

本报告依据中国资产评估准则编制

东风电子科技股份有限公司拟发行股份  
收购股权项目涉及的上海东森置业有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告书

中和评报字（2021）第 BJV5005D004 号  
（共 1 册，第 1 册）



二〇二一年五月二十五日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020179202100132

资产评估报告名称： 东风电子科技股份有限公司拟发行股份收购股权  
项目涉及的上海东森置业有限公司股东全部权益  
价值资产评估报告

资产评估报告文号： 中和评报字（2021）第BJV5005D004号

资产评估机构名称： 中和资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 董志宾(资产评估师)、尹红宾(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

## 资产评估报告书目录

资产评估报告声明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告书.....	5
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型及其定义.....	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	16
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.....	27
十二、 评估报告使用限制说明.....	28
十三、 评估报告日.....	29
资产评估报告书附件.....	31

## 资产评估报告声明

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、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；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师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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进

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、判断和结论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关注资产评估报告中载明的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条件，并考虑其对评估结论的影响。

东风电子科技股份有限公司拟发行股份收购股权项目  
涉及的上海东森置业有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告书

中和评报字（2021）第BJV5005D004号

### 摘 要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受东风汽车零部件（集团）有限公司和东风电子科技股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对东风电子科技股份有限公司拟向东风汽车零部件（集团）有限公司发行股份收购其持有的上海东森置业有限公司股权涉及的上海东森置业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。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**东风电子科技股份有限公司拟向东风汽车零部件（集团）有限公司发行股份收购其持有的上海东森置业有限公司股权，需要对上海东森置业有限公司股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日2020年9月30日的市场价值，为股权收购行为提供价值参考。

**评估对象：**上海东森置业有限公司股东全部权益价值。

**评估范围：**上海东森置业有限公司全部资产和负债。

**评估基准日：**2020年9月30日

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**收益法和资产基础法

**评估结论：**根据本项目的具体情况，选取收益法结果作为本次评估结论。

上海东森置业有限公司总资产账面价值为 5,396.46 万元，总负债账面价值为 1,130.94 万元，股东全部权益账面价值为 4,265.52 万元，收益法评估后的股东全部权益价值（净资产）为 6,144.16 万元，增值额为 1,878.64 元，增值率为 44.04%。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2020 年 9 月 30 日起一年有效。

**重大特别事项：**

1、本次申报的房屋建筑物及土地已办理了房地产权证“沪房地南字（2006）第 001560 号”，证载的土地总面积 39,691 平方米，房屋建筑物总面积 10,681.04 平方米。由于磁悬浮列车工程的需要，上述产权证所登记的土地已被拆迁征用 18,890 平方米（根据拆迁补偿协议书确认），另 4 号厂房（137.15 平方米）也因土地拆迁征用而被拆除下账，企业已经收到拆迁补偿款。目前土地面积为 20,801 平方米，房屋建筑物面积 10,543.89 平方米。房地产权证未办理变更。

本次评估按照现存土地面积 20,801 平方米、房屋建筑物面积 10,543.89 平方米进行评估。

2、根据上海东森置业有限公司与上海伟世通汽车电子系统有限公司签订的租赁协议，承租期于 2028 年 6 月 30 止，但土地使用权到期日为 2028 年 6 月 3 日，鉴于超过土地使用权到期日后合同事实已不存在，故本次预测收益期截止于 2028 年 6 月 3 日。

3、上海东森置业有限公司的房屋建筑物和土地使用权均为资产分割取得，企业未能提供完整的原始土地出让合同。本次采用收益法评估时，考虑了土地使用权到期时房地产的剩余价值加回。请报告使用者关注。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。



东风电子科技股份有限公司拟发行股份收购股权项目  
涉及的上海东森置业有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告书

中和评报字（2021）第 BJV5004D005 号

东风汽车零部件（集团）有限公司：

东风电子科技股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受东风汽车零部件（集团）有限公司和东风电子科技股份有限公司的委托，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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对东风电子科技股份有限公司拟向东风汽车零部件（集团）有限公司发行股份收购上海东森置业有限公司股权涉及的上海东森置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 9 月 30 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、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：东风汽车零部件（集团）有限公司和东风电子科技股份有限公司。

