

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称：黄石电缆有限公司拟处置位于西塞山区颐阳路 155 号及西塞山区澄月街道花园路 26 栋 30 号商业房地产项目评估报告

报告编号：东洲评报字【2020】第 1011 号



上海东洲资产评估有限公司

2020 年 07 月 15 日

## 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。

七、我们与本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、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 资产评估报告

(目录)

项目名称 黄石电缆有限公司拟处置位于西塞山区颐阳路 155 号及西塞山区澄月街道花园路 26 栋 30 号商业房地产项目评估报告

报告编号 东洲评报字【2020】第 1011 号

目录 .....	2
摘要 .....	3
正文 .....	5
一、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人 .....	5
(一) 委托人概况: .....	5
(二) 产权持有单位概况: .....	5
(三) 委托人与产权持有单位之间的关系 .....	5
(四) 其他资产评估报告使用人 .....	6
二、 评估目的 .....	6
三、 评估对象和评估范围 .....	6
四、 价值类型及其定义 .....	8
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据 .....	8
(一) 经济行为依据 .....	8
(二) 法律法规依据 .....	8
(三) 评估准则依据 .....	10
(四) 资产权属依据 .....	10
(五) 评估取价依据 .....	10
(六) 其他参考资料 .....	10
(七) 引用其他机构出具的评估报告 .....	11
(八) 利用的其他专业报告 .....	11
七、 评估方法 .....	11
(九) 评估方法概述 .....	11
(十) 评估方法的选择 .....	11
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	13
九、 评估假设 .....	14
(一) 基本假设 .....	14
(二) 一般假设 .....	15
十、 评估结论 .....	15
(一) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 .....	16
(二) 评估结论有效期 .....	16
(三) 有关评估结论的其他说明 .....	16
十一、 特别事项说明 .....	17
十二、 评估报告使用限制说明 .....	19
十三、 评估报告日 .....	20

## 黄石电缆有限公司拟处置位于西塞山区颐阳路 155 号及西塞山区澄月街道 花园路 26 栋 30 号商业房地产项目评估报告

东洲评报字【2020】第 1011 号

(摘要)

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：黄石电缆有限公司

产权持有单位：黄石电缆有限公司

评估目的：资产处置

经济行为：根据中国航天科技集团有限公司文件（天科资【2018】840号）《关于九院处置黄石电缆有限公司两套房产的批复》，黄石电缆有限公司拟处置位于西塞山区颐阳路155号及西塞山区澄月街道花园路26栋30号商业房地产。

评估对象：截至评估基准日2020年04月30日黄石电缆有限公司拟处置的部分资产市场价值。

评估范围：截止评估基准日2020年04月30日黄石电缆有限公司所拥有的位于西塞山区颐阳路155号及西塞山区澄月街道花园路26栋30号商业房地产。本次委估资产账面原值6,520,219.17元，账面净值6,520,219.17元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年04月30日

评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，采用市场法和收益法进行评估。

评估结论：经评估，纳入评估范围的部分资产不含税评估值为人民币5,907,100.00元。大写人民币：伍佰玖拾万零柒仟壹佰元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止2021年04月29日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、产权持有单位之外的经济行为相

关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

特别事项：

1、本次评估结果不含增值税，且未考虑未来可能因为交易而产生的相关费用，提请报告使用者注意。

2、本次评估测算采用市场法及收益法，目前商业类房地产市场租售价格比不完全合理，同时本次评估目的为资产公开挂牌出售，市场法结果更能接近房地产的交易价格，因此选用市场法结果确定委估对象的市场价值。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

黄石电缆有限公司拟处置位于西塞山区颐阳路 155 号及西塞山区澄月街  
道花园路 26 栋 30 号商业房地产项目评估报告

东洲评报字【2020】第 1011 号

正文

黄石电缆有限公司：

上海东洲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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对黄石电缆有限公司拟处置的部分资产于 2020 年 04 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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况：

公司名称：黄石电缆有限公司

公司地址：湖北省黄石市沿湖路477号

法定代表人：徐金源

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：叁仟万圆整

成立日期：1998年02月24日

营业期限：1998年02月24日至2025年02月23日

经营范围：生产、销售电线电缆、辐照系列产品，安全滑触输电设置、计算机连接线；辐照加工技术服务；铜杆压延加工；零售批发电器机械及器材、家用电器、百货。

（二）产权持有单位概况：

公司名称：黄石电缆有限公司

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人即为产权持有单位。

#### （四）其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人、产权持有单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除非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均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

