

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

武汉长江电源有限公司拟资产转让
涉及的相关资产价值资产评估项目

资产评估报告

中天和[2018]评字第 80018 号
(共 2 册 第 1 册)



北京中天和资产评估有限公司
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一八年九月二十六日



目 录

声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	6
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.....	6
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型.....	9
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.....	16
九、 评估假设.....	18
十、 评估结论.....	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 资产评估报告使用限制说明	20
十三、 资产评估报告日	21
十四、 签名盖章	21
资产评估报告附件	22

声 明

1、本资产评估报告是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的。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3、本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。

4、本资产评估机构及资产评估师提示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。

5、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

6、评估对象及其所涉及资产清单由委托人、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。

7、委托人、产权持有人和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产、负债存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

8、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及其所涉及资产、负债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。

9、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。资产评估师不



具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

10、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。

武汉长江电源有限公司拟资产转让 涉及的相关资产价值资产评估项目 资产评估报告摘要

中天和[2018]评字第80018号

北京中天和资产评估有限公司接受中国电子信息产业集团有限公司及武汉长江电源有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法、市场法和基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对武汉长江电源有限公司拟资产转让事宜涉及的相关资产在评估基准日2018年7月31日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据中国电子信息产业集团有限公司文件—“关于协议转让武汉长江电源有限公司汉南区全部土地及房屋建筑物的通知”（中电资[2018]458号），武汉长江电源有限公司拟资产转让，为此需对涉及的武汉长江电源有限公司的相关资产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象

武汉长江电源有限公司相关资产于评估基准日的市场价值。

三、评估范围

包括武汉长江电源有限公司申报列示的投资性房地产（包括房屋建筑物、构筑物及土地使用权），具体以武汉长江电源有限公司提供的资产清单为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2018年7月31日。

六、评估基本方法

房屋建筑物、构筑物采用成本法；土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法。

七、评估结论及其使用有效期

根据本次资产评估目的，在不改变委托资产现有用途的前提下，武汉长江电源有限公司纳入评估范围的投资性房地产于评估基准日的评估值为4,277.20万元（大写人民币：肆仟贰佰柒拾柒万贰仟元），增值额353.23万元，增值率9.00%，其中：房屋



构筑物评估值（不包含增值税价款）3,302.20 万元、土地使用权评估值 975 万元。

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2018年7月31日起至2019年7月30日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 产权持有人提供的房屋所有权证和国有土地使用权证的证载权利人为武汉国营长江电源厂，武汉国营长江电源厂系产权持有人前身，截至评估基准日尚未办理变更手续。

2. 根据本次评估目的和交易动机，本次评估值为不包含增值税的市场价值。

3. 由于本次评估目的是转让资产，土地使用权评估值不含契税。

重要事项说明：

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当完整阅读资产评估报告正文。

武汉长江电源有限公司拟资产转让 涉及的相关资产价值资产评估项目 资产评估报告

中天和[2018]评字第 80018 号

中国电子信息产业集团有限公司、武汉长江电源有限公司：

北京中天和资产评估有限公司(以下简称“中天和评估公司”)接受贵方的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用成本法、市场法和基准地价系数修正法,按照必要的评估程序,对武汉长江电源有限公司拟资产转让事宜涉及的相关资产在评估基准日 2018 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

本项目委托人为中国电子信息产业集团有限及武汉长江电源有限公司,产权持有人为武汉长江电源有限公司(以下简称“公司”),资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人一

名 称: 中国电子信息产业集团有限公司

统一社会信用代码: 91110000100010249W

类 型: 有限责任公司(国有独资)

住 所: 北京市海淀区中关村东路 66 号甲 1 号楼 19 层

法定代表人: 芮晓武

注册资本: 1848225.199664 万元人民币

成立日期: 1989 年 05 月 26 日

营业期限: 1989 年 05 月 26 日至长期

经营范围: 电子原材料、电子元器件、电子仪器仪表、电子整机产品、电子应用产品与应用系统、电子专用设备、配套产品、软件的科研、开发、设计、制造、产品



配套销售；电子应用系统工程、建筑工程、通讯工程、水处理工程的总承包与组织管理；环保和节能技术的开发、推广、应用；房地产开发、经营；汽车、汽车零配件、五金交电、照像器材、建筑材料、装饰材料、服装的销售；承办展览；房屋修缮业务；咨询服务、技术服务及转让；家用电器的维修和销售。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二） 委托人二（即产权持有人）

名称：武汉长江电源有限公司
统一社会信用代码：9142010417770584XC
类型：有限责任公司
住所：武汉市桥口区解放大道 201 号
法定代表人：容安平
注册资本：2,847.20 万元
成立日期：1990 年 5 月 7 日
营业期限：1990 年 5 月 7 日至长期

