	928,793.53	91,662.76
运输设备	225,450.00	40,275.70
电子设备	35,690.62	1,784.53
合计	1,189,934.15	133,722.99

2.2.2、机器设备概况

I.设备现状

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

上海建设摩托有限责任公司是一家专业生产摩托车的公司，公司生产相关的机械设备主要包括：摩托车总装流水线、摩托车包装流水线、摩托车检测线等 16 项设备。

电子设备：电子设备主要为：电脑、打印机等 13 项，为各部门办公使用，由各使用人员维护和保养，目前使用状况优良。

车辆：车辆有 1 辆，为办公车辆，车型为小轿车。主要用于公司办公，车辆保养情况一般，安全性能较为可靠。

II.设备管理

上海建设摩托有限责任公司的设备根据生产和检验的不同性质分别由生产部门、研发部门、检验部门管理，部门都制定了严格和完善的设备管理制度、设备操作制度、设备保养制度等。所有制度对设备的管理程序、维修保养程序、操作程序都做了较详细规定，要求各部门严格按照所制定的程序进行，对设备的保护和运行起到了较好的监督作用。

III.设备运行情况

评估人员现场勘察了上海建设摩托有限责任公司的生产车间，所有设备摆放整齐，保养情况较好。据生产车间设备管理人员介绍，目前所有设备均处于闲置状态。

IV.设备维护和保养

目前上海建设摩托有限责任公司设备的维护保养由专人负责对设 备进行保养。

2.2.3、核实过程

I.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；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

II.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、合同、技术说明书；收集了车辆行驶证复印件；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

III.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、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解了生产工艺与设备的技术水平；填写了典型设备的现场调查表。

IV.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。

V.清查核实结果：通过现场勘查发现，上海建设摩托有限责任公司的机器设备权属明晰，账实相符，生产设备均处于闲置状态。

2.2.4、评估方法

根据本次评估目的，机器设备评估在持续使用原则下，根据各类设备的特点、资料收集情况等相关条件，采用成本法与市场法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

对于在二手市场可询到价的旧设备，根据评估基准日的市场价格采用市场法进行评估。

I.重置全价的确定

根据本次评估设备的特点，确定重置全价的公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费-设备购置价中可抵扣的增值税-运费中可抵扣的增值税-安装调试费中可抵扣的增值税

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等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+牌照费

①设备购置费的确定

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；对于小型设备和运输车辆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。

②设备运杂费的确定

设备运杂费依据设备生产厂家与设备安装地的距离、以及设备运输方式进行

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

计算，运杂费的计算公式：

设备运杂费=设备原价×运杂费率

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④增值税抵扣

根据“ 财税〔2008〕170 号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，按照设备购置价和运输费计算出相应的增值税进行抵扣。

II.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、技术状况的现场勘查了解，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＝理论成新率×40%＋观测法成新率×60%

②对于电子设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等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，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(规定使用年限－已使用年限)／规定使用年限×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程－已行驶里程)／规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

III.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

典型案例

案例一：摩托车总装流水线（机器设备评估明细表第 1 项）

设备名称:：**摩托车总装流水线**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

数量：1 台

设备型号：30 米

制造厂商：浙江温岭市流水线制造公司

购入日期：2002 年 10 月　　启用日期：2002 年 10 月

账面原值：226,422.92 元　　账面净值：11,321.14 元

摩托车总装流水线特点：

摩托车总装流水线一般采用板式输送线，摩托车装配分为部装流水线、总装线流水线及物料输送线等组成。生产线采用大节距滚针弯板链为输送介质，拖动金属面板作循环往复运行，输送速度可调。有传动履带、气枪、照明、风扇、工装等。

1、设备重置价的确定：

1.1、设备购置价

经向相关技术人员询问设备技术状况及生产能力，并向相关行业设备生产厂家查询,综合确定基准日含税市场价为 250,000.00 元。

1.2、运输费

该设备运输费按运输距离综合考虑，根据《资产评估常用数据与参数手册》有关参数取费率 3%。

运输费=设备购置价×运输费率

=7,500.00 元（取整）

1.3、安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。安装调试费取费率 5%。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

=12,500.00 元（取整）

1.4、增值税抵扣

根据“财税〔2008〕170 号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，按照设备购置价、运输费、安装调试费计算出相应的增值税进行抵扣。

可抵扣增值税=设备购置价/1.17×17%+运输费/1.11×11%+安装调试费

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

/1.17×17%

= 38,884 元（取整）

1.5、重置全价

重置成本=（设备购置价+运输费+安装调试费-增值税抵扣）×数量

=(250,000.00 + 7,500.00 + 12,500.00 - 38,884)×1

= 231,116.00 元（取整）

2、成新率的确定：

综合成新率＝理论成新率×40%＋观测法成新率×60%

2.1、理论成新率确定

该设备的耐用年限为 15 年，而该设备已使用 12.59 年，尚可使用年限为 2.41 年。

使用年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

=(15-12.59)/15×100%

=16%（取整）

2.2、观察法成新率

经评估人员现场观察设备主要结构及各部件的运行状况。其结构成新率如下：

设备部件（分项）名称	设备状况技术鉴定	标准分	鉴定分
性能	设备的性能一般，满足生产工艺要求。	35	18
工作系统	设备密封性一般，有少量滴漏现象，工作正常，无滴漏现象。	15	8
润滑系统	油质油量油位符合要求油无滴漏	8	4
电气系统	配电器件安全可靠，元件老旧	12	4
动力系统	可适应生产需要	15	8
零配件、附件	齐全与否、保管状况	8	4
外观	表面质量及保养	7	4
合计		100	50

则设备技术观察法成新率=50/100×100%

=50%

2.3、综合成新率＝理论成新率×40%＋观察法成新率×60%

＝16%×40%＋50%×60%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

＝36%（取整）

该设备成新率以 36%确定。

3、评估值的确定

评估值＝重置全价×综合成新率

＝231,116.00×36%

＝83,200.00 元

该摩托车总装流水线评估值为 83,200.00 元

案例二：别克汽车（车辆清查评估明细表第 1 项）

设备名称：别克 SGM6515ATA

型号：SGM6515ATA

生产厂家：上汽通用（沈阳）北盛汽车有限公司

购置年月：2010 年 5 月　　启用年月：2010 年 5 月

账面原值：225,450.00 元　　账面净值：40,275.70 元

已行驶里程：360,000.00　公里　　数量：1 辆

主要技术参数			
外形尺寸：	5100×1847×1729(mm)	总质量：	2398(Kg)
整备质量：	1804(Kg)	额定载客：	7(人)
接近角/离去角：	18.1/16.9(°)	前悬/后悬：	953/1100(mm)
轴荷：	1247/1151	轴距：	3047(mm)
轴数：	2	最高车速：	168(km/h)
油耗：	11.50	弹簧片数：	-/-
轮胎数：	4	轮胎规格：	215/70R15
前轮距：	1562	后轮距：	1608
转向形式：	方向盘	油耗(L/100Km)：	11.50

1、重置全价的确定

经查询，与该车相似配置的同系列汽车在评估基准日交易价格（重置原值）约 229,900.00 元/辆（含税）。考虑购置税 10%、可抵扣增值税 17%确定，计算公式为：

重置全价=229,900.00+229,900.00/1.17×10%-229,900.00/1.17×17%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

=216,100.00 元（取整）

2、成新率的确定

2.1、理论成新率的确定：

该车辆属于非营运小型客车，按照国家商务部、发改委、公安部、环境保护部《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），规定使用年限为无限期，规定行驶 60 万公里，已行驶 360,000.00 公里，尚可行驶里程数 240,000.00 公里。

