本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海机电股份有限公司拟协议受让上海老港申菱电子电缆有限公司100%股权所涉及的股东全部权益价值资产评估报告

东洲评报字【2020】第0325号

（报送备案审核稿）

上海东洲资产评估有限公司

2020年04月27日

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

声　　明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们未对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

（目录）

目录 3
摘要 4
正文 8
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 8
（一） 委托人概况 8
（二） 被评估单位概况 8
（三） 委托人与被评估单位之间的关系 14
（四） 其他资产评估报告使用人 15
二、 评估目的 15
三、 评估对象和评估范围 15
四、 价值类型及其定义 23
五、 评估基准日 23
六、 评估依据 23
（一） 经济行为依据 23
（二） 法律法规依据 24
（三） 评估准则依据 25
（四） 资产权属依据 26
（五） 评估取价依据 26
（六） 其他参考资料 27
七、 评估方法 28
（一） 评估方法概述 28
（二） 评估方法的选择 28
（三） 成本法（资产基础法）介绍 29
（四） 收益法介绍 36
八、 评估程序实施过程和情况 39
九、 评估假设 41
（一） 基本假设 41
（二） 一般假设 42
（三） 收益法评估特别假设 42
十、 评估结论 43
（一） 相关评估结果情况 43
（二） 评估结果差异分析及最终评估结论 44
（三） 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明 44
（四） 关于评估结论的其他考虑因素 45
（五） 评估结论有效期 45
（六） 有关评估结论的其他说明 45
十一、 特别事项说明 46
十二、 评估报告使用限制说明 52
十三、 评估报告日 53

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

上海机电股份有限公司拟协议受让上海老港申菱电子电缆有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0325 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海机电股份有限公司

被评估单位：上海老港申菱电子电缆有限公司

评估目的：拟协议受让股权

经济行为：根据上海电气集团股份有限公司相关决议和上海机电股份有限公司相关决议，上海机电股份有限公司拟协议受让上海电气投资有限公司所持有的上海老港申菱电子电缆有限公司100%股权

评估对象：被评估单位股东全部权益价值

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值403,944,475.38元，负债合计账面价值353,491,479.81元，股东全部权益50,452,995.57元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2019年12月31日

评估方法：采用收益法和资产基础法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币12,700万元。大写人民币：壹亿贰仟柒佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2020 年 12 月 30

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1、被评估单位截至评估基准日拥有 1 项土地使用权，账面值为零。取得上海市房地产权证（沪房地南字（2005）第 014496 号），登记日期为 2005 年 9 月 14 日，权证面积为 23330m^2，信息如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	开发程度	账面价值（元）
沪房地南字（2005）第 014496 号	老港镇中港村 1298 号	1996 年	集体工业	六通一平	0.00

虽然被评估单位获得上述权证，但是评估人员在实际查证过程中发现其每年有缴纳土地租赁费的记录，再进一步查证土地取得来源和对应权利，发现总共 23330 平方米集体土地使用权，最初来源于四份合同，四份合同记载的面积分别为：5115 平方米（A 幅土地）、6905 平方米（B 幅土地）、9560 平方米（C 幅土地）和 1747 平方米（D 幅土地），合计 23327 平方米（但汇总比房地产权证记载面积少 3 平方米）。每份合同约定的权利义务都不同。

从被评估单位 2005 年取得的房地产权证和基准日实际占有、使用的情况看，其已经取得的 23330 平方米集体土地使用权按现时情况看：A 幅土地从未缴纳过租赁费，老港镇默认其已经取得集体土地使用权；B 幅土地 2015 年以前曾支付租赁费，但自 2015 年后就一直未缴纳租赁费，评估人员分析认为即使老港镇默认其已经获得集体土地使用权，但没有书面文件证明老港镇放弃了原协议约定的权利；而 C 幅和 D 幅土地目前仍在缴纳土地租赁费，故判断 BCD 这三块土地仍是实质性租赁。

根据被评估单位出具的土地情况说明，四幅土地情况如下：

土地名称	土地面积	取得情况
A 幅土地	5,115m^2	已取得完全土地使用权
B 幅土地	6,905m^2	2015 年后未缴纳租赁费
C 幅土地	9,560m^2	仍然缴纳租赁费

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

D 幅土地	1,747m^2	仍然缴纳租赁费
合计	23,327m^2（比房地产权证记载面积少 3 平方米）	

本次根据被评估单位提供的土地情况说明，本次经综合分析、判断作出如下评估方案，即：A 地块采用成本逼近法进行评估，B 地块、C 地块、D 地块实质为租赁性质，故本次资产基础法评估中不单独评估作价。收益法评估中对管理层按现时资产使用做出的盈利预测进行了适当调整，即未来年度盈利预测在管理费用—其他费用中按照基准日土地市场价格合理计算考虑了 B 地块、C 地块、D 地块客观应承担的租赁成本。

对于 B 地块（6905 平方米），虽其自 2015 年后未缴纳过租赁费，但评估人员在收益法预测中自 2020 年起对该地块按照客观公允的价值考虑其租赁费。

对于 C 地块（9560 平方米）、D 地块（1747 平方米），该两幅地块合计面积 16.98 亩，由被评估单位与上海老港资产管理有限公司于 2015 年 1 月 13 日签订了土地租赁协议。协议约定土地租赁期限为 5 年，自 2015 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止，租赁费为每年每亩人民币 4600 元，年租赁费合计为人民币 78108 元。企业历史年度一直根据该协议约定金额缴纳该两幅地块的租赁费用，并在管理费用—其他费用中核算。本次收益法评估参考该协议约定，即 2019 年 12 月 31 日合同到期后，自 2020 年起在收益法预测中对上述两幅地块按照集体土地使用权市场公允价值考虑其租赁成本，与 B 地块评估处理方法保持一致，提请报告使用者注意。

2、上述四幅土地相邻，连成一体，坐落于老港镇中港村 1298 号，地上已建有工业厂房，建筑物面积为 23,179.61 平方米。因被评估单位无法区分每单幅土地的宗地位置和地上相应的建、构筑物明细。评估人员亦无法核实本次委评的房屋建筑物是否建在四幅相邻土地的红线上，且权证记载并未区分 ABCD 四宗地块，故本次评估将其四处宗地视同一体，未考虑任何单独一宗地块是否涉及地上建筑物的跨红线建造瑕疵。

3、经向被评估单位沟通了解，租赁土地到期后，上海老港申菱电子电缆有限公司会以租赁形式继续使用，故本次评估未考虑土地租赁年限对地上建、构筑物估值的影响。

4、截至评估基准日，被评估单位拥有的房屋建筑物面积合计为 23,179.61 平方米，其中有证面积为 19,560.10 平方米，无证面积 3,619.51 平方米。有证的房屋面积根据权证记载数据确定，无证房屋面积均由企业提供，并由评估人员清查核实后确认，若将来与权威测绘部门不一致，以测绘部门的实测结果为准。本次评估未考虑产权瑕疵

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

对估值的影响，提请报告使用者注意。

5、截至评估基准日，上海老港申菱电子电缆有限公司为高新技术企业，证书取得日期为 2019 年 10 月 28 日，有效期 3 年，至 2022 年 10 月 27 日到期。考虑其历史年度已有续期高新技术企业认证的前例，证书有效期截止后，按企业现有的条件，在高新技术认定条件不变的前提下，企业未来申请续延不存在障碍。故本次收益法预测中，未来年度所得税率取值 15%。

6、被评估单位上海老港申菱电子电缆有限公司与委托人上海机电股份有限公司子公司上海三菱电梯有限公司存在一定的关联交易，上海三菱电梯有限公司按照统一的协作价格与各家电梯组件供方签订合同，上海老港申菱电子电缆有限公司作为供方之一，其关联交易价格与其他供方价格一致。本次评估复核了被评估单位管理层提交的盈利预测，是在现有关联交易经营模式不发生重大改变前提下编制的，除对上述土地使用权租赁成本的市场化调整外，其他预测数据采信了被评估单位提供的数据，未作调整，对此提请报告使用人关注。