经营范围：干电池、蓄电池、太阳能电池制造；经营本企业自产电池产品、成套设备及相关技术的出口业务；经营本企业生产、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（国家实行核定公司经营的 14 种进口商品除外）（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）。

1. 公司简介

武汉长江电源有限公司的前身于 1931 年创建于上海市，隶属国民党政府建设委员会电机制造部。1949 年迁移武汉后，改名为汉口电工器材厂，并于 1953 年同武汉国营长江电源厂名称并用（同时使用军工番号七五二厂），隶属中国第二机械工业部十局。1972 年更改隶属于中国第四机械工业部，1982 年更改隶属于中国电子工业部，1985 年更改隶属于中国机械电子工业部，1990 年更改隶属于中国电子工业部，同年 5 月，武汉国营长江电源厂在武汉市工商行政管理局登记注册，法人代表：戴经明，注册资本：2847.2 万元，住所：武汉市硚口区解放大道 201 号。

1999 年武汉国营长江电源厂更改隶属于中国电子信息产业集团公司。2000 年，为了解除企业经营困难，中国电子信息产业集团公司充分运用国家关于国企改革、解困的相关政策，由中原电子集团兼并了武汉国营长江电源厂。

2015年9月,根据中国电子信息产业集团公司《关于划转武汉国营长江电源厂100%股权的批复》(中电资[2015]579号)中要求:中国电子信息产业集团公司直接持有武汉国营长江电源厂100%股权,中原电子集团不再持有武汉国营长江电源厂股权。武汉国营长江电源厂股权划转后,中国电子信息产业集团公司将武汉国营长江电源厂的全部管理职权委托于中原电子集团行使,2017年武汉国营长江电源厂进行公司改制,同年11月,公司完成改制,名称变更为武汉长江电源有限公司,法定代表人为容安平,中国电子信息产业集团公司直接持有公司100%股权。

截至评估基准日,公司注册资本2,847.20万元,系中国电子信息产业集团公司的全资子公司。

2. 企业近年经营管理及财务状况

公司经营的业务为干电池、蓄电池、太阳能电池制造。目前处于停业状态,只有少数留守人员留厂做好维稳工作、继续安置剩余人员、处理历史遗留问题。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人、产权持有人以及国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人外,资产评估委托合同中未约定其他的资产评估报告使用人。

(四) 委托人和产权持有人之间的关系

委托人一为委托人二(即产权持有人)的母公司,持有其100%股权。

二、 评估目的

根据中国电子信息产业集团有限公司文件一“关于协议转让武汉长江电源有限公司汉南区全部土地及房屋建筑物的通知”(中电资[2018]458号),武汉长江电源有限公司拟资产转让,为此需对涉及的武汉长江电源有限公司的相关资产市场价值进行评估,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

本次评估对象为武汉长江电源有限公司相关资产于评估基准日的市场价值。

(二) 评估范围

本次评估范围包括武汉长江电源有限公司申报列示的投资性房地产(包括房屋建筑物、构筑物及土地使用权),具体以武汉长江电源有限公司提供的资产清单为准。

1、委估资产情况

纳入本次评估范围中的资产为投资性房地产，具体包括房屋建筑物、构筑物和土地使用权，其中：

(1) 投资性房地产—房屋建（构）筑物共计18项，账面原值4,124.47万元，账面净值3,397.18万元，面积23,087.39m²，主要包括办公楼、车间、食堂、门卫、实验室等，位于武汉市汉南区经济开发区南三路，其中11,388.88m²已取得产权证，证号分别为武房权证南字第201000438号、武房权证南字第201000439号、武房权证南字第201000440号、武房权证南字第201000441号、武房权证南字第201000442号、武房权证南字第201000443号、武房权证南字第201000444号，另有11,698.51m²尚未办理产权证，本次评估中，该建筑面积按施工图纸，与企业资产管理人员现场共同测量，以测量结果作为评估计算的依据。此外，无账面价值的构筑物亦以实际测量为评估计算依据。

(2) 投资性房地产—土地使用权，共有1宗土地。原始入账价值653.04万元，账面价值526.79万元，土地面积为28,347.30m²。已取得了国有土地使用证，证号为汉国用（2012）第37319号，土地用途为工业用地；使用权类型为出让；土地终止日期2057年4月10日。

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。

2、企业申报的表外资产情况

企业未申报表外资产。

3、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本项目评估基准日是 2018 年 7 月 31 日。

评估基准日是本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目的，评估基准日对评估结论没有重大影响，能较为准确地反映相关资产的最新状况，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。

六、 评估依据

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

（一） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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）；
2. 《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）；
3. 《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）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 14 号令，2001 年）；
7. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企业[2001]802 号）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，2003 年）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令，2005 年）；
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权[2006]274 号）；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941 号）；
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国务院国资委国资发产权（2013）64 号）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第 32 号令，2016 年）；
14. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 76 号，2014 年）；
15. 《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）；

