

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020131202300243
合同编号:	ZSZY[2023]1113
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中水致远评报字[2023]第010213号
报告名称:	上海摩恩电气股份有限公司拟收购摩恩控股集团有限公司拥有的位于江苏省扬州市宝应县淮江大道1号房地产价值项目资产评估报告
评估结论:	46,044,353.00元
评估报告日:	2023年10月15日
评估机构名称:	中水致远资产评估有限公司
签名人员:	汤应石 (资产评估师) 会员编号: 11200065 汪碧蓉 (资产评估师) 会员编号: 31220019
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年10月13日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海摩恩电气股份有限公司拟收购摩恩控股集团有限公司  
拥有的位于江苏省扬州市宝应县淮江大道 1 号  
房地产价值项目  
**资产评估报告**

中水致远评报字[2023]第 010213 号

(共 1 册, 第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二三年十月十五日

## 目 录

目 录 .....	- 2 -
声 明 .....	- 4 -
摘 要 .....	- 6 -
正 文 .....	- 8 -
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	- 8 -
二、 评估目的 .....	- 10 -
三、 评估对象和评估范围 .....	- 10 -
四、 价值类型 .....	- 13 -
五、 评估基准日 .....	- 13 -
六、 评估依据 .....	- 13 -
七、 评估方法 .....	- 17 -
八、 评估程序实施过程和情况 .....	- 21 -
九、 评估假设 .....	- 24 -
十、 评估结论 .....	- 25 -
十一、 特别事项说明 .....	- 26 -

十二、 资产评估报告使用限制说明 ..... - 28 -

十三、 资产评估报告日 ..... - 29 -

资产评估报告附件 ..... - 31 -

## 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，资产评估机构及其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其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员与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、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

上海摩恩电气股份有限公司拟收购摩恩控股集团有限公司  
拥有的位于江苏省扬州市宝应县淮江大道1号  
房地产价值项目  
**资产评估报告**

中水致远评报字[2023]第010213号

## 摘 要

中水致远资产评估有限公司接受上海摩恩电气股份有限公司的委托，对摩恩控股集团有限公司拥有的位于江苏省扬州市宝应县淮江大道1号房地产在评估基准日2023年8月31日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

**一、评估目的：**上海摩恩电气股份有限公司拟收购摩恩控股集团有限公司拥有的位于江苏省扬州市宝应县淮江大道1号房地产，需对其于基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

**二、评估对象和评估范围：**评估对象为摩恩控股集团有限公司拥有的位于江苏省扬州市宝应县淮江大道1号房地产的市场价值，评估范围为摩恩控股集团有限公司拥有的位于江苏省扬州市宝应县淮江大道1号房地产，共1栋建筑物，建筑物总楼层为14层，建筑面积合计为12,361.16 m<sup>2</sup>，证载国有土地使用权面积为1,858.50 m<sup>2</sup>。账面原值为4,678.47万元，账面净值为4,178.25万元。

**三、价值类型：**市场价值。

**四、评估基准日：**2023年8月31日。

**五、评估方法：**采用成本法进行评估，将成本法的评估结果作为本次评估结论。

**六、评估结论：**经评估，于评估基准日2023年8月31日，摩恩控股集团有限公司拥有的位于江苏省扬州市宝应县淮江大道1号房地产的市场价值为人民币4,604.44万元。金额大写：人民币肆仟陆佰零肆万肆仟肆佰元整。

**七、评估结论使用有效期：**根据有关规定，本报告评估结论有效使用期原则上自评估基准日起一年，即自2023年8月31日至2024年8月30日。

**八、对评估结论产生影响的特别事项：**在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

(一)本次评估摩恩控股集团有限公司申报的房屋建筑物资产存在抵押情况，具体如下：

序号	1	2
不动产证号	苏(2021)宝应县不动产权第0036648号	
权利其他状况	分摊土地使用权面积:1790.8 m <sup>2</sup> ; 房屋结构:钢筋混凝土结构房屋总层数:14层; 所在层数:第1-14层	
抵押权人	中国农业银行股份有限公司宝应县支行	江苏银行股份有限公司扬州分行
抵押人	摩恩控股集团有限公司	摩恩控股集团有限公司
抵押登记证明号	苏(2022)宝应县不动产证明第0002178号	苏(2022)宝应县不动产证明第0002178号
权利价值	6,247万元	3,000万元
登记时间	2022-03-18	2022-06-27
设定日期	2022-03-17	2022-06-21
约定结束日期	2025-03-16	2025-06-15
抵押类型	设立抵押	设立抵押

