

常州奥立思特电气股份有限公司
拟股权收购涉及的
宁波市诚邦办公设备有限公司
股东全部权益价值评估报告

沪众评报字（2018）第 0256 号

上海众华资产评估有限公司

2018 年 5 月 7 日

评估报告目录

第一部分	资产评估师声明.....	1
第二部分	摘 要.....	2
第三部分	正 文.....	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....		4
二、评估目的.....		7
三、评估对象和评估范围.....		7
四、价值类型及定义.....		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.....		18
九、评估假设.....		19
十、评估结论.....		20
十一、特别事项说明.....		22
十二、评估报告使用限制说明.....		23
十三、评估报告提出日期.....		24
十四、评估机构.....		24
备查文件.....		25

资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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）评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

（三）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）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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。

（五）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。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

常州奥立思特电气股份有限公司

拟股权收购涉及的宁波市诚邦办公设备有限公司

股东全部权益价值评估报告

沪众评报字〔2018〕第 0256 号

摘 要

一、委托方：常州奥立思特电气股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：宁波市诚邦办公设备有限公司

四、评估目的：股权收购

五、评估基准日：2017 年 12 月 31 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为宁波市诚邦办公设备有限公司的股东全部权益，评估范围为宁波市诚邦办公设备有限公司的全部资产和负债，经审计的评估基准日资产评估负债表列示的账面净资产为 56,730,427.07 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法和收益法进行了评估，评估结论依据资产基础法。

九、评估结论：经采用资产基础法评估，宁波市诚邦办公设备有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的资产总额账面价值 73,586,418.40 元，评估值 91,112,412.88 元，评估增值 17,525,994.48 元，增值率 23.82 %；负债总额账面价值 16,855,991.33 元，评估值 16,855,991.33 元，无评估增减值；净资产账面价值 56,730,427.07 元，评估值 74,256,421.55 元，评估增值 17,525,994.48 元，增值率 30.89 %。（净资产评估值大写：柒

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月31日

单位：人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D = C/ A
流动资产	5,797.03	5,773.67	-23.36	-0.40
非流动资产	1,561.62	3,337.57	1,775.96	113.72
其中：固定资产净额	1,263.15	1,512.75	249.60	19.76
无形资产净额	219.40	1,824.82	1,605.42	731.73
长期待摊费用	40.09		-40.09	-100.00
递延所得税资产	38.98		-38.98	-100.00
资产总计	7,358.64	9,111.24	1,752.60	23.82
流动负债	1,685.60	1,685.60		
负债总计	1,685.60	1,685.60		
净资产（所有者权益）	5,673.04	7,425.64	1,752.60	30.89

十、评估结论使用有效期：自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

详见评估报告正文，第十一项“特别事项说明”。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司

2018 年 5 月 7 日

常州奥立思特电气股份有限公司

拟股权收购涉及的宁波市诚邦办公设备有限公司

股东全部权益价值评估报告

沪众评报字〔2018〕第 0256 号

正 文

常州奥立思特电气股份有限公司：

上海众华资产评估有限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、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权收购行为涉及的宁波市诚邦办公设备有限公司股东全部权益在 2017 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、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

公司名称：常州奥立思特电气股份有限公司

统一社会信用代码：91320400764194423G

住 所：常州市钟楼区经济开发区银杏路 60 号

法定代表人：李江澎

注册资本：2225.000000 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)

经营范围：电机及零部件的制造、加工及销售；自动化控制系统及零部件的制造、加工、销售；从事货物及技术进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（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）

经营期限：2004 年 08 月 30 日至

（二）被评估单位概况：

1、被评估单位：宁波市诚邦办公设备有限公司

统一社会信用代码：91330211732096554D

住所：浙江省宁波市镇海区蛟川街道临俞北路 16 号

法定代表人姓名：沈金龙

注册资本：人民币 150.000000 万元

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：办公设备、汽车零配件、塑料制品、纺机配件、金属制品的制造、加工；
自营和代理各类货物及技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。

