

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新界泵业集团股份有限公司
拟置出的资产及负债价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2019〕688号

（共一册，第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年十二月三十日

目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	31
九、评估假设	32
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	35
十二、资产评估报告使用限制说明	37
十三、资产评估报告日	38
资产评估报告·备查文件	
一、产权持有人基准日审计报告	39
二、委托人和产权持有人营业执照	165
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	166
四、委托人和产权持有人的承诺函	182
五、签名资产评估师的承诺函	183
六、资产评估机构营业执照	184
七、资产评估机构备案公告和资格证书	185
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡	187

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新界泵业集团股份有限公司

拟置出的资产及负债价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2019〕688号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为新界泵业集团股份有限公司(以下简称新界泵业公司)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

新界泵业公司拟置出资产和负债,为此需要对公司拟置出的资产和负债价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供新界泵业公司拟置出的资产和负债价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的新界泵业公司拟置出的资产和负债。

评估范围为新界泵业公司申报的并经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2019年5月31日新界泵业公司拟置出的资产及相关负债,具体为扣除预留货币资金1,500万元以外的全部资产与负债。拟置出的资产及负债包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

按照新界泵业公司提供的业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2019

年 5 月 31 日置出资产财务报表（母公司报表口径）反映，资产、负债及资产净额的账面价值分别为 1,955,845,634.15 元、631,637,951.09 元和 1,324,207,683.06 元。同时，新界泵业公司及其下属子公司将账面未记录的无形资产列入评估范围，包括 346 项专利技术、4 项软件著作权和 212 项商标。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用资产基础法测算结果作为新界泵业公司拟置出资产和负债的评估值。新界泵业公司拟置出资产和负债的评估价值为 1,517,656,710.28 元（大写为人民币壹拾伍亿壹仟柒佰陆拾伍万陆仟柒佰壹拾元贰角捌分），与账面价值 1,324,207,683.06 元相比，评估增值 193,449,027.22 元，增值率为 14.61%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对新界泵业公司拟置出资产和负债之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 5 月 31 日起至 2020 年 5 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

新界泵业集团股份有限公司

拟置出的资产及负债评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2019〕688号

新界泵业集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟置出的资产和负债在2019年5月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为新界泵业集团股份有限公司。

（一）委托人和产权持有人概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：新界泵业集团股份有限公司（以下简称新界泵业公司）
2. 住所：浙江省温岭市大溪镇大洋城工业区
3. 法定代表人：许敏田
4. 注册资本：伍亿零叁佰零捌万零贰拾叁人民币元
5. 类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）
6. 统一社会信用代码：91330000255498648W
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：泵及控制设备、风机、电机、发电机、空压机及零部件制造，销售。

二）企业历史沿革

新界泵业公司原名台州新界泵业有限公司，成立于1997年11月，初始注册资

本 305 万元，成立时股东和出资情况如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许敏田	65	21.32%
2	王昌东	60	19.67%
3	施召阳	60	19.67%
4	王贵生	60	19.67%
5	陈华青	60	19.67%
合 计		305	100.00%

2. 公司历次股权变更情况

(1) 第一次增资

1999 年 7 月，根据公司股东会决议，增加注册资本 703 万元，并更名为浙江新界泵业有限公司。本次增资后，新界泵业公司股权结构如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许敏田	144	14.29%
2	王娇云	144	14.29%
3	许鸿峰	144	14.29%
4	王昌东	72	7.14%
5	叶兴鸿	72	7.14%
6	施召阳	72	7.14%
7	王贵生	72	7.14%
8	陈华青	72	7.14%
9	王建忠	72	7.14%
10	杨富正	72	7.14%
11	林暄	36	3.57%
12	张才芬	36	3.57%
合 计		1,008	100.00%

(2) 第二次增资

2002年1月，根据公司股东会决议，增加注册资本792万元。本次增资后，新界泵业公司股权结构如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许敏田	288	16.00%
2	王娇云	288	16.00%
3	许鸿峰	144	8.00%
4	王昌东	144	8.00%
5	叶兴鸿	144	8.00%
6	施召阳	144	8.00%
7	王贵生	144	8.00%
8	陈华青	144	8.00%
9	王建忠	144	8.00%
10	杨富正	72	4.00%
11	林暄	72	4.00%
12	张才芬	72	4.00%
合计		1,800	100.00%

(3) 吸收合并台州人民泵业有限公司

2002年6月，根据公司股东会决议，吸收合并台州人民泵业有限公司，新界泵业公司注册资本变更为2,000万元人民币。新增资本200万元，其中叶兴鸿投资80万元，许鸿峰投资60万元，王昌东投资60万元。本次吸收合并后，新界泵业公司的股权结构如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许敏田	288	14.40%
2	王娇云	288	14.40%
3	叶兴鸿	224	11.20%
4	许鸿峰	204	10.20%
5	王昌东	204	10.20%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
6	施召阳	144	7.20%
7	王贵生	144	7.20%
8	陈华青	144	7.20%
9	王建忠	144	7.20%
10	杨富正	72	3.60%
11	林暄	72	3.60%
12	张才芬	72	3.60%
合 计		2,000	100.00%