行驶里程成新率=尚可行驶公里数/（已行驶里程数＋尚可行驶里程数）×100％

=240,000.00 /（360,000.00 +360,000.00） ×100%

=40%

按照评估习惯，小汽车的评估年限为 15 年，该车已使用 7.09 年，尚可使用年限为 7.91 年。

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100％

=7.91/(7.09+7.91)×100％

=53%

根据年限成新率和行驶里程成新率孰短原则，按年限成新率确定理论成新率取 40%。

2.2、现场勘察成新率法：

经现场观察，该车主要部组件成新率如下：

设备部件	技术状况	标准分	评分值
发动机	启动性能及运转较好	30	15
车身总成	成色较新	25	12
传动系统	减速器等运转较平稳	10	6
制动系统	刹车正常	8	5
转向系统	转向较灵活	5	4
行驶系统	行驶较平稳	8	5
电器设备	正常、可靠	10	5
空调	正常	4	2
合计		100	54

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

则勘察成新率=54÷100×100%

=54%。

综合成新率=理论成新率×40%+技术鉴定法成新率×60%

=40%×40%＋54%×60%

=48%(取整)

3.评估值的确定

上海市 2017 年 5 月单位非营业性客车额度历年投标拍卖均价为 168,484.00 元。

车辆评估值=重置全价×综合成新率×数量+牌照费

= 216,100.00×48%×1+168,484.00

= 272,212.00 元

该车评估值为 272,212.00 元

案例三：HP 打印机（电子设备评估明细表第 11 项）

设备名称：HP 打印机

设备型号：HPLASERTET1020

购置年月：2004 年 11 月　　启用年月：2014 年 11 月

账面原值：　1750 元　　账面净值：　87.50 元

生产厂家：惠普　　数量：1 台

主要参数：

基本参数	**产品类型**黑白激打
	最高分辨率 600×600dpi
	黑白打印速度 14ppm
	内存 2MB
	网络功能不支持网络打印
打印性能	**首页打印时间** 10 秒
	月打印负荷 5000 页
	接口类型 USB 接口
耗材	**耗材类型**硒鼓型号 Q2612A
介质规格	**介质类型**复印纸，信纸，信封，投影胶片，标签，明信片
	介质尺寸 A4
其它参数	**产品尺寸** 242*370*209mm/白色

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	产品重量 5.8kg
	系统平台 MicrosoftWindows98SE/Me/2000/XP
	电源电压 110-230V，±10%
	功率;打印 250W，待机 2W
	工作噪音<62
	环境参数温度:10-32.5C;湿度:20-80%
	其它特点随机软件：打印机驱动程序

1、重置价的确定

通过专业电子产品报价网查询，目前该设备网上价格为 1,200.00 元/台。故评估以此售价扣除增值税后的价格作为其重置价值。

重置价格=1,200.00-1,200.00/1.17×0.17

=1,026.00 元/台（取整）

2、成新率确定：打印机的耐用年限为 6 年，而该设备已使用 12.76 年，理论成新率为 15%

该设备成新率以 15%确定。

3、评估值的确定

打印机评估值=重置全价×成新率×数量

=1,026.00×15%

=154.00 元（取整）

该打印机评估值为 154.00 元。

经上述评估，固定资产设备类评估值为 597,224.00 元。

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	评估值
机器设备	91,662.76	323,290.00
运输设备	40,275.70	272,788.00
电子设备	1,784.53	1,722.00
合计	133,722.99	597,224.00

2.3、无形资产-土地使用权的评估

2.3.1、评估范围

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权共 1 宗地，是上海建设摩托车有限责任公司所属位于奉贤区光明镇经济小区 A 区 385 号的国有土地，具体情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

如下表：

序号	土地证编号	发证日期	土地使用者	土地位置	土地面积(m^2)	土地权属性质
1	沪房地奉字（2004）第 032489 号	2004/2/25	上海建设摩托车有限责任公司	奉贤区光明镇经济小区 A 区 385 号	32,324.00	出让

2.3.2、土地使用权账面价值构成

土地使用权以出让方式取得，账面价值为缴纳的出让价款。账面值如下表：

金额单位：人民币元

序号	土地证编号	原始入账价值	账面价值
1	沪房地奉字（2004）第 032489 号	3,737,274.00	2,712,836.89

2.3.3、土地使用权概况

I.土地登记状况

序号	土地证编号	土地位置	取得日期	用地性质	剩余年限
1	沪房地奉字（2004）第 032489 号	奉贤区光明镇经济小区 A 区 385 号	2004/2/25	工业	36.74

II.土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，上海建设摩托车有限责任公司以出让方式取得土地使用权，土地用途为工业用途。

III.土地利用状况

宗地处于生产经营使用中，地上建有办公楼、宿舍、厂房等生产经营用房屋。

2.3.4、评估原则

本次评估过程中遵循的主要原则有：

I.合法原则

是指评估人员和评估机构在土地评估中，应遵循相关法律、法规和规定，所评估的宗地应以合法使用和合法处分为前提。

II.最高最佳使用原则

是指土地评估应以宗地的最高最佳使用为前提。

III.最有效利用原则

由于土地具有用途多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的作为确定土地利用方式的依据。同时，土地的利用方式又受到其所在区域经济发展，土地利用规划、城市规划及社会、政治、军事等多方面因素的制约。因此，合理

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

的土地价格的形成是以该土地的效用在合法的条件下作最有效发挥为前提的。

IV.供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。但因为土地不同于一般商品，具有一些人文与自然特性，使得它除了遵循上述供求均衡以外，也遵循其特有的供求规律。由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行。即土地不能实行完全竞争，其价格的独占倾向性较强。尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制。因此，在进行土地评估时，应充分了解土地市场的上述特征，充分考虑土地的供求状况和可能导致供求关系变化的因素。在进行供求分析时，应考虑时间因素，作动态分析。

V.报酬递增递减原则

经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。

土地投资同样遵循这一原则。假设在某地段建设高层楼房，随着楼层的增加，纯收益相应增加，当超过某一层数之后，收益就很难成比例增加，这个收益达到最高的层数，在经济上是最有利的。为了确定这一点，必须就不同结构不同高度建筑物的必要成本、预计收入、经营支出等加以组合进行计算，以寻找总收益上升和下降的转折点。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最大收益点，也可称为最有效使用点。因此这一原则与最有效使用原则密切相关。实际上，在任何给定的条件下，土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一定的最优组合，超过一定限度，每一要素的继续增加，其收益却不会相应成比例增加。这一原则说明成本的增加并不一定会使土地价格增加。

VI.贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益是由土地及

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性。

VII.变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形。它是各种地价形成因素相互作用的结果。而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及组合的变动过程中形成的。在土地评估时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求，以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

此外，在评估工作中，我们还应遵循客观、公正、科学、合法以及多种方法相比较的原则。

2.3.5、.评估步骤和方法

I.核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助委托方填写“土地使用权勘查评估明细表”，根据委托方提供的评估资料，进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实。

II.现场勘查

对照有关资料及“土地使用权勘查评估明细表”对委估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘查记录。

III.社会及市场调查

评估人员对本次评估的土地使用权进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费、类似土地市场交易实例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

IV.评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用上述评估方法，并掌握委估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位条件，对委估宗地进行综合评

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

定估算。

V.评估方法

根据宗地的具体情况选用适宜的方法进行评估。

委估宗地所在区域土地市场交易比较活跃，故宜选用市场法进行评估。

综合上述分析，本次对于委估宗地采用市场法进行评估。

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件和使用价值或相似的若干土地交易，对其实际交易价格从实际交易价格、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，从而确定估价对象价格的估价方法。

