

**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 53.24%股权项目**

资 产 评 估 说 明

中联评报字[2019]第 1107 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年七月四日

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、	其他权益工具投资评估技术说明	17
三、	固定资产评估技术说明	17
四、	无形资产评估技术说明	52
五、	递延所得税资产评估技术说明	82
六、	其他非流动资产评估技术说明	83
七、	负债评估技术说明	83
第五部分	收益法评估说明	86
一、	基本假设	86
二、	评估方法	87
三、	资产核实与尽职调查情况说明	91
四、	行业发展前景与经营优劣势	96
五、	净现金流量预测	118
六、	权益资本价值预测	126
第六部分	评估结论及其分析	130

一、评估结论.....	130
二、其他事项说明.....	133
企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	1
一、委托人与被评估单位概况.....	1
二、关于经济行为的说明.....	49
三、关于评估对象与评估范围的说明.....	50
四、关于评估基准日的说明.....	52
五、可能影响评估工作的重大事项的说明.....	52
六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明.....	52
七、资料清单.....	58

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

二〇一九年七月四日



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由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 2019 年 5 月 31 日的全部资产及相关负债，账面资产总额 35,709.47 万元、负债 10,067.24 万元、净资产 25,642.22 万元。具体包括流动资产 26,708.04 万元，非流动资产 9,001.43 万元；流动负债 9,505.81 万元，非流动负债 561.43 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 2019 年 5 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包括货币资金、应收账款、存货、其他流动资产、固定资产、无形资产等。其中货币资金包括现金和银行存款；应收账款主要为应收电机货款；存货包括原材料、在产品、库存商品和发出商品，原材料主要包括矽钢片、铜线等生产用材料，在产品、库存商品和发出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；无形资产包括 2 项发明专利、16 项实用新型、

2 项商标以及 2 宗土地使用权。

（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 12,237.14 万元，占评估范围内总资产的 34.27%。主要为存货和固定资产。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、存货主要包括原材料、在产品、库存商品和发出商品，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 辆办公用轿车和一辆三轮摩托车，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 2019 年 5 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 2019 年 5 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、16 项实用新型及 2 项商标，

专利明细如下:

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铁芯焊接装置	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
一种交叠式定子铁芯及应用该定子铁芯的电机	2019/04	实用新型	ZL201821469469.X
一种交叉叠扣铰链式铝线电机定子铁芯	2019/02	实用新型	ZL201821268200.5

商标明细如下:

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	2017-02-20	2027-02-19

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量。

截至基准日 2019 年 5 月 31 日,浙江特种电机股份有限公司申报的评估范围内,除上述账面未记录的无形资产外,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(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6月10日至6月13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。2019年6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、存货和其他流动资产。

（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 14,744,603.16 元，其中现金 13,476.52 元、银行存款 14,731,126.64 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 13,476.52 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 14,731,126.64 元。

（2）应收票据

应收票据账面值 160,000.00 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 160,000.00 元。

(3) 应收账款

应收账款账面余额 76,661,229.37 元，已计提坏账准备 18,093,023.81 元，账面净额 58,568,205.56 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，对于客户 BRISTOL COMPRESSORS 发生的款项，全额计提评估风险损失；对其他单位发生时间 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 15%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 40%；发生时间在 3 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）	59,710,613.90	5.00%	2,985,530.69
1~2 年（含 2 年）	2,089,663.76	15.00%	313,449.56
2~3 年（含 3 年）	111,513.59	40.00%	44,605.44
3 年以上	704,782.15	100.00%	704,782.15
个别认定	14,044,655.97	100.00%	14,044,655.97
合计	76,661,229.37		18,093,023.81

按以上标准，确定评估风险损失为 18,093,023.81 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 58,568,205.56 元。

（4）预付账款

预付账款账面价值为 966,376.87 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 966,376.87 元。

（5）其他应收款

其他应收款为员工备用金以及应收利息，其他应收款账面余额 2,542,073.43 元，已计提坏账准备 21,148.19 元，账面净额 2,520,925.24 元。

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。其他应收款采用个别认定以及账龄分析方法确定评估风险损失。对于应收利息，评估人员核对了明细账与总账的一致性，并查阅了合同、文件等相关资料，复核公司计提依据，评估风险坏账损失的可能性为 0；对于其他发生时间在 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 15%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 40%；发生时间在 3 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）	422,963.84	5%	21,148.19
1~2 年（含 2 年）		15%	
2~3 年（含 3 年）		40%	
3~4 年（含 4 年）		100%	
个别认定	2,119,109.59		0.00
合计	2,542,073.43		21,148.19

按以上标准，确定评估风险损失为 21,148.19 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。

其他应收款评估值为 2,520,925.24 元。

（6）存货

存货账面值为 44,412,731.77 元，其中：原材料账面值 17,336,022.53 元，产成品账面值 13,946,627.53 元，在产品账面值 11,896,981.05 元，发出商品账面值 1,233,100.66 元，未计提存货跌价准备，存货账面净额为 44,412,731.77 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 17,336,022.53 元，材料主要为铜线、矽钢片、钻头 etc 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 17,336,022.53 元。

②产成品

产成品账面值 13,946,627.53 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 15,642,829.32 元。

案例一：YVF2-100L1-6-1.5KW（序号 11）

型号 YVF2-100L1-6-1.5KW 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，YVF2-100L1-6-1.5KW 产品平均销售单价为 652.5 元/台（不含税），税金及附加费率 1.21%，销售费用率为 1.85%，营业利润率为 7.78%，所得税率 15%，r 取 50%。基准日该产品实际库存数量 17 台，将以上参数代入公式，得

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= 652.5 \times [1 - 1.21\% - 1.85\% - 7.78\% \times 15\% - 7.78\% \times (1 - 15\%) \\ &\quad \times 0.5] \times 17 \\ &= 10,256.78 \text{（元）} \end{aligned}$$

③在产品

在产品账面值为 11,896,981.05 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 11,896,981.05 元。

④发出商品

发出商品账面值为 1,233,100.66 元，主要为向苏州联众、江苏白雪、上海海立、绿田等企业销售的电机。

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于发出商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：不含税售价是按照已签订的订单不含税单价确定的；

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%。发出商品销售风险尚未完全转移，故取值为 30%。

发出商品评估值为 1,279,067.62 元。

案例一：YE2-280S-2-150HP

YE2-280S-2-150HP 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，YE2-280S-2-150HP 产品平均销售单价为 14,940.98 元/台（不含税），税金及附加费率 1.21%，销售费用率为 1.85%，营业利润率为 7.78%，所得税率 15%，r 取 30%。基准日该产品实际库存数量 6 台，将以上参数代入公式，得

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= 14,940.98 \times [1 - 1.21\% - 1.85\% - 7.78\% \times 15\% - 7.78\% \times \\ &\quad (1 - 15\%) \times 30\%] \times 6 \\ &= 84,078.06 \text{ (元)}\end{aligned}$$

⑥存货的评估值

存货合计评估值 46,154,900.52 元，存货增值 1,742,168.75 元，增值率 3.92%。增值原因主要是产成品及发出商品存在一定的利润。

（7）其他流动资产

其他流动资产账面值 145,707,562.05 元，其他流动资产包括理财产品以及预缴所得税。对于理财产品的评估，评估人员查阅了理财产品的购买记录及银行对账单，证实其发生的真实性，按核实后账面值确定评估值。对于预缴所得税的评估，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以核实后账面值作为评估值。

其他流动资产评估值为 145,707,562.05 元。

二、其他权益工具投资评估技术说明

其他权益工具投资账面值 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。其他权益工具投资按核实后账面值确定评估值。

其他权益工具投资评估值为 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 34,477,170.50 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》（2019年第5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：

资金成本=（工程建安造价（含税价）+前期及其它费用（含税价））
×合理工期×贷款利息×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 34,477,170.50 元,评估原值 106,676,500.00 元,评估净值 84,758,200.00 元,评估值原值与账面原值比较增值 52,017,643.51 元,增值率 95.17%,评估净值与账面价值比较增值 50,281,029.50 元,增值率 145.84%。

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 50,281,029.50 元，增值率 145.84%。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》（2019年第5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×综合单价）	12,071,877.05
2	措施工程	2.1+2.2	2,463,870.11
2.1	施工技术措施项目	Σ （技术措施工程量×综合单价）	2,341,944.15
2.2	施工组织措施项目	Σ （人工费+机械费）×费率	121,925.96
其中	安全文明施工费	（人工费+机械费）×费率	499,775.71
3	其他项目费	3.1+3.2+3.3+3.4	-
4	规费	（人工费+机械费）×费率	234,194.41
5	建筑工程造价（不含税）	（1+2+3+4）	14,769,941.57
6	税金	5×费率	1,329,294.74
7	建筑工程造价	5+6	16,099,236.31
8	安装工程造价（不含税）	5×建安占比	1,240,675.09
9	安装工程造价	8×（1+费率）	1,352,335.85
10	建安工程总造价（含税）	7+9	17,451,572.16
11	可抵扣增值税		1,440,955.50
12	建安工程总造价（不含增值税）		16,010,616.66

建筑安装工程总造价（含税价）为 17,451,572.16 元，建筑安装工

程总造价（不含税价）为 16,010,616.66 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				17,451,572.16	
1	建设单位管理费	建筑安装总造价	1.17%	1.17%	204,183.39	财建[2016]504号
2	勘察设计费	建筑安装总造价	3.00%	2.83%	523,547.16	市场调节价
3	工程建设监理费	建筑安装总造价	2.08%	1.96%	362,992.70	市场调节价
4	招标代理服务	建筑安装总造价	0.19%	0.18%	33,157.99	市场调节价
5	环境影响评价费	建筑安装总造价	0.11%	0.10%	19,196.73	市场调节价
二	前期费用(含税)				1,143,077.97	
	其中：增值税				53,144.98	
三	前期费用合计(不含税)				1,089,932.99	

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 1,143,077.97 元、1,089,932.99 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

$$\begin{aligned}
 &= (17,451,572.16 + 1,143,077.97) \times 4.35\% \times 1 \div 2 \\
 &= 404,433.64 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

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

$$= 16,010,616.66 + 1,089,932.99 + 404,433.64$$

$$= 17,505,000.00 \text{ 元(取整)}$$

(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 11.40 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 38 年，则该建筑物成新率计算如下：

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

$$= 38 \div (38 + 11.40) = 77\% (\text{取整})$$

(4)、评估值的确定

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

$$= 17,505,000.00 \times 77\%$$

$$= 13,478,850.00 \text{ 元(取整)}$$

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》（2019 年第 5 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×综合单价）	31,481.98
2	措施工程	2.1+2.2	5,241.75
2.1	施工技术措施项目	Σ （技术措施工程量×综合单价）	3,947.84
2.2	施工组织措施项目	Σ （人工费+机械费）×费率	1,293.91
其中	安全文明施工费	（人工费+机械费）×费率	1,054.65
3	其他项目费	3.1+3.2+3.3+3.4	-
4	规费	（人工费+机械费）×费率	862.61
5	建筑工程造价（不含税）	（1+2+3+4）	37,586.34
6	税金	5×费率	3,382.77
7	建筑工程造价	5+6	40,969.11
8	安装工程造价（不含税）	5×建安占比	3,157.25
9	安装工程造价	8×（1+费率）	3,441.40
10	建安工程总造价（含税）	7+9	44,410.51
11	可抵扣增值税		3,666.92

12	建安工程总造价（不含增值税）		40,743.59
----	----------------	--	-----------

该工程建安造价（含税价）为 44,410.51 元，建安造价（不含税价）为 40,743.59 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				44,410.51	
1	建设单位管理费	建筑安装总造价	1.17%	1.17%	519.60	财建[2016]504 号
2	勘察设计费	建筑安装总造价	3.00%	2.83%	1,332.32	市场调节价
3	工程建设监理费	建筑安装总造价	2.08%	1.96%	923.74	市场调节价
4	招标代理服务费	建筑安装总造价	0.19%	0.18%	84.38	市场调节价
5	环境评价费	建筑安装总造价	0.11%	0.10%	48.85	市场调节价
二	前期费用（含税）				2,908.89	
	其中：增值税				135.24	
三	前期费用合计（不含税）				2,773.65	

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 2,908.89 元、2,773.65 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

$$=(44,410.51+2,908.89) \times 4.35\% \times 1 \div 2$$

$$=1,029.20 \text{ 元}$$

(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

$$= 40,743.59 + 2,773.65 + 1,029.20$$

$$= 45,000.00 \text{ 元(取整)}$$

(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 12.4 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 37 年，则该构筑物成新率计算如下：

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

$$= 37 \div (37 + 12.7) \times 100\%$$

$$= 75\% \text{ (取整)}$$

(4)评估值的确定

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

$$= 45,000.00 \times 75\%$$

$$= 33,750.00 \text{ 元 (取整)}$$

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 35 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	35.00	26.99	27.20
交易价格(元/m ²)		待估	14,400	13,338	13,235
交易时间		评估基准日	2019/4/16	2018/8/8	2018/8/3
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	周边小区数量	周边小区数量	周边小区数量

