

## 评估报告目录

<b>第一部分</b>	<b>注册资产评估师声明</b>	<b>1</b>
<b>第二部分</b>	<b>评估报告摘要</b>	<b>2</b>
<b>第三部分</b>	<b>评估报告正文</b>	<b>4</b>
一、	委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、	评估目的	9
三、	评估对象和评估范围	9
四、	价值类型及其定义	11
五、	评估基准日	12
六、	评估依据	12
七、	评估方法	13
八、	评估过程	20
九、	评估假设	22
十、	评估结论	23
十一、	特别事项说明	24
十二、	评估报告使用限制说明	26
十三、	评估报告日	26
<b>第四部分</b>	<b>附件</b>	<b>28</b>

## 注册资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循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收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

（二）评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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

（四）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

（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。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

## 上海新时达电梯部件有限公司

### 因股东股权转让行为涉及的股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2013）1208号

#### 摘 要

**一、委托方：**上海普陀大楼物业有限公司

**二、评估报告使用者：**根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

**三、被评估单位：**上海新时达电梯部件有限公司

**四、评估目的：**股权公开转让

**五、评估基准日：**2013年6月30日

**六、评估对象及评估范围：**评估对象为本次股权转让行为涉及的上海新时达电梯部件有限公司的股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海新时达电梯部件有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等，资产评估申报表列示的账面净资产为1,369.87万元。

**七、价值类型：**本次评估的价值类型为市场价值

**八、评估方法：**本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格

标准，采用资产基础法和收益法进行了评估，评估结论依据收益法。

**九、评估结论：**经采用收益法评估，上海新时达电梯部件有限公司在评估基准日 2013 年 6 月 30 日股东全部权益的账面价值为 1,369.87 万元，评估价值为 2,041.53 万元，评估增值为 671.66 万元，增值率为 49.03%。(股东全部权益价值评估值大写：贰仟零肆拾壹万伍仟叁佰元)

**十、评估报告使用有效期：**自 2013 年 6 月 30 日至 2014 年 6 月 29 日

**十一、重大特别事项：**

见报告正文第“十一”条内容。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海财瑞资产评估有限公司

二〇一三年八月二十六日

## 上海新时达电梯部件有限公司

### 因股东股权转让行为涉及的股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2013）1208号

#### 正文

#### 上海普陀大楼物业有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海普陀大楼物业有限公司拟转让所持有的上海新时达电梯部件有限公司的股权这一经济行为所涉及的上海新时达电梯部件有限公司的股东全部权益在2013年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

##### （一）委托方概况

公司名称：上海普陀大楼物业有限公司

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

住所：上海市普陀区管弄路252弄4号

注册资本：人民币叁佰万元

法定代表人：万家明

企业法人营业执照注册号：310107000077392

经营范围：物业管理、房屋咨询（除经纪）、停车场库收费、电梯维修、电梯保养、电梯改造、水泵设备维修保养。销售电梯配件、机电产品及设备、普通机械及配件、建筑材料、装潢材料、金属制品及材料、五金交电、日用百货，（涉及许可经营的凭许可证经营）。

经营期限：一九九三年六月十一日至二〇一八年十二月十日

## （二）被评估单位概况

### 1、注册登记情况

公司名称：上海新时达电梯部件有限公司

公司类型：有限责任公司（国内合资）

住 所：嘉定区南翔镇新丰村

注册资本：人民币壹仟万元

法定代表人：纪德法

企业法人营业执照注册号：310114000774050

经营范围：电梯部件的制造及销售（除涉及许可项目），智能设备的制造与销售，高新技术模具设计与制造，机械加工。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

经营期限：自二〇〇三年八月十九日至二〇一三年八月七日

### 2、公司概况

上海新时达电梯部件有限公司成立于 2003 年，由上海新时达电气有限公司（后更名为上海新时达电气股份有限公司）等 7 个股东出资设立，注册资本金为 800 万元，其中：上海新时达电气有限公司出资 332 万元，占股比例为 41.5%；上海普陀大楼物业有限公司出资 300 万元，占股比例为 37.5%；上海新时达电梯安装有限公司出资 100 万元，占股比例为 12.5%；上海新时达传动技术有限公司出资 30 万元，占股比例为 3.75%；自然人黄德泉出资 20 万元，占股比例为 2.5%；自然人沈坤源出资 15 万元，占股比例为 1.875%；自然人莫剑华出资 3 万元，占股比例为 0.375%。该出资经上海同城会计师事务所出具的《验资报告》（同城会验（2003）第 6-1016 号）予以确认。