成立日期：2001 年 09 月 25 日

经营期限：2001 年 09 月 25 日至 2021 年 09 月 24 日

2、公司历史沿革

公司成立时，注册资本 150.00 万元，实收资本人民币 150.00 万元，其中沈金龙出资 135.00 万元，持股比例 90.00%，吴珍芬出资 15.00 万元，持股比例 10.00%，于 2001 年 9 月 24 日，宁波国泰会计师事务所有限公司出具甬国会所验【2001】391 号《验资报告》验证。公司成立时，本公司的股权结构为：

序号	出资人名称	出资方式	认缴注册资本		实缴注册资本	
			金额 (元/人民币)	占注册资本 比例 (%)	金额 (元/人民币)	占注册资本 比例 (%)
1	沈金龙	货币出资/土地使用权预付款	1,350,000.00	90.00	1,350,000.00	90.00
2	吴珍芬	货币出资	150,000.00	10.00	150,000.00	10.00
	合 计		1,500,000.00	100.00	1,500,000.00	100.00

2007 年 5 月 15 日，根据公司股东会会议决议，公司原股东吴珍芬将其持有的 10% 股权转让给新股东沈玲， 本次变更后，公司股东出资情况如下：

序号	出资人名称	出资方式	认缴注册资本		实缴注册资本	
			金额 (元/人民币)	占注册资本 比例 (%)	金额 (元/人民币)	占注册资本 比例 (%)
1	沈金龙	货币出资/土地使用权预付款	1,350,000.00	90.00	1,350,000.00	90.00
2	沈玲	货币出资	150,000.00	10.00	150,000.00	10.00
	合 计		1,500,000.00	100.00	1,500,000.00	100.00

截至评估基准日，上述股权结构尚未发生变化。

3、资产结构和经营情况

公司近一年及基准日的资产及负债构成情况见下表:

金额单位: 人民币元

	2016 年末	2017 年 12 月 31 日
流动资产合计	58,603,973.82	57,970,349.25
非流动资产合计	17,278,691.83	15,616,069.15
资产合计	75,882,665.65	73,586,418.40
流动负债合计	16,807,259.09	16,855,991.33
负债合计	16,807,259.09	16,855,991.33
股东权益合计	59,075,406.56	56,730,427.07

公司近一年及基准日销售和利润情况见下表:

金额单位: 人民币元

	2016 年度	2017 年 1-12 月
营业收入	112,595,813.60	127,226,886.91
营业成本	84,918,062.12	94,863,844.92
营业利润	17,080,455.86	14,587,847.18
利润总额	17,144,408.54	14,580,267.23
所得税费用	3,836,409.55	1,925,246.72
净利润	13,307,998.99	12,655,020.51

2016 年度财务数据及 2017 年 1-12 月的财务数据摘自江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所出具的标准无保留意见审计报告(报告号为苏亚常专审[2018]30 号)。

4、执行的会计政策及相关税率

税种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	17.00
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00
教育费附加	应纳流转税额	3.00
地方教育费附加	应纳流转税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	15.00

注: 公司于 2017 年被评为高新技术企业, 取得编号为 GR201733100484 的高新技术企业证书, 故 2017-2020 年的企业所得税税率为 15%。

按照国务院确定深化增值税改革的措施, 从 2018 年 5 月 1 日起, 制造业等行业增值税税率将从 17% 降至 16%, 下降 1 个百分点。

(二)、委托方与被评估单位的关系：委托方为拟收购被评估单位股权的单位。

(三)、报告使用者：委托方、宁波市诚邦办公设备有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

本次评估目的为股权收购。

本次评估目的是因常州奥立思特电气股份有限公司拟股权收购宁波市诚邦办公设备有限公司事宜，需对所涉及的宁波市诚邦办公设备有限公司在 2017 年 12 月 31 日经审计后的股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为：宁波市诚邦办公设备有限公司于 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益。

本次评估的范围为：宁波市诚邦办公设备有限公司于 2017 年 12 月 31 日经审计后的资产负债表反映的流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及负债等，与委托方委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下：

单位：人民币元

科目名称	帐面价值
流动资产合计	57,970,349.25
非流动资产合计	15,616,069.15
资产合计	73,586,418.40
流动负债合计	16,855,991.33
负债合计	16,855,991.33
股东权益合计	56,730,427.07