个别因素		一般, 人流量一般	一般, 人流量一般	一般, 人流量一般	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
	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
	户型	开间	开间	开间	开间
	宽深比	宽深比约为 1:2	宽深比约为 1:2	宽深比约为 1:2	宽深比约为 1:2
	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	位于街角位置, 位置较好	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		14,400			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

	施									
	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
	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	/	103	100	/	100	100	/	100
	附属设施情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格（元/m ² ）		13,981.00			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 位于街角位置，位置好，故上修 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

$$\begin{aligned}
 \text{比准价格的确定} &= (\text{案例 1 比准价} + \text{案例 2 比准价} + \text{案例 3 比准价}) \div 3 \\
 &= (13,981.00 + 12,950.00 + 12,850.00) \div 3 \\
 &= 13,260.00 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

(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：13,260.00 元/平方米

评估总价：582,000.00 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107,040,296.88 元，账面净值为43,481,496.18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实地考察。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《2019 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：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+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：

重置全价=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：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×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-已使用年限 / 规定或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程 / 规定行驶里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，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=Min（使用年限成新率，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×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×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107,040,296.88元，账面净值43,481,496.18元；评估原值97,795,870.00元，评估净值50,414,520.00元，评估原值与账面原值比较减值9,244,426.88元，减值率8.64%，评估净值与账面净值比较增值6,933,023.82元，增值率15.94%。

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：875）

(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：3,696,715.96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)			4,400,000.00
B	设备购置费(不含税)		$A/1.13$	3,893,805.31
C	运杂费(含税)	1%	$A \times \text{费率}$	44,000.00
D	安装调试费(含税)	2%	$A \times \text{费率}$	88,000.00
E	其他费(含税)	6.55%	$(A+C+D) \times \text{费率}$	296,846.00
F	其他费(不含税)	6.24%	$(A+C+D) \times \text{费率}$	282,796.80
G	资金成本	4.35%	$(A+C+D+E) \times \text{费率} \times 1 \times 1/2$	105,027.40
H	重置全价		$(B+C/1.09+D/1.09+F+G) \times \text{数量}$	4,402,700.00
	重置全价取整			4,402,700.00

该设备重置全价取整为4,402,700.00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4,400,000.00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×运杂费费率

=4,400,000.00×1%

=44,000.00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×安装调试费费率

=4,400,000.00×2.00%

=88,000.00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、环境影响评价费等，费率为4.18%，则：

$$\begin{aligned} & \text{其他费用（含税）} = (\text{购置成本（含税）} + \text{国内运杂费（含税）} + \\ & \text{安装调试费（含税）}) \times \text{其他费用费率（含税）} \\ & = (4,400,000.00 + 44,000.00 + 88,000.00) \times 6.55\% \\ & = 296,846.00 \text{元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{其他费用（不含税）} = (\text{购置成本（含税）} + \text{国内运杂费（含税）} \\ & + \text{安装调试费（含税）}) \times \text{其他费用费率（不含税）} \\ & = (4,400,000.00 + 44,000.00 + 88,000.00) \times 6.24\% \\ & = 282,796.80 \text{元} \end{aligned}$$

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。

$$\begin{aligned} & \text{资金成本} = (\text{设备购置价（含税）} + \text{运杂费（含税）} + \text{安装费（含税）} \\ & + \text{其他费用（含税）}) \times 4.35\% \times 1/2 \\ & = (4,400,000.00 + 44,000.00 + 88,000.00 + 296,846.00) \times 4.35\% \times 1/2 \\ & = 105,027.40 \text{元} \end{aligned}$$

f. 重置全价

$$\begin{aligned} & \text{重置全价} = (\text{设备购置费（不含税）} + \text{运杂费（不含税）} + \text{安装费} \\ & (\text{不含税}) + \text{其他费用（不含税）} + \text{资金成本}) \times \text{数量} \\ & = (4,400,000.00 / 1.13 + 43,000.00 / 1.09 + 88,000.00 / 1.09 + 282,796.80 \\ & + 105,027.40) \times 1 \\ & = 4,402,700.00 \text{元(取整)} \end{aligned}$$

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1.17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13年。

成新率=尚使用年限÷(已使用年限+尚使用年限)

= 13÷(1.17+ 13)

= 92%(取整)

④评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

= 4,402,700.00×92%

= 4,050,500.00元

案例二：奥迪牌 FV7201FEDBG (车辆明细表 序号 4)

1、车辆基本概况

名称：奥迪轿车

型号：奥迪牌/FV7201FEDBG

生产厂家：奥迪

购入日期：2019年3月

建造日期：2019年3月

牌照号码：浙D-Y77A6

已行驶里程：14149公里

账面原值：326,493.77元

账面净值：313,564.61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320,000.00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

重置全价=320,000.00/(1+13%)+320,000.00/(1+13%)

×10%+300.00

=311,100.00元 (取整)

(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

使用年限成新率=(1—已使用年限÷规定或经济使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1—已行驶里程÷规定行驶里程)×100%

成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

1)行驶里程成新率

行驶里程成新率=(1—已行驶里程÷规定行驶里程)×100%

该车已行驶里程为14149公里，规定行驶里程60万公里，则：

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (1 - 14149 \div 600,000) \times 100\% \\ &= 98\% (\text{取整})\end{aligned}$$

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，2019年3月投入使用，至评估基准日已使用0.17年，则：

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (1 - 0.17 \div 15) \times 100\% \\ &= 99\% (\text{取整})\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{3) 成新率} &= \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \\ &= 98\%\end{aligned}$$

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98%。

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 311,100.00 \times 98\% \\ &= 304,900.00 \text{元}\end{aligned}$$

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：9,445.91元

(2)重置全价的确定

重置全价=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10,900.00元，
则重置全价为：

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= 10,900.00 / 1.13 \\ &= 9,650.00 \text{元（取整）}\end{aligned}$$

(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0.92年，故

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (6 - 0.92) / 6 \\ &= 85\%\end{aligned}$$

(4)评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 9,650.00 \times 85\% \\ &= 8,200.00 \text{元(取整)}\end{aligned}$$

四、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 7,189,149.06 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 124,250.90 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 124,250.90 平方米。至评估基准日 2019 年 5 月 31 日，1#宗地土地剩余使用年限为 34.40 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。

(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。

截止至 2018 年底，绍兴市常住人口为 503.5 万人，比 2017 年增加 2.5 万人。其中，居住在城镇的人口为 335.3 万人，比 2017 年增加了 7.1 万人，占常住人口的 66.6%；居住在农村的人口为 168.2 万人，比 2017 年减少了 4.6 万人，占常住人口的 33.4%。全市 2018 年城镇化率为 66.6%，比 2017 年提高了 1.1 个百分点。

(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

2018 年全年货物运输总量 14160 万吨，比上年增长 5.5%。其中，公路货物运输总量 12595 万吨，增长 4.5%；水运货物运输总量 1565 万吨，增长 14.1%。货物运输周转量 128 亿吨公里，增长 3.4%。其中，公路货物运输周转量 95 亿吨公里，增长 4.0%；水运货物运输周转量 33 亿吨公里，增长 1.9%。旅客运输总量 2905.5 万人，基本与上年持平。其中，公路旅客运输总量 2798 万人，下降 0.3%；水运旅客运输总量 107.5 万人，下降 11.3%。旅客运输周转量 29.85 亿人公里，增长 1.1%。其中，公路旅客运输周转量 29.80 亿人公里，增长 1.2%；水运旅客运输周转量 415 万人公里，下降 19.3%。年末公路通车里程 10137 公里，与上年持平

(5)经济

初步核算，2018 年，全市生产总值（GDP）5417 亿元，同比增长 7.1%。分产业看，第一产业增加值 196 亿元，增长 2.3%；第二产业增加值 2612 亿元，增长 6.9%；第三产业增加值 2609 亿元，增长 7.7%。

2018 年，全市农林牧渔业增加值 198 亿元，同比增长 2.4%。粮食播种面积 182 万亩，下降 1.3%；总产量 76 万吨，增长 1.5%。蔬菜播种

面积下降 0.3%，中草药材播种面积增长 2.3%。肉类总产量 8.08 万吨，下降 5.6%；禽蛋产量 1.85 万吨，增长 16.4%；牛奶产量 1.49 万吨。水产品产量 11.58 万吨，增长 3.0%。

2018 年，全市规上工业增加值 1235 亿元，同比增长 7.4%。总量前十位行业增加值 948 亿元，占规上工业比重 76.7%，拉动规上工业增加值增长 5.2 个百分点。其中，化学纤维制造业（18.1%）、医药制造业（14.3%）、电气机械及器材制造业（12.4%）、化学原料和化学制品制造业（11.4%）增长较快，专用设备制造业（9.2%）、通用设备制造业（9.1%）、电力热力生产和供应业（7.6%）增长快于规上工业平均水平。分规模看，大型和小微型企业增加值均增长 11.2%，中型企业仅增长 0.6%。

2018 年，全市服务业增加值 2609 亿元，同比增长 7.7%，拉动 GDP 增长 3.5 个百分点，对 GDP 增长贡献率达 49.1%。服务业增加值占 GDP 比重 48.2%。分行业看，营利性、非营利性服务业增加值增长较快，增长 14.7%、12.2%；批发零售业、住宿餐饮业维稳作用明显，增长 7.0%、7.4%；房地产业、交通运输仓储和邮政业、金融业增速相对较低，增长 4.4%、2.2%、2.1%。

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。

2018 年全年实现地区生产总值 560.65 亿元，同比增长 8.0%，增速超绍兴市平均水平 0.9 个百分点，居各县(市、区)第一位，实现“三连冠”。

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 124,250.90 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 2019 年 5 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	34.40	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，选取市场比较法和成本逼近法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：嵊州市政府针对土地征收有近期公布的较完善的补偿政策及标准，评估人员搜集了估价对象当地的各项土地取得费用和土地开发费用标准，故选用了成本逼近法；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、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。其计算公式如下：

$$V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3=VE+R3$$

式中：

V—土地价格

Ea—土地取得费

Ed—土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—土地增值

VE—土地成本价格

本次评估采用的公式为：

$$V=(VE+R3) \times k1 \times (1+k2)$$

k1—年期修正系数

k2—个别因素修正系数

① 土地取得费 Ea

土地取得费是指征用待估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用，土地取得费用主要由土地补偿费、安置补助费、青苗和地上附着物补偿费构成。估价对象位于嵊州市加佳路 18 号，参照《嵊州市征收集体土地管理办法》(嵊政〔2014〕69 号)并结合实际情况，最终确定土地取得费总额为 6.50 万元/亩。

即 $Ea=97.50$ 元/平方米。

② 土地开发费 Ed

估价对象证载用途为工业用地，宗地红线外已完成相应的配套建设。评估设定的土地开发程度为场地外“五通”(通电、通上水、通下水、通路、通讯)，宗地红线内场地平整。

委估土地出让状态为毛地，根据嵊州市城市市政基础设施配套费用成本水平及对委估土地实际调查情况，确定达“五通”条件每平方米土地面积需缴纳的基础设施配费及厂区平整、开发配套费合计以 150.00 元/平方米。

$$Ed=150.00 \text{ 元/平方米}$$

③应交税费 T

应交税费包括耕地占用税、耕地开垦费。

根据《浙江省人民政府关于做好耕地占用税征管工作的通知》（浙政发〔2008〕38 号）、《浙江省人民政府关于调整耕地开垦费征收标准等有关问题的通知》（浙政发〔2008〕39 号），耕地占用税、耕地开垦费分别为：

A、耕地占用税每平方米 50.00 元。

B、耕地开垦费每平方米 28.00 元。

$$\text{应交税费} = A + B$$

$$= 50.00 + 28.00$$

$$= 78.00 \text{ 元/平方米}$$

④利息 R1

根据估价对象的开发程度和开发规模，经调查分析，确定土地开发周期为 1 年，假定土地取得费和应交税费在取得土地时一次付清，土地

开发费在开发期内均匀投入，年利率取评估基准日的一年期银行贷款利率 4.35%，则按单利计算利息为：

$$\begin{aligned}\text{利息} &= (\text{土地取得费} + \text{应交税费}) \times \text{利率} + \text{土地开发费} \times \text{利率} \times 1/2 \\ &= (97.50 + 78.00) \times 4.35\% + 150 \times 4.35\% \times 1/2 \\ &= 10.90 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

⑤利润 R2

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，并发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致。考虑到估价对象具体情况，取投资利润率 8%。则利润为：

$$\begin{aligned}\text{利润} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{应交税费}) \times \text{利润率} \\ &= (97.50 + 150.00 + 78.00) \times 8\% \\ &= 26.04 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

