

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**中电电机股份有限公司拟资产重组
涉及的该公司置出资产价值
资产评估报告**

苏中资评报字(2021)第 1060 号
(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司
二〇二一年九月二十三日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3232020077202100329

资产评估报告名称： 中电电机股份有限公司拟资产重组涉及的该公司
置出资产价值资产评估报告

资产评估报告文号： 苏中资评报字(2021)第1060号

资产评估机构名称： 江苏中企华中天资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 周雷刚(资产评估师)、刘阳洋(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、 委托人（产权持有人）和其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	13
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	13
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程 and 情况	27
九、 评估假设	29
十、 评估结论	30
十一、 特别事项说明	31
十二、 资产评估报告使用限制说明	31
十三、 资产评估报告日	32
资产评估报告附件	34

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及资产组经营预测资料由委托人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、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

八、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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

中电电机股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受中电电机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，按照必要的评估程序，对中电电机股份有限公司拟资产重组涉及的该公司部分资产及负债（以下简称置出资产）在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1、评估目的：确定中电电机股份有限公司拟资产重组涉及的置出资产价值，为委托人提供价值参考意见。

2、评估对象：中电电机股份有限公司拟置出资产价值。评估范围：委托人拟置出的全部资产及负债。

3、评估基准日：2021年3月31日

4、价值类型：市场价值

5、评估方法：资产基础法、收益法

6、评估结论：

(一)资产基础法评估结果

在评估基准日2021年3月31日，中电电机股份有限公司经审计后的置出总资产账面价值为88,968.31万元，置出总负债账面价值为41,193.77万元，置出净资产账面价值为47,774.54万元。

采用资产基础法评估后的置出总资产价值为99,420.59万元，置出总负债价值为41,193.77万元，置出净资产价值为58,226.82万元，净资产增值10,452.28万元，增值率为21.88%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估基准日：2021年3月31日

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
一、流动资产	1	72,319.26	73,887.80	1,568.55	2.17%
二、非流动资产	2	16,649.05	25,532.79	8,883.73	53.36%
其中：固定资产	3	12,585.15	17,994.88	5,409.73	42.99%
无形资产	4	2,817.05	6,291.05	3,474.00	123.32%
递延所得税资产	5	1,246.85	1,246.85		

资产总计	6	88,968.31	99,420.59	10,452.28	11.75%
三、流动负债	7	39,759.63	39,759.63		
四、非流动负债	8	1,434.15	1,434.15		
负债总计	9	41,193.77	41,193.77		
净资产	10	47,774.54	58,226.82	10,452.28	21.88%

小数点后保留两位小数

(二)收益法评估结果

在评估基准日 2021 年 3 月 31 日，在本报告所列假设和限定条件下，中电电机股份有限公司置出净资产的账面价值为 47,774.54 万元，采用收益法评估后置出资产的评估价值为 63,600.00 万元，评估增值 15,825.46 万元，增值率为 33.13%。

(三)评估结论的选取

采用收益法评估后的中电电机股份有限公司置出资产价值为 63,600.00 万元，资产基础法评估后的置出资产价值为 58,226.82 万元，两者相差 5,373.18 万元，差异率为 8.45%。

资产基础法评估结果针对委托人申报的账面反映的资产和负债，通常是从重置的角度反映资产组中各项资产、负债的现行价值，与资产组经营收益能力关系较小。而收益法则将资产组视作一个整体，侧重于资产组未来预期收益能力。

我们认为，在资产基础法评估时，局限于账面记录的资产负债以及能可靠辨识的表外资产负债，难以对资产组已有的经营优势、区位优势等因素进行合理可靠地估值，因此本项目资产基础法评估结果难以合理反映其经营收益能力优势，而收益法则较好地解决了上述不足，能更合理可靠地反映委估资产组价值。因此评估人员认为收益法评估结果才适合于本次的经济行为和评估目的。

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，中电电机股份有限公司置出资产在评估基准日的市场价值为 **63,600.00 万元（大写为人民币陆亿叁仟陆佰万元整）**。

本评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限为 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日。

7、特别事项说明：

(1)本次评估利用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）于 2021 年 9 月 23 日出具的天健审[2021]1-1747 号审计报告。评估人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非评估人员的责任；

(2)截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物有 2 项未办理房屋所有权证，面积共计 115.18 平方米，该部分房屋建筑面积由企业申报，评估人员依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料并经现场勘察测量后

确认。若该部分房屋后续办理权证的证载面积与本次评估面积有差异时，对应的评估值也应做相应调整；

(3)本次评估采用的企业所得税税率为中电电机股份有限公司在评估基准日的所得税税率 15%。若置出资产在期后成功下沉至其他企业，适用的所得税税率发生变化，评估结果也应进行调整；

(4)截至评估基准日，中电电机股份有限公司管理层承诺无抵（质）押、对外担保、保证及其他或有负债等情况，我们通过履行访谈、核查等评估程序后也未发现存在抵（质）押、对外担保、保证及其他或有事项；此外，中电电机股份有限公司管理层承诺无对评估结果有影响的重大期后事项，我们未发现评估基准日至报告出具日存在对评估结果有影响的重大期后事项。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。同时提请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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中电电机股份有限公司拟资产重组 涉及的该公司置出资产价值 资产评估报告正文

苏中资评报字(2021)第 1060 号

中电电机股份有限公司:

江苏中企华中天资产评估有限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、公正的原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对中电电机股份有限公司拟资产重组涉及的该公司置出资产在 2021 年 3 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)和其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人和产权持有人皆为中电电机股份有限公司,资产评估委托合同未约定的其他资产评估报告使用人。

(一)委托人/产权持有人简介

1.公司简况

企业名称:中电电机股份有限公司(简称:“中电电机”,证券代码:603988.SH)

法定住所:无锡市高浪东路 777 号

统一社会信用代码:9132020074818820X3

法定代表人:王建裕

注册资本:23520 万人民币

企业性质:股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

主要经营范围:交直流电动机、发电机及机组、变压器、变频器、电气控制系统的研发设计、制造、加工、销售及服务;木包装箱的销售;普通货运;自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外)。(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.历史沿革

中电电机成立于 2003 年 4 月 8 日,设立时注册资本为 3,168 万元,主要从事交直流电机、变压器、电气控制系统的制造、加工,取得了无锡市滨湖工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。中电电机成立时,王建裕先生以现金出资 1,267.20 万元,占出资额的 40%,王建凯先生以现金出资 1,267.20 万元,占出资额的 40%,王盘荣先生以现金出资 633.60 万元,占出资额的 20%。上述出资经无锡瑞华会计师事务所有限公司出具的锡瑞会内验 E(2003)第 2387 号验资报告验证。成立时各股东出资额及持股比例如下:

序号	股东	出资额(万元)	出资比例
1	王建裕	1267.20	40.00%
2	王建凯	1267.20	40.00%
3	王盘荣	633.60	20.00%
合计		3168.00	100.00%

2011年7月8日，中电电机临时股东会作出决议，同意股东王建凯将其所持有的无锡中电4%的股权（出资额126.72万元）转让给周跃，其余股东放弃对于此次股权转让的优先购买权。王建凯与周跃于2011年7月8日签订《股权转让协议》，转让价格为每股9.47元，转让价款共计1,200万元。此次变更后的股权结构如下：

序号	股东	出资额(万元)	出资比例
1	王建裕	1267.20	40.00%
2	王建凯	1140.48	36.00%
3	王盘荣	633.60	20.00%
4	周跃	126.72	4.00%
合计		3168.00	100.00%

2011年8月17日，经临时股东会决议通过，同意将中电电机整体变更设立为股份公司，同日，各股东签署了《发起人协议》，根据天健正信会计师事务所有限公司出具的天健正信审字（2011）NZ第230092号《审计报告》，中电电机截至2011年6月30日的净资产为140,823,513.55元，按2.3471:1的比例折合为60,000,000股，每股人民币1元，余额80,823,513.55元计入资本公积。2011年8月20日，天健正信会计师事务所有限公司出具了天健正信验（2011）综字第230007号《验资报告》，对整体变更发起人的出资情况进行了验证。2011年9月9日，发行人完成变更工商登记，领取了江苏省无锡工商行政管理局颁发的注册号为320211000067109的《企业法人营业执照》，注册资本为6,000万元。设立股份公司后的股权结构如下：

序号	股东	出资额(万元)	出资比例
1	王建裕	2400.00	40.00%
2	王建凯	2160.00	36.00%
3	王盘荣	1200.00	20.00%
4	周跃	240.00	4.00%
合计		3168.00	6000.00

2014年11月，中电电机在上海证券交易所上市。

截至评估基准日，中电电机前十大股东如下：

序号	股东名称	持股数	持股比例
1	宁波君拓企业管理有限公司	55202000	23.47%
2	王建裕	52920000	22.50%
3	王建凯	36340442	15.45%
4	珠海方圆资本管理有限公司	9760000	4.15%
5	周跃	2031600	0.86%
6	李兴昌	1250344	0.53%
7	韦国英	961357	0.41%
8	邹寅	542875	0.23%

序号	股东名称	持股数	持股比例
9	汪光灿	420000	0.18%
10	刘大江	397400	0.17%
合计		159826018	

3. 主要产品及盈利模式

中电电机坐落于无锡市经济技术开发区，总占地面积 10 万平方米，建筑面积 7 万平方米，总资产超过 10 亿元，现有员工 700 余人。中电电机现有专业技术人员 100 多人，设有江苏省大中型电机工程技术研究中心、江苏省企业技术中心。中电电机的产品先后通过 UL、CE、CSA、ABS、BV、DNVGL、RS 和 TUV-SUD、CGC 等认证。

中电电机主要从事研发生产大中型直流电机、中高压异步电机、同步电机、防爆电机、船用电机、矿井提升机、风力发电机、汽轮发电机及其它特种电机（200kW 以上），产品广泛应用于冶金、电力、建材、造纸、石化、矿山、水利、造船、市政等行业，出口到美国、德国、瑞士、法国、意大利、俄罗斯、韩国、南非、巴西、印度、埃及等国家和地区。

5. 近三年一期的资产、财务和经营状况

置出资产近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 3 月 31 日
流动资产	61,273.09	68,859.63	78,532.82	72,319.26
固定资产	6,015.55	10,143.95	12,875.57	12,585.15
在建工程	4,019.48	1,472.19	-	-
无形资产	3,000.82	2,919.15	2,837.47	2,817.05
递延所得税资产	1,175.13	1,258.37	1,360.11	1,246.85
资产总计	75,484.08	84,653.29	95,605.97	88,968.31
流动负债	47,552.91	48,870.69	48,105.74	39,759.63
非流动负债	-	351.69	1,365.65	1,434.15
负债合计	47,552.91	49,222.38	49,471.39	41,193.77
所有者权益	27,931.16	35,430.91	46,134.58	47,774.54

置出资产近三年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1~3 月
一、营业收入	42,853.81	60,800.17	85,640.58	14,225.09
减：营业成本	29,044.05	41,712.80	60,681.29	9,233.39
营业税金及附加	208.59	430.42	498.77	98.99
销售费用	3,583.84	3,946.12	5,313.13	1,363.16
管理费用	2,815.64	3,856.89	4,237.14	1,172.17
研发费用	1,413.91	2,097.12	2,912.11	445.27
财务费用	23.57	-351.09	342.71	104.55
资产减值损失	1,611.90	639.61	394.98	-185.75
信用减值损失	-	-436.37	-723.98	-42.36
加：其他收益	-163.19	112.13	603.79	12.42
投资收益	-	-	-134.69	-30.58
资产处置收益	0.12	-	-	-
二、营业利润	3,989.23	9,016.82	12,453.52	2,017.51
加：营业外收入	25.00	0.13	11.25	-

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1~3 月
减：营业外支出	112.41	283.15	8.94	50.67
三、利润总额	3,901.82	8,733.80	12,455.83	1,966.83
减：所得税费用	498.33	1,234.05	1,752.15	326.88
四、净利润	3,403.49	7,499.74	10,703.67	1,639.96

委估资产在评估基准日、2020 年度、2019 年度和 2018 年度的会计报表均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审计报告。

6. 关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品和接受劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
威伊艾姆电机（无锡）有限公司	电机配件	2,287.88	12.03	17,827.59	
VEMSachsenwerkGmbH	电机配件		976,561.19	346,279.39	
威伊艾姆电机（中国）有限公司	电机配件		81,592.92		
VEMSachsenwerkGmbH	修理费		340,676.12		

② 出售商品和提供劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
威伊艾姆电机（无锡）有限公司	电机配件	668,714.25	1,662,666.81		
威伊艾姆电机（无锡）有限公司	修理加工费	975,320.40	10,349,954.94		
VEMmotorsGmbH	交流电机			1,847,669.65	3,743,264.22
VEMSachsenwerkGmbH	电机配件		399,325.00	1,103,234.29	644,204.38