被评估单位：上海东森置业有限公司

#### （一）委托人简介

委托人之一：

企业名称：东风汽车零部件（集团）有限公司

类型：有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

法定代表人：陈兴林



注册资本：393111.245 万元

成立日期：2009 年 12 月 29 日

住所：湖北省十堰市车城西路 9 号

经营范围：一般项目：汽车零部件、铸锻件、粉末冶金产品、刀具、量具、模具、机电设备、机器人及工业软件的研发、采购、制造、销售；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外）；与本企业经营项目有关的技术转让、技术咨询、技术服务、信息服务、物流服务和售后服务（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）

统一社会信用代码：9142030369803456XA

委托人之二：

企业名称：东风电子科技股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：陈兴林

注册资本：31356.00 万人民币

成立日期：1998 年 04 月 29 日

住所：上海市闵行区浦江镇新骏环路 88 号 13 幢 203 室

研究、开发、采购、制造、销售汽车仪表系统、饰件系统、制动系统、供油系统产品，GPS 车载导航系统部件及车身控制器等汽车电子系统产品；汽车、摩托车及其他领域的传感器及其他部件产品、塑料零件、有色金属压铸件的设计、制造和销售，自营和代理各类商品和技术的进出口，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】

统一社会信用代码：91310000132285386W

## （二）被评估单位简介

### 1、企业基本情况

企业名称：上海东森置业有限公司

类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

法定代表人：江川

注册资本：3700.000000 万人民币

成立日期：2004 年 11 月 02 日

住所：中国（上海）自由贸易试验区康桥镇康桥东路 1268 号

经营范围：物业管理。【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】

统一社会信用代码：91310115768752453J

## 2、历史沿革及公司股东及持股比例、股权变更情况

序号	登记日期	登记事项	登记内容
1	20041102	设立登记	公司名称上海东森置业有限公司； 注册资本 3700 万元人民币； 公司设立时的股权情况如下： 东风汽车有限公司以净资产方式出资，持有 90% 的出资额； 东风电子科技股份有限公司以净资产方式出资，持有 10% 的出资额。
2	20100710	股权转让	东风汽车有限公司将其持有公司的股权作为其对东风汽车零部件（集团）有限公司注册资本出资的一部分。 本次股权转让后，公司的股权情况如下： 东风汽车零部件（集团）有限公司持有 90% 的出资额，东风电子科技股份有限公司持有 10% 的出资额。

截止评估基准日，被评估单位股权结构如下：

序号	股东名称	认缴资本（万元）	出资比例（%）
1	东风汽车零部件（集团）有限公司	3,330	90.00
2	东风电子科技股份有限公司	370	10.00
合计		<b>3,700</b>	<b>100.00</b>

## 3、近两年资产、财务、经营状况。

### 资产负债表

金额单位：人民币万元

科目名称	历史		
	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
流动资产：			
货币资金	4,033.63	3,661.49	4,031.95
应收账款	75.35	154.32	154.27
流动资产合计	<b>4,108.98</b>	<b>3,815.81</b>	<b>4,186.23</b>
非流动资产：			

投资性房地产	1,478.46	1,304.36	1,186.01
递延所得税资产	10.46	18.37	24.23
非流动资产合计	1,488.92	1,322.73	1,210.24
资产总计	5,597.89	5,138.54	5,396.46
流动负债:			
应交税费	70.04	66.86	67.53
其他应付款	1,007.91	1,040.01	1,063.11
流动负债合计	1,077.95	1,106.87	1,130.94
非流动负债:			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	1,077.95	1,106.87	1,130.94
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	3,700.00	3,700.00	3,700.00
资本公积	7.98	7.98	7.98
盈余公积	130.02	149.40	149.40
未分配利润	681.94	174.28	408.14
所有者权益合计	4,519.94	4,031.67	4,265.52
负债和所有者权益合计	5,597.89	5,138.54	5,396.46

利润表

金额单位: 人民币万元

科目名称			
	2018年	2019年	评估基准日
一、营业收入	284.70	435.98	438.99
减: 营业成本	159.27	159.27	118.35
营业税金及附加	13.80	5.01	3.83
销售费用			
管理费用	17.65	33.78	24.98
财务费用	-9.10	-35.81	-20.03
资产减值损失		0.27	0.05
加: 公允价值变动收益			
投资收益	112.83		
其中: 对联营企业和合营企业投资收益			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
其他收益			
二、营业利润	215.91	273.45	311.81
加: 营业外收入			
减: 营业外支出	0.05	14.94	
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额	215.86	258.51	311.81
减: 所得税费用	53.98	64.71	77.95
四、净利润	161.88	193.80	233.86

上海东森置业有限公司主营业务为房屋租赁。

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人东风汽车零部件(集团)有限公司为委托人东风电子科技股份