2006 年 8 月 4 日，根据上海新时达电梯部件有限公司股东会决定，自然人黄德泉将所持有公司 2.5% 股权转让给上海新时达电气有限公司，上海新时达传动技术有限公司将所持有 3.75% 股权转让给自然人魏君谋，上海新时达电梯安装有限公司将所持有 12.5% 股权转让给自然人徐乐明。经此变更后，上海新时达电梯部件有限公司注册资本金仍为 800 万元，其中：上海新时达电气有限公司出资 352 万元，占股比例为 44%；上海普陀大楼物业有限公司出资 300 万元，占股比例为 37.5%；徐乐明出资 100 万元，占股比例为 12.5%；魏君谋出资 30 万元，占股比例为 3.75%；沈坤源出资 15 万元，占股比例为 15.875%；莫剑华出资 3 万元，占股比例为 0.375%。

2007 年 5 月 16 日，根据上海新时达电梯部件有限公司股东会决定，上海新时达电

梯部件有限公司由原注册资本 800 万元增资为 1,000 万元，由上海新时达电气有限公司认缴出资。经此变更后，上海新时达电气有限公司出资额为 552 万元，占股比例为 55.2%，其余股东出资额不变，占股比例分别为：上海普陀大楼物业有限公司占股比例 30%；徐乐明占股比例 10%；魏君谋占股比例 3%；沈坤源占股比例 1.5%；莫剑华占股比例 0.3%。此次增资经上海万川会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（沪万会验字（2007）第 0231 号）予以确认。

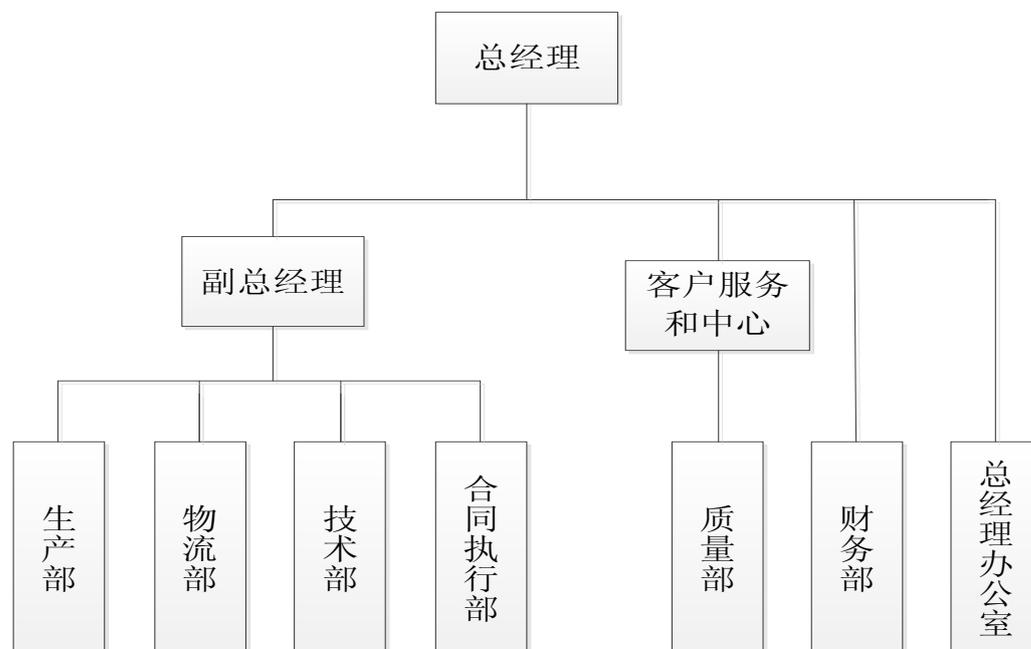
2008 年 8 月，股东上海新时达电气有限公司更名为上海新时达电气股份有限公司。

截至评估基准日 2013 年 6 月 30 日，上海新时达电梯部件有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
1	上海新时达电气股份有限公司	552.00	55.20
2	上海普陀大楼物业有限公司	300.00	30.00
3	徐乐明	100.00	10.00
4	魏君谋	30.00	3.00
5	沈坤源	15.00	1.50
6	莫剑华	3.00	0.30
	合计	1,000.00	100.00