根据中国航天科技集团有限公司文件（天科资【2018】840号）《关于九院处置黄石电缆有限公司两套房产的批复》，黄石电缆有限公司拟处置西塞山区颐阳路155号及西塞山区澄月街道花园路26栋30号的两幢商业房地产。本次评估目的是反映黄石电缆有限公司拥有的位于西塞山区颐阳路155号及西塞山区澄月街道花园路26栋30号的两幢商业房地产于评估基准日的市场价值，为黄石电缆有限公司进行资产处置之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

截至评估基准日2020年04月30日黄石电缆有限公司拟处置的部分资产市场价值。

### （二）评估范围

截止评估基准日2020年04月30日黄石电缆有限公司所拥有的位于西塞山区颐阳路155号及西塞山区澄月街道花园路26栋30号商业房地产。本次委估资产账面原值6,520,219.17元，账面净值6,520,219.17元。

本次评估对象一房屋建筑物主要为两处商业门面，其中位于西塞山区颐阳路155号的商业门面总建筑面积为475.69平方米，混合结构，设计用途为商业，实际用途为商业门面；其中位于西塞山区澄月街道花园路26栋30号的商业门面建筑面积为71.59平方米，混合结构，设计用途为商业，实际用途为商业门面。

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

### （三）委估资产的主要情况

公司委估资产中的实物资产全部分布在黄石市市区内。实物资产包括：

金额单位：人民币元

序号	项 目	金 额	分布地点
1	固定资产—房屋建筑物类	6,520,219.17	市区

纳入评估范围内的房产均已办理不动产权证，详细信息如下所示：

权证编号	坐落	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	土地性质	土地用途	账面原值 (元)	账面净值 (元)
鄂 (2019) 黄石市不动产权第 0015563 号	西塞山区颐阳路 155 号	商业	475.69	出让	批发零售用地	6,074,585.80	6,074,585.80
鄂 (2019) 黄石市不动产权第 0015055 号	西塞山区澄月街道花园路 26 栋 30 号	商业	71.59	出让	批发零售用地	445,633.37	445,633.37
合计			547.28			6,520,219.17	6,520,219.17

本次评估为房地一体的价值，包含房屋分摊土地使用权的价值。

委估资产账面原值6,520,219.17元，黄石电缆有限公司为方便资产管理，于2017年11月聘请评估机构对上述委估资产进行评估，评估目的为核实资产价值，涉及本次委估资产的评估价值为6,168,098.17元；黄石电缆有限公司与黄石市国土资源局于2019年3月13日签订了《国有建设用地使用权出让合同》，将委估商业房产所占用的土地的用地性质由划拨用地变更为出让用地，并已交纳了土地使用权出让金，出让金为352,121.00元，本次评估账面值即为上述资产评估值及出让金总和。企业以合计数入账，且截至本次评估基准日委估资产账面净值亦为6,520,219.17元，企业财务未对评估对象账面值进行折旧摊销。

评估对象序号1位于西塞山区颐阳路155号，建筑面积475.69平方米，房屋为混合结构，共8层，评估对象位于1层。水泥砂浆外墙，地面铺地砖，卷帘门，现处于空置状态。评估对象序号2位于西塞山区澄月街道花园路26栋30号，建筑面积71.59平方米，房屋为混合结构，共6层，评估对象位于1层。水泥砂浆外墙，内墙抹灰，地面铺地板砖，卷帘门，现处于空置状态。

### （四）企业申报的表外资产的类型、数量



无。

#### （五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

#### 四、价值类型及其定义

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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 04 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要评估工作量及预计所需时间，由资产评估师与委托人协商后确定。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

##### （一）经济行为依据

1. 《关于九院处置黄石电缆有限公司两套房产的批复（天科资【2018】840号）》；
2. 《院长办公会议纪要（院办【2020】346号）》；
3. 《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》（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通过修正)；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议修正)；

5. 《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)；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第588号修订)；

7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；

8. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》(国资办发[1992]36号)；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；

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》(国资产权[2009]941号)；

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

13. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；

14. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定(国务院令第691号)；

15. 《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，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订)；

16. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号)；

17. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；

18. 《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)；

19. 其他与评估工作相关的法律法规。

### （三）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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38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—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35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）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

### （四）资产权属依据

1. 不动产权证；
2. 固定资产台账、记账账册等；
3. 其他资产权属证明资料。

### （五）评估取价依据

1. 产权持有单位及其管理层提供的资产评估申报表；
2. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

### （六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
2. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
3. 其他参考资料。

### （七）引用其他机构出具的评估报告

无。

### （八）利用的其他专业报告

无。

## 七、评估方法

### （九）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

### （十）评估方法的选择

本次评估目的是为资产处置提供价值参考依据。结合纳入评估范围的资产特点，对不同的资产分别采用相应的评估方法。

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法，收益法，成本法，假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若评估对象适宜采用多种估价方法进行评估