上述会计报表经江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所出具的标准无保留意见审计报告（报告号为苏亚常专审[2018]30号）。

主要资产概况：

(1) 流动资产

流动资产账面值 57,970,349.25 元。其中：货币资金账面值 10,160,390.06 元，占流动

资产的比例为 17.90%，主要为企业财务存放的现金、银行存款和其他货币资金；应收账款账面净值 14,241,680.39 元，占流动资产的比例为 25.09%，主要为应收的销售货款；预付账款账面值 258,020.47 元，占流动资产的比例为 0.45%，主要为预付的货款等；其他应收款账面净值 5,823,596.75 元，占流动资产的比例为 10.26%，主要为关联方借款等；存货净额 15,110,452.35 元，占流动资产的比例为 26.62%，主要为生产制造的原材料或库存商品等；其他流动资产账面净值 12,376,209.23 元，占流动资产的比例为 19.69%，主要为未认证的进项税和理财资金。

（2）存货

存货账面原值 15,743,074.52 元，计提存货跌价准备 632,622.17 元，账面净值 15,110,452.35 元，分别为原材料、委托外加工物资、库存商品、自制半成品，其中：

存货-原材料账面值 10,706,400.29 元，共 2488 项，主要为生产所需的零件和所需的其他原料。

存货-委托外加工物资账面值 546,993.37 元，共 376 项，主要为生产所需的部分如齿轮、箱盖等外协单位加工的零部件。

存货-产成品账面值 4,182,237.41 元，共 38 项，主要为生产完工的碎纸机等产成品。

存货-自制半成品账面值 307,443.45 元，共 37 项，主要为企业生产尚未完工的半成品。

（3）固定资产

固定资产主要为房屋建筑物和设备。

其中房屋建（构）筑物账面原值为 13,370,646.74 元，净值 7,569,736.26 元，具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M ²)
1	房权证镇城字第 2007002625 号	1 号厂房	混合	2003-1-31	972.48
2	房权证镇城字第 2007002626 号	2 号厂房	混合	2003-1-31	2,133.18
3	房权证镇城字第 2007002630 号	3 号厂房	混合	2003-1-31	2,133.18
4	房权证镇城字第 2007002628 号	4 号厂房	混合	2003-1-31	2,877.74
5	房权证镇城字第 2007002629 号	5 号厂房	钢混	2003-1-31	603.09
6	房权证镇城字第 2007002627 号	6 号厂房	钢混	2003-1-31	471.66
7	房权证镇城字第 2007002631 号	新厂区 1 号厂房	钢混	2006-8-31	2,990.32

经清查，委托评估房屋建筑物共计 12,181.65 平方米，都为有证房产，委评房屋建筑物

均位于宁波市镇海区蛟川街道临俞北路 16 号和石柱路 28 号，均为产权持有单位生产经营使用。房屋建筑物尚未作任何抵押和担保。

设备类固定资产为机器设备、车辆、电子设备。具体如下表：

资产名称	数量	账面价值（元）	
		原值	净值
机器设备	218 台/套	9,330,157.38	4,082,223.59
车辆	12 辆	3,134,392.90	477,134.48
电子设备	255 台/套	2,841,099.59	502,363.71
合计		15,305,649.87	5,061,721.78

机器设备类资产账面原值9,330,157.38元，账面净值4,082,223.59元，共计218台(套)，主要为生产中使用的各类注塑机、机床等生产加工设备，购置于2003年12月至2017年9月，设备均正常使用。

车辆类资产账面原值3,134,392.90元，账面净值477,134.48元，共计8辆货车、小轿车，3辆叉车等，购置于2004年6月至2017年8月，车辆均正常使用。

电子设备账面原值 2,841,099.59 元，账面净值 502,363.71 元。主要为电脑、空调及模具等，数量共计 255 台/套，购置时间自 2004 年 1 月至 2017 年 12 月，电子设备均正常使用。