市场比较法公式：

待评土地单价＝比较案例价格×交易情况修正×交易日期修正×年期修正系数×区域因素修正×个别因素修正。

2.3.6、评估过程

I.地价定义

根据委托方提供的资料及现场查勘，取得了待估宗地土地登记用途、土地使用权性质、设定用途，土地取得日期，实际及设定开发程度等资料信息。

考虑到宗地基础设施开发费用分摊入土地账面值中，本次评估界定的土地开发程度均指宗地红线外五通（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）和宗地内地面平整。

本次评估的宗地价格是指：在评估基准日，待估宗地在评估设定的用途、土地取得日期、开发程度等条件下的国有土地使用权价格。

II.地价影响因素分析

区位因素分析

宏观区位因素分析

一般因素

上海，简称“沪”或“申”，是中华人民共和国直辖市，国家中心城市，超大城市，中国的经济、交通、科技、工业、金融、贸易、会展和航运中心，首批沿海开放城市。上海市地处东经 120° 52′ 至 122° 12′，北纬 30° 40′ 至 31° 53′ 之间，面积 6340 平方公里，位于太平洋西岸，亚洲大陆东沿，中国南北海岸中心点，长江和黄浦江入海汇合处。北界长江，东濒东海，南临杭州湾，西接

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

江苏和浙江两省、是长江经济带的龙头城市，隔东中国海与日本九州岛相望，南濒杭州湾，北、西与江苏、浙江两省相接。

春秋战国时期，上海是楚国春申君黄歇的封邑，故别称申。四、五世纪晋朝时期，因渔民创造捕鱼工具“扈”，江流入海处称“渎”，因此松江下游一带称为“扈渎”，以后又改“沪”，故上海简称沪。上海是国家历史文化名城，拥有深厚的近代城市文化底蕴和众多历史古迹。江浙吴越文化与西方传入的工业文化相融合形成上海特有的海派文化。1843 年后上海成为对外开放的商埠并迅速发展成为远东第一大城市。

上海市总面积 6340 平方公里，辖 16 个市辖区，属亚热带湿润季风气候，四季分明，日照充分，雨量充沛。2015 年，上海 GDP 居中国城市第一位，亚洲城市第二位，仅次于日本东京。上海是全球著名的金融中心，全球人口规模和面积最大的都会区之一。上海被全球最权威的世界城市研究机构之一 GaWC 评为世界一线城市。2016 年，上海居民人均可支配收入达 54305 元，社会消费品零售总额 10946.57 亿元。上海港货物吞吐量和集装箱吞吐量均居世界第一，是良好的江海国际性港口，设有中国大陆首个自贸区中国（上海）自由贸易试验区。上海与安徽、浙江、江苏构成的长三角城市群已成为全球 6 大世界级城市群之一。

A 区域概况

基本情况

奉贤区是中华人民共和国上海市的一个市辖区，奉贤区位于长江三角洲东南端，地处上海市南部，南临杭州湾，北枕黄浦江，与闵行区隔江相望，东与浦东新区接壤，西与金山区、松江区相邻。

奉贤境内有 31.6 公里杭州湾海岸线，13 公里黄浦江江岸线。陆上面积 687.39 平方公里，人口 115.78 万人（2014 年），下辖 2 个街道、8 个镇，分别是西渡街道、奉浦街道，南桥、奉城、庄行、金汇、青村、柘林、四团、海湾镇，辖区内还有上海市工业综合开发区等 5 个开发区，南桥镇为区政府所在地。作为上海“十二五”时期重点打造的三座新城之一的“南桥新城”即坐落在奉贤的南桥、金汇、青村区域。

2016 年 12 月 7 日，奉贤区被列为第三批国家新型城镇化综合试点地区。

奉贤区位于中国共产党诞生地上海的南部,东与浦东新区接壤,西与金山区和

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

松江区毗邻,南临杭州湾,北与闵行区相隔黄浦江。距上海市中心人民广场 42 千米,距浦东国际机场 30 千米,有 13.7 千米长的江岸线和 31.6 千米的海岸线,是一个风光秀丽的海滨城市。全区土地面积 720.44 平方千米,区属耕地面积 21225 公顷。境内水陆交通便捷,浦南运河横亘东西,金汇港纵贯全境;公路铺展成网,公路设施总里程 1220.91 千米,形成十纵六横公路网络,公路密度每平方千米 1.69 千米;跨越黄浦江交通,有奉浦大桥、闵浦二桥和西渡轮渡口,虹梅南路—金海路越江隧道和正在建设中的轨道交通 5 号线奉贤段等工程将畅通奉贤与市区的连接通道。区人民政府所在地南桥镇解放东路 928 号。

年度气候

奉贤区临江濒海,属于亚热带季风气候,常年主导风为东南风,气候温和,日照充足,四季分明,雨水充沛。空气质量在上海内陆部分为最好,空气降尘量是上海市中心的十分之一。区内地势平坦,属于长江三角洲冲积平原。常年平均气温 16.1°C,常年降雨量 1191.5 毫米,常年无霜期 225 天。2015 年，奉贤区年平均气温 16.6°C，降雨量 1670.8 毫米，日照时数 1652.1 小时，雾霾日数 61 天，无霜冻天 245 天。

2015 年,奉贤区平均气温 16.6° C,较常年偏高 0.5° C。各月平均气温中,1 ~4 月、10 ~12 月气温偏高,5 ~ 6 月、8 ~ 9 月气温接近常年,7 月气温明显偏低。年极端最高气温为 37.1° C(7 月 28 日),年极端最低气温为-7° C(1 月 2 日)。冬季(2014 年 12 月~2015 年 2 月)、春季(3 ~ 5 月)、秋季(9 ~11 月)平均气温分别为 5.8° C、15.1° C 和 18.8° C, 分别高出常年值 0.4° C、0.7° C 和 0.6° C,6 ~ 8 月夏季平均气温 25.7° C,较常年偏低 0.6° C,连续第二年遭遇凉夏。全年日最高气温 35° C 以上的高温日数出现 5 天,与常年 4.9 天相近;日最低气温-5° C 以下的严寒日数仅出现 1 天,比常年偏少 1.7 天。全年降雨量 1670.8 毫米,比常年偏多 479.3 毫米。6 ~ 9 月汛期雨量 852 毫米,占年降雨量的 5 郾 1 成,比常年偏多 253 郾 1 毫米,为奉贤自 1959 年有气象记录以来历史第三多。各月降雨量中,2 月、6 ~ 8 月、10 ~ 12 月明显偏多,3 ~4 月、9 月正常偏多,仅 1 月和 5 月比常年略偏少。2015 年梅雨期为 6 月 15 日~ 7 月 12 日,梅雨持续 28 天,梅雨量 330.2 毫米,与常年相比,入梅偏早 2 天,出梅偏晚 2 天,梅雨期偏长 4 天,梅雨量偏多 95.7 毫米。全年降水日数 153 天,比常年偏多 21.3 天,仅次于 1977 年(159 天)为历史第二多。年内日雨量逸 50 毫米的暴雨日数 3 天,分别出现在 7 月 11 日、29 日和 8 月 24 日,日雨量分别为 79.6