### 3、公司组织架构及人员情况

#### (1) 公司组织架构



## （2）公司人员情况

公司现有员工 183 人，其中男性 150 人，女性 33 人。设总经理 1 名，副总经理 3 名，技术顾问 2 名。

## 4、公司主营业务情况

上海新时达电梯部件有限公司主要经营电梯部件的制造及销售，智能设备的制造与销售，高新技术模具设计与制造，机械加工。

2006 年 10 月“STEP 电梯轿内大横显多媒体远程数据传送装置”被认定为公司高新技术成果转化项目，被上海市知识产权局认定为上海市专利工作培育企业。

2006 年 11 月，公司被认定为上海市高新技术企业。

2006 年公司开始研发多彩窗口系列产品，主要为电梯专用液晶系统、TFT 彩屏，保护安装平台等系列产品等。并在 2009 年 5 月通过了项目登记告知书。

2008 年 12 月通过了国家高新技术企业认定。

2010 年 4 月通过蓝牙的语音播报器研发项目登记告知书。

2011 年 10 月通过了高新技术企业复审。

2012 年 4 月通过“带炫铃按钮的电梯提示装置”及“智能节能安全可靠人机交互装置”研发项目告知书。

2013 年 4 月通过了“无边框水晶按钮”、“智能化电梯显示装置”、“带提示装置的电梯触摸按钮”研发项目告知书。

目前公司主要产品有：STEP 电梯部件系列操作箱、召唤箱、对讲机、应急电源等电梯相关控制零部件，其产品销售主要依托控股母公司上海新时达电气股份有限公司，上海新时达电气股份有限公司是一家专业从事工业控制与驱动系统产品研发、制造和销售的高科技上市公司，业务服务于全球工控行业，产品应用于电梯、起重机械、港口机械、矿山、冶金、橡胶、纺织/包装、水泵风机等多个领域。电梯行业产品主要包括：电梯控制系统、目的层群控系统、电梯远程诊断及监控系统；电梯专用变频器、电梯/货梯/扶梯一体化驱动控制器、电梯能量回馈装置、门机变频器；电梯/扶梯控制柜；电梯操纵箱与呼梯盒、指令按钮、到站灯。其中召唤箱和操纵箱的销售占比为 8.89%，系由上海新时达电梯部件有限公司生产。

## 5、经营场所介绍

上海新时达电梯部件有限公司工商登记的营业场所上海市南翔镇新丰村，实际营业

场所为上海市嘉定区新勤路 289 号（位于南翔镇新丰村境内），营业场地系租赁上海南翔镇新丰村的厂房，租赁合同已于 2013 年 6 月 30 日到期，新的租赁合同尚在签署中。

## 6、生产工艺流程

上海新时达电梯部件有限公司主要通过激光切割机、碰焊机、冲床等现代化生产加工设备，切割原料后，再经过冲床、焊接等工序加工后，生产电梯操作箱、召唤箱等产品。

## 7、近两年及评估基准日资产负债、经营状况

近两年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 6 月 30 日
资产总额	1,940.91	2,344.53	3,021.39
负债总额	487.66	613.01	1,651.52
所有者权益	1,453.26	1,731.52	1,369.87

近两年及评估基准日经营情况为：

单位：万元

	2011 年度	2012 年度	2013 年 1-6 月
营业收入	3,662.15	4,762.80	2,265.75
营业利润	244.54	339.82	140.06
净利润	207.73	300.88	115.91

上述上海新时达电梯部件有限公司 2011 年、2012 年、2013 年 1-6 月财务数据已经上海财瑞会计师事务所有限公司审计，并出具了沪财瑞会审（2013）3-223 号标准无保留意见审计报告。

## 8、执行的会计政策及相关税率

- （1）会计制度：企业执行企业会计准则、《企业会计制度》及其有关的补充规定。
- （2）会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
- （3）记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。
- （4）坏账核算方法：采用备抵法核算。
- （5）存货：存货按实际取得的成本入账，发出存货按加权平均法核算。
- （6）固定资产折旧：采用直线法计提折旧。
- （7）主要税种及税率：

税种	计税依据	法定税率
增值税	应税收入	17%
城市建设维护费	应纳增值税额	1%
教育费附加	应纳增值税额	5%
河道费	应纳增值税额	1%
企业所得税	应纳税所得额	25% <sup>注1</sup>

注1: 2011年1月1日至2013年12月31日, 公司因高新技术企业减按15%税率征收企业所得税。

### (三) 委托方与被评估单位的关系

委托方-上海普陀大楼物业有限公司, 被评估单位-上海新时达电梯部件有限公司, 委托方系被评估单位的国有股东。

### (四) 其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外, 无其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

本次评估目的为股权公开转让。

根据上海西部企业(集团)有限公司《关于同意大楼物业转让新时达电梯部件公司股权的批复》(西部办发[2013]第85号), 本次评估目的是为满足上海普陀大楼物业有限公司拟转让所持有的上海新时达电梯部件有限公司30%股权的需要, 对上海新时达电梯部件有限公司的股东全部权益价值进行估算, 并发表专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象是上海新时达电梯部件有限公司的股东全部权益。