16. 《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，2008 年）；
17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36 号）；
18. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 86 号，2017 年）；
19. 《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
20. 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[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——不动产》（中评协[2017]38号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42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）；
12. 其它相关行业规范。

（三） 权属依据

1. 房屋所有权证、国有土地使用权证；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他权属证明文件。

（四） 取价参考依据

1. 《房屋建筑与装饰工程消耗量定额》（TY01-31-2015）；
2. 《通用安装工程消耗量定额》（TY02-31-2015）；

- 3、武汉工程造价信息；
- 4、中国土地市场网、武汉市公共资源交易中心公布的近期土地成交结果。

(五) 其他参考依据

1. 企业提供的资产清单、评估申报表；
2. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 北京中天和资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其它有关参考依据。

七、 评估方法

(一) 投资性房地产—房屋建（构）筑物评估方法

纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物为工业用房，同区域市场上没有可比的资产及交易活动，因此市场法不适用；上述房屋建（构）筑物无法独立发挥作用产生收益，因此收益法不适用；且为已建成房屋，不具备再开发的潜力，因此假设开发法不适用。由于能够获取房屋建筑工程各项工程预决算及费用指标、定额及文件，所以根据评估目的、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，本次采用成本法对房屋建（构）筑物类固定资产进行评估。

成本法是以假设重新建造待估房屋建（构）筑物所需要的成本为依据评估建筑物价值的一种方法。即以现时条件下建筑物全新状态的重置成本，减去实体性、功能性和经济性贬值，据以估算待估房屋建（构）筑物价值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \times \text{综合成新率} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

(A) 重置成本

房屋建（构）筑物的重置成本根据建筑物所在地与建筑物的建筑结构特征、建筑面积、层高、装饰标准、设备设施状况等，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算。重置成本包括建安综合造价、前期及其他费用、资金成本。建安综合造价根据工程量、预算定额进行确定；前期及其他费用根据国家 and 地区现行规费标准计取；资金成本为正常建设施工期内占用资金的筹资成本。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

(a) 建安综合造价

房屋建（构）筑物的建安综合造价可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标估算法等方法中的一种或同时运用几种方法综合确定。本次评估，通过查勘各项待估建筑物的实物状况和调查工程竣工图纸、工程结算资料的齐全情况，采取不同方法分别确定。即根据各项待估建筑物的实物情况，分别采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标估算法等方法确定其建安综合造价。

重编预算法是以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘查结果，重新编制工程量清单，按所在地现行建筑工程预算定额和取费标准计算评估基准日的建安综合造价。

决算调整法是以待估建筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建筑物建安综合造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建筑物的建安综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建筑物及当地建筑市场的实际情况，确定建安综合造价。

类比系数调整法是通过典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与待估建筑物进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安综合造价后求取此类建筑物的建安综合造价。

单方造价指标估算法是结合以往类似工程经验，按单方造价指标求取此类建筑物的建安综合造价。

（b）前期及其他费用

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建筑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。

（c）资金成本

资金成本根据房屋建（构）筑物合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以含税建安综合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》执行。

资金成本 = (含税建安工程造价 + 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

按照评估基准日 2018 年 7 月 31 日执行的金融机构贷款基准利率：

项目	年利率 (%)
一、短期贷款	
一年以内 (含一年)	4.35
二、中长期贷款	
一至五年 (含五年)	4.75
五年以上	4.90

(B) 综合成新率

(I) 对于价值大、重要的房屋建 (构) 筑物采用理论成新率结合勘察成新率综合确定, 计算公式为:

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

其中:

理论成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

勘察成新率 = \sum 各部位勘察成新率 × 各部位权重 × 100%

现场勘察成新率对主要房屋建 (构) 筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料, 了解其历年来的维修、管理情况, 并经现场勘查后, 分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分, 填写成新率的现场核查表, 逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

尚可使用年限根据评估范围内房屋建 (构) 筑物经济耐用年限和已使用年限, 结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护维修状况等综合确定。

在综合成新率确定过程中, 以委估资产能否按设计使用功能继续使用为前提, 以基础和主体结构的稳定性及牢固性为主要条件, 而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度, 并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(II) 对于单价价值小、结构相对简单的建 (构) 筑物, 采用年限法确定成新率, 并根据建筑物维护维修、使用环境等具体情况对理论成新率进行修正确定综合成新率, 计算公式为:

成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%

(C) 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(二) 投资性房地产——土地使用权评估方法

根据当地地产市场的发育状况, 并结合评估对象的具体特点及特定的评估目的等

条件来选择的。通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法。

因市场比较法主要用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。待估宗地所在区域类似交易案例充足，所以选择市场比较法评估。

