



东北电气发展股份有限公司拟股权转让所涉及  
的新东北电气（锦州）电力电容器有限公司

股东全部权益价值

# 评估报告

鹏信资评字[2017]第 072 号  
评估基准日：2017 年 7 月 31 日  
评估报告日：2017 年 9 月 14 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com



## 评估报告目录

资产评估师声明 .....	2
评估报告摘要 .....	3
评估报告正文 .....	4
一、委托方、被评估企业和业务约定书中约定的其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	10
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	17
十一、特别事项说明 .....	18
十二、评估报告使用限制说明 .....	19
十三、评估报告日 .....	19
评估报告附件 .....	21

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则的相关规定以及我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》相关约定，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象和评估范围所涉及的有关经济主体之资产、负债清单、相关财务数据、相关经营数据或与经营有关的资料、评估对象及其相关的资产之法律权属资料等均由委托方、被评估企业及其有关经济主体（以下统称“资料提供者”）申报或提供并经其签章或其他方式确认；我们形成的专业意见和评估报告在很大程度上依赖资料提供者所提供的资料，该等资料之真实性、合法性、完整性和有效性是资料提供者的责任，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、除按照我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》收取约定的评估服务费用外，我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已经履行了包括对评估报告中的评估对象及其所涉及的主要资产进行相应现场调查在内的必要评估程序；现场调查的方式包括现场询问、发函函证、现场核对、现场监盘、现场观察、现场查阅等；除委托方和相关当事方向我们特别说明外，对评估对象及其所涉及的相关资产之内部结构、品质、功效等以及在正常条件下无法观察的实物资产或构成实物资产的某个部分（如埋藏在地下的基础、管线等），我们均视同是正常存在、持有并使用，但我们对此并不提供任何保证。

五、我们已对评估对象及其所涉及的相关资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已关注和查验的法律权属状况进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善法律权属以满足出具评估报告的要求；对评估对象及其所涉及的相关资产之法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围和能力的，因此，我们不对评估对象及其所涉及的相关资产的法律权属提供任何保证。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

八、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质及相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

九、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

# 东北电气发展股份有限公司拟股权转让所涉及的 新东北电气（锦州）电力电容器有限公司 股东全部权益价值

## 评估报告摘要

鹏信资评字[2017]第 072 号

**谨提请评估报告摘要之使用者和阅读者注意：评估报告摘要之内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读评估报告全文。**

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受东北电气发展股份有限公司的委托，对东北电气发展股份有限公司拟转让新东北电气（锦州）电力电容器有限公司股权之经济行为，所涉及的新东北电气（锦州）电力电容器有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：东北电气发展股份有限公司拟转让新东北电气（锦州）电力电容器有限公司股权，为此，东北电气发展股份有限公司委托本公司对新东北电气（锦州）电力电容器有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象：新东北电气（锦州）电力电容器有限公司股东全部权益。与评估对象相对应的评估范围为新东北电气（锦州）电力电容器有限公司申报的业经审计的截至评估基准日 2017 年 7 月 31 日的全部资产及负债。

三、评估基准日：2017 年 7 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法对新东北电气（锦州）电力电容器有限公司股东全部权益价值进行评估。

六、评估结论：

根据资产基础法评估结果，新东北电气（锦州）电力电容器有限公司股东全部权益于评估基准日 2017 年 7 月 31 日的市场价值为 **11,219.31 万元**，大写为人民币**壹亿壹仟贰佰壹拾玖万叁仟壹佰元整**。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设和限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 7 月 31 日至 2018 年 7 月 30 日）有效。评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。



# 东北电气发展股份有限公司拟股权转让所涉及的 新东北电气（锦州）电力电容器有限公司 股东全部权益价值

## 评估报告正文

鹏信资评字[2017]第 072 号

东北电气发展股份有限公司：

本公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对东北电气发展股份有限公司拟转让新东北电气（锦州）电力电容器有限公司股权之行为所涉及的新东北电气（锦州）电力电容器有限公司股东全部权益于 2017 年 7 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、 委托方、被评估企业和业务约定书中约定的其他评估报告使用者

#### （一） 委托方概况

委托方名称：东北电气发展股份有限公司（以下简称「东北电气」）

注册号： 91210000243437397T

类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定住所：常州市新北区太湖东路 9 号 4 幢 23 层