(4) 第三次增资并股权转让

2004年4月，根据公司股东会决议，增加注册资本835万元，同时股东叶兴鸿将其8万元出资额转让给了王贵生。本次增资及股权转让后，新界泵业公司的股权结构如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许敏田	567	20.00%
2	王娇云	432	15.24%
3	许鸿峰	216	7.62%
4	王昌东	216	7.62%
5	叶兴鸿	216	7.62%
6	施召阳	216	7.62%
7	王贵生	216	7.62%
8	陈华青	216	7.62%
9	王建忠	216	7.62%
10	杨富正	108	3.81%
11	林暄	108	3.81%
12	张才芬	108	3.81%
合 计		2,835	100.00%

(5) 股东变更

2005年7月，根据公司股东会决议，自然人股东张才芬因病去世后其持有的新界泵业公司股权由林暄继承。

(6) 第四次增资

2005年5月，根据公司股东会决议，新外资股东欧豹国际集团有限公司（以下简称欧豹国际公司）认购新增注册资本945万元。本次变更后，新界泵业公司的股权结构如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	欧豹国际公司	945	25.00%
2	许敏田	567	15.00%
3	王娇云	432	11.43%
4	许鸿峰	216	5.71%
5	王昌东	216	5.71%
6	叶兴鸿	216	5.71%
7	施召阳	216	5.71%
8	王贵生	216	5.71%
9	陈华青	216	5.71%
10	王建忠	216	5.71%
11	杨富正	108	2.86%
12	林暄	108	2.86%
13	林暄	108	2.86%
合计		3,780	100.00%

(7) 股权转让

根据公司股东会决议，2007年2月，股东林暄将其所持有的新界泵业公司108万股权转让给许敏田；2008年7月，股东王娇云将其所持有的公司432万股权转让给许敏田。

(8) 整体变更为股份有限公司

2008年9月，根据公司股东会决议，新界泵业公司整体变更为股份公司，公司以截至2008年7月31日经审计的净资产77,241,240.24元按1.29:1的比例折合

6,000 万股，余额 17,241,240.24 元计入资本公积，由各发起人按原出资比例享有。2009 年 4 月 9 日，公司在浙江省工商行政管理局办理了变更手续。

此次变更后，新界泵业公司的总股本为 6,000.00 万股，每股面值人民币 1 元，股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例
1	许敏田	1,757.14	29.29%
2	欧豹国际公司	1,500.00	25.00%
3	许鸿峰	342.86	5.71%
4	王昌东	342.86	5.71%
5	叶兴鸿	342.86	5.71%
6	施召阳	342.86	5.71%
7	王贵生	342.86	5.71%
8	陈华青	342.86	5.71%
9	王建忠	342.86	5.71%
10	杨富正	171.43	2.86%
11	林暄	171.43	2.86%
合 计		6,000.00	100.00%

(9) 首次公开发行上市后股权变更

经中国证监会以证监许可〔2010〕1790 号文核准和深圳证券交易所深证上[2010]431 号《关于浙江新界泵业股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》同意，新界泵业公司于 2010 年 12 月 31 日向社会公众公开发行了 2,000 万股 A 股股票并在深圳证券交易所上市交易，股票代码为 002532。本次发行完成后，新界泵业公司的股本总额变更为 8,000 万股。

根据公司股东会决议，新界泵业公司分别于 2011 年 4 月和 2014 年 5 月以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，公司总股本增至 32,000.00 万股。

根据公司股东会决议，2012 年公司名称由浙江新界泵业股份有限公司更名为新界泵业集团股份有限公司。

根据公司股东会决议，2015 年公司实施股权激励计划，25 名限制性股票激励对象新增注册资本 127.00 万股。公司总股本增至 32,127.00 万股。

2016年，因部分限制性股票激励对象离职，新界泵业公司按照公司的相关规定，回购其相应股票 10.075 万股并予以注销。本次回购注销完成后，公司总股本变更为 32,116.925 万股。

2017年3月，股权激励对象在股票期权的第一个行权期已全部行权完毕，增加注册资本 95.375 万股，总股本变更为 32,212.30 万股。

2017年5月，根据股东会决议，公司在现金分红的同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 6 股。分红后公司总股本增至 51,539.68 万股。

2017年6月，鉴于部分原限制性股票激励对象离职或不在公司担任职务，新界泵业公司按照公司相关规定，回购其相应股票 4.56 万股并予以注销，公司总股本减少为 51,535.12 万股。

2017年7月至2018年2月，公司股权激励计划之首次授予股票期权第二个行权期共计行权 453,700 份，增加公司股本 453,700 股，公司总股本增加至 51,580.49 万股。

2018年4月，根据公司第三届董事会第三十三次会议，公司拟对股票期权与限制性股票激励计划限制性股票第三个解锁期不符合解锁条件的全部限制性股票 489,600 股予以回购注销处理。

2018年8月，根据公司第四届董事会第二次会议，公司注销了回购专户股份并减少公司注册资本，公司总股本由 515,315,300 股变更为 503,080,023 股。