有限公司和被评估单位的股东之一。

(四) 其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人者使用。

二、评估目的

东风电子科技股份有限公司拟向东风汽车零部件（集团）有限公司发行股份收购其持有的上海东森置业有限公司股权，需要对上海东森置业有限公司股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日 2020 年 9 月 30 日的市场价值，为股权收购行为提供价值参考。

上述经济行为已经《东风汽车零部件（集团）有限公司第四届董事会 2020 年第二次临时会议决议》（2020 年 5 月）和《东风电子科技股份有限公司第七届董事会 2020 年第五次临时会议决议》（2020 年 6 月）批准。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是上海东森置业有限公司股东全部权益价值。评估范围是上海东森置业有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 53,964,647.39 元，其中：流动资产 41,862,262.84 元，投资性房地产 11,860,063.52 元，递延所得税资产 242,321.03 元；负债总额 11,309,401.77 元，其中：流动负债 11,309,401.77 元，非流动负债 0 元；所有者权益 42,655,245.62 元。详细见下表：

2020 年 9 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	金额	负债及股东权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	40,319,532.79	应交税费	675,291.95
应收账款	1,542,730.05	其他应付款	10,634,109.82
流动资产合计	41,862,262.84	流动负债合计	11,309,401.77
非流动资产：		非流动负债：	

资 产	金额	负债及股东权益	金额
投资性房地产	11,860,063.52	非流动负债合计	
递延所得税资产	242,321.03	负债合计	11,309,401.77
非流动资产合计	12,102,384.55	股东权益：	
		实收资本（或股本）	37,000,000.00
		资本公积	79,828.27
		盈余公积	1,494,015.49
		未分配利润	4,081,401.86
		所有者权益合计	42,655,245.62
资产总计	53,964,647.39	负债及股东权益合计	53,964,647.39

（一）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，其账面金额已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位前二年及评估基准日的财务报表出具了报告编号为“普华永道中天审字(2020)第29588号”的无保留意见审计报告。

## （二）实物资产的分布情况及特点

本次评估范围内的实物资产主要分布在上海东森置业有限公司位于中国（上海）自由贸易试验区康桥镇康桥东路1263号的厂区和办公区域内。

本次上海东森置业有限公司申报评估的实物资产主要包括：电子设备以及投资性房地产。

### 1、投资性房地产-房屋建筑物

包括房屋、构筑物及附属设施。

房屋建筑物共6项，建成于1998年，总建筑面积10,543.89平方米。位于上海市浦东新区康桥镇康桥东路1263号厂区内。6项房屋建筑物均取得房地产权证书，房地产权证号为沪房地南字（2006）第001560号，证载权利人为上海东森置业有限公司。评估人员现场勘查，房屋建筑物外观完好，均能正常使用。证载房屋信息为：

幢号	室号部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	用途	层数	竣工日期
1	全幢	49.06	工厂	厂房	1	1998-1-1
2	全幢	176.8	工厂	厂房	1	1998-1-1



3	全幢	9155.87	工厂	厂房	2	1998-1-1
4	全幢	137.15	工厂	厂房	1	1998-1-1
5	全幢	418.41	工厂	厂房	1	1998-1-1
6	全幢	726.47	工厂	厂房	1	1998-10-1
7	全幢	17.28	工厂	厂房	1	1998-1-1
合计		10681.04				

由于磁悬浮列车工程的需要，4号厂房（137.15平方米）因土地拆迁征用而被拆除下账，企业已经收到拆迁补偿款，目前房屋建筑物面积 10543.89 平方米。

## 2、投资性房地产-土地使用权

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积 (m <sup>2</sup> )
1	沪房地南字(2006)第 001560 号	康桥镇康桥东路 1263 号	2028/6/3	出让	工业	五通一平	20,801.00

本次申报的投资性房地产已办理了房地产权证“沪房地南字（2006）第 001560 号”，证载的土地总面积 39,691 平方米，由于磁悬浮列车工程的需要，上述产权证所登记的土地已被拆迁征用 18,890 平方米（根据拆迁补偿协议书确认），目前土地面积为 20,801 平方米。

投资性房地产承租方为上海伟世通汽车电子系统有限公司，承租期于 2028年6月30止。

## 3、电子设备

电子设备共计 2 台，账面原值为 10,887.00 元，账面净值为 0 元，存放于上海东森置业有限公司，为联想电脑一台、苹果平板电脑一台，两台设备均购置于 2015 年 12 月 1 日。截至评估基准日，所有电子设备目前均未在用，处于闲置状态。