7、经与管理层沟通，本次评估报告结论中，适当考虑了本次疫情的影响。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

上海机电股份有限公司拟协议受让上海老港申菱电子电缆有限公司100%股权所涉及的股东全部权益价值

资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0325 号

正文

上海机电股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对上海机电股份有限公司拟协议受让上海老港申菱电子电缆有限公司 100%股权所涉及的上海老港申菱电子电缆有限公司股东全部权益于 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

公司名称：上海机电股份有限公司（证券代码：600835）

统一社会信用代码：91310000607262023Q

企业类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区北张家浜路 128 号

法定代表人：陈嘉明

注册资本：人民币壹拾亿贰仟贰佰柒拾叁万玖仟叁佰零捌元

成立日期：1994 年 02 月 24 日

营业期限：自 1994 年 02 月 24 日至无固定期限

经营范围：机电一体化产品、设备的设计、生产，销售自产产品，提供相关售后服务；以上同类商品及技术的批发、进出口，并提供相关配套服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）被评估单位概况

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

公司名称：上海老港申菱电子电缆有限公司

统一社会信用代码：913101151339185795

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：浦东新区老港镇同强路8号

法定代表人：阮为民

注册资本：人民币叁仟万元整

成立日期：1993年03月03日

营业期限：自1993年03月03日至2038年03月02日

经营范围：制造、加工、销售控制柜及电梯，自动扶梯的电子元器件、配套件和电线、电缆；电梯销售、技术咨询服务；从事货物及技术的进出口业务；生产和销售电子产品、电器产品、灯具、照明电器、普通机械，道路货物运输 。【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】

1.公司历史沿革及股东结构

（1）1993年3月，上海老港申菱电子电缆有限公司成立

被评估单位成立于1993年03月03日，注册资本为人民币300.00万元，其中上海信昌实业总公司出资人民币 165.00 万元，南汇县老港工业公司出资人民币 135.00 万元。

成立时，被评估单位股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海信昌实业总公司	165.00	55.00
南汇县老港工业公司	135.00	45.00
合计	300.00	100.00

（2）1998年6月，新增股东上海申菱经济发展有限公司，注册资本增至人民币400.00万元

1998年6月30日，根据《上海老港申菱电子电缆有限公司股份转让协议书》，南汇县老港工业公司将持有的45%股权人民币 135.00 万元转让给上海申菱经济发展有限公司，同时新增注册资本人民币100.00万元，其中上海信昌实业总公司新增注册资本人民币55.00万元，上海申菱经济发展有限公司新增注册资本人民币45.00万元。

变更后，被评估单位股权结构如下：

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海信昌实业总公司	220.00	55.00
上海申菱经济发展有限公司	180.00	45.00
合计	400.00	100.00

上述出资已经上海华惠会计师事务所出具的“华验内字98第2055号”验资报告验证。

（3）1999年8月，新增股东上海晶诚经济发展合作公司

1999年8月2日，根据《上海老港申菱电子电缆有限公司董事会关于股本转让事项的特别会议决议》，上海信昌实业总公司将持有的55%股权人民币220.00万元、上海申菱经济发展有限公司将持有的45%股权中的35%股权人民币140.00万元一并转让给上海晶诚经济发展合作公司。

变更后，被评估单位股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海晶诚经济发展合作公司	360.00	90.00
上海申菱经济发展有限公司	40.00	10.00
合计	400.00	100.00

上述出资已经上海华晖审计事务所出具的“（1999）第80号”验资报告验证。

（4）2000年5月，注册资本增至人民币800.00万元

2000年5月18日，根据第三届第一次董事会决议和修订后的章程，新增注册资本人民币400.00万元，其中上海晶诚经济发展合作公司新增注册资本人民币360.00万元，上海申菱经济发展有限公司新增注册资本人民币40.00万元。

变更后，被评估单位股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海晶诚经济发展合作公司	720.00	90.00
上海申菱经济发展有限公司	80.00	10.00
合计	800.00	100.00

上述出资已经上海华晖会计师事务所出具的“华会验【2000】第329号”验资报告验证。

（5）2000年7月，股东变更为上海晶诚经济发展合作公司、上海信昌实业总公司

2000年7月25日，根据股权转让协议书，上海申菱经济发展有限公司将持有的10%股权人民币80.00万元转让给上海信昌实业总公司。

变更后，被评估单位股权结构如下：

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海晶诚经济发展合作公司	720.00	90.00
上海信昌实业总公司	80.00	10.00
合计	**800.00**	**100.00**

（6）2001 年，股东变更为上海晶诚经济发展合作公司、上海菱工实业公司

2001 年 12 月 25 日，根据股份转让协议书，上海信昌实业总公司将持有的 10%股权人民币 80.00 万元转让给上海菱工实业公司。

变更后，被评估单位股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海晶诚经济发展合作公司	720.00	90.00
上海菱工实业公司	80.00	10.00
合计	**800.00**	**100.00**

（7）2007 年 5 月，注册资本增至人民币 1,500.00 万元

2007 年 5 月 28 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，新增注册资本人民币 700.00 万元，其中上海晶诚经济发展合作公司新增注册资本人民币 630.00 万元，上海菱工实业公司新增注册资本人民币 70.00 万元。

变更后，被评估单位股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海晶诚经济发展合作公司	1,350.00	90.00
上海菱工实业公司	150.00	10.00
合计	**1,500.00**	**100.00**

上述出资已经上海上审会计师事务所出具的“沪审事业【2007】3722 号”验资报告验证。

（8）2008 年 4 月，注册资本增至人民币 3,000.00 万元

2008 年 4 月 18 日，根据股东会决议和修改后的章程规定，新增注册资本人民币 1,500.00 万元，其中上海晶诚经济发展合作公司新增注册资本人民币 1,350.00 万元，上海菱工实业公司新增注册资本人民币 150.00 万元。

变更后，被评估单位股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海晶诚经济发展合作公司	2,700.00	90.00
上海菱工实业公司	300.00	10.00
合计	**3,000.00**	**100.00**

上述出资已经上海上审会计师事务所出具的“沪审事业【2008】3022 号”验资报告验证。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（9）2014 年 9 月，退出股东上海菱工实业公司

2014 年 9 月 5 日，根据《上海老港申菱电子电缆有限公司股权转让协议》，上海菱工实业公司将持有的 10%股权人民币 300.00 万元转让给上海晶诚经济发展合作公司。

变更后，被评估单位股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海晶诚经济发展合作公司	3,000.00	100.00
合计	**3,000.00**	**100.00**

（10）2015 年 4 月，股东变更为上海菱工实业公司

2015 年 4 月，根据《上海老港申菱电子电缆有限公司股权转让协议》，上海晶诚经济发展合作公司将持有的100%股权人民币3,000.00万元转让给上海菱工实业公司。

变更后，被评估单位股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海菱工实业公司	3,000.00	100.00
合计	**3,000.00**	**100.00**

（11）2017 年 5 月，股东变更为上海电气投资有限公司

2017 年 5 月 10 日，根据《股权转让协议》，上海菱工实业公司将持有的 100%股权人民币 3,000.00 万元转让给上海电气投资有限公司。

根据被评估单位提供的银信评报字（2016）沪第 1306 号资产评估报告，上海电气投资有限公司以 9,856.90 万元的交易定价，收购上海老港申菱电子电缆有限公司100%股权。

变更后，被评估单位股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海电气投资有限公司	3,000.00	100.00
合计	**3,000.00**	**100.00**