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

中电电机股东王建裕和王建凯于 2017 年 9 月通过其 100%控股的威伊艾姆控股有限公司（原中电动力控股有限公司，以下简称威伊艾姆）的德国全资子公司 VEM GmbH（VEM 有限公司，以下简称 VEM 有限）在德国收购了 VEM Holding GmbH（VEM 控股有限公司）持有的 VEM motorsGmbH、VEM Sachsenwerk GmbH、VEM transresch GmbH 三家公司的 100%股权以及部分不动产。上述交易完成后 VEM 有限及下属子公司经营业务与中电电机存在重合，与中电电机构成同业竞争。为避免同业竞争，威伊艾姆与中电电机签订托管协议，委托中电电机对 VEM 有限及其下属子公司进行运营管理。双方约定委托方每年向中电电机支付委托管理费人民币 1,020,000.00 元。委托管理期限自本协议生效之日起直至委托管理标的与中电电机不存在潜在同业竞争情形之日或委托管理标的不受委托方控制为止。

单位：元

委托方名称	受托资产类型	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
威伊艾姆控股有限公司	控股子公司	225,663.72	902,654.87	902,654.87	879,310.34

(3) 关联租赁情况

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
威伊艾姆电机(无锡)有限公司	房屋	10,145.83	41,142.86	158,249.14	62,002.29

(4) 关联方应收应付款项

①应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	2021/3/31		2020/12/31		2019/12/31		2018/12/31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	VEMmotorsGmbh					146,806.35	7,340.32		
	VEMSachsenwerkGmbH	385,140.00	19,257.00	401,250.00	20,062.50			641,603.10	32,080.16
	威伊艾姆电机（无锡）有限公司	10,653.12	532.66						
	威伊艾姆控股有限公司	255,000.00	12,750.00						
小计	--	650,793.12	32,539.66	401,250.00	20,062.50	146,806.35	7,340.32	641,603.10	32,080.16
预付款项	威伊艾姆电机（中国）有限公司					92,200.00			
小计	--					92,200.00			
其他应收款	无锡中电电机科技有限公司						33,272,940.35		12,219,758.62
小计							33,272,940.35		12,219,758.62

②应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	2021/3/31	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
应付账款	VEMSachsenwerkGmbH	4,777.64	434,188.30		
	威伊艾姆电机（无锡）有限公司		12.03		
小计	--	4,777.64	434,200.33		
合同负债	VEMMotorsAsiaPte.		89,583.08		
	VEMSachsenwerkGmbH			674.63	
小计	--		89,583.08	674.63	
预收账款	VEMmotorsGmbH				932,066.34
小计	--				932,066.34
其他应付款	无锡中电电机科技有限公司			29,453,363.88	
小计	--			29,453,363.88	

(二)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

根据中电电机 2021 年 3 月 16 日发布的《中电电机股份有限公司重大资产重组停牌公告》，中电电机拟筹划以资产置换及发行股份的方式购买天津北清电力智慧能源有限公司的全体股东所持其全部股权；同时，公司非公开发行股份募集配套资金。为此需要对中电电机股份有限公司拟资产重组涉及的该公司置出资产价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

根据《中电电机股份有限公司资产下沉实施对象及划拨方案》，中电电机以 2021 年 3 月 31 日为基准日，拟将中电电机母公司单体口径的主要业务资产负债下沉至子公司无锡中电电机科技有限公司后处置中电科技 60%的股权，上市公司仅保留非业务资产及负债。非业务资产负债包括：

- 1.除南京银行结构性存款以外货币资金；

- 2.所有的交易性金融资产；
- 3.其他流动资产中的理财产品；
- 4.除中电科技外的长期股权投资；
- 5.房产证号为 1101153001、1075108008-16-19-12202~2 的房屋建筑物；
- 6.所有的递延所得税负债。

在置出方案的基础上经与各方确定：本次评估对象是中电电机股份有限公司拟资产重组涉及的该公司置出资产价值；评估范围为中电电机股份有限公司申报的拟置出的全部资产与负债，具体内容如下表：

项目	账面金额（万元）
流动资产	72,319.26
固定资产	12,585.15
无形资产	2,817.05
递延所得税资产	1,246.85
资产总额	88,968.31
流动负债	39,759.63
长期负债	1,434.15
负债总额	41,193.77

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已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审计报告。

（一）评估范围内主要资产的情况

- 1.货币资金为银行存款。
- 2.应收款项包括应收账款和其他应收款。
- 3.合同资产为中电电机预收的销货款。
- 4.应收款项融资为中电电机应收的票据。
- 5.预付账款为中电电机预付的材料费、服务费等。
- 6.存货包括原材料、产成品、在产品和发出商品。
- 7.其他流动资产为中电电机的待抵扣进项税。
- 8.房屋建（构）筑物

中电电机股份有限公司申报的位于无锡市经济开发区高浪东路 777 号和大通路 502 号两宗土地地上的房屋建筑物。其中：房屋主要包括：高浪东路厂区的研发中心、高效节能电机生产建设用房、生产用房车间、浸漆车间、车间办公楼、金工车间、厂部办公楼、成品库、门卫、厕所等 10 项；大通路厂区的金工车间、电工车间、冲压车间、门卫等食堂、门卫等 5 项，房屋建筑总面积 59,195.22 m²，其中房屋结构主要为框架结构或排架结构，钢砼独立基础或杯口基础，现浇钢砼柱梁板承重或预制钢砼牛腿柱承重，彩钢板或砖墙围护，钢筋砼现浇板刚性防水屋面或钢屋架彩钢板屋面，办公区地砖、大理石楼地面，轻

钢龙骨石膏板吊顶，生产区环氧树脂楼地面，铝合金窗，局部玻璃幕墙，内外墙涂料粉刷，照明、生产动力配电、生活用水等设施齐全。

构筑物主要为道路、围墙等。

9.设备类资产

本次评估申报设备主要分布于中电电机股份有限公司高浪路和大通路二个厂区生产车间、研发、质检、配电房和行政后勤等部门。委估设备主要为大型机加工中心、试验电源系统、普通机床、起重机、叉车、检测设备、变配电、电脑、空调和车辆，均为 2003 年以后购置，其中部分设备为购置的二手设备，关键核心机设备均为 2006 年后购置使用，近期生产负荷较高，设备维护保养较好，总体成色一般。

该公司大通路厂区变压器容量为 800KVA，外线电压等级为 10KV，外线名称为秦甲线；高浪路厂区变压器容量为 2*800KVA+1*1600KVA，外线电压等级为 10KV，外线名称为益丰线，二个厂区均为单路供电。

10.土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 2 宗，分别位于无锡市经济开发区高浪东路 777 号和大通路 502 号，土地面积分别为 60,467.60 m²和 27,037.00 m²，对应土地证号分别为苏(2019)无锡市不动产权第 0304563 号和锡滨国用(2011)第 053234 号。

