

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海摩恩电气股份有限公司
拟股权转让涉及的江苏摩恩电工有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中联评报字[2020]D-0108 号

（共一册，第一册）

天津中联资产评估有限责任公司

二〇二〇年十一月二十七日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层



目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、委托人、被评估单位概况及委托合同约定的其他评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程 and 情况.....	20
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日.....	24
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	24
附件目录.....	26

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受上海摩恩电气股份有限公司的委托，就上海摩恩电气股份有限公司拟股权转让之经济行为所涉及的江苏摩恩电工有限公司的股东全部权益进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，现声明如下：

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、行政法规规定和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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人和被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和被评估单位和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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考虑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。

上海摩恩电气股份有限公司
拟股权转让涉及的江苏摩恩电工有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

摘 要

中联评报字[2020]D-0108 号

天津中联资产评估有限责任公司接受上海摩恩电气股份有限公司的委托，按照法律、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，就上海摩恩电气股份有限公司拟股权转让所涉及的江苏摩恩电工有限公司股东全部权益在二〇二〇年十月三十一日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：股权转让。

二、评估对象和评估范围：江苏摩恩电工有限公司二〇二〇年十月三十一日的股东全部权益价值，评估范围为江苏摩恩电工有限公司二〇二〇年十月三十一日经注册会计师审定的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：二〇二〇年十月三十一日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出江苏摩恩电工有限公司股东全部权益在评估基准日二〇二〇年十月三十一日的评估结论如下：

在持续经营前提下，评估后的江苏摩恩电工有限公司股东全部权益在基准日时点的评估价值为 1,714.26 万元，评估增值 927.79 万元，增值率 117.97 %。

七、评估结论的使用有效期：本评估结论仅对委托人拟股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论自评估基准日起一年内（即

2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 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, 评估报告使用人应重新委托评估。

八、提请相关当事人关注以下特殊事项, 恰当使用评估结论:

- (1) 本次资产基础法评估中, 固定资产的评估值不包含增值税。
- (2) 本次资产基础法评估中, 评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。
- (3) 本次评估中被评估单位申报评估的房屋建(构)筑物共 7 项, 其中房屋建筑面积共计 8,991.03 平方米, 证载建筑面积共计 8,828.89 平方米, 尚未取得房屋所有权证房屋面积 162.14 平方米, 面积以被评估单位申报数为准, 如专业机构测绘面积与本次评估面积有差异, 应按专业机构测绘面积调整本次评估结果。
- (4) 本次评估对象为企业股东全部权益价值, 部分股东全部权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积, 可能存在控股权溢价或少数股权折价, 同时也未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。
- (5) 本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的, 我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验, 但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象的法律权属不发表意见, 也不作确认或保证。
- (6) 被评估单位可能存在的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, 评估机构及评估人员不承担相关责任。
- (7) 本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值, 报告使用人应根据基准日后资产状况和市场状况变化, 合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化, 委托人应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

注: 以上内容摘自资产评估报告, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当认真阅读评估报告正文全文。

上海摩恩电气股份有限公司
拟股权转让涉及的江苏摩恩电工有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中联评报字[2020]D-0108号

正 文

上海摩恩电气股份有限公司：

天津中联资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海摩恩电气股份有限公司拟股权转让所涉及的江苏摩恩电工有限公司股东全部权益在二〇二〇年十月三十一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、被评估单位概况及委托合同约定的其他评估报告使用人

（一）委托人

本项目委托人为上海摩恩电气股份有限公司，基本情况如下：

名 称：上海摩恩电气股份有限公司

统一社会信用代码：913100006073788946

类 型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住 所：上海市浦东新区江山路 2829 号

法定代表人：朱志兰

注册资本：43920 万元人民币

成立日期：1997 年 10 月 05 日

营业期限：1997 年 10 月 05 日至无固定期限

经营范围：电线电缆及附件的研发、制造及销售，电线电缆专业的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，金属材料的销售，实业投资，风力发电设备及辅