截至评估基准日，被评估单位股权结构未发生变化。

2.公司概况

上海老港申菱电子电缆有限公司创建于 1989 年，主要生产电梯电器部件和电线电缆。被评估单位目前有 30 年专业制造半导体发光器件的经验，在国内将（LED）半

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

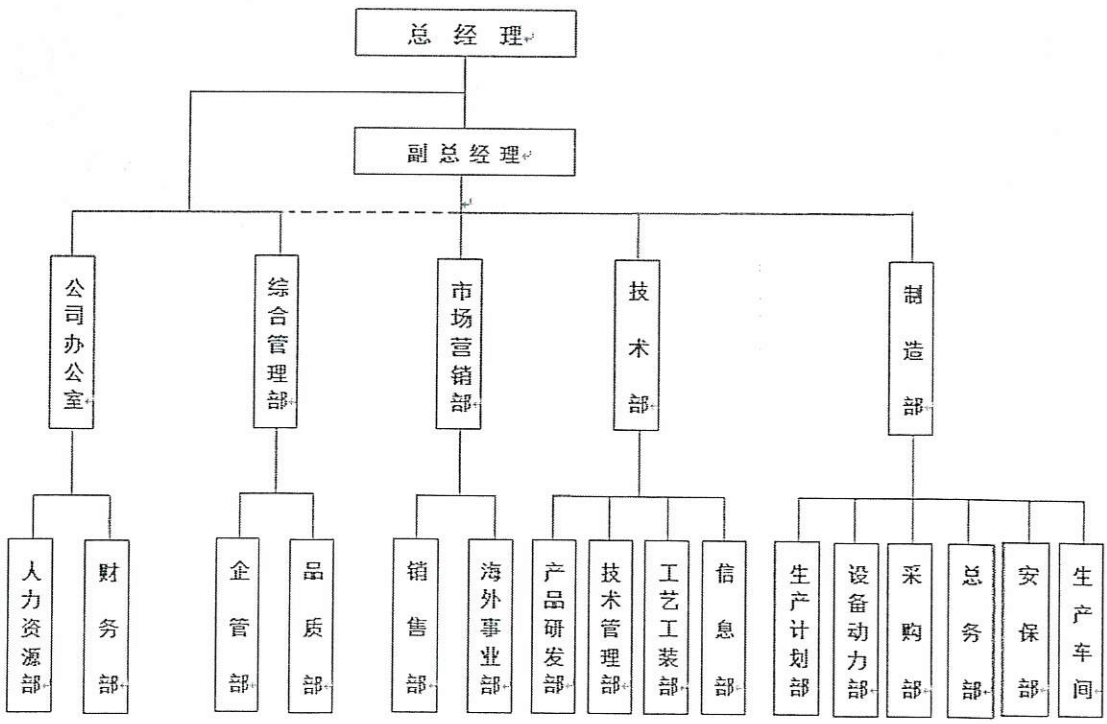
导体发光技术应用于电梯运行的信号指示，为众多电梯厂设计开发了轿厢操纵箱、层楼显示器、按钮、召唤、方向灯、应急灯，以及电梯专用电线电缆、光纤电缆等系列产品。

被评估单位 4 次获上海市高新技术企业，产品被列为上海市级星火计划项目、火炬计划项目等，获上海市优秀科技产品、市级优秀新产品及全国“星火杯”创造发明竞赛金奖；操纵箱、显示器、召唤等产品被授予“上海名牌”产品及“上海市著名商标”称号，获得专利 40 多项。

目前被评估单位拥有占地面积 23300 平方米、员工 500 多人，具有较强的自主开发能力，是全国电梯配套行业的骨干企业之一。

上海老港申菱电子电缆有限公司主要业务来自关联方上海三菱电梯有限公司，上海三菱电梯有限公司按照统一的协作价格与各家电梯组件供方签订合同，作为供方之一的上海老港申菱电子电缆有限公司同样遵循统一价格体系。

3.公司组织架构



4.公司资产、负债及财务状况

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

被评估单位近年财务状况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额	27,974.33	37,014.19	40,394.45
负债总额	17,644.25	22,355.55	35,349.15
所有者权益	10,330.08	14,658.64	5,045.30

项目 \ 年份	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	53,748.28	58,298.01	59,766.78
利润总额	4,808.37	4,990.41	4,390.99
净利润	4,159.31	4,254.85	3,856.08

上述数据摘自于上海锦航会计师事务所有限责任公司出具的 2017 年审计报告“沪锦航会报（2018）第 0187 号”，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的本次专项审计报告“信会师报字[2020]第 ZA50976 号”（2018 年、2019 年），上述审计报告均为无保留意见。

被评估单位执行企业会计准则，主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率（%）
企业所得税	应纳税所得额	15
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13、16
城建税、教育费附加及地方教育费附加税率	流转税额	1、3、1

（1）2019 年 10 月 28 日被评估单位取得证书编号为 GR201931001890 的高新技术企业认定证书，有效期为 3 年，2020 年至 2022 年期间实际执行高新技术企业的优惠企业所得税率 15%。

(2)根据财政部、税务总局、科技部（财税【2018】99 号）《关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》相关规定，企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间，再按照实际发生额的 75%在税前加计扣除。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

委托人与被评估单位在本次经济行为交易之前无产权隶属关系，但其共同为上海电气（集团）总公司为实际控制人下属的企业。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、 评估目的

根据上海电气集团股份有限公司相关决议和上海机电股份有限公司相关决议，上海机电股份有限公司拟协议受让上海电气投资有限公司所持有的上海老港申菱电子电缆有限公司100%股权。本次评估目的是反映上海老港申菱电子电缆有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该协议受让之经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值403,944,475.38元，负债合计账面价值353,491,479.81元，股东全部权益50,452,995.57元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值已经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号信会师报字[2020]第ZA50976号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、在建工程、无形资产及递延所得税资产等，具体情况如下：

1、流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产组成。存货有原材料、在产品（自制半成品）、产成品（库存商品）以及发出商品。其中原材料和产成品主要为电梯配件、电线电缆等电梯零部件，发出商品包含市场发出产品和三菱电梯发出产品。

2、固定资产—房屋构建筑物类

根据资产申报资料，被评估单位拥有固定资产—房屋建筑物类共10项，位于上海市浦东新区老港镇中港村1298号，建筑面积合计为23,179.61m^2。该10项建筑物合计账面原值15,984,681.00元，合计账面净值827,920.08元。具体明细如下：

房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m^2	账面价值（元）	
						原值	净值
1	南2005014496-11	电器电缆车间	钢混	1997/2/1	5,107.80	2,715,403.00	130,339.34
2	南2005014496-12	办公楼	混合	1997/2/1	1,500.00	1,642,981.00	78,863.09
3	南2005014496-21	南办公大楼	混合	1978/1/1	2,373.00		
4	南2005014496-22	电缆生产车间	钢结构	2000/7/1	3,523.71	1,440,500.00	69,144.00
5	南2005014496-23	钣金车间(新建)	钢结构	2002/1/1	2,327.00	791,210.00	37,978.08
6	南2005014496-24	仓库电缆加工车间	钢混	2004/5/1	6,234.26	7,161,708.00	404,417.37
7	南2005014496-25	综合缆	混合	2002/1/1	2,027.84	1,830,642.00	87,870.82
8	无权证	配电间	混合	1997/2/1	16.00	35,757.00	1,716.34
9	无权证	配电间（电缆生产车间内）		2000/7/1		366,480.00	17,591.04
10	无权证	门卫	混合	2002/1/1	70.00		
累计					23,179.61	15,984,681.00	827,920.08

根据资产申报资料，被评估单位拥有固定资产—构筑物及其他辅助设施共7项，坐落于上海市浦东新区老港镇中港村1298号，该7项构筑物合计原值494,191.31元，合计账面净值23,721.19元。具体明细如下：

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

构筑物及其他

序号	名称	结构	建成年月	面积、体积	账面价值（元）	
					原值	净值
1	场地	砼	1997/2/1	9,400.00m^2	150,101.00	7,204.85
2	厂区水泥场地		1984/12/1		160,196.31	7,689.42
3	下水道花坛		1997/2/1		148,857.00	7,145.14
4	围墙	砖砌	1984/12/1	693.00m^2	35,037.00	1,681.78
5	围墙	铸铁	1997/2/1	631.40m^2		
6	厂区绿化		1997/2/1	2,000.00m^2		
7	电器车间车棚	彩钢板	2004/2/1	285.00m^3		
累计				13,009.40 m^2	494,191.31	23,721.19