11.其他无形资产

委估的其他无形资产包括中电电机外购的软件和账面未记录的 81 项专利权、2 项商标专用权。

12.递延所得税资产为中电电机计提坏账准备、资产减值和预计负债产生的可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产。

(二)委托人申报的表外资产的类型、数量

中电电机申报的表外资产具体如下：

1.专利权

序号	类型	专利号	名称	申请日	专利权人
1	发明专利	201110329863.X	同步交流电机的定子铁心结构	2011/10/26	中电电机股份有限公司
2	发明专利	201110360821.2	同步交流电机的分段式磁轭结构及其加工方法	2011/11/15	中电电机股份有限公司
3	发明专利	201110360831.6	同步电机磁轭加工分度方法	2011/11/15	中电电机股份有限公司
4	发明专利	201110369145.5	辅助扇形片定子铁心叠压装置	2011/11/19	中电电机股份有限公司
5	发明专利	201110370206.X	平面托盘结构	2011/11/19	中电电机股份有限公司
6	发明专利	201110387016.9	空空冷却电机周围布管机座结构	2011/11/29	中电电机股份有限公司
7	发明专利	201110412478.1	滑环罩的支撑结构	2011/12/13	中电电机股份有限公司
8	实用新型	201120450960.X	同步交流电机的分段式磁轭结构	2011/11/15	中电电机股份有限公司
9	实用新型	201120414197.5	电机用消音顶罩	2011/10/26	中电电机股份有限公司
10	实用新型	201220440505.6	压片式冲片轴孔定位盘	2012/8/31	中电电机股份有限公司
11	实用新型	201720758091.4	一种内嵌式永磁电机转子压圈	2017/6/27	中电电机股份有限公司
12	实用新型	201521128320.1	一种转子鸽尾槽冲片叠压工装	2015/12/29	中电电机股份有限公司
13	实用新型	201620022518.X	汽轮发电机转子平衡结构	2016/1/11	中电电机股份有限公司
14	实用新型	201220440445.8	一种直流电机的电枢铁芯结构	2012/8/31	中电电机股份有限公司
15	发明专利	201210288389.5	轴加工用盘车装置	2012/8/15	中电电机股份有限公司
16	发明专利	201210289106.9	主极线圈绕线圈化装置	2012/8/15	中电电机股份有限公司

中电电机股份有限公司拟资产重组涉及的该公司置出资产价值资产评估报告

序号	类型	专利号	名称	申请日	专利权人
17	发明专利	201210289790.0	电机冷却器进风口消音罩	2012/8/15	中电电机股份有限公司
18	发明专利	201210317829.5	高速电机端盖式滑动轴承装配方法	2012/8/31	中电电机股份有限公司
19	发明专利	201210317890.X	一种水套冷电机的风路结构	2012/8/31	中电电机股份有限公司
20	发明专利	201210317967.3	一种中小型防爆电机外壳的耐压试验装置及其试验方法	2012/8/31	中电电机股份有限公司
21	发明专利	201210318023.8	一种轴承游隙测量装置及其测量方法	2012/8/31	中电电机股份有限公司
22	发明专利	201210320458.6	轴加工用分度装置	2012/9/3	中电电机股份有限公司
23	发明专利	201210321008.9	加工鸽尾筋用车夹具	2012/9/3	中电电机股份有限公司
24	发明专利	201210460949.0	渐近式均压线成形装置	2012/11/15	中电电机股份有限公司
25	实用新型	201620012181.4	一种立卧式两用电机的轴承装配结构	2016/1/7	中电电机股份有限公司
26	实用新型	201220441638.5	直流电机的条式补偿绕组	2012/8/31	中电电机股份有限公司
27	实用新型	201220404781.7	磨煤机三相异步电动机转子铁芯	2012/8/15	中电电机股份有限公司
28	实用新型	201120450974.1	直流电机换向器的换向片	2011/11/15	中电电机股份有限公司
29	实用新型	201220440746.0	一种户外电机的轴承安装结构	2012/8/31	中电电机股份有限公司
30	实用新型	201620589022.0	电机轴承的保护装置	2016/6/16	中电电机股份有限公司
31	实用新型	201120454504.2	一种电机轴的安装结构	2011/11/16	中电电机股份有限公司
32	实用新型	201620640946.9	一种定子冲片叠压结构	2016/6/25	中电电机股份有限公司
33	实用新型	201120451001.X	绕线电机的滑环罩通风结构	2011/11/15	中电电机股份有限公司
34	实用新型	201220440457.0	一种高速电机电枢绕组的端部绑扎结构	2012/8/31	中电电机股份有限公司
35	实用新型	201220440454.7	电机定子通风槽板涂漆装置	2012/8/31	中电电机股份有限公司
36	实用新型	201220440462.1	刷握齿形平行度测量装置	2012/8/31	中电电机股份有限公司
37	实用新型	201620081120.3	一种滑动轴承双密封结构	2016/1/27	中电电机股份有限公司
38	实用新型	201220440434.X	一种电机出线盒	2012/8/31	中电电机股份有限公司
39	实用新型	201220440745.6	一种大中型直流电机用磁轭	2012/8/31	中电电机股份有限公司
40	实用新型	201220403410.7	电机冷却器出风口消音罩	2012/8/15	中电电机股份有限公司
41	实用新型	201620641453.7	直流电机电枢端部防碳粉结构	2016/6/24	中电电机股份有限公司
42	实用新型	201120450959.7	大中型直流电机电枢扇形片的拼接结构	2011/11/15	中电电机股份有限公司
43	实用新型	201120450975.6	滑动轴承隔爆电机推盖结构	2011/11/15	中电电机股份有限公司
44	发明专利	201310514070.4	带超速保护的测速装置	2013/10/25	中电电机股份有限公司
45	发明专利	201310514512.5	高速紧圈式换向器绝缘环的制造装置及制造方法	2013/10/25	中电电机股份有限公司
46	发明专利	201310561400.5	汽轮发电机转子端部线圈组合垫块支撑结构	2013/11/12	中电电机股份有限公司
47	发明专利	201310566838.2	高压绕线电机内滑环冷却结构	2013/11/13	中电电机股份有限公司
48	发明专利	201310567970.5	风电用大电流空水冷却全封闭滑环罩结构	2013/11/13	中电电机股份有限公司
49	发明专利	201310574794.8	周围布管电机定子铁芯外压装结构	2013/11/13	中电电机股份有限公司
50	发明专利	201310581367.2	一种刷握压力测量装置	2013/11/19	中电电机股份有限公司
51	发明专利	201410489548.7	一种直流电机刷架组装置	2014/9/23	中电电机股份有限公司
52	发明专利	201410538842.2	冷却器外风路结构	2014/10/13	中电电机股份有限公司
53	发明专利	201510515697.0	平面磨床加工燕尾键燕尾面的夹具	2015/8/20	中电电机股份有限公司
54	发明专利	201510559889.1	一种励磁机试验安装方法及装置	2015/9/6	中电电机股份有限公司
55	发明专利	201510561134.5	一种提高冲击发电机定子铁芯叠压工效的方法及装置	2015/9/6	中电电机股份有限公司
56	发明专利	201510561161.2	一种无轴伸电机试验安装方法及装置	2015/9/6	中电电机股份有限公司
57	发明专利	201510982712.2	一种换向极结构	2015/12/23	中电电机股份有限公司
58	发明专利	201610013316.3	一种冷却器内风路风机安装结构	2016/1/8	中电电机股份有限公司
59	实用新型	201620587816.3	电机轴承密封装置	2016/6/16	中电电机股份有限公司
60	实用新型	201220401778.X	电动机出线盒的释压机构	2012/8/15	中电电机股份有限公司
61	发明专利	201610013319.7	一种直驱风力发电机转子上鸽尾型充磁磁钢安装装置	2016/1/8	中电电机股份有限公司
62	发明专利	201610019017.0	一种用于直流电机的补偿端线的分瓣把合结构	2016/1/12	中电电机股份有限公司
63	发明专利	201610030923.0	一种渐近式均压线结构	2016/1/18	中电电机股份有限公司
64	发明专利	201610459618.3	一种高速电机防漏油结构	2016/6/23	中电电机股份有限公司
65	发明专利	201610473351.3	一种转子叠绕组的端部固定结构	2016/6/24	中电电机股份有限公司
66	发明专利	201610473376.3	一种大型低速直流提升电机的刷架结构	2016/6/24	中电电机股份有限公司
67	发明专利	201810583408.4	一种低中心大功率高速高压电机的装配方法	2018/6/6	中电电机股份有限公司
68	实用新型	201220440729.7	直流电机电枢铁芯	2012/8/31	中电电机股份有限公司
69	实用新型	201220442279.5	承受轴向推力的直流电动机	2012/8/31	中电电机股份有限公司
70	实用新型	201521126327.X	一种立式电机千斤顶	2015/12/29	中电电机股份有限公司
71	实用新型	201220440440.5	一种调心滚子轴承安装间隙调整衬套	2012/8/31	中电电机股份有限公司
72	实用新型	201720757333.8	一种永磁电机转子	2017/6/27	中电电机股份有限公司
73	实用新型	201220440501.8	多用途磁极铁芯叠压装置	2012/8/31	中电电机股份有限公司
74	实用新型	201220440678.8	一种散嵌绕组绕线模	2012/8/31	中电电机股份有限公司
75	实用新型	201620047278.9	一种渐近式均压线结构	2016/1/18	中电电机股份有限公司
76	实用新型	201220440495.6	一种直流电机的主极铁芯结构	2012/8/31	中电电机股份有限公司
77	实用新型	201220403169.8	内滑环电机的冷却机构	2012/8/15	中电电机股份有限公司