### （三）被评估单位申报的无形资产情况

被评估企业不存在无形资产。

### （四）被评估单位申报的表外资产

被评估单位不存在未申报的表外资产。

### （五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的相关资产

无。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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。

#### 五、评估基准日

(一) 本评估报告的评估基准日是 2020 年 9 月 30 日。

(二) 该评估基准日由委托人确定。

(三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

#### 六、评估依据

##### 经济行为依据：

(一) 《东风汽车零部件（集团）有限公司第四届董事会 2020 年第二次临时会议决议》（2020 年 5 月）；

(二) 《东风电子科技股份有限公司第七届董事会 2020 年第五次临时会议决议》（2020 年 6 月）

##### 法律法规依据：

(一) 《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）。

(二) 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）；

(三) 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修订通过）；



(四) 中华人民共和国证券法(2019年12月28日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

(五) 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);

(六) 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订通过);

(七) 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订通过);

(八) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);

(九) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法实施细则》;

(十) 国务院国资委、财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》;

(十一) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(十二) 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部第14号令;

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

(十四) 《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;

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

(十六) 《资产评估行业财政监督管理办法》2017年4月21日财政部令第86号公布,根据2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》修改;

(十七) 《上市公司重大资产重组管理办法》证监会令第166号;

(十八) 与本次评估有关的其他法律法规。

准则依据:

- (一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- (三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)
- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)
- (七) 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号)
- (八) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)
- (九) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号)
- (十) 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号)
- (十一) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)
- (十二) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)
- (十三) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)
- (十四) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)
- (十五) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)
- (十六) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)
- (十七) 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)

权属依据:

- (一) 《中华人民共和国房地产权证书》
- (二) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 《上海市2013年基准地价更新成果》;
- (二) 中国地价监测网公布的上海地价指数;
- (三) 上海市土地市场土地交易出让结果公告;
- (四) 北京中和明讯数据咨询有限责任公司《评估资讯网》;
- (五) 《上海市建筑和安装工程预算定额(2016)》;
- (六) 《上海市安装工程预算定额(2016)》;
- (七) 《关于调整本市建设工程造价中社会保险费率的通知》沪建市管[2019]24号;
- (八) 《关于调整本市建设工程计价依据增值税税率等有关事项的通知》沪建市管[2019]19号
- (九) 《上海市建设工程安全防护、文明施工措施费用管理暂行规定》沪建交[2006]445号;
- (十) 《上海清单计价向导(12规范)》;
- (十一) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;
- (十二) 重点设备询价资料;
- (十三) 上海东森置业有限公司公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;
- (十四) 上海东森置业有限公司提供的未来收益预测表;
- (十五) 《上海东森置业有限公司与上海伟世通汽车电子系统有限公司订立的租赁协议》;
- (十六) 《原租赁协议的补充协议》;
- (十七) 《企业绩效评价标准值2019》;
- (十八) 同花顺 iFinD;
- (十九) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据:

- (一) 被评估单位评估基准日专项审计报告；
- (二) 资产评估委托合同。

## 七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

由于不能搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估不能够采用市场法。

由于能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。

各评估方法及使用情况具体介绍如下：

### ●资产基础法

(一) 流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 货币类流动资产：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值。

2. 应收预付类流动资产：为其他应收款；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；

(二) 非流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 投资性房地产-房屋建筑物

评估方法根据被评估房屋建筑物的用途及特点加以确定。对通过自建模式取得的房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法

被评估房屋建筑物的评估结果按以下公式计算：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

(1) 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

其中：

建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用。

建筑安装工程综合造价 = 建筑工程造价 + 装饰工程造价 + 安装工程造价

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集，选择同类用途和结构中有一定代表性的建筑物，根据所搜集的反映其工程量的设计、预决算及合同

等资料，利用房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及工程造价信息，确定其在评估基准日的建筑安装工程综合造价。

其他房屋建筑物，则以评估人员计算的同类用途及结构有代表性建筑物的建筑安装工程造价，或评估人员搜集的类似工程的建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程综合造价。

前期和其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。分别根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

## (2) 综合成新率的确定

综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定：

综合成新率=打分法确定的成新率×60%+年限法确定的成新率×40%

其中：

年限法成新率=房屋建筑物尚可使用年限÷（房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限）×100%

尚可使用年限，根据房屋建筑物的经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

打分法成新率，根据房屋建筑物成新率评分标准，结合对被评估房屋建筑物结构、装饰、设备（设施）现场勘查情况加以确定。

打分法成新率=结构部分成新得分×G+装修部分成新得分×S+设备（设施）部分成新得分×B



G、S、B，分别是结构、装修和设备（设施）部分的造价权重。

被评估房屋建筑物成新率的评分标准，根据国家和地方颁布的房屋完损等级、新旧程度评定标准，结合相关房屋建筑物的设计、使用要求等确定。

## 2. 投资性房地产-土地使用权

评估方法根据被评估宗地的权利形态、用途、区位和利用条件，按照《资产评估执业准则-不动产》的要求等加以确定。由于当地类似土地使用权交易比较活跃，符合市场比较法的适用条件，因此对土地使用权采用市场比较法进行评估；由于当地发布的基准地价符合现势性操作要求，被评估土地位于当地基准地价覆盖范围之内，符合基准地价系数修正法的适用条件，因此采用基准地价系数修正法进行评估。

### (1) 市场比较法

被评估土地使用权价值=可比交易实例土地使用权的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

### (2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对被评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取被评估宗地土地使用权在评估基准日价值的方法。

基准地价系数修正法评估被评估宗地土地使用权价值的计算公式为：

被评估宗地土地使用权价值=基准地价× $K_1$ × $K_2$ × $K_3$ ×(1+ $\sum K$ ) + 土地开发程度修正

式中：

$K_1$ ——期日修正系数

$K_2$ ——土地使用年限修正系数



$K_3$ ——土地容积率修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

### 3. 设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估，即对被评估设备搜集其在二手市场交易的价格信息。

4. 递延所得税资产：以核实后账面值确定评估值。

(三) 负债：根据被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### ●收益法：

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。根据评估目的，此次评估被评估单位的全部股东权益选择现金流量折现法。根据被评估单位未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权投资价值

付息债务是指评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务，包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款等。

1. 营业性资产价值的计算公式为：

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

其中：P——评估基准日的企业营业性资产价值

$R_i$ ——企业未来第  $i$  年预期自由净现金流

$r$ ——折现率

$i$ ——收益预测年份

$n$ ——收益预测期

式中  $R_i$  按以下公式计算：

第  $i$  年预期自由净现金流 = 息税前利润  $\times$  (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金追加额

## 2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与被评估单位经营收益无直接关系，超过其经营所需的多余资产，采用成本法确定其评估值。

## 3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与被评估单位正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和与本次收益预测无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未作考虑。主要采用成本法确定其评估值。

## 4. 折现率的选取

此次折现率采用长期国债期望回报率加风险调整值法确定。

评估人员对上述评估方法形成的测算结果进行了综合分析，并依据本次评估目的、评估方法使用数据的质量和数量等因素，采用收益法结果作为本评估报告的评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

### (一) 接受委托

本资产评估机构接受委托前，与委托方的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与委托方签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

### (二) 现场调查、资料收集及核查验证

根据被评估单位提供的资产评估申报资料，评估人员于 2021 年 3 月对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取被评估单位有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对被评估单位的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

### 1. 投资性房地产-房屋建筑物的清查

对被评估单位申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实建筑面积，查验被评估单位提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

### 2. 机器设备的清查

对被评估单位申报的电子设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现问题，评估人员已要求被评估单位进行相应的核查、修改或说明。

### 3. 投资性房地产-土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核实了与土地使用权有关的权属证书、土地取得等资料，对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

#### 4. 往来款项、其他资产及负债的清查

对往来款项、其他资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了与其相关的原始资料、证明文件及会计资料，对重要往来款项进行了函证，对非实物性资产及负债通过账务核查进行核实，以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

#### 5. 收益法调查

(1) 听取被评估单位工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；

(2) 分析被评估单位的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

(3) 分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

(4) 根据被评估单位的财务计划和战略规划及潜在市场优势，分析、核查被评估单位提供的预期收益、收益期限和相关风险预测，并根据经济环境、行业和市场发展等情况进行必要的调整；

(5) 建立收益法评估定价模型。

#### (三) 评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估单位的股东权益价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过与被评估单位管理层的访谈、查看被评估单位的主要出租的场所，收集被评估单位近年来的主要财务数据，同时与同类租赁公司进行对比分析，在此基础上，结合宏观和行业情况对被评估单位的未来收益、收益期及风险回报进行分析量化，最终确定出被评估单位的股东权益价值。

#### （四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

### 九、评估假设

#### （一） 一般性假设

（1）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）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；