截至评估基准日，经勘查，以上房产均由被评估单位自主经营使用。

3、固定资产-设备类

根据资产申报资料，被评估单位拥有固定资产—设备类共 1090 台（套，辆），按其不同用途分为机器设备、运输设备和电子设备及其他三类，安置于企业厂区及各科室内，其中：

（1）机器设备 478 台（套），主要有：激光切割机、贴片机、全自动网板印刷机、数控冲床、数控多工位冲床、自动螺柱焊接机、螺柱焊机器人系统、压铆机、全自动端子压接机、自动铣刀分板机、去毛刺机、数控折弯机、按钮自动装配流水线、扁电缆流线、全自动切线剥皮机、自动插件机、挤出机组、70 高速挤出机、150 塑料挤出机组、悬臂单绞机、双色塑料挤出机组、高束光学检查机等，主要分布于各厂房内。

（2）运输设备 9 辆，主要有小型客车 3 辆别克商务车、帕萨特汽车、奥迪轿车；中型客车 3 辆江铃全顺、客车汇众；货车 3 辆江铃货车、尼桑厢式货车等。

（3）电子设备及其他设备 603 台（套），主要有：绝缘厚度测试仪、照度仪、工频耐压仪、回流炉温度测试仪、智能安规综合分析仪、透光率测试仪、线束测试仪、成像亮度计、色差计、多模免缠绕插回损仪、数据采集器、大副面扫描仪、电子扫描板、冰箱、复印机、数码相机、理光数码工程机、投影仪以及一批服务器、磁盘阵列、交换机、电脑、空调、打印机等，主要分布于各科室内。

经清查发现：

（1）在机器设备明细表中有 44 台设备已计提减值准备，该类设备目前已闲置堆

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

放在各仓库内。

（2）在机器设备明细表中有 3 台设备处于闲置状态，该类设备目前已闲置堆放在各仓库内。

（3）在电子设备明细表中有 1 台设备已计提减值准备，该设备目前已闲置堆放在仓库内。

（4）在运输设备明细表中序号 9#“奥迪轿车 FV7281FCVIG”，该车系由上海老港化工工业区经济发展有限公司赠送，没入固定资产账，2016 年按净额值入账。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面未记录的土地使用权、专利、软件著作权、注册商标等。

1、无形资产-土地使用权

根据被评估单位资产申报资料，被评估单位持有无形资产—土地使用权共 1 宗，土地坐落于上海市浦东新区老港镇中港村 1298 号，账面值为 0.00 元，无形资产—土地使用权状况和账面值如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	开发程度	面积㎡	账面价值(元)
沪房地南字（2005）第 014496 号	老港镇中港村 1298 号	1996 年	集体工业	六通一平	5,115.00	0.00

虽然被评估单位获得上述权证，但是评估人员在实际查证过程中发现其每年有缴纳土地租赁费的记录，再进一步查证土地取得来源和对应权利，发现总共 23330 平方米集体土地使用权，最初来源于四份合同，四份合同记载的面积分别为：5115 平方米（A 幅土地）、6905 平方米（B 幅土地）、9560 平方米（C 幅土地）和 1747 平方米（D 幅土地），合计 23327 平方米（但汇总比房地产权证记载面积少 3 平方米）。每份合同约定的权利义务都不同。

各幅土地使用权取得的具体情况：

A、5115 平方米土地使用权

源于 1996 年 9 月与老港镇中港村委会签订的“关于中港铸造厂资产转让协议”。与土地取得的主要条款如下：老港镇中港村委会同意将位于被评估单位西侧的中港铸

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

造厂厂房 1500 平方米、厂区占地 5115 平方米的土地使用权及用电量 180KV 设施的资产转让给被评估单位，作价 224 万元，分 14 年付清。自 1996 年 9 月至 2010 年 8 月 31 日，每年付 16 万元。

该份协议除老港镇中港村委会盖章外，其上级主管部门：南汇县老港镇人民政府也在协议上盖章。至评估基准日，被评估单位付清全部 224 万元。

B、6905 平方米土地使用权

源于南汇县老港工业公司（当年被评估单位 45%的股东）与上海申菱经济发展有限公司于 1998 年 9 月签订的股权转让协议，协议主述南汇县老港工业公司将被评估单位 45%的股份作价 492.03 万元转让给海申菱经济发展有限公司，但南汇县老港工业公司在收到全部转让款前，有义务对被评估单位已完工的全部房屋办理房地产所有权和土地使用权证。协议还提及，当时被评估单位使用的土地 12020 平方米，在取得土地使用权证后，除上述 A 项列示的 5115 平方米土地使用权外，剩余 6905 平方米每年需要“按政府部门规定的相应的土地使用费标准的下限交付土地使用费（原文摘录）”，实际操作中，签订后至 2014 年每年按平方米 4 元缴纳，每年 27620 元，2015 年开始没有缴纳。

C、9560 平方米土地使用权

最初源于南汇县老港镇经济联合社与被评估单位于 1999 年 10 月签订的“厂房及供电设施转让协议”。协议约定南汇县老港镇经济联合社将共计 20 幢厂房转让给被评估单位。这些厂房占用的土地面积共计 9560 平方米的土地使用权，在厂房转让时就取得房地产权证，证号分别为沪房地南汇字（1997）第 001115 号和 001116 号，目前信息仅能见到权证号。

由于土地使用权并不在转让范围内，南汇县老港镇经济联合社与被评估单位又签订了一份协议书，约定自 2000 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日 15 年，每年每平方米按人民币 4 元支付土地使用费，每年共支付 38240 元。

2014 年后，前述协议到期，被评估单位与上海老港资产管理有限公司就该幅 9560 平方米土地使用权及下述 D 列示的 1747 平方米土地使用，签订了 5 年（自 2015 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日）的租赁合同，按每亩 4600 元/年缴纳租赁费。到期前若其不再注册在老港镇，则上海老港资产管理有限公司有权单方终止租赁协议。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

D、1747平方米土地使用权

最初源于老港镇人民政府与被评估单位于2000年6月签订的“协议书”，协议书述甲方长期租用1747平方米土地，自2000年7月1日起，按每平方米每年4元计，每年缴纳租金7000元整。

2015年，1747平方米与C项述9560平方米土地使用权，合并为一份租赁合同，共计16.98亩，重新与上海老港资产管理有限公司签订土地租赁协议，按每亩4600元/年缴纳租赁费，至2019年12月31日。

被评估单位的土地租赁费均按协议约定的金额，每年上交给上海老港资产管理有限公司，上海老港资产管理有限公司出具娱乐业、文化体育业统一发票给被评估单位。

结合管理层访谈，从土地租赁费缴纳情况看：A幅土地从未缴纳过租赁费，老港镇默认其实际已经取得集体土地使用权；B幅土地自2015年后未缴纳租赁费，看似老港镇也同样默认其取得集体土地使用权，但没有书面文件证明老港镇放弃了原协议约定的土地租赁权利；C幅和D幅土地当前仍然在缴纳土地租赁费。