(二)本次房地产评估结论为不含增值税的评估价值。

(三)委估房地产的《不动产权证》证载宗地用途为商服用地，目前房屋用途为员工宿舍，本次评估按照房地产的实际用途进行评估。

以上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，正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



**上海摩恩电气股份有限公司拟收购摩恩控股集团有限公司  
拥有的位于江苏省扬州市宝应县淮江大道1号  
房地产价值项目  
资产评估报告**

中水致远评报字[2023]第010213号

**正 文**

上海摩恩电气股份有限公司：

中水致远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，采用成本法，按照必要的评估程序，对上海摩恩电气股份有限公司拟收购摩恩控股集团有限公司拥有的位于江苏省扬州市宝应县淮江大道1号房地产在评估基准日2023年8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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况**

**（一）委托人概况**

单位名称：上海摩恩电气股份有限公司

统一社会信用代码：913100006073788946

住 所：上海市浦东新区江山路2829号

法定代表人：朱志兰

注册资本：43,920万元人民币

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期：1997年10月5日

营业期限：1997年10月5日至无固定期限

经营范围：电线电缆及附件的研发、制造及销售，电线电缆专业的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，金属材料的销售，实业投资，风力发电设备及辅件销售，从事货物及技术的进出口业务。

**【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）产权持有人概况

单位名称：摩恩控股集团有限公司

统一社会信用代码：913101153180976827

住 所：上海市浦东新区龙东大道6111号1幢250室

法定代表人：问泽鸿

注册资本：100,000万人民币

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2014-10-21

营业期限：2014-10-21 至 2029-10-20

经营范围：一般项目：项目投资，项目管理，资产管理，投资咨询，企业管理，金属材料销售，从事信息科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

## （三）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为关联公司。

## 二、评估目的

上海摩恩电气股份有限公司拟收购摩恩控股集团有限公司拥有的位于江苏省扬州市宝应县淮江大道1号房地产，需对其于基准日的市场价值进行评估，为上述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

本项目评估对象为摩恩控股集团有限公司拥有的位于江苏省扬州市宝应县淮江大道1号房地产的市场价值。

### （二）评估范围

本次评估范围为摩恩控股集团有限公司拥有的位于江苏省扬州市宝应县淮江大道1号房地产，共1栋建筑物，建筑物总楼层为14层，建筑面积合计为12,361.16 m<sup>2</sup>，证载国有土地使用权面积为1,858.50 m<sup>2</sup>。账面原值为4,678.47万元，账面净值为4,178.25万元。

评估范围内全部资产的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上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）评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

纳入本次评估范围的房地产位于江苏省扬州市宝应县淮江大道1号房地产。东至淮江大道，南至三层平房，西、北至荷香盛世住宅小区。淮江大道为四快二慢六车道，为所在区域内一般商业道路。

委估房地产建筑物总楼层为14层，建筑面积合计为12,361.16m<sup>2</sup>，证载国有土地使用权面积为1,858.50m<sup>2</sup>。

委估房地产信息如下:

序号	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	总楼层
1	苏(2021)宝应县不动产权第0036648号	12,361.16	1,858.50	14

《不动产权证书》记载信息如下:

序号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质
1	摩恩控股集团有限公司	单独所有	荷香盛世宾馆楼101室	321023 100020 GB00657 F00010003	国有建设用地使用权/ 房屋所有权	出让

序号	用途	宗地面积 面积 (m <sup>2</sup> )	房屋建筑面 积面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限	共用土地 分摊面积 (m <sup>2</sup> )	房屋结构	总层数
1	商服用地/ 商业	1,858.50	12,361.16	2051/5/6止	1,790.8	钢筋混凝 土结构	14

经现场勘查, 房地产外部配套设施情况如下:

(1) 基础设施: 土地开发程度达到宗地红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气), 电力、用水、通讯等保证率较高, 基础设施较完善。