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

毫米、77.5 毫米和 69.3 毫米。年日照时数 1652.1 小时,比常年偏少 248.1 小时。全年晴天、多云和阴天日数分别为 102 天、116 天和 147 天。各月日照时数中,仅 1 月、3 月和 4 月比常年偏多,其他各月均偏少,最多月日照时数为 195.3 小时(8 月),最少月为 66.9 小时(11 月),并创历史同期最少纪录。2015 年影响奉贤较明显的台风有 2 个,分别为 9 号“灿鸿冶和 21 号“杜鹃冶台风,其中,“灿鸿冶台风于 7 月 10~12 日影响奉贤,过程降水量 94.1 毫米,最大日降水量 79.6 毫米,最大阵风 21 米/ 秒(风力 9 级),造成部分树木折断或倒伏、大棚受损、水果脱落等损失。10 月 27 日~11 月 25 日,遭遇历史罕见的秋季连阴雨,累计雨日 21 天,累计降水量 186.9 毫米,雨量为常年同期的 3.3 倍,严重延误“三秋冶收种,成为年内影响最大的天气灾害事件。全年雾霾日数 61 天,比常年偏多 15 天。2015 年终霜日、初霜日分别为 3 月 25 日和 11 月 27 日,无霜冻天数 245 天,比常年偏多 20 天。总体看,2015 年气温偏高,雨水偏多、日照时数偏少,台风、雷电、暴雨(强降水)、低温、高温等气象灾害为一般发生年,秋季连阴雨及对“三秋冶收种的影响为奉贤解放以来罕见,气候条件总体对农业等行业的影响有利有弊,属中等气候年景。

2015 年,区环境空气质量优良以上天数 353 天, 优良率为 96.7% ,比上年下降 0.6% 。全区年均降尘量 4.49 吨/平方千米·月,比上年下降 15.3%。重点整治河道综合污染指数为 1.65,与上年同期相比略有恶化,综合水质指数上升 5.1% 。

2015 年,黄浦江金汇港口门最高水位 4.52 米,出现在 9 月 3 日。杭州湾金汇港南闸口门最高潮位为 5.48 米,出现在 9 月 29 日。内河东部平均水位 2.72 米,最高水位 3.42 米。

人口

人口总量低速增长。至 2016 年年末，全区户籍总户数 19.87 万户，户籍总人口为 53.19 万人，比上年增加 3466 人。户籍人口出生人口 3921 人，出生率 7.4‰，死亡人口 4447 人，死亡率 8.4‰，人口自然增长率为-1.0‰。户籍人口人均期望寿命 82.77 岁，比上年增长 0.02 岁，其中男性期望寿命为 80.02 岁、女性为 85.46 岁。至年末，常住人口 116.74 万人，比上年增长 0.6%，其中外来常住人口为 60.09 万人，占常住人口的比重为 51.5%，比上年下降 0.2 个百分点。

行政区划

新中国成立初期,全县设 6 个区、1 个县属镇(南桥)、72 乡。1957 年撤区并乡,

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

全县有 1 个镇(南桥)、15 个大乡、290 个农业生产合作社。1958 年起建立人民公社,实行“政社合一治。次年建奉贤盐场。1961 年,由新寺人民公社析出胡桥,建胡桥人民公社。1962 年,增设齐贤、塘外人民公社。1979 年,建新海人民公社(1984 年 5 月改名奉新乡,今海湾旅游区)。至 1983 年初,全县有 1 个县属镇、18 个公社、1 个盐场。是年 5 月,政社分设;新寺乡析 5 村 1 队(海洋渔业队)和盐场组建为柘林乡。1985 年,奉城改为县属镇。1985~ 1986 年,农民集资建成邵厂、洪庙集镇,邵厂乡、洪庙乡同时成立。1994~ 1995 年,全县各乡渐次改为建制镇。2002 年 4 月,奉贤区镇级行政区划调整,22 个镇撤并为 16 个镇。2003 年 11 月,奉贤区级行政区划又一次调整,16 个镇撤并为 7 个镇。2005 年 9 月 16 日,海湾镇挂牌成立。2008 年对村和居委会作较大幅度调整。2011 年,成立奉浦社区、金海社区。2015 年 12 月,成立西渡街道。2016 年 9 月,成立奉浦街道。至 2016 年末,全区有 8 个镇,2 个街道,1 个社区,177 个村民委员会,111 个居民委员会。

B 交通条件

航空

上海浦东国际机场距奉贤中心城 60 公里；上海虹桥国际机场距奉贤中心城 34 公里

公交

奉贤区现有公交营运企业 2 家，分别是上海奉贤巴士公共交通有限公司、上海奉贤汽车客运有限公司；公交场站管理公司 1 家：南桥汽车站；停车场（保养场）5 处：南桥汽车站、奉城汽车站、奉贤汽车客运有限公司停车场、邵厂停车场、奉贤巴士金海公路停保场。现有公交运营线路 68 条（市通郊 17 条，跨区线路 5 条，区内线路 12 条，南桥城区线路 15 条，村村通城乡巴士 18 条，穿梭巴士 1 条）；另有对开线路 4 条（南金线、南青专线、南卫线、奉卫线）；共计运营车辆 681 辆，其中 197 辆混合动力新能源车辆上路运行。已全部安装 GPS 及 DVR 视频监控系统，全部实现空调车运行；从业人员 2300 余人，日均运营公里约 13.9 万公里，运营人次 24 万左右。

区域性出租车

奉贤区现有区域性出租汽车经营资质的企业 3 家，分别为上海奉贤大众宸彰出租汽车有限公司、上海奉贤汽车客运有限公司、上海奉贤海博出租汽车有限公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

司。其中上海奉贤大众宸彰出租汽车有限公司是大众交通（集团）股份有限公司的子公司（以下简称奉贤大众），上海奉贤海博出租汽车有限公司是上海海博股份有限公司的子公司（以下简称奉贤海博），上海奉贤汽车客运有限公司为本区民营企业以下简称奉贤客运）。共有区域性出租汽车 662 辆（其中双班车 540 辆、单班车 122 辆），其中，奉贤大众 167 辆、奉贤海博 165 辆、奉贤客运 330 辆；驾驶员计 1403 人，其中，奉贤大众 303 人、奉贤海博 389 人、奉贤客运 711 人。

据统计，2015 年奉贤区区域出租汽车日均客运量 5.58 万人次；单车日均服务车次 40.71 次，单车日均营运收入 770.85 元；单车日均营运里程 340.6 公里，载客里程 196.5 公里里程利用率约 57.7%；每车次平均乘距 5.11 公里，每车次平均营业收入 18.94 元，驾驶员日均工作时间 15.15 小时。

省际客运站

本区共有长途客运站 2 个，分别是上海浦江汽车运输有限公司奉贤长途汽车客运站（二级站）、南桥汽车站（简易站）。省际长途客运经营企业 1 家（上海浦江汽车运输有限公司）。省际客运班线 79 条（其中自营线路 29 条，代办、配载线路 50 条，到达浙江、江苏、四川、安徽、河南等 5 个省；省际客运班车 164 辆（其中本区 70 辆，外省市 94 辆）;日均出入市境旅客 1200 余人次。

货物运输

奉贤区从事道路货物运输企业 2313 家。车辆 8471 两，其中危险品运输企业 18 家，危运车辆 908 辆，普通货运企业 2249 户、货运车辆 7563 辆，道路货运场站 1 户。

停车

奉贤区现有停车场库 40 家。

公路

奉贤区已形成十纵六横的公路网络，每平方公里的公路密度达 1.10 公里。奉贤区境内奉浦大桥、闵浦二桥横跨浦江，浦卫公路、沪杭公路（南桥路、江海路）、环城东路、莘奉金公路（A4）、虹梅南路通道—金海公路、林海公路、航塘公路、罗南大道南延段（A3）、新奉公路、大叶公路、大金公路（新航南公路、原齐四公路）、南奉公路、平庄公路、大亭公路、海防公路等构成九纵六横的公路网络，公路密度达到发达国家水平。高速公路方面境内已经通车的 A4 高速公路和正在