法定代表人：苏江华

注册资本：87337 万人民币

主要经营范围：输变电设备及附件的生产、销售；输变电技术开发、咨询、转让及试验服务；金属材料、橡胶橡塑材料及制品、绝缘材料、陶瓷材料及制品、化工原料及产品（危险品除外）、电子元器件、仪器仪表、机电设备及零配件的批发业务（以上商品不涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额招标、进出口许可证等专项管理商品）。（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）

成立日期：1998 年 05 月 13 日

#### （二） 被评估企业概况

##### 1. 概况

被评估企业名称：新东北电气（锦州）电力电容器有限公司（以下简称「新锦容」）

统一社会信用代码： 91210700752789470E

类型：有限责任公司(中外合资)

法定住所：锦州市古塔区锦华街 49 号

主要经营场所：锦州市古塔区锦华街 49 号

法定代表人：林彬

注册资本：1545 万美元

主要经营范围：生产及加工电力电容器、无功补偿装置、高低压开关柜、互感器、过电压吸收器、电容器装置、真空开关控制器、继电器保护装置；输变电技术开发、咨询、转让及试验服务；金属材料、橡胶材料及制品、绝缘材料、化工原料及产品（危险品除外）、电子元器件、仪器仪表、电抗器、放电线圈、隔离开关、电流互感器、避雷器、机械设备及零配件的批发（上述涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）。（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。）

成立日期：2003 年 11 月 03 日

营业期限：自 2003 年 11 月 03 日至 2033 年 11 月 03 日

## 2. 历史沿革

### (1) 公司设立时的股权结构

2003 年 11 月 03 日，经锦州市工商行政管理局核准，设立新东北电气（锦州）电力电容器有限公司（「新锦容」），「新锦容」设立时出资总额为美元 1,000.00 万元。「新锦容」设立时的出资额和出资比例（股权结构）如表 1.1 所示。

表 1.1 「新锦容」设立时的股权结构

股东名称	认缴出资额 (美元万元)	认缴出 资比例(%)	实缴出资额 (美元万元)	实缴出 资比例(%)
沈阳凯毅电气有限公司	480.00	48.00	480.00	48.00
英属维尔京群岛高才科技有限公司	520.00	52.00	520.00	52.00
合计	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

### (2) 距评估基准日最近一次增资扩股后的股权结构

2009 年 02 月 26 日，经股东会决议，同意沈阳凯毅电气有限公司对「新锦容」进行增资扩股，增资价款为 545 万元，该等增资经锦州鑫华会计师事务所有限责任公司锦鑫华会验字[2009]29 号《验资报告》验证。锦州市工商行政管理局核准办理了相应的工商变更登记手续。