2、无形资产—其他无形资产

（1）根据企业申报资料，截至评估基准日，被评估单位拥有的无形资产—专利明细如下：

序号	专利名称	专利类型	专利号	申请日	状态
1	一种光纤电缆线	实用新型	ZL201020110874.X	2010/2/9	专利权维持
2	电梯用光纤通讯随行电缆结构	实用新型	ZL201020110857.6	2010/2/9	专利权维持
3	一种电梯用操作盘	实用新型	ZL201020110845.3	2010/2/9	专利权维持
4	触摸式电梯用操作盘	实用新型	ZL201020110843.4	2010/2/9	专利权维持
5	电梯用触摸式显示屏操作盘	实用新型	ZL201020110844.9	2010/2/9	专利权维持
6	一种电梯用厅外召唤盒壳体	实用新型	ZL201020110872.0	2010/2/9	专利权维持
7	一种电梯按钮	实用新型	ZL201020113160.4	2010/2/11	专利权维持
8	一种电梯按钮	实用新型	ZL201020113159.1	2010/2/11	专利权维持
9	一种电梯按钮安装块	实用新型	ZL201020113158.7	2010/2/11	专利权维持
10	一种电梯按钮	实用新型	ZL201020113161.9	2010/2/11	专利权维持
11	一种超薄型电梯双色按钮	实用新型	ZL201220088432.9	2012/3/9	专利权维持
12	高速电梯用扁形随行电缆结构	实用新型	ZL201220088414.0	2012/3/9	专利权维持
13	一种挂壁式电梯召唤显示器	实用新型	ZL201220086500.8	2012/3/9	专利权维持
14	一种电梯用光纤通讯随行电缆结构	实用新型	ZL201220086462.6	2012/3/9	专利权维持
15	一种电梯用轻型随行电缆结构	实用新型	ZL201220086453.7	2012/3/9	专利权维持
16	一种电梯用纵向阻水随行电缆结构	实用新型	ZL201220086256.5	2012/3/9	专利权维持

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

17	一种高速电梯用扁形随行电缆结构	实用新型	ZL201220086464.5	2012/3/9	专利权维持
18	一种船舶升降梯专用随行扁型电缆	实用新型	ZL201320853943.X	2013/12/23	专利权维持
19	消防电梯用操纵箱	发明	ZL201410166314.9	2014/4/23	专利权维持
20	消防电梯用操纵箱	实用新型	ZL201420201672.4	2014/4/23	专利权维持
21	一种电梯运行方向指示灯	实用新型	ZL201420321323.6	2014/6/16	专利权维持
22	电梯运行方向指示灯	实用新型	ZL201420321341.4	2014/6/16	专利权维持
23	一种电梯显示器	实用新型	ZL201420351002.0	2014/6/27	专利权维持
24	一种电梯操纵箱	实用新型	ZL201420352548.8	2014/6/27	专利权维持
25	电梯方向灯	外观设计	ZL201430206995.8	2014/6/27	专利权维持
26	一种电梯的报知器	实用新型	ZL201420492408.0	2014/8/29	专利权维持
27	一种新型电梯按钮	实用新型	ZL201420749038.4	2014/12/3	专利权维持
28	电梯按钮	外观设计	ZL201430494737.4	2014/12/3	专利权维持
29	一种电梯用防水分支箱	实用新型	ZL201620841948.4	2016/8/5	专利权维持
30	一种电梯运行方向指示灯	实用新型	ZL201620976285.7	2016/8/29	专利权维持
31	电梯方向灯（DF177）	外观设计	ZL201630445136.3	2016/8/30	专利权维持
32	电梯方向灯（DF178）	外观设计	ZL201630446114.9	2016/8/30	专利权维持
33	电梯方向灯（DF175）	外观设计	ZL201630459031.3	2016/8/31	专利权维持
34	一种薄板型电梯运行方向指示灯	实用新型	ZL201720406658.1	2017/4/18	专利权维持
35	一种无底盒电梯运行方向灯	实用新型	ZL201720406700.X	2017/4/18	专利权维持
36	电梯方向灯（长条型）	外观设计	ZL201730130776.X	2017/4/18	专利权维持
37	电梯方向灯（圆型）	外观设计	ZL201730130777.4	2017/4/18	专利权维持
38	一种新型电梯方向灯	实用新型	ZL201720455451.3	2017/4/27	专利权维持
39	一种壁挂式梯号信息指示铭牌	实用新型	ZL201720455452.8	2017/4/27	专利权维持
40	梯号指示名牌	外观设计	ZL201730147901.8	2017/4/27	专利权维持
41	电梯运行预报灯（DF417）	外观设计	ZL201730147902.2	2017/4/27	专利权维持
42	一种用于线盘装卸、运输、摆放的 AGV 小车	发明	2017109050921	2017/9/29	等待实审提案
43	一种用于线盘装卸、运输、摆放的 AGV 小车	实用新型	ZL201721266942.X	2017/9/29	专利权维持
44	AGV 运输车	外观设计	ZL201730468874.4	2017/9/29	专利权维持
45	电梯方向灯(DF423)	外观设计	ZL201830162219.0	2018/4/19	专利权维持
46	电梯方向灯(DF422)	外观设计	ZL201830162220.3	2018/4/19	专利权维持
47	电梯方向灯(DF425)	外观设计	ZL201830162221.8	2018/4/19	专利权维持
48	电梯方向灯(DF424)	外观设计	ZL201830162185.5	2018/4/19	专利权维持
49	一种薄型双色发光型电梯按钮	实用新型	ZL201820596301.9	2018/4/25	专利权维持
50	一种壁挂式无底盒电梯显示器	实用新型	ZL201821635267.8	2018/10/9	专利权维持
51	电线电缆挤塑机机头电动拆装装置	实用新型	2019206955226	2019/5/16	等待实审提案
52	电梯方向灯	外观设计	201930496804.9	2019/9/11	等待实审提案
53	电梯方向灯	外观设计	201930496523.3	2019/9/10	等待实审提案
54	电梯方向灯	外观设计	201930357648.8	2019/7/6	专利权维持
55	一种薄型电梯操纵箱	外观设计	201921496155.3	2019/9/11	等待实审提案
56	一种适用于电器产品自动组装流水线用的弹簧分离输送装置	发明	201910741838.9	2019/8/13	等待实审提案
57	一种适用于电器产品自动组装流水	实用新型	201921304647.8	2019/8/13	等待实审提案

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

	线用的弹簧分离输送装置				
58	一种用于扁型电缆的盘卷、移载系统及使用方法	发明	201910940349.6	2019/9/30	等待实审提案
59	一种用于扁型电缆的盘卷、移载系统	实用新型	201921653582.8	2019/9/30	等待实审提案
60	一种扁电缆线盘移载装置	实用新型	201921691507	2019/10/11	等待实审提案
61	一种扁型电缆卷盘装置	实用新型	201921691508.5	2019/10/11	等待实审提案
62	一种扁电缆盘卷机	实用新型	201921691509.X	2019/10/11	等待实审提案

其中，序号 42#、序号 51#—53#、序号 55#—62#专利处于等待实审提案状态，其余专利目前均在正常使用。

（2）根据企业申报资料，截至评估基准日，被评估单位拥有的无形资产—软件著作权明细如下：

序号	软件名称	登记号	首次发表日期
1	点阵显示模块控制程序软件 V1.0	2019SR0135945	2018/12/4
2	电子到站钟语言播放控制程序软件 V2.0	2019SR0157299	2018/11/30
3	电子到站钟语音播放控制程序软件 V1.0	2014SR109716	2013/6/20

上述 3 项软件著作权目前均在正常使用中。

（3）根据企业申报资料，截至评估基准日，被评估单位拥有的无形资产—商标明细如下：

序号	商标注册人	图标	注册号	国际分类	注册日	申请状态
1	上海老港申菱电子电缆有限公司	LGSL	第 794557 号	核定使用商品（第 9 类）	2015/11/28	注册
2	上海老港申菱电子电缆有限公司	老港申菱	第 10720074 号	核定使用商品（第 9 类）	2013/6/7	注册
3	上海老港申菱电子电缆有限公司	老港申菱	第 10719990 号	核定使用商品（第 7 类）	2013/6/7	注册
4	上海老港申菱电子电缆有限公司	老港申菱	第 10720105 号	核定使用商品（第 11 类）	2013/6/7	注册
5	上海老港申菱电子电缆有限公司	老港申菱	第 10720118 号	核定使用商品（第 37 类）	2013/6/7	注册
6	上海老港申菱电子电缆有限公司	海菱	第 22239179 号	核定使用商品/服务项目（国际分类：37）	2018/10/21	注册公告
7	上海老港申菱电子电缆有限公司	菱秀	第 22239126 号	核定使用商品/服务项目（国际分类：7）	2018/10/28	注册公告
8	上海老港申菱电子电缆有限公司	菱秀	第 22239157 号	核定使用商品/服务项目（国	2019/1/14	注册公告