件销售，从事货物及技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）被评估单位

1、企业基本情况

公司名称：江苏摩恩电工有限公司

统一社会信用代码：913210237615460329

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住 所：江苏省宝应县望直港镇工业集中区

法定代表人：张兴宝

注册资本：1080.8 万元人民币

成立日期：2004 年 06 月 03 日

营业期限：2004 年 06 月 03 日至 2024 年 06 月 02 日

经营范围：生产高低压成套设备、母线槽、压力管道管件、法兰、机电设备、电线电缆、电缆桥架、电缆料及部件制品、金属材料（不含冶炼）；销售本公司自产产品；不动产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、企业历史沿革

被评估单位成立于 2004 年 06 月 03 日，截止评估基准日股东及股权结构情况见下表：

单位：人民币万元

股东名称	出资金额	出资比例
上海摩恩电气股份有限公司	1080.80	100.00%
合计	1080.80	100.00%

上述投入资本情况已经“国家企业信用信息公示系统”查证。

3、资产、财务及经营状况

被评估单位近一年及基准日的资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
总资产	11,229,164.27	24,830,107.03
负债	1,062,924.05	16,965,358.21

项目/报表日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 10 月 31 日
所有者权益	10,166,240.22	7,864,748.82

被评估单位近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年 1-10 月
一、营业收入	9,718,171.80	82,884,594.53
减：营业成本	9,517,071.93	82,786,248.04
减：税金及附加	205,975.21	178,978.49
减：销售费用		
减：管理费用	1,403,046.29	1,509,051.60
减：财务费用	2,100.15	-60.05
加：其他收益		
加：投资收益		
加：信用减值损失		-949,157.14
加：资产减值损失	-14,517.80	
加：资产处置收益		
二、营业利润	-1,424,539.58	-2,538,780.69
加：营业外收入	485.44	
减：营业外支出		
三、利润总额	-1,424,054.14	-2,538,780.69
减：所得税费用	-3,629.46	-237,289.29
四、净利润	-1,420,424.68	-2,301,491.41

上述会计报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告，审计报告文号为“大华审字[2020]第 0013456 号”。

4、公司主要税种和税率

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税税率 13%，城市维护建设税税率 5%，企业所得税税率 25%。

（三）资产评估委托合同约定的除委托人外其他报告使用人概况

本资产评估报告的其他使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股东。

二、评估目的

上海摩恩电气股份有限公司拟进行股权转让事宜，需对所涉及的江苏摩恩电工有限公司股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

本项目评估对象为江苏摩恩电工有限公司二〇二〇年十月三十一日的股东全部权益价值。

根据《资产评估委托合同》和公司填报的资产、负债评估明细申报表，本次评估范围为江苏摩恩电工有限公司二〇二〇年十月三十一日全部资产和负债，账面情况如下表：

金额单位：人民币元

项 目	2020-10-31
一、流动资产合计	19,193,743.91
二、非流动资产合计	5,636,363.12
其中：	
固定资产	4,740,092.66
无形资产	613,924.36
递延所得税资产	282,346.10
资产总计	24,830,107.03
三、流动负债合计	16,965,358.21
四、非流动负债合计	
负债合计	16,965,358.21
所有者权益	7,864,748.82

1、列入评估范围的无形资产情况如下：

土地使用权

序号	权证编码	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	宝国用(2007)第120001号	宝应县望直港兴港居委会贾庄组	2007/1/16	工业用地	工业用地	30,111.80	860,000.00	613,924.36