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

建设中的 A3、A30、A2 四条高速公路纵横全区东西南北。同时区内拥有大叶公路、浦星公路、南奉公路等四快二慢的高等级城市式道路

高速国省道：74.9 公里（包括 S2、S4、G1501）；

普通国省道：104.325 公里（包括南奉公路、南亭公路、川南奉公路、林海公路、浦星公路）；

区道：403.063 公里。

水运

奉贤区有发达的水上交通，上海的母亲河黄浦江流经奉贤，金汇港贯穿南北，打通了黄浦江至杭州湾的航线，浦东运河（浦南运河）横亘境域东西。即将建成的上海国际航运中心距奉贤中心城 20 公里，上海吴淞港距奉贤中心城 50 公里，奉贤境内拥有 1 个 2.5 万吨级码头。

铁路

上海铁路新客站距奉贤中心城 40 公里，浦东铁路、规划中的两条轻轨及磁悬浮铁路等市重大工程途经本区，连接浙江、江苏、福建、山东、广东等省。

C 产业聚集度

奉贤区经济运行稳中求进、进中提质。全区 2016 年全年实现增加值 729.3 亿元，可比增长 5.5%，三次产业结构逐步优化。分产业看，第一产业增加值 16.3 亿元，可比下降 11.6%；第二产业增加值 396.6 亿元，可比增长 4.2%，对增加值的贡献率为 24.0%；第三产业增加值 316.4 亿元，可比增长 8.2%，对增加值的贡献率为 77.7%。第一产业增加值占增加值的比重为 2.2%，比上年下降 0.3 个百分点；第二产业增加值比重为 54.4%，下降 1.9 个百分点；第三产业增加值比重为 43.4%，上升 2.2 个百分点。

区级财政收入突破百亿大关。全年全区财政总收入为 306.13 亿元，比上年增长 15.6%，其中区级地方财政收入 104.81 亿元，比上年增长 23.5%。全年税收收入 285.56 亿元，同比增长 15.3%。税收收入分税种看，增值税 139.36 亿元，增长 17.2%；营业税 24.63 亿元，下降 23.0%；个人所得税 33.65 亿元，增长 33.4%；企业所得税 60.62 亿元，增长 20.4%。全年地方财政支出 212.58 亿元，比上年增长 26.4%。其中，一般公共服务支出 6.09 亿元，增长 16.0%；教育支出 24.35 亿元，增长 7.4%；社会保障和就业支出 23.88 亿元，增长 179.6%；医疗卫生支出 14.72

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

亿元，增长 59.6%；城乡社区事务支出 17.47 亿元，下降 56.5%；农林水事务支出 19.71 亿元，增长 124.4%。

固定资产投资企稳回升。全年完成全社会固定资产投资总额 300.6 亿元，比上年增长 3.0%。从产业投向看，第一产业投资 0.29 亿元，同比下降 35.6%；第二产业投资 85.0 亿元，全部为工业投资，同比下降 9.1%，所占比重为 28.3%，比上年降低 3.7 个百分点；第三产业投资 215.3 亿元，同比增长 8.7%，所占比重为 71.6%，比上年提高 3.8 个百分点，其中房地产业投资 153.8 亿元，同比增长 5.2%。全年城市基础设施投资 35.0 亿元，同比增长 22.2%。

农业

农业结构优化调整。全年完成农业总产值 40.4 亿元，比上年下降 2.9%。其中，种植业产值 19.9 亿元，同比下降 10.9%；林业产值 1.3 亿元，同比下降 33.3%；畜牧业产值 11.8 亿元，同比增长 16.9%；渔业产值 6.1 亿元，同比增长 4.4%；农林牧渔服务业产值 1.3 亿元，同比下降 6.3%。种植业、林业、牧业、渔业、服务业的产值比例 49.3：3.2：29.2：15.1：3.2。

新型农业经营主体培育发展。积极推进新型职业农民培训，完成新型职业农民培训 622 人，认定新型职业农民 343 人，完成新型职业农民继续教育 292 人。加快组建家庭农场，大力推进“合作社+家庭农场”的粮食生产经营模式，粮食家庭农场总数达到 506 户，经营面积总数达 7 万亩。规范运行合作社和龙头企业，创建国家级示范合作社 22 家，市级示范社 58 家，区级示范社 74 家。组织农民合作社、龙头企业与电商合作，加大特色农产品推广力度，苏宁易购上海首个特色馆-奉贤馆正式运营，首批上线的农产品共 50 个。

农村生态环境建设与治理稳步推进。围绕 5000 亩生态林建设目标和 2016-2018 年奉贤区林业发展空间规划，加快推进金汇港、竹港骨干河道防护林建设，全面推进金山化工区（奉贤区域）环境综合整治建设任务，重点推进“五违”整治重点村生态修复林地建设，全年已完成造林 3460 亩。全力推进生猪减量提质三年行动计划，三年累计全区共停养拆除生猪养殖户 750 家，累计共拆除棚舍建筑面积 58.1 万平方米，累计生猪减量 47.8 万头，完成三年总任务的 120.2%。大力推进生态环境综合治理畜禽退养工作，顺利完成 35 个点位的退养工作。

农村管理与改革扎实推进。全区 177 个行政村完成产权制度改革工作。全

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

区农户委托流转面积达 16.04 万亩，规范土地流转率达 70.79%，较上年增长 16 个百分点。全面推进农村土地经营权公开交易，完成公开交易流转合同 748 份，涉及面积为 7.3 万亩。

工业和建筑业

工业经济走势止跌趋稳。2016 全年实现工业增加值 361.7 亿元，可比增长 3.7%。全年完成工业总产值 1754.7 亿元，与上年基本持平。其中，规模以上工业总产值 1526.6 亿元，与上年基本持平，占全区工业总产值的比重为 87.0%。产值前百位企业支撑作用显著，共实现规模以上产值 875.9 亿元，同比增长 8.9%，增幅高于平均水平 8.9 个百分点，占全部规模以上工业产值的比重高达 57.4%，比上年上升 1.9 个百分点。

八大重点行业整体发展平稳向好。八大重点行业实现规模以上工业产值 826.2 亿元，同比增长 0.5%，增幅高于平均水平 0.5 个百分点，占全部规模以上产值的比重达到 54.1%。年内，八大重点行业总体平稳，产值增长呈现五升三降格局。精细化工、生物医药两位数增长，分别增长 15.4%和 10.3%，新能源、汽车配件和先进装备行业稳中有进，分别增长 8.0%、7.3%和 6.9%，智能电网、新材料行业下滑明显，降幅达到两位数，电子信息行业情况稍好，仅下降 5.8%。

工业经济效益明显改善。全年，规模以上工业企业实现主营业务收入 1587.0 亿元，同比上升 2.2%，实现利润总额 121.0 亿元，同比上升 20.9%。当期亏损单位数 177 户，同比下降 2.2%，亏损面达 17.3%，亏损企业亏损额 17.8 亿元，同比下降 7.0%。

工业转型升级提质。第一轮产业结构调整行动计划提前超额完成，全年完成重点项目调整 43 个，腾出土地 3559 亩。推进重点区域调整，已完成金汇泰顺产业园 179 户石材企业的专项调整以及验收，完成生物科技园区 23 户企业的调整，江海园区调整有实质性启动，完成常规调整企业 446 户，占地近 5000 亩。积极打造东方美谷品牌，加速美丽健康产业发展。年内，70 家美丽健康产业企业完成产值 180.1 亿元，同比增长 13.9%，实现税收 23.8 亿元，同比增长 31.8%。