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

				际分类：37）		
9	上海老港申菱电子电缆有限公司	海菱	第 22239108 号	核定使用商品/服务项目（国际分类：7）	2019/5/14	注册公告

截至评估基准日，上述专利、软件著作权、商标权属不存在产权纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、 价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

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

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1.《上海电气集团股份有限公司相关决议》；

2.《上海机电股份有限公司相关决议》；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

3.《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；

3.《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；

4.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；

5.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；

7.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

8.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；

9.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

10.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发[1992]36号）；

11.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

12.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

13.《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、证监会、财政部令第36号)；

14.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

15.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

16.《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估[2012]468号）第一部分；

17.《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估〔2018〕353号）；

18.《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

19.国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；

20.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；

21.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；

22.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

23.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

24.《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；

25.《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修订）；

26.《中华人民共和国著作权法》（2010年2月26日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议第二次修订）；

27.其他与评估工作相关的法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
14. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
15. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
16. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
17. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
18. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
19. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
20. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估〔2019〕366号）

（四）资产权属依据

1. 《房地产权证》；
2. 《机动车行驶证》；
3. 《土地使用权证》；
4. 专利权证书或申请通知书；
5. 著作权（版权）证书；
6. 商标注册证书；
7. 重要资产购置合同或记账凭证；
8. 固定资产台账、记账账册等；
9. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
6. 设备网上可予查询的价格信息资料；
7. 房地产相关网站挂牌信息；
8. 《上海市建筑和装饰工程预算定额（SH01-31-2016）》、上海市建筑工程造价信息、《上海市建设工程施工费用计算规则（SHT0-33-2016）》、关于实施建筑业营业税改增值税调整本市建设工程计价依据的通知（沪建市管〔2016〕42号）；
9. 上海市建筑建材业市场管理总站公布的材料价格信息；
10. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；
11. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
12. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
13. 被评估单位提供的行业分析资料及其管理层提供的未来年度经营计划、措施等相关资料；
14. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
15. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
16. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
17. 万得证券投资资讯系统有关资本市场信息资料；
18. 标准普尔全球市场情报有限公司的S&P Capital IQ 资讯平台系统有关资本市场信息资料；
19. 资产评估师清查记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
2. 《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）；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（资产基础法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

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

资产基础法（成本法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法（成本法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

础法（成本法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）成本法（资产基础法）介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金及银行存款，以核实后账面值为评估值；对外币银行存款，按基准日外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值。

2. 应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，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，参照财会上坏账准备的核算方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 预付账款

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

对预付账款的评估，在核实了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，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，结合能够收回相应的资产或权利情况，以核实后账面值作为评估值。

4. 存货

存货包含原材料、在产品（自制半成品）、产成品（库存商品）、发出商品等。具体评估方法如下：

（1）原材料

对原材料，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。对近期采购入库亦不存在积压和损坏等现象，本次评估时对其进行了抽查及和近期购入存货价格进行比对分析差异不大的情况下，账面单价基本反映了存货的现行市价，故以核实后的账面单价和数量确定评估值。

（2）产成品（库存商品）

根据企业产品实际销售价格（不含增值税）扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并根据实际销售状况扣除适当的利润后确定评估单价，并在核实数量后确定评估值。计算公式为：

产成品评估单价=产品销售收入-销售税费及适当利润

=不含税销售单价×(1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)×净利润折减率)

产成品评估值=产成品评估单价×数量

其中：

不含税销售单价：根据相应的合同或近期销售订单确定；

销售费用率、销售税金及附加率、销售利润率：根据审计报告财务数据计算得到。

所得税率：根据被评估单位基准日当年实际适用的所得税率确定。

净利润折减率：一般情况下，对正常销售的产成品净利润折减率按50%考虑。

（3）在产品（自制半成品）

在产品为被评估单位按照上游客户上海三菱电梯有限公司提供的生产订单正在生产中的产品所领用的材料成本、人工成本及相关制造费用。本次评估按照核实后的账

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

面成本，并考虑一定的利润后确定评估值。计算公式为：

在产品评估值＝已入账不含税成本×（1＋毛利/成本）×（1－税金附加率－销售费用率－销售利润率×所得税率－销售利润率×（1－所得税率）×净利润折减率）

（4）发出商品

评估人员通过大额函证的方法确定发出商品的数量。发出商品按产成品评估方法评估。

本次被评估单位涉及的发出商品货物已交付给对方企业并在期后已开具发票，评估人员核查了发货单及基准日期后开票，可以确认产品风险已经转移。故本次评估净利润折减率取0%。

对损坏、变质、不合格、过时淘汰等处于非正常状态的存货按可回收净值确定评估值。

5. 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值，主要为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按核实后账面值确定评估值。

6. 房屋建筑物（构筑物）

通过对被评估单位所涉及的各类房屋建筑物特点、用途以及资料收集情况分析，对自建为主的生产性房屋建筑物、构筑物，主要采用重置成本法评估。

从2016年5月1日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估所涉及的房屋建筑物（构筑物）评估值均不含增值税。

重置成本法介绍：

重置成本法是指以现时条件下房屋建筑物（构筑物）全新状态的重置全价，扣减至评估基准日的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算评估对象价值的一种资产评估方法。计算公式：

评估值＝重置全价－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

或：评估值＝单位面积重置价格×建筑面积×成新率

（1）重置全价的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

建设工程前期及其他费用（不含增值税）和资金成本。

A．建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计建设工程前期及其他费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

B．建设工程前期及其他费用

建设工程前期及其他费用主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

C．资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产合理建设工期或建(构)筑物的合理建设工期，参照评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，假定建设资金在工程建设期内均匀投入计算。计算公式如下：

资金成本=(建筑安装工程重置价+建设工程前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

（2）综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

7. 设备类资产

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。对部分市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用二手设备市场价格评估。

评估值=重置全价-实体性贬值-经济性贬值-功能性贬值

=重置全价×综合成新率

（1）机器设备及其他电子设备

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

A. 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，一般为更新重置价。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号），《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第 50 号），《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）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，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从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置全价中均不含增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定购置价；对没有市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

③资金成本的确定

按照被评估单位固定资产合理建设工期或设备安装调试的合理工期，参照评估基准日正在执行的中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，假定相应的建设资金在合理工期内均匀投入计算。资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

B. 综合成新率的确定

一般设备类资产综合成新率的计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

其中对机器设备和大型电子设备等，通过对设备的技术状况、工作环境、使用状况以及实际运行状况等的清察了解，并依据设备经济寿命年限、已使用年限情况确定其尚可使用年限。

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C. 评估值的确定

评估值＝重置全价×成新率

（2）运输车辆设备

A. 重置全价的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场销售价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

B. 成新率的确定

对于机动运输车辆，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，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

上海市政府在对私车牌照采取公开拍卖方式取得的基础上，从 2004 年 9 月份起，

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

对各企、事业单位的公务车牌照也实行拍卖取得。故在车辆的评估中，拟参照市场行情，考虑公务用车牌照的价值。

车辆牌照费一般按接近评估基准日公务用车牌照拍卖成交价的平均价计。

车辆牌照不计成新率，直接加计入评估值中。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

8. 在建工程

查找设备合同、对照在建工程明细账，进一步了解工程的实体内容和进展情况。

本次评估分别按不同的付款金额和不同的资金占用周期，按银行同期贷款利率加计资金成本。

评估值＝账面已付设备费+运杂费+资金成本

资金成本=已付设备费×年利率×资金占用周期+已付运杂费×年利率×资金占用周期

9. 无形资产

其他无形资产为土地使用权、账外的专利、软件著作权及注册商标等。

（1）土地使用权

根据被评估单位土地使用权的实际状况，本次资产基础法评估时对权证涉及的 A 地块采用成本逼近法进行评估，其他 BCD 三处宗地不单独作价。

成本逼近法是以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上合理的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的方法。计算公式：