经此次增资扩股后的股权结构如表 1.2 所示。

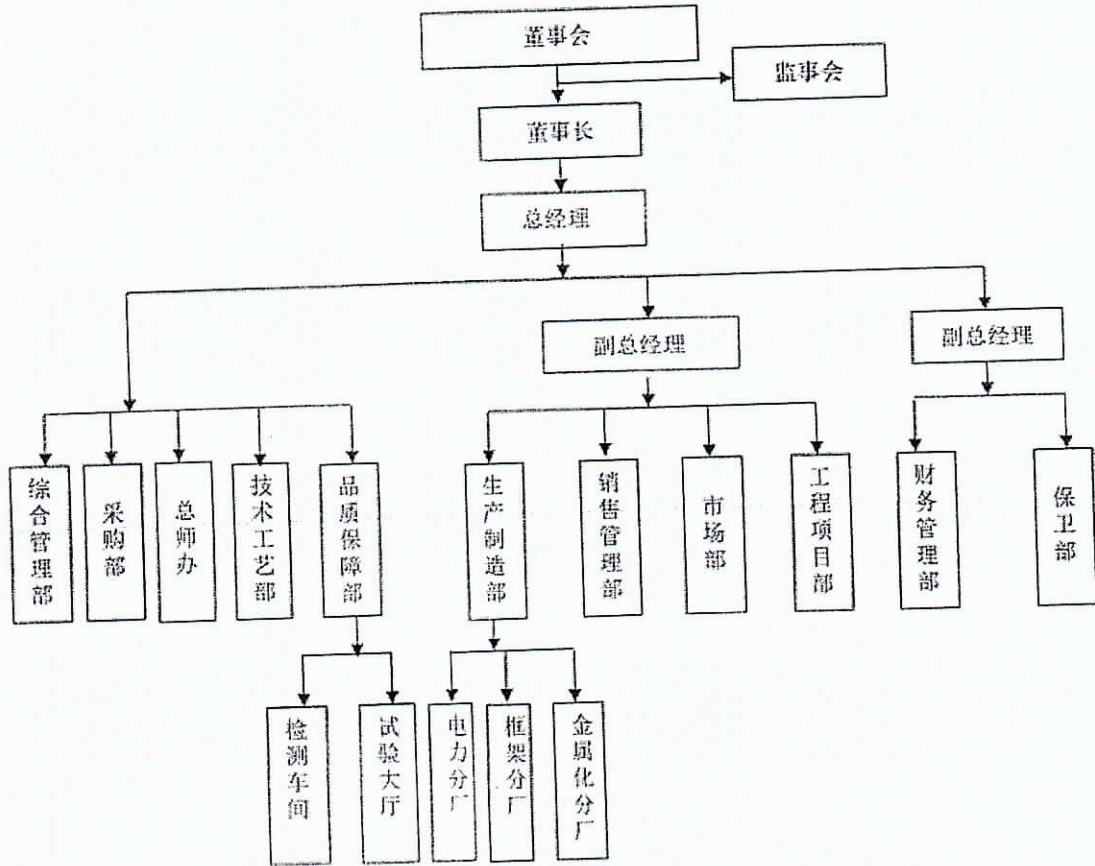
表 1.2 「新锦容」2009 年 02 月 26 日增资扩股后的股权结构

股东名称	认缴出资额 (美元万元)	认缴出 资比例(%)	实缴出资额 (美元万元)	实缴出 资比例(%)
沈阳凯毅电气有限公司	1,025.00	66.30	1,025.00	66.30
英属维尔京群岛高才科技有限公司	520.00	33.70	520.00	33.70
合计	1,545.00	100.00	1,545.00	100.00

### (3) 「新锦容」于评估基准日 2017 年 7 月 31 日的股权结构

「新锦容」于评估基准日 2017 年 7 月 31 日的股权结构如上述表 1.2 相同。

### 3. 经营管理组织架构



### 4. 公司主要业务、所属行业及服务区域

公司主要业务为电容元器件生产及销售，服务区域主要为国内。

### 5. 被评估企业评估基准日及近两年财务概况

金额单位：人民币万元

会计期末	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年7月31日
总资产	21,743.11	15,728.38	13,663.40
总负债	5,533.91	3,798.02	3,536.20
股东权益	16,209.20	11,930.36	10,127.20
会计期间	2015年度	2016年度	2017年1-7月份
营业收入	10,202.87	2,909.56	176.98
利润总额	723.81	-3,583.18	-1,943.15
净利润	536.14	-4,278.85	-1,943.15

注：上述会计数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了瑞华审字（2017）48190025号审计报告。

## 6.委托方和被评估企业之间的关系

委托方东北电气发展股份有限公司持有沈阳凯毅电气有限公司和英属维尔京群岛高才科技有限公司各 100% 股权，沈阳凯毅电气有限公司与英属维尔京群岛高才科技有限公司分别持有被评估单位新东北电气（锦州）电力电容器有限公司 66.30%、33.70% 股权，委托方为被评估单位的实际控制单位。

### （三） 资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的业务约定书中约定的其他评估报告使用者是委托方及其股东，以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、 评估目的

「东北电气」拟转让新东北电气（锦州）电力电容器有限公司股权，为此，「东北电气」委托本公司对新东北电气（锦州）电力电容器有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、 评估对象和评估范围

### （一） 评估对象

根据本次评估目的，评估对象为「新锦容」的股东全部权益。

### （二） 评估范围

与评估对象对应的评估范围为新东北电气（锦州）电力电容器有限公司申报的业经审计的至评估基准日 2017 年 7 月 31 日的全部资产及负债。

「新锦容」申报评估的账面资产总额 13,663.40 万元、账面负债总额 3,536.20 万元、账面净资产总额 10,127.20 万元，如下表（单位：人民币元）。