⑥土地增值收益 R3

土地增值是区域土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加额计算。由于土地由农业用地变为工业用地，土地发生增值。根据嵊州市一般情况及土地价格构成内涵，并考虑到估价对象所处区域，确定土地增值收益率为 20%。则土地增值收益为：

$$\begin{aligned}\text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{应交税费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \\ &\quad \text{土地增值收益率} \\ &= (97.50 + 150.00 + 78.00 + 10.90 + 26.04) \times 20\% \\ &= 72.49 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

⑦无限年期土地价格

根据以上各项计算结果，得出估价对象无限年限土地价格为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+应交税费+利息+利润+土地增值收益

$$=97.50+150.00+78.00+10.90+26.04+72.49$$

$$=434.93 \text{ 元/平方米}$$

⑧价格修正与确定

A.年期修正系数（k1）

以上计算的 VE、R3 为无限年期价格，估价对象评估剩余土地使用年期为 34.40 年。年限修正公式为 $1-1/(1+r)^n$ ，（n—土地剩余使用年限，该估价对象 n=34.40，r—土地还原率，按照评估基准日时中国人民银行公布的 1 年期存款利率并考虑一定的风险因素，确定土地还原率为 6%）。

由此测算使用年期修正系数 $k1=86.53\%$ 。

B.确定个别因素修正系数（k2）

成本逼近法所计算的地价为估价对象所在区域的平均价格，估价对象地价还需要根据宗地所在区域内的位置和宗地自身条件，进行个别因素修正。

估价对象自身条件及周边条件与征地区片平均条件相比，个别因素有差异，需要进行因素修正。根据对委估宗地条件与征地区片平均条件相比，最终确定修正系数 $k2=0.11$ 。

⑨估价结果

$$V=(VE+R3) \times k1 \times (1+k2)$$

$$=434.93 \times 86.53\% \times (1+0.11)$$

$$=418.00 \text{ (元/平方米)}$$

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点地价的方法。

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	开发区沈家坎村	工业	8,930.00	50 年	挂牌	0.8-2.5	515.00	4,600,000.00	2019 年 1 月
2	领尚路西侧、经环西路东北侧	工业	202,203.00	50 年	挂牌	1.2-2.5	404.00	81,600,000.00	2018 年 12 月
3	甬金高速黄泽出口东侧	工业	53,271.00	50 年	挂牌	0.7-2.5	443.00	23,600,000.00	2018 年 12 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	515.00	404.00	443.00
位置	嵊州市加佳路 18 号	开发区沈家坎村	领尚路西侧、经环西路东北侧	甬金高速黄泽出口东侧
土地用途	工业用地	工业	工业	工业

交易日期		评估基准日	2019/1/21	2018/12/25	2018/12/29
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用年期		34.40	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条城市主干道,并有1条对外公路	1-2条城市主干道,并有1条对外公路	1-2条城市主干道,并有1条对外公路	1-2条城市主干道,并有1条对外公路
	距火车站距离	>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	8,930.00	202,203.00	53,271.00
	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 2019 年 1 月、2018 年 12 月、2018 年 12 月，本次评估的基准日为 2019 年 5 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+/-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 34.40 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 34.40 年，故案例 A、B、C 年期修正系数为 0.9149。

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	515.00	404.00	443.00
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	106	91	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)	515.00	404.00	443.00
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	100/106	100/91	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	444.00	406.00	394.00	415.00

(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,选择市场比较法和成本逼近法两种估价方法进行了评估,宗地估价结果分别为 415.00 元/平方米和 418.00 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%，成本逼近法权重为 50%，采取加权平均法确定最终评估结果，则：

$$\begin{aligned}\text{评估单价} &= (415.00 + 418.00) / 2 \\ &= 417.00 \text{ (元/平方米) 取整} \\ \text{评估总价} &= 124,250.90 \times 417.00 \\ &= 51,813,000.00 \text{ (元) 取整}\end{aligned}$$

(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 7,189,149.06 元，评估值 51,813,000.00 元，评估增值 44,623,850.94 元，增值率 620.71%。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 2019 年 5 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 16 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铁芯焊接装置	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
风力发电机集电环碳沫粉排尘清洁冷却装置	2010/10	实用新型	ZL201020555106.5
一种交叠式定子铁芯及应用该定子铁芯的电机	2019/04	实用新型	ZL201821469469.X
一种交叉叠扣铰链式铝线电机定子铁芯	2019/02	实用新型	ZL201821268200.5

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，未来永磁电机产品收入预测见下表：

浙江特种电机股份有限公司永磁电机产品收入预测

单位：万元

科目	2019年6-12月	2020年	2021年
主营业务收入	11,614.40	19,231.30	20,193.04

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给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，以及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，预计剩余超额收益年限至2021年底。

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：

其中 r_f ， r_m ， β ， ε_1 的确定参考收益法评估评估说明中的这些率的确定。对于 ε_2 的确定，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0.3。

综上所述，折现率计算如下：

$$3.86\% + 0.8885 \times (9.45\% - 3.86\%) + 3\% + 3\% = 14.83\%$$

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数值，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0.5%-10%，分行业的统计数据如下：

石油化工业	0.5%-2%
日用消费品行业	1%-2.5%
机械制造行业	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：

$$K_1 = m + (n - m) \times r$$

式中： K_1 —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%。

$$K_1 = 1.50\% + (3.00\% - 1.50\%) \times 70\% = 2.55\%$$

按以上公式计算出销售收入分成率 $K_1 = 2.55\%$ ，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	2019年6-12月	2020年	2021年
一、收入	11,614.40	19,231.30	20,193.04
分成率	2.55%	1.79%	1.25%

专有技术及专利带来的收入	296.17	344.24	252.41
税费	44.43	51.64	37.86
税后专有技术带来的收入	251.74	292.6	214.55
折现率	14.83%	14.83%	14.83%
现值	241.84	252.01	160.92
评估值	654.77		

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

$$=654.77 \text{ 万元}$$

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	2017/2/20	2027/2/19

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 19——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 6,553,300.00 元。

五、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值为 3,559,273.84 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记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、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2,717,125.80元。

六、其他非流动资产评估技术说明

其他非流动资产账面值916,937.00元,为预付的设备款。评估人员查阅了设备采购合同及相关支付凭证,未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供设备等情况,故以核实后账面值作为评估值。

其他非流动资产评估值为916,937.00元。

七、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,流动负债包括应付票据、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、应付票据

应付票据账面值2,000,000.00元。主要为采购货款应付的银行承兑汇票。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，以证实应付票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应付票据真实，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 2,000,000.00 元。

2、应付账款

应付账款账面值 36,227,839.91 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 36,227,839.91 元。

3、预收账款

预收账款账面值 627,347.90 元，主要为预收货款，评估人员抽查有关账簿记录和合同，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 627,347.90 元。

4、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 3,264,759.64 元。为应付工资、社会保险、职工教育经费和工会经费等。评估人员核对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 3,264,759.64 元。

5、应交税费

应交税费账面值为 2,681,282.85 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 2,681,282.85 元。

6、其他应付款

其他应付款为应付股利、发展资金等，账面值为 50,256,894.53 元。对于应付股利，评估人员查阅了利润分配协议，确认了应付股利计提的真实性，其他款项多为近期发生，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 50,256,894.53 元。

7、其他非流动负债

其他非流动负债账面值为 5,614,320.29 元，为递延收益，系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。

其他非流动负债评估值为 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、本次评估假设在未来预测期高新技术企业税收政策不变，且评估对象在未来预测的研发投入符合高新技术企业的条件。

12、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。

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。

ΣC_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；

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

β_t ：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；

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

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2019年5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2019年5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	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年5月31日
流动资产：			
货币资金	2,240.65	2,553.69	1,474.46
交易性金融资产	-	-	

应收票据	3,828.52	507.53	16.00
应收账款	7,276.96	5,293.25	5,856.82
预付款项	127.88	65.08	96.64
应收利息	46.20	-	0.00
应收股利	-	-	0.00
其他应收款	0.10	20.21	252.09
存货	4,729.41	3,685.22	4,441.27
一年内到期的非流动资产	-	-	
其他流动资产	10,856.10	13,563.13	14,570.76
流动资产合计	29,105.81	25,688.10	26,708.04
非流动资产：			
可供出售的金融资产	39.03	39.03	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			39.03
投资性房地产			
固定资产原值			
减：累计折旧			
固定资产净值			
减：固定资产减值准备			
固定资产净额	6,823.12	7,108.09	7,795.87
在建工程			
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	747.94	727.45	718.91
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	166.26	349.60	355.93
其他非流动资产	434.17	152.31	91.69
非流动资产合计	8,210.53	8,376.47	9,001.43
资产总计	37,316.34	34,064.57	35,709.47
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据	-	-	200.00
应付账款	7,207.57	4,256.71	3,622.78
预收款项	46.34	55.24	62.73
应付职工薪酬	149.18	153.14	326.48
应交税费	449.73	160.06	268.13

应付利息	-	-	
应付股利	-	-	
其他应付款	829.62	830.10	5,025.69
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	8,682.43	5,455.26	9,505.81
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	652.98	588.33	561.43
递延所得税负债	-	-	
其他非流动负债	-	-	
非流动负债合计	652.98	588.33	561.43
负债合计	9,335.42	6,043.59	10,067.24
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	1,238.45	1,359.45	1,359.45
未分配利润	5,922.53	5,841.59	3,462.83
少数股东权益			
股东权益合计	27,980.92	28,020.98	25,642.22

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	2017 年	2018 年	2019 年 1-5 月
一、营业收入	40,376.42	28,910.28	11,693.88
其中：主营业务收入	38,842.87	27,878.14	11,160.77
其他业务收入	1,533.54	1,032.14	533.12
减：营业成本	30,974.22	23,871.57	9,377.30
其中：主营业务成本	30,373.31	23,315.18	9,159.08
其他业务成本	600.91	556.39	218.21
税金及附加	425.64	332.84	141.51
营业费用	684.86	545.79	216.79
管理费用	3,261.79	2,572.42	1,016.72

财务费用	51.82	-283.34	-37.77
资产减值准备	-66.69	1,286.35	69.08
加：公允价值变动收益			
投资收益	264.61	198.60	486.62
资产处置收益	11.26	3.80	
其他收益	3,617.06	322.56	321.25
二、营业利润	8,937.72	1,109.61	1,718.11
加：营业外收入	179.44	117.51	29.29
减：营业外支出	7.79	7.57	2.35
三、利润总额	9,109.37	1,219.54	1,745.06
减：所得税	1,260.07	9.48	223.82
四、净利润	7,849.30	1,210.06	1,521.24

四、行业发展前景与经营优劣势

（一）宏观环境分析

1、国内生产总值

1) 2018 全年国内生产总值 900309 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%，实现了 6.5%左右的预期发展目标。分季度看，一季度同比增长 6.8%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.5%，四季度增长 6.4%。分产业看，第一产业增加值 64734 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业增加值 366001 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 469575 亿元，增长 7.6%。

2) 2018 年 1-12 月，社会消费品零售总额 380987 亿元，比上年增长 9.0%，增速比 1-11 月略低 0.1 个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额 145311 亿元，增长 5.7%。

2018 年，全国网上零售额 90065 亿元，比上年增长 23.9%。其中，实物商品网上零售额 70198 亿元，增长 25.4%，占社会消费品零售总额的比重为 18.4%；在实物商品网上零售额中，吃、穿和用类商品分

别增长 33.8%、22.0%和 25.9%。

2、规模以上工业运行状况

2018 年 12 月份，规模以上工业增加值同比实际增长 5.7%（以下增加值增速均为扣除价格因素的实际增长率），增速比 11 月份加快 0.3 个百分点；环比增长 0.54%。2018 年全年，规模以上工业增加值同比增长 6.2%，增速较 1-11 月份回落 0.1 个百分点。

分三大门类看，12 月份，采矿业增加值同比增长 3.6%，增速较 11 月份加快 1.3 个百分点；制造业增长 5.5%，回落 0.1 个百分点；电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 9.6%，回落 0.2 个百分点。

分经济类型看，12 月份，国有控股企业增加值同比增长 3.6%；集体企业下降 1.4%，股份制企业增长 7.0%，外商及港澳台商投资企业增长 1.7%。

分行业看，12 月份，41 个大类行业中有 37 个行业增加值保持同比增长。其中，农副食品加工业增长 5.9%，纺织业增长 0.2%，化学原料和化学制品制造业增长 1.8%，非金属矿物制品业增长 8.8%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 9.2%，有色金属冶炼和压延加工业增长 13.2%，通用设备制造业增长 6.5%，专用设备制造业增长 11.7%，汽车制造业下降 4.1%，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业增长 13.8%，电气机械和器材制造业增长 10.1%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 10.5%，电力、热力生产和供应业增长 8.3%。

分地区看，12 月份，东部地区增加值同比增长 5.0%，中部地区增长 8.3%，西部地区增长 7.7%，东北地区增长 7.5%。

分产品看,12月份,596种产品中有330种产品同比增长。其中,钢材9365万吨,同比增长9.1%;水泥18394万吨,增长4.3%;十种有色金属508万吨,增长10.0%;乙烯160万吨,下降0.1%;汽车252.6万辆,下降14.9%,其中,轿车103.0万辆,下降17.1%;发电量6200亿千瓦时,增长6.2%;原油加工量5117万吨,增长4.4%。