（4）无形资产

无形资产账面有土地，具体如下：

序号	土地权属编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积（M2）	原始入帐价值	帐面价值
1	甬国用（2012）第 0604031 号	镇海区蛟川街道石柱路 28 号	2004-9-30	出让	2054 年 11 月 9 日	五通一平	9,083.00	1,293,600.00	927,619.00
2	甬国用（2011）第 0603990 号	镇海区蛟川街道临俞北路 16 号	2003-6-30	出让	2052 年 12 月 22 日	五通一平	10,392.00	1,613,800.00	1,198,111.82

除上述纳入评估范围的资产、负债外，宁波市诚邦办公设备有限公司承诺无其他应

纳入评估范围的账外资产及负债。

本次评估范围与评估业务约定书的评估范围一致。

四、价值类型及定义

本次评估是为股权收购双方提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，并尽可能与评估目的实现日接近，经评估机构与委托方、被评估单位一致商定，本项目评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）、法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国 2016 年主席令第四十六号）；

2. 《中华人民共和国公司法》(2013 年中华人民共和国主席令第 8 号);
3. 《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);
4. 《企业会计准则》(财会[2006]3 号);
5. 《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);
6. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(二)、评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(中评协〔2017〕30 号);
2. 《资产评估准则—评估报告》(中评协〔2017〕32 号);
3. 《资产评估准则—评估程序》(中评协〔2017〕31 号);
4. 《资产评估准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号);
5. 《资产评估准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
6. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
7. 《资产评估准则—企业价值》(中评协〔2017〕36 号);
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
10. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
11. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18 号)。

(三)、经济行为依据

- 1、资产评估业务约定书;
- 2、委托方、被评估单位承诺函。

(四)、权属依据

- 1、宁波市诚邦办公设备有限公司验资报告及章程;
- 2、设备购置发票及其他产权证明资料;
- 3、宁波市诚邦办公设备有限公司的车辆行驶证;
- 4、与被评估企业资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料。

(五)、取价依据

- 1、有关计价取费标准的法规、规章;
- 2、国家有关部门发布的统计资料;

- 3、电子设备网上及市场报价；
- 4、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 5、会计师事务所有限公司审计报告；
- 6、评估人员现场勘察记录；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 8、宁波市诚邦办公设备有限公司历史经营状况分析资料；
- 9、宁波市诚邦办公设备有限公司未来经营情况预测资料；
- 10、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料；
- 11、委托方暨被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法是指以被评估企业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的价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法的思路是任何一个

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组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

本次评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，因此本次评估不适用市场法评估。

由于被评估单位本次评估目的为企业股权收购，在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一，因此本次评估适用收益法评估。

被评估单位资产产权清晰，财务资料完整，各项资产和负债都可以识别，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实数量，可以按资产再取得途径判断其价值。企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法评估。

除上述资产负债外，宁波市诚邦办公设备有限公司承诺无其他帐外资产及负债。经分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

本次委估的流动资产为货币资金、应收帐款、预付账款、其他应收款及存货。

1、货币资金的评估

对于人民币资金的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面值确定评估值，外币资金按评估基准日核实后的外币账面值与评估基准日外汇汇率的乘积确定评估值。

2、应收票据的评估

对应收票据核实票面金额、期限、是否带息等，本次评估范围内的应收票据（均）为无息票据，至评估基准日（均）未到期，以核实后的账面值确定评估值。

3、应收账款的评估(包括应收账款、其它应收款)

对于应收账款、其他应收款的评估，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场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等因素，采用个别认定法、账龄分析法，对风险损失进行评估，以核实后的账面值扣减风险损失额作为评估值。

风险损失额的确定：对于关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，风险损失额为 0；对于有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，风险损失额为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定不能收回数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失额。

4、预付账款的评估

评估人员在核实其价值构成的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析预付账款明细表中所列客户、业务内容、发生日期、金额、款项性质等实际情况，按照资产评估相关法规及规范的要求，根据所能收回的相应资产或权利价值确定评估值。

5、存货的评估

（1）存货—原材料和在库周转材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理费用确定评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据其可变现收回的净收益确定评估值。

