

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
所涉及的上海摩鸿信息科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2019）沪第 0114 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2019 年 2 月 28 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： 3131020026201900043

资产评估报告名称： 上海摩恩电气股份有限公司拟进行股权转让所涉
及的上海摩鸿信息科技有限公司所拥有的股东全
部权益价值评估项目

资产评估报告文号： 银信评报字（2019）沪第0114号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 杨韦波（资产评估师）、王守成（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
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、资产评估报告使用限制说明.....	16
十三、资产评估报告日.....	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	18
附 件.....	19



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。

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、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。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

上海摩恩电气股份有限公司拟股权转让 所涉及的上海摩鸿信息科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

银信评报字（2019）沪第 0114 号

摘 要

一、项目名称：上海摩恩电气股份有限公司拟股权转让所涉及的上海摩鸿信息科技有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：

三、其他资产评估报告使用人：

（1）被评估单位股东

（2）工商行政管理机关

（3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：上海摩鸿信息科技有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：上海摩恩电气股份有限公司拟股权转让。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2019 年 1 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：于评估基准日委估股东全部权益的市场价值评估值为 12,834.06 万元（大写：壹亿贰仟捌佰叁拾肆万零陆佰元整），增值 130.36 万元，增值率 1.03 %。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对上海摩恩电气股份有限公司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。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2019 年 1 月 31 日至 2020 年 1 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、特别事项说明

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

（二）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（三）被评估单位浦东新区庆达路 190 号 1 幢《沪（2019）浦字不动产权第 013157 号》评估基准日尚未变更至被评估单位名下，于资产评估报告出具日前 2019 年 2 月 12 日取得。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

上海摩恩电气股份有限公司拟股权转让 所涉及的上海摩鸿信息科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

银信评报字（2018）沪第 0114 号

正文

上海摩恩电气股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，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上海摩鸿信息科技有限公司股东全部权益价值在 2019 年 1 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：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：43920.00 万人民币

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）其他资产评估报告使用人：

- 1、被评估单位股东；
- 2、工商行政管理机关；
- 3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(三) 被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：上海摩鸿信息科技有限公司（简称：摩鸿信息）

注册号 / 统一社会信用代码	91310115MA1H9MDW8T	名称	上海摩鸿信息科技有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	问泽鸿
注册资本	13000.00 万人民币	成立日期	2018 年 01 月 05 日
住所	上海市浦东新区龙东大道 5901 号 2 幢		
营业期限自	2018 年 01 月 05 日	营业期限至	2048 年 01 月 04 日
经营范围	从事信息科技、网络科技领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，企业管理咨询，商务咨询，物业管理，计算机数据处理服务。【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】		

2、被评估单位股权结构

被评估单位成立于 2018 年 01 月 05 日，截至评估基准日，其股东及股权结构如下：

投资者名称	出资方式	币种	认缴出资(万元)	认缴出资比例
上海摩恩电气股份有限公司	货币	人民币	13000	100.00%
合计			13000	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、被评估单位历史财务资料

被评估单位近一年及评估基准日资产负债情况见下表：

单位：元

项目	2018.12.31	2019.1.31
资产合计	6,085,604.00	127,038,022.96
负债合计	6,047,620.04	1,001.00
所有者权益合计	37,983.96	127,037,021.96

被评估单位近一年及评估基准日经营状况见下表：

单位：元

项目\年份	2018 年	2019 年 1 月
-------	--------	------------



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	150.00	
财务费用	5.00	962.00
其中：利息费用		
资产减值损失		
加：公允价值变动收益		
投资收益		
二、营业利润	-155.00	-962.00
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额	-155.00	-962.00
减：所得税费用		
四、净利润	-155.00	-962.00

上表财务数据摘自被评估单位的会计报表，其中：2018 年度及评估基准日的报表由立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具报告文号为信会师报字[2019]第 ZB10075 号《审计报告》，审计意见均为带强调事项段的无保留意见。

被评估单位执行《企业会计准则》，主要税种和税率如下表：

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%、6%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	1%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