又因武汉市已公布基准地价且待估宗地处于当地土地基准地价覆盖区域，故可以参照当地公布的基准地价采用基准地价系数修正法进行评估。

经实地勘查及分析论证，本次评估选取市场比较法和基准地价系数修正法对委估宗地进行评估。计算公式为：

$$\text{宗地评估值} = \text{宗地评估单价} \times \text{宗地面积}$$

1、市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。计算公式为：

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

式中：P—待估宗地评估值

P_B —比较实例价格

A—交易情况修正系数

B—期日修正系数

C—区域修正系数

D—个别修正系数

E—年期修正系数

2、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用政府公示的城镇基准地价及其地价修正系数表等成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在评估基准日价格的方法。计算公式为：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P—待估宗地价格

P_{1b} —某一用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项。

2. 经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 指导产权持有人相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查产权持有人提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。在现场调查阶段，采用询问、访谈、核对、勘查等手段对各项资产进行核查。

（1）评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则逐项针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计记录、权属证书等，从而确定资产的真实性的。

(2) 对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证,按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素,选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和分析、计算、复核等核查验证的方式。

(3) 资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则,主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录,访谈相关管理和使用人员,以及在企业资产管理人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行。在调查的基础上完善重要资产调查表。

(4) 资产价值构成的调查

根据产权持有人的资产特点,调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据产权持有人业务特点,通过调查了解和访谈等形式对其业务的历史及发展情况进行调查。

4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料;从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(三) 评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上,根据资料收集及其他操作条件等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性,恰当选择评估方法。

2. 开展市场调研询价工作,收集价格信息等评估有关资料。

3. 根据所采用的评估方法,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) 评估汇总、提交评估报告阶段

1. 进行评估结果分析,对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善,形成评估结论,编制初步资产评估报告。

2. 经内部逐级复核,与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资

产评估报告。

4. 按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一） 一般假设

1. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

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。

（二） 特殊假设

1. 假设评估基准日后产权持有人所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3. 假设与产权持有人相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4. 假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5. 假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估资产造成重大不利影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定,本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序,根据本次资产评估目的,在不改变委估资产现有用途的前提下,武汉长江电源有限公司委托评估的投资性房地产于评估基准日的评估值为4,277.20万元(大写人民币:肆仟贰佰柒拾柒万贰仟元),增值额353.23万元,增值率9.00%,其中:房屋构筑物评估值(不包含增值税价款)3,302.20万元、土地使用权评估值975万元。

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年,即自评估基准日2018年7月31日至2019年7月30日。

十一、 特别事项说明

由武汉长江电源有限公司、公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料,是编制本报告的基础,武汉长江电源有限公司应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对武汉长江电源有限公司存在的可能影响评估结论的瑕疵事项,在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料,而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下,资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

1. 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围房屋建筑物面积23,087.39 m²,其中11,388.88m²已取得产权证,证号分别为武房权证南字第201000438号、武房权证南字第201000439号、武房权证南字第201000440号、武房权证南字第201000441号、武房权证南字第201000442号、武房权证南字第201000443号、武房权证南字第201000444号,另有11,698.51m²尚未办理产权证,本次评估中,该建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。产权持有人取得房产证时,应按证载面积考虑对评估结果的调整。

本次评估以设定产权为前提对产权持有人不具有法定产权的资产进行评估,未考虑完善产权所需的各项费用,资产评估报告使用人应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

3. 评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。

4. 其他主要评估资料不完整的情形

本次评估无主要评估资料不完整的情形。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现评估基准日存在法律、经济等未决事项。

6. 担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

未发现担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项。

7. 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

本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

8. 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

在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9. 其他事项

(1) 产权持有人提供的房屋所有权证和国有土地使用权证的证载权利人为武汉国营长江电源厂，武汉国营长江电源厂系产权持有人前身，截至评估基准日尚未办理变更手续。

(2) 根据本次评估目的和交易动机，本次评估值为不包含增值税的市场价值。

(3) 由于本次评估目的是转让资产，土地使用权评估值不含契税。

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。

委托人及产权持有人所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和产权持有人应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能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

1、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资

产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

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师不承担责任。

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国家法律、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、未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2018年9月26日。资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、 签名盖章

资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司



资产评估师：

马文彩



资产评估师：

周冠华





资产评估报告附件

- 一、经济行为文件复印件
- 二、委托人和产权持有人营业执照复印件
- 三、评估对象及其所涉及资产的主要权属证明资料复印件
- 四、委托人和产权持有人承诺函
- 五、北京中天和资产评估有限公司评估资格证书及备案公告复印件
- 六、北京中天和资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 七、北京中天和资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 八、签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件
- 九、资产评估师承诺函
- 十、委托人与评估机构签订的资产评估委托合同复印件
- 十一、资产评估结果汇总表及评估明细表