

杭州星帅尔电器股份有限公司拟现金收购浙江特

种电机股份有限公司部分股权项目

资 产 评 估 说 明

中联评报字[2018]第 2148 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年十二月十日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产核实情况说明	3
一、	评估对象与评估范围说明	3
二、	资产核实情况总体说明	6
第四部分	资产基础法评估说明	8
一、	流动资产评估技术说明	8
二、	可供出售金融资产评估技术说明	15
三、	固定资产评估技术说明	16
四、	在建工程评估技术说明	51
五、	无形资产评估技术说明	52
六、	长期待摊费用	84
七、	递延所得税资产评估技术说明	84
八、	其他非流动资产	85
九、	负债评估技术说明	85
第五部分	收益法评估说明	88
一、	基本假设	88
二、	评估方法	89
三、	资产核实与尽职调查情况说明	93
四、	行业发展前景与经营优劣势	98
五、	净现金流量预测	120

六、权益资本价值预测	129
------------------	-----

第六部分 评估结论及其分析.....	133
---------------------------	------------

一、评估结论	133
--------------	-----

二、其他事项说明	136
----------------	-----

企业关于进行资产评估有关事项的说明

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年十二月十日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产核实情况说明

一、 评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是浙江特种电机股份有限公司的股东全部权益。评估范围为浙江特种电机股份有限公司在基准日 2018 年 8 月 31 日的全部资产及相关负债, 账面资产总额 34,727.39 万元、负债 7,165.54 万元、净资产 27,561.85 万元。具体包括流动资产 26,394.19 万元, 非流动资产 8,333.19 万元; 流动负债 6,555.70 万元, 非流动负债 609.84 万元。

上述资产与负债数据摘自经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2018 年 8 月 31 日的浙江特种电机股份有限公司资产负债表, 评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

本次评估范围中的主要资产为账面留存的货币资金、存货、固定资产和土地使用权。存货包括原材料、在产品和库存商品。原材料主要包括矽钢片、铜线等生产用材料, 在产品和库存商品主要是各种型号的电机。固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备。土地使用权有两宗, 嵊州市加佳路 18 号为工业出让用地, 嵊州市江滨西路 157 号、158 号为商住出让用地。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 12,026.17 万元，占评估范围内总资产的 34.63 %。主要为存货和固定资产等。这些资产具有以下特点：

- 1、实物资产主要分布在浙江特种电机股份有限公司厂区内。
- 2、存货包括原材料、在产品和库存商品，存货量大，周转很快。
- 3、房屋建筑物主要包括仓库、车间及营业用房，大多为钢或钢混结构，建成年份不长，维修保养良好。
- 4、机器设备主要包括冲床、氩焊机、线切割机床等专用生产设备，部分设备购置年限较长，处于闲置状态，机器设备有专人管理，维修保养良好。
- 5、车辆为 4 辆办公用轿车，均正常使用。
- 6、电子设备主要包括电脑、空调等办公设备，部分购置年限较长的电子设备处于闲置状态，大部分电子设备正常使用。

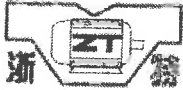
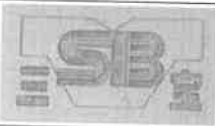
（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

截至基准日 2018 年 8 月 31 日，浙江特种电机股份有限公司申报的账面记录的无形资产为 2 宗土地使用权。其中嵊州市加佳路 18 号土地为工业出让用地，使用年限至 2053 年 10 月 15 日，嵊州市江滨西路 157 号、158 号土地为商住出让用地，使用年限至 2047 年 7 月 2 日。

截至评估基准日 2018 年 8 月 31 日，浙江特种电机股份有限公司申报账面未记录的无形资产为 2 项发明专利、13 项实用新型及 2 项商标，专利具体明细如下：

内容或名称	取得日期	专利名称	专利号
一种交叉叠扣式无刷直流变频电机的定子铁芯	2015/06	发明专利	ZL201110305793.4
定子冲片理片机	2016/04	发明专利	ZL201310520791.6
一种方形定子铁心的嵌线装置	2011/02	实用新型	ZL201020260689.9
制冷压缩机用电机定子冲片	2011/05	实用新型	ZL201020224289.2
一种新型三相交流伺服电机	2011/07	实用新型	ZL201020260686.5
一种定子冲片组的改进结构	2012/03	实用新型	ZL201020224287.3
一种新型无刷直流变频电机的定子冲片结构	2012/05	实用新型	ZL201120292336.1
一种新型交叉叠扣式无刷直流变频电机的直绕式定子冲片结构	2012/06	实用新型	ZL201120383856.3
定子冲片理片机	2014/04	实用新型	ZL201320674163.9
一种水冷清洗泵电机	2016/04	实用新型	ZL201520970414.7
一种轴与轴承间隙配合的电机	2016/04	实用新型	ZL201520966912.4
一种定子铁芯浸漆甩干装置	2016/05	实用新型	ZL201520968921.7
一种电机定子冲片绝缘处理生产线	2016/04	实用新型	ZL201520975012.6
一种铰链式电机定子焊接装置	2018/01	实用新型	ZL201720581052.1
门机用永磁同步电机超薄塑封结构	2018/04	实用新型	ZL201720824658.3

商标具体明细如下:

类别	申请号/注册号	商标图样	商标名称	注册日期	到期日
第 7 类	第 6096452 号		浙特	2009/12/14	2019/12/13
第 7 类	第 278096 号		三宝	2015/8/21	2025/8/20

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量。

截至基准日 2018 年 8 月 31 日, 除上述无形资产外, 浙江特种电机股份有限公司无其他表外资产。

(五) 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)。

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中汇会计师事务所

所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外,未引用其他机构报告内容。

二、 资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场核实前,制定现场核实实施计划,按资产类型和分布特点,分成流动资产和其他资产小组,同时于2018年9月17日至9月21日进行现场的核实工作。核实工作结束后,各小组对资产核实及现场勘察情况进行工作总结。资产核实的主要步骤如下:

首先,辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细,并收集整理评估资料。2018年9月上旬,评估人员开展前期布置工作,评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解,包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上,填报“评估申报明细表”和“资产调查表”,收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次,依据资产评估申报明细表,对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型,采取不同的查勘方法。根据核实结果,由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表,使“表”、“实”相符。

再次,核实评估资料,尤其是资产权属资料。在核实“表”、“实”相符的基础上,对企业提供的产权资料进行了核查。核查中,重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项,对产权权属资料

中所载明的所有人与资产委托方和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

本次评估无影响资产核实的事项。

（三）资产核实结论

根据被评估单位人员介绍以及评估人员现场勘查，评估范围内部分设备购置年限较长，其工作精度已无法满足当前产品生产的要求，处于闲置状态。

经过资产核实，至评估基准日，评估人员在资产核实所知范围内，除上述事项外，核实情况表明：

1、非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

2、其他实物资产的核实情况与申报明细一一核对，对资产核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。

第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

（二）评估程序

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。
- 3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

（三）评估方法

1、流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收、预付类款项，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以实际库存量乘以实际成本或可变现价格得出评估值。

2、各项流动资产的评估

(1) 货币资金

账面值为 27,880,383.12 元，其中现金 16,896.59 元、银行存款 27,863,486.53 元。

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。现金评估值 16,896.59 元。

取得了所有银行存款账户的银行对账单，并对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，以及评估基准日后的进账情况。人民币银行存款以核实后账面值确定评估值。对于币种为美元的银行存款，按评估基准日中间汇价乘以审定外币账面金额确定评估值。银行存款评估值 27,863,486.53 元。

(2) 应收票据

应收票据账面值 14,406,661.45 元。主要为企业收到客户的银行承兑汇票。清查时，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。经核实应收票据真实，金额准确，无应计未计利息，以核实后账面值为评估值。

应收票据评估值 14,406,661.45 元。

(3) 应收账款

应收账款账面余额 64,422,842.29 元，已计提坏账准备 17,118,662.05 元，账面净额 47,304,180.24 元，主要为应收销售货款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

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，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100%。计算过程详见下表：

应收账款评估风险损失计算表

项目	金额（元）	评估风险损失率	评估风险损失额
----	-------	---------	---------

1 年以内 (含 1 年)	48,450,622.18	5%	2,422,531.11
1~2 年 (含 2 年)	978,381.37	10%	97,838.14
2~3 年 (含 3 年)	325,076.61	30%	97,522.98
3~4 年 (含 4 年)	4,248.00	50%	2,124.00
4~5 年 (含 5 年)	374,442.78	80%	299,554.22
5 年以上	276,298.35	100%	276,298.35
个别认定	14,013,773.00		13,922,793.25
合计	64,422,842.29		17,118,662.05

按以上标准, 确定评估风险损失为 17,118,662.05 元, 以应收账款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。

应收账款评估值为 47,304,180.24 元。

(4) 预付账款

预付账款账面价值为 2,476,789.09 元, 主要包括预付货款等。评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议, 了解了评估基准日至评估现场作业日期间已收到的货物和接受的服务情况。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, 故以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 2,476,789.09 元。

(5) 其他应收款

其他应收款账面余额 1,060.45 元, 已计提坏账准备 318.14 元, 账面净额 742.31 元, 主要为应收备用金。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上, 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。其他应收款采用账龄分析的方法确定评估风险损失。对发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损

失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100%。计算过程详见下表：

其他应收款评估风险损失计算表

项目	金额（元）	评估风险损失率	评估风险损失额
1 年以内（含 1 年）		5%	
1~2 年（含 2 年）		10%	
2~3 年（含 3 年）	1,060.45	30%	318.14
3~4 年（含 4 年）		50%	
4~5 年（含 5 年）		80%	
5 年以上		100%	
个别认定			
合计	1,060.45		318.14

按以上标准，确定评估风险损失为 318.14 元，以其他应收款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。

应收账款评估值为 742.31 元。

（6）存货

存货账面值为 48,651,393.75 元，其中：原材料账面值 22,401,136.60 元，产成品账面值 21,192,632.75 元，在产品账面值 5,057,624.40 元，未计提存货跌价准备，存货账面净额为 48,651,393.75 元。存货的具体评估方法及过程如下：

① 原材料

原材料账面值为 22,401,136.60 元，材料主要为铜线、矽钢片、珍珠棉等生产用原材料、备品备件和配件等。原材料因耗用量大，周转速度

较快，且均为基准日近期采购，账面值接近基准日市价，故按账面确定评估值。

原材料评估值为 22,401,136.60 元。

②产成品

产成品账面值 21,192,632.75 元，主要为各种型号的中小型电机及微型电机，为正常销售产品，主要采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-税金及附加率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 税金及附加率主要包括以流转税为税基计算交纳的城市维护建设税与教育费附加等；

c. 销售费用率是按各项销售费用与营业收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=剔除非经营损益的营业利润÷营业收入；

剔除非经营损益的营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的比率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况

确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

产成品评估值为 24,389,945.98 元。

案例一：YEF2-132M-4-7.5KW（序号 4）

型号 YEF2-132M-4-7.5KW 电机属一般销售产品，评估时以该产品的不含税销售价格减去销售费用、全部税金和部分净利润后，确定评估值。

计算公式：

评估价值=实际数量×出厂单价×(1-税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)× r)

根据被评估单位近期销售资料测算，YEF2-132M-4-7.5KW 产品平均销售单价为 1,467.47 元/台（不含税），税金及附加费率 1.08%，销售费用率为 1.69%，营业利润率为 8.34%，所得税率 15%， r 取 50%。基准日该产品实际库存数量 20 台，将以上参数代入公式，得

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= 1,467.47 \times [1 - 1.08\% - 1.69\% - 8.34\% \times 15\% - 8.34\% \times \\ &\quad (1 - 15\%) \times 0.5] \times 20 \\ &= 27,129.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

③在产品

在产品账面值为 5,057,624.40 元。在产品由于生产工艺原因，未能抽盘，评估人员实地观察了生产现场的在产品数量、状态，未见异常，评估时通过复核企业成本计算表，在产品成本账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理，

在产品的账面价值基本反映了该资产的现行市价，故在产品按核实后的账面值计算评估值。

在产品评估值为 5,057,624.40 元。

④ 存货的评估值

存货合计评估值 51,848,706.98 元，存货跌价准备评估为零，存货增值 3,197,313.23 元，增值率 6.57%。增值原因主要是产成品存在一定的利润。

(7) 其他流动资产

其他流动资产账面值 123,221,800.00 元，为预付的保险费及购买的理财产品和结构性存款，评估人员查阅了财产保险合同、结构性存款购买协议、理财产品的购买记录，证实其他流动资产的真实性和完整性，其他流动资产按核实后账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 123,221,800.00 元。

二、可供出售金融资产评估技术说明

可供出售金融资产账面值 390,250.00 元。为浙江特种电机股份有限公司持有的武汉钢电股份有限公司 0.04% 股权。因持股比例较小，浙江特种电机股份有限公司对被投资单位无实际经营权。评估人员查阅了股权持股证书及历年现金分红情况，证实股权的真实性和完整性。可供出售金融资产按核实后账面值确定评估值。

可供出售金融资产评估值为 390,250.00 元。

三、固定资产评估技术说明

(一)房屋建筑物评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产为浙江特种电机股份有限公司所持有的房屋建筑物、构筑物及一处营业用房商铺。账面原值合计 54,658,856.49 元，账面净值合计 36,232,509.12 元。

2.房屋建(构)筑物概况

(1)主要房屋建筑物分布状况

公司申报的房屋建筑物共 16 项和构筑物 17 项，其中一处营业用房商铺位于嵊州市江滨西路 157、158 号，其余均位于浙江特种电机股份有限公司厂区内。具体有家电车间、综合车间 1#、综合车间 2#、综合车间 3#、园区金工车间、园区办公楼等房屋建筑物和传达室（生活区）、传达室（南门）、配电房等构筑物。

浙江特种电机股份有限公司纳入评估范围的房屋建筑物家电车间等 15 项已取得浙（2017）嵊州市不动产权第 0010360 号不动产权证书，建筑面积合计为 92,954.53 平方米。其中家电车间建筑面积 16,308.75 平方米，钢混结构，竣工年份均为 2007 年；综合车间 1#建筑面积 7,927.72 平方米，钢结构，竣工年份均为 2005 年；综合车间 2#建筑面积 3,957.35 平方米，钢结构，竣工年份均为 2005 年；综合车间 3#建筑面积 7,862.63 平方米，钢结构，竣工年份均为 2006 年；园区金工车间建筑面积 3,957.35 平方米，钢结构，竣工年份均为 2006 年；园区办公楼建筑面积 5,675.97

平方米，钢混结构，竣工年份均为 2006 年；食堂建筑面积 3,955.37 平方米，钢混结构，竣工年份均为 2007 年；综合车间七号建筑面积 10,062.42 平方米，钢混结构，竣工年份均为 2014 年；综合车间五号建筑面积 9,426.48 平方米，钢结构，竣工年份均为 2015 年；职工宿舍建筑面积 12,725.08 平方米，混合结构，竣工年份均为 2008 年；成形车间建筑面积 5,058.90 平方米，混合结构，竣工年份均为 2008 年；压铸仓库 1 建筑面积 2,950.10 平方米，钢混结构，竣工年份均为 2013 年；压铸仓库 2 建筑面积 711.63 平方米，钢混结构，竣工年份均为 2013 年；压铸车间 1 建筑面积 1,041.47 平方米，钢混结构，竣工年份均为 2013 年；压铸车间 2 建筑面积 1,333.31 平方米，钢混结构，竣工年份均为 2013 年。上述房屋建筑物系企业自建形成，用途为工业。营业用房嵊州市江滨西路 157、158 号已取得浙（2016）嵊州市不动产权第 0005354 号不动产权证书，建筑面积为 43.90 平方米，混合结构，竣工年份为 1999 年，该房屋建筑物系企业股东资产入股而来，用途为商业。

(2)主要房屋建(构)筑物结构

该厂的房屋建筑物建筑结构主要为钢混结构、混合结构、钢结构。

钢混结构的基础一般采用钻孔灌注桩基，钢筋混凝土承台，大型设备基础采用钻孔灌注桩，小型设备基础采用天然地基，混凝土或钢筋混凝土基础。上部为现制钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架，围护墙体采用实心粘土砖及粉煤灰砌块或其它他新型墙体材料。屋面防水层采用橡胶复合材料或其他新型防水材料。

混合结构一般采用混凝土条基或砖条基，钢筋混凝土预制圆孔板或

现浇板，240 砖墙，设有钢筋混凝土构造柱，卷材防水屋面，混凝土地面上抹水泥砂浆或铺地砖，钢窗、木窗、塑钢窗，木门，一般用于多层或单层民用建筑等其他辅助生产建筑为混合结构。

钢结构是型钢和钢板通过焊接、螺栓连接或铆接而制成的工程结构。钢材的特点是强度高、自重轻、整体刚性好、变形能力强。

(3) 装修状况

家电车间为钢混结构，地上 3 层，1 层高约 6.5 米，2、3 层层高约 5.5 米，建成于 2007 年 12 月，入户门为卷闸门，外墙防水涂料，内墙涂料刷白，油漆地面，铝合金窗；综合车间 1#为钢结构，地上 1 层，层高约 12.4 米，建成于 2005 年 12 月，入户门为铁质移门，内外墙彩钢夹芯板，水泥地面，铝合金窗；职工宿舍为混合结构，地上 6 层，建成于 2008 年 12 月，入户门为防盗门，外墙涂料刷白，楼道水泥找平，室内为员工自主装修，铝合金窗。

(4) 主要建筑物

1、家电车间

该家电车间位于浙江特种电机股份有限公司厂区内，地上 3 层，钢混结构，竣工时间为 2007 年 12 月，面积为 16,308.75 平方米。

该家电车间平面形状呈矩形，该房产墙体为墙体为 240 厚空心砖，主体承重结构为钢柱、钢梁、钢檩条、钢墙架；入户门为卷闸门，外墙防水涂料，内墙涂料刷白，油漆地面，铝合金窗。电气配管采用 PVC 阻燃管暗敷，穿线采用 BV 线，阻燃电缆，防雷接地系统；给水采用聚丙烯 PPR，排水采用承插塑料排水（雨水）管，普通卫生洁具。截止评估

基准日，该建筑基础、其他承重构件、墙体、屋面、楼地面、内外装修、门窗、上下水、电力设施、给排水系统等均正常使用。

2、综合车间 1#

该综合车间 1#位于浙江特种电机股份有限公司厂区内，地上 1 层，钢结构，建成于 2005 年 12 月，面积为 743.68 平方米。

该综合车间墙体为彩钢夹芯板、砖砌墙体，主体承重结构为钢柱、钢梁、钢檩条、钢墙架；内外墙彩钢夹芯板，桥型钢屋架，水电卫设施齐全；铁门，塑钢窗；地面为环氧地坪；给水采用聚丙烯 PPR，排水采用承插塑料排水（雨水）管。截止评估基准日，该建筑基础、其他承重构件、墙体、屋面、楼地面、内外装修、门窗、上下水、电力设施、给排水系统等均正常使用。

3.资料审查、现场勘查和市场调查

(1)资料审查

①评估申报表的审查

房屋建筑物评估申报表：建筑面积、主要建筑参数未能填全经现场核查作了补充。构筑物及其附属设施申报表：这部分内容主要是规格尺寸填写不全，已另列操作考查表重新作了补填。

① 权证审查

根据产权持有单位提供的资料，截止评估基准日企业所申报房产家电车间、综合车间 1#、综合车间 2#、综合车间 3#、园区金工车间、园区办公楼等房屋建筑物已办理不动产权证书。

(2)现场勘查

我们在评估时对现场作了全面的勘查，一方面是为了核实委估项目账面是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等。经现场勘查，认为委估的房屋建筑均可持续使用。室外配套设施较为完善，使用功能正常。

(3)市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括绍兴市建筑工程预算定额及其配套的取费标准，及目前执行的前期及其它费用标准以及绍兴市的建筑单方造价资料等，在委托人有关人员的配合下，经过我们的努力，完成了上述资料的搜集工作，这将使我们的评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

4.评估程序

基于本次评估之特定目的，结合委估建筑物特点，本次评估对企业自有房屋采用市场法和成本法。评估工作主要分以下四个阶段进行。

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有单位提供的资产评估明细表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集委估建筑物的有关财务、产权资料。

其次，实地查勘。根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室

内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

再次，搜集价格资料。搜集当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最

终形成评估技术说明。

5.评估方法

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用市场比较法和成本法进行评估。

(1) 市场法

市场比较法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a.搜集交易实例的有关资料；
- b.选取有效的可比市场交易实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；
- e.进行交易日期修正；
- f.进行区域因素修正；
- g.进行个别因素修正；
- h.求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

(2) 成本法

对建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工

工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价（不含税价）×成新率

① 重置全价

重置全价由建安造价（不含税价）、前期及其他费用（不含税价）、资金成本三部分组成。

A.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用类比法进行计算。评估现场工作期间，评估人员根据类比案例资料调整测算，并根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013），套用《关于建筑业实施营改增后浙江省建设工程计价规则调整的通知》（建建发[2016]144号）、《浙江省建筑工程预算定额》（2010版）、《浙江省安装工程预算定额》（2010版）、《绍兴市建筑工程信息价》（2018年第8期）计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

B.前期及其它费用的确定

前期及其它费用（不含税价），包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	项目名称	计费基础	计费标准 (含税)	计费标准 (不含税)	不含税费率计算 公式	取费依据
----	------	------	--------------	---------------	---------------	------

1	建设单位管理费	建筑安装总 造价	1.17%	1.17%	建设单位管理费 扣增值税	财建[2016]504 号
2	勘察设计费	建筑安装总 造价	3.00%	2.83%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价
3	工程建设监理费	建筑安装总 造价	2.08%	1.96%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价
4	招标代理服务费	建筑安装总 造价	0.19%	0.18%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价
5	环境影响咨询收 费	建筑安装总 造价	0.11%	0.10%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价

C.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价(含税价)} + \text{前期及其它费用(含税价)}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

利率表(2015-10-24)

项目	年利率%
一、短期贷款	
六个月以内(含六个月)	4.35
六个月至一年(含一年)	4.35
二、中长期贷款	
一至三年(含三年)	4.75
三至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式:

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

③评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

6.评估结果

(1)评估结果

经评估计算,委托评估的房屋建(构)筑物账面原值 54,658,856.49 元,净值 36,232,509.12 元,评估原值 91,866,000.00 元,评估净值 84,382,720.00 元,评估值原值与账面价值比较增值 37,207,143.51 元,增值率 68.07%,评估净值与账面价值比较增值 48,150,210.88 元,增值率 132.89%。

具体情况详见“固定资产评估汇总表”、“固定资产-房屋建筑物评估明细表”和“固定资产-构筑物评估明细表”。

(2)评估值与账面价值比较变动原因分析

经评估计算,房屋建筑物类固定资产评估净值与账面价值比较增值 48,150,210.88 元,增值率 132.89%。主要原因如下:一是企业财务计算房屋建(构)筑物类资产的折旧年限短于评估计算年限;二是基准日当地主要建筑材料价格和人工价格相比建造期有一定的上升,造成房屋建(构)筑物重置造价的上升。

7.典型案例

案例一:家电车间(建筑物评估明细表 序号:1)

(1)概况

家电车间

该家电车间位于浙江特种电机股份有限公司厂区内，地上3层，钢混结构，竣工时间为2007年12月，面积为16,308.75平方米。

该家电车间平面形状呈矩形，该房产墙体为墙体为240厚空心砖，主体承重结构为钢柱、钢梁、钢檩条、钢墙架；入户门为卷闸门，外墙防水涂料，内墙涂料刷白，油漆地面，铝合金窗。电气配管采用PVC阻燃管暗敷，穿线采用BV线，阻燃电缆，防雷接地系统；给水采用聚丙烯PPR，排水采用承插塑料排水（雨水）管，普通卫生洁具。截止评估基准日，该建筑基础、其他承重构件、墙体、屋面、楼地面、内外装修、门窗、上下水、电力设施、给排水系统等均正常使用。