2、列入评估范围的房屋建筑物情况如下：

纳入评估范围的房屋建筑物类资产共 7 项，其中办公楼、配电室、厂房、门房已取得房屋所有权证，证载建筑面积共计 8,828.89 平方米；平房至评估基准日尚未办理房屋所有权，房屋面积共计 162.14 平方米，具体权属情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面 积/容积 长度	账面净值 (元)
1	宝房权证望直字第 220099 号	办公楼	框架	2007 年 2 月	1,053.94	538,103.37
2	宝房权证望直字第 220099 号	配电室	混合	2007 年 2 月	131.14	81,119.62
3	宝房权证望直字第 220099 号	厂房	钢混	2007 年 2 月	7,590.25	3,614,197.74
4	宝房权证望直字第 220099 号	门房	混合	2007 年 2 月	53.56	25,662.40
5	无	平房	混合	2007 年 2 月	162.14	58,119.90
6		围墙	砖混	2007 年 2 月	600.00	
7		路面硬化	混凝土	2007 年 2 月	3,700.00	

3、列入评估范围的其他主要实物资产如下：

项 目	账面金额（元）	数 量	现状、特点
现金	18,592.10		公司财务室、盘点正常
运输设备	396,744.25	2	正常使用中，状况良好
电子设备	12,645.38	13	主要为电脑打印机等，存放各办公区，正常使用
机器设备	13,500.00	1	主要为起重机，存放于厂区，正常使用

4、特殊事项

被评估单位声明，截至评估基准日，除上述事项外，公司无其他资产担保、抵押、质押、或有负债、或有资产、未决诉讼等事项。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述评估对象和评估范围与委托评估时确定的评估对象和评估范围一致。

（二）实物资产的分布情况及特点

1、固定资产

（1）车辆

列入评估范围的车辆为 2 辆，截至评估基准日均正常使用中，状况良好。

（2）电子设备

列入评估范围的电子设备主要为电脑、打印机等，共 13 台，集中分布于办公区域。目前均正常使用中，状况良好。

（3）机器设备

列入评估范围的电子设备主要为起重机等，共 1 台，存放于厂区。目前均正常使用中，状况良好。

（4）房屋建筑物

列入评估范围的房屋主要有办公楼、厂房、平房等，办公楼为框架结构，墙面抹灰，顶棚吊顶，地面铺瓷砖、部分木地板；厂房主要为钢结构，水泥地面；门房混合结构，墙面抹灰、顶棚抹灰，地面铺瓷砖；平房和配电室，墙面抹灰、水泥地面。评估基准日房屋使用状况良好。

（三）企业申报的账面未记录的实物资产情况

截止评估基准日，被评估单位除上述可辨认资产外，无其他账面未记录的可辨认资产。经评估人员核实，也未发现其他账面未记录的可辨认资产。

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

本评估报告未引用其他机构出具的报告内容。

四、价值类型

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日为二〇二〇年十月三十一日。委托人选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

上海摩恩电气股份有限公司会议纪要（2020 年 10 月 12 日）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018 年中华人民共和国主席令第 15 号）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 3、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年中华人民共和国国务院令第 691 号）；
- 5、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
- 6、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财税海关总署公告 2019 年第 39 号）。

（三）评估准则依据

- 1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号（2017 年 8 月 29 日）；
- 2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号（2017 年 9 月 13 日）；
- 3、中国资产评估协会《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协〔2019〕35 号（2019 年 12 月 4 日）；
- 4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号（2018 年 10 月 29 日）；
- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号（2018 年 10 月 29 日）；
- 6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号（2017 年 9 月 13 日）；
- 7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号（2018 年 10 月 29 日）；

8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号（2018年10月29日）；

9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；

10、中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号（2017年9月13日）；

11、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；

12、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；

13、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）。

14、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》（2015年12月1日）；

15、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》（2013年6月26日）；

16、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）（2002年6月19日）；

17、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）（2002年6月19日）；

18、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会发布的国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）。

（四）权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、国有土地使用证；
- 3、被评估单位会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

- 3、“中关村在线”等国内知名电子产品报价网站；
- 4、机械工业出版社出版 2011 年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 5、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；
- 6、其他资料。

（六）其他依据

- 1、委托人、被评估单位《营业执照》；
- 2、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》；
- 3、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