(2) 公共服务设施: 委估房地产附近3公里内有白田广场、金源广场、吾悦广场、宝射河休闲体育公园、宝应生态体育公园、北河公园等, 公共配套较完善, 生活便利度较高。

景点有纵棹园景区(2.4公里)、宁国寺景区(2.5公里)、周恩来少年读书处故居(3公里)、宝应湖国家湿地公园(12公里)、金湖水上森林景区(18公里)、白马湖生态旅游景区(25公里)等。

委估房地产附近有多个公交站, 有宝应102路、宝应110路、宝应118路等多条公交线路通过, 交通状况较优。

经现场勘查, 房地产实物状况如下:

(1) 房屋实际用途: 员工宿舍, 1层前部为大堂、后部为浴室,

2层为茶餐厅及休闲包厢,3-4层为休闲包厢,5-6层为餐饮区,7层为内部办公区及两间小会议室,8-14层均为员工宿舍(共105间)。

(2) 层数: 建筑物总楼层为14层,评估对象为1-14层全幢。

(3) 层高: 评估对象1-2层层高约4.5米,3-14层标准层层高约3.6米。

(4) 停车场: 1F外围停车场(已划线)及-1F地下停车场(未划线),预计外围停车位60个。

(5) 装饰装修: 建筑物外墙1-2层为石材饰面,3层以上刷涂料,1层大堂地面铺地砖,墙面局部贴面砖、局部刷涂料,石膏板吊顶。洗浴区地面铺地砖,墙面贴面砖,复合吊顶。餐饮休闲区铺设地毯,墙面局部木饰贴面、局部贴墙纸,石膏板吊顶。客房及走廊公共部位铺设地毯,墙面贴培纸,石膏板吊顶。

(6) 完损状态:无明显的损毁状况,属完好房,约九成新,未见基础的非正常沉降、稳固性降低等情况。

(7) 门窗: 玻璃推拉大门,铝合金窗;

(8) 设备设施: 楼内配有公共卫生间、4部通力电梯、消防楼梯、自动喷淋、烟感报警等设施,设施设备较齐全。

委估建筑物成新度及维护保养状况较好,没有明显有损于结构承载力的沉降等现象,内部装饰、装修未出现明显脱落,损坏等现象。

根据委托人提供的《不动产产权信息查询结果证明》,委估房地产存在抵押情况,具体如下:

序号	1	2
抵押权人	中国农业银行股份有限公司宝应县支行	江苏银行股份有限公司扬州分行
抵押人	摩恩控股集团有限公司	摩恩控股集团有限公司
抵押登记证明号	苏(2022)宝应县不动产证明第0002178号	苏(2022)宝应县不动产证明第0002178号
权利价值	6,247万元	3,000万元
登记时间	2022-03-18	2022-06-27

设定日期	2022-03-17	2022-06-21
约定结束日期	2025-03-16	2025-06-15
抵押类型	设立抵押	设立抵押

除该事项外，评估人员未发现其存在其他的抵押、担保及法律纠纷等他项事项。

以上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。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是2023年8月31日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、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) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号 2016年12月1日起施行)；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号，自2017年6月1日起施行，2019年1月2日财政部令第97号修正)；
3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行)；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布，2017年11月19日中华人民共和国国务院令691号修订)；
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，2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订)；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕第36号)；
7. 《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)；
8. 《中华人民共和国印花税法》(2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订)；
10. 《中华人民共和国城乡规划法》(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二次修正)；
11. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修订)；

12. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号,2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

13. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);

14. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发(2018)4号);

15. 自然资源部办公厅《关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》的通知》(自然资办函〔2019〕922号);

16. 《中华人民共和国契税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

17. 其他相关法律、法规、通知文件等。

## (二) 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. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

7. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);

8. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37



号);

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48

号)。

### (三) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照;
2. 《不动产权证书》;
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关的其他资料;

### (五) 取价依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表;
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
3. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
4. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
5. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》  
(财建[2016]504号);
6. 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知  
(发改价格〔2015〕299号);
7. 江苏省现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰  
工程预算定额、市政工程预算定额;
8. 江苏省现行的建设工程费用定额;
9. 市场询价信息。

### (六) 其他参考资料

1. 资产评估专业人员进行的市场调查资料;
2. 资产评估专业人员现场勘察的相关资料;

3. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
4. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
5. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

本次评估范围为江苏省扬州市宝应县淮江大道1号房地产，评估主要方法可以选择市场法、收益法和成本法。根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经评估人员现场查勘并结合评估对象的实际情况，选择市场法及成本法进行评估。

方法选择依据如下：

市场法：委估房地产为员工宿舍，土地用途为商服用地，区域内同类物业交易市场较不活跃，无法收集到充足的可比交易案例，不适宜选用市场法。

收益法：委估房地产用途为员工宿舍，主要为自用房地产，不产生相关收益，且评估对象所在区域难以找到类似物业出租案例，不适宜选用收益法。

成本法：纳入本次评估范围内的房屋建筑物的重置价格较易准确合理地确定，土地价值也可获取，适宜选取成本法。

成本法，是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和成新率，将重置成本或重建成本乘以成新率得到估价对象价值或价格的方法。

本次根据评估对象状况和土地市场状况，选择房地产分估路径进

行评估。

成本法=土地价值+不含税建筑物重置价值+投资利润

成本法的具体步骤分为：

1. 求取土地的价值；
2. 求取不含税建筑物的价值；
3. 求取投资利润。

土地和房屋建筑物评估方法的应用：

#### 1. 土地

根据《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)相关规定,同时参照《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014),土地估价主要方法有市场比较法、基准地价修正法、成本逼近法、剩余法、收益还原法等。

根据现场勘查情况,考虑到待估宗地为商服用地,依据评估准则,结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况,本次评估采用市场比较法评估。

市场比较法是依据地价评估的替代原则,即市场上具有同样效用土地的价格,在替代原则作用下,相互牵制而趋于一致,从而可以用类似土地的已知市场交易价格,通过对地价影响因素的比较修正,测算待估宗地地价。

市场比较法评估宗地地价的计算公式为：

$$P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：**P**：评估宗地价格；**P<sub>b</sub>**：比较实例价格；**A**：待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；**B**：待估宗地评估基准日地价指

数/比较实例交易期日地价指数；C：待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；D：待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；E：待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

## 2.房屋建筑物

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，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，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法。

重置成本法计算公式如下：

建筑物评估值=重置全价×成新率

### (1)不含税重置全价

不含税重置全价由不含税建安造价、不含税前期及其他费用及资金成本三部分组成。

#### ①建安造价的确定

对于一般性建（构）筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建（构）筑物的特点（如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等）和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

#### ②前期及其他费用的确定

前期及其它费用包括地方政府规定收取的建设项目政策性收费及建设单位为建设工程而投入的除装修建筑工程造价以外的前期及其他费用两个部分。政府政策性收费指地方政府作为社会基本建设管

理者而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或建筑面积向建设单位收取。建设单位前期及其他费用指建设单位应当支出的工程费用以外的成本费用。前期及其它费用主要根据国家及建筑物所在地政府规定的项目计算。

### ③资金成本的确定

资金成本根据房屋建筑物（土建安装部分）合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以含税建筑工程造价与含税前期及其他费用之和为基数确定，并假定资金在建设期均匀投入，合理建设工期参照《全国统一建筑安装工程工期定额》及企业实际工期执行。

资金成本 = (含税建安总造价 + 含税前期及其他费用) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

### (2)成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用理论成新率和现场勘察成新率两种方法计算，并对两种结果按现场理论成新率和勘察成新率4:6的比例加权平均计算综合成新率。其中：

理论成新率 N1：根据尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率  $N1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

勘察成新率 N2：通过评估人员对各建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率  $N = \text{理论成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N2 \times 60\%$

### (3) 利润的确定

开发利润是把房屋建筑物作为一种生产要素，以固定资产方式投入发挥作用，通过调查房地产开发及投资状况，利润计算的基数包括建安总造价、前期及其他费用和资金成本。经过评估人员的调查当地房地产开发的投资回报情况，参考相同行业近三年的投资利润率确定。

投资利润 = 建筑物价值 × 投资利润率

### (二) 评估结论确定的方法

在形成测算结果的基础上，在对评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及测算结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，本次评估采用成本法的测算结果作为本报告的最终评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

### (一) 明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

### (二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

### **（三）编制评估计划**

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

### **（四）现场调查**

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
2. 要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### **（五）收集评估资料**