（2）重置全价计算

1) 建筑安装工程造价

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用类比法进行计算。评估现场工作期间，评估人员根据类比案例资料调整测算，并根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013），套用《关于建筑业实施营改增后浙江省建设工程计价规则调整的通知》（建建发[2016]144号）、《浙江省建筑工程预算定额》（2010版）、《浙江省安装工程预算定额》（2010版）、《绍兴市建筑工程信息价》（2018年第8期）计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

具体计算过程详见下表。

建筑安装工程造价计算表

序号	费用名称	计算公式	金额(元)
1	分部分项工程	Σ (分部分项工程 $\times$ 综合单价)	10,971,824.87
2	措施工程	2.1+2.2	2,239,349.45
2.1	施工技术措施项目	Σ (技术措施工程量 $\times$ 综合单价)	2,128,534.02
2.2	施工组织措施项目	Σ (人工费+机械费) $\times$ 费率	110,815.43
其中	安全文明施工费	(人工费+机械费) $\times$ 费率	454,233.55
3	其他项目费	3.1+3.2+3.3+3.4	-
4	规费	(人工费+机械费) $\times$ 费率	212,853.40
5	建筑工程造价(不含税)	(1+2+3+4)	13,424,027.72
6	税金	5 $\times$ 费率	1,342,402.77
7	建筑工程造价	5+6	14,766,430.49
8	安装工程造价(不含税)	5 $\times$ 建安占比	1,127,618.33
9	安装工程造价	8 $\times$ (1+费率)	1,240,380.16
10	建安工程总造价(含税)	7+9	16,006,810.65
11	可抵扣增值税		1,455,164.61
12	建安工程总造价(不含增值税)		14,551,646.04

建筑安装工程总造价(含税价)为 16,006,810.65 元,建筑安装工程总造价(不含税价)为 14,551,646.04 元。

2)前期费用及其它费用

工程前期及其它费用有建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等,计算过程见下表:

工程建设前期及其他费用

金额单位:人民币元

序号	项目名称	计费基础	计费标准(含税)	计费标准(不含税)	费用(含税)	取费依据
一	建筑安装总造价				16,006,810.65	
1	建设单位管理费	建筑安装总造价	1.17%	1.17%	187,279.68	财建[2016]504号
2	勘察设计费	建筑安装总造价	3.00%	2.83%	480,204.32	市场调节价
3	工程建设监理费	建筑安装总造价	2.08%	1.96%	332,941.66	市场调节价
4	招标代理服务费	建筑安装总造价	0.19%	0.18%	30,412.94	市场调节价
5	环境评价费	建筑安装总造价	0.11%	0.10%	17,607.49	市场调节价
二	前期费用(含税)				1,048,446.09	

	其中：增值税				48,745.27	
三	前期费用合计（不含税）				999,700.82	

即工程建设前期及其它费用、前期及其它费用（不含税）分别为 1,048,446.09 元、999,700.82 元。

3) 资金成本

项目合理建设期为 1 年，资金成本率为 4.35%

资金成本=[建安造价（含税价）+前期及其它费用（含税价）]×贷款利率×建设工期÷2

$$=(16,006,810.65+1,048,446.09) \times 4.35\% \times 1 \div 2$$

$$=370,951.83 \text{ 元}$$

4) 重置全价（不含税价）=工程建安造价（不含税价）+前期及其它费用（不含税价）+资金成本

$$=14,551,646.04+999,700.82+370,951.83$$

$$=15,922,000.00 \text{ 元(取整)}$$

(3) 成新率的确定

该建筑物为钢混结构，2007 年 12 月建成，截至评估基准日，已使用 10.70 年。经实地勘察：

结构部分：地基基础承载力强，梁、板、柱及墙坚固；墙体节点坚固严实；屋面不渗漏保温隔热层完好；地面平整坚固完好。

装饰部分：门窗基本完整，轻度剥落；外墙勾缝基本完整密实，内墙基本完整无损；顶棚基本完整坚固无损。

设备部分：水卫管道畅通，无锈蚀，各种器具完好；电器线路装置

齐全基本完好；总体看使用情况良好。

根据上述综合情况，确定该建筑物尚可使用 39 年，则该建筑物成新率计算如下：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \\ &= 39 \div (39 + 10.70) = 78\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(4)、评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 15,922,000.00 \times 78\% \\ &= 12,419,160.00 \text{ 元} (\text{取整})\end{aligned}$$

案例二、传达室（南门）（构筑物评估明细表 序号：2）

（1）概况

该构筑物为浙江特种电机股份有限公司厂区内附属用房，账面值含在房屋建筑物中，建筑时间为 2006 年 12 月。

（2）重置全价计算

1）建筑安装工程造价

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用类比法进行计算。评估现场工作期间，评估人员根据类比案例资料调整测算，并根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013），套用《关于建筑业实施营改增后浙江省建设工程计价规则调整的通知》（建建发[2016]144 号）、《浙江省建筑工程预算定额》（2010 版）、《浙江省安装工程预算定额》（2010 版）、《绍兴市建筑工程信息价》（2018

年第8期)计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

建筑安装工程费计算表

序号	费用名称	计算公式	金额(元)
1	分部分项工程	Σ (分部分项工程 $\times$ 综合单价)	27,406.74
2	措施工程	2.1+2.2	4,563.23
2.1	施工技术措施项目	Σ (技术措施工程量 $\times$ 综合单价)	3,436.81
2.2	施工组织措施项目	Σ (人工费+机械费) $\times$ 费率	1,126.42
其中	安全文明施工费	(人工费+机械费) $\times$ 费率	918.13
3	其他项目费	3.1+3.2+3.3+3.4	-
4	规费	(人工费+机械费) $\times$ 费率	750.94
5	建筑工程造价(不含税)	(1+2+3+4)	32,720.91
6	税金	5 $\times$ 费率	3,272.09
7	建筑工程造价	5+6	35,993.00
8	安装工程造价(不含税)	5 $\times$ 建安占比	2,748.56
9	安装工程造价	8 $\times$ (1+费率)	3,023.42
10	建安工程总造价(含税)	7+9	39,016.42
11	可抵扣增值税		3,546.95
12	建安工程总造价(不含增值税)		35,469.47

该工程建安造价(含税价)为39,016.42元,建安造价(不含税价)为35,469.47元。

2) 前期及其他费用

工程前期及其它费用有建设单位经费、勘察设计费、工程监理费等,计算过程详见下表:

工程建设前期及其它费用表

序号	项目名称	计费基础	计费标准(含税)	计费标准(不含税)	费用(含税)	取费依据
一	建筑安装总造价				39,016.42	
1	建设单位管理费	建筑安装总造价	1.17%	1.17%	456.49	财建[2016]504号
2	勘察设计费	建筑安装总造价	3.00%	2.83%	1,170.49	市场调节价
3	工程建设监理费	建筑安装总造价	2.08%	1.96%	811.54	市场调节价

4	招标代理服务费	建筑安装总造价	0.19%	0.18%	74.13	市场调节价
5	环境评价费	建筑安装总造价	0.11%	0.10%	42.92	市场调节价
二	前期费用（含税）				2,555.57	
	其中：增值税				118.82	
三	前期费用合计（不含税）				2,436.75	

即工程建设前期及其它费用、前期及其它费用（不含税）分别为 2,555.57 元、2,436.75 元。

3）资金成本

项目合理建设期为 1 年，资金成本率为 4.35%

资金成本=[建安造价（含税价）+前期费用（含税价）]×贷款利率×
建设工期÷2

$$=(39,016.42 + 2,555.57) \times 4.35\% \times 1 \div 2$$

$$=904.19 \text{ 元}$$

（4）重置全价（不含税价）=工程建安造价（不含税价）+ 前期费用（不含税价）+ 资金成本

$$=35,469.47 + 2,436.75 + 904.19$$

$$= 39,000.00 \text{ 元(取整)}$$

（3）成新率的确定

该构筑物 2006 年 12 月建成，截至评估基准日，已使用 11.3 年。经实地勘察结合构筑物实际情况，确定该构筑物尚可使用 38 年，则该构筑物成新率计算如下：

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

$$= 38 \div (38 + 11.3) \times 100\%$$

$$= 77\% \text{（取整）}$$

(4)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$= 39,000.00 \times 77\%$$

$$= 30,030.00 \text{ 元 (取整)}$$

案例三、营业用房（房屋建筑物评估明细表 序号：16）

(1) 评估对象概况：

1) 基本情况

营业用房嵊州市江滨西路 157、158 号所在房屋总楼层为 2 层，待估对象位于第 1 层，证载建筑面积为 43.90 平方米，混合结构，建成年月为 1999 年 12 月。

该房产墙体为墙体采用混凝土条基或砖条基，钢筋混凝土预制圆孔板或现浇板，240 砖墙，设有钢筋混凝土构造柱，卷材防水屋面，混凝土地面上抹水泥砂浆或铺地砖，钢窗、木窗、塑钢窗，木门；入户门为卷闸门，地面铺设地砖，墙面及顶棚涂料刷白。电气配管采用 PVC 阻燃管暗敷，穿线采用 BV 线，阻燃电缆，防雷接地系统；给水采用聚丙烯 PPR，排水采用承插塑料排水（雨水）管，普通卫生洁具。截止评估基准日，该建筑基础、其他承重构件、墙体、屋面、楼地面、内外装修、门窗、上下水、电力设施、给排水系统等均正常使用。

2) 房地产权属状况：

该房产办理了《不动产权证书》（证号：浙（2016）嵊州市不动产权第 0005354 号），证载权利人：浙江特种电机股份有限公司，土地用途为商住用地。

(2) 评估方法及评估过程

1) 评估方法

由于本次评估范围内的房屋建筑物属房地产性质的商品房,本次评估中采用市场法将其作为一宗房地产进行评估,计算出房屋建筑物(含地价)的评估价值。由于待估对象属于商业用途房地产,该区域为商业房地产的较活跃区域,商业房地产的成交案例较多,符合市场比较法运用的条件。本次采用市场比较法对待估对象进行评估。

市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例,就交易条件、价格形成的时间、土地使用年期、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照,以同类房地产的价格为基础,做必要的修正,得出待估房地产最可能实现的合理价格。评估工作主要分以下三个阶段进行:

第一阶段:考察评估对象特征。评估人员根据委托方提供的房屋建筑物评估申报表,在资产占有单位资产管理人員的配合下,对资产评估申报表中所列之房屋建筑物进行核实、勘察、鉴定,了解房屋建筑物的表体、内部结构、装修标准、功能性能、数量质量、地理位置等现状,并作详细的鉴定记录。

第二阶段:搜集资料。评估人员根据资产评估的一般准则,搜集本次评估所需的资料,包括房地产交易管理部门的房地产交易资料,各种报刊、杂志、年鉴上有关的信息资料,同时直接向房地产销售商收集租售房地产实例资料。另外根据委托方提供的评估申报表,搜集房屋建筑物所有权证明及有关资料。

第三阶段：评估分析计算。评估人员根据现场勘察结果及房地产交易市场的调查情况，选定三个以上与委估房屋建筑物相类似的交易案例，分析委托评估的主要房屋建筑物与房地产市场交易案例在房地产的位置、面积、用途、成交时间、使用年限、环境条件、房屋状况、交易条件、购买动机等方面的差异，将委估房地产与房地产市场交易案例进行区域因素和个别因素修正，以修正值量化，从而计算出房屋建筑物的评估价值。

2) 评估过程

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- ①搜集交易实例的有关资料；
- ②选取有效的可比市场交易实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求得比准价格，调整确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

A. 确定可比交易实例

评估人员通过市场调查并查询有关嵊州市房地产租售信息，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个比较实例。

实例 1：江滨西路商铺，建筑面积 32 平方米，位于第 1 层，室内格局为开间，房屋内部为简单装修。

实例 2: 江滨西路商铺, 建筑面积 26.99 平方米, 位于第 1 层, 室内格局为开间, 房屋内部为简单装修。

实例 3: 江滨西路商铺, 建筑面积 27.20 平方米, 位于第 1 层, 室内格局为开间, 房屋内部为简单装修。

具体详见可比实例情况表。

可比实例情况表

比较因素		待估房产	实例 1	实例 2	实例 3
名 称		营业用房	江滨西路商铺	江滨西路商铺	江滨西路商铺
建筑面积(m ²)		43.90	32.00	26.99	27.20
交易价格(元/m ²)		待估	12,500	13,338	13,235
交易时间		评估基准日	2018/4/16	2018/7/24	2018/1/2
交易情况		正常	交易价	交易价	交易价
区域因素	离市中心距离	距离市中心较近	距离市中心较近	距离市中心较近	距离市中心较近
	交通条件	近市区主干道, 便捷度较好	近市区主干道, 便捷度较好	近市区主干道, 便捷度较好	近市区主干道, 便捷度较好
	人流量因素	周边小区数量一般, 人流量一般	周边小区数量一般, 人流量一般	周边小区数量一般, 人流量一般	周边小区数量一般, 人流量一般
	商圈档次	成熟商圈	成熟商圈	成熟商圈	成熟商圈
	市政基础设施	市政基础设施齐全	市政基础设施齐全	市政基础设施齐全	市政基础设施齐全
	商业氛围	临江滨西路, 商业氛围一般	临江滨西路, 商业氛围一般	临江滨西路, 商业氛围一般	临江滨西路, 商业氛围一般
个别因素	建筑时间	1999	1999	1999	1999
	建筑楼层	1	1	1	1
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	约 3.5 米	约 3.5 米	约 3.5 米	约 3.5 米
	层高	约 3.5 米	约 3.5 米	约 3.5 米	约 3.5 米
	户型	开间	开间	开间	开间
	装修情况	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	面积因素	面积较小, 租售灵活度较高	面积较小, 租售灵活度较高	面积小, 租售灵活度高	面积小, 租售灵活度高
	位置因素	靠近街角, 位置较好	距街角距离一般, 位置一般	靠近街角, 位置较好	靠近街角, 位置较好

	附属设施情况	完善	完善	完善	完善
--	--------	----	----	----	----

B.因素比较

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房地产条件为100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

比较因素		实例 1 与估价对象比较			实例 2 与估价对象比较			实例 3 与估价对象比较		
		江滨西路商铺			江滨西路商铺			江滨西路商铺		
交易价格		12,500			13,338			13,235		
交易情况修正系数		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易时间修正系数		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素	离市中心距离	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	人流量因素	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	商圈档次	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	市政基础设施	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	商业氛围	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	建筑时间	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑楼层	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	户型	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	宽深比	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面积因素	100	/	100	100	/	103	100	/	103
	位置因素	100	/	97	100	/	100	100	/	100
	附属设施情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格（元/m ² ）		12,887.00			12,950.00			12,850.00		

各比较因素条件指数说明如下：

①、待估房产面积较小，租售灵活度较高，案例 2、3 面积小，租售灵活度高，故分别上修 3%，案例 1 与待估房产类似，面积较小，租

售灵活度较高，故不做修正；

②、待估房产位置靠近街角，位置较好，案例 1 位置距街角距离一般，位置一般，故下修 3%，案例 2、3 位置靠近街角，位置较好，故不做修正；

D.确定比准价格

$$\begin{aligned}\text{比准价格的确定} &= (\text{案例 1 比准价} + \text{案例 2 比准价} + \text{案例 3 比准价}) \div 3 \\ &= (12,887.00 + 12,950.00 + 12,850.00) \div 3 \\ &= 12,900.00 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

(3) 评估结果

根据以上评估计算，得知此套房产的评估结果为：

建筑面积：43.90 平方米

评估单价：12,900.00 元/平方米

评估总价：566,000.00 元（取整）

(二) 设备类资产评估技术说明

1.评估范围

纳入评估范围内的设备类固定资产账面原值94,723,704.83 元，账面净值为35,303,602.42 元。包括机器设备、车辆、电子设备。

委估机器设备主要为各类车床、嵌线机以及绕线机等电机生产设备及配套设备。

车辆主要为办公用车，使用正常，保养情况良好。

电子设备主要为电脑、服务器和空调等办公设备。

2.主要资产概况

设备类资产的特点

1) 各类车床、嵌线机以及绕线机等电机生产设备及配套设备，该类设备专用性较强；

2) 部分设备购置时间较为久远，因精度无法满足生产要求等原因已闲置。

3.评估过程

(1)资产核实

1)为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产评估明细表，并以此作为评估的基础。

2)针对资产评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场察看设备外观、运行情况等。对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

3)根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、

“实”相符。

4)关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

(2)评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

(3)评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(4)撰写评估技术说明

按资产评估准则的要求，编制“设备评估技术说明”。

4.评估方法

根据本次评估目的，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，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费和资金成本等)，综合确定：

重置全价 = 设备购置费（不含税）+ 运杂费（不含税）+ 安装工程费（不含税）+ 其他费用（不含税）+ 资金成本

根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号,自2009年1月1日起执行),本次评估对于符合增值税抵扣条件的设备,计算过程中扣除可抵扣增值税。

①机器设备重置全价

a.购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2018 机电产品价格信息查询系统》等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备,采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

对与国产设备技术水平近似的进口设备的现价,根据替代原则,即查找国内功能及技术参数相当的替代设备,查询类似国产设备的恰当的市场交易价格,以确定其购置价。

根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)文件规定,符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价、运杂费、安装费、基础费按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额(下同)。故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

b.运杂费

以含税购置价为基础,根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用,按不同运杂费率计取,并扣除可抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

c.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取，并扣除可抵扣的增值税。

对小型、无须安装或企业自行安装的设备，不考虑安装调试费。

d.其他费用

其他费用包括管理费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	项目名称	计费基础	计费标准 (含税)	计费标准 (不含税)	不含税费率计算 公式	取费依据
1	建设单位管理费	建筑安装总 造价	1.17%	1.17%	建设单位管理费 扣增值税	财建[2016]504 号
2	勘察设计费	建筑安装总 造价	3.00%	2.83%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价
3	工程建设监理费	建筑安装总 造价	2.08%	1.96%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价
4	招标代理服务费	建筑安装总 造价	0.19%	0.18%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价
5	环境影响咨询收 费	建筑安装总 造价	0.11%	0.10%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价
	合计		6.55%	6.24%		

e.资金成本

资金成本按照被评估企业的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，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+基础费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

②运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料,确定运输车辆的现行不含税购价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,计算公式如下:

$$\text{重置全价} = \text{购置价(不含税)} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户手续费}$$

② 电子设备重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小,不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,参照现行市场购置的价格确定。根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)文件规定,在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点,固定资产发生的进项税额(简称固定资产进项税额),可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据(统称增值税扣税凭证)从销项税额中抵扣。故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价计算公式:

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价(不含税)}$$

(2)成新率的确定

1) 机器设备及电子设备成新率:

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

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

对价值量较小的一般设备则采用直接年限法确定其成新率。

2) 车辆成新率

对于运输车辆, 根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)的有关规定和车辆的平均经济使用年限, 按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率, 即:

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定, 若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大, 则进行适当的调整, 若两者结果相当, 则不进行调整。即:

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

a: 车辆特殊情况调整系数

(3) 评估值的确定

A. 机器设备及电子设备评估值

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

对生产年代久远, 已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

B. 车辆评估值

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

5. 评估结果及价值比较变动原因分析

(1) 评估结果

纳入本次评估范围内设备类固定资产账面原值 94,723,704.83 元, 账

面净值 35,303,602.42 元；评估原值 83,424,960.00 元，评估净值 40,436,520.00 元，评估原值与账面价值比较减值 11,298,744.83 元，减值率 11.93%，评估净值与账面价值比较增值 5,132,917.58 元，增值率 14.54%。

具体评估结果详见“机器设备评估明细表”、“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

(2)评估值与账面价值比较变动原因分析

1) 机器设备原值减值主要系受技术进步及市场竞争影响，设备价格有所下降；机器设备评估净值增值主要是因为评估使用年限高于企业折旧年限。

2) 车辆类资产评估原值增值主要系受车辆更新换代及市场竞争影响，其价格有所下降引起的；评估时考虑的设备经济寿命年限比企业会计折旧年限长是造成车辆评估净值增值的主要原因。

3) 企业电子设备原值减值主要为市场竞争和部分设备选用二手市场回收价作为评估值，评估净值增值主要是因为评估使用经济年限高于企业折旧年限。

6.评估案例

案例一：高速精密冲床（机器设备明细表 序号：874）

(1)设备概述

设备名称：AIDA高速精密冲床

规格型号：AMX-3300-230

生产厂家：AIDA

购置日期：2018年3月

建造日期：2018年3月

数量：1台

账面原值：4,156,415.48元

账面净值：3,992,237.08元

(2)重置全价确定

该卷绕机重置全价由设备购置费、国内运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本等部分构成。

1)重置全价的计算

该卷绕机重置全价由设备购置费、国内运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本等部分构成，即

重置全价 = 设备购置费（不含税）+ 运杂费（不含税）+ 安装工程费（不含税）+ 其他费用（不含税）+ 资金成本

①重置全价的计算

重置全价计算表

单位：元				
代码	项目	计费费率	计算公式	计算结果
A	设备购置费(含税)			4,500,000.00
B	设备购置费(不含税)		$A/1.16$	3,879,310.34
C	运杂费（含税）	1%	$A \times \text{费率}$	45,000.00
D	安装调试费（含税）	2%	$A \times \text{费率}$	90,000.00
E	其他费（含税）	6.55%	$(A+C+D) \times \text{费率}$	303,592.50
F	其他费（不含税）	6.24%	$(A+C+D) \times \text{费率}$	289,224.00
G	资金成本	4.35%	$(A+C+D+E) \times \text{费率} \times 1 \times 1/2$	107,414.39
H	重置全价		$(B+C/1.1+D/1.1+F+G) \times \text{数量}$	4,398,700.00
	重置全价取整			4,398,700.00

该设备重置全价取整为4,398,700.00元。

②有关数据的说明

a.设备购置价：经向代理经销商询价确定，该卷绕机含税购置价为4,500,000.00元。

b.运杂费：该设备运杂费综合按设备购置价的1%计取。

运杂费（含税）=购置成本×运杂费率

$$=4,500,000.00 \times 1\%$$

$$=45,000.00 \text{ 元}$$

c.安装费：该设备安装调试费综合按设备购置价的2.00%计取。

安装调试费（含税）=购置成本×安装调试费率

$$=4,500,000.00 \times 2.00\%$$

$$=90,000.00 \text{ 元}$$

d. 其他费用包含建设单位管理费、勘察设计费、招标代理服务费、环境评价费等，费率为4.18%，则：

其他费用（含税）=(购置成本（含税）+国内运杂费（含税）+

安装调试费（含税）)×其他费用费率（含税）

$$=(4,500,000.00+45,000.00+90,000.00) \times 6.55\%$$

$$=303,592.50 \text{ 元}$$

其他费用（不含税）=(购置成本（含税）+国内运杂费（含税）

+安装调试费（含税）)×其他费用费率（不含税）

$$=(4,500,000.00+45,000.00+90,000.00) \times 6.24\%$$

$$=289,224.00 \text{ 元}$$

e.资金成本

该设备按正常投产周期考虑，正常投产周期为12个月，评估基准日同期贷款年利率4.35%，按资金均匀投入计算。

资金成本=(设备购置价(含税)+运杂费(含税)+安装费(含税)+其他费用(含税)) $\times$ 4.35% $\times$ 1/2

$$=(4,500,000.00+45,000.00+90,000.00+303,592.50)\times 4.35\%\times 1/2$$

$$=107,414.39\text{元}$$

f.重置全价

重置全价=(设备购置费(不含税)+运杂费(不含税)+安装费(不含税)+其他费用(不含税)+资金成本) $\times$ 数量

$$=(4,500,000.00/1.16+45,000.00/1.1+90,000.00/1.1+289,224.00+107,414.39)\times 1$$

$$=4,398,700.00\text{元(取整)}$$

③成新率的确定

该设备于2018年3月建成并投入使用，至评估基准日已使用0.42年，通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录等资料，并向设备管理及使用人员了解，对该设备企业坚持正常的维修保养制度，注重设备的安全性能。在与企业设备管理、使用、维修人员座谈基础上，考虑到设备整修的影响，确定该设备尚可使用14年。

成新率=尚使用年限 $\div$ (已使用年限+尚使用年限)

$$=14\div(0.42+14)$$

=97%(取整)

④评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

= 4,398,700.00 × 97%

= 4,266,700.00 元

案例二：奥迪牌 FV640 (车辆明细表 序号 5)