序号	类型	专利号	名称	申请日	专利权人
78	发明专利	201110370208.9	镗杆锁紧装置	2011/11/19	中电电机股份有限公司
79	发明专利	201210289722.4	电机空水冷却器的通风结构	2012/8/15	中电电机股份有限公司
80	发明专利	201310510810.7	一种直流电机机座叠压工装	2013/10/25	中电电机股份有限公司
81	实用新型	201220440744.1	一种大功率直流电机的励磁磁极	2012/8/11	中电电机股份有限公司
82	发明专利	200910144949.8	高压电机轴承套的加工方法	2009/9/11	中电电机股份有限公司
83	发明专利	200910232977.5	低噪注塑机电动机及其部件制造工艺	2009/9/24	中电电机股份有限公司
84	发明专利	201010508570.3	绕线电机的高防护等级滑环结构	2010/10/15	中电电机股份有限公司
85	发明专利	201010508885.8	绕线式电机的转子引线结构	2010/10/15	中电电机股份有限公司
86	发明专利	201010509989.0	交流异步电机的转子	2010/10/15	中电电机股份有限公司
87	发明专利	201010531032.6	单相发电机弹性支撑结构	2010/10/29	中电电机股份有限公司
88	发明专利	201010531035.X	大型异步电机转子扇形片叠压结构	2010/10/29	中电电机股份有限公司
89	发明专利	201010531036.4	减小绕线电机滑环不平衡量的结构	2010/10/29	中电电机股份有限公司
90	发明专利	201010531055.7	压机整体铆接用工装	2010/10/29	中电电机股份有限公司
91	发明专利	201010531098.5	紧凑型空水冷却器	2010/10/29	中电电机股份有限公司
92	发明专利	201010531099.X	高压绕线电机滑环结构	2010/10/29	中电电机股份有限公司
93	发明专利	201010559711.4	一种直流电机电刷结构	2010/11/25	中电电机股份有限公司

2. 商标专用权

序号	名称或图片	注册号	有效期	权利人
1	SEC	第 3819112 号	2006 年 1 月 7 日至 2026 年 1 月 6 日	中电电机股份有限公司
2	上电	第 3732593 号	2005 年 11 月 21 日至 2025 年 11 月 20 日	中电电机股份有限公司

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额无。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素，本次评估需要的结果是在正常市场条件下可以正常实现的公允价值，无任何特定背景及因素影响，故选取的价值类型为市场价值。

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

五、 评估基准日

本报告评估基准日是 2021 年 3 月 31 日。

该基准日是委托人根据其实施的经济行为实际情况而确定的。本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《中电电机：中电电机重大资产重组停牌公告》（公告编号：临 2021-004）。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2019年1月2日财政部令第97号修订);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正);
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号修订);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
11. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
13. 《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);
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
17. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,国务院令第691号修订);
19. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);

20.《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号);

21.《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会 2019 年 10 月 18 日修订);

22.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令 第 645 号第三次修订);

23.《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号)。

(三)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

3.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);

7.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);

8.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37 号);

9.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);

10.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);

11.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);

12.《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44 号);

13.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

14.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

15.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);

16.《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49 号);

17.《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51 号)。

(四)权属依据

1.国有土地使用证;

2.房屋所有权证或者不动产权证书;

3.专利证书;

4.商标注册证;

5.机动车行驶证;

6.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《中华人民共和国海关进出口税则》(2020 年);

2.中国人民银行公布的评估基准日执行的 LPR 利率及外汇汇率;

3.《机电产品报价手册》(2021 年);