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。

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。

由于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，因此本次评估采用资产基础法。

由于评估单位近年来处于亏损状态，企业管理层无法根据本身发展规划、行业前景去合理预测未来收益，故不宜采用收益法。

由于在股权交易市场上难以找到与被评估单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券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公司，故本次评估不宜用市场法。

综上分析，确定本次评估采用资产基础法。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是指以被评估单位基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和长期应收款。分述如下：

（1）货币资金

本项目货币资金包括现金和银行存款。

其中现金采用现场盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，以核实后的账面值确认评估值。

（2）应收款项（应收账款、其他应收款）

对应收款项的评估，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。根据各单位的具体情况，采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计。以应收款项账面余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）其他流动资产

评估人员根据被评估单位提供的资产评估明细表，评估人员审查了总账、明细账、纳税申报表及纳税缴款书和相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

2、非流动资产的评估

纳入评估的非流动资产包括固定资产、无形资产和递延所得税资产。

（1）房屋建筑物类固定资产

委估房屋建筑物为生产、办公用房，房屋所在地的房地产市场上同类成交案例甚少，而委估房屋建筑物亦不属于收益性房产，根据评估目的及委估房屋建筑物类资产的实际用途、状况，采用成本法进行评估。其评估公式为：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

评估原值 = 综合建安造价 + 前期费用及其它费用 + 资金成本 + 开发利润

①综合造价的估算

对于企业申报的建(构)筑物，在核查预结算资料和基准日所形成资产的实际工程量基础上，主要采用预结算调整法进行评估测算。对于建成年代比较早，预结算资料保存不完整的建（构）筑物采用重编预算法进行评估。

对于价值量小、结构规格较单一的建(构)筑物，主要采用类比法，首先按定额测算出同类单项工程的工程造价，再采用评估建筑与相同结构类型工程造价差异进行修正的方法最终确定该评估建筑的工程造价。

① 前期及其他费用的估算

对于一般房屋建（构）筑物，根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。详见下表：

结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按综合造价计取。具体构成如下：

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	勘察设计费	4.70%	综合造价	计价格[2002]10 号
2	工程监理费	1.90%	综合造价	发改价格[2007]670 号
3	建设单位管理费	1.48%	综合造价	财建[2016]504 号
4	城市基础设施配套费	75.00 元	建筑面积	苏财综(1998)135 号

② 资金成本

按能形成独立生产的主要建筑物的建设周期计算资金成本，建设期间，资金按均匀投入计算。本次评估公司的建设期为一年，利率按照评估基准日执行的最新一年期 LPR 利率 3.85%取。

⑤ 开发利润

委估建筑物为自用办公楼、厂房及配电室等，本次评估不考虑开发利润。

（3）成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、水电、装修各方面的维护保养情况，估算其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算委估房屋建筑物的成新率。

本次评估对委估房屋建筑物采用综合成新率方法估算其成新率，其估算公式为：

① 综合成新率的估算公式

综合成新率 = (年限法成新率 × 40% + 打分法成新率 × 60%)

② 年限法成新率的估算公式

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

③打分法成新率的估算

首先，评估师进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量和现状作出评定，根据评定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据房屋建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数；权重系数合计为 100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为 100 分。

（4）评估值的估算

评估净值=评估原值×成新率

（2）设备类固定资产的评估

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定采用成本法评估，基本计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

1) 重置价值的确定

A.重置价值

国产机器设备的重置价值按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。

a.对于各种电机产品可从《2020 年机电产品报价手册》上获得，对电子产品可从网上获得，或向生产厂家直接询价。

b.对难以找到相同或类似型号规格的设备，根据替代的原则找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价。

c.关于增值税问题：由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故本次评估的设备的重置价值中不含增值税。