土地价格=(土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润＋土地增值收益)×年限修正

（2）专利、软件著作权及商标

被评估单位的商标及专利实用性较强，研发后直接运用于公司生产经营中，该类技术可较明确地对应收益贡献。由于专利、软件著作权与商标共同作用于公司的产品，营业收入无法进行拆分，在此前提下，对专利、软件著作权及商标作为无形资产组合进行评估。通过对专利、软件著作权及商标对应的产品的生产、销售、收益情况的综

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

合分析后，本次采用收益法(销售收入分成法)对其进行评估，具体计算公式为：

评估值=未来收益期内各期收益的现值之和，即

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

式中：P—评估值；

r—折现率；

n—收益期；

Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额，

Fi=预测当期收入×收入分成率×(1-衰减率)。

10. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。

本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

11. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四） 收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值＝企业整体价值＋溢余资产价值+非经营性资产、负债价值-付息债务

其中：

（1）企业整体价值＝经营性资产价值＋非经营性及溢余性资产价值

（2）经营性资产价值=明确预测期期间的自由现金流量现值+明确预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

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

式中：Fi—未来第 i 个收益期自由现金流量数额；

n—明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g—明确的预测期后至永续期，预计未来收益每年增长率；

r—所选取的折现率。

4. 评估步骤

（1）确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

（2）确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间 n 选择为 6 年，且明确的预测期后 Fi 数额不

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

变，即 g 取值为零。

（3）确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次评估折现率选取

加权平均资本成本(WACC)，即期望的股权回报率和经所得税调整后的债权回报率的加权平均值，基本公式为：

WACC＝（Re×We）＋[Rd×（1－T）×Wd]

其中：Re：为公司权益资本成本；

Rd：为公司债务资本成本；

We：为权益资本在资本结构中的百分比；

Wd：为债务资本在资本结构中的百分比；

T：为公司有效的所得税税率。

公司权益资本成本采用资本资产定价修正模型（CAPM）来确定，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：R_f：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

ε：评估对象的特定风险调整系数；

β_e：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

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

式中：βt 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

（4）确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，主要为溢余现金。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括预付设备款、押金、待抵扣进项税、闲置设备、往来款坏账准备、存货跌价损失、固定资产减值准备及应付股利、非经营性往来。

（5）确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期借款、应付债券等，本次采用成本法评估其价值。

八、 评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一） 评估准备阶段

1.接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2.配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二） 评估阶段

根据本次项目整体时间安排，评估调查工作阶段是2020年3月中旬至3月下旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充。

（2）对书面文件的确认，包括相关管理及内控文件、权属文件、业务合同、盘点记录、运行记录等，原件扫描或拍照后以邮件、微信等方式进行沟通并留下照片等记录，以完成书面审查程序。

（3）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（4）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

（5）对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

（6）对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

（7）对不具备条件进行独立函证的，在向相关审计人员了解其函证过程并确保其函证程序符合要求的情况下，使用其函证和函证结果。

（8）对盈利预测的沟通复核，与资产组所在企业的管理层以邮件、电话等方式进行沟通交流，以完成复核程序。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

（1）了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

（2）了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

（3）了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

（4）获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

（5）了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

（6）通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

（7）对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

（8）了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

（三）评估结论汇总阶段

对评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1.本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3.假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5.被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）收益法评估特别假设

1. 被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4.被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致

5.被评估单位的《高新技术企业证书》取得日期为2019年10月28日，有效期3年。假设现行高新技术企业认定的相关法规政策未来无重大变化，评估师对企业目前的主营业务构成类型、研发人员构成、未来研发投入占主营收入比例等指标分析后，基于对未来的合理推断，假设被评估单位未来具备持续获得高新技术企业认定的条件，能够持续享受所得税优惠政策。

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

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1.成本法（资产基础法）评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值5,045.29万元，评估值12,024.50万元，评估增值6,979.21万元，增值率138.33%。

其中：总资产账面值40,394.44万元，评估值47,373.65万元，评估增值6,979.21万元，增值率17.28%。负债账面值35,349.15万元，评估值35,349.15万元，无增减变动。

2.收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

被评估单位股东权益账面值为5,045.29万元，评估值12,700.00万元，评估增值7,654.71万元，增值率151.72%。

（二）评估结果差异分析及最终评估结论

1.不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为12,700.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值12,024.50万元高675.50万元，高5.62%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑。

2.评估结论的选取

上海老港申菱电子电缆有限公司主要生产电梯组件、电线电缆等电梯配套产品。企业的主要资产除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含技术、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整体效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法价值内涵包括企业不可辨认的所有无形资产，所以评估结果比资产基础法高。鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币12,700万元。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

收益法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2019年12月31日　　金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	37,136.95			
非流动资产	3,257.49			
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	2,941.54			
在建工程净额	178.76			
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	137.19			
其他非流动资产				
资产合计	**40,394.44**			
流动负债	35,349.15			
非流动负债				
负债合计	**35,349.15**			
股东全部权益	**5,045.29**	**12,700.00**	**7,654.71**	**151.72**

正是基于采用收益法评估结论的原因，该公司拥有企业账面值上未反映的技术及研发团队优势、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资源价值，因此采用收益法比账面值增值较大。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法和收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2019年12月31日至2020年12月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1、（1）存货—原材料

根据被评估单位资产申报情况，截至评估基准日，被评估单位存在一批呆滞的原材料，账面金额 4,754,700.97 元。该批原材料库存时间较长，预计无法在未来的生产经营中使用。企业已全额计提存货跌价准备，本次评估按照预计可回收净值结合账面数量确认评估值。

（2）存货—产成品（库存商品）

根据被评估单位情况介绍，由于被评估单位的产成品主要为生产的电梯组件等，均系按照上游客户提供的订单要求而生产出的非标产品，在实际生产过程中因考虑不良率及批次管理的因素，实际生产量大于订单量，产品生产入库后则按照实际订单进行出货，留存的剩余产品作为备用存货。截至评估基准日，被评估单位存在一批库龄为 1-2 年的产成品，该部分产成品已超过订单时间，较难对外销售，账面金额为 459,731.38 元，企业按照 50%比例计提存货跌价准备；存在一批库龄在 2 年以上的呆滞产成品，因企业产品在市场上更新换代较快，该部分产成品预计无法对外销售，账面金额为 2,055,142.35 元。企业已全额计提存货跌价准备，本次评估按照预计可回收净值结合账面数量确认评估值。

（3）存货—在产品（自制半成品）

根据被评估单位情况介绍，被评估单位按照客户提供的生产订单要求进行生产加

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

工，在加工过程中，由于客户产品需求发生变化，导致部分在产品暂停加工。根据被评估单位资产申报情况，截至评估基准日，该部分暂停的呆滞在产品，账面金额791,731.03 元。企业已全额计提存货跌价准备，本次评估按照预计可回收净值结合账面数量确认评估值。

2、被评估单位截至评估基准日拥有 1 项土地使用权，账面值为零。取得上海市房地产权证（沪房地南字（2005）第 014496 号），登记日期为 2005 年 9 月 14 日，权证面积为 23330m^2，信息如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	开发程度	账面价值（元）
沪房地南字（2005）第 014496 号	老港镇中港村 1298 号	1996 年	集体工业	六通一平	0.00

虽然被评估单位获得上述权证，但是评估人员在实际查证过程中发现其每年有缴纳土地租赁费的记录，再进一步查证土地取得来源和对应权利，发现总共 23330 平方米集体土地使用权，最初来源于四份合同，四份合同记载的面积分别为：5115 平方米（A 幅土地）、6905 平方米（B 幅土地）、9560 平方米（C 幅土地）和 1747 平方米（D 幅土地），合计 23327 平方米（但汇总比房地产权证记载面积少 3 平方米）。每份合同约定的权利义务都不同。