表 3.1 「新锦容」申报评估的资产负债表

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>105,179,013.04</b>
货币资金	513,245.61
应收账款	95,068,675.56
预付款项	131,147.88
其他应收款	2,898,681.60
存货	4,908,967.81
其他流动资产	1,658,294.58
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>31,455,020.69</b>
固定资产	30,254,797.71
固定资产清理	629,668.46
长期待摊费用	570,554.52
<b>三、资产总计</b>	<b>136,634,033.73</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>35,362,005.48</b>



科目名称	账面价值
应付票据	40,000.00
应付账款	11,744,208.84
预收款项	323,600.53
应付职工薪酬	2,148,569.79
应交税费	25,496.04
其他应付款	21,080,130.28
<b>五、非流动负债合计</b>	-
<b>六、负债总计</b>	<b>35,362,005.48</b>
<b>七、净资产</b>	<b>101,272,028.25</b>

1. 上述会计数据业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了瑞华审字(2017)48190025号审计报告。本次评估在此基础上进行。

2. 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。

### (三) 纳入评估范围的主要实物资产权属情况、实物状况和使用情况

被评估单位实物资产包括存货及固定资产，固定资产主要为房屋建筑物、车辆、机器设备及电子设备，具体情况如下：

#### 1. 存货

存货包括原材料、产成品及半成品，其中，原材料主要为丙膜、铝箔、电缆纸、纸板、铜管、接线头、瓷瓶、不锈钢配件等共 591 项；产成品主要为 50 千乏、100 千乏、200 千乏、334 千乏、成套 TBB 产品、互感器和金属化产品等共 193 项；半成品主要为电力半成品、元件、电力在产品、瓷套、纸包扁铜线等共 262 项。

存货均存放于公司厂区仓库内，管理较为规范，部分资产由于长期闲置、滞销及市场变化等原因已计提跌价准备，具体详见资产评估明细表。

#### 2. 房屋建筑物

申报评估的房屋有 2 项，其中，第 1 项用于互感器生产，第 2 项用于住宅。根据被评估单位提供的产权证等资料，产权人均为新东北电气（锦州）电力电容器有限公司，基本情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	00181455	互感器生产楼	凌河区劳保北里 9 号	混合	2004 年 6 月	4049.00
2	00332927	房屋(新制北里)	凌河区新制北里 32 甲 -33 号	混合	2008 年 6 月	36.40

上表中：位于凌河区劳保北里 9 号的互感器生产楼，其使用的土地为租赁土地，该栋房屋建筑物已取得房产证，无土地使用权证。

#### 3. 设备类资产

申报评估的机器设备有 337 项，主要是电力容器的生产设备，如输送机(提升机)、液压

板料折弯机、卷绕机、真空浸渍机组、分切机、卷制机、罐、电力净化室、工频试验变压器、配电柜、全自动卷制机及耐压装置、电力电容器真空干燥浸渍设备、高压卷绕机及耐压机、电容器喷涂机器人工作站、电容器自动抛丸设备及自动喷漆、真空泵组、高压电容器自动检测线、卷制机等。

申报评估的电子设备有 275 项，主要是电脑、复印机、打印机、空调等办公用设备，尘埃粒子计数器、油试验器、数字电容损耗电桥、峰值电流检测器、涌动试验机、数字记录仪等检测仪器。

申报评估的车辆有 5 项，4 辆通用运输设备、1 台叉车，4 辆运输设备均办理了相应的车辆行驶证并按规定进行了审验。

#### （四） 长期股权投资情况

本次评估范围内涉及长期股权投资共 1 项，被投资单位为锦州锦容电器有限责任公司，投资日期为 2005 年 6 月，持股比例为 69.75%，投资成本为 8,757,039.76 元。被投资单位概况如下：

名称：锦州锦容电器有限责任公司

注册号：210700004066726

类型：其他有限责任公司

住所：凌河区劳保北里 9 号

法定代表人：李冠钧

注册资本：人民币 300.00 万元

主要经营范围：干式高压电容器组及成套装置、低压自动补偿柜制造。（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。）

成立日期：1998 年 8 月 19 日

营业期限：1998 年 8 月 19 日至 2029 年 6 月 16 日

#### （五） 申报评估的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

被评估单位申报的无形资产为共 3 项，具体如下：

##### 1. 商标

商标	商标名	申请时间	注册号	类别
	星月	1981 年 7 月	164842	9-科学仪器
	JZMC 金球	1991 年 6 月	595326	9-科学仪器