建筑业产值回暖增长。全年建筑业完成增加值 35.0 亿元，可比增长 9.6%，全区具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业共有 175 家。全年建筑业总产值 148.3 亿元，比上年增长 17.6%，其中，建筑工程产值 127.0 亿元，增长 14.7%，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

安装工程产值 13.8 亿元，增长 18.0%。竣工产值 69.0 亿元，比上年下降 10.4%。房屋建筑施工面积 947.1 万平方米，比上年增长 9.4%；竣工面积 191.3 万平方米，比上年增长 11.0%。

国内商业

消费品市场稳中趋缓。2016 全年社会消费品零售总额 490.3 亿元，比上年增长 10.0%，增速较上年回落 2 个百分点。其中，吃的商品零售额 107.3 亿元，同比增长 11.0%；穿的商品零售额 60.9 亿元，同比增长 10.4%；用的商品零售额 207.7 亿元，同比增长 12.5%；烧的商品零售额 64.3 亿元，同比增长 2.1%。分经济类别看，国有、集体、私营、其他经济分别为 6.1 亿元、57.3 亿元、219.7 亿元和 157.0 亿元，分别比上年同期增长 10.4%、11.2%、10.8%和 9.0%。分行业看，批发和零售业零售额 342.8 亿元，同比增长 10.0%；住宿和餐饮业零售额 72.7 亿元，同比增长 6.7%。

城市综合体日趋完善，网络零售有升有降。宝龙城市广场、苏宁生活广场、金叶时代广场、连城商业广场、新都汇生活广场等城市综合体日趋完善，融合商业零售、商务办公、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐等功能于一体。全区限额以上批发和零售企业通过公共网络实现的累计商品零售额为 12.5 亿元，同比增长 53.5%，占全区限额以上批发和零售企业商品零售额的比重为 15.7%；全区限额以上住宿和餐饮企业通过公共网络实现的累计客房收入和餐费收入为 600.6 万元和 131.1 万元，同比分别增长 18.7% 和下降 60.5%。

商品销售保持较快增长。全年批发和零售业实现增加值 82.8 亿元,可比增长 9.3%。全年实现商品销售总额 1506.4 亿元，比上年增长 10.1%。全年城乡集市贸易成交额 50.1 亿元，比上年增长 8.3%。

交通、邮电和旅游业

交通运输、仓储和邮政业发展平稳。2016 全年实现交通运输、仓储和邮政业增加值 22.3 亿元，可比增长 2.1%。年内，快递业务量完成 9906.9 万件，同比增长 112.0%；业务收入完成 6.71 亿元，同比增长 79.9%。全年共计完成邮政业务总量 1.70 亿元，比上年增长 11.4%。全年投送各类邮件 3787 万件，同比下降 5.5%；投送各类报刊 2348.3 万件，同比下降 1.3%。

美丽奉贤旅游品牌不断提升。积极打造和提升“美丽奉贤 生态休闲”旅游

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

品牌形象，整合旅游资源，扩大旅游市场，开发新产品和新业态。梅花节接待游客 10.37 万人次，旅游收入 383.2 万元。菜花节接待游客 38.58 万人次，旅游收入 1977.15 万元。在海湾旅游区举办为期一个月的上海亚洲音乐节活动，共接待游客近 20 万人次。年内，全区旅游接待人数达 895.7 万人次,同比增长 5.1%，旅游收入达到 34.3 亿元，同比增长 5.1%。

金融业

金融存贷运行平稳，证券交易下滑明显。2016 全年实现金融增加值 40.6 亿元，可比增长 9.8%。至年末，全区共有银行分支机构 25 家，分布经营网点 144 个，新增 3 个，证券业 13 家。至年末，全区各项存款余额 1373.6 亿元，比年初增长 12.6%。各项贷款余额 1040.4 亿元，比年初增长 10.8%。证券市场整体走低，成交下滑。全年证券交易总额 4460.1 亿元，比上年下降 21.0%；其中 A 股成交 2525.0 亿元，比上年下降 47.1%。

对外贸易降幅收窄。2016 全年进出口总额 644.2 亿元，比上年下降 3.1%。其中出口总额 399.0 亿元，下降 3.1%；进口总额 245.1 亿元，下降 2.9%。全年外商投资企业出口 251.2 亿元，占出口总额的比重为 62.9%。机电产品出口 161.1 亿元，增长 4.9 %。分贸易方式看，一般贸易出口 238.0 亿元，增长 5.5%；加工贸易出口 141.9 亿元，下降 15.6%；其他贸易出口 19.2 亿元，增长 4.8%。出口额位列首位的国家为美国；出口额排名前列的地区是亚洲、北美洲、欧洲。

招商引资结构不断优化。全年新批准外商直接投资合同项目 344 项，比上年增长 19.4%；吸引合同外资金额 6.8 亿美元，比上年增长 11.5%，实际到位金额 2.6 亿美元，比上年下降 17.4%。合同外资产业结构优化，第二产业共吸收外资 1.7 亿美元，比重为 24.8%；第三产业共吸收外资 5.1 亿美元，比重为 75.2%。全年批准总投资在 500 万美元以上的直接投资项目 15 项，合同金额 4.0 亿元，占合同外资的比重达 58.3%。投资项目数分地区和国别看，台湾（63 个）、香港（56 个）、美国（17 个）位列前三位。

“千人计划”构筑引才聚智新高地。截至年底，共有 66 个千人计划及海外高层次人才项目落户，年内新增落户项目 8 个，集聚效应初显，其中国家千人项目 25 个，地方千人计划项目 16 个，海外高层次项目 25 个。主要涉及生物医药项目 30 个、高精密制造项目 12 个、新材料项目 8 个、信息技术项目 7 个。创业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

园共有中央千人计划专家 25 名，上海千人计划专家 16 名，其他相应海外高层次人才 25 名。

非公有制经济提质增效。全区税收收入中，私营企业所占比重为 37.1%，外商投资企业所占比重为 24.4%，港澳台所占比重为 5.7%。截至年底，全区共注册私营企业 20.2 万户，比上年增长 18.2%；当年新增 4.6 万户，比上年增长 10.0%。私营企业完成税收 105.8 亿元，同比增 15.5%。外商及港澳台投资以及私营规模以上工业企业分别完成产值 710.9 亿元和 594.5 亿元，分别占全区规模以上工业产值的 46.6%和 38.9%。

商贸型招商三年行动计划圆满完成。全年新增商贸型纳税项目数 2.2 万户，比上年增长 3.0%。商贸型企业完成税收 125.9 亿元，同比增长 18.3%，占全区税收的 44.1%，商贸型企业实现地方税收 40.6 亿元，占区级税收的 42.9%，同比增长 17.3%，圆满完成三年行动计划目标。

教育

教育事业健康有序发展。2016 年全区共有各级各类教育机构 239 所。其中，基础教育 161 所，中等职业教育及培训机构 65 所，高等教育（民办非学历）7 所，其他教育机构 6 所。基础教育中，幼儿园学生 26836 人，专任教师 1835 人；小学生 37946 人，专任教师 2573 人；初中学生 20690 人，专任教师 1862 人；高中学生 6000 人，专任教师 611 人。

教育工程不断推进。实施“人文蕴育”德育创新工程，深入推进“名家进校园”。启动区中小学生重走“红色之路”项目。坚持“全面课程、校本特色”、“人文课堂、有效教学”理念，实施“人文课堂”教学改革工程，大力推进 STEM 教育，初步建成 101 门区级特色课程。实施“七彩成长”学生发展工程，成功举办主题为“精彩自我放飞梦想”的第二届学生活动节。启动奉贤区青少年“四院一团一部”建设，学生成长活力有效激活。

