

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实位于扬州市老扬圩路与沿江高等级公路交叉口东北角一宗工业用地使用权市场价值项目

# 资产评估报告

中同华评报字（2019）第 030141 号  
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司  
ChinaAllianceAppraisalCo.,Ltd.

日期：2019年3月8日

地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院中海地产广场西塔3层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

# 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： 1111020005201900071

资产评估报告名称： 江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实位于扬州市老扬圩路与沿江高等级公路交叉口东北角一宗工业用地使用权市场价值项目

资产评估报告文号： 中同华评报字（2019）第030141号

资产评估机构名称： 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 赵汉萍(资产评估师)、王增帅(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。

# 目录

目录.....	I
声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	3
一、委托人、产权持有单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	3
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	4
四、价值类型及其定义.....	4
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	8
九、评估假设.....	9
十、评估结论及增减值原因分析.....	10
十一、特别事项说明.....	10
十二、评估报告使用限制说明.....	11
十三、评估报告日.....	12
资产评估报告书附件.....	14

## 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师不承担责任。

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。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实位于扬州市老扬圩路与沿江高等级公路交叉口东北角一宗工业用地使用权市场价值项目  
**资产评估报告书摘要**

中同华评报字（2019）第 030141 号

**江苏国电南自电力自动化有限公司：**

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，位于扬州市老扬圩路与沿江高等级公路交叉口东北角一宗工业用地使用权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：为江苏国电南自电力自动化有限公司拟被收储的土地使用权提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：本次评估对象和范围为江苏国电南自电力自动化有限公司位于扬州市老扬圩路与沿江高等级公路交叉口东北角一宗工业用地使用权市场价值，土地面积为217,184.60 m<sup>2</sup>。至评估基准日，原始入账价值为37,863,988.99元，账面价值为32,878,563.82元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018年12月31日。

评估方法：基准地价系数修正法和市场比较法。

评估结论：评估结论为5,538.21万元，评估增值2,250.35万元，增值率68.44%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实位于扬州市老扬圩路与沿江高等级公路交叉口东北角一宗工业用地使用权市场价值项目  
**资产评估报告书**

中同华评报字（2019）第 030141 号

江苏国电南自电力自动化有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用基准地价系数修正法和市场比较法，按照必要的评估程序，对江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实位于扬州市老扬圩路与沿江高等级公路交叉口东北角一宗工业用地使用权在 2018 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、委托人、产权持有单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况**

本次资产评估的委托人和产权持有单位均为江苏国电南自电力自动化有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

**委托人概况**

注册登记情况

名称：江苏国电南自电力自动化有限公司

统一社会信用代码：91321091560251713G

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：扬州经济技术开发区邗江河路 88 号

法定代表人：杨乘胜

注册资本：30000 万元整

成立日期：2010 年 8 月 5 日

营业期限：2010 年 8 月 5 日至 2060 年 8 月 4 日

经营范围：电力系统设备在线监测系统及装置、电子式互感器、智能开关、智能用电自动化系统及装置的研发、设计、制造、销售和服务、技术咨询；交直流电源、预装式变电站等电力自动化装置及系统的研发、设计、制造、销售和服务、技术咨询；水工机械设备及机电产品、仪器仪表等环保设备的设计、制造、销售、技术咨询、技术服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；屏柜、机箱、箱变产品的设计、制造、销售和服务；自有房屋租

赁；自有设备租赁（不含金融租赁）；物业管理服务。（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、评估目的

根据江苏国电南自电力自动化有限公司与我公司签订的《资产评估委托合同》，本报告的评估目的是为江苏国电南自电力自动化有限公司拟被收储的土地使用权提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象和范围为江苏国电南自电力自动化有限公司位于扬州市老扬圩路与沿江高等级公路交叉口东北角一宗工业用地使用权市场价值，土地面积为217,184.60 m<sup>2</sup>。至评估基准日，原始入账价值为37,863,988.99元，账面价值为32,878,563.82元。具体信息如下：

土地使用权人	江苏国电南自电力自动化有限公司
权证编号	扬国用（2012）第0154号
土地坐落	扬州市老扬圩路与沿江高等级公路交叉口东北角
地号	8-1-220
土地使用权类型	出让
土地用途	工业
终止日期	2061/7/4
证载土地面积（m <sup>2</sup> ）	217,184.60
开发程度	五通一平（通路、供水、排水、通电、通讯和宗地内场地平整）
宗地四至	东至马桥村、南至春江路、西至施桥南路、北至马桥村
他项权利	无

## 四、价值类型及其定义

本次评估是为拟被收储的土地使用权提供价值参考，应当选取公开、公平市场条件下的价值。本次评估采用符合使用管制要求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。

符合使用管制要求在本报告中是指被评估资产以有关部门依法规定的用途、面积、容积率、年限等技术指标的要求使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

## 五、评估基准日

根据资产评估委托合同之约定，本次评估的评估基准日为2018年12月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2018年12月31日作为评估基准日，是根据委托人需要确定的。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

《资产评估委托合同》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国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);
3. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第91号,1991);
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第378号, 2003);
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第538号令, 2008)及相关修订(2016年修订版)
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 第14号, 2001);
7. 《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);
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令 第86号, 2017);
9. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第3号令, 2003年12月31日);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令, 2005);
11. 《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);
12. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权〔2006〕306号);
13. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号);
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令, 2016年6月