##### 2. 专利技术



名称	专利类型	申请号	申请公布号	发布日期
电力电容器组专用铜铝过渡线夹	实用新型	CN201620932947.0	CN205900828U	2017年1月

#### （六） 申报评估的表外资产情况

除前文所述无形资产外，「新锦容」不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报评估的表外资产。

#### （七） 引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

纳入本次评估范围内的资产负债未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

### 四、 价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象自身条件以及国家关于评估方面的相关规定，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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

### 五、 评估基准日

本次评估基准日是 2017 年 7 月 31 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托方确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

本次评估中所采用的取价标准（包括但不限于：价格、税率、费率、汇率、存贷款利率）均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

### 六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

#### （一） 行为依据

- 1.《新东北电气（锦州）电力电容器有限公司五届六次董事会决议》。
- 2.委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

#### （二） 法律依据

- 1.《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号公布)。
- 2.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)。

- 3.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布)。
- 4.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号公布)。
- 5.《中华人民共和国增值税暂行条例》(2016年2月6日中华人民共和国国务院令第六六六号发布)。
- 6.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年10月28日财政部、国家税务总局令第六十五号修订和公布)。
- 7.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号公布)。
- 8.《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布)。
- 9.《中华人民共和国证券法》(1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过)。
- 10.《上市公司重大资产重组管理办法》(已经2016年9月1日中国证券监督管理委员会2016年第10次主席办公会议审议通过,2014年11月23日起施行)。
- 11.其他相关法律、法规和规范性文件。

### (三) 准则依据

- 1.《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号)。
- 2.《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号)。
- 3.《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)。
- 4.《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号)。
- 5.《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号)。
- 6.《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号)。
- 7.《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号)。
- 8.《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)。
- 9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)。
- 10.《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)。
- 11.《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。
- 12.《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号)。
- 13.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。

### (四) 权属依据

- 1.委托方和被评估企业的《企业法人营业执照》、《公司章程》、《验资报告》。

- 2.委托方和被评估企业的工商登记信息资料。
- 3.被评估企业提供的房屋所有权证、重要设备购置合同、购置发票。
- 4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

#### **(五) 取价依据**

- 1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 2.评估基准日有效的贷款利率等有关资料。
- 3.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 4.有关价格目录或报价资料。
- 5.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 6.与本次评估有关的其他参考资料。

#### **(六) 其它参考资料**

- 1.被评估企业提供的资产评估申报表、基准日审计报告。
- 2.其他参考资料。

### **七、 评估方法**

#### **(一) 评估方法的选择**

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况分析，受行业节能减排政策、电力市场需求变化、产能过剩及市场竞争激烈等因素影响，「新锦容」于2016年起营业收入连续大幅减少，持续亏损严重，经营困难，至评估基准日仍未有经营好转迹象，未来收益难以客观预测，所对应的风险无法合理量化，故不适宜采用收益法进行评估。

「新锦容」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关

资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

## （二） 资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义，企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=企业各项资产的价值之和-企业各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

### 1.流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1)货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。其他货币资金系银行承兑保证金，以核实后的账面值作为评估值。

(2)应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。

对应收账款、其他应收款，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

(3)存货：包括原材料、产成品、在产品等。

对于存货，本公司根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票、会计凭证以及相关合同，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行监盘。

对近期购入的原材料，账面单价与市场价接近，以核实后的账面值确认评估值。

对在产品在了解、核实账面价值构成的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

对于产成品，由于企业销售利润率为负数，以核实的评估值确定评估值；对于毛利率为负数的产成品，按照毛利率相应调整账面价值。

对存货中滞留原材料、滞销产成品、超过六个月的在产品以可变现净值确定评估值。

(4)其他流动资产为预付锦州电力电容器有限责任公司的房屋、场地、设备租赁费，重分类增值税借方余额和重分类企业所得税借方余额。

对于预付的房屋、场地、设备租赁费，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，以核实后的账面价值确定评估价值；对重分类增值税借方余额和重分类企业所得税借方余额具体分析了形成的原因，根据核实后的账面价值确定评估价值。