4、委托人和被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位股东。

二、评估目的

上海摩恩电气股份有限公司拟股权转让的需要，对该经济行为所涉及的上海摩鸿信息科技有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是上海摩鸿信息科技有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是上海摩鸿信息科技有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	6,085,642.00 元
非流动资产账面金额：	120,952,380.96 元
其中：固定资产	120,952,380.96 元
资产合计账面金额：	127,038,022.96 元
流动负债账面金额：	1,001.00 元
负债合计账面金额：	1,001.00 元
所有者权益账面金额：	127,037,021.96 元

上述资产、负债摘自由立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具报告文号为信会师报字[2019]第 ZB10075 号《审计报告》。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

（一）账面记录的房屋建筑物如下：

1、固定资产房屋建筑物情况如下表

金额单位：元

序号	建筑物名称	权益状况	建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值	
		权证编号				原值	净值
1	龙东大道二期	沪（2019）浦字不动产权第 010154 号	2006/10/1	m ²	11634.52	60,676,190.48	60,676,190.48
2	龙东大道一期	沪（2019）浦字不动产权第 010154 号	1997/3/3	m ²			
3	浦东新区庆达路 190 号 1 幢	沪（2019）浦字不动产权第 013157 号	2011/1/14	m ²	13062.61	60,276,190.48	60,276,190.48
合 计					24,697.13	120,952,380.96	120,952,380.96



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(二) 无形资产

1、无形资产-土地如下：

金额单位：元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	沪(2019)浦字不动产权第010154号	龙东大道5901号1-5幢	2007/3/28	出让	50	五通一平	21,011.00
2	沪(2019)浦字不动产权第013157号	浦东新区庆达路190号1幢	2008/11/5	出让	50	五通一平	40,000.00
合 计							61,011.00

被评估单位经营场所位于上海市浦东新区龙东大道5901号2幢。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，未发现其他表外资产及存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2019年1月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

(一) 根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。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。

(二) 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及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

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。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

六、评估依据

（一）经济行为文件

《上海摩恩电气股份有限公司总经理办公会决议》。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《企业会计准则》；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 6、其他有关的法律、法规和规章制度

（三）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——企业价值》
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》
- 9、《资产评估执业准则——不动产》
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》
- 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》

（四）产权依据

- 1、委托人营业执照、企业公示信息；
- 2、被评估单位营业执照、企业公示信息和验资报告；
- 3、其他有关产权证明；
- 4、不动产权证（沪（2019）浦字不动产权第 010154 号、沪（2019）浦字不动产权



第 013157 号)。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2019]第 ZB10075 号《审计报告》。
- 3、项目所在地区房地产市场价格调查资料；
- 4、项目所在地区土地交易资料；
- 5、建设工程造价信息、建材市场信息及调价文件；
- 6、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 7、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 8、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 10、数据库终端查询的相关数据；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析股东全部权益价值评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

股东全部权益价值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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（一）评估方法的选择

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，因此本次评估可以采用资产基础法。

因上海摩鸿信息科技有限公司于 2018 年 1 月刚刚成立，未来年度的收益不能够合理计量，面临的风险不能合理估计，因此本次评估不宜选择收益法进行评估。

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

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行，并最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

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到股东全部权益价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，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，确定评估值。

2、固定资产的评估

（1）房屋建筑类固定资产评估

生产性房屋建筑物所在地的房地产市场上同类成交案例甚少，且其生产性房屋建筑物不能单独产生收益，故不宜采用市场法和收益法进行评估，根据评估目的及委估房屋建筑物类资产的实际用途、状况以及资料收集情况，本次采用成本法进行评估。其评估公式为：

评估净值 = 重置全价 × 成新率

非生产性房屋建筑物主要为房地合一的房地产，在认真分析所掌握的资料并对邻近



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

类似房地产进行调查后，评估人员认为目前评估对象邻近区域内或同一供需圈内的类似房地产的交易比较活跃，有条件获取足够的买卖成交实例，故采用市场法进行评估。根据委估房产所在地目前房地产市场的状况，按照交易正常、区域特性和个别条件相近等比较案例选择原则，选取了与评估对象类似的三个比较交易案例，再结合评估人员现场勘查的资料，分别进行交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正后得到三个比准价格，再取其算数平均数作为委估对象的评估单价。