评估范围为评估对象涉及的上海新时达电梯部件有限公司的全部资产及负债, 包括截止2013年6月30日资产负债表反映的流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。与委托方委托评估时的范围一致, 其在评估基准日的资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面金额 (元)
<b>一、流动资产:</b>	<b>27,299,585.74</b>
货币资金	6,528,731.35
应收票据	733,000.00
应收账款	12,471,448.78
预付账款	128,541.28
其他应收款	852,717.00
存货	6,585,147.33
<b>二、固定资产</b>	<b>2,439,478.98</b>
固定资产原值	9,102,888.20
减: 累计折旧	6,663,409.22
固定资产净值	2,439,478.98
减: 固定资产减值准备	
固定资产净额	2,439,478.98
<b>三、长期待摊费用</b>	<b>231,891.33</b>
<b>四、递延所得税资产</b>	<b>242,884.04</b>
<b>五、资产总计</b>	<b>30,213,840.09</b>
<b>六、流动负债:</b>	<b>16,515,158.05</b>
应付账款	9,912,430.51
预收账款	11,726.00
应付职工薪酬	1,220,132.72
应交税费	425,269.46
应付股利	4,775,599.36
其他应付款	170,000.00
<b>七、负债合计</b>	<b>16,515,158.05</b>
<b>八、净资产</b>	<b>13,698,682.04</b>

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额, 经上海财瑞会计师事务所有限公司审计确认, 并出具了沪财瑞会审(2013)3-223号标准无保留意见审计报告。标准无保留意见审计报告。

主要资产状况:

1、存货: 纳入评估范围的存货账面原值为 6,705,345.00 元, 计提跌价准备为 120,197.67, 存货账面净值为 6,585,147.33 元, 为原材料、委托外加工材料、产成品、在产品及自制半成品、发出商品。其中原材料主要为各种钢板、按钮、电线、开关、电阻、电容、二极管等; 委托加工物资主要为发给委托加工单位的原材料; 产成品主要为召唤箱、检修盒、成品按钮、操纵箱、锁梯盒、控制柜等; 在产品及自制半成品主要为按钮、印板、铭牌、按钮线、消防线等; 发出商品主要为已发出, 但尚未确认收入的产成品。

2、机器设备: 列入评估范围的机器设备位于上海市嘉定区新勤路 289 号新时达电梯部件厂区内, 主要包括激光切割机、数控冲床、折弯机、螺柱焊机等, 用于电梯部件的来料加工及制作, 共计 185 台套, 除有一台电脑剥线机待报废外, 其余设备均正常。

3、专利权 15 项，其中实用新型专利 9 项目，外观设计专利 6 项，全部系本公司自行研发，故无账面值，本次评估纳入评估范围。

序号	专利名称	专利类型	申请日	专利号	专利权人
1	无边框按钮	实用新型	2011/10/12	ZL 2011 2 0387437.7	上海新时达电梯部件有限公司
2	电梯提示装置	实用新型	2011/8/5	ZL 2011 2 0284988.0	上海新时达电梯部件有限公司
3	电梯智能装置	实用新型	2007/12/14	ZL 2007 2 0199272.4	上海新时达电梯部件有限公司
4	电梯显示器	实用新型	2007/12/14	ZL 2007 2 0199277.7	上海新时达电梯部件有限公司
5	按钮	实用新型	2007/12/14	ZL 2007 2 0199275.8	上海新时达电梯部件有限公司
6	电梯按钮	实用新型	2007/12/14	ZL 2007 2 0199274.3	上海新时达电梯部件有限公司
7	电梯厅外大横显和轿内多媒体远程数据转送装置	实用新型	2006/8/11	ZL 2006 2 0044769.4	上海新时达电梯部件有限公司
8	电梯厅外大横显和轿内多媒体本地数据转送装置	实用新型	2006/8/11	ZL 2006 2 0044773.0	上海新时达电梯部件有限公司
9	基于网络的电梯智能语音报站器	实用新型	2006/12/8	ZL 2006 2 0048747.5	上海新时达电梯部件有限公司
10	电梯按钮 (EB420)	外观设计	2006/6/27	ZL 2006 3 0038250.0	上海新时达电梯部件有限公司
11	电梯按钮 (PB20 系列)	外观设计	2010/4/20	ZL 2010 3 0150886.0	上海新时达电梯部件有限公司
12	电梯到站灯 (AL260)	外观设计	2007/12/14	ZL 2007 3 0086199.5	上海新时达电梯部件有限公司
13	电梯到站灯 (AL250)	外观设计	2007/12/14	ZL 2007 3 0086200.4	上海新时达电梯部件有限公司
14	电梯按钮 (EBB10)	外观设计	2007/12/14	ZL 2007 3 0086198.0	上海新时达电梯部件有限公司
15	电梯按钮 (EB430)	外观设计	2006/6/27	ZL 2006 3 0038253.4	上海新时达电梯部件有限公司