推进各类教育实现协调发展。出台《奉贤区学前教育三年行动计划（2016-2018 年）》，布局未来三年学前教育工作。推进义务教育优质均衡发展和高中特色发展，实验小学、实验中学、汇贤中学、育秀实验学校、南桥小学等 5 个“学区集团”建设扎实推进，深化覆盖全区所有学校的紧密型办学资源联盟建设。提升职成教育服务经济社会发展水平，社区教育“331”工程（即“三校一堂”、“三

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

室一家”、“三史一风”）取得新发展，成功创建成全国社区教育示范区和第一批国家级农村教育和成人教育示范区。关注特殊教育，出台《关于开展奉贤区特殊教育医教结合工作的通知》，建立多部门合作的特殊教育“医教结合”合作机制。

个别因素

宗地为上海建设摩托车有限责任公司以出让方式取得土地使用权，于 2004 年 2 月 25 日办理土地登记，房地证沪房地奉字（2004）第 032489 号，使用截止时间为 2054 年 2 月 24 日。该宗地位于奉贤区光明镇经济小区 A 区 385 号，土地面积为 32,324.00 平方米，土地用途为工业用地。宗地地势平坦，证载宗地形状较为规则。城市规划对宗地所在区域无特殊限制。

宗地基础设施状况如下：

通路状况：经济开发区南环路。

供电状况：宗地由电业局供电。

电讯状况：宗地内与电信公司通讯相联，通信线路畅通。

供水状况：宗地红线外由市政供水。

排水状况：宗地红线外由市政排水。

待估宗地均位于经济开发区南环路，宗地个别因素状况如下表：

序号	房地证编号	土地位置	办证日期	用地性质	剩余年限	基础设施条件
1	沪房地奉字（2004）第 032489 号	奉贤区光明镇经济小区 A 区 385 号	2004/2/25	工业	36.74	五通一平

【实例】“房地证沪房地奉字（2004）第 032489 号”土地使用权评估明细表第 1 项。

委估土地使用权位于奉贤区光明镇经济小区 A 区 385 号。土地面积为 32,324.00 平方米，证载用途为工业用地，土地性质为出让，土地证取得日期为 2004 年 2 月 25 日，剩余年限为 36.74 年。宗地基础设施完备，实际开发程度已达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地红线内“场地平整”；

评估方法

根据估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

根据宗地的具体情况选用适宜的方法进行评估。

委估宗地所在区域土地市场交易比较活跃，故宜选用市场法进行评估。

综合上述分析，本次对于委估宗地采用市场法进行评估。

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件和使用价值或相似的若干土地交易，对其实际交易价格从实际交易价格、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，从而确定估价对象价格的估价方法。

市场比较法公式：

待评土地单价＝比较案例价格×交易情况修正×交易日期修正×年期修正系数×区域因素修正×个别因素修正。

评估过程

根据评估要求，选用与评估对象处于同一需求圈内，用途相似，交易正常、交易日期与评估基准日相近的交易案例，作为可比实例。本次评估选用了与评估对象所处同一区位和同一供需圈的三处可比实例。

以下述三例为比较实例，分别以 A、B、C 表示

项目		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格		待估	763.20	819.65	817.97
土地使用权人		上海建设摩托车有限责任公司	上海普若迪电气有限公司	多航信息科技(上海)有限公司	上海东开置业有限公司
交易期日		2017/5/31	2017/4/10	2016/8/23	2017/2/8
取得方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
土地位置		奉贤区光明镇经济小区 A 区 385 号	南桥镇（沪奉府土[2017]20 号）	南桥镇（沪奉府土[2016]78 号）	松江区工业区（松江区工业区 V-47-9B 号地块）
区域因素	区域繁华程度	一般	一般	一般	一般
	产业聚集程度（或社区成熟度）	优	一般	优	优
	道路通达度	一般	一般	一般	一般
	交通便捷度	一般	一般	一般	一般
	基础设施完善度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
	公共设施配套	配套设施齐全，但距离较远，一般	配套设施齐全，但距离较远，一般	配套设施齐全，但距离较远，一般	配套设施齐全，但距离较远，一般
	环境质量优劣度	一般	一般	一般	一般
个别因素	宗地面积(M2)	32,324.00	15,107.50	42,798.50	36,676.10
	宗地形状	形状规则	形状规则	形状规则	形状规则
	临街状况	临街宽度大，一般	临街宽度大，一般	临街宽度大，一般	临街宽度大，一般
	相邻土地利用状况	稍好	稍好	稍好	稍好
	工程地质条件	无不良地质	无不良地质	无不良地质	无不良地质

1、交易情况修正指数：交易情况均属正常，不作修正，故交易状况修正指数为 100、100、100；

2、交易日期修正系数：因评估基准日为 2017 年 5 月 31 日，可比实例 A、B、C 为交易日期均接近基准日，故交易日期修正系数确定为 100、100、100。

3、容积率修正指数的确定

被评估单位用地性质为工业用地，容积率影响不大一般不做系数修正。修正指数分别为 100、100、100；

4、区域因素修正指数：根据本次评估情况，优加 5，稍好加 1-4，一般不作修正，稍差减 1-4，差减 5。

5、个别因素修正指数：根据本次评估情况，优加 5，稍好加 1-4，一般不作修正，稍差减 1-4，差减 5。

各因素修正指数如下表：

项目		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格		待估	763.20	819.65	817.97
交易期日		100	100	100	100
取得方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
土地位置		100	100	100	100
区域因素	区域繁华程度	100	100	100	100
	产业聚集程度（或社区成熟度）	100	98	100	100
	道路通达度	100	100	100	100

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	公共设施配套	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
个别因素	宗地面积(M^2)	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	相邻土地利用状况	100	100	100	100
	工程地质条件	100	100	100	100

修正系数如下表：

项目		案例 A	案例 B	案例 C
交易价格		763.20	819.65	817.97
交易期日		1	1	1
取得方式		1	1	1
土地用途		1	1	1
土地位置		1	1	1
区域因素	区域繁华程度	1	1	1
	产业聚集程度（或社区成熟度）	1.02	1	1
	道路通达度	1	1	1
	交通便捷度	1	1	1
	基础设施完善度	1	1	1
	公共设施配套	1	1	1
	环境质量优劣度	1	1	1
个别因素	宗地面积(M^2)	1	1	1
	宗地形状	1	1	1
	临街状况	1	1	1
	相邻土地利用状况	1	1	1
	工程地质条件	1	1	1
修正系数积		1.02	1	1
比准价格		778.00	820.00	818.00
市场法评估结果		805.00		

根据修正后可比实例的修正单价，则：待估土地的单价=

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（778.00+820.00+818.00）/3＝805.00 元/平方米（取整）。

6、年期修正系数：待估宗地终止日期为 2054 年 2 月 24 日，剩余使用年限 36.74 年，年期修正系数=K=(1-1/(1+r)^m)/(1-1/(1+r)^n)

式中：规定使用年限 n=50 年

待估宗地剩余年限 m=36.74 年

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为基础，考虑目前的市场环境条件，加 2-5%的土地投资风险系数，综合考虑后取 6.5%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。）

则：年期修正系数=(1-1/(1+6.5%)^36.74)/(1-1/(1+6.5%)^50)

=0.9415

待估土地修正后单价=805.00×0.9415

=758.00 元/平方米(取整)