的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

本次评估根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用市场法和收益法进行评估。

a. 适合采用的评估方法理由：该区域类似用房市场交易案例和租金案例较多，可比案例比较容易选取，适宜采用市场法和收益法。

b. 不适采用的评估方法理由：该房地产所处地理位置较优越，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，成本法不能合理体现其市场价值；假设开发法适用于待建设或正在建设的房地产项目，且委估对象系已建并投入使用的房地产，故不宜采用假设开发法。

#### **市场法：**

市场法是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。市场法的本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象的价值。

采用市场法评估的一般步骤为：首先收集并选取交易实例；然后对可比实例成交价格做适当的处理。包括建立价格可比基础、交易情况修正、交易日期修正和房地产状况修正；最后根据修正后的可比实例求取比准价格，作为委估对象的市场价值。

该方法基本公式如下：

估价对象价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期调整系数 × 房地产状况调整系数

#### **收益法：**

收益法评估房地产，是运用适当的折现率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常年收益折算到估价时点上的现值，求之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

所谓收益现值，是指委估房地产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的现值。

收益法的计算公式：

$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和}$

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

其中：P—估价结果（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

Fi—未来收益期的预期年收益额

## 八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是2020年6月下旬至2020年7月上旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产以实地勘察的方式进行勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这

些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

(6) 对设备及房屋建筑物，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

### (三) 评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### (四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### (一) 基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定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价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场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情况下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

### 4. 原地使用假设

原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

## （二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑产权持有单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设产权持有单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 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评估对象所在地有效价格为依据。

**本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。**

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到纳入评估范围的资产，于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

经评估，纳入评估范围的部分资产不含税评估值为人民币 5,907,100.00 元。大写人民币：伍佰玖拾万零柒仟壹佰元整。



评估结论根据以上评估工作得出。

### （一）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

纳入评估范围的资产，评估主要增减值分析如下：

房屋建筑物类账面值 6,520,219.17 元，本次评估值 5,907,100.00 元，减值 613,119.17 元，减值率 9.40%。主要是受国家经济等宏观因素影响，近期房地调控力度较大，房地产市场有所回落；同时最近疫情对房地产市场影响较大，尤其是商业类房地产，故而出现减值。

### （二）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2020年04月30日至2021年04月29日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

### （三）有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律职责是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、产权持有单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及产权持有单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 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，可以按照以下原则处理：

(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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 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、实施经济行为给予充分考虑：

### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

无。

### (二) 委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

### (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素：

1. 资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与产权持有单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

### (四) 重要的利用专家工作及相关报告情况：

无。

### (五) 重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现产权持有单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

**（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：**

无。

**（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：**

无。

**（八）抵押担保、或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：**

评估基准日时，评估人员未取得评估对象涉及抵押、担保等他项权利的相关材料。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该委托评估资产是否有其他上述事项发表确定性意见。

**（九）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。

**（十）其他需要说明的事项**

1. 本报告中的评估结论未考虑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；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 本次评估测算采用市场法及收益法，目前商业类房地产市场租售价格比不完全合理，同时本次评估目的为资产公开挂牌出售，市场法结果更能接近房地产的交易价格，因此选用市场法结果确定委估对象的市场价值。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估

结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和用途而服务。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及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本报告的使用人。

(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) 本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六) 如本评估项目涉及国有资产，本资产评估报告只有经过国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件后才能作为实施本报告所列明经济行为的依据。

(七) 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求产权持有单位按本资产报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由产权持有单位的上级财税主管部门批准决定。

(八) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被

资产评估报告

【2020】第 1011 号

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后，并征得本评估机构书面同意，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2020年07月15日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估师

Tel:021-52402166

徐 涛



Tel:021-52402166

邱卓尔

资产评估报告日

2020 年 07 月 15 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址 www.dongzhou.com.cn

## 资产评估报告

(报告附件)

项目名称 黄石电缆有限公司拟处置位于西塞山区颐阳路 155 号及西塞山区澄月街道花园路 26 栋 30 号商业房地产项目评估报告

报告编号 东洲评报字【2020】第 1011 号

序号 附件名称

1. 《关于九院处置黄石电缆有限公司两套房产的批复（天科资【2018】840）》
2. 《院长办公会议纪要（院办【2020】346 号）》
3. 黄石电缆有限公司营业执照
4. 不动产权证
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
9. 上海市财政局备案公告（沪财企备案【2017】7 号）
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函