#### 四、价值类型和定义

本次评估是为股权转让双方提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2013 年 6 月 30 日；

上海普陀大楼物业有限公司为此次股权转让工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2013 年 6 月 30 日。

## 六、评估依据

### （一）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国 2005 年主席令第四十二号）
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国 2008 年主席令第五号）
- 2、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令）
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委 2005 年第 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、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468 号）

### （二）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）
- 2、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号）
- 3、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）
- 4、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号）
- 5、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）
- 6、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）
- 7、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）
- 8、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）
- 9、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230 号）

### （三）经济行为依据

- 1、上海西部企业（集团）有限公司《关于同意大楼物业转让新时达电梯部件公司

股权的批复》(西部办发[2013]第 85 号);

2、评估业务约定书。

#### (四) 权属依据

- 1、上海新时达电梯部件有限公司营业执照、验资报告、章程;
- 2、上海新时达电梯部件有限公司车辆行驶证;
- 3、各类交易合同、设备购置合同及发票。

#### (五) 取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社);
- 2、《2013 年机电产品报价手册》(机械工业出版社);
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率;
- 4、国家外汇管理局公布的汇率;
- 5、WIND 资讯系统;
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
- 7、委托方和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料;
- 8、上海新时达电梯部件有限公司历史经营状况分析资料;
- 9、上海新时达电梯部件有限公司未来经营情况预测资料;
- 10、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料;

## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法,主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型,综合企业的经营和资产情况、特点,以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素,选用适用的评估方法。

### (一) 评估方法适用性分析及选择

- 1、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。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，评估人员无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、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。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

目前公司主要产品有：STEP 电梯部件系列操作箱、召唤箱、对讲机、应急电源等电梯相关控制零部件，其产品销售主要依托控股母公司上海新时达电气股份有限公司，上海新时达电气股份有限公司是一家专业从事工业控制与驱动系统产品研发、制造和销售的高科技上市公司，业务服务于全球工控行业，产品应用于电梯、起重机械、港口机械、矿山、冶金、橡胶、纺织/包装、水泵风机等多个领域。电梯行业产品主要包括：电梯控制系统、目的层群控系统、电梯远程诊断及监控系统；电梯专用变频器、电梯/货梯/扶梯一体化驱动控制器、电梯能量回馈装置、门机变频器；电梯/扶梯控制柜；电梯操纵箱与呼梯盒、指令按钮、到站灯。其中召唤箱和操纵箱的销售占比为 8.89%，系由上海新时达电梯部件有限公司生产。经分析评估人员认为本次股东全部权益评估适宜采用收益法。

3、资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，分别采用资产基础法和收益法进行评估，最终确定评估结论的方法为收益法。

## （二）评估方法的具体应用

### 1、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

### 资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

#### (1) 关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估：评估人员采用监盘的方式进行了现场盘点现金并根据现金日记账记录进行合理的倒推计算。经过倒推计算出评估基准日现金余额，并与现金日记账核对，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值；对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于应收票据：通过取得票据凭证予以核实后确认评估值。

3) 对于应收款项和其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

4) 对于预付账款，主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

5) 对于存货，评估人员经现场盘点了解存货购置日期、毁损情况，核对库存数量。原材料类存货以基准日市场价加相关运费等计算评估值。

①原材料：对于原材料，主要依据该类存货的现行市场买价和购进时发生的合理费用，采用市场法进行评估。即根据每项资产的清查核实后的数量，通过生产厂家报价或以企业最近几个月的库存商品采购发票获得资产市场的现行买价，加合理的运杂费、验收整理入库费用，逐项计算评估值，对购进时间短、市场价格未发生变化的资产，可根据清查核实后的数量，以调整后的账面成本确定评估价值。

公式：评估值 = 市场价格 + 合理费用（运费、损耗、验收整理入库等）

评估值 = 评估单价 × 数量

②委托外加工材料：纳入评估范围的委托加工材料主要包括欧姆龙开关、不锈钢板等，均为发给委托加工单位的原材料，评估方法同原材料。

③产成品：按照评估操作规范，对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强销售出去的产品根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，应根据可收回净收益确定评估值。计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{不含税出厂销售单价} \times [1 - \text{销售费用率} - \text{销售税金及附加费率} - (\text{营业利润率} \times \text{所得税税率}) - \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税税率}) \times \text{净利润折减率}] \times \text{数量}。$$

其中：营业利润率 = 营业利润 / 主营业务收入

$$\text{营业利润} = \text{主营业务收入} - \text{主营业务成本} - \text{主营业务税金及附加} - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{财务费用}$$