重置价值=设备现价×（1+运杂、安装费费率）+其它合理费用-可抵扣增值税金额

d.车辆的重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税金额

B.相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 运杂费

设备的运杂费 = 设备购置费 × 运杂费率

设备运杂费参照《资产评估常用方法与参数手册》中的设备运杂费概算指标，考虑建设单位所在地类别、设备运程的远近（距离）、体积的大小（能否用集装箱、散装）、重量大小、价值高低等诸多因素综合计取确定。

b. 设备安装调试费

设备安装调试费用参照《资产评估常用方法与参数手册》，按不同类别并取不同的安装标准进行，根据有关设备安装工程费取费标准，重新测算设备的安装工程费。

c. 资金成本

设备资金成本按设备购置费用、设备运杂费、安装调试费等其他相关费用、购置安装调试的合理工期和评估基准日当月全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）确定。合理工期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。

2) 成新率的确定

A. 重要设备成新率的确定

本次评估以年限法为基础，先根据委估设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查的设备技术状态，对其运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数 B_1 (0.85-1.15)

设备负荷系数 B_2 (0.85-1.15)

设备状况系数 B_3 (0.85-1.15)

环境系数 B_4 (0.80-1.00)

维修保养系数 B_5 (0.90-1.10)

则：综合成新率 $K = n/N \times B_1 \times B_2 \times B_3 \times B_4 \times B_5 \times 100\%$

尚可使用年限参照机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，结合现场勘察了解设备来源、使用操作班次及时间、保养维修情况、设备完好率、故障率及工作环境条件、设备外观等各方面因素后确定。

设备经济使用年限参照《资产评估常用方法与参数手册》的有关数据。

B. 普通设备成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

C. 车辆成新率的确定

a. 理论成新率的确定

车辆的理论成新率根据车辆经济使用年限和允许行驶公里数，采用孰低原则来确定其理论成新率

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (\text{允许使用里数} - \text{已使用里数}) / \text{允许使用里数} \times 100\%$$

b. 勘察成新率的确定

通过技术测定及现场观察确定车辆的勘察成新率。

c. 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘察确定成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

(3) 无形资产——土地使用权的评估

根据《资产评估执业准则——不动产》和参考《城镇土地估价规程》，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。

对于待估地块，评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地勘察之后，根据评估目的、评估对象土地特点和实际状况，考虑选取评估方法：（1）成本逼近法：由于待估宗地所在区域无征地案例（或城镇拆迁安置补偿案例）可供参考，故不适宜采用成本逼近法。（2）基准地价修正法：待估宗地虽位于宝应县基准地价覆盖范围内，但该地基准地价仅对外公告了基准地价表，评估人员到当地国土部门走访和调研也未能获取当地基准地价对应的修正体系，不具备采用基准地价系数修正法的条件，故不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。（3）市场比较法适用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例地区的土地评估，近期在同一供需圈内与待估宗地类似的土地成交案例较多，因此可采用市场比较法评估。（4）收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地的评估，待估宗地为工业用地，当地此类用地出租、自营的案例极少，难以准确测算待估宗地的客观收益，因此不宜采用收益还原法评估。（5）剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估，待估宗地为工业用地，不适宜采用剩余法评估。

综上所述，根据待估宗地的特点和实际情况，本次出让用地评估采用市场比较法进行评估。

市场法的基本思路是在估算待估宗地地价时，根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者的实际成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区域以及个别因素等，修正得出比准地价，以各可比案例比准地价的平均值计算得出待宗地在评估基准日的评估单价，乘以待估宗地面积，再考虑土地契税，计算得出土地使用权的评估价值。基本公式为：

市场法评估单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×权益因素修正系数×实物因素修正系数

评估价值=市场法评估单价×土地面积×（1+契税税率）

（3）递延所得税资产

在核实后的账面值基础上，对企业各类准备计提的合理性、递延税款借项形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实。评估人员经过核实认为递延所得税资产业务发生正常，入账价值准确。递延所得税资产以清查核实后账面值确定评估值。