7、评估值的确定

委估土地评估值=758.00×32,324.00

=24,501,600.00 元（取整）

经上述评估，无形资产-土地使用权评估值为 24,501,600.00 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
无形资产-土地使用权	2,712,836.89	24,501,600.00

3、负债评估说明

3.1、短期借款的评估

评估基准日短期借款账面值人民币 2,500,000.00 元，为被评估单位向交通银行上海奉贤支行所借贷款。

评估人员对企业的短期借款进行了核对和向企业相关人员询问，核对借款合同、借款金额、利率和借款期限，均正确无误。通过核查，评估人员了解到，基准日短期借款孳生的利息公司已在应付利息中核算，在此不重复计算。此次评估，在对上述资料核对无误的基础上，本次评估短期借款询证函回函结果和企业的账务资料，以审查核实后的账面值作为评估值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

经上述评估，短期借款的评估值为 2,500,000.00 元。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值
短期借款	2,500,000.00	2,500,000.00

3.2、应付账款的评估

评估基准日应付账款账面价值 2,695,282.45 元。核算内容为被评估单位应付材料款。具体包括：浙江台州市杰特机电有限公司、湖南晶科电池有限公司、上海光速实业有限公司浙江王金进出口有限公司等公司。

对应付账款，评估人员采用替代程序，抽查了部分采购合同和会计凭证，审查核实了评估基准日收到但尚未处理的发票，以及虽未收到发票，但已到达企业的商品，以防止漏记或多记应付账款，同时评估人员关注了评估基准日后的付款情况；应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的账面值确定评估值；对有确切证据表明负债已不必支付的，评估值确定为零。

经上述评估，应付账款评估值为 2,695,282.45 元。

金额单位：人民币元

负债名称	账面值	评估值
应付账款	2,695,282.45	2,695,282.45

3.3、预收账款的评估

评估基准日预收款账面价值 836,404.68 元。核算内容为被评估单位预收的货款。具体包括：河南省信阳市浉河区胜达摩托车有限公司、上海春妍摩托车经营部、黑山盛达摩托车有限公司、赣州星星贸易有限公司等公司。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因及情况，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相应的合同抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

经上述评估，预收账款评估值为 836,404.68 元

金额单位：人民币元

负债名称	账面值	评估值
预收账款	836,404.68	836,404.68

3.4、应付职工薪酬的评估

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

被评估单位应付职工薪酬基准日的账面价值 34,075.80 元，为应付工工资、奖金、津贴和补贴。

评估人员了解了企业员工薪酬管理制度，工资计提发放及社保与其他费用计提使用情况，确认应付职工薪酬为工资及社保等余额。经核查无误，按核实后的账面值评估。

经上述评估，应付职工薪酬评估价值 34,075.80 元。

金额单位：人民币元

负债名称	账面值	评估值
应付职工薪酬	34,075.80	34,075.80

3.5、应交税费的评估

评估基准日应交税费账面价值 646,912.43 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，为企业应交的增值税、企业所得税、个人所得税、应交城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及河道管理费等。

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。

经上述评估，应交税费评估值为 646,912.43 元。

金额单位：人民币元

负债名称	账面值	评估值
应交税费	646,912.43	646,912.43

3.6、应付利息的评估

评估基准日应付利息账面值人民币 20,843.75 元，为被评估单位计提的向交通银行上海奉贤支行所借贷款利息。

评估人员对企业的短期借款进行了核对和向企业相关人员询问，核对借款合同、借款金额、利率和借款期限，均正确无误。应付利息的计提金额准确无误。本次评估按核实后准确无误的金额确定评估值。

经上述评估，应付利息的评估值为 20,843.75 元。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

科目名称	账面价值	评估价值
应付利息	20,843.75	20,843.75

3.7、其他应付款的评估

评估基准日其他应付款账面值 3,775,793.31 元，核算内容为被评估单位收取的借款、保证金、代扣款及往来款等。

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，对相应的合同、凭证进行了抽查，在核实其他应付款的真实性基础上，其他应付款以核实无误后的账面值作为评估值。

经上述评估，其他应付款的评估价值为 3,775,793.31 元。

金额单位：人民币元

负债名称	账面值	评估值
其他应付款	3,775,793.31	3,775,793.31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第四部分　评估结论及分析

一、评估结论

经采用资产基础法评估，在评估基准日 2017 年 5 月 31 日，上海建设摩托有限责任公司经审计后总资产 1,348.92 万元，总负债 1,050.93 万元，净资产价值 297.99 万元。采用资产基础法评估后的总资产价 4,733.72 万元，总负债 1,050.93 万元，净资产价值为 3,682.79 万元，评估增值 3,384.80 万元，增值率 1,135.88%。

资产基础法评估结果汇总表

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%
1	流动资产	631.88	560.72	-71.16	-11.26
2	非流动资产	717.04	4,173.00	3,455.96	481.98
3	固定资产	445.76	1,722.84	1,277.08	286.49
4	无形资产	271.28	2,450.16	2,178.88	803.18
5	资产总计	1,348.92	4,733.72	3,384.80	250.93
6	流动负债	1,050.93	1,050.93	-	-
7	负债合计	1,050.93	1,050.93	-	-
8	净资产（所有者权益）	297.99	3,682.79	3,384.80	1,135.88

评估结论详细情况见资产评估明细表。

二、评估增减值原因分析

1、流动资产评估值减值原因分析

其他应收款评估减值：部分职工备用金系历年来已经支付的未能取得发票的各项费用，由于权益已经发生，只是发票未到，本次依据实际情况，对此部分职工备用金评估为零，导致评估减值。

存货评估减值，主要原因为企业存货中的原材料、库存商品等存放时间较长，已淘汰不用，回收价值较低，导致评估减值。。

2、固定资产评估值增值原因分析

固定资产的评估值为 1,722.84 万元，评估增值 1,277.08 万元，增值率 286.49%。评估增值的原因主要是近几年部分工程施工材料及人工费指数上涨导

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

致房屋类资产重置价格上涨和评估采用的经济使用寿命年限高于产权持有单位采用的固定资产折旧年限导致评估增值。

3、无形资产评估值增值原因分析

无形资产的评估值为 2,450.16 万元，评估增值 2,178.88 万元，增值率 803.18 %，评估值增值的原因主要是近几年随着奉贤区工业用地的配套建设逐步完善，且周边地价的上涨造成评估基准日土地使用权评估增值。

三、评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

四、特别事项说明

（一）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（二）资产评估专业人员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；资产评估专业人员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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（三）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

机构及评估人员不承担相关责任。

（四）除往来款外，本评估结果对与企业价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

（五）本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

（六）2016 年 10 月 18 日，被评估单位同交通银行股份有限公司签订编号为 c161009MGJS17231 号抵押合同，以 32,324.00 平方米的厂房作为抵押物，权证编号为：沪房地奉字（2004）第 032489 号，向交通银行股份有限公司借款 250 万元，抵押时间自 2016 年 10 月 17 日至 2017 年 10 月 17 日。

（七）纳入评估范围内的部分房屋建筑物截止评估基准日未办理房产证，对于无权证房屋建筑物的建筑面积，我们是根据产权持有单位资产管理人员实际测量面积确定，若日后上述实际测量面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不一致，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。

（八）经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日期，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

特别事项对评估结论可能产生的影响，本评估结论未考虑其影响，请报告使用者关注其对经济行为的影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

五、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对重庆建设摩托车股份有限公司拟转让上海建设摩托车有限责任公司股权的经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 5 月 31 日至 2018 年 5 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

银信资产评估有限公司

2017 年**月**日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

附　件

1、委托方与产权持有人关于进行资产评估有关事项的说明。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站