对于产成品中为苏州快速客梯和迅达生产的产品，由于新时达电梯和该两家客户已无业务往来，而这些均为非标产品，无法再销售给其他客户，所以一直积压在库。对于这部分产成品，本次考虑按废品回收价格评估。

$$\text{评估值} = \text{废料单重} \times \text{废料单价} \times \text{数量}$$

④在产品及自制半成品：企业会计核算时，半成品和在产品仅核算领用的原材料，当月的制造费用全部分摊至产成品，所以半成品和在产品账面价值中仅是领用的原材料价值，故在产品及自制半成品账面价值实际上就是领用的原材料，故评估方法同原材料。

⑤分期收款发出商品：包括召唤箱、按钮、开关等，评估方法同产成品，由于已经形成订单，所以不考虑销售费用。

## (2) 关于设备的评估

上海新时达电梯部件有限公司纳入评估范围的设备包括机器设备、运输车辆和办公设备。按资产替代原则，本次评估采用重置成本法。

$$\text{计算公式：评估价值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

### 1) 机器设备的评估

#### ①重置全价的确定

$$\text{国产机器设备的重置全价} = \text{设备购置价格（出厂不含税价）} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本} + \text{前期及其他费用}$$
$$\text{进口机器设备的重置全价} = \text{设备到岸价} + \text{关税} + \text{外贸手续费} + \text{银行手续费} + \text{国内运输费} + \text{安装费} + \text{基础费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

一般通过市场询价、查阅报价手册或参考近期购买设备时各厂商的报价，再加上运

杂费、安装调试费、前期及其它费用及资金成本来确定其重置全价。

凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后，以此价格为基础再加上运杂费、安装调试费、前期及其它费用及资金成本来确定其重置全价。

## ②综合成新率的确定

综合成新率一般采用年限法成新率和技术观察法成新率，并对年限法和技术观察法所计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率 = 使用年限法理论成新率 × 加权系数 + 技术观察法成新率 × 加权系数

其中：年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

使用年限成新率加权系数为 40%，技术观察成新率加权系数为 60%。

## 2) 运输车辆的评估

### ①重置全价的确定

车辆重置全价 = 车辆购置价 + 车辆购置税 + 其他费用

I、车辆购置价通过查阅市场价格行情资料取得。

II、车辆购置税确定：

车辆购置税 = (购置价 / 1.17) × 10%

III、其他费用为代办手续费、工本费、固封费、三角警告牌费、验车费等，取 1,000 元/辆（取费依据为车管所电话咨询）。

### ②成新率的确定

综合成新率一般采用理论成新率和技术观察成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率 = 理论理论成新率 × 加权系数 + 技术观察成新率 × 加权系数

其中：理论成新率系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。

③对于购置年限较长，基准日已经停产的车辆，采用二手价进行评估。

④车辆牌照价：按评估基准日公务客车额度当月拍卖中间价确定。

## 3) 电子设备的评估

### ①重置全价的确定

对电子设备主要采用网上询价结合电话询问生产厂家的方式确定重置全价。

对已超过经济使用年限并尚在使用的电子设备采用二手设备价格评估。

对于待报废设备用可回收价值评估。

## ②成新率的确定

对电子设备采用年限成新率确定其成新率。

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%。

## (3) 关于长期待摊费用的评估

纳入评估范围的长期待摊费用，包括厂房装修、车间改造、彩钢板工作房搭建等。评估人员通过核实原始发生金额、发生日期、企业摊销政策及摊销金额，确认账面值的正确性，以核实后的账面价值确认为评估值。

## (4) 递延所得税资产的评估

纳入评估范围的递延所得税资产，经清查主要系企业计提的坏账准备、存货跌价准备、预提的费用、预提的工资涉及的应纳税调整。经复核企业计提及取得审计调整分录，确认递延所得税资产的真实性和准确性，未发现异常。本次评估根据应收账款评估值与账面原值的差额乘以所得税率计算因坏账产生的递延所得税资产，根据存货评估值与账面原值的差额乘以所得税率计算因存货跌价产生的递延所得税资产。预提费用和奖金产生的递延所得税资产，由于预提费用和奖金的评估值和账面价值未发生变化，故其产生的递延所得税资产以核实后的账面价值确认。

## (5) 关于流动负债的评估

纳入本次评估范围的负债全部为流动负债。包括应付账款、预收账款、应交税费、应付职工薪酬、应付利润、其他应付款。对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

## 2、收益法

收益现值法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

### (1) 收益模型

本次评估采用 DCF 模型，收益口径为企业自由现金流 (FCFF)，相应的折现率采用 WACC 模型。

#### 基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息负债 = 企业自由现金流折现价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 付息负债