4.《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年出版);

- 5.《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014年);
- 6.《江苏省安装工程计价定额》(2014年);
- 7.江苏省住房和城乡建设厅文件《关于调整建设工程计价增值税税率的通知》[苏建函价[2019]178号];
- 8.江苏省住房和城乡建设厅文件颁布的《省住房和城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价[2016]154号);
- 9.《建筑安装工程工期定额》(TY01-89-2016);
- 10.《广材助手》公布的无锡市2021年3月价格信息;
- 11.评估人员在同花顺和其他公开渠道查询的相关资料、信息;
- 12.评估人员在中国债券信息网查询到的信息;
- 13.产权持有人与相关单位签订的合同或订单;
- 14.产权持有人有关部门提供的未来年度经营计划,主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 15.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 16.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
- 2.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
- 3.《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号);
- 4.产权持有人提供的资产清单和评估申报表;
- 5.天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。

七、 评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,合理评估委托人申报的表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则—企业价值》相关规定,执行资产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为:资产基础法和收益法。

评估方法选择理由如下:

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为在国内市场很难找到与纳入评估范围的置出资产可比的交易案例，无法获得可比且有效的市场参照对象；此外在非上市类公司中，由于其市场，公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

纳入评估范围的置出资产系由中电电机剥离了部分资产及负债后所形成，置出后可以维持原有的生产经营，具备对历史年度收益能力分析的基础，本次评估结合其所在行业之特征、经营环境以及自身的持续经营能力、获利能力、资产质量、在历史年度形成的收益情况辨别及分析，其未来收益具有连续可预测性，因此具备了采用收益法评估的条件。

同时纳入评估范围的置出资产各项资产负债的内容权属清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘查辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析，我们认为纳入评估范围的置出资产及负债具备了采用资产基础法和收益法进行评估的基本条件，故本次对纳入评估范围的置出资产价值评估时采用资产基础法和收益法。

(一)收益法

根据中电电机股份有限公司的资产重组方案，中电电机拟置出的资产内容为与其经营业务相关的绝大部分资产及负债。本次评估将置出的资产及负债看作为包含了可产生经济效益的资产组以及其他资产，类似于一个企业的资产及负债，因此本次采用了收益法评估企业股东权益价值的模式对置出资产价值进行了收益法评估。

一般而言，对企业整体价值进行评估时，收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据委估资产的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与委估资产生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P-评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i -评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n -预测期末年预期的企业自由现金流量；

r -折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n -预测期；

i -预测期第*i*年；

g -永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

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

其中： K_e -权益资本成本；

K_d -付息债务资本成本；

E -权益的市场价值；

D -付息债务的市场价值；

t -所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f -无风险利率；

MRP -市场风险溢价；

β_1 -权益的系统风险系数；

r_c -企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与委估资产生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估对象中需要支付利息的负债。

(二)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金-银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款、合同资产、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。经核实，风险损失与账面计提的坏账准备数额基本一致，本次评估以核实无误后的账面净额确定评估值。

(3)预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。

(4)应收款项融资，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实上述科目对应内容的真实性，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

(5)原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。经核实，该测算的价值与账面成本基本一致，按核实无误后的账面值确定评估值。

(6)在产品，采评估人员核实并了解了在产品的账面成本构成，按核实无误后的账面值确定评估值。

(7)产成品，对于正常出售的产品，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；对于配件产品，并入主产品中进行评估；对于已计提跌价准备和长期留库客户未提的产品，按核实无误后的账面值确认评估值。

(8)发出商品，根据其出厂销售价格减去全部税金确定评估值，其中配件并入主产品中进行评估。

(9)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2.设备类资产

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主

要采用成本法进行评估，对于已经停产并存在活跃二手交易市场的电子设备和车辆采用市场法评估。

成本法：指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定委估对象价值的方法。

现分项说明如下：

A 机器设备

(1)重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价、运杂费、安装调试等、前期费用和资金成本等构成（对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价不包含相应的增值税）。

重置全价=市场购置价+运杂费+安装调试费+前期费用+资金成本-可抵扣增值税

①凡能查询评估基准日市场购买价的国产设备以国内市场合理购置价加运杂费和安装调试费等费用确定设备的重置全价，供货商免费送货上门设备的运杂费率为零，不需要安装调试或供货价已经包含安装调试费的设备，其安装调试费率为零。

②对于无现价可查询的购置价的设备，采用相类似设备的价格进行调整确定购置价。

③对于小型机器设备，采用价格指数调整确定购置价。

④对于进口设备，通过进口设备代理商了解其在评估基准日 CIF 价或者国内人民币价格，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的《进口设备费用计算办法》进行评估。本次评估，关税和增值税的选取参照《中华人民共和国海关进出口税则》、《中华人民共和国增值税暂行条例（2008 年）》和《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》的有关规定，对外贸手续费、银行手续费、商检报关费、运杂费和安装调试费等费用的选取参照《资产评估常用方法与参数手册》2011 版。

⑤前期费用考虑了建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、环境影响评价费和生产线联合试运转费等。由于部分取费文件已废止，但在实际工作中，该部分文件仍作为工程相关费用计费依据，并根据市场情况适当调整。本次评估，对于已废止且无新文件发布的文件，仍参照其收费标准，并结合委估资产的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

⑥资金成本按照被评估对象的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 1 年期贷款市场报价利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+前期费用）×合理建设工期×贷款市场报价利率×1/2

⑦根据本次被评估设备的特点，结合行业规定考虑一定的运杂费和安装调试费。具体如下：

a.对于供应商的报价和相关询价中已包含运杂费和安装调试费的设备，不再重复考虑。

b.对于其它设备的运杂费和安装调试费，我们根据运输路途远近、自身重量、工艺要求的复杂程度等因素，依据《资产评估常用方法与参数手册》和原机械工业部《机械建设工程概算定额》中的有关费用指数进行测算后按照设备总价的一定比例综合确定。

(2)成新率的确定

①对于使用正常的设备，现场勘察成新率等同于年限法成新率；

②对于存在闲置、已坏待修理、使用负荷异常、维护保养不正常等情况的设备，根据设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、所处环境确定现场勘察成新率。

成新率的计算公式如下：

对于正常使用的设备

综合成新率=年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

对于非正常使用的设备

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

(3)评估净值的确定

评估净值=重置全价×综合成新率

B 运输设备

(1)重置全价的确定

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

(2)成新率的确定

运输设备的成新率，参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，以里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

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=Min(年限成新率, 里程成新率)×40%+勘察成新率×60%