从被评估单位2005年取得的房地产权证和基准日实际占有、使用的情况看，其已经取得的23330平方米集体土地使用权按现时情况看：A幅土地从未缴纳过租赁费，老港镇默认其已经取得集体土地使用权；B幅土地2015年以前曾支付租赁费，但自2015年后就一直未缴纳租赁费，评估人员分析认为即使老港镇默认其已经获得集体土地使用权，但没有书面文件证明老港镇放弃了原协议约定的权利；而C幅和D幅土地目前仍在缴纳土地租赁费，故判断BCD这三块地块仍是实质性租赁。

根据被评估单位出具的土地情况说明，四幅土地情况如下：

土地名称	土地面积	取得情况
A 幅土地	5,115m^2	已取得完全土地使用权
B 幅土地	6,905m^2	2015 年后未缴纳租赁费
C 幅土地	9,560m^2	仍然缴纳租赁费
D 幅土地	1,747m^2	仍然缴纳租赁费
合计	23,327m^2（比房地产权证记载面积少 3 平方米）	

本次根据被评估单位提供的土地情况说明，本次经综合分析、判断作出如下评估

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

方案，即：A地块采用成本逼近法进行评估，B地块、C地块、D地块实质为租赁性质，故本次资产基础法评估中不单独评估作价。收益法评估中对管理层按现时资产使用做出的盈利预测进行了适当调整，即未来年度盈利预测在管理费用—其他费用中按照基准日土地市场价格合理计算考虑了B地块、C地块、D地块客观应承担的租赁成本。

对于B地块（6905平方米），虽其自2015年后未缴纳过租赁费，但评估人员在收益法预测中自2020年起对该地块按照客观公允的价值考虑其租赁费。

对于C地块（9560平方米）、D地块（1747平方米），该两幅地块合计面积16.98亩，由被评估单位与上海老港资产管理有限公司于2015年1月13日签订了土地租赁协议。协议约定土地租赁期限为5年，自2015年1月1日起至2019年12月31日止，租赁费为每年每亩人民币4600元，年租赁费合计为人民币78108元。企业历史年度一直根据该协议约定金额缴纳该两幅地块的租赁费用，并在管理费用—其他费用中核算。本次收益法评估参考该协议约定，即2019年12月31日合同到期后，自2020年起在收益法预测中对上述两幅地块按照集体土地使用权市场公允价值考虑其租赁成本，与B地块评估处理方法保持一致，提请报告使用者注意。

3、上述四幅土地相邻，连成一体，坐落于老港镇中港村1298号，地上已建有工业厂房，建筑物面积为23,179.61平方米。因被评估单位无法区分每单幅土地的宗地位置和地上相应的建、构筑物明细。评估人员亦无法核实本次委评的房屋建筑物是否建在四幅相邻土地的红线上，且权证记载并未区分ABCD四宗地块，故本次评估将其四处宗地视同一体，未考虑任何单独一宗地块是否涉及地上建筑物的跨红线建造瑕疵。

4、经向被评估单位沟通了解，租赁土地到期后，上海老港申菱电子电缆有限公司会以租赁形式继续使用，故本次评估未考虑土地租赁年限对地上建、构筑物估值的影响。

5、截至评估基准日，被评估单位拥有的房屋建筑物面积合计为23,179.61平方米，其中有证面积为19,560.10平方米，无证面积3,619.51平方米。有证的房屋面积根据权证记载数据确定，无证房屋面积均由企业提供，并由评估人员清查核实后确认，若将来与权威测绘部门不一致，以测绘部门的实测结果为准。本次评估未考虑产权瑕疵对估值的影响，提请报告使用者注意。

除上述情况外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

（1）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告信会师报字[2020]第ZA50976号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：信会师报字[2020]第ZA50976号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海老港申菱电子电缆有限公司财务报表，包括2018年12月31日、2019年12月31日的资产负债表，2018年度、2019年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海老港申菱电子电缆有限公司2018年12月31日、2019年12月31日的财务状况以及2018年度、2019年度的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）关联交易事项

被评估单位上海老港申菱电子电缆有限公司与委托人上海机电股份有限公司子公司上海三菱电梯有限公司存在一定的关联交易，上海三菱电梯有限公司按照统一的协作价格与各家电梯组件供方签订合同，上海老港申菱电子电缆有限公司作为供方之一，

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

其关联交易价格与其他供方价格一致。本次评估复核了被评估单位管理层提交的盈利预测，是在现有关联交易经营模式不发生重大改变前提下编制的，除对上述土地使用权租赁成本的市场化调整外，其他预测数据采信了被评估单位提供的数据，未作调整，对此提请报告使用人关注。

（六）重大期后事项：

经与管理层沟通，本次评估报告结论中，适当考虑了本次疫情的影响。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无该事项。

（八）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

1、被评估单位截至评估基准日拥有 1 项土地使用权，账面值为零。取得上海市房地产权证（沪房地南字（2005）第 014496 号），登记日期为 2005 年 9 月 14 日，权证面积为 23330m^2。查证中发现其每年有缴纳土地租赁费的记录。其中 B 幅土地（6905 平方米）自 2015 年后未缴纳租赁费， C 幅（9560 平方米）和 D 幅（1747 平方米）土地目前仍然在缴纳土地租赁费，故 BCD 三处地块为事实租赁。

2、截至评估基准日，被评估单位与上海南发物流有限公司签订了《仓储合同》，用于保管 11 号箱产品及备件。仓库坐落于上海闵行区西畴路 372 号，内仓面积为 2000 平方米，合同期限自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止。根据合同约定，被评估单位以包仓形式，根据需要向上海南发物流有限公司租用内仓，内仓仓储费为 11 号箱装车 4 元/只，卸车 4 元/只，仓储服务费 0.23 元/只/天（按当月库存数计算）。

3、截至评估基准日，被评估单位与上海欧临电线电缆有限公司签订了《房屋租赁合同》，用于电线电缆打箱。厂房面积 2995 平方米，合同期限自 2018 年 8 月 20 日至 2020 年 8 月 19 日止。根据合同约定，厂房每日租金为人民币 1.4 元/平方米，每年租金总额为 1,530,445.00 元。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（十）其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 固定资产—设备

（1）在机器设备明细表中有44台设备已计提减值准备，该类设备目前已闲置堆放在各仓库内。由于该批设备未进行封存保养，故本次评估在设备综合成新率中对该批闲置设备考虑了折减因素。

（2）在机器设备明细表中有 3 台设备处于闲置状态，该类设备目前已闲置堆放在各仓库内。由于该批设备未进行封存保养，故本次评估在设备综合成新率中对该批闲置设备考虑了折减因素。

（3）在电子设备明细表中有1台设备已计提减值准备，该设备目前已闲置堆放在仓库内。由于该设备未进行封存保养，故本次评估在设备综合成新率中对该闲置设备考虑了折减因素。

（4）在运输设备中序号9#“奥迪轿车FV7281FCVIG”，该车系由上海老港化工工业区经济发展有限公司赠送，没入固定资产账，2016年按净额值入账。

3. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构除了对土地租赁成本进行了复核调整之外，其他数据采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利能力的保证。

4. 本次评估结论的有效性建立在被评估单位经营管理计划，尤其是包含的诸如基于其当前市场环境及竞争关系所制定的产品研发及生产、销售计划，基于其未来人员结构调整计划及薪酬政策等事项与未来被评估单位经营相关的内外部环境变化趋势一致，并能够得到有效执行的前提下。如被评估单位未来经营情况与前述经营管理计划出现较大差异，而委托人、被评估单位及其时任管理层未能采取有效补救措施，则会对评估结论产生重大影响，提请报告使用人关注。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

5. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一） 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（三） 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

（四） 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五） 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

（六） 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

（七） 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2020年04月27日。

（本页以下无正文）

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（本页无正文）

评估机构	上海东洲资产评估有限公司
签字资产评估师	柴艳
	武钢
评估报告日	2020 年 04 月 27 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166（总机） 021-62252086（传真）
网址 www.dongzhou.com.cn