12月份,工业企业产品销售率为98.5%,比上年同月下降0.3个百分点。工业企业实现出口交货值11749亿元,同比增长4.1%。

3、宏观经济政策

A、财政政策

1) 财政收入保持平稳较快增长。1-6月累计,全国一般公共预算收入104331亿元,较上年同期增加10025亿元,同比增长10.6%。其中,中央一般公共预算收入49890亿元,同比增长13.7%;地方一般公共预算本级收入54441亿元,同比增长8%,在上年同期高基数基础上继续保持较快增长。全国一般公共预算收入中的税收收入91629亿元,同比增长14.4%;非税收入12702亿元,同比下降10.8%。

一是经济供需两旺和收入改善带动主要税种较快增长。上半年,我国经济运行平稳,工商业和服务业保持较高景气度,部分产品价格上涨,企业效益和居民收入持续改善,带动与经济运行密切相关的主要税种均保持较快增长。工商业增值税、改征增值税、企业所得税、个人所得税、进口环节税同比分别增长15.5%、18.3%、12.8%、20.3%、8.9%,合计拉高全国财政收入增幅约10.4个百分点。此外,受7月1日起汽车整车和零部件及部分日用消费品进口关税税率大幅下降政

策预期影响，相关产品的进口和消费有所延后，导致6月单月进口环节税收、车辆购置税、国内消费税由1-5月两位数增长转为同比下降，进而拉低上半年进口环节税增速。

二是财政收入质量进一步提高，非税收入持续下降。受进一步落实降费措施和部分地区清理规范非税收入影响，上半年全国非税收入增速延续去年5月以来的下降态势，并较上年同期回落10.8个百分点。相应地，全国税收收入占财政收入的比重升至87.8%，较上年同期提高4.1个百分点。此外，受房地产调控政策效应逐步显现以及部分地区做实财政收入等影响，地方小税种和非税收入增速有所下滑。

三是二三产业税收协调较快增长，多数行业税收增速较同期有所加快。上半年全国税收收入中，第二、三产业税收同比分别增长15.5%、13.2%，均比上年同期有明显提高。同时，受去产能导致化工、冶金、建材等产品价格上涨的带动，相关产品制造业税收增长显著，其中黑色金属冶炼和压延加工业税收同比增长92.4%；受消费升级和新兴服务业较快增长带动，批发和零售业、交通运输仓储和邮政业、文化体育和娱乐业税收同比分别增长18.3%、19.4%、16%；受产业结构优化升级，新动能快速发展等带动，通用设备制造业、专用设备制造业、信息传输软件和信息技术服务业税收分别增长11.8%、13.1%、17.2%；受部分地区房地产投资交易相对活跃等带动，房地产业、建筑业税收分别增长15.5%、22.3%。

2) 财政支出保持较高强度，支出进度总体加快。1-6月累计，全国一般公共预算支出111592亿元，较上年同期增加8109亿元，同比

增长 7.8%，为年初预算的 53.2%，支出进度比去年同期进度加快 0.1 个百分点。其中，中央一般公共预算本级支出 15371 亿元，同比增长 8.3%；地方一般公共预算支出 96221 亿元，同比增长 7.8%。

一是增速基本持平，支出强度不减。上半年，全国一般公共预算支出同比增速与上年同期基本持平，主因一季度支出速度同比放缓影响。一方面是由于上年同期高基数下拉 3 月同比增速，另一方面在于今年宏观经济开局良好，叠加经济发展理念由重速度转向重质量，导致一季度末财政发力托底经济的意愿不强。但上半年整体的支出强度并未减弱，1-6 月全国一般公共预算支出比序时进度快 3.2 个百分点，且一般公共预算支出规模突破 11 万亿元。

二是财政支出更加聚力增效。体现为民生支出和重点领域的财政支持力度加大。上半年民生相关支出同比均保持较快增长；污染防治、社会保障和就业支出、扶贫支出、基本养老保险基金补助支出分别增长 19.5%、11.3%、39.7%、12.7%。

三是预算内基建支出对基建投资增速下滑的对冲效果有限。上半年基础设施建设支出中，交通运输和农林水事务支出同比增速分别较上年同期加快 0.5 和 3.7 个百分点，但未能改变同期基建投资增速下滑局面。主要原因在于地方政府举债监管趋严导致预算外基建支出规模较低，从而削弱总体基建投资力度。

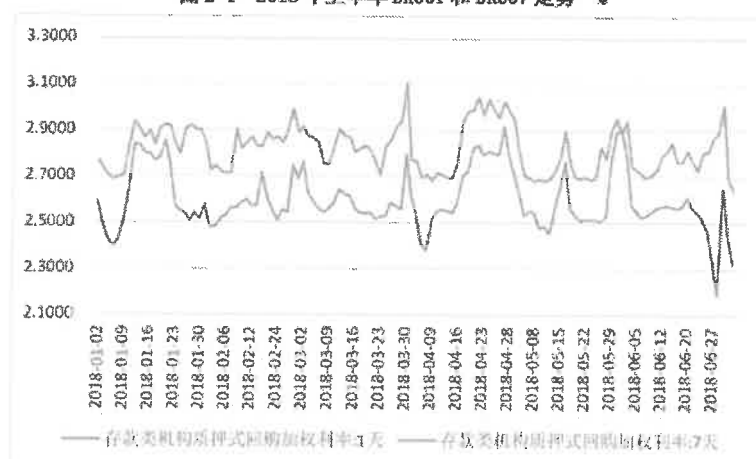
B、信贷与货币政策

1) 货币政策维持稳健中性取向，存在结构性微调。今年上半年，我国延续稳健中性的货币政策总基调，管好货币供给总闸门，确保货

币供应与实体经济运行相匹配，为高质量发展营造中性适度的货币金融环境。在此基础上，政策的前瞻性和灵活性也进一步提高，央行加强形势预判，密切关注市场流动性和预期变化，通过预调微调和预期管理，更好地平衡稳增长、调结构、防风险之间的关系，把握好结构性去杠杆的力度和宏观稳杠杆的节奏。

一是货币政策兼顾“稳健中性”和“松紧适度”。今年以来，货币政策延续了稳健中性的总基调，同时上半年的资金面较 2017 年同期更加平稳，体现出货币政策对松紧适度的兼顾。6 月 20 日国务院常务会议提出要“保持流动性合理充裕”，6 月 27 日，央行货币政策委员会召开二季度工作例会，进一步予以明确，提出货币政策“要松紧适度”。与此相适应的，流动性环境也经历了从“合理稳定”到“合理充裕”的微调。从数据看，年初以来市场流动性状况总体好于预期，除 4 月下旬个别时点外，DR001 和 DR007 总体较为平稳，1-6 月 DR001 均值分别为 2.62%，2.57%，2.59%，2.66%，2.59%，2.54%，整体资金面呈现稳定偏松的状态（图 2-1）。

图 2-1 2018 年上半年 DR001 和 DR007 走势 %



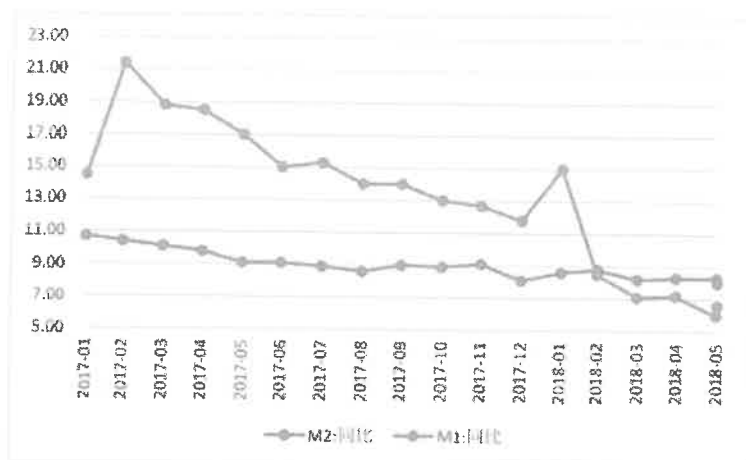
资料来源：WIND

二是结构性货币政策体现灵活性和创新性。今年上半年，货币政

策体现出较明显的结构性特征，在维护整体资金面稳定的同时采取定向宽松，确保流动性不出现大的波动。一方面，准备金工具使用相对频繁，上半年共开展 3 次定向降准操作：1 月针对普惠金融实施定向降准，4 月下调部分金融机构存款准备金率用于置换 MLF，6 月针对市场化法治化债转股和小微企业定向降准，并于 7 月 5 日起实施。另一方面，货币政策工具更加灵活，流动性管理方式趋于精细化，包括 4 月降准置换 MLF 后释放的增量资金用于支持小微企业，MLF 担保品扩容至 AA+、AA 级信用债及小微企业贷款，6 月增加支小支农再贷款和再贴现额度，并下调支小再贷款利率 0.5 个百分点。这些货币政策工具具有定向宽松和结构性支持的特点，因此只是基础货币的结构调整，总量并未改变，截至 5 月末，基础货币余额为 30.45 万亿元，与上年同期基本持平，同比增速维持在 1.6% 的低位，余额和增速分别较 4 月末下降 2797 亿元和 1 个百分点。

2) 货币供应量总体适度，社会融资规模增速回落。上半年，我国货币供应量增速进一步降低并维持低位，1-6 月 M2 同比增速均低于 9%。社会融资规模存量同比增速逐月下降，并屡创新低（图 2-2）。截至 6 月末，M2 余额 177.02 万亿元，同比增速较上年末和上年同期均有下降；社会融资规模存量为 183.27 亿元，同比增速较上月继续下降 0.5 个百分点，二季度社会融资规模增量较一季度大幅缩水 2.06 万亿元。

图 2-2 M1 和 M2 同比增速 %

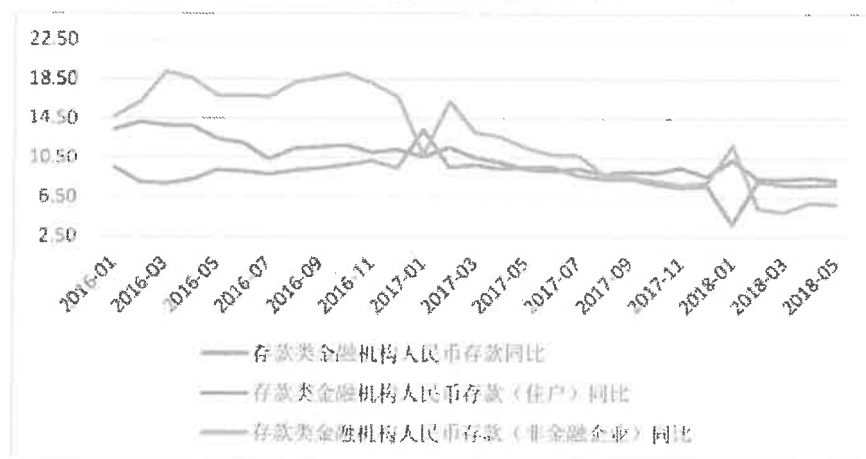


资料来源：WIND

一是货币供应低增速渐成常态，数量型指标有所淡化。6月末，M2余额同比增长8%，增速分别比上年末和上年同期低0.2个和1.1个百分点，上半年始终在低位徘徊；M1余额同比增长6.6%，增速较上年末和上年同期分别低5.2和8.4个百分点。1月末M1增速在春节错月效应下大幅反弹，随后即显著回落，并降至M2增速以下。

央行在一季度货币政策执行报告中已明确指出，M2低增速“是稳健中性货币政策和金融监管政策协调有效推进的结果，有利于控制金融体系内部杠杆并减少资金内部嵌套循环”，并表示要“逐步淡化数量型指标，侧重关注利率等价格型指标”，因此M2降速并非货币政策收紧信号，而是因为金融去杠杆的效应逐渐显现，也与今年以来居民和企业存款下降等因素有关（图2-4）。总体来看，上半年货币供应量与宏观经济运行较为匹配，M2平均增速略低于同期GDP增速和CPI涨幅之和0.4个百分点左右，从而为现阶段“稳杠杆、防风险”重要任务创造适度的货币环境。

图 2-3 近年来金融机构人民币存款同比增速 %



资料来源：WIND

3) 利率市场化改革途径进一步明确，下一步将推进“两轨合一”。2018年5月，央行发布一季度货币政策执行报告，以专栏形势介绍我国利率市场化改革下一步的推进方向，明确了利率并轨是稳步推进利率市场化改革的重要途径，以及本轮利率市场化改革的目的是攻克双轨制。