(3)评估净值的确定

评估净值=重置全价×综合成新率

对于市场上无相同型号新车销售的运输车辆,参照二手设备市场不含税价格确定其评估值。

C 电子设备

(1)重置全价的确定

对于近期购置市场上仍然有售的电子设备根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

(2)成新率的确定

对于正常使用的设备

综合成新率=年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

对于非正常使用的设备

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

(3)评估净值的确定

评估净值=重置全价×综合成新率

对于购置时间较早,现在市场上无类似型号的电子设备,参照二手设备市场不含税价格确定其评估值。

3.房屋建(构)筑物

房屋建筑物的评估方法一般有市场法、收益法和成本法。本次委估房屋建筑物属生产性房屋,由于市场发育不完全交易案例较少,且难以采用收益法分割房地收益,根据本次评估目的,市场法及收益法不适用,本次评估采用成本法。

成本法:成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象,所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额,以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新,即求出成新率,然后用全部成本与成新率相乘,得到的乘积作为评估值,该方法基本公式如下:

委估对象价值=重置价值×成新率。

成本法评估价值形成:

在资产评估中以工程决算、概算指标为依据,根据现场勘测,结合所评房屋的结构构造情况,按现行工程造价计价程序,调整人工、机械、材料差价,计取分部分项工程费、措施费、税金等,考虑必要的前期及其他费用、资金成本以及可抵扣增值税,据以确定评估原值。

(1)计算公式

建安工程造价 = 分部分项工程费 + 措施费 + 税金 + 安装工程造价

评估原值 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

评估净值 = 评估原值 × 成新率

(2)有关成本参数的确定

①材料差价

依据《广材助手》公布的无锡 2021 年 3 月的建筑工程材料指导价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

②人工单价

依据江苏省住房和城乡建设厅文件《关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价[2021]62 号）调整人工单价。

③安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容，调整决算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

④前期及其他费用

前期费用考虑了建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、可行性研究费、环境影响评价费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

⑤资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《建筑安装工程工期定额》（TY01-89-2016），确定工程建设工期为 1 年，根据“中国人民银行公告〔2019〕第 15 号”，中国人民银行决定改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制的要求，通过查询中国人民银行在评估基准日执行的 1 年期 LPR 利率，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

(3)成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评建筑物的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋、构筑物采用年限法确定其成新率。

成新率 $X1 = \frac{\text{尚可使用年限}}{(\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})} \times 100\%$

(4)评估值的确定

评估净值 = 评估原值 × 成新率

4.土地使用权

一般而言，土地评估方法主要有收益还原法、假设开发法、市场法、成本逼近法等几种方法。

本次评估的宗地，由于估价对象为工业用地，单独的土地收益难以确指。故不宜采用收益还原法评估。

假设开发法一般用于待开发住宅或商业宗地的评估，本次评估的为工业用地，一般不适用假设开发法。

基准地价系数修正法：2019年11月7日无锡市自然资源和规划局公布了《2018年度无锡市市区城镇地价动态监测与基准地价更新成果》相关表及图片资料，但基准地价相关修正体系未能公开发布，并且基准地价具有一定的滞后性，故基准地价系数法也不宜采用。

成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。委估宗地位于无锡市经开区，处于工业成熟地段。相关土地取得成本资料取得较难，因此成本逼近法无法满足评估条件。

估价对象位于无锡经开区所在区域近期有挂牌出让的案例，且周边区域且挂牌出让的案例较多。可以建立可比体系进行评估，因此具备市场法评估条件。

市场法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，就交易情况、交易期日、区域状况因素、实物状况因素、权益状况因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正×交易日期修正×不动产状况修正

不动产状况修正=区位状况修正×权益状况修正×实物状况修正

5.其他无形资产

(1)外购软件

本次评估范围内的其他无形资产主要为外购软件，评估人员参考原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

(2)商标专用权

商标资产的经济价值体现为它能获得超额收益。商标带来超额收益的原因，是它所代表的商品质量、性能、服务等效应因素的综合性、重复性的显示，甚至是一定的效用价格比的标志。它实际上是对经营的素质，尤其是技术状况、管理状况、营销技能的综合反映。另外商标资产的评估价值还与评估基准日的经济状况以及评估目的等密切相关。

商标资产的评估方法包括成本法、市场法和收益法。

成本法是指在评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗来确定评估对象价值的评估方法。商标重置成本一般包括合理的取得成本、利润和相关税费，商标的取得成本主要为商标注册费、广告费用、维护费用等，与商标的资产价值呈弱相关性，因此不适宜采用成本法评估。

市场法是指将评估对象与最近售出的类似资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。市场法的使用需要有一个充分发育活跃的交易市场，选取的参照项目与被评估资产的经济指标、技术特征、商标类别、商标产品等具有可比性，同时资料是可收集到的。本次评估范围内的无形资产可比参照物较难收集，不具备采用市场法的条件。

收益法是从决定被评估无形资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。一般情况下，具有以下特性的无形资产可以采用收益法评估：被评估无形资产剩余经济寿命期限内的经济收益能够合理预测，预期经济收益对应的风险能够合理量化，剩余经济寿命能够合理确定。评估人员经过对企业管理层访谈，实地考察，以及市场调研分析认为慧工云商标具备收益法评估的条件，选用收益法对纳入评估范围的商标进行评估。商标资产的预期收益应当是因商标的使用而额外带来的收益，可以通过增量收益、节省许可使用费、收益分成或者超额收益等方式估算。根据纳入评估范围的商标具体情况，采用商标节省许可使用费法。

商标节省许可使用费法是通过估算被评估商标寿命期内预期节省的费用并以适当的折现率折算成现值，以此确定委估商标资产价值的一种评估方法。其基本计算公式如下：

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

其中：P-评估基准日的委估商标的评估值

R_i -未来第*i*年使用商标的商品当期年收益额

R-折现率

i-收益期计算年

n-商标的收益期

K-许可费率

(3)以专利为核心的技术类资产组合

在现有市场上，与纳入评估范围的以专利为核心的技术资产组合类似的可比交易案例非常少，难以取得足够有效的案例，故本次评估不适合采用市场法。通常而言无形资产的获利能力与其成本呈弱对应性，如果采用成本法来评估，难以准确揭示该无形资产的获利能力，因此对无形资产评估一般也不适合采用成本法。在本次评估中，由于应用该无形资产在未来年度的产生的收益情况可进行合理估