### 2.非流动资产

#### （1） 长期股权投资

对拥有控制权的被投资单位的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行评

估，以被投资单位整体评估后的净资产价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

## (2) 固定资产——房屋构筑物

房屋构筑物采用成本法评估，其中主要房屋构筑物的评估值计算公式如下：

某项房屋构筑物的评估值 = 该项房屋构筑物的重置全价 × 综合成新率

某项房屋构筑物的重置全价 = 前期费用 + 建筑安装综合造价 + 其他费用 + 资金成本 + 合理利润

某项房屋构筑物的综合成新率 = 现场观察打分成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

现场观察打分成新率是通过现场观察建筑物的结构、装修和设备，并对结构（权重为 70%）、装修（权重为 20%）和设备（权重为 10%）进行评分，各项评分结果与对应权重之积的和即为现场观察打分成新率，即：

现场观察打分成新率 = 结构部分评分 × 70% + 装修部分评分 × 20% + 设备部分评分 × 10%

理论成新率 =  $\frac{\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济耐用年限}} \times 100\%$

非主要的房屋构筑物的成新率主要按理论成新率估计。

## (3) 固定资产——各类设备

设备类资产主要采用成本法评估，其中主要设备的评估值计算公式如下：

某项设备的评估值 = 该设备的重置全价 × 综合成新率

①对于需要安装调试的大型关键设备，其重置价和成新率的估算方法

大型设备的重置全价 = 该设备的购置价 + 设备运杂费用 + 设备安装调试费用 + 前期及其他费用 + 资金成本

综合成新率 = 现场观察打分成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

②对于不需要安装调试的通用设备，其重置价和成新率的估算方法

通用设备的重置全价 = 该设备的购置价

综合成新率 = 理论成新率

③对于通用运输设备，其重置价和成新率的估算方法

通用运输设备的重置全价 = 该设备的购置价 + 车辆购置税 + 牌照等费用

综合成新率 = 现场观察打分成新率 × 60% + 里程法成新率 × 40%

里程法成新率 =  $\frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$

根据国家现行有关税收政策，上述设备购置价款均不包括增值税税款在内。

## (4) 固定资产清理

评估人员采取核查原始记账凭证，了解固定资产进行清理的流程、审批手续，了解固定资产清理的具体方式，以可收回的价值减去固定资产清理税费确定评估值。

### (5) 长期待摊费用

评估人员采取核查原始记账凭证，进行核实、了解长期待摊费用的内容、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益日期，经核实后的账面摊余价值确定评估值。

### 3. 各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

## 八、 评估程序实施过程和情况

### (一) 明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

### (二) 签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方资产评估业务约定书。

### (三) 编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

### (四) 现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

### (五) 收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、设备（根据资产类型而定）的市场价格信息、行业信息等。

### (六) 评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

### (七) 编制和提交评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上撰写评估报告，并履行本公司内部审核程序后，向委托方提交评估报告。



## 九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

### （一） 基本假设

#### 1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产/评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

#### 2.公开市场假设

公开市场假设是假定待评估资产/评估对象在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

#### 3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### （二） 评估外部环境的假设

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

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### （三） 评估对象和范围方面的假设

1.企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

2.评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3.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的国内有效价格为依据。

4.评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

### （四） 有关资料真实性的假设

本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、 评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「新锦容」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，评估结果如下：

### （一） 资产基础法评估结果

根据资产基础法评估结果，新东北电气（锦州）电力电容器有限公司股东全部权益于评估基准日 2017 年 7 月 31 日的市场价值为 **11,219.31 万元**，大写为人民币**壹亿壹仟贰佰壹拾玖万叁仟壹佰元整**。

评估结果具体如表 10.1 所示。

表 10.1 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	10,517.90	10,834.34	316.44	3.01
2 非流动资产	3,145.50	3,921.17	775.67	24.66
3 其中：长期股权投资	-	49.35	49.35	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	3,025.48	3,749.78	724.30	23.94
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	
8 其中：土地使用权	-	-	-	
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	13,663.40	14,755.51	1,092.11	7.99
11 流动负债	3,536.20	3,536.20	-	-
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	3,536.20	3,536.20	-	-
14 净资产（所有者权益）	10,127.20	11,219.31	1,092.11	10.78

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

本次评估增值由以下原因综合作用造成：

1. 应收账款：评估风险损失小于企业计提的坏账准备金额，形成增值；
2. 存货：财务全额计提跌价准备，而评估按照可变现净值评估，形成增值；
3. 固定资产：评估采用的经济使用年限长于企业会计折旧年限，形成增值；
4. 长期股权投资：被投资单位经单独评估后其评估值大于扣除减值准备后的账面净额，形成增值。