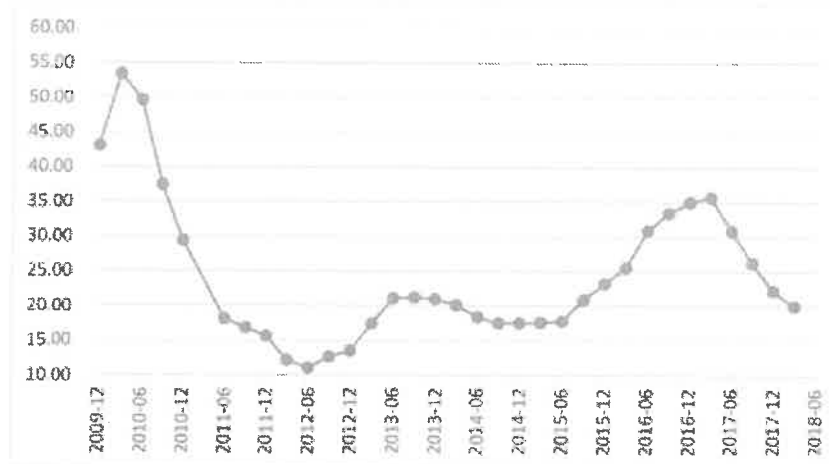
易纲行长先后在3月的“中国发展高层论坛2018年会”和4月的博鳌论坛上表示要尽快推进利率市场化改革，提出要“努力培育金融市场基准利率体系的形成，健全市场利率定价自律机制”，“未来的基准利率将可能主要由市场决定”，下一步将推动存贷款基准利率和货币市场利率逐渐统一。随后，央行在一季度货币政策执行报告中提出双轨合一的两大措施：完善Shibor等基准利率体系，消除金融监管套利。就具体落实来看，3月央行引入新的一级交易商考评指标体系，涵盖“传导货币政策”、“发挥市场稳定器作用”等七个方面，从而有助于完善市场化的利率调控与传导机制；4月颁布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》，旨在消除监管套利并打破刚兑，这有助

于挤出无风险利率的水分，修复利率定价扭曲，从而实现渐进式的利率并轨。

4) 去杠杆取得阶段性成效，宏观杠杆率逐渐趋稳。今年我国开始由去杠杆进入稳杠杆阶段，央行在一季度货币政策执行报告中明确指出，当前宏观杠杆率已得到控制并逐渐趋稳；央行货币政策委员会委员表示[5]，今年一季度杠杆率较上年全年高 0.9 个百分点，增幅较上年同期收窄 1.1 个百分点，货币政策将逐渐聚焦于稳杠杆和结构性去杠杆。

与此同时，我国商业银行信贷结构出现明显改善。1-6 月住户部门新增人民币贷款 3.6 万亿元，较上年同期少增 1700 亿元，其中中长期贷款少增 3200 亿元；非金融企业新增人民币贷款 5.17 万亿元，较上年同期多增 7400 亿元；流向非金融企业的人民币贷款约为流向居民部门的 1.43 倍，较上年同期“平分秋色”的局面出现较大改善。随着房地产调控的不断推进，居民部门杠杆率上升势头基本得到遏制，一季度，主要金融机构人民币个人购房贷款余额同比增长 20%，较上年同期大幅下降 15.7 个百分点（图 2-4）。

图 2-4 主要金融机构季末个人购房贷款余额同比增速 %



资料来源：WIND

C、金融监管政策

1) 监管力度不减，重在消除监管套利。今年上半年，金融监管未有丝毫放松迹象，严监管基调持续体现到金融数据上。上半年银监系统公布罚单 1662 张，较上年同期增长 12.2%，罚没金额超 14 亿元。1-6 月金融机构同业存单发行规模同比增长 14.37%，较上年同期大幅下降 43 个百分点；6 月末银行理财余额较年初减少 3.34%，至 29.5 万亿元，资金“脱虚向实”效果继续深化，金融对实体经济的支持力度不断增强。4 月下旬资管新规落地，确立“统一产品标准、消除监管套利、规范行业发展，防范金融风险”的基本思想，金融监管协调性进一步提高，监管套利空间被最大程度地压缩，推动标准化金融产品加快发展。

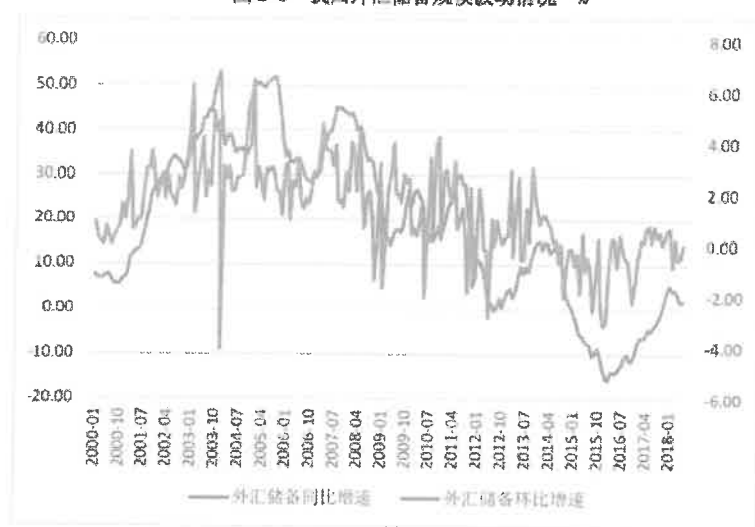
2) “一委一行两会”监管框架确立，助推金融行业统筹发展。今年一季度，国家机构改革方案确立，我国金融监管正式形成“一委一行两会”的新格局，自此完成了“集中监管分业监管目标监管”的发展历程。改革后，金融委和央行负责宏观统筹，有利于健全货币政策和

宏观审慎政策的“双支柱”调控框架；银保监会与证监会负责微观层面的具体落实，分业监管间接融资和直接融资，从而在补短板的同时实现监管全覆盖。上半年，监管部门先后出台《关于全面推进金融业综合统计工作的意见》、《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》、《关于加强非金融企业投资金融机构监管的指导意见》等政策文件，均体现了“统一监管，统筹发展”的监管思路。

3) 金融领域双向开放步伐加快，人民币汇率双向波动加强。今年上半年，我国金融领域对外开放深度提速，金融开放步入新格局。1月24日，时任中财办主任刘鹤在达沃斯论坛上表示我国金融业将更加开放。3月5日，李克强总理在政府工作报告中指出，要放宽或取消金融机构的外资股比限制，统一中外资银行市场准入标准。4月10日，习近平主席在博鳌论坛开幕式的演讲中提出，下一步我国将大幅度放宽金融市场准入；易纲行长在随后的分论坛上公布了十一项年内落地的金融开放措施；随后证监会发布声明，自5月1日起扩大内地和香港互联互通额度，并争取今年内开通沪伦通。

与此同时，人民币汇率延续双向波动且弹性增强，汇率调整成为平衡资本流动的主要手段，央行已基本退出常态化干预，外储规模在合理区间内波动，且波幅有所降低（图2-5）。6月，易纲行长在出席“2018陆家嘴（600663，股吧）论坛”时表示，将支持上海先行先试外汇管理改革，依托自贸区的自由贸易账户稳步推进资本项目的管理便利化和可兑换。

图 2-5 我国外汇储备规模波动情况 %



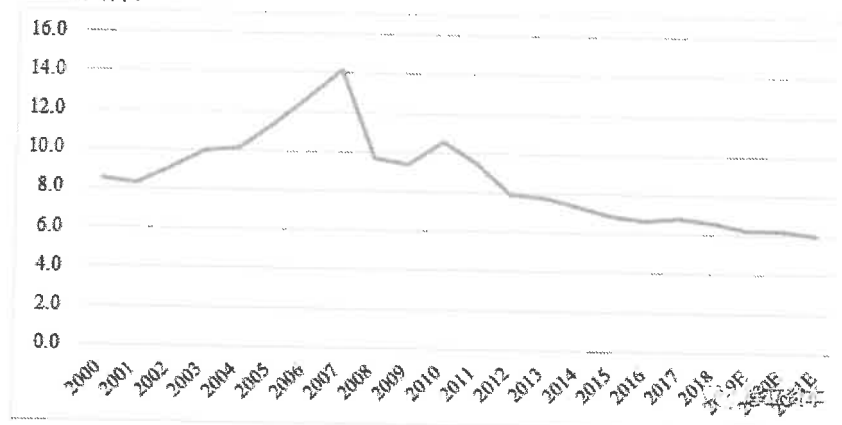
资料来源：FIND

4、宏观经济展望

相比 2018 年中国 GDP 增长 6.6%，世界银行预计 2019 年中国 GDP 增速将进一步放缓至 6.2%。全球经济增速放缓，预计对中国进出口造成下降压力。固定资产投资可能维持 2018 年的下降趋势，但其中基础建设投资表现会好于制造业与房地产投资。社会消费可能总体下滑，通胀减弱。政府将采取更加积极的财政政策，货币政策或边际宽松。

中国 GDP 增速将进一步放缓。中国国家统计局公布，2018 年中国真实 GDP 增速为 6.6%。根据世界银行预测 2019、2020 年、2021 年中国 GDP 增速为 6.2%、6.2%、6.0%，呈现放缓趋势。

中国GDP增长



(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、中性、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