1、车辆基本概况

名称：奥迪牌 FV640

型号：奥迪牌 FV640(Q5)

生产厂家：奥迪

购入日期：2017 年 11 月

建造日期：2016 年 1 月

牌照号码：浙 D-D12H6

已行驶里程：25000 公里

账面原值：213,675.20 元

账面净值：175,598.27 元

(2)重置全价的确定

车辆的重置全价由车辆购置价(不含税价格)、车辆购置附加税和新车上户牌照手续费等合理费用构成。

重置全价=购置价(不含税)+车辆购置附加税+新车上户牌照手续费

1) 购置价：经向经销商咨询，该车辆的基准日市场销售价格为 300,000.00 元(含增值税)。

2)车辆购置附加税：取新车不含税价格的 10%。

3)新车上户牌照手续费及其它合理费用合计约 300.00 元。

4)该车的重置全价

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= 300,000.00 / (1+16\%) + 300,000.00 / (1+16\%) \\ &\quad \times 10\% + 300.00 \\ &= 258,900.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

(3)成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)的有关规定，按以下方法分别确定使用年限成新率和行驶里程成新率，取其较小者为该车的成新率，即

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

1)行驶里程成新率

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

该车已行驶里程为 25000 公里，规定行驶里程 60 万公里，则：

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (1 - 25000 \div 600,000) \times 100\% \\ &= 96\% (\text{取整})\end{aligned}$$

2)年限法成新率

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

该车经济使用年限为 15 年，2016 年 1 月投入使用，至评估基准日已使用 2.67 年，则：

$$\text{年限成新率} = (1 - 2.67 \div 15) \times 100\%$$

$$= 82\% \text{ (取整)}$$

$$3) \text{ 成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

$$= 82\%$$

对待估车辆进行了必要的勘察，未发现需调整的事项，故确定成新率为 82%。

(4) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 258,900.00 \times 82\%$$

$$= 212,300.00 \text{ 元}$$

案例三 空调设备 (电子设备明细表 序号 128)

(1) 设备概况

生产厂家：格力

型号：FGR12/D

购置日期：2018 年 6 月

启用日期：2018 年 6 月

账面原值：10,344.83 元

账面净值：10,344.83 元

(2) 重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{购置价 (不含税)}$$

经市场调查及网上查询，该空调基准日含税售价为 11,000.00 元，

则重置全价为：

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= 11,000.00 / 1.16 \\ &= 9,480.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

(3)成新率的确定

采用直接年限法确定其成新率。

该空调经济使用年限为 6 年，于 2018 年 6 月购置并启用，截止评估基准日已使用 0.17 年，故

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (6 - 0.17) / 6 \\ &= 97\%\end{aligned}$$

(4)评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 9,480.00 \times 97\% \\ &= 9,200.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

四、在建工程评估技术说明

在建工程（设备安装工程）账面值 74,193.00 元，为磨床的设备安装工程。评估人员主要对开工时间、预计完工时间、形象进度、建设方式、付款比例等进行了解核实，通过实地勘察，查阅原始凭证、工程合同等资料，综合判断其账面值合理性。

经清查核实，在建工程为设备安装工程，评估人员在现场清查时工程进度与付款进度基本一致。本次评估范围内在建工程的估算方法采用成本法。对正常施工的在建工程，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前

提下，对于建设工期小于 6 个月的以核实后的账面值确定评估结果。

在建工程（设备安装工程）评估结果为 74,193.00 元，无增减值。

五、无形资产评估技术说明

（一）无形资产-土地使用权

评估范围内的无形资产为土地使用权，土地共 2 宗，其中宗地 1# 为工业用地，原始入账价值 10,245,818.00 元，账面价值 7,342,836.30 元，宗地 2# 为商住用地，为嵊州市江滨西路 157 号、158 号商业房地产的土地使用权，账面价值含在房屋建筑物明细表序号 16 中。本节仅对宗地 1# 进行评估说明，宗地 2# 已在房屋建筑物明细表序号 16 中评估，详见固定资产房屋建筑物说明。

一）估价对象描述

1. 土地登记状况

估价对象的坐落、证载土地使用权人、土地用途、面积、土地权属性质、国有土地使用证编号、终止日期等见《估价对象土地登记状况表》。

表 3-1 估价对象土地登记状况表

宗地名称	土地使用者	位置	用途	土地面积 (m ²)	土地使用 权类型	不动产权证编 号	土地终止日 期
1#宗地	浙江特种电机股份有限公司	嵊州市加佳路 18 号	工业用地	124,250.90	出让	浙（2017）嵊州市不动产权第 0010360 号	2053 年 10 月 15 日

2. 土地权利状况

1#宗地土地为浙江特种电机股份有限公司于 2003 年 10 月以挂牌方式取得的土地使用权，土地总面积合计为 127,601.00 平方米。委托人提

供的《不动产权证书》（浙（2017）嵊州市不动产权第 0010360 号）显示，土地使用权人为浙江特种电机股份有限公司，土地总面积为 127,601.00 平方米。至评估基准日 2018 年 8 月 31 日，1#宗地土地剩余使用年限为 35.15 年。根据委托人提供的权属资料及现场勘查情况，估价对象来源合法，产权清楚。

3. 土地利用状况

待估宗地的开发程度达到“五通一平”（即红线外通电、通路、通上水、通讯、通下水）。至估价基准日时估价对象 1#宗地地上已建成家电车间、综合车间 1#、综合车间 2#、综合车间 3#、园区金工车间、园区办公楼等房屋建筑物和传达室（生活区）、传达室（南门）、配电房等构筑物，并正常生产使用中。

二）地价影响因素分析

1. 一般因素

(1) 基本概述

绍兴市位于浙江省中北部、杭州湾南岸。东连宁波市，南临台州市和金华市，西接杭州市，北隔钱塘江与嘉兴市相望，位于北纬 29°13'35"至 30°17'30"、东经 119°53'03"至 121°13'38"之间，属于亚热带季风气候，温暖湿润，四季分明。全境域东西长 130.4 千米，南北宽 118.1 千米，海岸线长 40 千米，陆域总面积为 8273.3 平方千米，市区面积 2942 平方千米。至 2015 年末，全市建成区面积为 326.6 平方千米，其中市区建成区面积 209.1 平方千米。

(2) 行政区划及人口

绍兴市共有 79 个镇, 15 个乡, 24 个街道, 2175 个村, 514 个(社区)居民委员会。其中越城区有 10 个镇, 7 个街道, 251 个村, 166 个(社区)居民委员会; 柯桥区有 12 个镇, 4 个街道, 250 个村, 104 个(社区)居民委员会; 上虞区有 15 个镇, 3 个乡, 3 个街道, 339 个村, 109 个(社区)居民委员会; 诸暨市有 23 个镇, 1 个乡, 3 个街道, 468 个村, 74 个(社区)居民委员会; 嵊州市有 11 个镇, 6 个乡, 4 个街道, 452 个村, 42 个(社区)居民委员会; 新昌县有 8 个镇, 5 个乡, 3 个街道, 415 个村, 19 个(社区)居民委员会。与 2014 年相比, 全市减少 1 个村, 减少 4 个居民委员会, 增加 10 个社区。

绍兴市有户籍人口总户数 1614346 户, 总户籍人口 4431052 人, 其中男性 2214349 人, 女性 2216703 人, 分别占总户籍人口的 49.97% 和 50.03%, 性别比(女 = 100)为 99.89。平均每户 2.74 人。总户籍人口比上年增加 694 人, 年增长 0.016%, 增幅较上年下降 0.295 个百分点。全市有城镇人口 2092297 人, 占总户籍人口的 47.22%。全市总户籍人口按年龄段分布构成: 0~17 岁 636180 人, 18~34 岁 912948 人, 35~59 岁 1873250 人, 60 岁及以上 1008674 人, 分别占总人口的 14.35%、20.60%、42.28%、22.76%。市区总户籍人口为 2184356 人, 其中, 越城区 750922 人, 柯桥区 653631 人, 上虞区 779803 人。县(市)总户籍人口为 2246696 人, 其中, 诸暨市 1079358 人, 嵊州市 730461 人, 新昌县 436877 人。

(3) 地理位置

绍兴市全境处于浙西山地丘陵、浙东丘陵山地和浙北平原三大地貌

单元的交接地带，地势南高北低，形成群山环绕、盆地内含、平原集中的地貌特征，地形骨架呈“山”字形。地貌可概括为“四山三盆二江一平原”，而在面积分配上，则表现为“六山一水三分田”，全境地势由西南向东北倾斜而下，最高点为位于诸暨境内海拔 1194.6 米的会稽山脉主峰东白山，最低点为海拔仅 3.1 米的诸暨“湖田”地区，中部多为海拔 500 米以下的丘陵地和台地。北部平原地表地貌比较单调，但地下空间比较复杂，发育了分布较复杂的淤泥层、软土层和硬土层，为地表建筑提供了多样的建设基础。

地质上，境内以纵贯市域的江山—绍兴深断裂（柯桥区平水镇至诸暨市璜山一线）为界，西北部和东南部分属扬子准地台、华南褶皱系这两个一级构造单元，分属江南（西北区）和华南（东南区）两个地层区。由于历史上经历了大量的地质活动，留下了丰富而比较齐全的地质结构。境内的西北区自中元古界至新生界第四系地层发育较齐全，有大量沉积层出现；东南区以中生界和新生界地层为主，火成岩发育，地层缺失较多。

绍兴市全境地质构造属于元古界、古生界、中生界和新生界的各个地质时期，在境内大部分都有露头。境内有平原、盆地、丘陵、山地、台地五种地表地貌。

(4)交通

2017 年货物运输总量 13427 万吨，比上年增长 13.4%，其中公路货物运输总量 12056 万吨，增长 14.5%；水运货物运输总量 1371 万吨，增长 4.4%。货物运输周转量 124 亿吨公里，增长 8.9%，其中公路货物

运输周转量 91 亿吨公里，增长 11.5%；水运货物运输周转量 32 亿吨公里，增长 2.1%。旅客运输总量 2926 万人，比上年下降 5.0%，其中公路旅客运输总量 2805 万人，下降 5.1%；水运旅客运输总量 121 万人，下降 2.0%。旅客运输周转量 29.52 亿人公里，下降 4.3%，其中，公路旅客运输周转量 29.46 亿人公里，下降 4.3%；水运旅客运输周转量 514 万人公里，下降 11.2%。年末公路通车里程 10136 公里，比上年增长 0.7%。

(5)经济

2017 年，绍兴市生产总值（GDP）5108 亿元，列全省第四位，比上年增长 7.1%。其中第一产业增加值 207 亿元，增长 2.0%；第二产业增加值 2491 亿元，增长 6.7%；第三产业增加值 2410 亿元，增长 8.0%。三次产业占生产总值的比重分别为 4.0%、48.8%、47.2%。人均 GDP（按常住人口计算）10.22 万元（按年平均汇率 6.7518 折算为 1.51 万美元），列全省第四位，按可比价计算，比上年增长 6.6%。全体居民人均可支配收入 45306 元。城镇常住居民人均可支配收入 54445 元，农村常住居民人均可支配收入 30331 元。

全年居民消费价格比上年上涨 1.8%。调查的八大类商品价格“七涨一跌”，具体见表 1。工业生产者出厂价格和购进价格分别上涨 5.6% 和 9.6%。

全年财政总收入 706 亿元，比上年增长 12.0%，其中一般公共预算收入 431 亿元，增长 11.9%。一般公共预算支出 470 亿元，比上年增长 3.0%。

当年新增城镇就业人员 12.5 万人。城镇失业人员实现再就业 5.2 万

人，就业困难人员实现再就业 1.03 万人。年末城镇登记失业人员 37498 人，比上年下降 2.5%，城镇登记失业率 2.25%，比上年下降 0.11 个百分点。

全年引进各类人才 7 万人，其中新增就业大学生 3.6 万人。引进使用外国人才智力 4600 人次，其中海外工程师 157 人次。开展职业技能鉴定 8.01 万人。培养高技能人才 3.76 万人。

全年新设市场主体 8.92 万户，其中，企业 2.53 万户，比上年增长 24.3%；个体工商户 6.39 万户，增长 27.5%。“个转企” 3136 家。年末在册市场主体 52.8 万户，增长 10.2%，其中企业 16.02 万户，增长 10.5%；注册资本（金）9691 亿元，增长 8.9%。

2. 区域因素

估价对象位于嵊州市。嵊州，是浙江省绍兴市所辖的一个县级市，地处浙江中部偏东，曹娥江上游，东邻奉化和余姚，南毗新昌、东阳，西连诸暨，北接上虞，全市总面积 1784.43 平方公里，是全国第一批经济开放县（市）、全国县域经济基本竞争力百强县市。早在秦汉时就建县称剡，唐初曾设嵊州，北宋年间始名嵊县，至今已有 2150 多年历史。嵊州是越剧故乡，风景如画、人文荟萃，有书圣故里、天下第一瀑、绍兴温泉城等。

嵊州市全市总面积 1789 平方公里。全市辖 21 个乡镇（街道）、452 个行政村、29 个社区，户籍总人口为 72.87 万，流动人口 8.6 万。

嵊州市境四面环山，中为盆地，剡溪横贯其中，地貌构成大体为“七山一水二分田”。地势自西南向东北倾斜，西北地势较高，中部到东南

地势较低，丘陵山地面积占嵊州市的 77%，剡溪以东有四明山脉，主峰海拔 1096 米，以西为会稽山脉，主峰山脉西白山，海拔 1017 米。

嵊州市位于曹娥江流域上游，境内有澄潭江、长乐江、新昌江三大水系在城关以南汇合于剡溪，还有黄泽江在城关以下六公里处汇入剡溪，四大水系呈向心状分布，剡溪至三界以下汇入曹娥江。

嵊州市年平均气温 16.4℃，1 月平均气温 4.2℃，7 月平均气温 28.6℃。年平均降水量 1446.8 毫米，日照 1988 小时，无霜期 235 天。

2017 年，全市地区生产总值达到 532.16 亿元，增长 7.8%。财政总收入 60.28 亿元，其中一般公共预算收入 38.02 亿元，分别增长 23.6% 和 19.2%。城乡居民人均可支配收入分别达到 52039 元和 26944 元，分别增长 8.3% 和 9.9%。完成固定资产投资 299.51 亿元，增长 16%。自营出口 99.14 亿元，增长 12.9%。社会消费品零售总额 284.5 亿元，增长 10.6%。

3.个别因素

待估宗地位于嵊州市经济开发区。1#宗地地块为浙江特种电机股份有限公司厂区用地，1#宗地东临道路，南临加佳路，西临经盛路，北临道路，距离嵊州市中心约 5 公里，交通便捷度较好。宗地总面积为 127,601.00 平方米，土地使用权性质为出让，证载用途为工业用地。土地开发程度为“五通一平”（即红线内外通电、通路、通上水、通讯、通下水，宗地内部平整）。经现场勘察，待估宗地形状较为规则，不对土地利用产生影响，地基承载力充足，地势无明显起伏，场地内部平整。至估价基准日时估价对象 1#宗地地上已建成家电车间、综合车间 1#、

综合车间 2#、综合车间 3#、园区金工车间、园区办公楼等房屋建筑物和传达室（生活区）、传达室（南门）、配电房等构筑物，并正常生产使用中。

三）地价定义

根据待估宗地的土地利用现状和估价目的，考虑到宗地内的基础设施开发费用已计入资产评估值中，为避免资产重复计算，本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内场地平整状况。

根据委托人提供的资料及现场勘查情况，待估宗地土地登记用途、设定用途、设定年期、实际及设定开发程度等状况详见下表。

待估宗地的评估地价是指在估价基准日为 2018 年 8 月 31 日、现状利用条件、设定土地开发程度与用途、设定土地使用年期及正常交易情况下的国有出让土地使用权价格。

表 3-2 待估宗地实际与设定用途、开发程度一览表

宗地名称	位置	估价基准日的实际用途 (登记用途)	估价设定的用途	评估设定使用年限 (年)	估价基准日的实际开发程度	估价设定的开发程度
1#宗地	嵊州市加佳路 18 号	工业用地	工业用地	35.15	宗地红线外“五通”（通水、通电、通路、通邮、通讯、通燃气、通热力），红线内场地平整	宗地红线外“五通”（通水、通电、通路、通邮、通讯、通燃气、通热力），红线内场地平整

四）土地估价

(1) 估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方

法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象土地的特点及开发项目本身的实际状况，选取市场比较法和基准地价法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：评估人员搜集了待估宗地的特点及实际利用和开发状况，待估宗地位于嵊州市基准地价覆盖区域内；二是由于类似区域工业用地成交案例较多，故选用市场比较法，最终以两种方法的结果综合确定土地价格。具体的估算测算过程如下：

(2)估价过程

I、基准地价系数修正法

A、基准地价成果介绍及内涵

根据国家有关法律、法规和《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》以及嵊州市公布的《嵊州市人民政府关于公布嵊州市基准地价的通知》（嵊政〔2014〕87号），基准地价内涵为基准期日 2014 年 1 月 1 日，平均开发程度为五通一平，土地使用年期为工业用地 50 年，设定容积率为一般工业容积率。嵊州市工业用地国有土地使用权基准地价详见下表：

级别	范 围	基准地价(元/平方米)
I 级	上三高速--北艇路--北直街--剡城路--百岭路--环城西路--环城公路--卡尔路--新昌江--甬金高速--上三高速	580
II 级	I 级地外，甬金高速连接线--嵊张复线--104 国道--罗小线--环城公路--甘南路西延线--甘南路--新昌江--新一路--上三高速--104 国道--雅戈路--五合东路--104 国道--浦南大道--南三路--甬金高速连接线	400
III 级	I、II 级地外，城区范围内其余区域	320

备 注	1. 基准地价基准日：2014 年 1 月 1 日；
	2. 基准地价内涵：各土地级别范围内达到大市政基础设施配套要求的“五通一平”土地开发程度下，法定最高土地使用年限的完整土地使用权单位土地面积平均价格，地价内涵构成包括国家土地所有权收益、土地取得费用和土地前期开发费用；
	3. 基准条件界定：容积率、建筑密度为 1.0、40%；
	4. 土地使用年期：50 年；
	5. 土地级别范围：具体范围详见嵊州市城区工业用地级别基准地价图。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

宗地单价 = 适用基准地价 × 期日修正系数 × 容积率修正系数 × 使用年期修正系数 × 区位因素修正系数 ± 开发程度修正值

B、待估宗地的土地级别及基准地价的确定

根据嵊州市国土局公布的《嵊州市人民政府关于公布嵊州市基准地价的通知》（嵊政〔2014〕87 号），确定待估宗地所在土地级别为嵊州市二级工业用地，其适用基准地价为 400 元/平方米。

C、确定期日修正系数

根据《嵊州市人民政府关于公布嵊州市基准地价的通知》（嵊政〔2014〕87 号），嵊州市基准地价基准日为 2014 年 1 月 1 日，待估宗地评估基准日为 2018 年 8 月 31 日，距基准地价文件中的土地评估基准日 4.67 年。在此期间受宏观经济和区域土地供需行情的影响，当地工业用地的价格呈现一定幅度增长，根据对该区域土地市场调查，确定期日修正系数=1.13。

D、容积率修正系数

根据嵊州市基准地价内涵，本次对其工业用地的地价不作容积率修正。

E、土地使用年期修正系数

待估宗地为剩余使用年限约为 35.15 年，宗地法定最高使用年限为 50 年，根据嵊州市工业用地基准地价修正体系，使用年限修正系数：

$$\text{使用年限修正系数} = [1 - 1/(1+r)^n] / [1 - 1/(1+r)^N]$$

N—宗地法定最高使用年限 50 年

n—宗地实际剩余使用年限 35.15 年

r—土地还原利率，工业用地取 6%

则使用年限修正系数=0.9210

F、区域及个别因素修正

基准地价是区域平均地价，而某宗地的价格受其所处区域具体地段的宏观与微观条件的影响。区域及个别因素修正则是将宗地所处地段的宏观及微观条件与区域相应的平均条件进行比较，根据各条件因素对价格的影响程度按各因素条件的权重分值量化求和确定修正系数。

①基准地价修正体系：

待估宗地属嵊州市基准地价修正体系覆盖区域。所以选取嵊州市基准地价修正系数覆盖区域，基准地价修正系数详见下表：

表 3-3 工业用地影响因素说明表

影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	工业区用地类型	高新产业区,经济技术开发区	大型工业区	中型工业区	小型工业区或混合区	零星工业
	区域道路通达度	区域有 2 条以上主次干道,并有 1 条以上对外公路	区域有 1-2 条城市主次干道,并有 1 条对外公路	区域有 2 条城市主次干道	区域有 1 条城市主次干道	与城市道路通达有一定难度
	距火车站(货运)距离	<2km	2-3km	3-4.5km	4.5-6km	>6km
	区域基础设施水平	“七通”水平	“六通”水平	“五通”水平	“四通”水平	“三通”水平
	环境质量优	无污染	基本无污染	一类工业	二、三类工业	重污染

个别因素	劣状况					
	工程地质状况	一级区	二级区	/	三级区	四级区
	区域土地利用限制	无限制	个别条件限制	部分工业可以布置	工业布置受较大限制	不允许工业布置
	宗地临路条件	快速道或对外公路	主干道	次干道	支路	其它
	面积适宜度	面积非常适宜土地利用	—	面积相对大小一般,较适宜土地利用	面积相对偏大或偏小	面积相对过大或过小
	工厂与相关企业配套协作程度	高	较高	一般	较低	低
	宗地地形	/	平坦	平坦,起伏<1米	基本平坦,起伏<1米	有一定起伏,>2-5米
	宗地供水保证率	95%	90-95%	80-90%	<75%	/
	宗地排水保证率	排水设施完善,技术标准高	排水设施完善,技术标准一般	排水设施基本完善	排水设施不完善	无排水设施
	宗地供电保证率	95%	90-95%	80-90%	<75%	/
其他	宗地洪水淹没概率	百年一遇	>50年一遇	>30年一遇	>10年一遇	<3年一遇
	其他	视情况对具体宗地有影响的其他因素修正				

表 3-4 工业用地因素条件修正指数说明表

	影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	工业区用地类型	2.7	1.35	0	-1.35	-2.7
	区域道路通达度	3	1.5	0	-1.5	-3
	距火车货运站距离	1.8	0.9	0	-0.9	-1.8
	区域基础设施水平	3	1.5	0	-1.5	-3
	环境质量优劣状况	1.8	0.9	0	-0.9	-1.8
	区域工程地质状况	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
	区域土地利用限制	1.5	0.75	0	-0.75	-1.5
微观区位因素	宗地临路条件	4	2	0	-2	-4
	面积适宜度	6	3	0	-3	-6
	工厂与相关企业配套协作程度	3	1.5	0	-1.5	-3
	宗地地形	2	1	0	-1	-2
	宗地供水保证率	3	1.5	0	-1.5	-3
	宗地排水保证率	2	1	0	-1	-2
	宗地供电保证率	3	1.5	0	-1.5	-3

宗地洪水淹没概率	2	1	0	-1	-2
其他	2	1	0	-1	-2

① 待估宗地区域及个别修正系数

表 3-5 待估宗地区域修正系数表

影响因素	因素指标说明	优劣程度	修正系数%
工业区用地类型	大型工业区	较优	1.35
区域道路通达度	区域有 1-2 条城市主次干道,并有 1 条对外公路	较优	1.5
距火车站(货运)距离	>6km	劣	-1.8
区域基础设施水平	“五通”水平	一般	0
环境质量优劣状况	一类工业	一般	0
工程地质状况	二级区	较优	0.6
区域土地利用限制	部分工业可以布置	一般	0
宗地临路条件	主干道	较优	2
面积适宜度	面积相对偏大或偏小	较劣	-3
工厂与相关企业配套协作程度	一般	一般	0
宗地地形	平坦,起伏<1 米	一般	0
宗地供水保证率	80-90%	一般	0
宗地排水保证率	排水设施基本完善	一般	0
宗地供电保证率	80-90%	一般	0
宗地洪水淹没概率	>50 年一遇	较优	1
合计			1.65