截至评估基准日，新界泵业公司总股本为 503,080,023 股，每股面值人民币 1 元，股权结构如下：

项目	数量（股）	比例
一、有限售条件股份	125,082,159	24.86%
其他内资持股	125,082,159	24.86%
其中：境内自然人持股	125,082,159	24.86%
二、无限售条件股份	377,997,864	75.14%
其中：人民币普通股	377,997,864	75.14%
三、股份总数	503,080,023	100.00%

三) 产权持有人前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表:

合并财务报表口径

金额单位: 人民币元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	基准日
资产	1,983,838,658.86	1,980,179,647.15	2,019,265,343.01
负债	529,372,003.89	558,168,974.04	658,075,643.38
股东权益	1,454,466,654.97	1,422,010,673.11	1,361,189,699.63
归属于母公司股东权益	1,414,905,170.36	1,379,817,028.47	1,326,699,382.36
项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业收入	1,507,066,074.98	1,498,712,355.92	601,155,588.99
营业成本	1,080,884,504.29	1,061,356,778.70	416,034,180.52
利润总额	155,306,138.12	157,078,615.14	55,117,677.08
净利润	133,432,213.51	131,710,357.90	47,866,670.72
归属于母公司股东净利润	129,709,702.72	130,838,330.69	51,260,774.19

母公司财务报表口径

金额单位: 人民币元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	基准日
资产	1,825,988,714.26	1,928,195,629.87	1,970,845,634.15
负债	405,244,147.57	537,193,409.87	631,637,951.09
股东权益	1,420,744,566.69	1,391,002,220.00	1,339,207,683.06
项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业收入	1,239,817,889.54	1,270,632,294.48	482,560,282.70
营业成本	943,968,309.37	956,318,353.12	343,714,603.58
利润总额	150,469,039.01	158,439,785.60	58,107,192.30
净利润	132,031,068.17	139,312,937.10	48,146,909.49

上述各年度的财务报表均已经注册会计师审计,且均出具了无保留意见的审计报告。基准日的财务报表经注册会计师审阅。

拟置出业务报表(合并财务报表口径)

金额单位: 人民币元

项目名称	2017年12月31日	2018年12月31日	基准日
资产	1,983,838,658.86	1,864,563,642.55	2,004,265,343.01
负债	529,372,003.89	558,168,974.04	658,075,643.38
置出资产净额	1,454,466,654.97	1,306,394,668.51	1,346,189,699.63
其中：归属于母公司所有者部分	1,414,905,170.36	1,264,201,023.87	1,311,699,382.36
项目名称	2017年度	2018年度	2019年1-5月
营业收入	1,507,066,074.98	1,498,712,355.92	601,155,588.99
营业成本	1,080,884,504.29	1,061,356,778.70	416,034,180.52
利润总额	155,306,138.12	157,078,615.14	55,117,677.08
净利润	133,432,213.51	131,710,357.90	47,866,670.72
归属于母公司股东净利润	129,709,702.72	130,838,330.69	51,260,774.19

拟置出业务报表（母公司财务报表口径）

金额单位：人民币元

项目名称	2017年12月31日	2018年12月31日	基准日
资产	1,825,988,714.26	1,812,579,625.27	1,955,845,634.15
负债	405,244,147.57	537,193,409.87	631,637,951.09
置出资产净额	1,420,744,566.69	1,275,386,215.40	1,324,207,683.06
项目名称	2017年度	2018年度	2019年1-5月
营业收入	1,239,817,889.54	1,270,632,294.48	482,560,282.70
营业成本	943,968,309.37	956,318,353.12	343,714,603.58
利润总额	150,469,039.01	158,439,785.60	58,107,192.30
净利润	132,031,068.17	139,312,937.10	48,146,909.49

新界泵业公司拟置出的资产范围，具体为扣除预留货币资金 1,500 万元以外的全部资产与负债。上述置出资产报表已考虑了上述扣除事项，且经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的天健审（2019）8473 号《审计报告》。

四）产权持有人经营情况等

新界泵业公司主要从事各类水泵及控制设备的研发、生产与销售，主要有十二大产品系列、2,000 多种规格。产品满足农林灌溉、生活取水、养殖高效增氧、泵

站提水、市政工程、建筑供水、污/净水处理、消防、暖通、冶金、矿产、制冷、工业用水等众多领域需求。

新界泵业公司拥有 6 大品牌，产品远销全球 100 多个国家和地区。公司在行业内首创“区域配送中心”模式，在国内市场形成了以省会和一级城市为重点，地级市为主体，县级市和重点乡镇为辐射点的营销网络。公司在全国各主要省市设有 8 个区域配送中心，在全国拥有运营服务商 1,300 余家，销售网点 8,500 余家，新界品牌形象店（含门市广告牌）6,000 余家，并在济南、石家庄、武汉、西安等地布局售后服务示范中心，为客户提供更优质的服务。

（二）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

新界泵业公司拟置出资产及负债，为此需要对该经济行为涉及的新界泵业公司拟置出的资产及负债价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供新界泵业公司拟置出资产及负债价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的新界泵业公司拟置出的资产及负债。