（2）存货—产成品和发出商品，对于正常销售的产成品，本次评估根据市场销售情况，按销售价格减去相关费用、全部税金和适当数额的税后利润确定评估值。

评估值=不含税出厂销售单价×[1-销售费用率-销售税金及附加费率-(销售利润率×所得税税率)-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]×核实后数量

其中：不含税售价根据企业提供的相关产品销售价目表，结合近期的销售发票及合同，确定在评估基准日可实现的不含税销售单价；

销售费用率按销售费用与主营业务收入的比例平均计算；

销售税金及附加费率按以增值税为税基计算缴纳的城建税与教育费附加与销售收入的比例平均计算;

销售利润率=利润总额/主营业务收入;

所得税率按企业实际执行的税率计算;

r: 根据调查的产成品评估基准日及基准日后实现销售情况确定, 对于畅销产品 $r=0$, 对于一般销售产品 $r=50\%$, 对于勉强可销售的产品 $r=100\%$ 。

(3) 存货-在产品, 存货一在产品, 存货一在产品的生产进度和相关成本费用情况不好准确估算, 又因为在产品都是近期发生的生产制作成本, 账面值核算符合现状, 根据清查核实后的账面值作为评估值。

6、其他流动资产的评估

其他流动资产按照核实后的账面值确定评估值。

7、固定资产-房屋建筑物的评估

建筑类固定资产采用重置成本法评估。

对房屋建筑物主要采用重置成本法进行评估, 重置成本法是从生产费用论的角度出发, 通过估算重新开发或建造委估对象或类似房屋建筑物所需的各项成本费用, 再加上正常的资金利息求得评估对象在本次评估基准日的完全重置成本, 并考虑评估对象现状的成新率, 获得评估对象评估值的一种资产评估方法。评估公式:

重置成本=建安造价+前期及专业费用+管理费用+资金成本

评估价值 = 重置成本 $\times$ 成新率

8、固定资产-设备类的评估

(1) 机器设备和电子设备采用重置成本法、市场法评估。

1) 重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本, 减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值, 得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

重置成本法评估值=重置价值 $\times$ 成新率

① 重置价值

重置价值=购置价格+运杂费+安装调试费+资金成本

② 成新率

设备的成新率主要依据设备的经济使用年限, 并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

由于国家对增值税政策的调整，从 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人企业购入机器设备取得的进项税可以抵扣销项税，在重置成本法评估中设备购置价格为不含增值税价。

2) 市场法

根据二手设备市场中同类设备的交易案例，对委估设备的各类价格影响因素进行比较调整，确定评估值。

评估值=比较实例价格×修正系数

对采用市场法进行评估的设备，其成新率模拟为 100%。

(2) 运输设备采用重置成本法评估。

① 重置价值

重置价值=不含税购置价值+车辆购置税+牌照费

② 成新率

运输车辆成新率的确定，根据国家有关规定，结合评估人员对车辆性能、外观、大修及维护保养等现场情况的勘察，综合确定其成新率。

理论成新率，按年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合上述，根据孰低原则来确定其理论成新率，然后通过现场勘察车辆各组成部分现状及查阅有关车管档案，对理论成新率进行修正确定综合成新率。

9、无形资产-土地的评估

根据委估土地性质，国有工业出让，因此可采用市场法进行评估。

市场比较法是指在一定市场条件下，在同一供需圈内，选择条件类似或使用价值相同的若干土地使用权交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件下待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例土地使用权价格加以修正，从而确定待估土地使用权价格的方法。

市场比较法公式：委估土地使用权评估值=可比土地使用权交易价×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

10、长期待摊费用的评估

长期待摊费用为车间改建加装产生的费用，本次将其纳入房屋建筑物的评估价值后为零。

11、递延所得税资产的评估

递延所得税资产是未来预计可以用来抵税的资产，根据可抵扣暂时性差异及适用税率计算、减少未来期间应交所得税的金额；本次为计提坏账准备、可抵扣亏损和广宣费用超限额部分产生的递延所得税资产

对递延所得税资产，在核实无误的基础上，结合相应资产的评估结果重新计算递延所得税资产，以重新计算金额确定为评估值。

12、其他非流动资产的评估

其他非流动资产的评估按照核实后的账面值确定评估值。

13、负债的评估

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，对于将来并非由评估目的实现后的产权持有者实际承担的负债项目，按零值计算。