确定区域及个别因素修正=1.65%

G、开发程度修正

待估宗地开发程度为红线外“五通”，场地内部平整，基准地价内涵中设定土地开发程度为“五通一平”，确定开发程度修正值=0。

M、土地价格的计算：

根据公式

宗地单价 = 适用基准地价 × 期日修正系数 × 容积率修正系数 × 使用年期修正系数 × 区位因素修正系数 ± 开发程度修正值

$$=400 \times 1.13 \times 1.0 \times 0.9210 \times (1+1.65\%) + 0$$

$$= 423.00 \text{ (元/平方米)}$$

II、市场比较法

市场比较法的基本含义是：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时地价的方法。

市场比较法估价的基本公式： $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易期日地价指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估宗地使用年期修正系数}}{\text{比较实例宗地使用年期修正系数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

① 比较样本的选取

根据前述的影响因素分析，待估宗地处在嵊州市，宗地用途为工

业用地，同区域内工业用地市场成交案例较多，市场较活跃，因此可在与该宗地所在类似的区域或同一供需圈内选取三个工业用地交易样本为比较样本，以市场比较法进行比较修正确定待估宗地比准地价。经调查，本次评估宗地一选取以下三个样本为宗地的比较样本：

宗地比较样本一览表

序号	地块座落	使用性质	出让面积(m ²)	出让年限	出让方式	容积率	单价(元/m ²)	总价(元)	成交时间
1	嵊州市黄泽镇 M2017-09 号	工业	30,159.00	50 年	挂牌	0.8-2.5	444.00	13,400,000.00	2018 年 1 月
2	嵊州市黄泽镇 M2017-07 号	工业	20,000.00	50 年	挂牌	1.2-2.5	448.00	8,960,000.00	2018 年 1 月
3	嵊州市经济开发区 M2017-02 号	工业	44,370.00	50 年	挂牌	0.7-2.5	439.00	19,500,000.00	2017 年 9 月

② 比较因素选择

市场比较法是以各比较样本为基础，通过比较样本宗地与评估宗地间影响因素的差距，来确定评估宗地地价。通常情况下，具体比较因素有交易时间、交易情况、使用年限、区域因素及个别因素五大类。经评估人员初步分析比较，此次评估在区域因素和个别因素中具体因子有：产业聚集度、基础设施状况、交通便捷度、宗地形状、临路状况、地基承载力及洪水淹没因素等。

③ 编制比较因素条件说明表

根据委估宗地和比较样本的各因素条件，列表如下：

待估宗地及样本因素条件说明表

比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
挂牌价格(元/平方米)	待估	444.00	448.00	439.00
位置	嵊州市加佳路 18 号	嵊州市黄泽镇 M2017-09 号	嵊州市黄泽镇 M2017-07 号	嵊州市经济开发区 M2017-02 号
土地用途	工业用地	工业	工业	工业
交易日期	评估基准日	2018/1/23	2018/1/19	2017/9/1

交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用年期		35.15	50	50	50
交易方式		——	挂牌	挂牌	挂牌
区域因素	工业用地类型	工业园区	工业园区	工业园区	工业园区
	区域道路通达度	1-2 条城市主次干道, 并有 1 条对外公路	1-2 条城市主次干道, 并有 1 条对外公路	1-2 条城市主次干道, 并有 1 条对外公路	1-2 条城市主次干道, 并有 1 条对外公路
	距火车货运站距离	>4km	>4km	>4km	>4km
	距港口距离	较远	较远	较远	较远
	区域基础设施水平	“五通”水平	“五通”水平	“五通”水平	“五通”水平
	区域环境质量优劣状况	基本无污染	基本无污染	基本无污染	基本无污染
	区域工程地质状况	基本不影响	基本不影响	基本不影响	基本不影响
	区域土地利用限制	无限制	无限制	无限制	无限制
个别因素	宗地面积	124,250.90	30,159.00	20,000.00	44,370.00
	宗地容积率	≥0.8	0.8-2.5	1.2-2.5	0.7-2.5
	宗地临路条件	临交通型主干道	临交通型主干道	临交通型主干道	临交通型主干道
	宗地内开发状况	通路、供电、供水、排水、通讯, 场地平整	通路、供电、供水、排水、通讯, 场地平整	通路、供电、供水、排水、通讯, 场地平整	通路、供电、供水、排水、通讯, 场地平整
	工厂与相关企业配套协作程度	良好	良好	良好	良好
	宗地地形	平坦、无起伏	平坦、无起伏	平坦、无起伏	平坦、无起伏
	宗地供水保证率	90-95%	90-95%	90-95%	90-95%
	宗地排水保证率	排水设施完善, 技术标准一般	排水设施完善, 技术标准一般	排水设施完善, 技术标准一般	排水设施完善, 技术标准一般
	宗地供电保证率	90-95%	90-95%	90-95%	90-95%
	宗地洪水淹没概率	>50 年一遇	>50 年一遇	>50 年一遇	>50 年一遇

④编制比较因素条件指数表

以待估对象的因素条件指数为基数, 直接比较分析待估宗地和比较案例的交易情况、区域因素、个别因素及使用年期等差别, 各比较因素条件指数确定依据如下:

A. 交易时间

待估宗地所在区域为嵊州市, 三个样本成交时间分别为 2018 年 1 月、2018 年 1 月、2017 年 9 月, 本次评估的基准日为 2018 年 8 月 31

日,根据评估人员对该区域土地市场调查,确定三个样本案例的期日修正指数分别为 100、100、100。

B.交易情况

考虑交易情况是否正常对地价的影响。比较案例 A、B、C 均为正常市场交易,地价水平为正常市场地价,故不需进行交易情况修正。

C.交易方式

考虑到比较案例的交易方式均为公开市场条件下的挂牌出让成交价,故不需进行交易方式的修正。

D.工业类型

以待估对象工业类型为基准(100%),相差一个等级,地价修正 $\pm 2\%$ 。

E.基础设施状况

基础设施分为通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通热力;通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气;通路、通上水、通下水、通电、通讯;通路、通上水、通电、通讯四类,以待估对象基础设施基准(100%),相差一个等级,地价修正 $\pm 1\%$

F.区域道路通达度

区域道路通达度根据周边区域的道路情况分为 2 条以上主次干道,并有 1 条对外公路、1-2 条主次干道,并有 1 条对外公路、2 条城市主次干道、1 条城市主次干道四个等级,以待估对象周边道路状况为基准(100%),相差一个等级,地价修正 $\pm 1.5\%$ 。

G.工厂与相关企业配套协作程度状况

以待估对象所在区域产业集聚及配套协作状况为基准(100%),分为优、较优、一般、较劣、劣,相差一个等级,地价修正 $\pm 1.5\%$ 。

H.环境状况

环境状况分为优、较优、一般、较差、差五个等级,以待估对象周边环境状况为基准(100%),每相差一个等级,地价修正 $\pm 1\%$ 。

I.宗地形状

宗地形状分为规则、较规则、较不规则、不规则四个等级,根据宗地的地基情况分为优、较优、一般、较劣、劣等五个等级,以待估对象为基准(100%),每相差一个等级,地价修正 $\pm 1\%$ 。

J.临路状况

分为临交通型主干道、临混合型主干道、临生活型主干道或交通型次干道、临生活型次干道、临支路或巷道五个等级,以待估对象为基准(100%),每相差一个等级,地价修正 $\pm 2\%$ 。

K.宗地面积

以待估宗地的用途分析土地面积对地价的影响程度,分为小、较小、适中、较大、大五个等级,以待估对象为基准(100%),每相差一个等级,地价修正 $\pm 3\%$ 。

L.待估对象土地使用年期修正

待估宗地使用年限为 50 年,剩余使用年限为 35.15 年, A、B、C 样本地块年限均为 50 年。

$$\text{土地使用年期修正系数} = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^m}$$

其中, r : 土地还原利率, 采用安全利率加风险调整值法确定。安全利率按中国人民银行 2015 年 10 月 24 日执行的一年期存款利率 1.5% 计算, 风险调整值考虑目前的通货膨胀和一定的风险利率, 综合考虑土地还原利率工业取 6%;

n : 宗地剩余使用年限;

m : 法定最高出让年限: 按照各用途法定最高使用年限工业 50 年、商业 40 年、住宅 70 年、综合 50 年计算。

估价对象土地使用权类型为出让土地使用权, 剩余使用年限为 35.15 年, 故案例 A、B、C 年期修正系数为 0.9210。

根据上述比较因素条件说明, 以待估宗地的各项因素条件状况为基准, 相应指数为 100, 将比较样本相应因素条件与委估宗地相比较。确定比较样本相应指数, 列表如下。

待估宗地比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格(元/平方米)	待估	444.00	448.00	439.00
位置	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
土地使用年期	100	109	109	109
交易方式	100	100	100	100
工业区用地类型	100	100	100	100
区域道路通达度	100	100	100	100
距火车货运站距离	100	100	100	100
距港口距离	100	100	100	100
区域基础设施水平	100	100	100	100
区域环境质量优劣状况	100	100	100	100
区域工程地质状况	100	100	100	100
区域土地利用限制	100	100	100	100

宗地面积	100	103	103	103
宗地容积率	100	100	100	100
宗地临路条件	100	100	100	100
宗地内开发状况	100	100	100	100
工厂与相关企业配套协作程度	100	100	100	100
宗地地形	100	100	100	100
宗地供水保证率	100	100	100	100
宗地排水保证率	100	100	100	100
宗地供电保证率	100	100	100	100
宗地洪水淹没概率	100	100	100	100

⑤编制比较因素修正系数表

根据上述比较因素指数确定依据,进行待估宗地与比较实例在交易时间、交易情况、交易方式、区域因素与个别因素等方面的修正,得到因素修正系数,见下表:

待估宗地比较因素修正系数表

比较因素	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格(元/平方米)	444.00	448.00	439.00
位置	100/100	100/100	100/100
土地用途	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
土地使用年期	100/109	100/109	100/109
交易方式	100/100	100/100	100/100
工业区用地类型	100/100	100/100	100/100
区域道路通达度	100/100	100/100	100/100
距火车货运站距离	100/100	100/100	100/100
距港口距离	100/100	100/100	100/100
区域基础设施水平	100/100	100/100	100/100
区域环境质量优劣状况	100/100	100/100	100/100
区域工程地质状况	100/100	100/100	100/100
区域土地利用限制	100/100	100/100	100/100
宗地面积	100/103	100/103	100/103
宗地容积率	100/100	100/100	100/100
宗地临路条件	100/100	100/100	100/100

宗地内开发状况	100/100	100/100	100/100
工厂与相关企业配套协作程度	100/100	100/100	100/100
宗地地形	100/100	100/100	100/100
宗地供水保证率	100/100	100/100	100/100
宗地排水保证率	100/100	100/100	100/100
宗地供电保证率	100/100	100/100	100/100
宗地洪水淹没概率	100/100	100/100	100/100

⑥ 比准地价计算确定

从上述对比分析及修正中可看出,对于待估宗地三个样本修正得到的比准地价详见下表,相差不大,可见待估宗地地价水平也在此附近。则根据样本修正情况,确定以样本得到的比准地价平均价确定评估地价,经分析确定待估宗地最终比准地价采用算术平均值。

估宗地比准价格计算表

宗地	样本 A	样本 B	样本 C	平均价
宗地比准价格	397.00	401.00	393.00	397.00

(3) 地价的确定

经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析,按照地价评估的基本原则和估价程序,选择市场比较法和基准地价法两种估价方法进行了评估,宗地估价结果分别为 397.00 元/平方米和 423.00 元/平方米,故采用加权算术平均值作为待估宗地的出让土地使用权价格。确定市场比较法权重为 50%,基准地价法权重为 50%,采取加权平均法确定最终评估结果,则:

$$\text{评估单价} = (397.00 + 423.00) / 2$$

$$= 410.00 \text{ (元/平方米) 取整}$$

$$\text{评估总价} = 124,250.90 \times 410.00$$

= 50,943,000.00 (元) 取整

(4) 土地评估结果及增减情况分析:

根据上述测算, 无形资产-土地账面值 7,342,836.30 元, 评估值 50,943,000.00 元, 评估增值 43,600,163.70 元, 增值率 593.78 %。增值原因主要为一是企业于 2003 年取得土地, 取得时间较早, 土地取得成本较低; 二是由于近年来地区经济发展带动地区土地价格有一定增长, 从而使得地价上升。

(二) 无形资产-其他

一) 专利

1、评估范围

截至评估基准日 2018 年 8 月 31 日, 浙江特种电机股份有限公司申报的专利为 2 项发明专利及 13 项实用新型, 均为账外无形资产具体明细如下:

内容或名称	取得日期	专利名称	专利号
一种交叉叠扣式无刷直流变频电机的定子铁芯	2015/06	发明专利	ZL201110305793.4
定子冲片理片机	2016/04	发明专利	ZL201310520791.6
一种方形定子铁心的嵌线装置	2011/02	实用新型	ZL201020260689.9
制冷压缩机用电机定子冲片	2011/05	实用新型	ZL201020224289.2
一种新型三相交流伺服电机	2011/07	实用新型	ZL201020260686.5
一种定子冲片组的改进结构	2012/03	实用新型	ZL201020224287.3
一种新型无刷直流变频电机的定子冲片结构	2012/05	实用新型	ZL201120292336.1
一种新型交叉叠扣式无刷直流变频电机的直绕式定子冲片结构	2012/06	实用新型	ZL201120383856.3
定子冲片理片机	2014/04	实用新型	ZL201320674163.9
一种水冷清洗泵电机	2016/04	实用新型	ZL201520970414.7
一种轴与轴承间隙配合的电机	2016/04	实用新型	ZL201520966912.4
一种定子铁芯浸漆甩干装置	2016/05	实用新型	ZL201520968921.7

一种电机定子冲片绝缘处理生产线	2016/04	实用新型	ZL201520975012.6
一种铰链式电机定子焊接装置	2018/01	实用新型	ZL201720581052.1
门机用永磁同步电机超薄塑封结构	2018/04	实用新型	ZL201720824658.3

2、评估过程

第一阶段：准备阶段

对进入本次评估范围的其他无形资产的情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表，根据评估规划要求指导被评估单位填写《无形资产—其他无形资产评估明细表》。

第二阶段：现场调查阶段

根据被评估单位填写的资产评估申报表，结合资产的主要特点，评估人员查阅了相关无形资产的相关资料。

第三阶段：评定估算

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合委估无形资产为自主研发和市场上同类产品较少等实际情况，确定采用收入分成法进行评估。

3、评估方法

被评估发明专利和实用新型成本不能可靠的统计，选取成本法不能完全体现其价值，被评估实用新型及发明专利为自主研发的产品，市场上同类产品较少，采用市场法不合适；再者被评估实用新型专利拥有其唯一性，且已经为企业带来贡献，对企业间接的产生收入，收益法更能体现其对企业产生的价值。故采用收益法进行评估。因发明专利与其他实用新型专利给企业带来超额收益的比重不能可靠的分摊，故发明与实用新型合并估值。

①评估模型：本次收益现值法评估模型选用销售收入提成折现模型。

②计算公式

收益现值法的技术思路是对企业未来销售的收益进行预测，并按一定的提成率，即该无形资产在未来年期收入提成率，确定该无形资产给企业带来的收益，然后用适当的折现率折现、加和即为评估估算值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kR_t}{(1+i)^t}$$

其中：

P：无形资产的评估价值

R_t：第 T 年销售收入

t：计算的年次

k：无形资产在收益中的提成比率

i：折现率

n：无形资产收益期

4、评估案例

1) 收入确定：无形资产明细表 “一种交叉叠扣式无刷直流变频电机的定子铁芯”、“定子冲片理片机”发明及一种方形定子铁心的嵌线装置”、“制冷压缩机用电机定子冲片”等实用新型专利属于电机技术领域，上述专利可以使生产过程中废料减少，节约成本，提高电机性能，减轻工人劳作强度，提高工作效率等优势，间接给企业带来的收入，据企业

相关人员介绍,目前公司的专利技术主要对永磁电机产品带来了超额收益。对于被评估对象申报的账外专利,被评估对象已提供未来销量及生产计划,并提供对应的已签订单及合同。本次被评估对象根据其自身生产能力、销售能力、市场行情及已有的预计订单明细来预测未来年度销量和销售收入;故评估采用收入分成以此为基数,未来收入预测见下表:

浙江特种电机股份有限公司销售收入预测

单位:万元

科目	2018年9-12月	2019年	2020年1-9月
主营业务收入	5,064.70	15,656.77	12,094.66

2) 收益期的确定,专利的法定保护期为法律规定范围内的保护期限,根据《专利法》的相关规定,发明专利的法定保护年限是20年,实用新型专利的法定保护期限为10年,收益年限为无形资产能够为企业带来超额收益的时间,委估无形资产更新换代较快,收益年限相对短于法定保护年限,考虑到委估实用新型专利特点和行业发展状况,确定给企业带来的超额收益年限为5年,本次委估的实用新型专利的开发完成日期和实际投入销售情况各不相同,根据其对收入的贡献度和剩余收益年限加权平均确定其剩余超额收益年限为2.09年。

3) 折现率的确定

A折现率公式

本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定无形资产折现率 r :

$$r = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + \varepsilon_1 + \varepsilon_2$$

式中: r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

β : 行业预期市场风险系数;

ε_1 : 企业风险调整系数

ε_2 : 无形资产风险调整系数

以上参数的计算:

①无风险报酬率 r_f

参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平(见表4-3),按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 r_f 的近似,即 $r_f=3.97\%$ 。

表 4-13 中长期国债利率

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
1	101316	国债 1316	20	0.0437
2	101318	国债 1318	10	0.0412
3	101319	国债 1319	30	0.0482
4	101324	国债 1324	50	0.0538
5	101325	国债 1325	30	0.0511
6	101405	国债 1405	10	0.0447
7	101409	国债 1409	20	0.0483
8	101410	国债 1410	50	0.0472
9	101412	国债 1412	10	0.0404
10	101416	国债 1416	30	0.0482
11	101417	国债 1417	20	0.0468
12	101421	国债 1421	10	0.0417
13	101425	国债 1425	30	0.0435
14	101427	国债 1427	50	0.0428
15	101429	国债 1429	10	0.0381
16	101505	国债 1505	10	0.0367
17	101508	国债 1508	20	0.0413
18	101510	国债 1510	50	0.0403
19	101516	国债 1516	10	0.0354
20	101517	国债 1517	30	0.0398
21	101521	国债 1521	20	0.0377
22	101523	国债 1523	10	0.0301
23	101525	国债 1525	30	0.0377
24	101528	国债 1528	50	0.0393

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
25	101604	国债 1604	10	0.0287
26	101608	国债 1608	30	0.0355
27	101610	国债 1610	10	0.0292
28	101613	国债 1613	50	0.0373
29	101617	国债 1617	10	0.0276
30	101619	国债 1619	30	0.0330
31	101623	国债 1623	10	0.0272
32	101626	国债 1626	50	0.0351
33	101704	国债 1704	10	0.0343
34	101705	国债 1705	30	0.0381
35	101710	国债 1710	10	0.0355
36	101711	国债 1711	50	0.0412
37	101715	国债 1715	30	0.0409
38	101718	国债 1718	10	0.0362
39	101722	国债 1722	30	0.0433
40	101725	国债 1725	10	0.0386
41	101726	国债 1726	50	0.0442
42	101804	国债 1804	10	0.0389
43	101806	国债 1806	30	0.0426
44	101811	国债 1811	10	0.0372
45	101812	国债 1812	50	0.0417
平均				0.0397

②市场期望报酬率 r_m ，一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自 1992 年 5 月 21 日全面放开股价、实行自由竞价交易后至 2018 年 6 月 30 日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似，即： $r_m=9.6\%$ 。

③ β_e 值，取沪深 182 家同类可比上市公司股票，以 2015 年 9 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日的市场价格测算估计得到资产贝塔 β_e 为 0.8283。

④ ϵ_1 ：风险调整系数

本次评估考虑到评估对象在公司的融资条件、资本流动性以及公司

的治理结构和公司资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数 $\varepsilon_1=0.03$ 。

⑤ ε_2 ：无形资产风险调整系数；

根据企业的政策风险、技术风险、市场风险和管理风险等方面进行分析风险后，结合各无形资产的具体特点，我们确定本次专利的个别风险调整系数的值均为3%。

① 综上所述，折现率计算如下：

$$=3.97\% + 0.8283 \times (9.6\% - 3.97\%) + 3\% + 3\% = 14.63\%$$

4) 提成比率的确定

A、技术分成率的测算模型

本评估报告采用收入分成率作为无形资产的技术分成率。

B、销售收入分成率的确定

① 确定待估无形资产销售分成率的范围。销售分成率的取值范围本次根据国际技术贸易中已被众多国家认可的技术提成的比例范围来确定。随着国际技术市场的发展，提成率的大小已趋于一个规范的值，联合国工业发展组织对各国的技术贸易合同的提成率做了大量调查统计后结果显示：以销售收入为基数的提成率的取值范围一般为0.54%-1.61%，分行业的统计数据如下：

石化工业	0.5%-2%
日用消费品行业	1%-2.5%
机械制造业	1.5%-3%
化学行业	2%-3.5%
制药行业	2.5%-4%
电器行业	3%-4.5%
精密仪器行业	4%-5.5%

汽车行业	4.5%-6%
光学及电子产品	7%-10%
其他行业	0.54%-1.61%
建筑材料及其他非金属矿物制品业	0.79%-2.36%

②根据分成率测评表，确定待估无形资产分成率的调整系数。影响无形资产价值的因素包括法律因素、技术因素、经济因素及风险因素。其中风险因素对无形资产价值的影响主要在评估估算参数的折现率中体现，其余三个因素均则在分成率中体现。本次将上述法律因素、技术因素、经济因素再细分为法律状态、保护范围、所属技术领域、先进性、创新性、成熟度、应用范围等 11 个因素，分别给予权重和评分，经分析测算后确定无形资产分成率的调整系数 r 为 70.00%。确定过程见下表：

技术分成率的调整系数计算表

序号	权重	考虑因素		权重	分 值						合计
					100	80	60	40	20	0	
1	0.3	法律因素	专利类型及法律状态	0.4	100						12
2			保护范围	0.3	100						9
3			侵权判定	0.3	100						9
4	0.5	技术因素	技术所属领域	0.1				50			3
5			替代技术	0.2				50			5
6			先进性	0.2				50			5
7			创新性	0.1				50			3
8			成熟度	0.2			60				6
9			应用范围	0.1			60				3
10			技术防御力	0.1			60				3
11	0.2	经济因素	供求关系	1.0			60				12
12	合计										70%

③确定待估无形资产销售收入分成率。根据无形资产分成率的取值范围及调整系数，可最终得到销售收入分成率。其计算公式为：

$$K1=m+(n-m)\times r$$

式中：K1－待估无形资产的销售收入分成率

m－分成率的取值下限

n－分成率的取值上限

r－分成率的调整系数

根据国际惯例，选取机械制造行业销售分成率的区间 m、n 为 1.50%-3.00%。

$$K1=1.50\%+(3.00\%-1.50\%)\times 70\%=2.55\%$$

按以上公式计算出销售收入分成率K1=2.55%，同时考虑到专利的先进性不断下降，未来销售收入分成率也呈下降趋势，再者企业为中小型及微型电机制造行业，近年来，制造行业受宏观经济的影响较大，行业内竞争变强，产品更新换代较快，与企业沟通未来销售收入分成率以每年30%的趋势下降确认。

5) 评估值的确定

科目	2018年9-12月	2019年	2020年1-9月
一、收入	5,064.70	15,656.77	12,094.66
分成率	2.55%	1.79%	1.25%
专有技术及专利带来的收入	129.15	280.26	151.18
税费	19.37	42.04	22.68
税后专有技术带来的收入	109.78	238.22	128.5
折现率	14.63%	14.63%	14.63%
现值	107.26	212.70	100.09
评估值	420.05		

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kRt}{(1+i)^t}$$

$$=420.05 \text{ 万元}$$

二) 商标

1、评估范围

浙江特种电机股份有限公司纳入本次评估范围内的商标共 2 项，清单如下：

类别	申请号/注册号	商标图样	商标名称	注册日期	到期日
第 7 类	第 6096452 号		浙特	2009/12/14	2019/12/13
第 7 类	第 278096 号		三宝	2015/8/21	2025/8/20

2、评估过程

第一阶段：准备阶段

对本次评估范围的其他无形资产的情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表，根据评估规划要求指导被评估单位填写《无形资产—其他无形资产评估明细表》。

第二阶段：现场调查阶段

根据被评估单位填写的资产评估申报表，结合资产的主要特点，评估人员查阅了软件的相关资料。

第三阶段：评定估算

评估人员查阅了相关资料，开展了市场调查和价格咨询，收集了大量市场信息，针对具体的评估对象对其进行评定估算，确定其评估基准日的价值。

3、评估方法

被评估商标，申请注册相对简单，均对企业收入贡献不大，不直接产生收益，故采用成本法评估。依据商标权无形资产形成过程中所需投

入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值，其基本公式如下：

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中：

P：评估值

C₁：设计成本

C₂：注册费用（包括注册代理费）及其他成本（驳回复审费、行政诉讼费和异议费用）

C₃：维护使用成本

4、评估案例

无形资产评估明细表序号 16——浙特商标第 7 类（文字+图案）（注册号 6096452 号）

评估模型中各项参数的确定

a. 设计成本：

据咨询了解此类商标通过设计公司设计，根据网上询价，简单商标免费设计，即：

设计成本=0

b.注册费用（包括注册代理费）及其他成本（驳回复审费、行政诉讼费和异议费用）

根据《中华人民共和国商标法》规定，注册商标使用期为十年，根据网上询价，注册代理费按 1300 元/个收取，根据企业人员介绍，该商标未发生驳回复审，故其他费用为 0，即

注册费用及其他成本=1300 元/件

c. 维护使用成本

经与企业人员介绍及查看记账凭证，维护成本没有实际发生，故，维护使用成本=0 元

商标权重置价值计算

注册/申请号	第 6096452 号
设计成本	0
注册成本及其他成本	1300.00
维护使用成本	0
重置成本合计（取整）	1300.00

通过评估计算，得出浙特牌第 7 类（文字+图案）（注册号 6096452 号）商标的评估值为 1300.00 元。

四）评估结果

评估范围内的无形资产-其他评估值 4,206,100.00 元。

六、长期待摊费用

长期待摊费用账面值 9,426.67 元，为尚未摊销完的排污权有偿使用费，评估人员查阅了原始凭证及付款记录，复核了摊销的正确性，按剩余受益期确定评估值。

长期待摊费用评估值为 9,426.67 元。

七、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值为 3,482,610.28 元，核算的是根据税法企业已经缴纳，而根据企业会计制度核算需在以后期间转回计入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额，为坏账准备和递延收益差异计算的所得税。

对递延所得税资产的评估，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，查阅款项金额、发生时间、业务内

容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。递延收益系政府对浙江特种电机股份有限公司 60 万 KW 高效节能建设项目的投资补助等，款项已实际支付，且按照文件约定，该政府补助期后无需支付，故递延收益评估为 0，递延收益对应的递延所得税资产评估为 0；坏账准备产生递延所得税资产按照核实后的账面值确认评估值。

递延所得税资产评估值为 2,567,847.03 元。

八、其他非流动资产

其他非流动资产账面值 496,500.00 元，为企业预付的设备款。评估人员查阅了设备采购合同及相关凭证，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已收到的货物和接受的服务情况。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，故以核实后账面值作为评估值。

其他非流动资产评估值为 496,500.00 元。

九、负债评估技术说明

评估范围内的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。非流动负债为递延收益。本次评估在经核实的账面值基础上进行。

1、应付账款

应付账款账面值 52,698,709.81 元，主要为应付货款等。评估人员核对了账簿记录、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，以核实后的账面值确定为评估值。

应付账款评估值为 52,698,709.81 元。

2、预收账款

预收账款账面值 1,272,955.51 元，主要为预收货款，评估人员抽查有关账簿记录和供货合同，确定预收款项的真实性和完整性，核实结果账表单金额相符，均为在未来应支付相应的权益或资产，按核实后的账面值确定为评估值。

预收账款评估值 1,272,955.51 元。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 1,530,830.62 元。为应付社会保险、职工教育经费和公积金等。评估人员核实了应付职工薪酬的提取及使用情况。按核实后的账面值确定为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,530,830.62 元。

4、应交税费

应交税费账面值为 1,849,201.10 元，主要为应交增值税，企业所得税、房产税、土地使用税等，通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性。应交税费按核实后账面值确定评估值。

应交税费评估值为 1,849,201.10 元。

5、其他应付款

其他应付款账面值为 8,205,285.71 元，主要为员工社保和员工宿舍押金等。该款项多为近期发生，滚动余额，基准日后需全部支付，按核实后的账面值确定为评估值。

其他应付款评估值为 8,205,285.71 元。

6、递延收益

递延收益账面 6,098,421.66 元，为政府下发的专项资金补助，共计 1000.00 万元。评估人员核实了有关账证以及补助协议、确定其真实性、正确性。该笔款项企业已收到，相关项目已经完工，期后无需支付，故本次评估为 0。

递延收益评估值为 0。

第五部分 收益法评估说明

一、基本假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
- 2、评估对象在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- 3、评估对象在未来经营期内的管理层尽职，且公司管理层有能力担当其职务。
- 4、评估对象在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能按照公司规划预测发展。
- 5、评估对象未来年度业务结构、销售模式等不发生较大变动。
- 6、不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的损益。
- 7、在未来的经营期内，评估对象的销售费用和管理费用等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，并随经营规模的变化而同步变动。本报告不考虑融资需求，也不考虑付息债务等其他不确定性负债。
- 8、假设评估对象未来年度应收账款和应付账款账期不发生较大变动。
- 9、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金

流出为平均流出。

10、本次资产评估的各项参数取值不考虑未来可能产生的通货膨胀因素的影响。

11、评估对象通过 2015 年度高新技术企业复审，被认定为高新技术企业，复审后的有效期为 2015 年至 2018 年（证书编号：GR201533000890）。本次评估假设评估对象在未来预测期高新企业税收政策不变，且浙江特种电机股份有限公司在未来预测的研发投入符合高新企业的条件，故对评估对象在未来预测期以现有的高新技术企业的税收优惠政策进行相关税费的预测。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

二、评估方法

（一）概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟收购对象的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，

易于为市场所接受。

（二）评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2、对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金，应收、应付股利等现金类资产和负债；呆滞或闲置设备；房产等以及未计及收益的在建工程等类资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

3、由上述各项资产和负债价值的加和，再加上基准日的未纳入合并报表范围的长期投资得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的净资产价值。

（三）评估模型

（1）基本模型

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 评估对象未来第*i*年的预期收益 (自由现金流量);

R_n : 评估对象永续期的预期收益 (自由现金流量);

r : 折现率;

n : 评估对象的未来经营期。

$\sum C_i$: 评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 基准日未计及收益的长期投资价值;

C_2 : 基准日的现金类资产 (负债) 价值;

C_3 : 其他非经营性或溢余性资产的价值;

D: 评估对象长期付息债务价值;

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后长期付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资金增加额} \quad (6)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来预期

的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率

r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中：

W_d ：评估对象的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e ：评估对象的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_l \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_l ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设K=1;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

B_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t)\frac{D_i}{E_i}} \quad (14)$$

三、资产核实与尽职调查情况说明

(一) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估的特点, 评估机构确定了资产核实的主要内容是评估对象资产及负债的存在与真实性, 具体以被评估企业提供的基准日经审计的资产负债表为准, 经核实无误, 确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性, 评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单, 确定的尽职调查内容主要是:

1、本次评估的经济行为背景情况, 主要为委托人和被评估企业对本次评估事项的说明;

2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

3、评估对象的经营能力及技术装备情况；

4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

5、评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

6、评估对象执行的税率税费及纳税情况；

7、评估对象的应收应付账款情况；

8、最近几年的关联交易情况；

9、评估对象的产品类型、历史经营业绩和技术创新能力等；

10、最近几年主营业务成本，主要人员工资、福利、物料消耗、维修、水电等情况；

11、最近几年主营业务收入，主要收入来源、收入结构等情况；

12、未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、产能计划、产品（技术）更新改造、开发、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；

13、主要竞争者的简况，包括产品的功能、产量、价格及市场占有率等；

14、主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

15、经审计的资产负债表、利润表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表；

16、与本次评估有关的其他情况。

（二）影响资产核实和尽职调查的事项

本次评估无影响资产核实的事项。

（三）资产核实和尽职调查的过程

本次评估的资产核实及尽职调查，是在企业主要资产的所在地现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、生产条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要采购、销售协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（四）资产核实与尽职调查结论

按照国家资产评估相关规定，经对评估对象在评估基准日2018年8月31日资产与经营状况实施必要的核实与尽职调查后，得到如下结论：

1、主要资产负债状况

截止2018年8月31日，评估对象最近两年及基准日的资产负债情

况见表5-1。

表 5-1 评估对象最近两年及基准日资产负债情况

单位：万元

项目名称	2016 年	2017 年	2018 年 8 月 31 日
流动资产：			
货币资金	7,352.49	2,240.65	2,788.04
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	2,788.42	3,828.52	1,440.67
应收账款	7,167.99	7,276.96	4,730.42
预付款项	267.16	127.88	247.68
应收利息	3.26	46.20	-
应收股利		-	-
其他应收款	731.18	0.10	0.07
存货	3,791.25	4,729.41	4,865.14
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		10,856.10	12,322.18
流动资产合计	22,101.76	29,105.81	26,394.19
非流动资产：			
可供出售的金融资产	39.03	39.03	39.03
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	20.00	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产原值	13,610.35	14,221.99	-
减：累计折旧	6,738.46	7,398.87	-
固定资产净值	6,871.89	6,823.12	-
减：固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	6,871.89	6,823.12	7,153.61
在建工程	207.86	-	7.42
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	768.44	747.94	734.28
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	0.94
递延所得税资产	199.25	166.26	348.26
其他非流动资产	-	434.17	49.65
非流动资产合计	8,106.46	8,210.53	8,333.19
资产总计	30,208.22	37,316.34	34,727.39

流动负债：			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	500.00	-	-
应付账款	4,499.68	7,207.57	5,269.87
预收款项	689.82	46.34	127.30
应付职工薪酬	144.02	149.18	153.08
应交税费	527.01	449.73	184.92
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	1,231.89	829.62	820.53
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	7,592.42	8,682.43	6,555.70
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	162.81	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	761.37	652.98	609.84
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	924.17	652.98	609.84
负债合计	8,516.60	9,335.42	7,165.54
股东权益：			
股本	3,900.00	3,900.00	3,900.00
资本公积	16,919.94	16,919.94	16,919.94
减：库存股	-	-	-
盈余公积	453.52	1,238.45	1,238.45
未分配利润	418.16	5,922.53	5,503.46
少数股东权益			
股东权益合计	21,691.62	27,980.92	27,561.85
负债和股东权益合计	30,208.22	37,316.34	34,727.39

2、营业收入与利润情况

被评估单位的主营业务为电机设备生产销售业务等，被评估单位最近两年及基准日报表的收入成本以及利润情况见表5-2。

表 5-2 被评估最近两年及基准日利润表情况

单位：万元

项目名称	2016 年	2017 年	2018 年 1-8 月
一、营业收入	32,949.57	40,376.42	20,887.71
其中：主营业务收入	32,153.74	38,842.87	20,265.14
其他业务收入	795.84	1,533.54	622.58
减：营业成本	25,781.45	30,974.22	17,088.65
其中：主营业务成本	25,454.40	30,373.31	16,904.83
其他业务成本	327.05	600.91	183.82
税金及附加	314.85	425.64	226.15
营业费用	669.91	684.86	384.13
管理费用	2,682.96	3,261.79	1,744.77
财务费用	-109.65	51.82	-255.00
资产减值准备	116.56	-66.69	1,252.91
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	5.15	264.61	186.47
资产处置收益	0.05	11.26	-2.32
其他收益	-	3,617.06	75.14
二、营业利润	3,498.69	8,937.72	705.38
加：营业外收入	515.65	179.44	57.94
减：营业外支出	104.69	7.79	7.22
三、利润总额	3,909.64	9,109.37	756.10
减：所得税	680.26	1,260.07	5.18
四、净利润	3,229.38	7,849.30	750.93

四、行业发展前景与经营优劣势

（一）宏观环境分析

2018 年以来，全球经济整体表现平稳向好。美国经济增长的内生动力不断增强，欧洲经济复苏基础逐渐巩固，日本面临的风险有所显现，主要新兴市场国家经济呈现温和复苏趋势。美元指数震荡回升，全球股市弱势调整，国际油价和金价则持续震荡，主要国债价格企稳回升。展望 2018 年上半年，全球经济有望继续扩张，但需关注美国通胀走高、日本政局动荡、新兴市场国家财政危机等风险。美元汇率有望触底反弹，全球股市或将继续震荡调整，国际油价和金价将稳中

有升，国际债市收益率仍处于上升通道。

1、整体看，全球经济复苏为我国提供了较为良好的外部环境。

(1) 美国经济加速增长，通胀风险有所上升

2018 年以来，美国经济延续了去年以来的复苏态势，这主要体现在以下几个方面：一是居民消费稳定向好。1 月和 2 月的零售销售额季调同比增长率分别为 4.1%和 4.2%，对美国经济复苏提供了有力的支撑。二是制造业景气度持续改善。1 月和 2 月工业总产值季调同比增长率分别为 2.9%和 4.1%，1 月制造业新增订单季调同比增长 4.2%，1 月和 2 月份的制造业季调产能利用率分别为 76.5%和 77.4%，这些数据均显示美国制造业日趋繁荣。三是房地产行业保持较好景气程度。1 月至 3 月份全美住宅建筑商协会的住房市场指数均在 70 以上，是该指数自 2005 年 7 月后的最高点位。四是出口保持稳健增长。1 月出口季调同比增长 5.1%，连续第 4 个月增长率超过 5%，显示出口对美国经济的积极作用日益凸显。五是劳动力市场继续保持良好发展态势。2 月失业率连续第 5 个月维持在 4.1%的水平，2 月新增非农就业人数为 31.3 万人，创下 2016 年 7 月以来最高水平。六是通胀率维持在美联储 2%的目标左右。在经济基本面向好的背景下，2 月 CPI 和核心 CPI 分别同比增长 2.1%和 1.8%，比 1 月略有上升，维持在美联储 2.0%目标水平的概率大增。

展望未来，美国经济有望延续向好的态势。一是特朗普政府的扩张性财政政策有望释放美国经济增长潜能。其中，税改法案预计拉动 2018 年美国 GDP 增长 0.35 个百分点，4.4 万亿美元预算计划和规模

为 1.5 万亿美元的基础设施投资建设计划也将刺激经济。二是反映投资者和消费者信心的先行指标依然保持高位。美国 2 月 ISM 制造业和非制造业 PMI 指数分别高达 60.8 和 59.5, 均远高于 50 的景气荣枯线。密歇根大学消费者信心指数和 Sentix 投资信心指数也维持在较高点位上, 显现未来美国私人投资和消费前景看好。

但美国经济同时也面临着一些风险。一是通胀风险开始抬升。目前美国通胀率增速已超过预期, 或促使美联储更快收缩货币政策, 导致投资者的风险偏好随之变化, 将可能增强美元、美股和美债市场的波动性。这将对美国经济复苏及全球经济形成负面影响。二是房地产业的下行风险初步显露。多个房价指数均已接近甚至超过 2008 年国际金融危机爆发前的高点, 一旦美联储加快收紧货币政策节奏, 美国房地产业或将面临较大风险, 并对美国经济构成严重打击。

在货币政策方面, 经济形势向好, 特别是通胀率持续上行, 美联储在 3 月 20 日至 21 日的议息会议上决定加息 25 个基点, 并强调对美国经济前景保持乐观立场。目前, 市场共识认为, 美联储在 9 月 25-26 日会毫无悬念地实现今年以来的第三次加息。据 CME 美联储观察, 此次加息概率达到 100%。通常情况下, 距离美联储议息会议越近, 市场对加息的判断就越有信心。而 2018 年第四次加息的概率在年初时只有 10%, 现在为 77%。



（2）欧洲经济总体平稳向好，但潜在风险不容忽视

2018 年以来，欧洲经济总体上保持平稳。首先，欧元区制造业继续扩张。1 月欧元区工业生产指数同比增长 2.7%，其中德国工业生产指数同比增长 5.5%，但增速均较 2017 年有所放缓。其次，出口大幅上升。1 月欧元区出口同比增长 9.1%，其中德国出口同比增长 8.6%，均创下 2017 年 5 月以来新高。再次，就业形势继续向好。1 月欧元

区失业率维持在 8.6% 的低位。最后，通胀率水平仍然较低。1 月和 2 月欧元区 CPI 分别同比上涨 1.3% 和 1.1%。此外，英国经济基本面也较好，工业生产和消费均保持稳定增长，1 月和 2 月失业率分别为 2.35% 和 2.37%，同期 CPI 同比分别上升 3% 和 2.7%。

展望 2018 年上半年，欧元区经济增长前景仍较为乐观。主要原因包括如下：一是 2017 年四季度以来，欧元区制造业和非制造业 PMI 均在 60 左右，显示欧元区未来经济前景继续向好。二是德国经济增长平稳，继续发挥作为欧元区经济“火车头”的作用。三是欧盟与英国就英国脱欧过渡期协议达成一致，这意味着英国基本避免了“坠崖式”脱欧的可能性。这个过渡协议规定，在 2020 年 12 月 31 日之前，英国仍可以继续享受欧盟单一市场和关税同盟带来的好处，这有利于减少英国脱欧对其经济的损害。

但是，欧洲仍面临诸多风险：一是美国政府近期出台了一系列贸易保护主义政策，恐怕对欧洲的出口影响较大，双方一旦爆发贸易争端，将会给欧洲经济复苏蒙上阴影。二是欧元区通胀率远低于欧洲央行制定的 2% 目标，使欧洲央行或放慢退出宽松货币政策步伐，对欧元区经济复苏也形成制约。三是意大利大选造成的悬浮议会局面将使国内政局不稳定，对国内经济复苏乃至欧洲一体化进程都将产生一定的负面影响。

在货币政策走向方面，欧洲央行在 3 月议息会议上放弃了“若经济状况恶化就增加购债”的承诺，反映了欧洲央行对欧盟经济前景的信心增强，预示欧洲央行的货币政策再度宽松的可能性较小，并打算

在某个时点上退出 QE。此外，英国央行于 3 月 22 日宣布维持基准利率 0.5% 不变，同时维持 4350 亿英镑资产购买规模不变，均符合市场预期。但有两位货币政策委员希望立刻加息 25 个基点，这预示未来英国央行加息的可能性仍在上升。

（3）出口下滑形成重大冲击，日本经济或面临考验

日本经济在 2017 年四季度出现增长放缓迹象，2018 开年以来，日本贸易顺差大幅收窄，政治风险不断增加，经济复苏进程受阻，未来日本经济将面临考验。首先，出口下滑，进口增加，导致贸易顺差大幅收窄。2018 年 2 月，日本出口同比增速为 1.82%，低于预期的 2.8% 和前值 12.3%，是 2017 年 2 月以来的最低水平。从出口结构来看，日本对美国的出口增长较为明显，对中国的出口大幅降低。在进口方面，受能源价格和从中国进口的服装价格上升影响，2 月日本进口同比大幅上涨 16.5%，贸易顺差收窄为 34 亿美元。强劲出口，成为近年来拉动日本经济复苏的重要引擎，出口下降将对日本经济带来重大冲击。其次，居民可支配收入下降，抑制了国内消费。虽然日本的用工环境有所改善，但整体薪金水平并未出现显著提升，加之近期股票市场大幅下挫，也降低了消费者信心，导致日本国内消费水平有所下降。1 月，日本零售商业销售额同比增长 1.55%，较上月的 3.64% 相比明显下滑。再次，森友学园丑闻再度发酵，日本政治风险大幅提升。

展望未来，日本经济仍将面临多项考验。第一，通缩压力依然存在。2018 年 1 月，日本核心 CPI 同比增速为 0.9%，与前两个月持平，

但距离日本央行达成 2% 的通胀目标仍有较大距离。第二，日元汇率面临较大升值压力。受地缘政治局势、美国贸易战引发的全球市场不确定性增加等因素影响，日元或面临较大升值压力，这将使日本原本萧条的出口市场雪上加霜。第三，在全球央行利率正常化步伐加快背景下，日本超宽松货币政策恐难持续。第四，“森友学园丑闻”持续发酵或将导致安倍难以在秋季的选举中连任，这将可能导致股市下跌和日元升值，使得日本经济受到冲击。

（4）新兴市场国家经济逐渐复苏，通胀水平仍将保持平稳态势

2018 年 2 月，新兴经济体继续维持前期增长趋势。从工业生产来看，2 月份印度、南非、巴西、俄罗斯的制造业 PMI 指数分别达到 52.1、52.3，53.2、50.2，均高于 50 的荣枯线水平。俄罗斯、巴西等新兴经济体的零售业保持平稳增长，有效拉动了内需。从外需方面来看，在美国、欧元区等发达经济体经济复苏的背景下，部分新兴市场国家出口增长强劲，其中 2 月份巴西的出口增速同比达到 11.94%。

在通胀方面，新兴市场国家通胀水平普遍较为平稳。在相继降息后，2 月巴西和俄罗斯的 CPI 同比增速分别为 2.8% 与 2.2%，通胀水平与上月持平；印度和南非的 2 月 CPI 同比增速分别为 4.44% 和 3.83%。特别是印度的通胀率创造了近 4 个月以来的最低水平，低于此前的市场预期。

展望未来，全球经济加速复苏对新兴市场国家的外需增长将进一步构成利好，预计 2018 年印度、俄罗斯、巴西、南非全年 GDP 增速将分别达到 7.37%、1.6%、1.49% 和 1.05%。当然，新兴市场国家面

临的风险也不容忽视。一是部分新兴市场国家财政状况并不乐观。目前，巴西、南非和俄罗斯等国外债务所占 GDP 的比重居高不下。如果未来美元走强，将进一步加大上述这些国家的外债偿还压力；二是地缘政治风险有升温趋势。近期，俄罗斯与英国、美国和欧盟等外交风波不断，导致地缘政治紧张局势有可能进一步升温。

2、我国宏观经济形势分析

2018 年上半年 GDP 增长 6.8%，比去年同期略低 0.1 个百分点，实际增长平稳。但 GDP 平减指数显著下滑，名义 GDP 增速回落到 9.8%，为最近 6 个季度以来首次在 10% 以下。

（1）供给侧改革持续取得新成效

作为今年全年八项重点工作任务之一，供给侧改革不断取得新成效。首先，在深入推进煤炭、钢铁行业去产能的基础上，今年以来水泥、玻璃等行业在市场力量和政策驱动的共同影响下，开始进入化解过剩产能的新阶段，市场供给严重大于需求的情况得到一定缓解。

其次，微观杠杆率平稳下降，4 月末规模以上工业企业资产负债率为 56.5%，同比下降 0.7 个百分点，其中，国有控股企业资产负债率为 59.5%，同比降低 1.5 个百分点；商品房库存继续减少，5 月末全国商品房待售面积同比下降 15.2%；企业成本继续下降，1-4 月份，规模以上工业企业每百元主营业务收入比上年同期减少 0.21 元。

（2）生产面运行情况持续趋稳

上半年，我国经济生产领域总体运行平稳，部分重要指标稳中向好，充分体现出深入推进以供给侧改革为核心的全面改革的实在效

果。

工业增加值保持较快增长势头，1-5 月累计增长 6.9%，较去年同期提高 0.2 个百分点，较去年全年提高 0.3 个百分点。从环比增长情况来看，工业增长已经度过 3 月的小低谷，呈现出持续环比向好态势。工业企业的产能利用率已经实现持续回升，主要行业的产能利用水平已经脱离产能过剩区间，今年一季度工业产能利用率达到 76.5%，脱离产能利用率小于 70%的严重过剩区间，其中，16 个主要行业已经全部脱离产能利用率小于 70%的严重过剩区间，并有 8 个行业恢复到产能利用率大于 79%的正常状态。

在生产情况持续向好的有利带动下，工业企业利润也呈现出良好增势。1-4 月份，工业企业利润总额累计增长 15%，虽然较去年同期增速已有明显下降，但持续保持两位数增速已经较为难得。特别是 4 月以来，利润增速出现明显改善，4 月当月利润增长 21.9%，比 3 月提高了 18.8 个百分点。

（3）经济结构升级脚步加快

随着改革持续深入推进，我国经济不同领域、部门、地区和供需间的对比关系和结合状态不断调整，经济各部分的有机联系和比例关系持续改善，经济结构不断合理优化。其中，产业结构调整进展明显，三新经济成为经济“新引擎”，新动能持续培育壮大。高新技术产业、高端装备制造业、战略性新兴产业发展明显快于传统产业，4 月份，高技术产业和装备制造业增加值同比分别增长 11.8%和 10.3%，增速分别比规模以上工业快 4.8 和 3.3 个百分点；战略性新兴产业、科

技服务业、高技术服务业营业收入同比分别增长 18.0%、16.2%和 14.4%，分别快于全部规模以上服务业 4.4、2.6 和 0.8 个百分点。

1-4 月份，全国服务业生产指数同比增长 8.0%，尽管比上年同期回落 0.2 个百分点，但整体增长态势依然保持在较高水平，进一步发挥对国民经济的支撑作用。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业保持较快增长。与新兴产业发展密切相关的集成电路、工业机器人等产品产量也实现较快增长，4 月当月集成电路增长 14.3%，工业机器人增长 35.4%。

（4）外需较强带动出口持续向好

今年上半年，世界经济保持持续稳健复苏态势。在此背景下，我国外贸稳中向好势头进一步巩固。1-5 月份，我国出口增长 5.5%，其中，机电产品出口增长 7.9%，高于总体增速 2.4 个百分点，占比提高 1.3 个百分点至 58.8%；民营企业出口增长 7.8%，高于总体增速 2.3 个百分点。在国内投资需求和消费需求增速持续下滑的同时，外部需求对我国经济的拉动效应明显增强，成为支撑总需求的主要力量。虽然中美贸易摩擦快速升级，但上半年还未对我国出口产生实质性负面影响，反而推动企业抢先出口以降低后续增加关税的实质性影响。

（5）价格保持平稳增长

当前，我国生产领域价格延续增速平稳回落态势。1-5 月份，PPI 累计增长 3.7%，较去年同期回落 3.1 个百分点。其中，生产资料累计增速降至 4.9%，较去年同期下滑 4.2 个百分点，采掘工业价格回落幅度最大，已从去年 5 月的 30.2%下滑至今年 5 月的 6.5%；生活资料

累计增速仅 0.2%，较去年同期下降 0.5 个百分点。

与生产领域价格的波动相比，我国终端消费领域价格 CPI 平稳略升，处于温和增长区间，食品价格波动成为 CPI 近期波动的主要原因。1-5 月份，CPI 累计增长 2%，较去年同期提高 0.6 个百分点。其中，食品价格增长 1.4%，比去年同期大幅提高 3.7 个百分点；非食品价格 2.2%，较去年同期回落 0.1 个百分点。近期，生猪和鲜菜价格波动较为明显。

（6）存在问题

受资产价格缩水带来的逆财富效应的影响，7 月消费增速较 6 月有所回落，1-7 月份消费增长 9.3%，增速回落到个位数，低于去年同期，其中 5 月单月增速 8.5%，为十五年来最低。

投资增速持续走低，1-7 月份固定资产投资增长 5.5%，比 1-6 月的 6% 低了 0.5 个百分点，再创有此数据以来最低值。其中，7 月份固定资产投资只增长了 0.43%。投资下滑主要是由于金融去杠杆导致地方政府和国企资金紧张，拖累基础设施建设和国有企业投资增长。1-7 月基础设施投资同比增长 5.7%，跟上半年的增速相比回落了 1.6 个百分点。1-7 月份，国有企业投资同比增长为 1.5%，下滑明显。但值得注意的是，1-7 月，全国房地产开发投资同比增长 10.2%，全国商品房销售额增加了 14.4%。

工业方面，1-7 月份工业生产相对平稳，工业增加值增长 6.6%，继 6 月份工业产出增速下滑至 6% 后，7 月份工业增加值的增速并无提升，仍为 6%，低于市场预期。

另外一个让人忧虑的变化是 7 月份的城镇调查失业率明显上升，从 6 月份的 4.8% 增加到 5.1%。失业率的上升反映出实体经济活力不足。

实体经济下行，在一定程度上与金融部门快速去杠杆相和严监管有关。7 月份社融总量的增量为 1.04 万亿，比去年同期少 1242 亿元，1-7 月，社融存量的增速已经跌到 10.3%。社融规模的增量明显逊于预期。7 月份广义货币 M2 同比增长 8.5%，比 6 月份多了 0.5 个百分点，但比去年同期仍低 0.4 个百分点。狭义货币（M1）余额 53.66 万亿元，同比增长 5.1%，增速分别比上月末和上年同期低 1.5 个和 10.2 个百分点。7 月份人民币贷款增加 1.45 万亿元，同比多增 6278 亿元，低于 6 月份的 1.84 万亿。7 月份银行间同业拆借利率仍处低位，反映出银行间流动性得到了缓解。总得来说，1-7 月份，基础货币保持了稳定增长，银行间流动性较为充裕，但实体经济流动性明显偏紧，尤其是对中小企业。

金融系统去杠杆叠加中美贸易摩擦，再加上对实体经济下行的预期，导致投资者对市场普遍担忧，金融市场加剧波动。今年上半年上证股票总市值下降超过 3 万亿，A 股股指下跌 14.4%。随着贸易战不断升级，导致人民币跌幅显著扩大，6 月当月人民币兑美元汇率出现历史最大跌幅。7 月份，出于对贸易摩擦不确定性的担忧，进出口前移，进出口总值增加 12.5%。7 月末，外汇储备余额 31179 亿美元。金融市场价格波动的加剧，很大程度上是市场信心不足的反应。

今年 1-7 月份税收收入 107709 亿元，同比增长 14%；其中，个

人所得税为 9225 亿元，同比增长达 20.6%；上半年国有土地出售收入 3.15 万亿，比去年同期增加 35%。财政收入增长情况良好，但财政支出方面空间尚存。提升财政支出的效率，通过更为有效的公共服务（医疗、教育、城市公共设施服务体系等）来提升投资率并调节消费不平等，政策意义更大。

总之，1-7 月经济数据显示实体经济下行压力很大。另外，表外融资的收缩对实体经济的债务滚存提出了挑战，若社会融资总量不足的局面不能改观，信用风险料会进一步上升。这一切，叠加中美贸易摩擦和固定资产投资增长乏力，今年经济下行压力预料还会加大。

今年 1-7 月份的宏观经济形势，除了中美贸易摩擦这一新增不确定性因素外，折射了中国经济的结构性问题和宏观政策在实施方面受到的制约。

在经济高速增长时期，我们的经济增长主要依赖投资拉动和要素驱动。随着我国工业化进程的几近完成和高速增长阶段的结束，投资资本收益率开始下降。以与投资资本收益率密切相关的全要素生产率（total factor productivity，简称 TFP）为例，最近六年 TFP 的年均增长速度已从改革开放最初三十年的 4%降到 2%左右。上市公司是另外一个例子。1998 年-2017 年这二十年间，中国上市公司平均的投资资本收益率只是 3%，远远低于美国同期的 11%。当投资资本收益率不足时，为了完成较高的增长目标，只有靠提高投资率。最近几年，房地产投资和基础设施投资成为稳增长的重要手段即为明证。在这种经济增长逻辑下，中国经济对融资的依赖度不断加强。但是当宏观政

策对经济增长的边际作用变得疲弱，大量资金流向投资回报并不高的行业、企业或项目时，宽松的货币或财政政策最终会体现为杠杆率的上升，而不是对实体经济支持力度的上升。

现阶段宏观政策目标是在防范金融系统性风险和去杠杆的同时稳增长与就业。当投资资本收益率不高时，多重政策目标很难兼顾。具体反映为稳增长主要靠以债务来驱动的投资，客观上造成杠杆高居不下。实现中国经济从高速增长向高质量发展的转型的核心要义因而是重新塑造中国经济的微观基础，提升企业层面的投资资本收益率，进而提高整个中国经济发展的资本使用效率，最终降低发展过程中对杠杆的依赖。

（二）行业发展状况

1、行业概况分析

电动机主要由定子、转子、机座及其他附件组成，其基本原理是利用通电线圈产生旋转磁场并作用于转子形成磁电动力旋转扭矩，从而把电能转换为机械能。按照电机的馈电电源的方式分类，可分为直流电机和交流电机；按照电机轴中心的高度和电机定子铁芯外径等尺寸大小，可将电动机划分为大型、中型、小型和微型电机。

类型	轴中心高度 H/mm	定子铁芯外径 D/mm	功率范围 KW
大型电动机	>630	>1000	>2000
中型电动机	335-630	500-1000	315-2000
小型电动机	89-315	100-500	0.12-315
微型电动机	<71	<100	<0.12

根据智研咨询发布的《2018-2024 年中国电机行业深度分析与发

展前景预测报告》显示，2017 年我国电机行业市场规模约 8850.67 亿元，同比 2016 年的 8330.13 亿元增长了 6.25%，近几年我国电机行业市场规模情况如下图所示：

2011-2017年中国电机行业市场规模情况



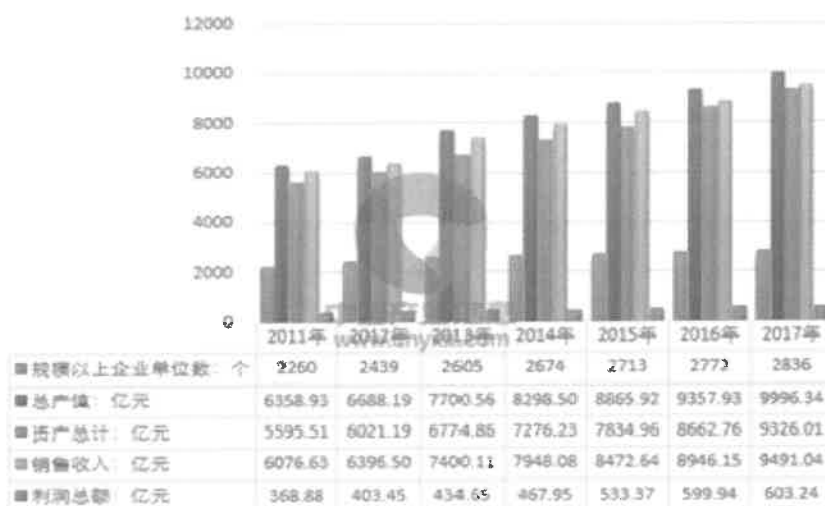
资料来源：智研咨询整理

2017 年中国电机行业规模以上企业数量约 2836 家，销售收入约 9491.04 亿元，规模以上企业总资产达到了 9326.01 亿元，产值规模约 9996.34 亿元，行业利润达到了 603.24 亿元。

随着家电产品的智能化升级，电机已由过去简单的起动控制、提供动力的目的，发展到对其速度、位置、转矩等精确控制。随着家用电器功能的不断延伸，其配套电机产品正被赋予更多的使命，电机智能化模块被广泛应用于各类家用电器，以实现高精度、智能化的功能。电机的智能化、模块化是指多台电机组合、电机和传感器、其他机械、控制系统组合，甚至将电机、变速器、传感器和控制器等构成一体，综合现代控制理论、电力电子技术、微电子技术等，形成新一代电动伺服系统，从而明显提高系统的精度和智能程度。

未来，高度集成传感器、控制器的智能化机电模块已成为全球电机制造企业的重要研发方向。

2011-2017年中国电机行业运行情况



资料来源：国家统计局

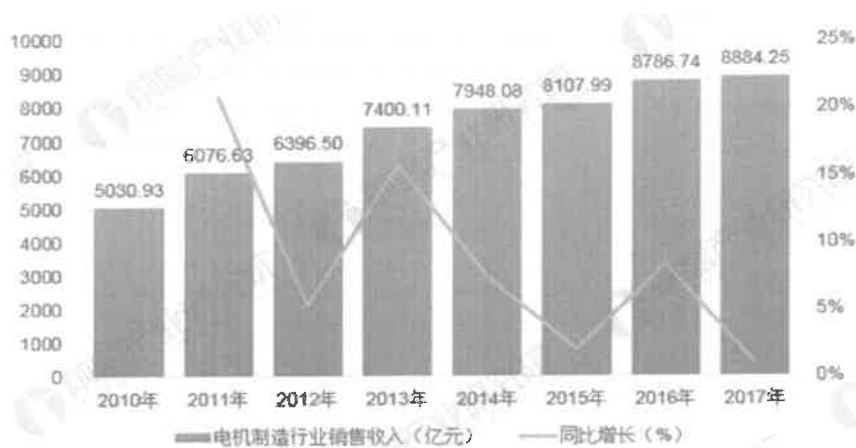
2、2017年电机制造行业营收保持微幅增长，但利润有所下滑

继硅钢、铜铝、铸件等价格上涨之后，电机行业又将面临来自机械设备涨价所带来的各种成本压力。2017年，被媒体称作是电机行业的“黑天鹅”年，接踵而至的环保督查、原材料涨价、新能源政策补贴退坡、人民币贬值等，让电机企业措手不及。

在此背景下，2017年我国电机制造行业增速明显放缓，而利润总额则出现下滑。

根据国家统计局的统计数据，2017年我国电机制造行业的销售收入为 8884.25 亿元，基本上年持平，而利润总额为 564.07 亿元，较上年出现小幅下滑。

图表1：2010-2017年我国电机行业销售收入变化情况（单位：亿元，%）



3、2017年电机上市企业对比：大部分企业营收保持增长，但净利润出现下滑

而从企业发展情况来看，对比2017年国内上市电机企业的营收数据可以发现，近半企业利润严重下滑，部分企业仍能够保持增长态势。

图表2：2010-2017年我国电机行业利润总额变化情况（单位：亿元，%）



前瞻产业研究院发布的《2018-2023年中国高速电机行业市场前瞻与投资规划分析报告》对比10家电机上市企业的营业收入发现，十大上市公司中除正海磁材和蓝海华腾营业收入较2016年有所下滑外，方正电机、江特电机等上市公司的营业收入均实现增长，大洋电

机、汇创技术、英威腾的增速较快。

在一系列市场因素的影响下，我国大部分电机企业利润空间被进一步压缩。在成本高居不下，环保监管进一步加强的背景下，高效节能电机是电机产业发展的必然方向。在此前发布的《工业节能“十三五”规划》和《“十三五”节能环保产业发展规划》中明确将电机系统节能列入重点节能九大工程，更明确提出示范推广稀土永磁无铁芯电机、电动机用铸铜转子技术等高效节能电机技术和设备。

高效节能电机产业链上游是铜、铝、硅钢、永磁材料等原材料供应商，下游是渠道销售商、高效电机应用厂商等。巨大的市场需求空间将使产业链上下游都围绕“电机高效化、节能化”进行一定调整，上游供给结构将发生调整，高效电机专用原材料和零部件生产方面具有优势的企业将收获更多的市场份额和更高的收益率。随着高效电机的规模化量产，其供给量将放大、成本和价格相对降低，下游厂商也将更广泛地采用高效电机对原有产品进行升级。

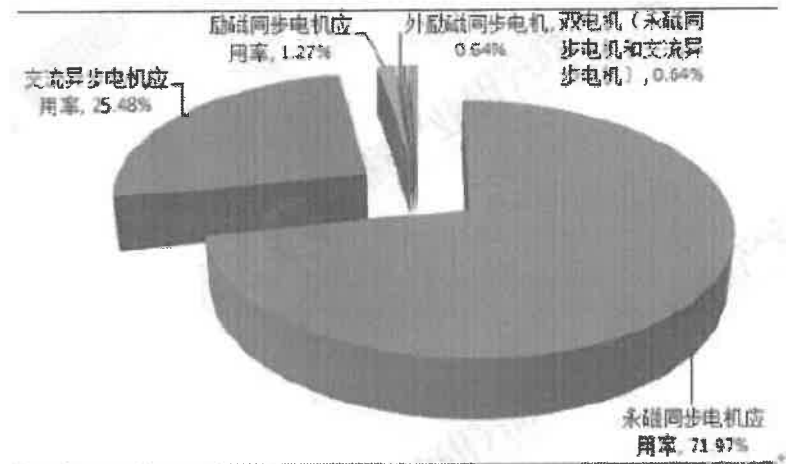
（二）行业前景展望

1、新能源汽车行业发展给电机行业带来新增长

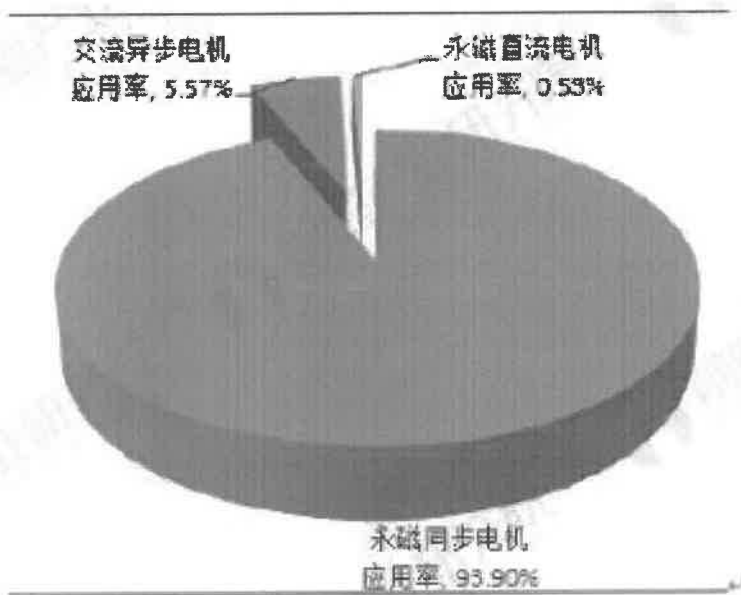
政策支持之下，中国新能源汽车销量的遥遥领先。在国家利好政策驱动下，我国新能源汽车产业由“培育期”进入“成长期”，新能源汽车产销量不断攀升，2017 年新能源汽车产销量分别为 79.4 和 77.7 万辆，同比分别增加 53.6%和 53.3%，同时涌现了一大批新能源汽车和动力蓄电池企业。

目前国内市场上应用最广泛的新能源汽车电机类型主要有永磁

同步电机，交流异步电机和开关磁阻电机等类型，其中交流异步电机和永磁同步电机是主流，在市场中属于主导地位。



乘用车领域不同电机的应用情况（单位：%）



客车领域不同电机的应用情况（单位：%）

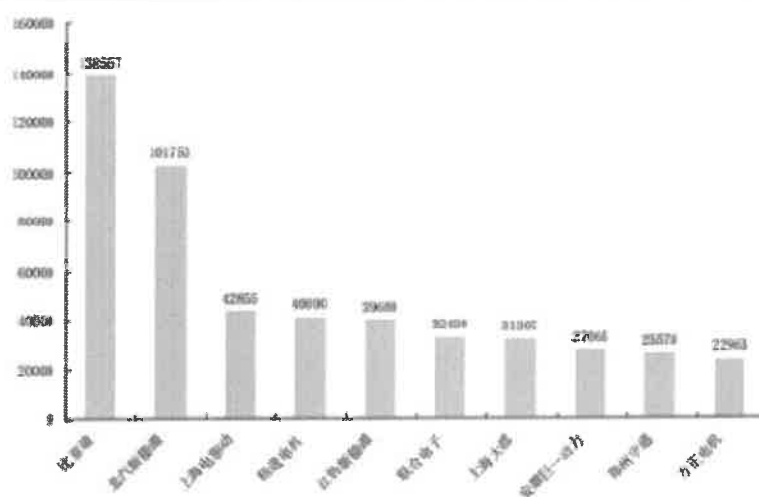
交流异步电机和永磁同步电机，其主要优劣势对比如下图：

	交流异步电机	永磁同步电机
优势	运行可靠性强，转速高，维护成本低	较大的转矩和驱动效率，具有高功率密度和宽调速范围，体积小
劣势	能耗高，造价较高，调速性较差	高速运行时控制复杂，永磁体退磁问题目前难以解决，电机造价较高。
应用现状	空间要求较低，且调速性能要求不高的电动客车、物流车、商用车等车型	用于体积小，且速度、操控性能要求较高的电动乘用车领域，部分中小型客车亦开始尝试使用永磁电机作为驱动源。
由于永磁同步电机需要使用较多稀土材料做铁磁，因此欧美车系多采用交流异步电机，以降低对稀土资源的依赖度。如特斯拉Model S/X均采用的是交流异步电机。我国稀土资源丰富，因此永磁同步电机的发展潜力十分巨大。		

随着新能源汽车产业规模的快速扩大，行业中的新进入者更加倾

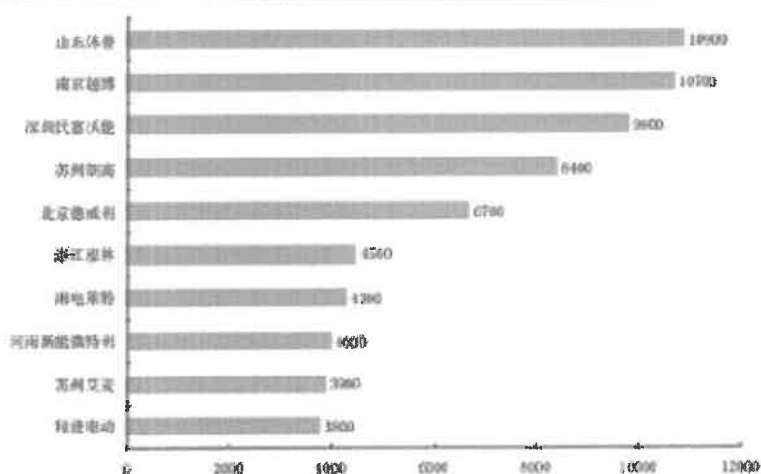
向于通过独立第三方供应电机,而非自建电厂;而在专用车领域,这种依赖独立第三方电机的情況更为明显。

图 5: 2017 年国内前十大新能源汽车电机装机企业排名 (单位: 套)



资料来源: 高工网, 工行投行研究中心

图 6: 2017 年国内前十大新能源专用车电机装机企业排名 (单位: 套)



资料来源: OIWeek, 工行投行研究中心

在 2014-2017 年之间,电机第三方配套(合资+供应商配套)占比分别为 54.9%、50.4%、52.8%和 61.8%,电控第三方配套为 51.2%、46.8%、49.6%和 57.6%,第三方配套比例持续上升,增长主要来自合资电机电

控供应商市场占有率的提升。

乘用车厂商主要包括比亚迪、吉利、上汽、北汽新能源等,其中比亚迪早期积累了丰富的电机电控研发能力,实现了自主配套动力系统。其它自主品牌厂商专注于整车设计制造,电机电控以第三方配套为主。随着未来互联网车企进入市场,第三方配套有望持续渗透乘用车市场。

国外第三方电机电控制造商凭借在传统燃油车汽车电子领域的竞争优势,率先进入全球新能源动力系统供应链,并占据部分国内高端乘用车份额。

2、随着家电产品的智能化升级,电机已由过去简单的起动控制、提供动力的目的,发展到对其速度、位置、转矩等精确控制。随着家用电器功能的不断延伸,其配套电机产品正被赋予更多的使命,电机智能化模块被广泛应用于各类家用电器,以实现高精度、智能化的功能。电机的智能化、模块化是指多台电机组合、电机和传感器、其他机械、控制系统组合,甚至将电机、变速器、传感器和控制器等构成一体,综合现代控制理论、电力电子技术、微电子技术等,形成新一代电动伺服系统,从而明显提高系统的精度和智能程度。

(三) 影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

随着电力电子技术、计算机技术和控制理论的发展,电机的应用不再局限于工业应用,电机产品的使用范围扩展到商业及家用设备等领域。同时,随着新材料如稀土永磁材料、磁性复合材料的出现,使

得各种新型、高效、特种电机层出不穷。近十几年，由于国际社会对节约能源、环境保护及可持续发展的重视程度迅速提高，生产高效电机已成为全球电机工业的发展方向。目前，世界电机制造业正从通用产品向通用与专用特殊产品并举的方向发展，高效、节能、高品位电机和机电一体化的变频电机将有良好的市场前景。从全球电机市场的竞争格局来看，占主导地位的仍是几家大型跨国企业，全球电机产品主要制造商有通用电气、西门子、ABB、东芝、日立、三菱等，这些企业掌握着世界上最先进的电机制造技术，尤其在大中型电机产品的技术上占有优势。这些国际厂商凭借技术实力和品牌的双重优势，占据了海外大部分市场份额。基于广阔的市场空间和劳动力成本优势，国际知名电机企业大都已在中国设立生产基地，在带来新产品和新技术的同时，也为国内的电机配套行业带来了市场机遇。国外电机企业将其电机产品的主要部件外包给专业生产企业为其制造，促进了国内电机制造企业的发展，以及电机行业专业分工的业务模式的形成。随着国外电机生产企业将制造基地向发展中国家转移，我国电机制造行业产量逐年增长，出口额逐年上升，出口产品档次不断提高，部分技术含量较高的产品已打入国际市场。

2、不利因素

电机的主要原材料是铜质或者铝质漆包线、硅钢片。铜、铝和硅钢均属于大宗金属材料，受供求关系、国际经济、政治、金融等多种因素影响，价格波动明显且频繁，增加了公司成本控制、原材料采购管理的难度。未来铜、铝和硅钢等金属材料市场价格波动将直接影响

公司的主营业务成本及毛利率水平，对公司的经营造成较大影响。

（四）评估对象状况分析

浙江特种电机股份有限公司有限公司处于 C38 电气机械和器材制造业，是一家专业生产中小型交流电机、微型电机的科技型企业，公司拥有一支专业的研发队伍，同时配备了专业的实验设备，积极申请专利技术，及时保护研发成果，目前已取得 2 项发明专利、15 项实用新型专利授权，另外 1 项发明专利申请已获受理。公司应用范围涵盖冰箱、空调等家用消费品、电梯、汽车、风电等领域，具有高效、节能、永磁、环保特点。自设立以来主营业务未发生过变化。目前，公司主要产品包括 YE3、YE4 系列高效电机，PML 曳引机专用外转子电机等中小型电机，变频高效冰箱压缩机电机、TE3 系列永磁同步空调压缩机电机，高压清洗泵电机，洗衣机电机等微型电机及风力发电机。

五、净现金流量预测

（一）主营收入预测

经调查，评估对象的主营业务主要为中小型电机和微型电机的销售。评估对象最近两年及基准日营业收入和成本情况见表5-3。

表5-3：评估对象最近两年及基准日主营收入情况表

单位：万元

项目名称	2016 年	2017 年	2018 年 8 月 31 日
营业收入	32,153.74	38,842.87	20,265.14
营业成本	25,454.40	30,373.31	16,904.83
毛利率	0.21	0.22	0.17

公司主要客户有力奇专业清洁设备有限公司、上海海立电器有限公司、蒂森克虏伯电梯(上海)有限公司、上海江菱机电有限公司、瑞

智（九江）精密机电有限公司等。2018年蒂森客户订单减少，同时因受中美贸易战影响，外销业务减少，由于外销产品毛利高，导致今年收入和毛利有所降低。截止基准日，力奇、瑞智、海立及蒂森等大客户有15万台未交货，预计到11月还有40.5万台订单。公司经过多年发展，客户及销售规模趋于稳定，面对2018年特殊情况，公司积极采取应对措施，深挖其他客户订单，做好成本控制，公司近期已取得汽车产品供应商体系认证，开始增加汽车电机产品，根据前瞻产业研究院发布的《2018-2023年中国特种电机制造行业市场需求预测与投资战略规划分析报告》数据，2015年全球微特电机产量已达175亿台，预计2020年产量可增长至230亿台，5年年均复合增长率5.6%左右。评估对象近几年销售规模都相对稳定，企业根据自身情况，结合行业发展趋势，预计公司未来年度收入按3%增长。销售收入预测表如下：

表5-4：主营收入预测表

项目名称	2018年 9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年 及以后
主营收入（万元）	10,129.41	31,313.55	32,252.42	33,027.45	33,027.45
中小型电机（万元）	2,012.01	6,230.75	6,417.67	6,417.67	6,417.67
数量（台）	12,400.00	38,400.00	39,552.00	39,552.00	39,552.00
单价（元/件）	1,622.59	1,622.59	1,622.59	1,622.59	1,622.59
微型电机（万元）	8,117.39	25,082.80	25,834.75	26,609.77	26,609.77
数量	1,229,349.00	3,798,700.00	3,912,600.00	4,030,000.00	4,030,000.00
单价（元/件）	66.03	66.03	66.03	66.03	66.03

（二）主营成本预测

经调查，评估对象的主营成本包括人工薪酬、折旧、原材料、动力费用、外加工费、劳务费等，评估对象近两年及基准日主营成本如下：

表5-5：评估对象最近两年及基准日主营成本情况表

单位：万元

项目名称	2016年	2017年	2018年8月31日
主营成本	25,454.40	30,373.31	16,904.83

折旧费	493.58	496.28	309.66
修理费	97.51	169.00	116.22
机物料消耗	49.18	259.41	133.81
劳动保护费	16.20	19.29	10.45
低值易耗品摊销	101.33	178.45	279.17
外加工费	299.17	362.21	282.06
其他	73.92	67.85	3.75
原材料	22,475.00	26,713.73	14,478.93
动力	362.23	394.56	213.48
工资	997.21	1,259.76	806.19
劳务费	489.09	452.76	271.12

评估对象 2018 年低值易耗品摊销增大是由于今年购买了一批模具，企业一次性进入费用导致。近两年人均工资基本持平，考虑到企业收入规模已基本稳定，未来年度人均薪酬保持不变，修理费、外加工费、原材料等成本参照历史年度占收入比例进行预测。主营成本预测表如下：

表5-6：主营成本预测表

单位：万元

项目名称	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年及以后
主营成本	8,284.74	24,969.85	25,705.15	26,278.22	26,278.22
折旧费	82.63	488.28	489.52	486.59	486.59
修理费	58.09	179.58	184.96	189.40	189.40
机物料消耗	66.88	206.76	212.96	218.07	218.07
劳动保护费	5.22	16.15	16.64	17.04	17.04
低值易耗品摊销	46.54	143.86	148.17	151.73	151.73
外加工费	140.99	435.83	448.90	459.69	459.69
其他	1.87	5.79	5.96	6.10	6.10
原材料	7,237.20	21,535.53	22,181.22	22,714.24	22,714.24
动力	106.70	329.86	339.75	347.92	347.92
工资	403.10	1,209.29	1,245.57	1,245.57	1,245.57
劳务费	135.52	418.93	431.49	441.86	441.86

（三）费用预测

1、营业税费预测

1) 增值税

被评估单位按16%缴纳增值税。

2) 城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加

被评估单位按照应交流转税的7%计算缴纳城市维护建设税；按照应交流转税的3%计算缴纳教育费附加；按照应交流转税的2%计算缴纳地方教育费附加。

3) 土地使用税：和历史年度计缴一致。

4) 房产税：和历史年度计缴一致。

5) 印花税：根据合同金额的0.03%进行测算。

本次评估按上述税率预测税金及附加，具体见表5-9

2、营业费用估算

据报表披露，2016年、2017年、2018年8月31日评估对象营业费用分别为669.91万元、684.86万元、384.13万元，主要为人员工资薪金、差旅费、运输费、包装费等。本次评估结合历史年度营业费用构成及营业费用与营业收入比率，人工工资薪金按照基准日人工定员情况，基于公司现有情况判断，该企业未来销售收入增长变化不大，故不考虑公司增加人员或工资的增长；其他费用参照其历史年度与收入的比例关系确定未来的预测，具体预测结果见表5-7。

表5-7：营业费用预测

单位：万元

项目名称	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年及以后
职工薪酬	50.13	112.56	112.56	112.56	112.56
运输费	115.85	358.12	368.86	377.73	377.73
包装费	3.91	12.08	12.45	12.75	12.75
差旅费	7.87	24.34	25.06	25.67	25.67
招待费	10.91	33.71	34.72	35.56	35.56
其他	9.64	30.00	30.00	30.00	30.00
广告宣传费		3.00	3.00	3.00	3.00
合计	198.32	573.83	586.67	597.27	597.27

3、管理费用估算

据报表披露，2016年、2017年、2018年8月31日评估对象管理费用分别为 2,686.632,682.96 万元、3,262.923,261.79 万元、1,744.77 万元，主要为研发费用、职工薪酬、差旅费和咨询费等。职工薪酬和研发费用里的人工按照基准日人工定员情况，且不考虑增长，2016年企业新三板上市，支付东北证券咨询费，2017年企业向安信支付180万元咨询上市情况，这些咨询费均为偶发性咨询费，未来年度按基准日咨询费用占收入比例进行预测；办公费根据基准日人均花费进行预测，具体预测结果见表5-8。

表5-8：管理费用预测

项目名称	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年及以后
研发费用	636.81	1571.58	1596.26	1616.64	1616.64
职工薪酬	14.21	563.09	585.62	585.62	585.62
咨询费	36.10	111.56	114.91	117.67	117.67
办公费	36.02	108.06	108.06	108.06	108.06
折旧	30.80	92.40	92.40	92.40	92.40
修理费	22.49	69.51	71.60	73.32	73.32
业务招待费	16.70	51.62	53.17	54.45	54.45
技术服务费	8.41	25.99	26.77	27.41	27.41
保险费	22.18	24.52	24.52	24.52	24.52
差旅费	6.44	19.90	20.49	20.99	20.99
资产摊销	6.83	20.49	20.49	20.49	20.49
运输费	6.11	18.88	19.45	19.92	19.92
其他	8.05	24.87	25.62	26.23	26.23
合计	851.14	2,702.49	2,759.36	2,787.72	2,787.72

4、财务费用估算

截止基准日，被评估单位账面财务费用主要为活期存款利息收入及汇兑产生的手续费及损失，由于账面资金变动频繁，未来年度财务费用不做预测，预测结果见表5-9。

（四）其他业务利润预测

评估对象历史年度其他业务利润主要是销售废料产生的，本次评估按照基准日废料收入占主营收入的比例预测未来年度废料收入，按照历史年度废料成本占废料收入的比例预测废料成本。其他业务利润详细预测结果见表 5-9

（五）企业所得税预测

公司通过2015年度高新技术企业复审，被认定为高新技术企业，复审后的有效期为2015年至2018年（证书编号：GR201533000890）。据被评估单位介绍，新的高新资质申请已经通过专家评审，本次假设被评估单位高新资质复审可以通过，所得税率按15%进行预测。

（六）折旧及摊销预测

被评估单位的固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输工具和办公设备等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估中，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。摊销主要是土地使用权的摊销，本次评估按照企业的摊销政策估算未来年度摊销额，折旧摊销预测金额见表 5-9。

（七）追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。

在本次评估中，未来不需新增资本性支出，只需增加未来经营期

内为持续经营所需的基准日现有资产的更新和营运资金增加额。由此本报告所定义的追加资本为

追加资本=资本性支出+资产更新+营运资金增加额

1、未来年度企业不需要扩增厂房和机器设备，本次评估的资本性支出主要考虑基准日在建设设备的余款以及设备的更新支出。

2、按照收益预测的前提和基础，在维持现有资产规模和资产状况的前提下，结合企业历史年度资产更新和折旧回收情况，预计未来资产更新改造支出，主要包括固定资产更新。

3、营运资金增加额估算

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中，营运资金=最低现金保有量+应收款项+存货-应付款项

其中：

最低现金保有量=付现成本/现金周转率

付现成本为完全成本(成本+费用)减去非付现成本(折旧+摊销)，
现金周转率按1年12个月定为12

应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

应付款项主要包括应付账款以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额见表5-9。

(八) 净现金流量的预测结果

表5-9给出了被评估单位未来经营期内的营业收入以及净现金流量的预测结果。本次评估中对未来收益的估算，主要是在被评估单位报表揭示的历史营业收入、成本和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场未来的发展等综合情况作出的一种专业判断。估算时不考虑未来经营期内营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

5-9 未来现金流及营运资金增加额预测

项目	2018 年 9-12 月	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年及以后年度
收入	10,129.41	31,313.55	32,252.42	33,027.45	33,027.45
成本	8,284.74	24,969.85	25,705.15	26,278.22	26,278.22
税金及附加	121.22	389.37	394.14	398.20	398.78
营业费用	198.32	573.83	586.67	597.27	597.27
管理费用	851.14	2,702.49	2,759.36	2,787.72	2,787.72
财务费用					
其它业务利润	212.97	658.37	678.11	694.41	694.41
营业利润	886.96	3,336.39	3,485.22	3,660.45	3,659.87
加：营业外收入					
减：营业外支出					
利润总额	886.96	3,336.39	3,485.22	3,660.45	3,659.87
减：所得税	85.28	382.59	403.06	427.82	427.73
净利润	801.68	2,953.80	3,082.15	3,232.63	3,232.14
折旧摊销等	315.52	782.77	784.01	781.08	781.08
折旧	295.03	762.28	763.52	760.59	760.59
摊销	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49
扣税后利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
追加资本	800.59	881.84	752.47	730.21	781.08
营运资金增加额	800.59	285.16	243.21	200.95	
资本性支出		596.68	509.26	529.26	-
资产更新					781.08
净现金流量	316.61	2,854.73	3,113.70	3,283.50	3,232.14

六、权益资本价值预测

1、折现率的确定

①无风险收益率 r_f ，参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平（见下表），按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 r_f 的近似，即 $r_f=3.97\%$ 。

表 5-10 中长期国债利率

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
1	101316	国债 1316	20	0.0437
2	101318	国债 1318	10	0.0412
3	101319	国债 1319	30	0.0482
4	101324	国债 1324	50	0.0538
5	101325	国债 1325	30	0.0511
6	101405	国债 1405	10	0.0447
7	101409	国债 1409	20	0.0483
8	101410	国债 1410	50	0.0472
9	101412	国债 1412	10	0.0404
10	101416	国债 1416	30	0.0482
11	101417	国债 1417	20	0.0468
12	101421	国债 1421	10	0.0417
13	101425	国债 1425	30	0.0435
14	101427	国债 1427	50	0.0428
15	101429	国债 1429	10	0.0381
16	101505	国债 1505	10	0.0367
17	101508	国债 1508	20	0.0413
18	101510	国债 1510	50	0.0403
19	101516	国债 1516	10	0.0354
20	101517	国债 1517	30	0.0398
21	101521	国债 1521	20	0.0377
22	101523	国债 1523	10	0.0301
23	101525	国债 1525	30	0.0377
24	101528	国债 1528	50	0.0393
25	101604	国债 1604	10	0.0287
26	101608	国债 1608	30	0.0355
27	101610	国债 1610	10	0.0292
28	101613	国债 1613	50	0.0373
29	101617	国债 1617	10	0.0276

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
30	101619	国债 1619	30	0.0330
31	101623	国债 1623	10	0.0272
32	101626	国债 1626	50	0.0351
33	101704	国债 1704	10	0.0343
34	101705	国债 1705	30	0.0381
35	101710	国债 1710	10	0.0355
36	101711	国债 1711	50	0.0412
37	101715	国债 1715	30	0.0409
38	101718	国债 1718	10	0.0362
39	101722	国债 1722	30	0.0433
40	101725	国债 1725	10	0.0386
41	101726	国债 1726	50	0.0442
42	101804	国债 1804	10	0.0389
43	101806	国债 1806	30	0.0426
44	101811	国债 1811	10	0.0372
45	101812	国债 1812	50	0.0417
平均				0.0397

② 市场期望报酬率 rm ，一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自1992年5月21日全面放开股价、实行自由竞价交易后至2018年6月30日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似，即： $rm=9.60\%$ 。

③ 取沪深182家同类可比上市公司股票，以2015年9月至2018年8月的市场价格测算估计，按式（13）得到可比公司股票的历史市场平均风险系数 $\beta_x=1.0488$ ，评估对象预期市场平均风险系数0.096，按式（14）得到评估对象预期无财务杠杆风险系数的估计值 $\beta_u=0.8283$ ，最后由式（11）得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 β_e 为=0.8283；

④ 权益资本成本 re ，本次评估考虑到被评估单位在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构、公司资本债务结果等方面与可比

上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数 $\epsilon=0.03$ ；最终由式（10）得到被评估单位的权益资本成本 r_e ：

$$r_e=0.1163$$

⑤ 适用税率：被评估单位所得税率为 15%

⑥ 付息债务为 0 万元，得到 $w_e=1$ ； $w_d=0$

⑦ 折现率 r ，将上述各值分别代入式（7）即有：

$$r=r_d \times w_d + r_e \times w_e=0.1163$$

2、经营性资产价值

将得到的预期净现金流量表5-9代入式（3），得到被评估单位的经营性资产价值为28,205.05万元。

3、溢余或非经营性资产价值估算

评估对象账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的非经营性或溢余性资产，在估算企业价值时应予另行单独估算其价值。

（1）基准日流动类溢余或非经营性资产的价值 C_1

在本次评估中，有如下一些现金类的资产（负债）的价值在现金流预测中未予考虑：

①可供出售金融资产为持有武汉钢电股份有限公司 0.04%股权，该部分资产作为溢余资产，账面值为 39.03 万元。其他流动资产购买结构性存款和理财产品 12,300.00 万元。

$$C_1=39.03+12,300.00=12,339.03 \text{（万元）}$$

（2）基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值 C_2

无基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）款项。

（3）将上述各项代入式(4)得到评估对象基准日溢余或非经营性资产（负债）的价值为：

$$C=C1+C2=12,339.03 \text{ (万元)}$$

4、权益资本价值

将得到的经营性资产的价值 $P=28,205.05$ 万元，溢余性资产的价值 $C=12,339.03$ 万元，即得到被评估单位企业价值为：

$$B=P+C=40,544.08 \text{ (万元)}$$

将被评估单位的企业价值 $B=40,544.08$ 万元，付息债务的价值 $D=0$ 万元代入式（1），得到被评估单位的权益资本价值为 $E=B-D=40,544.08$ （万元）。

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对浙江特种电机股份有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 34,727.39 万元，评估值 45,064.59 万元，评估增值 10,337.20 万元，增值率 29.77%。

负债账面价值 7,165.54 万元，评估值 6,555.70 万元，评估减值-609.84 万元，减值率 8.51%。

股东全部权益账面价值 27,561.85 万元，评估值 38,508.89 万元，评估增值 10,947.04 万元，增值率 39.72%。详见下表：

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	26,394.19	26,713.93	319.74	1.21
非流动资产	8,333.19	18,350.66	10,017.47	120.21
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	7,153.61	12,481.92	5,328.31	74.48

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程	7.42	7.42	-	-
无形资产	734.28	5,514.91	4,780.63	651.06
其中：土地使用权	734.28	5,094.30	4,360.02	593.78
其他非流动资产	49.65	49.65	-	-
资产总计	34,727.39	45,064.59	10,337.20	29.77
流动负债	6,555.70	6,555.70	-	-
非流动负债	609.84	-	-609.84	-100.00
负债合计	7,165.54	6,555.70	-609.84	-8.51
股东全部权益	27,561.85	38,508.89	10,947.04	39.72

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。浙江特种电机股份有限公司在评估基准日 2018 年 8 月 31 日的股东全部权益账面值为 27,561.85 万元，评估后的股东全部权益价值为 40,544.08 万元，评估增值 12,982.23 万元，增值率 47.10%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的增值原因

（1）资产基础法增值原因

本次评估增值，主要原因为：1）房屋造价上升，且房屋经济使用年限比会计折旧年限长，导致房屋建筑物增值；2）土地取得时间较早，取得成本较低，近年来土地价格上涨导致增值；3）本次评估将账外无形资产纳入了评估范围。

（2）收益法增值原因

收益法评估中结合评估对象行业发展、收入类型、市场需求等因素变化对未来获利能力的影响，其评估结果包含了客户渠道、区域优势和管理层等无形资产，故导致评估结果增值。

2、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为38,508.89万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值40544.08万元，低2035.19万元，低5.28%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

3、评估结果的选取

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制等多种条件的影响。

通过对两种评估结果的分析，我们认为浙江特种电机股份有限公司为电机制造行业，其生产用主要原材料为大宗金属材料，受供求关系、国际经济、政治、金融等多种因素影响，价格波动明显且频繁，对未来

收益可能产生较大不确定性，影响企业价值。

资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，是企业价值评估的一种基本评估方法，是以资产负债表为基础，从资产投入的角度出发，以各单项资产及负债的重置价值替代其历史成本，然后对各单项资产的评估结果进行加和，是一种静态的评估方法，受主观判断因素的影响相对较小。

综上所述，资产基础法更为稳健，因此本次评估选用资产基础法作为本次浙江特种电机股份有限公司部分股权转让价值参考依据。由此得到浙江特种电机股份有限公司的股东全部权益在基准日时点的价值为38,508.89万元。

二、其他事项说明

无。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

本次资产评估的委托人为杭州星帅尔电器股份有限公司，被评估单位为浙江特种电机股份有限公司，为新三板挂牌公司。委托人是被评估单位股东及股权拟收购方。

(一) 委托人概况

公司名称：杭州星帅尔电器股份有限公司

公司地址：浙江省杭州市富阳区受降镇祝家村交界岭99号(2、3、4、5幢)

法定代表人：楼月根

注册资本：11,667.8020 万人民币

经济性质：其他股份有限公司(上市)

营业执照注册号：913301007161431629

经营范围：生产:继电器,厨房电子设备,片式元器件,敏感元器件,变频控制器,密封接线插座。销售:本公司生产的产品;货物进出口(法律、行政法规禁止的项目除外,法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营)。(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) 被评估单位概况

公司名称：浙江特种电机股份有限公司

公司地址：嵊州市经济开发区加佳路18号

法定代表人：吕仲维

注册资本：3900 万人民币

公司类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

营业执照注册号：91330683146337036A

1、公司简介

浙江特种电机厂是一家创立于 1958 年的国有企业，企业类型为全民所有制，浙江特种电机厂应政府要求，1988 年兼并了嵊县食品罐头厂，1995 年兼并了嵊州市电声工贸公司。2000 年 12 月 21 日，嵊州市经济体制改革委员会以嵊体改[2000]57 号《关于同意浙江特种电机厂改组为有限责任公司的批复》，同意浙江特种电机厂改组为有限责任公司。浙江特种电机股份有限公司系由 2001 年 1 月 11 日设立的浙江特种电机有限公司整体变更设立的股份有限公司，目前持有绍兴市市场监督管理局于 2016 年 5 月 11 日核发的统一社会信用代码为 91330683146337036A 的《营业执照》，注册资本为 3,900 万元人民币。

2000 年 12 月 26 日，嵊州信元会计师事务所出具嵊信会验字(2000)第 389 号《验资报告》，经审验，截至 2000 年 12 月 26 日止，浙江特种电机有限公司已收到其股东投入的资本 1,000 万元，其中实收资本 1,000 万元。

公司设立时，股东出资情况如下表：

序号	股东名称	出资方式	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	持股比例
1	吕仲维	货币	510	510	51%
2	范秋敏	货币	110	110	11%
3	金纪陆	货币	76	76	7.6%
4	沈才勋	货币	76	76	7.6%
5	袁英永	货币	76	76	7.6%
6	孔逸明	货币	76	76	7.6%
7	刑一均	货币	76	76	7.6%

	合计	1000	1000	100.00%
--	----	------	------	---------

2015 年 6 月 14 日，浙特电机召开股东会作出决议：同意公司注册资本由 1,000 万元增加到 2,250 万元，全体股东同比例增资。

此次增资后的股东和股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	持股比例
1	吕仲维	货币	1147.50	1147.50	51%
2	范秋敏	货币	247.50	247.50	11%
3	金纪陆	货币	171	171	7.6%
4	沈才勋	货币	171	171	7.6%
5	袁英永	货币	171	171	7.6%
6	孔逸明	货币	171	171	7.6%
7	邢一均	货币	171	171	7.6%
	合计		2250	2250	100.00%