3、负债

负债均为流动负债，具体包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告。

（一）接受委托阶段

1、本公司接受委托，对江苏摩恩电工有限公司股东全部权益价值进行评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托人签订了《资产评估委托合同》。

2、本公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

本公司接受委托后，评估人员在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，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场调查、收集整理评估资料及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托人、被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营、销售资料，对被评估单位提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；同时对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及

评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

4、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产的产权进行核查，以确认做到权属清晰。

（四）评估汇总阶段

1、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿进行自检和互检。

2、对采用各评估方法形成的测算结果进行综合分析、比较，确定评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上编制初步资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；

3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；

4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

资产账面价值 2,483.01 万元，评估值 3,410.80 万元，评估增值 927.79 万元，增值率 37.37 %。

负债账面价值 1,696.54 万元，评估值 1,696.54 万元，评估无增减值。

在持续经营前提下，评估后的江苏摩恩电工有限公司股东全部权益在基准日时点的评估价值为 1,714.26 万元，评估增值 927.79 万元，增值率 117.97 %。

账面价值、评估价值、增减值及增值率的详细情况见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
流动资产	1,919.37	1,919.37	-	-
非流动资产	563.64	1,491.43	927.79	164.61
固定资产	474.01	822.20	348.19	73.46
无形资产	61.39	640.99	579.60	944.13
递延所得税资产	28.23	28.23	-	-
资产总计	2,483.01	3,410.80	927.79	37.37
流动负债	1,696.54	1,696.54	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	1,696.54	1,696.54	-	-
股东全部权益（所有者权益）	786.47	1,714.26	927.79	117.97

评估结论详细情况见清查评估明细表。

十一、特别事项说明

- 1、本次资产基础法评估中，固定资产的评估值不包含增值税。
 - 2、本次资产基础法评估中，除往来科目外，对评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。
 - 3、本次评估中被评估单位申报评估的房屋建（构）筑物共 7 项，其中房屋建筑面积共计 8,991.03 平方米，证载建筑面积共计 8,828.89 平方米，尚未取得房屋所有权证房屋面积 162.14 平方米，面积以被评估单位申报数为准，如专业机构测绘面积与本次评估面积有差异，应按专业机构测绘面积调整本次评估结果。
 - 4、本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东全部权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控股权溢价或少数股权折价，同时也未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。
 - 5、本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。
 - 6、被评估单位可能存在的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，评估机构及评估人员不承担相关责任。
 - 7、本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值，报告使用人应根据基准日后资产状况和市场状况变化，合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托人应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
- 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对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围的限制

1、资产评估报告的使用人为委托人以及与本次经济行为相关的政府管理部门。资产评估报告仅供与评估机构签订的委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、资产评估报告的仅用于本委托合同所载明的评估目的所对应的经济行为。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期从二〇二〇年十月三十一日至二〇二一年十月三十日。资产评估报告使用人应在此有效期内合理使用资产评估报告。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

十三、资产评估报告日

二〇二〇年十一月二十七日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

此页无正文

天津中联资产评估有限责任公司

中国•天津

资产评估师:

二〇二〇年十一月二十七日

资产评估师:

附件目录

（一）委托人提供的资料

- 1、上海摩恩电气股份有限公司《营业执照》复印件；
- 2、委托人承诺函；

（二）被评估单位提供的资料

- 1、江苏摩恩电工有限公司《营业执照》复印件；
- 2、房屋所有权证复印件；
- 3、国有土地使用证复印件；
- 4、机动车行驶证复印件；
- 5、江苏摩恩电工有限公司审计报告复印件（大华审字[2020]第 0013456 号）；
- 6、被评估单位承诺函；

（三）评估机构资料

- 1、资产评估机构备案文件（津评备 2018015）复印件；
- 2、资产评估机构证券资格证书复印件；
- 3、资产评估机构营业执照复印件；
- 4、资产评估师资格证明文件复印件。

（四）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

（五）资产基础法评估明细表