2、收益法

收益现值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。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

(1) 收益模型

本次评估采用 DCF 模型，收益口径为股权自由现金流 (FCFE)，相应的折现率采用 CAPM 模型。

基本公式为：股东全部权益价值=股权自由现金流折现价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中：现金流折现价值计算公式为：
$$P = \sum_{i=1}^n \left[R_i \div (1+r)^i \right]$$

式中：P——现金流折现价值

n, i——收益年限

r——折现率

Ri——预期年现金流

(2) 收益年限，宁波市诚邦办公设备有限公司具备持续经营的条件，正常情况下按公司章程经营，企业经营期限自 2001 年 09 月 25 日至 2021 年 09 月 24 日，根据工商登

记有关规定，工商注册期满后企业可以申请延续经营。本次评估在预测确定企业整体资产的收益时，企业经营正常，没有发现限定年限的特殊情况，也没有发现影响企业继续经营的资产及其他情况。则根据本次评估假设，收益年限定为无限期。

(3) 预期年收益额，企业目前所从事的主要业务为：办公设备的制造、加工及进出口。主要产品为：碎纸机（手动、电动）、塑封机、折纸机、切纸刀四大类。根据企业提供未来经营期内的预测指标，通过了解企业的财务计划、经营计划，分析企业在未来年度中的收益、成本和费用变化趋势及预期年限内对收益有重大影响因素，测算预期年限内的净现金流量。

(4) 折现率，折现率采用资本资产定价模型，即 CAPM

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

式中： r_f ——无风险报酬率，以基准日近期公布的中长期国债的到期年收益率为依据确定；

r_m ——市场预期收益率，参照上证综合指数历史收益率的平均值；

β_e ——预期市场风险系数，通过查询 WIND 资讯系统行业样本公司数据计算得出；

ε ——企业个别风险调整，经评估人员综合分析确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 接受委托

本公司首先听取委托方有关人员对评估对象的介绍，向委托方了解评估目的和评估基准日，明确评估对象及范围，经资产评估师对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析评价后，与委托方签订评估业务约定书。由资产评估师拟定评估计划，组建评估小组。

(二) 现场清查

评估小组于 2018 年 3 月 22 日进驻现场，对被评估单位按审计后数据填报的资产、负债清查评估明细表及历史经营状况进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘

察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属，于2018年3月29日结束现场工作。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合，采用资产基础法评估结果确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2. 继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3. 持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

4. 外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5. 假定被评估企业管理当局对企业经营负责任地履行义务, 并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6. 没有考虑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评估结论的影响。

(二) 特殊假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程, 签署的协议, 审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的;

2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务, 不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务;

3、公司股东不损害公司的利益, 经营按照章程和合资合同的规定正常进行。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估, 宁波市诚邦办公设备有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的资产总额账面价值 73,586,418.40 元, 评估值 91,112,412.88 元, 评估增值 17,525,994.48 元, 增值率 23.82 %; 负债总额账面价值 16,855,991.33 元, 评估值 16,855,991.33 元, 无评估增减值; 净资产账面价值 56,730,427.07 元, 评估值 74,256,421.55 元, 评估增值 17,525,994.48 元, 增值率 30.89 %。(净资产评估值大写: 柒仟肆佰贰拾伍万陆仟肆佰贰拾壹元伍角伍分)。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2017年12月31日

单位: 人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D = C/ A
流动资产	5,797.03	5,773.67	-23.36	-0.40
非流动资产	1,561.62	3,337.57	1,775.96	113.72
其中: 固定资产净额	1,263.15	1,512.75	249.60	19.76
无形资产净额	219.40	1,824.82	1,605.42	731.73
长期待摊费用	40.09		-40.09	-100.00

递延所得税资产	38.98		-38.98	-100.00
资产总计	7,358.64	9,111.24	1,752.60	23.82
流动负债	1,685.60	1,685.60		
负债总计	1,685.60	1,685.60		
净资产（所有者权益）	5,673.04	7,425.64	1,752.60	30.89