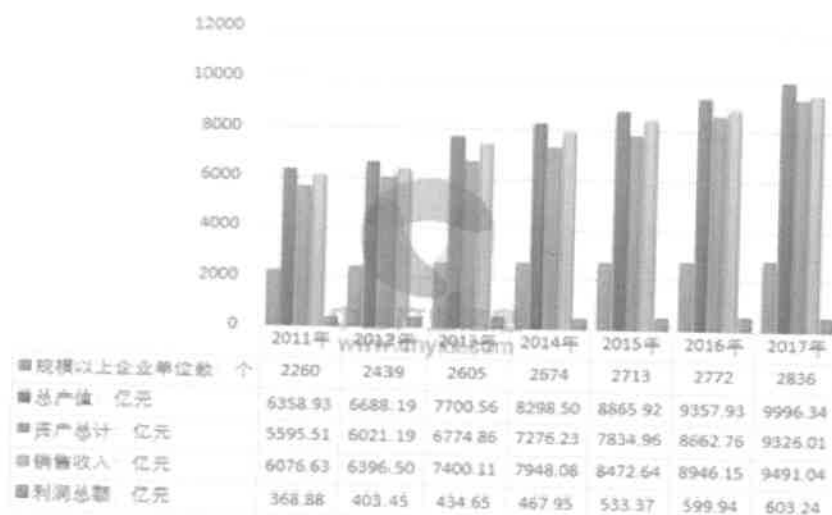
资料来源：智研咨询整理

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

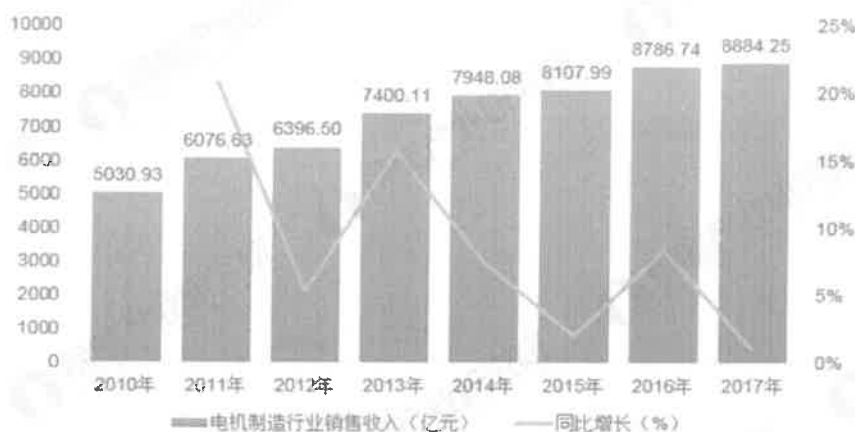
2、2017年电机制造行业营收保持微幅增长，但利润有所下滑

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。

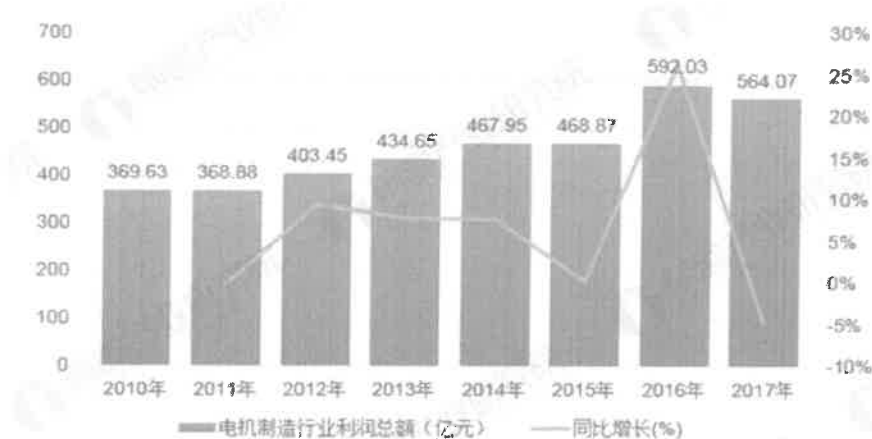
图表1：2010-2017年我国电机行业销售收入变化情况（单位：亿元，%）



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。

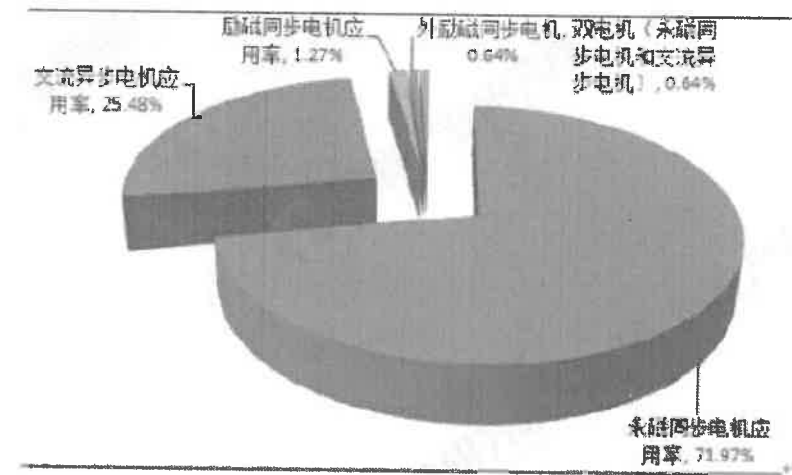
（二）行业前景展望

1、新能源汽车行业发展给电机行业带来新增长

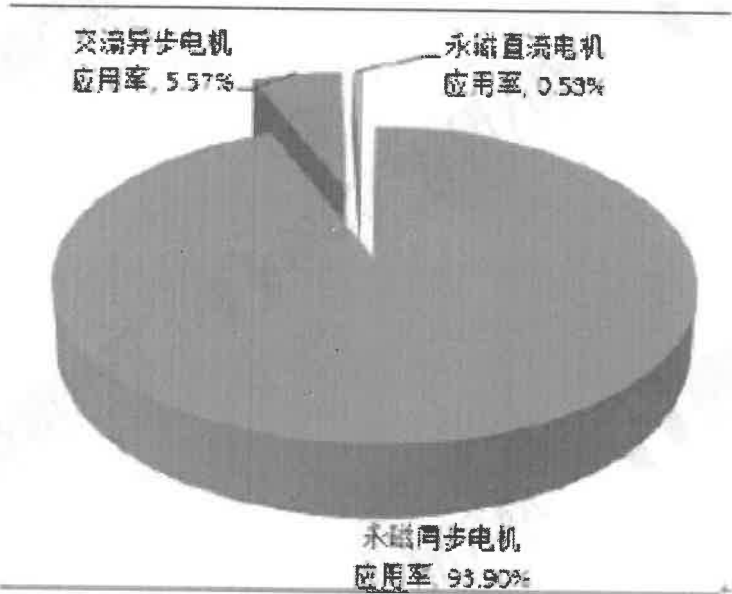
政策支持之下，中国新能源汽车销量的遥遥领先。在国家利好政策驱动下，我国新能源汽车产业由“培育期”进入“成长期”，新能源汽车产销量不断攀升，2017 年新能源汽车产销量分别为 79.4 和 77.7 万辆，同比分别增加 53.6%和 53.3%，同时涌现了一大批新能源汽车和动力蓄电池企业。

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：%）

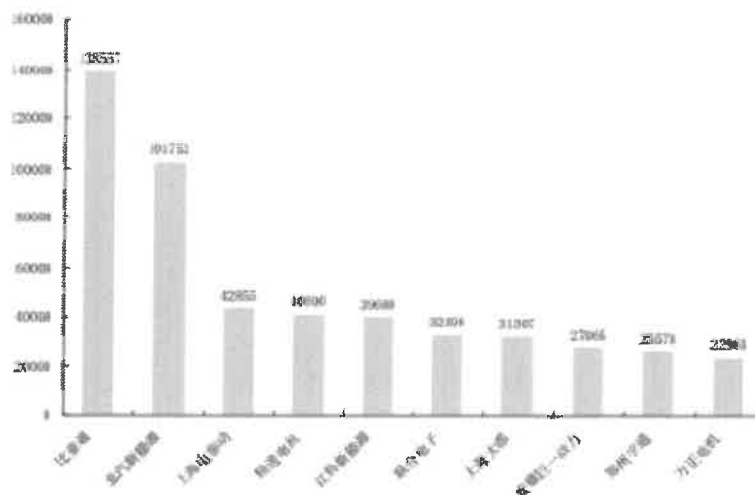
交流异步电机和永磁同步电机，其主要优劣势对比如下图：

	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，且速度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钕铁硼，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

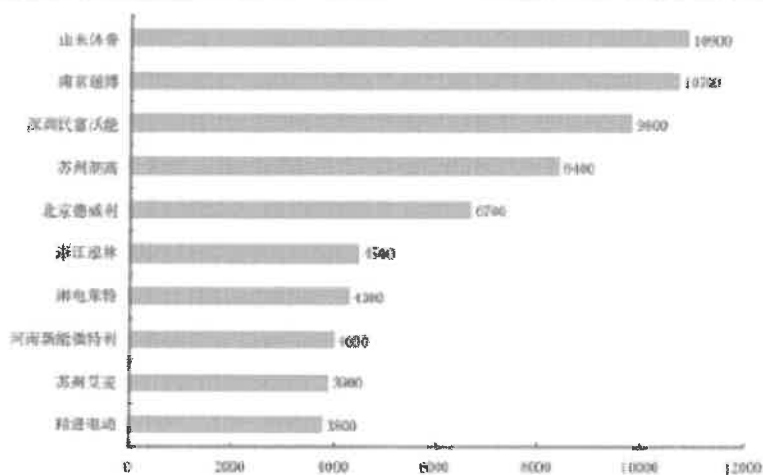
向于通过独立第三方供应电机，而非自建电厂；而在专用车领域，这种依赖独立第三方电机的情况更为明显。

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：OFweek，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机电电控研发能力,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,机电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。

国外第三方机电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、16 项实用新型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	2017 年	2018 年	2019 年 5 月 31 日
主营收入	38,842.87	27,878.14	11,160.77
主营成本	30,373.31	23,315.18	9,159.08
毛利率	21.80%	16.37%	17.94%

公司主要客户有上海海立、绿田机械、艾纶锐祈清洁设备、上海江菱、福田电机等。2018年蒂森、BRISTOL客户订单大量减少，外销业务减少，同时由于国外客户产品毛利高，导致2018年收入和毛利

有所降低。公司经过多年发展，客户趋于稳定，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，2019深度挖掘上海海立公司的客户需求，订单量同比大增，新增福田电机、海立新能源等客户，公司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，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。企业根据自身情况，结合行业发展趋势，预计公司2019年6-12月收入为1.9亿左右，销售收入预测表如下：

表5-4：主营收入预测表

项目名称	2019年6-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
主营收入（万元）	19,357.34	32,052.16	33,655.06	35,338.18	37,104.80
中小型电机（万元）	2,903.15	4,536.19	4,763.00	5,001.15	5,251.21
微型电机（万元）	16,454.19	27,515.97	28,892.06	30,337.04	31,853.59

（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、外加工费等。材料成本考虑历史原材料及产品售价长期波动趋势基本一致，预计未来年度材料成本变动与历史年度占总成本趋势一致；人工薪酬根据评估对象的招聘计划及业务增长，预测人员的增长，平均工资按每年增长5%进行预测；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，并根据产能分摊相关费用。其他制造费用按照收入占比预测。主营成本预测表如下：

表5-5：主营成本预测表

单位：万元

项目名称	2019年6-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
原材料	13,785.69	22,826.54	23,968.07	25,166.74	26,424.87
燃料和动力	212.63	352.08	369.69	388.17	407.58
工资	607.01	1,155.75	1,234.83	1,318.93	1,384.87
折旧费	268.71	496.22	508.52	508.52	508.52
机物料消耗	176.99	293.06	307.72	323.11	339.26
外加工费	276.50	457.83	480.73	504.77	530.00
制造费用-其他	273.33	452.58	475.21	498.98	523.92
主营业务成本合计	15,600.85	26,034.06	27,344.76	28,709.21	30,119.02

（三）费用预测

1、营业税费预测

1) 增值税

被评估单位按13%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。

6) 所得税：公司于2018年11月通过高新技术企业复审，获得高新技术企业证书。证书编号为GR201833003782,有效期3年。在此期间，公司按应纳税所得额的15.00%税率计征企业所得税。

本次评估按上述税率预测税金及附加以及企业所得税，具体见表5-7。

2、营业费用估算

据报表披露，评估对象营业费用主要为人员工资薪金、差旅费、运输费、包装费等。人工工资按照基准日人工定员情况，以实际需求的人数及企业规划的人均工资增幅比例预测；差旅费、运输费、包装费等其他营业费用参照营业费用与营业收入比率估算。具体预测结果见表5-6。

3、管理费用估算

管理费用主要包括研发费用、人工工资、办公费、折旧摊销费用等。人工工资按照基准日人工定员情况，以实际需求的人数及企业规划的人均工资增幅比例预测；对折旧摊销费根据固定资产折旧、无形资产摊销预测的数据确定；对办公费、差旅费等其余费用，按照费用形态分别进行预测。费用预测结果见表5-6。

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。

（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下表。

项目名称	2019年6-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
------	------------	-------	-------	-------	-------

其他业务收入 (万元)	744.37	1,232.53	1,294.17	1,358.89	1,426.83
其他业务成本 (万元)	304.68	504.50	529.73	556.22	584.02
其他业务利润 (万元)	439.68	728.04	764.44	802.67	842.80

(五) 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 5-6。

(六) 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,评估对象主要有资本性投资,还有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。主要为企业未来年度更新的固定资产,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、资本性支出估算

资本性支出是企业为实现市场开拓、规模扩张、业绩增长等战略

目标而需要对其现有资产规模进行补充、扩增的支出项目。预测结果见表5-6。

2、资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，在维持现有及可预期投资转增的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。预测结果见表5-6。

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、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=现金+应收款项-应付款项

其中：

应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款、应收票据以及与经营业务相

关的其他应收账款等诸项。

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

其中，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。

（七）净现金流量的预测结果

表5-6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。

5-6 未来现金流及营运资金增加额预测

项目	2019年6-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年及以后
收入	19,357.34	32,052.16	33,655.06	35,338.18	37,104.80	37,104.80
成本	15,600.85	26,034.06	27,344.76	28,709.21	30,119.02	30,119.02
税金及附加	201.02	337.57	334.43	342.27	345.56	345.56
营业费用	369.29	614.83	645.58	677.86	711.75	711.75
管理费用	1,803.40	2,984.04	3,125.55	3,265.41	3,412.23	3,412.23
财务费用						
其它业务利润	439.68	728.04	764.44	802.67	842.80	842.80
营业利润	1,822.47	2,809.69	2,969.19	3,146.11	3,359.04	3,359.04
加：营业外收入						
减：营业外支出						
利润总额	1,822.47	2,809.69	2,969.19	3,146.11	3,359.04	3,359.04
减：所得税	97.13	246.56	261.81	280.21	303.61	303.61
净利润	1,725.34	2,563.13	2,707.38	2,865.90	3,055.43	3,055.43
折旧	439.53	782.18	794.47	794.47	794.47	794.47
摊销	11.95	20.49	20.49	20.49	20.49	20.49
扣税后利息						
追加资本	-722.00	1,075.38	970.64	914.49	1,192.91	794.47
营运资金增加额	-722.00	1,075.38	361.06	380.26	398.43	0.00
资本性支出	0.00	0.00				
资产更新			609.58	534.23	794.47	794.47
净现金流量	2,898.82	2,290.42	2,551.71	2,766.37	2,677.48	3,075.92

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（见表5-10），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 $r_f=3.86\%$ 。

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	101405	国债 1405	10	0.0447
2	101409	国债 1409	20	0.0483
3	101410	国债 1410	50	0.0472
4	101412	国债 1412	10	0.0404
5	101416	国债 1416	30	0.0482
6	101417	国债 1417	20	0.0468
7	101421	国债 1421	10	0.0417
8	101425	国债 1425	30	0.0435
9	101427	国债 1427	50	0.0428
10	101429	国债 1429	10	0.0381
11	101505	国债 1505	10	0.0367
12	101508	国债 1508	20	0.0413
13	101510	国债 1510	50	0.0403
14	101516	国债 1516	10	0.0354
15	101517	国债 1517	30	0.0398
16	101521	国债 1521	20	0.0377
17	101523	国债 1523	10	0.0301
18	101525	国债 1525	30	0.0377
19	101528	国债 1528	50	0.0393
20	101604	国债 1604	10	0.0287
21	101608	国债 1608	30	0.0355
22	101610	国债 1610	10	0.0292
23	101613	国债 1613	50	0.0373
24	101617	国债 1617	10	0.0276
25	101619	国债 1619	30	0.0330
26	101623	国债 1623	10	0.0272
27	101626	国债 1626	50	0.0351
28	101704	国债 1704	10	0.0343
29	101705	国债 1705	30	0.0381

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
30	101710	国债 1710	10	0.0355
31	101711	国债 1711	50	0.0412
32	101715	国债 1715	30	0.0409
33	101718	国债 1718	10	0.0362
34	101722	国债 1722	30	0.0433
35	101725	国债 1725	10	0.0386
36	101726	国债 1726	50	0.0442
37	101804	国债 1804	10	0.0389
38	101806	国债 1806	30	0.0426
39	101811	国债 1811	10	0.0372
40	101812	国债 1812	50	0.0417
41	101817	国债 1817	30	0.0401
42	101819	国债 1819	10	0.0357
43	101824	国债 1824	30	0.0412
44	101825	国债 1825	50	0.0386
45	101827	国债 1827	10	0.0328
平均				0.0386

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12月31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： $r_m=0.0945$ 。

③取沪深182家同类可比上市公司股票，以2016年6月至2019年5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 $\beta_x=1.0413$ ，按式（12）得到可比公司股票预期市场平均风险系数为0.9021，按式（14）得到可比公司预期无财务杠杆风险系数的估计值 $\beta_u=0.8885$ ，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0.8885；

④权益资本成本 r_e ，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 $\epsilon=0.03$ ；最终由式（12）得到被评估单位的权益资本成本 $r_e=0.1183$ 。

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（9）即有：

$$r=r_d \times W_d + r_e \times w_e = 0.1183$$

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 26,989.97 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。

根据报表披露，其他流动资产 14,520.00 万元为理财产品投资，本次确认为溢余资产，评估值为 14,520.00 万元；可供出售股票 39.03 万元，本次确认为溢余资产，评估值为 39.03 万元；其他非流动资产 91.69 万元为预付设备款，本次确认为溢余性资产，评估值为 91.69 万元；固定资产中有 11.82 万元设备闲置，本次确认为溢余性资产，评估值为 8.60 万元；应付股利 3,900.00 万元，本次确认为溢余负债，评估值为 3,900.00 万元；其他应付款中企业发展专项资金 332.71 万元，本次确认为溢余负债，评估值为 332.71 万元。

综上, $C = 10,426.61$ (万元)

4、权益资本价值

将得到的经营性资产的价值 $P = 26,989.97$ 万元, 溢余性资产的价值 $C = 10,426.61$ 万元, 即得到被评估单位企业价值为:

$$B = P + C = 37,416.57 \text{ (万元)}$$

将被评估单位的企业价值 $B = 37,416.57$ 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 $E = B - D = 37,416.57$ (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 35,709.47 万元，评估值 46,638.59 万元，评估增值 10,929.12 万元，增值率 30.61 %。

负债账面价值 10,067.24 万元，评估值 9,505.81 万元，评估减值 561.43 万元，减值率 5.58%。

股东全部权益账面价值 25,642.22 万元，评估值 37,132.78 万元，评估增值 11,490.55 万元，增值率 44.81%。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	26,708.04	26,882.26	174.22	0.65
非流动资产	9,001.43	19,756.33	10,754.90	119.48
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	7,795.87	13,517.27	5,721.40	73.39
在建工程	-	-	-	
无形资产	718.91	5,836.63	5,117.72	711.87
其中：土地使用权	718.91	5,181.30	4,462.39	620.72

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其他非流动资产	91.69	91.69	-	-
资产总计	35,709.47	46,638.59	10,929.12	30.61
流动负债	9,505.81	9,505.81	-	-
非流动负债	561.43	-	-561.43	-100.00
负债合计	10,067.24	9,505.81	-561.43	-5.58
股东全部权益	25,642.22	37,132.78	11,490.55	44.81

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2019年5月31日的股东全部权益账面值为25,642.22万元，评估后的股东全部权益价值为37,416.57万元，评估增值11,774.35万元，增值率45.92%。

（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37,132.78万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值37,416.57万元，低283.79万元，低0.76%。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。

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。

浙江特种电机股份有限公司属于电机制造行业，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。

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37,132.78万元。

二、其他事项说明

2019年7月3日，被评估单位进行了名称变更工商登记以及股权变动工商登记，企业名称由“浙江特种电机股份有限公司”变更为“浙江特种电机有限公司”。变更后的股权比例如下：

序号	股东名称	持有出资额 (元)	股权比例 (%)
1	杭州星帅尔电器股份有限公司	18,235,815.00	46.76
2	嵊州市大宇信息咨询有限公司	8,652,150.00	22.19
3	嵊州市明宇信息咨询有限公司	4,782,265.00	12.26
4	嵊州市乐宇信息咨询有限公司	5,478,730.00	14.05
5	袁英永	1,731,600.00	4.44
6	黄利明	109,690.00	0.28
7	李之寒	9,750.00	0.03
	合计	39,000,000.00	100.00

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。委托人是被评估单位的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)

统一社会信用代码：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)

统一社会信用代码：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	邢一均	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》，约定公司股东转让其合计持有的公司24.99%的股权，转让价格10元/股。

2018年12月19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21.77%的股权。

截至2019年5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	杭州星帅尔电器股份有限公司	货币	1,823.5815	1,153.55	46.76%
2	吕仲维	货币	865.215	974.52	22.18%
2	范秋敏	货币	484.029	645.37	12.41%
3	金纪陆	货币	266.76	355.48	6.84%
4	袁英永	货币	173.16	230.87	4.44%
5	邢一均	货币	147.732	196.94	3.79%
6	孔逸明	货币	139.5225	186.03	3.58%
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的进口商品除外）

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 5 月 31 日，根据企业报表，公司资产总额为 35,709.47 万元，负债总额 10,067.24 万元，净资产额为 25,642.22 万元，2019 年 1-5 月实现营业收入 11,693.88 万元，净利润 1,521.24 万元。公司 2017 年、2018 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	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 5 月 31 日
总资产	37,316.34	34,064.57	35,709.47
负债	9,335.42	6,043.59	10,067.24
净资产	27,980.92	28,020.98	25,642.22
	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
主营业务收入	40,376.42	28,910.28	11,693.88
利润总额	9,109.37	1,219.54	1,745.06
净利润	7,849.30	1,210.06	1,521.24
	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
经营活动产生的现金流量净额	8,460.32	4,709.19	605.98
投资活动产生的现金流量净额	-11,512.17	-3,226.15	-1,704.32
筹资活动产生的现金流量净额	1,560.00	1,170.00	-
期末现金及现金等价物余额	2,240.65	2,553.69	1,474.46
审计机构	天职国际会计师事务所（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) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反

映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(2) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本财务报表的实际编制期间为 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 5 月 31 日止”。

(3) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(4) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(5) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照“长期股权投资”中所述的会计政策处理。

共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- ① 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- ② 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

- ③ 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④ 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤ 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产(该资产不构成业务，下同)或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该项交易产生的损益中属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或者出售资产的情况，本公司全额确认损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

(6) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起3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。

(7) 外币业务折算和外币报表的折算

① 外币交易业务

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率(通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同)折合记账本位币记账。但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

② 外币货币性项目和非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：(1)属于与购建符合资本化条件的资产相

关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；(2)用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额(该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益)；以及(3)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

(8) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

① 金融工具的分类、确认依据和计量方法

1) 金融资产和金融负债的确认和初始计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

2) 金融资产的分类和后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

a. 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：扣除已偿还的本金；加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始

确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

b. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外，其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

c. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述情形外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地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。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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(含属于金融负债的衍生工具)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。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或

损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

- b. 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

该类金融负债按照金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

- c. 财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述 1)或 2)情形的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照金融工具的减值方法确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

- d. 以摊余成本计量的金融负债

除上述情形外，本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

金融负债与权益工具的区分：

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- a. 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- b. 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- c. 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- d. 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本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。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，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，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

② 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且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；该金融资产已转移，虽然本公司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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若本公司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，且保留了对该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，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。

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：被转移金融资产在终止确认日的账面价值；因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。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：终止确认部分在终止确认日的账面价值；终止确认部分收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

③ 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回

购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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负债)之间的差额，计入当期损益。

④ 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见(9)。

⑤ 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有

可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

⑥ 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(9) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前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，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：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，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(10) 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照简化计量方法确定应收票据的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收票据的信用损失。当单项应收票据无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据及计量预期信用损失的方法如下：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的计量方法
银行承兑汇票组合	承兑人为信用风险较低的银行	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，预期信用损失率为 0
商业承兑汇票组合	承兑人为信用风险较高的企业	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，预期信用损失率为 5.00%

(11) 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据及计量预期信用损失的方法如下：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的计量方法
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，分账龄确认预期信用损失率，详见“账龄组合预期信用损失率对照表”

账龄组合预期信用损失率对照表：

账龄	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内(含 1 年,下同)	5.00
1—2 年	15.00
2—3 年	40.00
3 年以上	100.00

(12) 其他应收款

本公司按照一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日,本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据及计量预期信用损失的方法如下:

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的计量方法
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及考虑前瞻性信息,分账龄确认预期信用损失率,详见“账龄组合预期信用损失率对照表”

参考历史信用损失经验,结合当前状况以及考虑前瞻性信息,分账龄确认预期信用损失率,详见“账龄组合预期信用损失率对照表”

账龄组合预期信用损失率对照表:

账龄	其他应收款预期信用损失率(%)
1 年以内(含 1 年,下同)	5.00
1—2 年	15.00
2—3 年	40.00
3—4 年	100.00

(13) 存货

- ① 存货包括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、在途物资和委托加工物资等。

② 企业取得存货按实际成本计量。1)外购存货[原材料/库存商品]的成本即为该存货的采购成本,通过进一步加工取得的存货[在产品、半成品、产成品、委托加工物资]成本由采购成本和加工成本构成。2)债务重组取得债务人用以抵债的存货,以放弃债权的公允价值和使该存货达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该存货的相关税费为基础确定其入账价值。3)在非货币性资产交换具备商业实质和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存货通常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存货的成本。4)以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货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存货按公允价值确定其入账价值。

③ 企业发出存货的成本计量采用月末一次加权平均法

④ 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

⑤ 资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响,除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外,本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定,其中:

- 1) 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；
- 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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或者类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

⑥ 存货的盘存制度为永续盘存制。

(14) 持有待售的非流动资产或处置组

① 划分为持有待售类别的条件

公司主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，在满足下列条件时，将其划分为持有待售类别：

- 1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- 2) 出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确

定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监督部门批准后方可出售的，公司已经获得批准。确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

持有待售的非流动资产或处置组不再满足持有待售类别划分条件的，公司停止将其划分为持有待售类别。部分资产或负债从持有待售的处置组中移除的，处置组中剩余资产或负债新组成的处置组仍满足持有待售划分条件的，公司将新组成的处置组划分为持有待售类别，否则将满足持有待售类别划分条件的非流动资产单独划分为持有待售类别。

对于当期首次满足持有待售类别划分条件的非流动资产或处置组，不调整可比会计期间的资产负债表。

② 持有待售类的非流动资产或处置组的初始计量及后续计量

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。在初始计量或资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组

中的负债的利息和其他费用应继续予以确认。

公司对持有待售的处置组确认资产减值损失金额时，先抵减处置组商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(以下简称第 42 号准则)计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量处置组中不适用第 42 号准则计量规定的资产和负债的账面价值，再按照上述相关规定进行会计处理。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益；划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用第 42 号准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额依据处置组中除商誉外的适用第 42 号准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值，同时将转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值以及划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

③ 划分为持有待售类别的终止确认和计量

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1)划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2)可收回金额。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

(15) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对合营企业和联营企业的权益性投资。

① 共同控制和重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

② 长期股权投资的投资成本的确定

本公司长期股权投资按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或

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长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，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长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本以放弃债权的公允价值为基础确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

③ 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资

单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第

20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

④ 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止确认权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

(16) 固定资产

① 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符

合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

② 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

③ 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20.00-35.00	5.00	2.71-4.75
机器设备	平均年限法	10.00-25.00	0.00-5.00	3.80-10.00
运输工具	平均年限法	4.00-10.00	0.00-5.00	9.50-25.00
电子及其他设备	平均年限法	3.00-10.00	0.00-5.00	9.50-33.33

说明：

1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

3)公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

④ 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

1)在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

2)本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确

定本公司将会行使这种选择权；

3)即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的 75%以上(含 75%)];

4)本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含 90%)];出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含 90%)];

5)租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的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，在租赁资产尚可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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

⑤ 其他说明

1)因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

2)若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认,并停止折旧和计提减值。

3)固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

4)本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用,有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分,计入固定资产成本,不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间,照提折旧。

(17) 在建工程

① 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

② 在建工程达到预定可使用状态时,按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的,先按估计价值转入固定资产,待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值,但不再调整原已计提的折旧。

(18) 借款费用

借款费用,包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

① 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

② 借款费用资本化期间

1)当同时满足下列条件时,开始资本化:**a.**资产支出已经发生;**b.**借款费用已经发生;**c.**为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2)暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。

3)停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

③ 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，

按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(19) 无形资产

① 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于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，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入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和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；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。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

② 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经

验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命依据	期限(年)
土地使用权	土地使用权证登记使用年限	50.00

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

③ 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计

划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：1)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；2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；3)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，可证明其有用性；4)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；5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(20) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

① 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

② 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

③ 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

- ④ 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- ⑤ 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- ⑥ 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
- ⑦ 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见(9)；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中收益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(21) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

(22) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、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。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

① 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并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，如能够可靠计量的，按照公允

价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

② 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，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。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴纳制度(补充养老保险)。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

③ 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞

退福利)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金),按照离职后福利处理。

④ 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理,除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(23) 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,将其确认为预计负债:该义务是承担的现时义务;该义务的履行很可能导致经济利益流出;该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别分以下情况处理:所需支出存在一个连续范围(或区间),且该范围内各种结果发生的可能性相同的,则最佳估计数按照该范围的中间值:即上下限金额的平均数确定。所需支出不存在一个连续范围(或区间),或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的,如或有事项涉及单个项目的,则最佳估计数按照最可能发生金额确定;如或有事项涉及多个项目的,则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的,补偿金额在基本确定能够收到时,作为资产单独确认,且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(24) 收入

① 收入的总确认原则

1) 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：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。

2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已完工作的测量结果确定提供劳务交易的完工进度。

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：若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；若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

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。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；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。

② 本公司收入的具体确认原则

内销收入具体确认原则：

对于不需要安装验收的，公司将产品运送到客户指定的地点或客户到公司提货，待客户验收后确认收入。

对于需要安装验收，且安装验收工作属于销售合同重要组成部分的，在产品发出，安装调试验收合格后视为公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给了购买方，确认产品销售收入的实现。

外销收入具体确认原则：

在报关手续办理完毕、按合同或协议约定出口货物越过船舷或到目的地口岸之后，同时取得收款权利时予以确认。

(25) 政府补助

① 政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

1)政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产

的，划分为与资产相关的政府补助。

2)根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

3)若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1)政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2)政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

② 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

1)所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

2)应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

4)根据本公司和该补助事项的具体情况,应满足的其他相关条件(如有)。

③ 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的,按收到或应收的金额计量;为非货币性资产的,按公允价值计量;非货币性资产公允价值不能可靠取得的,按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法,具体会计处理如下:

与资产相关的政府补助确认为递延收益,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益;相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助,用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间,计入当期损益;用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息,区分以下两种情况,分别进行会计处理:

1)财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的,本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

2)财政将贴息资金直接拨付给本公司的,本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分以下情况进行会计处理:

1)初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值;

2)存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;

3)属于其他情况的,直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为:与本公司日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用;与本公司日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

(26) 递延所得税资产和递延所得税负债

① 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与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确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益,但不包括下列情况产生的所得税:企业合并;直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,公司以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,确认由此产生的递延所得税资产,除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的:

1)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;

2)对于与合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且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。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债,除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:

1)商誉的初始确认,或者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；

2)对于与合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。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，则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，转回减记的金额。

② 当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(27) 租赁

① 租赁的分类

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

融资租赁的确认条件见“融资租入固定资产的认定依据和计价方法”之说明。

② 经营租赁的会计处理

1)出租人：公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2)承租人：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

③ 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为

未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(28) 主要会计政策和会计估计变更说明

① 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会〔2017〕7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会〔2017〕8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会〔2017〕9 号)，于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会〔2017〕14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)，要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。	[注 1]
财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号，以下简称“2019 年新修订的财务报表格式”)，要求执行企业会计准则的非金融企业按本通知要求编制 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。	[注 2]
财政部于 2019 年 5 月 9 日发布《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》(财会〔2019〕8 号，以下简称“新非货币性资产交换准则”)，自 2019 年 6 月 10 日起执行。	[注 3]

会计政策变更的内容和原因	备注
财政部于 2019 年 5 月 16 日发布《关于印发修订《企业会计准则第 12 号——债务重组》的通知》(财会〔2019〕9 号,以下简称“新债务重组准则”),自 2019 年 6 月 17 日起施行。	[注 4]

[注 1]新金融工具准则改变了原准则下金融资产的分类和计量方式,将金融资产分为三类:按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益、按公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的业务模式进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益,但对非交易性权益类投资,在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益,该等金融资产终止确认时累计利得或损失从其他综合收益转入留存收益,不计入当期损益。

新金融工具准则将金融资产减值计量由原准则下的“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”,适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同。

本公司按照新金融工具准则的相关规定,对比较期间财务报表不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

[注 2]2019 年新修订的财务报表格式除新金融工具准则的修订对报表项目的影响外,补充“研发费用”核算范围,明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销;“营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。

本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定,对此项会计政策变更采用追溯调整法,可比期间财务报表无需重新表述。

[注 3]新非货币性资产交换准则规定对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。

本公司按照规定自 2019 年 6 月 10 日起执行新非货币性资产交换准则，对 2019 年 1 月 1 日存在的非货币性资产交换采用未来适用法处理。

[注 4]新债务重组准则规定对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。

本公司按照规定自 2019 年 6 月 17 日起执行新债务重组准则，对 2019 年 1 月 1 日存在的债务重组采用未来适用法处理。

② 会计估计变更说明

为进一步完善公司应收账款的风险管控措施，更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，结合行业情况和公司实际经营情况，公司拟变更应收账款坏账准备计提中采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例，变更情况如下：

账龄	应收账款/其他应收款预期信用损失率(%)	
	变更前	变更后
1 年以内(含 1 年,下同)	5.00	5.00
1—2 年	10.00	15.00
2—3 年	30.00	40.00
3—4 年	50.00	100.00
4-5 年	80.00	100.00
5 年以上	100.00	100.00

5、税项

税 种	计税依据	税 率
-----	------	-----

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	按13%、16%等税率计缴。出口货物执行“免、抵、退”税政策，退税率为16%-17%。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴。	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

公司于2018年11月通过高新技术企业复审，获得高新技术企业证书。证书编号为GR201833003782,有效期3年。在此期间，公司按应纳税所得额的15.00%税率计征企业所得税。

（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53.24%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100%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2019年5月31日的全部资产及相关负债，账面资产总额35,709.47万元、负债10,067.24万元、净资产25,642.22万元。具体包括流动资产26,708.04万元，非流动资产9,001.43万元；流动负债9,505.81万元，非流动负债561.43万元。

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2019年5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

次评估范围中的主要资产包括货币资金、应收账款、存货、其他流动资产、固定资产、无形资产等。其中货币资金包括现金和银行存款；应收账款主要为应收电机货款；存货包括原材料、在产品、库存商品和发出商品，原材料主要包括矽钢片、铜线等生产用材料，在产品、库存商品和发出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；无形资产包括2项发明专利、16项实用新型、2项商标以及2宗土地使用权。

(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2019年5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 2019 年 5 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、16 项实用新型及 2 项商标,专利明细如下:

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铁芯焊接装置	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
风力发电机集电环碳沫粉排尘清洁冷却装置	2010/10	实用新型	ZL201020555106.5
一种交叠式定子铁芯及应用该定子铁芯的电机	2019/04	实用新型	ZL201821469469.X
一种交叉叠扣铰链式铝线电机定子铁芯	2019/02	实用新型	ZL201821268200.5

商标明细如下:

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	2017-02-20	2027-02-19

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量。

截至基准日 2019 年 5 月 31 日,浙江特种电机股份有限公司申报的评估范围内,除上述账面未记录的无形资产外,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 2019 年 5 月 31 日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、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 35,709.47 万元、负债 10,067.24 万元、净资产 25,642.22 万元。具体包括流动资产 26,708.04 万元,非流动资产 9,001.43 万元;流动负债 9,505.81 万元,非流动负债 561.43 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 12,237.14 万元，占评估范围内总资产的 34.27%。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) 存货主要包括原材料、委托加工物资、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 辆办公用轿车和一辆三轮摩托车，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 2019 年 5 月 31 日，清查盘点时间为 2019 年 5 月 31 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、主营收入预测

我公司主营业务主要为中小型电机和微型电机的销售。最近两年及基准日营业收入和成本情况见下表。

最近两年及基准日主营收入情况表

单位：万元			
项目名称	2017 年	2018 年	2019 年 5 月 31 日
主营收入	38,842.87	27,878.14	11,160.77
主营成本	30,373.31	23,315.18	9,159.08
毛利率	21.80%	16.37%	17.94%

我公司主要客户有上海海立、绿田机械、艾纶锐祈清洁设备、上海江菱、福田电机等。2018年蒂森、BRISTOL客户订单大量减少，外销业务减少，同时由于国外客户产品毛利高，导致2018年收入和毛利有所降低。公司经过多年发展，客户趋于稳定，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，2019深度挖掘上海海立公司的客户需求，订单量同比大增，新增福田电机、海立新能源等客户，公司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，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。根据公司自身情况，结合行业发展趋势，预计公司2019年6-12月收入为1.9亿左右，未来年度收入按5%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	2019年6-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
主营收入（万元）	19,357.34	32,052.16	33,655.06	35,338.18	37,104.80
中小型电机（万元）	2,903.15	4,536.19	4,763.00	5,001.15	5,251.21
微型电机（万元）	16,454.19	27,515.97	28,892.06	30,337.04	31,853.59

2、主营成本预测

我公司主营成本包括人工薪酬、折旧、原材料、动力费用、外加工费等。材料成本考虑历史原材料及产品售价长期波动趋势基本一致，预计未来年度材料成本变动与历史年度占总成本趋势一致；人工薪酬根据公司招聘计划及业务增长，预测人员的增长，平均工资按每年增长5%进行预测；固定资产按取得时的实际成本计价，按照公司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，并根据产能分摊相关费用。其他制造费用按照收入占比预测。主营成本预测表如下：

主营成本预测表

单位：万元

项目名称	2019年6-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
原材料	13,785.69	22,826.54	23,968.07	25,166.74	26,424.87
燃料和动力	212.63	352.08	369.69	388.17	407.58
工资	607.01	1,155.75	1,234.83	1,318.93	1,384.87
折旧费	268.71	496.22	508.52	508.52	508.52
机物料消耗	176.99	293.06	307.72	323.11	339.26
外加工费	276.50	457.83	480.73	504.77	530.00
制造费用-其他	273.33	452.58	475.21	498.98	523.92

主营业务成本合计	15,600.85	26,034.06	27,344.76	28,709.21	30,119.02
----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

3、费用预测

(1) 营业税费预测

1) 增值税

被评估单位按13%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。

6) 所得税：公司于2018年11月通过高新技术企业复审，获得高新技术企业证书。证书编号为GR201833003782,有效期3年。在此期间，公司按应纳税所得额的15.00%税率计征企业所得税。

按上述税率预测税金及附加以及企业所得税。

(2) 营业费用估算

我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。人工工资按照基准日人工定员情况，以实际需求的人数及企业规划的人均工资增幅比例预测；差旅费、运输费、包装费等等其他营业费用参照营业费用与营业收入比率估算。

(3) 管理费用估算

我公司管理费用主要包括研发费用、人工工资、办公费、折旧摊销费用等。人工工资按照基准日人工定员情况，以实际需求的人数及企业规划的人均工资增幅比例预测；对折旧摊销费根据固定资产折旧、无形资产摊销预测的数据确定；对办公费、差旅费等其余费用，按照费用形态分别进行预测。

(4) 财务费用估算

我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。

4、其他业务利润预测

我公司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。

5、折旧及摊销预测

我公司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。按照公司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。

6、净利润预测结果

项目	2019 年 6-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年及 以后
收入	19,357.34	32,052.16	33,655.06	35,338.18	37,104.80	37,104.80
成本	15,600.85	26,034.06	27,344.76	28,709.21	30,119.02	30,119.02
税金及附加	201.02	337.57	334.43	342.27	345.56	345.56
营业费用	369.29	614.83	645.58	677.86	711.75	711.75
管理费用	1,803.40	2,984.04	3,125.55	3,265.41	3,412.23	3,412.23
财务费用						
其它业务利润	439.68	728.04	764.44	802.67	842.80	842.80
营业利润	1,822.47	2,809.69	2,969.19	3,146.11	3,359.04	3,359.04
加：营业外收入						
减：营业外支出						
利润总额	1,822.47	2,809.69	2,969.19	3,146.11	3,359.04	3,359.04
减：所得税	97.13	246.56	261.81	280.21	303.61	303.61
净利润	1,725.34	2,563.13	2,707.38	2,865.90	3,055.43	3,055.43

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)：



二〇一九年六月十三日

(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, appearing to be '王帅尔' (Wang Shuer), written over the text '法人代表或授权人(签字):'.

二〇一九年六月十三日