计，因此具备了采用收益法的条件。本次评估对委估专利权和相关技术打包作为技术资产组合，采用收益法评估。

收益法是从收益的角度，估算被评估资产未来预期收益，并用特定的折现系数估算出无形资产价值的一种方法。计算公式如下：

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

其中：i=1、2、3...N，i 为整数

V-委估生产技术评估价值

A_i-未来第 i 期的预期收益

R-折现率

6.递延所得税资产

核算内容为中电电机因计提坏账准备、资产减值和预计负债引起的递延所得税资产，评估人员收集了相关凭证等资料，以核实无误后的账面值确定评估值。

7.负债

负债包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债和预计负债。现分别说明如下：

(1)应付票据

评估人员收集了委托承兑协议，核对了应付票据的发生日期、到期日、利率、票面金额等，经核实，应付票据账实相符，以核实后的账面价值确定评估值。

(2)应付款项

应付款项包括应付账款和其他应付款。我们首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，我们再选择金额较大的应付款项进行发生额测试，核查应付款项的真实性，以核实后的账面价值确定评估值。

(3)合同负债

评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的合同负债与有关会计人员进行交谈，其次，我们再选择金额较大的款项进行发生额测试，以经核实后账面值作为评估值。

(4)应付职工薪酬

评估人员按照国家及公司有关工资及福利等的政策，对应付职工薪酬的计提和支出情况进行了核查验证。以核实无误的账面价值确定应付职工薪酬评估值。

(5)应交税费

评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税费的核算、计提和交纳情况进行了核对。经核实，应交税费账实相符，以核实无误的账面价值确定应交税费的评估值。

(6)其他流动负债

其他流动负债核算内容为中电电机预收货款的待转销项税。评估人员抽查并核对了较大金额的销货合同，核查销货款和待转销项税的真实性，以核实后的账面价值确定评估值。

(7)预计负债

预计负债核算内容为中电电机因销售风力发电机按合约条款计提的质量风险准备金。评估人员抽查并核对了相关的销货合同及条款，以核实后的账面价值确定评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2021 年 3 月 22 日至 2021 年 9 月 23 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2021 年 3 月 22 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.拟定评估方案

2.组建评估团队

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于 2021 年 4 月 15 日至 2021 年 8 月 31 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估对象的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋土地、专利权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请委托人核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解产权持有人的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)产权持有人的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估对象的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估对象的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)被评估对象以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估对象生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估对象所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成资产评估报告初稿。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成资产评估报告初稿后提交签字人进行审核,并形成初步资产评估报告,最终由公司审核部完成三、四级独立审核。

(七)出具正式资产评估报告

项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一)一般假设

1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

2.假设委估资产以原地持续使用经营的模式使用;

3.假设和委估资产相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

4.假设评估基准日后委估资产的管理方是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

5.假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规;

6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对委估资产造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

2.假设评估基准日后委估资产在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;

3.假设置出资产在期后成功下沉至的企业继续申请获取高新技术企业,适用税率 15%。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

(一)收益法评估结果

在评估基准日 2021 年 3 月 31 日,在本报告所列假设和限定条件下,中电电机股份有限公司置出净资产的账面价值为 47,774.54 万元,采用收益法评估后置出资产的评估价值为 63,600.00 万元,评估增值 15,825.46 万元,增值率为 33.13%。

(二)资产基础法评估结果

在评估基准日 2021 年 3 月 31 日,中电电机股份有限公司经审计后的置出总资产账面价值为 88,968.31 万元,置出总负债账面价值为 41,193.77 万元,置出净资产账面价值为 47,774.54 万元。

采用资产基础法评估后的置出总资产价值为 99,420.59 万元,置出总负债价值为 41,193.77 万元,置出净资产价值为 58,226.82 万元,净资产增值 10,452.28 万元,增值率为 21.88%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估基准日: 2021 年 3 月 31 日

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
一、流动资产	1	72,319.26	73,887.80	1,568.55	2.17%
二、非流动资产	2	16,649.05	25,532.79	8,883.73	53.36%
其中: 固定资产	3	12,585.15	17,994.88	5,409.73	42.99%
无形资产	4	2,817.05	6,291.05	3,474.00	123.32%
递延所得税资产	5	1,246.85	1,246.85		
资产总计	6	88,968.31	99,420.59	10,452.28	11.75%
三、流动负债	7	39,759.63	39,759.63		
四、非流动负债	8	1,434.15	1,434.15		
负债总计	9	41,193.77	41,193.77		
净资产	10	47,774.54	58,226.82	10,452.28	21.88%

小数点后保留两位小数

(三)评估结论

采用收益法评估后的中电电机股份有限公司置出资产价值为 63,600.00 万元,资产基础法评估后的置出资产价值为 58,226.82 万元,两者相差 5,373.18 万元,差异率为 8.45%。

资产基础法评估结果针对委托人申报的账面反映的资产和负债,通常是从重置的角度反映资产组中各项资产、负债的现行价值,与资产组经营收益能力关系较小。而收益法则将资产组视作一个整体,侧重于资产组未来预期收益能力。

我们认为,在资产基础法评估时,局限于账面记录的资产负债以及能可靠辨识的表外资产负债,难以对资产组已有的经营优势、区位优势等因素进行合理可靠地估值,因此本项目资产基础法评估结果难以合理反映其经营收益能力优势,

而收益法则较好地解决了上述不足，能更合理可靠地反映委估资产组价值。因此评估人员认为收益法评估结果才适合于本次的经济行为和评估目的。

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，中电电机股份有限公司置出资产在评估基准日的市场价值为 **63,600.00 万元(大写为人民币陆亿叁仟陆佰万元整)**。

本评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限为 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日。

十一、特别事项说明

以下为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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估利用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）于 2021 年 9 月 23 日出具的天健审[2021]1-1747 号审计报告。评估人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非评估人员的责任；

(二)截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物有 2 项未办理房屋所有权证，面积共计 115.18 平方米，该部分房屋建筑面积由企业申报，评估人员依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料并经现场勘察测量后确认。若该部分房屋后续办理权证的证载面积与本次评估面积有差异时，对应的评估值也应做相应调整；

(三)本次评估采用的企业所得税税率为中电电机股份有限公司在评估基准日的所得税税率 15%。若置出资产在期后成功下沉至其他企业，适用的所得税税率发生变化，评估结果也应进行调整；

(四)截至评估基准日，中电电机股份有限公司管理层承诺无抵（质）押、对外担保、保证及其他或有负债等情况，我们通过履行访谈、核查等评估程序后也未发现存在抵（质）押、对外担保、保证及其他或有事项；此外，中电电机股份有限公司管理层承诺无对评估结果有影响的重大期后事项，我们未发现评估基准日至报告出具日存在对评估结果有影响的重大期后事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：中电电机股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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专业人员不承担责任；

(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对其评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为 2021 年 9 月 23 日。

(此页为签字盖章页)

资产评估师:  

资产评估师:  

江苏中企华中天资产评估有限公司



二〇二一年九月二十三日