2016 年 4 月 21 日，公司召开创立大会暨 2016 年第一次临时股东大会并作出决议，全体股东一致同意发起设立浙江特种电机股份有限公司。同年 5 月 11 日，公司召开股东大会，审议通过了《关于增加公司注册资本的议案》，同意公司注册资本由 2,250 万元增加至 3,900 万元。由原全体股东以及嵊州市海旺信息咨询有限公司增资，其中公司原股东吕仲维增资 390.47 万元、范秋敏增资 612.57 万元、金纪陆增资 302.97 万元、袁英永增资 136.83 万元、孔逸明增资 77.04 万元、邢一均增资 91.59 万元、沈才勋增资 19.05 万元，海旺信息增资 19.5 万元，共计增资 1,650 万元。

本次增资，各股东均以货币出资，浙特电机的股东和股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	认购股份数(股)	持股比例
1	吕仲维	货币	1537.965	1537.965	39.44%
2	范秋敏	货币	860.067	860.067	22.05%
3	金纪陆	货币	473.967	473.967	12.15%

企业关于进行资产评估有关事项的说明

4	袁英永	货币	307.827	307.827	7.89%
5	刑一均	货币	262.587	262.587	6.73%
6	孔逸明	货币	248.04	248.04	6.36%
7	沈才勋	货币	190.047	190.047	4.87%
8	嵊州市海旺 信息咨询有 限公司	货币	19.5	19.5	0.5%
	合计		3900	3900	100.00%

2017年10月27日，公司股东吕仲维、范秋敏、金纪陆、孔逸明、沈才勋、邢一均、袁英永等7名自然人及嵊州市海旺信息咨询有限公司与杭州星帅尔电器股份有限公司签署了《股份转让协议》，约定公司股东拟转让其合计持有的公司24.99%的股权，转让价格10元/股。

截至2018年8月31日，公司实收资本3900万元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	认购股份数（股）	持股比例
1	吕仲维	货币	1,153.55	1,153.55	29.58%
2	杭州星帅尔电器股份有限公司	货币	974.52	974.52	24.99%
2	范秋敏	货币	645.37	645.37	16.55%
3	金纪陆	货币	355.48	355.48	9.11%
4	袁英永	货币	230.87	230.87	5.92%
5	刑一均	货币	196.94	196.94	5.05%
6	孔逸明	货币	186.03	186.03	4.77%
7	沈才勋	货币	142.54	142.54	3.65%
8	嵊州市海旺信息咨询有限公司	货币	14.70	14.70	0.38%
	合计		3900	3900	100.00%

2、经营范围：

电机、电器、电动自行车的加工、制造。出口本企业自产的机电产品（国家组织统一联合经营的出口商品除外）、进出本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件（国家实行核定公司经营

营的进口商品除外)

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2018 年 8 月 31 日, 根据企业报表, 公司资产总额为 34,727.39 万元, 负债总额 7,165.54 万元, 净资产额为 27,561.85 万元, 2018 年实现营业收入 20,887.71 万元, 净利润 750.93 万元。公司 2016 年、2017 年及基准日资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 8 月 31 日
总资产	30,208.22	37,316.34	34,727.39
负债	8,516.75	9,335.42	7,165.54
净资产	21,691.62	27,980.92	27,561.85
	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-8 月
主营业务收入	32,153.74	38,842.87	20,265.14
利润总额	3,909.64	9,109.37	756.10
净利润	3,229.38	7,849.30	750.93
审计机构	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

4、公司执行的主要会计政策

(1) 公司执行的会计制度

公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)。

根据企业会计准则的相关规定, 公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

(2) 会计期间

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(3) 记账本位币

采用人民币为记账本位币，境外子公司按所在国家或地区的货币为记账本位币。

(4) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1) 同一控制下的企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积股本溢价，资本公积股本溢价的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

2) 非同一控制下的企业合并

公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

(5) 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。。

（6）金融工具

1）金融资产的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，前者主要是指公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具投资。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产

主要是指公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。

可供出售金融资产是外币货币性金融资产的，其形成的汇兑损益应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售债务工具投资的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其变动计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

2) 金融负债的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

3) 金融资产的重分类

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，公司将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十六条所指的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，公司应当将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量，但在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资。

重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

4) 金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量

乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

5) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

6) 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不终止确认该金融负债，也不终止确认转出的资产。

与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

7) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

8) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

① 金融资产发生减值的客观证据：

A. 发行方或债务人发生严重财务困难；

B.债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C.债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

D.债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

E.因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F.无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

G.债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H.权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

I.其他表明金融资产发生减值的客观证据。

②金融资产的减值测试（不包括应收款项）

A. 持有至到期投资减值测试

持有至到期投资发生减值时，将该持有至到期投资的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

预计未来现金流量现值，按照该持有至到期投资的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用予以扣除）。原实际利率是初始确认该持有至到期投资时计算确定的实际利率。对于浮动利率的持有至到期投资，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

即使合同条款因债务方或金融资产发行方发生财务困难而重新商定或修改，在确认减值损失时，仍用条款修改前所计算的该金融资产的

原实际利率计算。

对持有至到期投资确认减值损失后，如有客观证据表明该持有至到期投资价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

持有至到期投资发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

B.可供出售金融资产减值测试

在资产负债表日公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%，或者持续下跌时间已达到或超过 12 个月，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

可供出售债务工具金融资产是否发生减值，可参照上述可供出售权益工具投资进行分析判断。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

可供出售债务工具金融资产发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

9) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主

要市场的，公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

①估值技术

公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(7) 应收款项的减值测试方法及减值准备计提方法

在资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生减值的，计提减值准备。

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：公司将100万元以上应收账款，8万元以上其他应收款确定为单项金额重大。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，可不对其预计未来现金流量进行折现。

2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据：

组合1：对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项，公司以账龄作为信用风险特征组合。

组合2：公司合并报表范围的母子公司之间和子公司之间的应收款项，公司作为关联方信用风险特征组合。

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合1：按账龄分析法计提坏账准备，即根据以前年度按账龄划分的各段应收款项实际损失率作为基础，结合现时情况确定本年各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5	5
1-2年	10	10

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

组合 2：经测试未发生减值，不需计提坏账准备。

3) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

(8) 存货核算方法

1) 存货的分类

存货是指公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、在产品、自制半成品、库存商品、建造合同形成的已完工未结算资产、周转材料等。

2) 发出存货的计价方法

公司原材料、自制半成品、库存商品发出采用加权平均法核算，为特定项目采购的材料按个别计价法计价，为特定项目单独下达生产任务生产的库存商品发出采用个别计价法核算。

3) 存货的盘存制度

公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

4) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

④资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

5) 周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

②包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法。

(9) 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使

用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

2) 各类固定资产的折旧方法

公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	4-5	1.90-4.8
运输设备	年限平均法	5-10	4-5	9.5-19.20
机器设备	年限平均法	5-10	4-5	9.5-19.20
办公设备及其他	年限平均法	5	4-5	19.00-19.20

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者

中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（10）无形资产

1）计价方法、使用寿命、减值测试

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许

权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

公司无形资产包括土地使用权、软件著作权、软件使用权、专利技术、会员资格等。

2) 无形资产使用寿命及摊销

① 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

类别	摊销方法	预计使用寿命（年）	依据
软件	直线法	5	为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
知识产权	直线法	10-20	为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
土地使用权	直线法	50	法定使用权

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

② 无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，在资产负债表日进行减值测试。

③ 无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，公司在取得时判定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额，残值为零。但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形

资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

3) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在公司已完成研究阶段的产品样机评审工作后，在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段作为开发阶段。

4) 开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

A.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C.无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

D.有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不符合上述开发阶段的支出，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段或开发阶段的支出，于发生时全部计入当期损益。

（11）长期资产减值

1）固定资产的减值测试方法及会计处理方法

公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断，当存在减值迹象，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的，按固定资产单项项目全额计提减值准备：

①长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；

②由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；

③虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；

④已遭毁损，以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；

⑤其他实质上已经不能再给公司带来经济利益的固定资产。

2）无形资产减值测试方法及会计处理方法

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

①该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

②该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；

③其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

（12）长期待摊费用

长期待摊费用核算公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，主要费用摊销的年限如下：

项目	摊销年限
经营租赁方式租入的固定资产改良支出	参考预期经济利益实现的期限

（13）职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1）短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，

在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，公司确认相关的应付职工薪酬：

A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

2) 离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②设定受益计划

A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B. 确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

C. 确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

D. 确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

（a）精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

（b）计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的

利息净额中的金额；

(c) 资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

3) 辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

4) 其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②符合设定受益计划条件的

在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A.服务成本；

B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（14）收入确认原则和计量方法

1）销售商品收入确认原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2）提供劳务收入确认原则

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

公司按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列

情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3) 让渡资产使用权收入确认原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4) 建造合同收入确认原则

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工百分比法根据合同完工进度确认收入与费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如果建造合同的结果不能可靠地估计，但预计合同成本能够收回时，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；预计合同成本不可能收回时，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

5) 收入确认的具体方法

根据业务模式不同，公司主营业务划分为自动化业务、油气服务业

务、智慧产业业务三个类别，收入确认方式分为产品销售、整体解决方案和运维及技术服务。

①产品销售收入确认具体方法

产品销售收入确认须同时满足以下条件：公司与购货方已经签署产品销售合同或销售订单，已根据合同约定将产品交付给购货方，取得购货方对货物的签收单或货物发运单，如需安装调试，还应取得经购货方确认的安装验收单据，产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得收取货款的权利，产品相关的成本能够可靠地计量。

②整体解决方案收入确认具体方法

整体解决方案收入确认分为系统集成业务和建设工程业务，收入确认具体方法如下：

系统集成业务：根据客户需求，部分整体解决方案业务的工程施工由甲方自行实施或委托第三方实施，公司不承担工程施工义务，即定义为系统集成业务。公司该类整体解决方案业务收入确认、计量执行《企业会计准则第 14 号——收入》，同上述产品销售业务收入确认政策。由于一般需要安装调试，因此在货物发至项目现场、安装调试验收合格后确认产品销售收入，具体以客户出具的验收报告为准。

建设工程业务：在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工百分比法根据合同完工进度确认收入与费用。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例或按实际测定的完工进度确定。

如果建造合同的结果不能可靠地估计，但预计合同成本能够收回时，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；预计合同成本不可能收回时，在发生时立即

确认为合同费用，不确认合同收入。

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

③ 运维及服务收入确认具体方法

运维及服务收入确认须同时满足以下条件：公司与客户已签署服务合同，公司已根据合同约定提供运维及服务，服务费用能够根据合同约定的结算单价和交易双方确定的工作量进行可靠计量，公司已取得经客户确认的工作量确认单据，已经收到服务费或取得收取服务费的权利，运维及技术服务的成本能够可靠地计量。

公司提供的服务一般为短期技术服务，在服务提供完毕并取得客户出具的验收确认单据后一次性确认技术服务收入。

（15）政府补助

公司将从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本作为政府补助核算。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司从政府取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的补助，确认为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，以名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司将从政府取得的各种奖励、定额补贴、财政贴息、拨付的研发经费（不包括购建固定资产）等与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

①用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；

②用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，计入当期损益。

（16）递延所得税资产/递延所得税负债

公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量递延所得税负债或递延所得税资产。公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

1) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

A. 该项交易不是企业合并；

B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额才能确认为递延所得税资产：

A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳

税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

2) 递延所得税负债的确认

公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延

所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：可供出售金融资产公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A.公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B.因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

④合并抵销形成的暂时性差异

公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所得税权益。

(17) 税项

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售额	6%、16%
企业所得税	应纳税所得额税	25%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税税额	2%

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为杭州星帅尔电器股份有限公司，被评估单位为浙江特种电机股份有限公司。委托人是被评估单位的股东及股权拟收购方。

二、关于经济行为的说明

根据杭州星帅尔电器股份有限公司办公会议纪要，杭州星帅尔电器

股份有限公司拟收购浙江特种电机股份有限公司部分股权，需了解浙江特种电机股份有限公司股东全部权益的市场价值。股权收购完成后，杭州星帅尔电器股份有限公司持有浙江特种电机股份有限公司46.76%股权。

本次资产评估的目的是反映浙江特种电机股份有限公司股东全部权益的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是浙江特种电机股份有限公司的股东全部权益。评估范围为浙江特种电机股份有限公司在基准日2018年8月31日的全部资产及相关负债，账面资产总额34,727.39万元、负债7,165.54万元、净资产27,561.85万元。具体包括流动资产26,394.19万元，非流动资产8,333.19万元；流动负债6,555.70万元，非流动负债609.84万元。

上述资产与负债数据摘自经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2018年8月31日的浙江特种电机股份有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

(一) 委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为账面留存的货币资金、存货、固定资产和土地使用权。存货包括原材料、在产品和库存商品。原材料主要包括砂钢片、铜线等生产用材料，在产品和库存商品主要是各种型号的电机。固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备。土地使用

权有两宗，嵊州市加佳路 18 号为工业出让用地，嵊州市江滨西路 157 号、158 号为商住出让用地。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

截至基准日 2018 年 8 月 31 日，浙江特种电机股份有限公司申报的账面记录的无形资产为 2 宗土地使用权。其中嵊州市加佳路 18 号土地为工业出让用地，使用年限至 2053 年 10 月 15 日，嵊州市江滨西路 157 号、158 号土地为商住出让用地，使用年限至 2047 年 7 月 2 日。

截至评估基准日 2018 年 8 月 31 日，浙江特种电机股份有限公司申报账面未记录的无形资产为 2 项发明专利、13 项实用新型及 2 项商标，专利具体明细如下：

内容或名称	取得日期	专利名称	专利号
一种交叉叠扣式无刷直流变频电机的定子铁芯	2015/06	发明专利	ZL201110305793.4
定子冲片理片机	2016/04	发明专利	ZL201310520791.6
一种方形定子铁心的嵌线装置	2011/02	实用新型	ZL201020260689.9
制冷压缩机用电机定子冲片	2011/05	实用新型	ZL201020224289.2
一种新型三相交流伺服电机	2011/07	实用新型	ZL201020260686.5
一种定子冲片组的改进结构	2012/03	实用新型	ZL201020224287.3
一种新型无刷直流变频电机的定子冲片结构	2012/05	实用新型	ZL201120292336.1
一种新型交叉叠扣式无刷直流变频电机的直绕式定子冲片结构	2012/06	实用新型	ZL201120383856.3
定子冲片理片机	2014/04	实用新型	ZL201320674163.9
一种水冷清洗泵电机	2016/04	实用新型	ZL201520970414.7
一种轴与轴承间隙配合的电机	2016/04	实用新型	ZL201520966912.4
一种定子铁芯浸漆甩干装置	2016/05	实用新型	ZL201520968921.7
一种电机定子冲片绝缘处理生产线	2016/04	实用新型	ZL201520975012.6
一种铰链式电机定子焊接装置	2018/01	实用新型	ZL201720581052.1
门机用永磁同步电机超薄塑封结构	2018/04	实用新型	ZL201720824658.3

商标具体明细如下：

类别	申请号/注册号	商标图样	商标名称	注册日期	到期日
第 7 类	第 6096452 号		浙特	2009/12/14	2019/12/13
第 7 类	第 278096 号		三宝	2015/8/21	2025/8/20

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量。

截至基准日 2018 年 8 月 31 日，除上述无形资产外，浙江特种电机股份有限公司无其他表外资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2018 年 8 月 31 日。

此基准日是委托方综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

无。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 资产负债清查情况说明

1、列入本次清查范围的资产，是浙江特种电机股份有限公司的全部资产和相关负债，账面资产总额 34,727.39 万元、负债 7,165.54 万元、净资产 27,561.85 万元。具体包括流动资产 26,394.19 万元，非流动资产 8,333.19 万元；流动负债 6,555.70 万元，非流动负债 609.84 万元。

2、实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 12,026.17 万元，占评估范围内总资产的 34.63%。主要为存货和固定资产等。这些资产具有以下特点：

- 1) 实物资产主要分布在浙江特种电机股份有限公司厂区内。
- 2) 存货包括原材料、在产品和库存商品，存货量大，周转很快。
- 3) 房屋建筑物主要包括仓库、车间及营业用房，大多为钢或钢混结构，建成年份不长，维修保养良好。
- 4) 机器设备主要包括冲床、氩焊机、线切割机床等专用生产设备，部分设备购置年限较长，处于闲置状态，机器设备有专人管理，维修保养良好。
- 5) 车辆为 4 辆办公用轿车，均正常使用。
- 6) 电子设备主要包括电脑、空调等办公设备，部分购置年限较长的电子设备处于闲置状态，大部分电子设备正常使用。

3、清查盘点时间：清查基准日为 2018 年 8 月 31 日，清查盘点时间自 2018 年 9 月 17 日至 9 月 21 日。

4、实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由业务部门负责库存商品的清查盘点，物资供应部门负责材料及产成品的清查盘点，财务部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产、在建工程的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

(1) 流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

(2) 固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

5、清查结论

通过以上资产清查核实程序，对相关资产在评估申报表备注中作出了记录。

(二) 未来经营和收益状况预测说明

1、营业收入预测

公司主要产品是中小型电机和微型电机。主要客户有力奇专业清洁设备有限公司、上海海立电器有限公司、蒂森克虏伯电梯(上海)有限公司、上海江菱机电有限公司、瑞智（九江）精密机电有限公司等。2018年蒂森客户订单减少，同时因受中美贸易战影响，外销业务减少，由于外销产品毛利高，导致今年收入和毛利有所降低。截止基准日，力奇、瑞智、海立及蒂森等大客户有15万台未交货，预计到11月还有40.5万台订单。公司经过多年发展，客户及销售规模趋于稳定，面对2018年特殊情况，公司积极采取应对措施，深挖其他客户订单，做好成本控制，预计未来年度收入增长率3%，销售收入预测表如下：。

主营收入预测表

项目名称	2018年 9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年 及以后
主营收入（万元）	10,129.41	31,313.55	32,252.42	33,027.45	33,027.45
中小型电机（万元）	2,012.01	6,230.75	6,417.67	6,417.67	6,417.67
数量（台）	12,400.00	38,400.00	39,552.00	39,552.00	39,552.00

单价（元/件）	1,622.59	1,622.59	1,622.59	1,622.59	1,622.59
微型电机（万元）	8,117.39	25,082.80	25,834.75	26,609.77	26,609.77
数量	1,229,349.00	3,798,700.00	3,912,600.00	4,030,000.00	4,030,000.00
单价（元/件）	66.03	66.03	66.03	66.03	66.03

（二）主营成本预测

公司主营成本包括折旧费、修理费、人工成本，低值易耗品摊销、原材料等费用。2018年由于购买了一批模具，财务一次性进入费用导致低值易耗品摊销增大。公司收入近几年已趋稳，未来年度人均薪酬保持不变，修理费、外加工费、原材料等成本参照历史年度占收入比例进行预测。主营成本预测表如下：

主营成本预测表

单位：万元

项目名称	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年及以后
主营成本	8,284.74	24,969.85	25,705.15	26,278.22	26,278.22
折旧费	82.63	488.28	489.52	486.59	486.59
修理费	58.09	179.58	184.96	189.40	189.40
机物料消耗	66.88	206.76	212.96	218.07	218.07
劳动保护费	5.22	16.15	16.64	17.04	17.04
低值易耗品摊销	46.54	143.86	148.17	151.73	151.73
外加工费	140.99	435.83	448.90	459.69	459.69
其他	1.87	5.79	5.96	6.10	6.10
原材料	7,237.20	21,535.53	22,181.22	22,714.24	22,714.24
动力	106.70	329.86	339.75	347.92	347.92
工资	403.10	1,209.29	1,245.57	1,245.57	1,245.57
劳务费	135.52	418.93	431.49	441.86	441.86

（三）费用预测

1、营业税费预测

1) 增值税

公司按16%缴纳增值税。

2) 城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加

公司按照应交流转税的7%计算缴纳城市维护建设税；按照应交流

转税的3%计算缴纳教育费附加；按照应交流转税的2%计算缴纳地方教育费附加。

3) 土地使用税：和历史年度计缴一致。

4) 房产税：和历史年度计缴一致。

5) 印花税：根据合同金额的0.03%进行测算。

2、营业费用估算

公司营业费用主要为人员工资薪金、差旅费、运输费、包装费等。本次预测结合历史年度营业费用构成及营业费用与营业收入比率，人工工资薪金按照基准日人工定员情况，基不考虑增长；其他费用参照其历史年度与收入的比例关系确定未来的预测，具体预测结果见表5-7。

表5-7：营业费用预测

单位：万元

项目名称	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年及以后
职工薪酬	50.13	112.56	112.56	112.56	112.56
运输费	115.85	358.12	368.86	377.73	377.73
包装费	3.91	12.08	12.45	12.75	12.75
差旅费	7.87	24.34	25.06	25.67	25.67
招待费	10.91	33.71	34.72	35.56	35.56
其他	9.64	30.00	30.00	30.00	30.00
广告宣传费		3.00	3.00	3.00	3.00
合计	198.32	573.83	586.67	597.27	597.27

3、管理费用估算

公司管理费用主要为研发费用、职工薪酬、差旅费和咨询费等。职工薪酬和研发费用里的人工按照基准日人工定员情况，且不考虑增长，2016年企业新三板上市，支付东北证券咨询费，2017年企业向安信支付180万元咨询上市情况，这些咨询费均为偶发性咨询费，未来年度按基准日咨询费用占收入比例进行预测；办公费根据基准时人均花费进行

预测，具体预测如下：

管理费用预测

项目名称	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年及以后
研发费用	636.81	1571.58	1596.26	1616.64	1616.64
职工薪酬	14.21	563.09	585.62	585.62	585.62
咨询费	36.10	111.56	114.91	117.67	117.67
办公费	36.02	108.06	108.06	108.06	108.06
折旧	30.80	92.40	92.40	92.40	92.40
修理费	22.49	69.51	71.60	73.32	73.32
业务招待费	16.70	51.62	53.17	54.45	54.45
技术服务费	8.41	25.99	26.77	27.41	27.41
保险费	22.18	24.52	24.52	24.52	24.52
差旅费	6.44	19.90	20.49	20.99	20.99
资产摊销	6.83	20.49	20.49	20.49	20.49
运输费	6.11	18.88	19.45	19.92	19.92
其他	8.05	24.87	25.62	26.23	26.23
合计	851.14	2,702.49	2,759.36	2,787.72	2,787.72

4、财务费用估算

截止基准日，公司账面财务费用主要为活期存款利息收入及汇兑产生的手续费及损失，由于账面资金变动频繁，未来年度财务费用不做预测，预测结果见表 5-9。

5、企业所得税预测

公司通过2015年度高新技术企业复审，被认定为高新技术企业，复审后的有效期为2015年至2018年（证书编号：GR201533000890）。目前新的高新资质申请已经通过专家评审，预计复审可以通过，所得税率按15%进行预测。

（四）折旧预测

公司的固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输工具和办公设备等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次预测中，按照企业执

行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。

（五）其他业务利润预测

公司历史年度其他业务利润主要是销售废料产生的，本次预测按照基准日废料收入占主营收入的比例预测未来年度废料收入，照历史年度废料成本占废料收入的比例预测废料成本。

七、资料清单

委托方和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

- 1、经济行为文件；
- 2、委托方和被评估企业法人营业执照；
- 3、企业近两年及基准日审计报告；
- 4、资产评估申报表；
- 5、与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文，为杭州星帅尔电器股份有限公司拟现金收购浙江特种电机股份有限公司部分股权评估项目《企业关于进行资产评估有关事项说明》盖章页)

委托人（盖章）：

法人代表或授权人(签字)：



二〇一八年九月二十日

(此页无正文，为杭州星帅尔电器股份有限公司拟现金收购浙江特种电机股份有限公司部分股权评估项目《企业关于进行资产评估有关事项说明》盖章页)

被评估单位(盖章)：



法人代表或授权人(签字)：

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the legal representative or authorized person of the company.

二〇一八年十一月二十日