### （二） 未考虑控股权、股权流动性因素

本次评估「新锦容」的股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑控股权、股权流动性等因素对股权价值的影响。

## 十一、特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

### （一）关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估中，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

### （二）重大合同、抵押（担保）事项

本次评估中，未发现被评估企业存在重大合同、抵押（担保）事项。

### （三）产权瑕疵事项

纳入评估范围内的资产，部分机器设备由于年代较久，被评估单位未能提供相关购买合同及发票等产权资料；位于凌河区劳保北里9号的互感器生产楼，其使用的土地为租赁土地，该栋房屋建筑物已取得房产证，无土地使用权证。

资产评估师对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

### （四）重大诉讼、未决事项、法律纠纷等不确定因素

至评估基准日，「新锦容」存在未决事项如下：

1. 辽宁利盟国有资产经营有限公司（以下简称“利盟公司”）申请「新锦容」协助执行的未决裁决。

2004年沈阳高压开关有限责任公司向中国光大银行沈阳和平支行（以下简称“光大银行”）贷款400万元，锦州电力电容器有限责任公司为其提供连带担保责任。沈阳市中级人民法院以（2004）沈中民三合初字第372号民事判决书判决锦州电力电容器有限责任公司对上诉贷款承担连带清偿责任。沈阳市中级人民法院（以下简称执行法院）自2005年03月10日开始向「新锦容」先后多次下达《协助执行通知书》，要求「新锦容」将应付给锦州电力电容器有限责任公司的租金420万元给付法院，「新锦容」否认拖欠租金。现光大银行的该笔债权转让给利盟公司，执行法院做出（2015）沈中执裁字第3号民事裁定书，裁定「新锦容」在应支付租金人民币420万元数额内向利盟公司承担责任。「新锦容」不服裁定申请复议至辽宁省高级人民法院，该案尚未做出裁决。

2. 大连北方互感器集团有限公司、锦州利晶金属制品有限公司、锦州跃强木业有限公司因公司拖欠其货款，分别向大连市普兰店区人民法院、锦州市古塔区人民法院提起诉讼，要求判决公司偿付货款共计776,294.29元，公司于资产负债表日后收到大连市普兰店区人民法院举证通知书、锦州市古塔区人民法院应诉通知书。截止报告出具日，上述案件尚未开庭审理。另大连北方互感器集团有限公司同时申请法院冻结公司的银行存款20.00万元。

### （五）影响本次评估结果的重大期后事项

被评估单位与沈阳凯毅电气有限公司于2017年8月26日签订债权转让协议，转让标的为被评估单件4年以上应收账款及部分含4年以上应收账款单位的4年内应收账款合计为

12,777,181.19 元的债权及本债权所形成的全部权益，转让价格为 300 万元。至本评估报告出具日之前，受让方已完成支付对价。本次评估已考虑该期后事项的影响，并在应收账款评估过程中减计 2,956,320.00 元风险损失，特此说明。

#### （六） 评估程序受到限制的情况

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测，注册评估师假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行资料是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

#### （七） 其他需要说明的事项

1. 被评估单位及其长期股权投资单位存在较多呆账、坏账，且账龄较长，其收回可能性根据被评估单位提供信息综合分析确定，评估结果不能作为账款是否能够最终收回及收回金额的保证。

2. 被评估单位拥有商标和专利共 3 项无形资产，由于企业近年来经营收入连续大幅减少，持续亏损严重，经营困难，至评估基准日仍未有经营好转迹象，未来收益难以客观预测，对应的经营风险亦无法合理量化，该 3 项无形资产的价值无法通过企业的经营收益体现，因此，本次评估未对其进行单独评估，评估结果净资产价值中不包含该 3 项无形资产价值，但价值无法合理判断并不代表没有价值，提请本评估报告使用者关注该特别事项对评估结果的影响。

### 十二、 评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用。
3. 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。
5. 评估报告所载评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估报告的使用有效期自评估基准日 2017 年 7 月 31 日至 2018 年 7 月 30 日止。评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

### 十三、 评估报告日

本公司资产评估师谢毅、聂竹青于 2017 年 9 月 14 日形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。

（以下无正文）

(本页无正文，为评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



中国·深圳

2017年9月14日

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:

