

**东方电气集团东方电机有限公司拟吸收合并
德阳东方电机厂有限公司涉及的德阳东方电机厂
有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

(川天行健评报字[2018]第 98 号)

四川天行健资产评估有限责任公司

二〇一八年十月二十日

目 录

资产评估机构及资产评估师声明.....	1
评估报告书摘要.....	5
资产评估报告书.....	8
一、委托人及被评估单位及资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况....	8
二、评估目的.....	16
三、评估对象.....	16
四、价值类型及其定义.....	17
五、评估基准日.....	18
六、评估依据.....	18
七、评估方法和评估思路.....	21
八、评估程序实施过程和情况.....	31
九、评估假设.....	34
十、评估结论.....	36
十一、特别事项说明.....	36
十二、评估报告使用限制.....	40
十三、评估报告日.....	41
附 件.....	43

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、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；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人和相关当事人的责任。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

四、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

六、资产评估报告仅供委托人、被吸收单位和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。

七、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

八、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。

九、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。

十、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

四川天行健资产评估有限责任公司

Sichuan Tianxingjian Assets Appraisal co.,Ltd

川天行健评报字[2018]第 98 号

评估报告摘要

东方电气集团东方电机有限公司：

四川天行健资产评估有限责任公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法按照必要的评估程序，对东方电气集团东方电机有限公司拟吸收合并德阳东方电机厂有限公司之经济行为所涉及的德阳东方电机厂有限公司股东全部权益在 2018 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、委托人及被评估单位

委托人：东方电气集团东方电机有限公司

被评估单位：德阳东方电机厂有限公司

二、评估目的

东方电气集团东方电机有限公司拟进行吸收合并德阳东方电机厂有限公司，本次评估系为该经济行为所涉及的德阳东方电机厂有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值提供参考。

三、评估对象及范围

本次评估对象为德阳东方电机厂有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

本次德阳东方电机厂有限公司申报的 2018 年 8 月 31 日全部资产及相关负债（包括表外资产），其中资产总额账面值 26,439.46 万元，负债总额账面值 5,896.47 万元，所有者权益账面值 20,542.99 万元。评估前账面

值已经立信会计师事务所审计，并出具了信会师报字[2018]第 ZG29661 号的无保留意见审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，市场条件、评估对象自身条件等因素，确定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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 8 月 31 日。评估基准日系由委托人确定，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估方法

资产基础法

七、评估结论

截止基准日，被评估单位总资产账面价值为 26,439.59 万元，评估价值为 42,987.30 万元，增值额为 16,547.71 万元，增值率为 62.59%；总负债账面价值为 5,896.47 万元，评估价值为 5,896.47 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 20,543.12 万元，评估价值为 37,090.83 万元，评估增值 16,547.71 万元，增值率 80.55%。

八、评估结论使用有效期

本评估结论仅对东方电气集团东方电机有限公司拟吸收合并德阳东方电机厂有限公司之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2018 年 8 月 31 日至

2019年8月30日)有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化,致使原评估结论失效时,评估报告使用人应重新委托评估。

九、特别事项说明

纳入评估范围的部分房屋建筑企业未能提供不动产权证,被评估单位提供有关权属情况说明。

评估师执行资产评估业务的目的是设定评估对象产权真实且无他项权利限制的前提下,对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估机构和评估师不具有对资产的权属进行界定的职能。评估结论不应当被认为是对评估对象法律权属和可实现价格的保证。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

以上内容摘自资产评估报告书,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正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

四川天行健资产评估有限责任公司

Sichuan Tianxingjian Assets Appraisal Co., Ltd

川天行健评报字[2018]第 98 号

资产评估报告

东方电气集团东方电机有限公司：

四川天行健资产评估有限责任公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法按照必要的评估程序，对东方电气集团东方电机有限公司拟吸收合并德阳东方电机厂有限公司之经济行为所涉及的德阳东方电机厂有限公司股东全部权益在 2018 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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人

企业名称：东方电气集团东方电机有限公司（以下简称：“东电有限公司”）

统一社会信用代码：91510600671415848H

住所：四川德阳市黄河西路 188 号

法定代表人：刘辉

注册资本：206,650 万元人民币

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2008 年 01 月 30 日

营业期限：2008 年 01 月 30 日至长期

主要经营范围：成套发电设备（水力、风力、潮汐）、汽轮发电机（含燃气、核能）、交直流电机设计和制造及销售；控制设备设计、制造、销售；电站改造、电站设备安装；发电设备、交直流电机、控制设备及电站改造、电站设备安装的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；以下范围内的进出口业务：本企业自产机电产品、成套设备及相关技术的进出口业务，经营本企业生产和科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务（国家规定的一二类进口商品除外），开展本企业中外合资经营、合作生产及“三来一补”业务。泵、环境保护设备及工具、刃具、模具的设计和制造及销售；普通机械、电器机械及零部件的制造销售；原材料代购代销；氧气、氮气生产（安全生产许可证有效期至 2018 年 12 月 30 日），氩气及混合气体充装；压力容器（二、三类）设计、制造、销售；动能管线及电力设施安装、维修工程；起重机械安装、改造、维修；计算机网络系统开发，绝缘材料制造、销售；普通货运、大型物件运输（凭有效许可证开展经营活动）；一类机动车维修（小型客车（含轿车）维修、大中型客车维修、货车（含工程车辆）维修）（凭有效许可证开展经营活动）。（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

企业名称：德阳东方电机厂有限公司（以下简称：“东方电机厂”）

统一社会信用代码：91510600205102289E

住所：四川省德阳市黄河西路 188 号

法定代表人：刘辉

注册资本：12,842 万元人民币

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：1988 年 03 月 10 日

营业期限：2003 年 04 月 10 日至长期

主要经营范围：机电设备制造，工矿设备及备件生产，电站技术改造，电器产品制造，技术咨询、服务、转让、开发。（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）

2、历史沿革

德阳东方电机厂有限公司（以下简称“东电厂”）成立于 1958 年，系中国东方电气集团有限公司（以下简称“东方电气集团公司”）下属从事机电设备制造的全资子企业。根据中国东方电气集团有限公司印发的《关于对〈东方电机厂关于公司改制预案的请示〉的批复》，同意原东方电机厂以改制基准日 2018 年 5 月 31 日变更为德阳东方电机厂有限公司（以工商登记机关核定的名称为准），公司注册资本保持原东方电机厂注册资本不变，为 12,842 万元，由全民所有制企业变更为有限公司。被评估单位于 2016 年 5 月 10 日取得由四川省德阳市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，社会统一信用代码为：91510600205102289E，法定代表人：刘辉，本厂注册地址：德阳市黄河西路 188 号，注册资本为 12,842 万元。截止评估基准日，被评估单位的固定出资及占股比例如下：

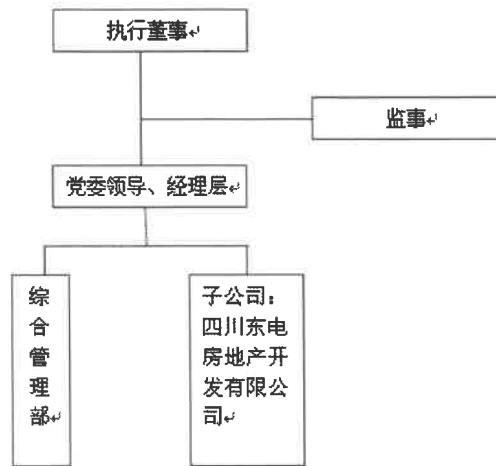
投资者名称	投资金额	占注册资本
中国东方电气集团有限公司	12842 万元	100%
合 计	12842 万元	100%

德阳东方电机厂有限公司为中国东方电气集团有限公司的全资子公司。

3、企业经营管理结构

德阳东方电机厂有限公司组织结构图如下：

德阳东方电机厂有限公司组织机构图



东电厂持有四川东电房地产开发有限公司 87.50%的股权，该公司主要从事房地产开发与经营（凭资质证经营）；建筑材料、装饰材料、家用电器、建筑机械、建筑五金、电器机械及器材销售；房屋租赁。（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）。

4、近五年被评估单位资产及经营状况如下：

资产负债状况（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2013年 12月31日	2014年 12月31日	2015年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日
流动资产	28,308.54	26,810.42	27,359.09	25,519.37	22,622.50
非流动资产	11,062.47	12,063.14	10,244.82	9,200.87	9,436.09
其中：可供出售金融资产	442.14	442.14	442.14	117.14	117.14
长期股权投资	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
投资性房地产	3,109.09	2,845.31	2,582.84	2,129.00	2,508.46
固定资产	577.73	1,993.07	447.55	192.77	51.45

无形资产	6,211.24	6,067.78	6,064.86	6,061.95	6,059.04
长期待摊费用	22.26	14.84	7.42		
资产总计	39,371.00	38,873.56	37,603.91	34,720.04	32,058.59
流动负债	10,159.14	9,390.12	9,781.83	6,382.32	4,596.13
非流动负债	1,423.95	1,423.95	1,423.95	1,423.95	1,423.95
负债合计	11,583.09	10,814.07	11,205.78	7,806.27	6,020.08
归属于母公司所有者 权益	27,787.92	28,059.48	26,398.12	26,913.96	26,038.51
所有者权益	27,787.92	28,059.48	26,398.12	26,913.96	26,038.51

资产负债状况（合并）

金额单位：人民币万元

项目	2013年 12月31日	2014年 12月31日	2015年 12月31日	2016年 12月31日	2017年 12月31日
流动资产	27,883.93	25,832.89	26,889.38	27,431.96	27,977.21
非流动资产	10,362.91	12,376.53	10,514.36	9,426.57	8,736.52
其中：可供出售金融资产	442.14	442.14	442.14	117.14	117.14
投资性房地产	700.00	3,858.27	3,551.96	3,054.28	2,508.46
固定资产	578.17	1,993.50	447.98	193.20	51.88
无形资产	6,211.24	6,067.78	6,064.86	6,061.95	6,059.04
长期待摊费用	22.26	14.84	7.42		
资产总计	38,246.84	38,209.42	37,403.74	36,858.53	36,713.72
流动负债	13,771.18	12,895.18	13,705.57	10,452.00	8,845.69
非流动负债	1,423.95	1,423.95	1,423.95	1,423.95	1,423.95
负债合计	15,195.13	14,319.13	15,129.52	11,875.96	10,269.64
归属于母公司所有者 权益	23,606.60	24,482.88	22,917.20	25,624.28	26,836.62
所有者权益	23,051.71	23,890.89	22,274.22	24,982.58	26,444.08

经营成果表(母公司)

金额单位：人民币万元

	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
一、营业收入	1,991.78	1,984.78	1,990.67	3,988.15	1,732.72
减：营业成本	271.50	281.64	274.98	262.08	306.25

税金及附加	110.97	109.76	111.03	430.58	422.44
营业费用	-	-	-	-	-
管理费用	1,005.69	826.58	1,511.97	1,691.62	1,671.95
财务费用	-601.40	-612.30	-769.50	-603.81	-450.43
资产减值损失	135.00	913.35	556.93	2,126.09	-37.91
投资收益	-	-	-	546.73	-
二、营业利润	1,070.02	465.76	305.25	628.31	-179.58
加：营业外收入	0.04	2.82	88.89	1,008.70	346.84
减：营业外支出	0.37	1.42	0.32	225.26	73.43
三、利润总额	1,069.69	467.16	393.82	1,411.76	93.83
减：所得税费用	191.82	327.71	149.99	723.54	0.30
四、净利润	877.87	139.45	243.83	688.21	93.53

经营成果表(合并)

金额单位：人民币万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
一、营业收入	2,265.72	2,166.97	2,239.47	4,271.84	11,951.56
减：营业成本	370.72	437.19	425.49	426.05	4,665.86
税金及附加	110.97	233.81	367.56	462.36	2,547.79
营业费用	-	-	-	-	-
管理费用	1,099.55	1,033.23	1,760.23	1,772.19	2,200.60
财务费用	-603.54	-615.51	-773.61	-608.68	-518.34
资产减值损失	14.95	45.44	109.26	-54.18	-21.44
投资收益	-	-	-	546.73	-
二、营业利润	1,273.07	1,032.82	350.54	2,820.83	3,077.09
加：营业外收入	0.04	2.82	88.89	1,008.70	351.84
减：营业外支出	0.37	1.46	0.33	225.26	127.53
三、利润总额	1,272.74	1,034.18	439.10	3,604.28	3,301.40
减：所得税费用	191.82	327.71	149.99	723.54	831.81
四、净利润	1,080.92	706.47	289.11	2,880.73	2,469.59

现金流量表(母公司)

金额单位：人民币万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量					
经营活动现金流入小计	3,058.67	2,796.14	1,093.41	2,860.62	1,672.54
经营活动现金流出小计	1,546.13	1,916.17	1,534.86	1,461.35	6,364.24
经营活动产生的现金流量净额	1,512.54	799.97	-441.45	1,399.27	-4,691.69
二、投资活动产生的现					

现金流量					
投资活动现金流入小计	0.04	601.83		8.14	3.33
投资活动现金流出小计	144.96	19.48	0.70	41.33	
投资活动产生的现金流量净额	-144.92	582.35	-0.70	-33.19	3.33
三、筹资后的产生的现金流量					
筹资活动现金流入小计					
筹资活动现金流出小计	110.71	535.27	372.09	169.75	
筹资活动现金流量净额	-110.71	-535.27	-372.09	-169.75	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额	1,256.91	847.05	-814.24	1,196.33	-4,688.37
六、期末现金及现金等价物余额	18,869.83	19,716.88	18,902.64	20,098.98	15,410.61

现金流量表(合并)

金额单位：人民币万元

	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量					
经营活动现金流入小计	4,093.10	3,002.84	1,825.53	3,295.83	11,380.14
经营活动现金流出小计	1,872.56	2,291.44	1,937.09	1,592.74	15,501.15
经营活动产生的现金流量净额	2,220.54	711.40	-111.56	1,703.09	-4,121.01
二、投资活动产生的现金流量					
投资活动现金流入小计	0.04	601.83		8.14	3.33
投资活动现金流出小计	144.96	19.48	0.70	41.33	
投资活动产生的现金流量净额	-144.92	582.35	-0.70	-33.19	3.33
三、筹资后的产生的现金流量					
筹资活动现金流入小计					
筹资活动现金流出小计	110.71	535.27	372.09	169.75	
筹资活动现金流量净额	-110.71	-535.27	-372.09	-169.75	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额	1,964.91	758.49	-484.35	1,500.14	-4,117.68

六、期末现金及现金等价物余额	19,775.86	20,534.35	20,050.00	21,550.15	17,432.47
----------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

5、公司执行的主要会计政策

德阳东方电机厂有限公司执行财政部《企业会计准则》。

6、税项

主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率%
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	16
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税及消费税计缴	7
教育费附加税	按纳税人实际缴纳的增值税、消费税的税额计缴	3
地方教育费附加税	以单位和个人实际缴纳的增值税、消费税的税额计缴	2
房产税	自用房产原值的 70%/出租房产的租金收入	1.2/12
企业所得税	应缴纳所得税	25

关联交易情形

关联采购：德阳东方电机厂有限公司与东方电机股份有限公司存在关联采购关系，2017 年采购金额占同类交易比例的 21.88%，定价原则为市场价格。

关联销售：德阳东方电机厂有限公司与东方电气集团东方电机有限公司存在关联销售关系，2017 年销售金额占同类交易比例的 87.68%，定价原则为市场价格。

其他关联关系：应收关联方，例如：应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款。应付关联方，例如：应付账款、其他应付款、预收账款。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告约定使用者为委托人与本次被吸收合并企业德阳东方电机厂有限公司，使用方式为本次评估目的所使用。此外，依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家

行政机以及依法引用评估报告的其他中介机构和法律法规规定的不确定使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经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评估报告使用者。

二、评估目的

依据东方电气股份有限公司印发的关于对《关于对东方电气集团东方电机有限公司关于上报〈东方电气集团东方电机有限公司与德阳东方电机厂有限公司吸收合并预案〉的请示》的批复【东股司企法（2018）17号】文件和中国东方电气集团有限公司印发的关于对《德阳东方电机厂有限公司关于上报〈东方电气集团东方电机有限公司与德阳东方电机厂有限公司吸收合并预案〉的请示》的批复【东司企法（2018）90号】，东方电气集团东方电机有限公司拟吸收合并德阳东方电机厂有限公司。本次评估的目的是反映东方电气集团东方电机有限公司拟吸收合并德阳东方电机厂有限公司之行为所涉及的东方电气集团东方电机有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象

（一）评估对象及范围

本次评估对象为德阳东方电机厂有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

本次评估范围为基准日东方电气集团东方电机有限公司的全部资产与负债。

表内资产、负债：

资产负债表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2018年8月31日
----	----	------------

1	流动资产	18,610.66
2	非流动资产	7,829.16
	其中：可供出售金融资产	7.14
	长期股权投资	700.00
	投资性房地产	1,116.52
	固定资产	14.35
	无形资产	5,990.78
3	资产总计	26,439.46
4	流动负债	5,896.47
5	非流动负债	0.00
6	负债合计	5,896.47
7	所有者权益	20,542.99

表外资产如下：

企业申报评估的表外资产有投资性房地产和无形资产。

其中其中投资性房地产--房屋建筑物共 11 项，无形资产--土地使用权共 1 项。

（二）委估主要资产情况

列入本次评估范围的主要资产为货币资金、应收账款、应收利息、其他应收账款、可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和无形资产等，其中实物资产主要为建筑类资产。

被评估单位纳入评估范围的房屋建筑物共计 3 项，为灯光球场、铁路、道路，建筑面积合计 2,259.61 平方米。截止评估基准日有 1 项已办理房产证，房产办证率约 100%。截止评估基准日，房屋所有权人为德阳东方电机厂有限公司，未设定抵押权等他项权利。

（三）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是一致的。

（四）引用其他机构出具的报告结论

1. 本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了信会师报字[2018]第 ZG29661 号的无保留意见审计报告。

2. 本次评估项目无形资产—土地使用权科目中所涉及的 7 宗土地使用权价格均从四川万方不动产评估有限责任公司于 2018 年 10 月 17 日出具的四川万方(2018)(估)字第 119 号土地估价技术报告中引用。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,确定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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 8 月 31 日。评估基准日系由委托人确定,确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近,同时又为会计期末,本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据和取价依据为:

(一) 经济行为依据

(1) 东方电气股份有限公司印发的关于对《关于对东方电气集团东方电机有限公司关于上报〈东方电气集团东方电机有限公司与德阳东方电机厂有限公司吸收合并预案〉的请示》的批复【东股司企法(2018)17号】文件;

(2) 中国东方电气集团有限公司印发的关于对《德阳东方电机厂有限公司关于上报〈东方电气集团东方电机有限公司与德阳东方电机厂有限公司吸收合并预案〉的请示》的批复【东司企法（2018）90号】文件。

(二) 法律法规依据

(1) 国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；

(2) 国家国有资产管理局国资办发(1992)36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；

(3) 中华人民共和国财政部第 14 号令《国有资产管理若干问题的规定》；

(4) 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；

(5) 国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；

(6) 财企[2001]802 号《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》；

(7) 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

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

(9) 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

(10)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]28 号，2004 年 8 月 28 日起实施）；

(11)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

(12) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日）；

(13) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日施行）；

（三）评估准则依据

(1) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

(2) 《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号；

(3) 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；

(4) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；

(5) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

(6) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；

(7) 《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）；

(8) 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；

(9) 《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37 号；

(10) 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号；

(11) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

(12) 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号；

(13) 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号；

(14) 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号；

(15) 《专利资产评估指导意见》中评协〔2017〕49 号；

(16) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(17) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》
(GB/T18508-2014)；

(18) 其他与资产评估相关的准则依据。

(四) 权属依据

(1) 营业执照、公司章程、验资报告等；

(2) 不动产权证；

(3) 有关产权转让合同；

(4) 德阳东方电机厂有限公司国有资产产权登记表；

(5) 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

(1) 企业提交的财务会计经营资料及立信会计师事务所(特殊普通合伙)无保留意见审计报告(报告号为信会师报字[2018]第 ZG29661 号)；

(2) 统计部门资料；

(3) 《资产评估常用数据与参数手册》；

(4) 中国城市地价监测网、四川省统计局等网站市场报价查询；

(5) 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

(6) 《四川省建筑装饰工程计价定额(2015)》

(7) 《四川省工程造价信息 2018》

(8) 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504 号)

(9) 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

(10) 企业有关部门提供的未来年度经营计划；

(11) 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；

(12) 《德阳市城市规划区基准地价》；

(13) 《德阳市城镇规划区内征地安置办法》、德市旌府发【2015】24 号、川国土资函(2014)1170 号等相关文件

(14) 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

(15) 相关国家产业政策、行业分析资料、参数资；

(16) 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

(1) 评估基准日资产清查评估明细表；

(2) 其他与评估有关的资料等。

七、评估方法和评估思路

(一) 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

(1) 资产基础法也称成本法，是指是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

(2) 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。

(3) 收益法是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法选择

(1) 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

由于可比上市公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在差异，相关指标难以获得及难合理化的修正，此外近期市场上没有类似企业股权的交易案例，达不到选用市场法进行评估的条件，故本次评估不采纳市场法。

(2) 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法做出适用性判断。

总体情况判断

①被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

《评估执业准则-企业价值》指出“企业价值评估中的收益法，是指将经营期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况，未来收益可预测情况，所或取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性”。

德阳东方电机厂有限公司在本次经济行为中作为被吸并方，吸收合并完成注销，不能持续经营，故本次评估未采纳收益法。

(3) 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业所有者权益的价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用资产基础法作为本项目的评估方法。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

资产基础法

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各单项资产选用合适的评估方法进行评估，加和减去负债评估值得出评估对象价值的方法。各类资产及负债的评估方法如下：

（1）流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、应收利息、其他应收账款等。

1) 货币资金：主要包括银行存款。

对于银行存款，以清查核实后的数值作为评估值。通过对基准日余额进行函证，在核实账面数、银行对账单余额和银行存款余额调节表的基础上，以核实后的数额作为评估值。

2) 应收款项：包括应收账款、其他应收款。

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。

对大额应收款项，评估人员查阅了有关交易事项的业务合同、会计凭证和相关财务账簿，向企业财务部门查询了较长账龄款项形成的原因、有关客户与企业的业务关系、欠款人信誉、经营状况及历史清欠情况，同时进行了

函证；对一般应收款项，评估人员主要根据企业申报，通过抽查会计凭证，核对了各款项的结算对象、业务内容、发生时间及账面金额；根据清查的情况，与企业同一时点的财务审计报告进行核对，如有差异则查明原因，使应收款项申报明细表上反映的有关信息准确完整、账表相符。

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，且难以确定收不回账款数额的，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。

3) 应收利息

评估人员通过抽查有关账簿记录、贷款合同资料，复核、计算应计利息的正确性；核查期后支付情况；根据核查和回函情况确定应付利息的真实性和完整性。经核实应付利息账面值与会计报表、总账、明细账、评估明细表核对相符。本次评估以核实后的账面值确定评估值

(2) 非流动资产

非流动资产评估范围包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和无形资产。

1) 可供出售金融资产

可供出售金融资产均为其他投资明细，评估范围共涉及 1 家公司，为长城华西银行股份有限公司，由于可供出售金融资产为持股比例较小，对被投资单位经营无管控力且不合并报表，不具备对被投资单位整体资产进行评估条件。本次评估按被投资单位在评估基准日 2018 年 6 月 30 日审定的会计报表中所有者权益价值乘以持股比例确定评估值：

故可供出售金融资产评估值=被投资单位评估基准日所有者权益价值×
持股比例

2) 长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例。

对于控股的长期投资，采用资产基础法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

四川东电房地产开发有限公司：

通过对被评估企业经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，评估人员认为该公司在未来时期里不具有可预期的持续经营能力和盈利能力，故不适合采用收益法评估；由于对被投资单位委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估；由于与被投资单位相关规模、相同行业企业的交易案例很少，且相关参考企业、案例的经营、财务数据无法取得，故不适合用市场法；故本次对上述被投资单位采用资产基础法进行评估。以本公司出具的《四川东电房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（川天行健评报字[2018]第 80 号）中被投资单位股东全部权益价值乘以持股比例确定评估值。

3) 投资性房地产

经核实，纳入本次评估范围内的投资性房地产共计 67 项，其中 3 项未办理《房屋所有权证》，15 项尚未办理分户《房屋所有权证》。本次评估根据评估目的和评估对象的实际情况，投资性房地产分为工业用房地产和住宅用房地产。据被评估单位介绍纳入本次评估范围的工业用房地产无分户的《国有土地证》，无法明确其土地的具体划分，且本次投资性房地产工业用

房地产的评估范围只含房屋建筑物，故采用重置成本法进行评估；对住宅用房地产，类似可比案例较多，故采用市场比较法进行评估。

A. 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估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。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

评估值 = 重置全价 × 成新率

1、重置全价的确定

重置全价 = 建安工程造价(不含税) + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

2、成新率的确定

使用年限成新率根据被评估资产的经济寿命年限和已使用的年限确定。

使用年限成新率 = (经济寿命年限 - 已使用的年限) / 经济寿命年限 × 100%

使用观察成新率对房屋建筑物现状进行打分。

用年限成新率和观察成新率算术平均确定房屋建筑物成新率。

3、评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

评估值 = 重置全价 × 成新率

B. 市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的房屋交易实例与评估对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取评估对象在估价期日价格的方法。本次评估采用市场比较法来确定评估对象的市场价值。其公式为：

评估对象价值=比较实例交易价格×交易情况修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

4) 固定资产

由于列入本次评估范围的建筑类固定资产为房屋建筑物，本次评估选用成本法对其进行估值。

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估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。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

1、房屋建筑物

1.1 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

1.2 成新率的确定

使用年限成新率根据被评估资产的经济寿命年限和已使用的年限确定。

使用年限成新率 = (1-残值率) × (经济寿命年限 - 已使用的年限) ÷ 经济寿命年限 × 100%

使用观察成新率对房屋建筑物现状进行打分。

用年限成新率和观察成新率算术平均确定房屋建筑物成新率。

1.3 评估结果的确定

评估值 = 重置全价（不含税）×成新率

5) 无形资产

土地使用权

依据《城镇土地评估规程》，现行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地土地市场发育状况，并结合项目的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

评估人员通过实地查看，认真分析调查收集到的资料，结合本次评估的基本设定，在确定评估原则的基础上，根据评估对象的具体情况，结合本次评估目的，决定采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种评估方法对评估对象价格进行评估。

市场比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易实例与评估对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出评估对象至评估基准日的市场价值。由于该区域近年内同类用地交易案例较少，难以选取合适的比较实例，故本次评估不采用市场比较法。

收益还原法是将评估对象未来若干年的纯收益通过一定的还原利率将其还原成评估基准日的现值的一种方法。评估对象作为工业用地，区域同类型用地的未来每年的正常收益很难准确预测，评估难度较大，不易把握，其可操作性较差，故本次评估不采用收益还原法。

剩余法所得到的是一种剩余价格，即根据预期原理，在合法的最佳原则下按照现在市场因素预测评估对象开发完成后的房地产价值，扣除开发成

本、开发利润、相关税费等后的剩余价格。评估对象作为工业用地，其开发完成后的房地产价值难以预测，故本次评估不宜采用剩余法进行评估。

成本逼近法是以重新开发该宗地所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润和应缴纳的税费来确定评估对象价格的评估方法。由于评估对象所在区域有征地发生，可以获取征地成本的各项费用，因此本次评估可采用成本逼近法进行评估。

基准地价系数修正法是根据替代原理，将评估对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格。评估对象在德阳市城区基准地价及其修正体系区域范围，可采用基准地价系数修正法测算评估对象土地价值。故本次评估可采用基准地价系数修正法。

综上所述，结合评估背景资料，依据《城镇土地评估规程》有关要求，并考虑各种方法的适宜性和可操作性，经过综合分析，决定采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种评估方法对评估对象价格进行评估。

①基准地价系数修正法

根据替代原则，就评估对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取评估对象在评估期日价格的方法。

计算公式为：

评估对象地价=区域基准地价×(1±区位修正系数)×期日修正系数×容积率修正系数×使用年限修正系数×土地权利状况修正系数±土地开发程度修正值

②成本逼近法

是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。基本原理

是对土地的所有投资，即土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益（其实质来源于土地增值），从而求得土地价格。

基本公式为：

$$\begin{aligned} P &= E_a + E_d + R_1 + R_2 + R_3 \\ &= P_e + R_3 \end{aligned}$$

式中：

P—土地价格；

E_a —土地取得费；

E_d —土地开发费；

R_1 —利息；

R_2 —利润；

R_3 —土地增值收益；

P_e —土地成本价格

（3）负债

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，对于将来并非应由评估目的实现后的产权所有者实际承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与东方电气集团东方电机有限公司签定的资产评估委托合同，我公

司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受东方电气集团东方电机有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组、房产评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括车辆行驶证、合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性；

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

（1）各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备、房屋现场鉴定作业表，与企业设备、房屋管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备、房屋管理制度、维修制度以及利用状况。

在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

（2）各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

（3）根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

（1）交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

（2）公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

（3）企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）一般假设

（1）国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

（2）社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

（3）国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

- (4) 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- (5) 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- (6) 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- (7) 公司的经营模式没有发生重大变化。

(三) 特别假设

(1) 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），被评估单位按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

(2) 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，被评估单位只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

(3) 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

(4) 假设被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

(5) 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

(6) 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

总资产账面价值为 26,439.59 万元，评估价值为 42,987.30 万元，增值额为 16,547.71 万元，增值率为 62.59%；总负债账面价值为 5,896.47 万元，评估价值为 5,896.47 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 20,543.12 万元，评估价值为 37,090.83 万元，评估增值 16,547.71 万元，增值率 80.55%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 8 月 31 日

被评估单位：德阳东方电机厂有限公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	18,610.80	18,659.86	49.06	0.26
2 非流动资产	7,828.79	23,327.44	16,498.64	210.74
3 其中:可供出售金融资产	7.14	84.13	76.99	1,078.25
4 长期股权投资	700.00	4,812.83	4,112.83	587.55
5 投资性房地产	1,116.52	2,189.99	1,073.46	96.14
6 固定资产	14.35	215.99	201.64	1,405.27
7 无形资产	5,990.78	17,024.50	11,033.72	184.18
8 资产总计	26,439.59	42,987.30	16,547.71	62.59
9 流动负债	5,896.47	5,896.47	-	-
10 非流动负债	-	-	-	-
11 负债合计	5,896.47	5,896.47	-	-
12 净资产	20,543.12	37,090.83	16,547.71	80.55

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

本评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下事项并非被评估单位资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。被评估单位对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时应当承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(六)根据中国东方电气集团有限公司文件东司规划[2018]48号文件,德阳东方电机厂有限公司拟将铁西B区土地使用权无偿划转至东方电气集团公司,无偿划转基准日为2018年8月31日,划转日铁西B区土地使用权账面净值为1,393,625.32元。

根据中国东方电气集团有限公司印发的《关于对德阳东方电机厂有限公司非经营性资产处置事项的批复》【东司规划(2018)48号】文件,德阳东方电机厂有限公司拟将位于四川省德阳市黄河西路以北、淮河街以南的东方·红旗住宅区的部分门面房、地下汽车库和自行车库,太行山路78号东方·文化A住宅区的部分地下汽车库和自行车库,华山北路420号东方·友谊住宅区的部分自行车库,华山北路419号东电子商务楼,总建筑面积10870.03平方米的投资性房地产无偿划转至东方电气投资管理有限公司,无偿划转基准日为2018年8月31日,划转日该部分投资性房地产账面价值为人民币12,784,638.16元。

根据中国东方电气集团有限公司印发的《关于对德阳东方电机厂有限公司非经营性资产处置事项的批复》【东司规划(2018)48号】文件,德阳东方电机厂有限公司拟将面积为11538.8平方米的东电宾馆土地无偿移交德阳市国有资产监督管理委员会,并与德阳市国有资产监督管理委员会约定,东方电气集团东方电机有限公司一号门前干道中轴线至中轴线以北80米范围内限高,无偿划转基准日为2018年8月31日,划转日东电宾馆土地账面价值为人民币2,573,152.40元。

以上所列资产均不在本次吸并范围内,故本次评估范围不包含该部分资产,提请报告使用人注意。

(七)截至评估基准日,无偿划转过程中涉及铁西B区土地使用权、位于四川省德阳市黄河西路以北、淮河街以南的东方·红旗住宅区的部分门

面房、地下汽车库和自行车库、太行山路 78 号东方·文化 A 住宅区的部分地下汽车库和自行车库、华山北路 420 号东方·友谊住宅区的部分自行车库、华山北路 419 号东电商务楼和东电宾馆土地的土地出让金及相关税费尚未缴纳，提请报告使用人注意。

(八) 纳入评估范围的下列资产存在产权瑕疵，具体明细如下：

1. 纳入评估范围的下列房屋建筑物产权不符或未办理产权，被评估单位仅提供有关权属情况说明。同时未办理产权房屋的建筑面积由被评估单位申报，若日后取得不动产证书上登记的房屋建筑面积与企业申报有差异，房屋建筑物的评估值将会发生变化，提醒评估报告使用者注意。产权瑕疵房屋建筑物具体明细如下：

序号	权属人	座落位置/ 房屋名称	房屋建筑面积 (m ²)
1	德阳东方电机厂有限公司	吊车跨雨棚	239.9
2	德阳东方电机厂有限公司	通用公司厂房	2512.4
3	德阳东方电机厂有限公司	金结配电室	13.4

(九) 评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

(十) 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参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查判断得出的。本次评估中，资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位

提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过现场调查判断得出的。

（十一）评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（十二）本次评估结论为股东全部权益价值，未考虑控股权溢价及流动性折扣等因素对评估结论的影响。

（十三）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

评估报告使用者应充分关注特别事项对评估结论的影响，合理使用评估价值。

十二、评估报告使用限制

（一）评估报告使用说明

本报告的使用权归委托人所有。委托人或者经委托人同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。评估报告使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和产权持有人的承诺函。

（二）限制说明

(1) 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；

(2) 除委托人、被吸收单位和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；

(3) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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；

(4) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(5) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

(三) 评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 8 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十三、评估报告日

2018 年 10 月 20 日

对于任意选用本报告部分章节或内容形成的可能性损失等因使用不当造成的责任和损失，由报告使用者自行承担，本评估机构和评估人员不在此承担任何责任。

(此页无正文)

四川天行健资产评估有限责任公司

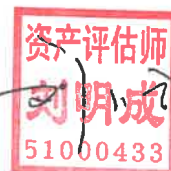
中国·成都



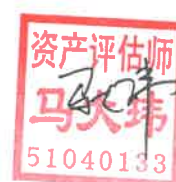
法定代表人:



中国资产评估师:



中国资产评估师:



二〇一八年十月二十日

附 件

- 1、资产评估明细表；
- 2、部分资产实物照片；
- 3、经济行为文件复印件；
- 4、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 5、《东方电机厂有限公司其他》（信会师报字[2018]第 ZG29661 号）
复印件；
- 6、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 7、委托人和其他相关当事人承诺函；
- 8、资产评估师承诺函；
- 9、资产评估机构营业执照复印件；
- 10、四川省财政厅【川财企（2018）1 号】《资产评估机构备案公告》
及附件复印件；
- 11、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000791835687H

名称 四川天行健资产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 成都市青羊区蜀金路1号金沙万瑞中心2幢2004号
法定代表人 刘明成
注册资本 壹佰贰拾万元人民币
成立日期 2006年08月25日
营业期限 2006年08月25日至长期
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(经营期限以许可证为准)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日年报。
公司出资、股权变更、企业行政许可、
企业行政处罚等信息产生后应在20个
工作日内公示。

(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)

资产评估机构备案公告

川财企〔2018〕1号

中望集团资产评估有限公司等70家资产评估机构报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》有关规定，现予以备案。资产评估机构的合伙人或者股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。资产评估机构（分支机构）名称、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）等详见附件。

特此公告。

附件：资产评估机构基本情况表

四川省财政厅

2018年1月15日

相关下载：

第五批附件.xls

序号	资产评估机构名称	组织形式	执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）	备注
1	中望集团资产评估有限公司	其他有限责任公司	汪晓燕	
2	四川泰宇资产评估有限公司	有限责任公司	杨镇玮	
3	四川胜达资产评估有限公司	有限责任公司	肖光胜	
4	四川雅洲资产评估事务所（普通合伙）	普通合伙企业	史文	
5	四川宏康资产评估有限公司	有限责任公司	刘建英	
6	四川宏晖资产评估有限公司	有限责任公司	文建华	
7	四川维诚资产评估事务所	普通合伙企业	陈维亮	
8	四川恒德资产评估有限公司	有限责任公司	何爱华	
9	四川中和资产评估有限公司	有限责任公司	刘晓鹏	
10	四川中衡安信资产评估有限公司	有限责任公司	廖书文	
11	遂宁市永信资产评估事务所（特殊普通合伙）	特殊普通合伙企业	周敏	
12	四川诚信资产评估有限公司	有限责任公司	何文福	
13	四川蜀威资产评估事务所（特殊普通合伙）	特殊普通合伙企业	王道隆	
14	四川建业资产评估有限公司	有限责任公司	覃族福	
15	绵阳勤德资产评估有限责任公司	有限责任公司	张尚平	
16	四川神州资产评估有限责任公司	有限责任公司	庄亚宇	
17	自贡方圆资产评估事务所（普通合伙）	普通合伙企业	林俊波	
18	四川华文资产评估有限公司	有限责任公司	卢旭东	
19	成都原道资产评估事务所（普通合伙）	普通合伙企业	李黎	
20	四川嘉盛资产评估事务所（普通合伙）	普通合伙企业	王世英	
21	四川武兴资产评估有限公司	有限责任公司	刘毅	
22	四川同德资产评估有限公司	有限责任公司	蓝鹏	
23	中威正信（北京）资产评估有限公司成都分公司	有限责任公司分公司	王丰	
24	四川悦华资产评估有限公司	有限责任公司	赵闯	
25	四川天合资产评估事务所（特殊普通合伙）	特殊普通合伙企业	唐华栋	
26	四川万方资产评估有限责任公司	有限责任公司	胡安华	
27	四川兴立方资产评估有限公司	有限责任公司	李琳	
28	四川天行健资产评估有限责任公司	有限责任公司	刘明成	
29	四川德正资产评估有限公司	有限责任公司	张国迪	



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘明成

性别：男

登记编号：51000433

单位名称：四川天行健资产评估有
限责任公司



初次登记时间：1998-06-12

年检信息：通过 (2017-04-26)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年2月13日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：马大玮

性别：男

登记编号：51040133

单位名称：四川天行健资产评估有
限责任公司



初次登记时间：2004-01-04

年检信息：通过（2017-04-26）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印时间：2018年2月13日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>