比准价格 = 比较交易案例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

委估对象评估单价 = (比准价格 1 + 比准价格 2 + 比准价格 3) / 3

委估对象评估值 = 委估对象评估单价 × 建筑面积

评估净值 = 重置全价 × 成新率

3、无形资产的评估

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等几种方法，不同的估价方法从不同的角度反映了宗地在一定权利状态和一定时间点的价格水平，但各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，从而在估价实务中，需根据估价目的、委估宗地的实际状况和所在地区的房地产市场资料等因素选择合适的估价方法。

由于委估宗地不能单独产生收益，故不宜选用收益还原法。委估宗地为已开发利用的土地，预期未来将继续按现状使用，故不宜选用假设开发法。委估宗地地上建筑物处于持续的正常的维护和使用过程中，且目前从公开渠道未获知有重大的规划调整涉及本地块，也无重大公益性项目需征收本次委估土地连同地上建筑物，故也不适宜采用征收方式按城市房屋征收评估办法测算该宗地上房屋总征收成本来作为土地重新取得成本。因委估地块类似的市场交易案例较多，故可选用市场比较法。综上所述，为使估价结果客观、准确，确定选用市场比较法进行估算。

市场比较法是在市场上选择若干相同或近似的物业作为参照物，针对各项价值影响因素，将委估物业分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，在综合分析各项调整结果，用以确定委估物业评估值的一种方法。

评估公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

V —— 待估宗地价格

VB —— 可比实例价格



A——交易情况修正系数

B——期日修正系数

C——区域修正系数

D——个别修正系数

E——年期修正系数

4、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估专业人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制出具评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

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：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续经营。

（二）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（三）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2019 年 1 月 31 日，被评估企业经审计后的总资产账面价值 12,703.80 万元，总负债 0.10 万元，所有者权益 12,703.70 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 12,834.16 万元，总负债 0.10 万元，股东全部权益价值为 12,834.06 万元（大写：壹亿贰仟捌佰叁拾肆万零陆佰元整），增值 130.36 万元，增值率 1.03 %。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 1 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=A-B	D=C/B×100%
1 流动资产	608.56	608.56	-	0.00
2 非流动资产	12,095.24	12,225.60	130.36	1.08
3 固定资产	12,095.24	3,708.46	-8,386.78	-69.34
4 无形资产	-	8,517.14	8,517.14	
5 资产总计	12,703.80	12,834.16	130.36	1.03
6 流动负债	0.10	0.10	-	0.00
7 负债合计	0.10	0.10	-	0.00
8 净资产（所有者权益）	12,703.70	12,834.06	130.36	1.03



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

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

（二）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（三）被评估单位浦东新区庆达路 190 号 1 幢《沪（2019）浦字不动产权第 013157 号》评估基准日尚未变更至被评估单位名下，于资产评估报告出具日前 2019 年 2 月 12 日取得。

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

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

（二）限制说明

1、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；

2、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；

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

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即2019年1月31日至2020年1月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年2月28日。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



银信资产评估有限公司

法定代表人：梅惠民

梅惠民

资产评估师：

资产评估师
杨韦波
41080029

资产评估师：王守成

王守成
资产评估师
41080029

2019年2月28日



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附 件

- 1、 上海摩恩电气股份有限公司总经理办公会决议；
- 2、 委托人及被评估单位营业执照复印件；
- 3、 被评估单位审计报告复印件；
- 4、 产权证复印件；
- 5、 委托人承诺函；
- 6、 被评估单位承诺函；
- 7、 资产评估师的承诺函；
- 8、 资格证备案公告复印件；
- 9、 评估人员资质证书复印件；
- 10、 资产评估机构企业法人营业执照复印件。