（3）假设被评估单位持续经营至预测期 2028 年 6 月 3 日，其管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致；

（4）除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理者负责地担负其职责，并保持相对稳定；

（5）假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本次评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；

（6）委托人和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料真实、合法、完整，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；

（7）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

（8）国家有关部门现行的与被评估单位所拥有的资质相关的技术标准无重大改变；

#### （二） 针对性假设

（1）上海东森置业有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，



且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

(2) 上海东森置业有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

(3) 假设现有租赁合同能够如约履行，公司的现金流在预测期每年均匀发生。

(4) 假设土地到期后，上海东森置业有限公司提出续期申请而出让人没有批准续期时，土地使用权由出让人代表国家无偿收回，对于地上建筑物及其他附着物，出让人根据收回时地上建筑物、其他附着物的残余价值给予上海东森置业有限公司相应补偿。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，上海东森置业有限公司总资产账面价值为 5,396.46 万元，评估价值为 7,059.99 万元，增值额为 1,663.53 万元，增值率为 30.83%；总负债账面价值为 1,130.94 万元，评估价值为 1,130.94 万元，增值额为 0 万元，增值率为 0.00%；股东全部权益账面价值为 4,265.52 万元，股东全部权益评估价值为 5,929.05 万元，增值额 1,663.53 万元，增值率为 39.00%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 9 月 30 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	4,186.23	4,186.72	0.49	0.01
2 非流动资产	1,210.24	2,873.27	1,663.03	137.41

3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	1,186.01	2,848.86	1,662.85	140.21
8	固定资产	-	0.18	0.18	
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	24.23	24.23	-	0.00
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	5,396.46	7,059.99	1,663.53	30.83
21	流动负债	1,130.94	1,130.94	-	0.00
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	1,130.94	1,130.94	-	0.00
24	净资产（所有者权益）	4,265.52	5,929.05	1,663.53	39.00

## （二） 收益法评估结论

经收益法评估，上海东森置业有限公司总资产账面价值为 5,396.46 万元，总负债账面价值为 1,130.94 万元，股东全部权益账面价值为 4,265.52 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 6,144.16 万元，增值额为 1,878.64 元，增值率为 44.04%。

## （三） 评估结论的确定

收益法与资产基础法评估值存在差异的原因：资产基础法评估股东全部权益价值为 5,929.05 万元，收益法评估股东全部权益价值为 6,144.16 万元，两者相差 1,663.53 万元，差异率为 28.06%。

两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。收益法强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的



量化与现值化。资产基础法是从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，它是从企业的资产现值的角度来确认企业整体价值。

收益法和资产基础法从不同角度反映了企业价值，两种评估方法的评估结论十分接近，差异很小。企业收入主要为房屋出租收入，收益法更能体现企业盈利模式及其价值。

鉴于以上原因，本次评估决定采用收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：上海东森置业有限公司股东全部权益价值评估结果为6,144.16万元。

## 十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1. 本次申报的房屋建筑物及土地已办理了房地产权证“沪房地南字（2006）第001560号”，证载的土地总面积39,691平方米，房屋建筑物总面积10,681.04平方米。由于磁悬浮列车工程的需要，上述产权证所登记的土地已被拆迁征用18,890平方米（根据拆迁补偿协议书确认），另4号厂房（137.15平方米）也因土地拆迁征用而被拆除下账，企业已经收到拆迁补偿款。目前土地面积为20,801平方米，房屋建筑物面积10,543.89平方米。房地产权证未办理变更。

本次评估按照现存土地面积20,801平方米、房屋建筑物面积10,543.89平方米进行评估。

2. 根据上海东森置业有限公司与上海伟世通汽车电子系统有限公司签订的租赁协议，承租期于2028年6月30止，但土地使用权到期日为2028年6月3日，鉴于超过土地使用权到期日后合同事实已不存在，故本次预测收益期截止于2028年6月3日。

3. 本次采用收益法评估时，考虑了土地使用权到期时房地产的剩余价值加回。请报告使用者关注。

4. 委托评估资产的评估值为不含增值税价。

5. 上海东森置业有限公司主要收入为厂房及土地使用权租赁的租金，报告期内租金收入及经营情况未受疫情影响，本次评估收益预测未考虑疫情对盈利预测的影响。

6. 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

7. 本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2021 年 3 月 30 日，使用本评估报告的评估结论无效。

7. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

### 十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：2021年5月25日

(本页无正文)

中和资产评估有限公司



2021年5月25日

资产评估师:



资产评估师:



法定代表人: 杨志明