其中：现金流折现价值的基本计算公式为：
$$P = \sum_{i=1}^n \left[ R_i \div (1+r)^i \right]$$

式中：P——现金流折现价值

n——收益年限

i——预测年度

r——折现率

Ri——预期年现金流

(2) 收益年限：上海新时达电梯部件有限公司具备持续经营的条件，正常情况下按公司章程经营，企业经营期限自2003年8月19日至2013年8月7日。但考虑到上海新时达电梯部件有限公司为普通的内资企业，只要所有股东一致同意续延营业期限，即可提交相关资料办理营业执照续延，故本次评估假设收益年限为无限期。

(3) 预期年收益额，根据企业提供未来经营期内的预测指标，通过了解企业的财务计划、经营计划，分析企业在未来年度中的收益、成本和费用变化趋势及预期年限内对收益有重大影响因素，测算预期年限内的净现金流量。

(4) 折现率，折现率采用加权平均资本成本，即WACC。

计算公式：
$$r = r_d \times (1-t) \times w_d + r_e \times w_e$$

式中： $r_d$ ——债务资本成本

$w_d$ ——付息债务在总投资中所占的比例

$r_e$ ——权益资本成本（股本收益率）

$w_e$ ——股权在总投资中所占的比例

$t$ ——所得税率

权益资本成本采取资本资产定价模型确定，即CAPM

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率，以基准日近期公布的中长期国债的到期年收益率为依据确定；

$r_m$ ：市场预期收益率，参照上证综合指数历史收益率的平均值；

$\beta_e$ ：预期市场风险系数，通过查询WIND资讯系统行业样本公司数据计算得出；

$\varepsilon$ ：企业个别风险调整，经评估人员综合分析确定。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

### （一）接受委托阶段

2013年7月12日，上海普陀大楼物业有限公司启动拟转让所持有的上海新时达电梯部件有限公司股权项目，正式确定上海财瑞资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2013年6月30日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

### （二）前期准备阶段

上海财瑞资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

### （三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2013年7月16日至2013年7月18日。

#### 资产清查过程如下：

1、指导企业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“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备、车辆的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证。

#### **现场调查工作如下：**

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- 1、了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；
- 2、了解企业历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；
- 3、了解企业历史年度主营业务成本的构成及其变化；
- 4、了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；
- 5、了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- 6、收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- 7、了解企业未来年度的经营计划等；
- 8、了解企业的税收及其他优惠政策；
- 9、搜集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- 10、了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

#### **（四）评定估算、汇总阶段**

2013年7月19日至2013年8月16日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

#### **（五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段**

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理

审核后出具正式报告。

## 九、评估假设

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

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据；
3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
4. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
5. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
7. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；
8. 公司所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
9. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
10. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
11. 假设公司提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
12. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致；
13. 假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题（即坏账情况）；
14. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
15. 假定公司每年产生的净利润均按照法规规定，在年底分配且全部分配给投资方；

16、上海新时达电梯部件有限公司自 2008 年以来一直被评为高新技术企业，适用 15% 的所得税税率，本次评估假设其未来年度仍能通过高新技术企业的认定，适用 15% 的所得税税率。

17、假设上海新时达电梯部件有限公司经营现金流于整个会计年度末发生当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

#### 1、评估结论

经评估，上海新时达电梯部件有限公司在评估基准日 2013 年 6 月 30 日资产总额账面价值为 3,021.39 万元，负债总额账面价值为 1,651.52 万元，股东全部权益账面价值 1,369.87 万元，评估价值为 2,041.53 万元，增值率为 49.03%（具体见下表）。

### 资产评估结果汇总表

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	2,729.96			
固定资产	243.95			
其中：建筑物				
设    备	243.95			
在建工程				
固定资产减值准备				
无形资产				
长期待摊费用	23.19			
递延税款借项	24.29			
待处理财产损益				
资产总计	3,021.39			
流动负债	1,651.52			
长期负债				
负债总计	1,651.52			
净    资    产	1,369.87	2,041.53	671.66	49.03

评估结论详细情况见评估明细表

## （二）确定评估结论

本次评估采用资产基础法得出上海新时达电梯部件有限公司的股东全部权益价值1,863.76万元，采用收益法得出上海新时达电梯部件有限公司的股东全部权益价值2,041.53万元，两者相差177.77万元，两者差异率为9.54%。差异原因为本次评估虽然将企业账面未反映的专利权纳入了资产基础法的评估范围，但资产基础法反映的是企业各项资产现实市场价值总和，是单个资产价值的简单加和，而无法体现各单项资产带来的协同效应价值。