评估增减值分析：

总资产评估结果与账面值比较，评估增值 17,525,994.48 元，增值率为 23.82%；总负债评估结果与账面值比较，评估增值 0 元，增值率为 0%；净资产价值评估结果与账面值比较，评估增值 17,525,994.48 元，增值率为 30.89%。

1、存货

存货评估值 15,058,700.25 元，评估减值额为 51,752.10 元，减值率为 0.34 %。存货评估减值的主要原因是：原材料有部分是为各类历史产品配套的物料使用已无使用价值，产成品评估时考虑了适当的利润，但减值大于评估增值部分造成总体减值。

2、其他流动资产

其他流动资产评估值 10,996,099.90 元，评估减值额为 181,900.00 元，减值率为 1.63%。其他流动资产减值的主要原因是：增值税进项代抵扣部分因为存货减值评估减少导致减值。

3、固定资产-房屋建（构）筑物

房屋建筑物类固定资产评估原值 14,233,000.00 元，评估净值 9,316,670.00 元，评估增值额为 1,746,933.74 元，增值率为 23.08 %。房屋建筑物类评估增值的主要原因是：①房屋建筑物重置成本增加；②会计折旧年限短于评估规定的经济使用年限。

4、固定资产-设备类

固定资产设备评估原值 11,299,080.00 元，评估净值 5,810,819.40 元，评估增值额为 749,097.62 元，增值率为 14.80%。评估增值的主要原因是：固定资产设备的经济使用年限大于企业会计折旧年限造成评估增值。

5、长期待摊费用

长期待摊费用评估值 0.00 元，评估减值额为 400,902.63 元，减值率为 100%。长期

待摊费用减值的主要原因是：车间改建产生的长期待摊费用纳入房屋建筑物中评估导致评估减值。

6、递延所得税资产

递延所得税资产评估值 0.00 元，评估减值额为 389,751.33 元，减值率为 100.00%。递延所得税资产减值的主要原因是：将计提坏账部分产生的递延所得资产评估为零评估导致评估减值。

综合以上各项原因，本次评估结果（净资产）比账面值共计增值 17,525,994.48 元，增值率为 30.89%。

（二）收益法评估结论

经按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对宁波市诚邦办公设备有限公司的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，宁波市诚邦办公设备有限公司的股东全部权益价值为 78,180,000.00 元。

（三）评估结论分析

本次评估采用资产基础法得出宁波市诚邦办公设备有限公司的股东全部权益价值 74,256,421.55 元，采用收益法得出宁波市诚邦办公设备有限公司的股东全部权益价值 78,180,000.00 元，两者差异率为 5.29%，差异原因为收益法得出的结果包含了各类资产包括无形资产甚至商誉的价值。而被评估单位重要的客户集中，最重要的价值差异为客户关系，目前的收益是基于稳定的客户和收入不受客户大幅变动影响的情况下的预测，未来有不确定性。

因为收购方为公众公司，从保护公众利益角度，因此，我们认为，采用资产基础法评估的结果，更能反映股权收购时的真实价值。基于上述理由，本次采用资产基础法得出的评估结论作为委估的股东全部权益评估价值。

十一、特别事项说明

1、本报告不对有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

2、一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

3、委托方和相关当事方应当对所提供估价对象法律权属资料的真实性、合法性和

完整性承担责任。评估师执行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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。本估价报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

4、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑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评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

5、在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、本报告评估结果未考虑各类资产评估调整及评估增、减值可能涉及的税费影响。

7、对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

8、本报告对评估资产和相关负债所做的调整和评估，是为客观反映宁波市诚邦办公设备有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。。

3、本评估报告使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2018 年 12 月 30 日止）。

4、本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、评估报告提出日期

本评估报告的提出日期为 2018 年 5 月 7 日。

十四、评估机构

本项目评估机构为上海众华资产评估有限公司

办公地址：上海市徐汇区宛平南路 381 号

邮 编：200030

联系电话：021 - 64697182

传 真：021 - 64287001

(本页无正文)

上海众华资产评估有限公司



法定代表人：

吴浩

评估项目人员：



吴浩

2018 年 5 月 7 日