评估范围为新界泵业公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2019 年 5 月 31 日新界泵业公司拟置出的资产及相关负债，具体为扣除预留货币资金 1,500 万元以外的全部资产与负债。拟置出的资产及负债包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

按照新界泵业公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2019 年 5 月 31 日置出资产财务报表（母公司报表口径）反映，资产、负债及资产净额的账面价值分别为 1,955,845,634.15 元、631,637,951.09 元和 1,324,207,683.06 元。同时，新界泵业公司及其下属子公司将账面未记录的无形资产列入评估范围，包括 346 项专利技术、4 项软件著作权和 212 项商标。

具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		725,547,074.36
二、非流动资产		1,230,298,559.79
其他非流动金融资产		50,000,000.00
其中：长期股权投资		633,829,658.40
固定资产	550,365,201.06	378,935,262.23
在建工程		37,933,431.98
无形资产		118,549,847.63
其中：无形资产——土地使用权		110,969,563.06
长期待摊费用		459,136.00
递延所得税资产		4,449,457.18
其他非流动资产		6,141,766.37
资产总计		1,955,845,634.15
三、流动负债		620,822,099.72
四、非流动负债		10,815,851.37
负债合计		631,637,951.09
资产净额		1,324,207,683.06

1. 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 主要资产基本情况如下：

(1) 货币资金

货币资金账面价值 122,929,050.87 元，包括库存现金 65,972.84 元、银行存款 122,737,900.53 元和其他货币资金 125,177.50 元。

(2) 应收账款

应收账款账面价值 110,656,552.21 元，其中账面余额 118,247,879.17 元，坏账准备 7,591,326.96 元，均为货款。

(3) 其他应收款

其他应收款账面价值 308,892,597.85 元，其中账面余额 313,760,196.44 元，坏账准备 4,867,598.59 元，内容包括关联方往来款、保证金和备用金等。

(4) 存货

存货账面价值 162,243,586.87 元，其中账面余额 163,044,110.47 元，存货跌

价准备 800,523.60 元。包括在途物资、原材料、库存商品、发出商品、委托加工物资、在库周转材料和在产品。

(5) 其他非流动金融资产

其他非流动金融资产账面价值 50,000,000.00 元，系对珠海广发信德环保产业投资基金合伙企业（有限合伙）的投资。

(6) 长期股权投资

长期股权投资账面价值 633,829,658.40 元，其中账面余额 667,875,848.07 元，减值准备 34,046,189.67 元，包括对 7 家全资子公司和 1 家控股公司的股权投资，被投资单位情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	股权比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	江西新界机电有限公司	2007年8月	100%	71,815,110.42	0.00	71,815,110.42
2	浙江老百姓泵业有限公司	2011年8月	100%	80,668,890.88	0.00	80,668,890.88
3	新界泵业（香港）有限公司	2013年1月	100%	804,000.00	0.00	804,000.00
4	mertus253.GmbH	2016年1月	100%	113,578,811.33	27,649,789.05	85,929,022.28
5	无锡康宇水处理设备有限公司	2016年11月	54.65%	109,299,333.67	6,396,400.62	102,902,933.05
6	维塔国际贸易（杭州）有限公司	2016年11月	100%	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00
7	台州新界电子商务有限公司	2017年9月	100%	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00
8	新界泵业（浙江）有限公司	2018年4月	100%	288,709,701.77	0.00	288,709,701.77
合计				667,875,848.07	34,046,189.67	633,829,658.40

(7) 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值 339,338,742.16 元，账面净值 271,875,831.93 元，减值准备 0.00 元，包括 26 项房屋建筑物（建筑面积合计 193,323.32 平方米）、13 项构筑物，分别为位于温岭市大溪镇大洋城工业区的总部、温岭市大溪镇大洋城工业区的照洋厂区、温岭市大溪镇的三池窟厂区、温岭市石塘镇的上马厂区。已取得浙（2017）温岭市不动产权第 0025713 号、温房权证大溪字第 242961 号等共计 5 本《房屋所有权证》或《不动产权证书》。

(8) 设备类固定资产

设备类固定资产共计 4,566 台（套/辆），合计账面原值 211,026,458.90 元，账

面净值 107,059,430.30 元，减值准备 0.00 元。设备主要包括加工中心、精密冲床、涂装生产线、装配流水线、模具料等生产设备，供配电、供气系统等公用工程设备和电脑、空调等办公设备及车辆，分布于温岭市大溪镇大洋城工业区总部、温岭市大溪镇大洋城工业区照洋厂区、温岭市大溪镇三池窟厂区、温岭市石塘镇上马厂区的公司厂区内。

3. 企业申报的账面记录或未记录的无形资产

(1) 账面记录的无形资产

新界泵业公司账面记录的无形资产为土地使用权和其他无形资产。

无形资产—土地使用权账面价值 110,969,563.06 元，系 5 宗分别位于温岭市大溪镇大洋城工业区（总部和照洋厂区）、温岭市大溪镇（三池窟厂区）、温岭市石塘镇（上马厂区）的土地使用权，土地性质为出让工业用地，面积合计 199,817.17 平方米，已分别取得编号为温国用（2012）第 25265 号、浙（2017）温岭市不动产权第 0027718 号等共计 5 本《不动产权证书》或《国有土地使用证》。

无形资产—其他无形资产账面价值 7,580,284.57 元，其中账面余额 7,580,284.57 元，减值准备 0.00 元，主要包括用友财务软件、PDM 软件、AutoCAD 软件等办公软件以及部分商标注册费等。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产

新界泵业公司申报的账面未记录的无形资产，包括 346 项专利技术、4 项软件著作权和 212 项商标，详情如下：

1) 专利

截至 2019 年 5 月 31 日，新界泵业公司及下属子公司拥有 346 项专利，包括发明专利 11 项、实用新型 184 项、外观设计 151 项。

2) 软件著作权

新界泵业公司的软件著作权情况如下：

序号	软件名称	登记号	取得方式	首次发布日期	核准登记日期
1	APS 智能型屏蔽循环泵控制软件 1.0	2013SR092306	原始取得	2012.10.30	2013.8.30
2	JET-H 喷射式自吸泵控制软件 1.0	2013SR119078	原始取得	2013.3.15	2013.11.5
3	智能热水回水器控制系统（简称：HB）V1.0	2018SR146170	原始取得	2016.12.23	2018.3.6
4	无负压供水设备系统控制软件 V1.0	2018SR777868	原始取得	2017.12.31	2018.9.26

3) 商标

截至评估基准日，新界泵业公司及其下属子公司共拥有 212 项商标，其中国内商标 101 项，国外商标 111 项。

4. 企业申报的表外资产

除上述无形资产外，新界泵业公司未申报其他表外资产。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和资产评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2019 年 5 月 31 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《合同法》《证券法》；
3. 《上市公司重大资产重组管理办法》；
4. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》;
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》;
8. 《资产评估执业准则——企业价值》;
9. 《资产评估执业准则——无形资产》;
10. 《资产评估执业准则——不动产》;
11. 《资产评估执业准则——机器设备》;
12. 《资产评估价值类型指导意见》;
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》;
14. 《专利资产评估指导意见》;
15. 《著作权资产评估指导意见》;
16. 《商标资产评估指导意见》;
17. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》。

(三) 权属依据

1. 新界泵业公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告;
2. 基准日股份持有证明、出资证明等;
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料;
4. 国有建设用地使用权出让合同、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、房屋所有权证、不动产权证书、机动车行驶证、发票等权属证明;
5. 专利证书、商标注册证、软件著作权登记证书等相关权属证明;
6. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表;
2. 产权持有人截至评估基准日的审计报告;
3. 《关于颁发浙江省建设工程计价依据(2018版)的通知》(浙建建〔2018〕61号)及《浙江省建设工程计价规则(2018版)》、《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额(2018版)》、《浙江省通用安装工程预算定额(2018版)》、《浙江省建设工程施工机械台班费用定额(2018版)》等;

4. 《台州造价》2019年第5期；
5. 《工程勘察设计收费标准》(2018年修订本)；
6. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号)；
7. 《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉(财建〔2016〕504号)；
8. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
9. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
10. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
11. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
12. 《海关进出口税则》；国家关于调整进口设备税收政策的有关规定；
13. 《资产评估常用数据与参数手册》、《基本建设财务规则》、《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
14. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
15. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；
16. 产权持有人的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
17. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
18. 同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据。
19. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及存贷款利率；
20. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
21. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
22. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，结合本次评估对象的特殊性，难以选取同类型市场参照物，故本次评估未采用市场法。

评估对象业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估宜采用收益法。

由于产权持有人各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的新界泵业公司的资产及负债价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步测算结果依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步测算结果的合理性后，确定采用资产基础法的测算结果作为评估对象的评估结论。

(二) 资产基础法简介

资产基础法是指以产权持有人评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出全部资产及负债的评估价值。计算公式为：

全部资产及负债评估价值 = Σ 各分项资产的评估价值 - Σ 各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金、存款及保函保证金，以核实后账面值为评估值；对于外币存款，按核实后的外币存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 应收票据

应收票据以核实后的账面值为评估价值。

3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，系应收关联方款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，包括应收关联方往来款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于因发票未到而挂账的费用，将其评估为零。

3) 对于有充分证据表明全额损失的款项，将其评估为零，具体包括：新界泵业公司向江西海汇公用事业集团有限公司转让下属控股子公司浙江博华环境技术工程有限公司股权的转让款

4) 对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分其他应收款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 预付款项

预付账款包括预付的货款及服务费用，经评估人员核实，部分款项系发票未到而挂账的费用，将其评估为零；其余款项期后能够实现相应的资产或权益，故以核实

后账面值为评估值。

5. 存货

存货包括在途物资、原材料、库存商品、发出商品、委托加工物资、在库周转材料和在产品等，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

在途物资、原材料和在库周转材料以核实后的账面值为评估值。

库存商品和发出商品采用逆减法评估，即按不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润作为评估值。

在产品 and 委托加工物资根据企业资产的实际状况，以账面值为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

6. 其他流动资产

其他流动资产为预缴的个人所得税和中大期货公司尚未交易的资金。经核实，上述税金期后应可抵扣，中大期货公司余额尚未进行交易，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 其他非流动金融资产

因控制权原因，本次未能对被投资单位进行现场核实和评估。由于被投资单位的投资项目价值难以确认，故以核实后的账面价值为评估值。

2. 长期股权投资

(1) 对投资江西新界机电有限公司、浙江老百姓泵业有限公司、mertus 253. GmbH、无锡康宇水处理设备有限公司等 7 家公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以各家子公司评估后的股东权益中产权持有人所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值 = 被投资单位股东全部权益的评估价值 × 股权比例

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价对长期股权投资评估价值的影响。

(2) 对投资新界泵业（香港）有限公司的股权投资，由于该公司业务量较少，账面资产主要为货币资金和往来款，无实物资产，故以其截至评估基准日业经审计后的会计报表反映的股东权益中产权持有人所占份额为评估值。

3. 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产均系工业厂房及附属建筑，由于工业厂房类似交易和租赁市

场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次采用成本法进行评估，其评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

(1) 重置成本的确定

A. 重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合待估建筑物具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

(2) 对于在核实过程中发现的有关建筑物类固定资产的特别事项，按如下方法处理：

A. 对于在明细表中单列的整体建筑物的部分，在整体建筑物评估时一并考虑；

B. 对于部分对外租赁的房屋建筑物，本次评估未考虑租赁事项对评估值的影响；

C. 对于实际建筑面积与确权建筑面积存在差异的房屋建筑物，本次评估以实际

建筑面积为基础，未考虑不确权事项对评估值的影响。

4. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

(1) 重置成本的评定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

C. 对于车辆，首先按经济使用年限法和经济行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

另外，对于报废设备，由于无回收价值，将其评估为零；对于在明细表中单列的、属整体设备的部件、零件等，在相应的设备评估时考虑；期后处置的车辆以处置价格为评估值。

5. 在建工程

由于各项目建设不久，投入时间较短，故本次评估采用成本法。经核实，各工程项目重置价值变化不大，故以核实的账面值为评估值。

6. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于2019年5月31日工业用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

评估对象分别位于温岭市大溪镇大洋城工业区总部、温岭市大溪镇大洋城工业区照洋厂区、温岭市大溪镇三池窟厂区、温岭市石塘镇上马厂区，评估师考虑到评估对象同类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

7. 无形资产——其他无形资产

(1) 对于由于版本升级而不再使用的原用友财务软件, 将其评估为零; 对于 PDM 软件、Creo 软件等其他办公软件, 各软件市场价格与剩余受益期应分摊的金额差异不大, 故以核实后的账面价值为评估值。

(2) 对于商标注册费, 本次将企业申报的所有商标均作为账外商标统一进行评估, 商标注册费对应的价值已在账外商标评估价值中体现, 故将商标注册费评估为零。

(3) 对于账外的 346 项专利技术和 4 项软件著作权, 因其将在公司未来的经营业务过程中共同发挥作用, 因此本次评估将其视为一个整体的技术组合, 采用收益法进行评估。

(4) 对于账外的 212 项商标, 因其将在公司未来的经营业务过程中共同发挥作用, 故本次评估将其视为一个整体的商标组合, 采用收益法进行评估。

收益法是在估算无形资产未来每年预期纯收益的基础上, 以一定的折现率, 将纯收益折算为现值并累加确定评估价值的一种方法。计算公式为:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中: V—待估无形资产价值;

A_i —第 i 年无形资产纯收益;

r —折现率;

n —收益年限。

本次对专利(商标)评估, 拟选用利润分成法来确定委评无形资产的评估价值。利润分成法系基于无形资产对利润的贡献率, 以利润为基数及适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益, 在此基础上以一定的折现率, 将收益折算为现值并累加确定评估价值的方法。

8. 长期待摊费用

长期待摊费用期后尚存在对应的价值或权利, 以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

9. 递延所得税资产

递延所得税资产包括产权持有人计提应收账款坏账准备、存货跌价准备、以前年度固定资产折旧等产生的可抵扣差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为

在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

10. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付的工程设备款。因各项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估价值。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括短期借款、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债等流动负债及递延收益、递延所得税负债等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债系新界泵业公司购买的远期结售汇，该业务均已完成交割，以上述远期结售汇业务实际损益为评估价值；递延收益为各技改项目专项补助款，各项目均已完工且期后不需要支付，评估为零。其余各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(二) 收益法简介

收益法是指通过将产权持有人的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析溢余资产、非经营性资产(负债)的价值，确定公司拟置出资产的整体价值，并扣除付息债务、少数股东权益确定拟置出的资产及负债(资产净额)价值。计算公式为：

资产净额价值 = 拟置出资产的整体价值 - 付息债务 - 少数股东权益

拟置出资产的整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 5 年（即至 2023 年末）作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 财务费用（除利息支出外） - 资产减值损失 + 其他收益 + 投资收益 + 公允价值变动收益 + 资产处置收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本 (WACC)。

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

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——资本结构。

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期贷款利率，权数根据公司实际情况采用合适的目标资本结构计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——目前的无风险利率

Beta 风险权益的系统风险系数

ERP——市场风险溢价

R_c 风险企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定。

无风险报酬率一般采用评估基准日交易的长期国债品种实际收益率确定。本次评估选取 2019 年 5 月 31 日国债市场上到期日距评估基准日 10 年以上的交易品种的平均到期收益率作为无风险报酬率。

(2) 资本结构

资本结构根据新界泵业公司实际情况，采用合适的目标资本结构。

(3) 企业风险系数 Beta:

通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询沪、深两市同行业上市公司含财务杠杆的 Beta 系数（相对于沪深 300 指数）后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ （公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构）对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

(4) 计算市场收益率及市场风险溢价 ERP

估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标，借助“同花顺 iFinD 金融数据终端”选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据进行测算。经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险溢价。

(5) 企业特定风险调整系数 R_c 的确定

企业特定风险调整系数在分析公司的经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险等方面风险及对策的基础上综合确定。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期贷款利率。

(3) 加权资本成本计算

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

六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经分析，截至评估基准日，新界泵业公司合并预测口径存在 1 项溢余资产，存在 28 项非经营性资产和 14 项非经营性负债。对溢余资产、非经营性资产（负债），按资产基础法中相应资产（负债）的评估价值确定其价值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，公司付息债务主要为公司向中国银行温岭支行和中国农业银行大溪支行借入的短期借款和相应的应付利息。按资产基础法中相应负债的评估价值确定其价值。

八) 少数股东权益价值

截至评估基准日，新界泵业公司下属的新界江苏公司、方鑫机电公司和无锡康宇公司存在少数股东权益。

对于新界江苏公司，由于销售主要依赖于母公司，缺少必要的独立性，因此本次评估按该公司资产基础法的评估结果乘以少数股东持股比例，作为少数股东权益的评估价值。

对于方鑫机电，由于该公司连续多年经营亏损，短期内难以盈利，故本次评估

按该公司资产基础法的评估结果乘以少数股东持股比例，作为少数股东权益的评估价值。

对于无锡康宇公司，由于本次将新界泵业公司对其持有的长期股权投资作为非经营性资产评估，故不再考虑该公司的少数股东权益价值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2019年11月21日开始，资产评估报告日为2019年12月30日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理水泵行业资料，了解产权持有人的竞争优势和风险；
7. 获取产权持有人的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在产权持有人提供的未来收益预测资料的基础上，结合产权持有人的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以产权持有人按预定的经营目标持续经营为前提，即产权持有人的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以产权持有人经营环境相对稳定为假设前提，即产权持有人主要

经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；产权持有人能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 假设产权持有人管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德。

(2) 假设产权持有人每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(3) 假设产权持有人在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对产权持有人造成重大不利影响。

3. 特殊假设

新界泵业公司为高新技术企业，有效期自 2018 年 11 月 30 日起三年。企业所得税减按 15% 的税率计缴，优惠期间为 2018 年至 2020 年。按照现行的高新技术企业认定条件，新界泵业公司符合相关要求，故假设未来新界泵业公司均能获得高新技术企业资格，并享受 15% 的企业所得税优惠政策。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，新界泵业公司拟置出的资产、负债及资产净额的评估结果为：

资产账面价值 1,955,845,634.15 元，评估价值 2,141,393,867.56 元，评估增值 185,548,233.41 元，增值率为 9.49%；

负债账面价值 631,637,951.09 元，评估价值 623,737,157.28 元，评估减值 7,900,793.81 元，减值率为 1.25%；

资产净额账面价值 1,324,207,683.06 元，评估价值 1,517,656,710.28 元，评估增值 193,449,027.22 元，增值率为 14.61%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	725,547,074.36	739,811,423.71	14,264,349.35	1.97
二、非流动资产	1,230,298,559.79	1,401,582,443.85	171,283,884.06	13.92
其中：其他非流动金融资产	50,000,000.00	50,000,000.00		
长期股权投资	633,829,658.40	619,221,026.67	-14,608,631.73	-2.30
固定资产	378,935,262.23	417,175,134.25	38,239,872.02	10.09
在建工程	37,933,431.98	37,933,431.98		
无形资产	118,549,847.63	266,202,491.40	147,652,643.77	124.55
其中：无形资产——土地使用权	110,969,563.06	219,820,700.00	108,851,136.94	98.09
长期待摊费用	459,136.00	459,136.00		
递延所得税资产	4,449,457.18	4,449,457.18		
其他非流动资产	6,141,766.37	6,141,766.37		
资产总计	1,955,845,634.15	2,141,393,867.56	185,548,233.41	9.49
三、流动负债	620,822,099.72	621,772,159.87	950,060.15	0.15
四、非流动负债	10,815,851.37	1,964,997.41	-8,850,853.96	-81.83
负债合计	631,637,951.09	623,737,157.28	-7,900,793.81	-1.25
资产净额	1,324,207,683.06	1,517,656,710.28	193,449,027.22	14.61

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，新界泵业公司拟置出的资产及负债价值采用收益法评估的测算结果为 1,430,160,800.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

新界泵业公司拟置出的资产及负债价值采用资产基础法评估的测算结果为 1,517,656,710.28 元，收益法评估的测算结果为 1,430,160,800.00 元，两者相差 87,495,910.28 元，差异率为 5.77%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。鉴于本次评估目的是为新界泵业公司拟置出的全部资产及负债价值提供价值参考依据，资产基础法从资产购建角度反映股东投入资本的市场价值，新界泵业公司作为制造类企业，资产配置较为完整，土地、知识产权等资产价值在资产基础法中均已

体现；而收益预测是基于对未来宏观政策和市场的预期及判断的基础上进行的，由于现行经济及市场环境的不确定因素较多，因此，本次采用资产基础法的评估结果能够较为合理地反映了拟置出资产及负债的市场价值，也与本次资产评估的目的更为匹配。

因此，本次评估最终采用资产基础法的测算结果 1,517,656,710.28 元（大写为人民币壹拾伍亿壹仟柒佰陆拾伍万陆仟柒佰壹拾元贰角捌分）作为新界泵业公司拟置出的资产及负债价值的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对新界泵业公司拟置出的资产及负债价值评估中，评估人员对新界泵业公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下列事项外，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是新界泵业公司的责任，评估人员的责任是对新界泵业公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的测算结果和新界泵业公司全部资产及负债价值评估结论会受到影响。

综合办公楼、三池窟 4 联合厂房、上马联合厂房-办公区等共计 10 项房屋建筑物，实际建筑面积合计 82,389.27 平方米，其中确权建筑面积合计 79,671.48 平方米，未确权的建筑面积合计 2,717.79 平方米，具体如下：

权证编号	建筑物名称	实际建筑面积(M ²)	未确权面积(M ²)
温房权证大溪字第 242961 号	综合办公楼	17,218.04	642.32
浙(2017)温岭市不动产权第 0025713 号	三池窟 4 联合厂房	16,271.48	10.48
浙(2017)温岭市不动产权第 0027718 号	1#宿舍楼	5,100.50	628.74
浙(2017)温岭市不动产权第 0027718 号	生产用房(老百姓)	5,300.25	3.25
浙(2017)温岭市不动产权第 0027718 号	上马联合厂房-办公区	23,361.34	854.34
	上马联合厂房-生产区(陆上泵组装、电机、物控)		
	上马厂房-研发中心		
浙(2017)温岭市不动产权第 0027718 号	不锈钢组装车间(含不锈钢物控)	5,300.25	3.25

权证编号	建筑物名称	实际建筑面积(M ²)	未确权面积(M ²)
浙(2017)温岭市不动产权第0027718号	不锈钢组装车间(含销售中心成品库)	4,634.25	3.25
浙(2017)温岭市不动产权第0027718号	不锈钢金工车间(含不锈钢冲焊车间)	5,203.16	572.16
合 计		82,389.27	2,717.79

上述确权面积及未确权面积均登记于产权证书中，未确权面积主要系由于实际建筑面积超过规划面积而不予确权。本次评估时建筑面积按实际面积确定。

2. 截至评估基准日，新界泵业公司存在以下资产出租事项，可能对相关资产产生影响，但资产基础法评估时难以考虑：

承租方	租赁物	租赁期限
老百姓泵业公司	上马厂房	2017.6.1-2022.5.31
新界浙江公司	三池窟技术中心办公室、试制科	2018.6.1-2022.5.31
西柯机电公司	三池窟、下新建村新界泵业厂区的5号厂房	2017.6.26-2037.6.25
善若泵业科技有限公司	大溪北路492号厂房一、二楼	2018.11.1-2021.10.31
欧隆泵业股份有限公司	大溪北路492号厂房四楼	2018.11.1-2021.10.31
台州新容电气有限公司	大溪北路492号厂房五楼	2018.11.1-2021.10.31
温岭市耀江电气有限公司	大溪北路492号厂房一、三楼	2018.11.1-2021.10.31
台州宝马轴承制造有限公司	照洋村6#东三层厂房东南面地面层和第三楼层	2019.4.17-2019.6.16 (期后不再续租)
浙江祥珂泵业有限公司	照洋村6#西三层厂房第三楼层	2018.1.1-2019.6.16
浙江欧曼机电科技有限公司	照洋村6#东三层厂房第二层	2019.4.17-2019.6.16 (期后不再续租)
温岭市科宝机电有限公司	照洋村6#东三层厂房东南面地面层	2017.11.17-2019.6.16
上海上民泵业有限公司	照洋村6#西三层厂房第二层	2019.4.17-2019.6.16 (期后不再续租)
温岭市冠南不锈钢制管有限公司	照洋村6#西三层厂房地面层	2017.11.17-2019.6.16

新界泵业公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。除上述重大期后事项外，公司不存在其他重大期后事情。

3. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

本次评估中，评估人员未对各种建、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,评估人员在假定产权持有人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,通过实地勘察作出的判断。

4. 在资产基础法评估时,除库存商品和发出商品外,未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的全部资产及负债的现时市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境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。

6. 本次评估时,评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

7. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有人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。

8. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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,资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格,评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 5 月 31 日起至 2020 年 5 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、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，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 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、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 12 月 30 日。

坤元资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：



资产评估师
王传军
33000016

资产评估师
章陈秋
33100007