24日);

15. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕41号）；

16. 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕42号）；

17. 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第28号《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日）；

18. 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 中华人民共和国主席令第72号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日）；

19. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

20. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）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〔2018〕37号）；
7. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

### （四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 产权持有单位提供的其他权属证明文件。

### （五）取价依据

1. 国有建设用地使用权出让合同、发票等财务资料；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

### （六）其他依据

- 1.产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》;
- 2.产权持有单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的评估方法有假设开发法、基准地价系数修正法、收益还原法、成本逼近法、市场比较法等。估价方法的选择应按照《规程》,根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。一般情况下经常被使用的主要方法有:

### (1) 假设开发法

假设开发法是在预测项目开发完成后不动产正常交易价值的基础上,扣减预计的开发成本、投资利息、销售税费及开发利润,以余额价值来估算委估宗地价值的方法。

### (2) 成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发费等所耗各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

### (3) 市场比较法

市场比较法是根据替代原则将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,从而修正得出估价对象在估价时点土地价格。

### (4) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指根据宗地所在地的基准地价基础上,再根据委估宗地自身的影响地价因素的强弱制订修正系数,一般常采用的修正系数包括宗地成熟度修正因素、容积率修正因素、区位和个别修正因素、年限修正因素及期日修正。

### (5) 收益还原法

收益法还原法是利用预期收益原理,求取委估土地未来正常年净收益,选用适当的折现率计算净收益现值总和,以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。采用收益法进行评估,首先确定估价项目的年总收益,再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量,并进一步求取委估资产的公允市场价值。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后,根据《城镇土地估价规程》和评估人员现场查勘,以及对估价对象的特点、评估目的及待估宗地所处区域的影响因素等资料进行分析。待估宗地所在区域工业土地出租市场尚不成熟,出租案例较少,难以测算客观收益,不适宜用收益还原法评估;假设开发法适用于“待开发房

地产"是指具有投资开发或再开发潜力的房地产,具体是指待开发的土地、在建工程、可装修改造或可改用途的旧房,依据待估宗地的特点、具体条件,本次评估不宜采用此方法评估;扬州市市已公布最新的《扬州市基准地价》(地价基准日为2017年1月1日),因此可以采用基准地价系数修正法;委估宗地周边工业用地的成交案例较多,适宜采用市场比较法。结合估价对象的实际情况,本次评估确定采用基准地价系数修正法和市场比较法评定土地价格。

基准地价反映的是不同级别不同用途土地的平均地价水平,区域内的宗地由于各项条件的差异导致宗地的地价存在着差异。因此可以通过对影响宗地地价的各项因素进行分析,利用基准地价系数修正法求算待估宗地的价格。

基准地价系数修正法计算公式为:

$$P_0 = P \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 \pm \sum K) + K_4$$

式中:  $P_0$ ——待估宗地地面熟地价

$P$ ——待估宗地对应的基准地价

$K_1$ ——期日修正系数

$K_2$ ——土地使用年期修正系数

$K_3$ ——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

$K_4$ ——土地开发程度修正值

市场比较法是指在一定条件下,选择与估价对象属于同一供需圈,条件类似或使用价值相同的若干土地使用权交易案例作为比较实例,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较,并对比较实例进行修正,从而确定估价对象于估价时点的地价。

计算公式为:

待估土地价=比较实例价×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

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 评估准备阶段

与委托人洽谈,明确评估业务基本事项,对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,订立资产评估委托合同;确定项目负责人,组成评估项目

组，编制资产评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

## (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、函证、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

## (三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

## (四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师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：假设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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

### (二)特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；
4. 产权持有单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论及增减值原因分析

于评估基准日，本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法对江苏国电南自电力自动化有限公司位于扬州市老扬圩路与沿江高等级公路交叉口东北角的工业用地使用权市场价值进行评估，土地面积为217,184.60m<sup>2</sup>，评估结论为**5,538.21**万元，评估增值2,250.35万元，增值率68.44%。

由于委估土地取得时间较早，成本较低，近年来园区内配套设施逐步完善，地价上涨，导致土地评估增值。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现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估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

### （一）引用报告事项

无。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵事项

无。

### （三）评估程序受到限制事项

无。

### （四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

### （五）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

无其他重大期后事项。

## （六）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及产权持有单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论为假设委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及相关资产可能承担的抵押、担保、查封、诉讼、纠纷等事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由江苏国电南自电力自动化有限公司承担，与本评估机构无关。

6. 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时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

（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师不承担责任；

（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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用；

（七）本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

### 十三、评估报告日

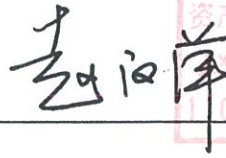
资产评估报告提出日期为2019年3月8日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师:

赵汉萍



资产评估师:

王增帅



北京中同华资产评估有限公司

二〇一九年三月八日





# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

表1

金额单位：人民币万元

产权持有单位名称：江苏国电南自电力自动化有限公司

项 目	账面净值	评估价值 B	增减值	增值率%
	A		C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1			
非流动资产	2	5,538.21	2,250.35	68.44
无形资产	3	3,287.86	2,250.35	68.44
其中：土地使用权	4	3,287.86	2,250.35	68.44
资产总计	5	5,538.21	2,250.35	68.44

评估机构：北京同华资产评估有限公司