考虑到上海新时达电梯部件有限公司为单独的获利主体，同时结合本次评估的目的，投资者主要考虑未来上海新时达电梯部件有限公司的盈利能力，这正好与收益法的思路吻合。收益法能真实和较准确地反映企业的整体收益水平，其不仅包括了资产基础法中已经体现的资产价值，还包括了资产基础法中没有体现的无形资产的价值，如管理水平、人员素质、控股母公司作为上市公司所带来的协同效应等。因此，我们认为，采用收益法评估的结果，更能反映上海新时达电梯部件有限公司的真实价值。基于上述理由，本次采用收益法得出的评估结论作为委估的股东全部权益评估价值，暨上海新时达电梯部件有限公司股东全部权益在2013年6月30日的市场价值为2,041.53万元。（股东全部权益价值评估值大写：贰仟零肆拾壹万伍仟叁佰元）

## 十一、特别事项说明

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

1、评估人员在现场清查过程中，发现企业有1台电脑剥线机和25台办公设备处于待报废状态，企业尚未进行报废处理，明细如下： 单位：元

设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	启用日期	帐面原值	帐面净值	备注
PA044	电脑剥线机	SCH-762B	台	1	2009/7/6	9,401.71	5,907.02	机器设备
PE003	HP 激光打印机	LJ5100SE	台	1	2003/11/5	7,309.00	365.45	电子设备
PE005	针式打印机	EPSON635K	台	1	2004/10/31	2,250.00	112.50	电子设备
DT016	电脑整机		台	1	2004/10/28	7,645.00	382.25	电子设备
DT018	台式电脑		台	2	2005/1/31	8,200.00	410.00	电子设备
PE006	针式打印机	EPSON635K	台	1	2005/1/31	2,030.00	101.50	电子设备
PE007	复印机	佳能 FC298	台	1	2005/1/31	2,100.00	105.00	电子设备
DT019	台式电脑+光电		台	1	2005/3/7	4,260.00	213.00	电子设备
DT020	台式电脑		台	1	2005/3/7	4,100.00	205.00	电子设备
DT021-23	台式电脑		台	3	2005/3/7	16,530.00	826.50	电子设备

DT024	电脑		台	1	2005/4/14	2,850.00	142.50	电子设备
DT025-026	电脑		台	2	2005/4/11	8,200.00	410.00	电子设备
DT027	电脑		台	1	2005/7/1	5,100.00	255.00	电子设备
DT028	电脑		台	1	2005/8/12	4,140.00	207.00	电子设备
DT029	电脑	510	台	1	2006/6/8	4,350.00	217.50	电子设备
DT030-031	电脑	戴尔	台	2	2006/11/14	9,430.00	471.50	电子设备
DT032	电脑	戴尔	台	1	2006/12/1	4,715.00	235.75	电子设备
DT033-034	电脑	戴尔	台	2	2007/4/12	9,500.00	475.00	电子设备
DT035	电脑	戴尔	台	1	2007/4/12	4,750.00	237.50	电子设备
DT047	电脑+显卡+打印机	745/19LCD	台	1	2007/10/19	7,320.00	366.00	电子设备
	合计					124,180.71	11,645.97	

2、上海新时达电梯部件有限公司工商登记的营业场所上海市南翔镇新丰村，实际营业场所为上海市嘉定区新勤路 289 号（位于南翔镇新丰村境内），营业场地系租赁上海南翔镇新丰村的厂房，租赁合同已于 2013 年 6 月 30 日到期，新的租赁合同尚在签署中。

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

（三）本次仅对股东全部权益价值发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

（四）上海新时达电梯部件有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（五）本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

（六）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（七）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

(四) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 评估报告的使用有效期为一年，自 2013 年 6 月 30 日至 2014 年 6 月 29 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论；

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 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。

## 十三、评估报告日

本评估报告的提出日期 2013 年 8 月 26 日。

谨此报告

(此页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司

法定代表人：虞建华

中国注册资产评估师：

首席评估师：沈 丰

中国注册资产评估师：

2013年8月19日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357 传真：021-62257892

邮编：200050 E-mail: [mail@cairui.com.cn](mailto:mail@cairui.com.cn)

## 附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、上海西部企业(集团)有限公司《关于同意大楼物业转让新时达电梯部件公司股权的批复》(西部办发[2013]第 85 号)
- 二、上海新时达电梯部件有限公司股东会决议
- 三、上海新时达电梯部件有限公司评估结果公示说明
- 四、上海新时达电梯部件有限公司基准日的审计报告
- 五、上海普陀大楼物业有限公司营业执照
- 六、上海新时达电梯部件有限公司营业执照
- 七、上海新时达电梯部件有限公司主要权属证明资料
- 八、经营场所租赁合同
- 九、上海普陀大楼物业有限公司承诺函
- 十、上海新时达电梯部件有限公司承诺函
- 十一、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函
- 十二、上海财瑞资产评估有限公司资格证书
- 十三、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十四、本项目评估人员资质证书
- 十五、资产评估业务约定书