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相

关部门获取的资料；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等；

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### **（六）评定估算**

成本法评估的主要工作，先对评估所涉及的与土地测算相关的资料等进行收集、分析，建立测算基础，进行测算，得出土地价值的评估结果，再对与建筑物等测算相关的资料等进行收集、分析，建立测算基础，进行测算，得出建筑物重置价值的评估结果，最后将上述土地及建筑物评估结果进行加总，考虑合理的投资利润及增值税后，确定成本法的评估测算结果。

#### **（七）编制和提交评估报告**

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。



## 九、评估假设

### （一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估专业人员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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

4. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有者造成重大不利影响。

5. 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，各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

### （二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 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。

3. 假设评估基准日后产权持有人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方面保持一致。

4. 假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5. 本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保以及其它经济行为所可能带来的损失。

### （三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对上海摩恩电气股份有限公司拟收购摩恩控股集团有限公司拥有的位于江苏省扬州市宝应县淮江大道1号房地产的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，于评估基准日2023年8月31日，摩恩控股集团有限公司拥有的位于江苏省扬州市宝应县淮江大道1号房地产的市场价值为人民币4,604.44万元。金额大写：人民币肆仟陆佰零肆万肆仟肆佰

元整，与账面净值 4,178.25 万元相比，增值 426.19 万元，增值率 10.20%。

## 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，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由委托人和产权持有人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具报告结论的情况。

（五）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。

（六）评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无

法进行实物勘察，仅通过产权持有人提供的相关资料进行核实。

(七) 评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

(八) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(九) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

评估基准日不存在其他的法律、经济等未决事项。

(十) 担保、抵押及其或有负债（或有资产）等事项说明

本次评估摩恩控股集团有限公司申报的房屋建筑物资产存在抵押情况，具体如下：

序号	1	2
不动产证号	苏(2021)宝应县不动产权第0036648号	
权利其他状况	分摊土地使用权面积:1790.8 m <sup>2</sup> ; 房屋结构:钢筋混凝土结构房屋总层数:14层; 所在层数:第1-14层	
抵押权人	中国农业银行股份有限公司宝应县支行	江苏银行股份有限公司扬州分行
抵押人	摩恩控股集团有限公司	摩恩控股集团有限公司
抵押登记证明号	苏(2022)宝应县不动产证明第0002178号	苏(2022)宝应县不动产证明第0002178号
权利价值	6,247万元	3,000万元
登记时间	2022-03-18	2022-06-27
设定日期	2022-03-17	2022-06-21
约定结束日期	2025-03-16	2025-06-15
抵押类型	设立抵押	设立抵押

除上述事项外，不存在其他抵押、担保及其他或有事项。

(十一) 租赁事项说明

无。

(十二) 其他需要说明的事项

1、本次评估未考虑房屋建筑物因办理相关产权手续而发生的相关费用对评估结论的影响。

2、本次评估未考虑可能存在的本报告中未揭示的权益瑕疵对评估结论的影响。

3、本次房地产评估结论为不含增值税的评估价值。

5、委估房地产的《不动产权证》证载宗地用途为商服用地，目前房屋用途为员工宿舍，本次评估按照房地产的实际用途进行评估。

（十三）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十四）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

（十五）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。

无。

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签名、盖章，并依据国有资产管理的有关规定，在有权备核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自2023年10月15日至2024年10月14日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2023年10月15日。

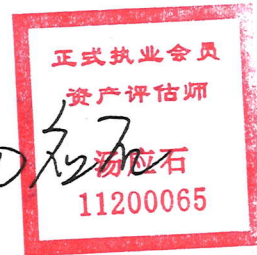
(本页无正文，为签名盖章页)

法定代表人:

肖力

资产评估师:

汤名石



资产评估师:

汪碧蓉



中水致远资产评估有限公司



二〇二三年十月十五日

## 资产评估报告附件

1. 委托人的营业执照（复印件）
2. 产权持有人的营业执照（复印件）
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
4. 委托人的承诺函
5. 产权持有人的承诺函
6. 签名资产评估师的承诺函
7. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
8. 资产评估师职业资格证书（复印件）
9. 资产评估委托合同相关页（复印件）
10. 资产评估明细表