

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**武汉船用机械有限责任公司拟
从中船重工电机科技股份有限公司减资退出所涉及的
中船重工电机科技股份有限公司
部分固定资产及无形资产价值
资产评估报告**

中企华评报字 JG(2022)第 0005-02 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年七月二十二日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 .	5
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型.....	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	15
八、 评估程序实施过程和情况.....	18
九、 评估假设.....	20
十、 评估结论.....	21
十一、 特别事项说明.....	21
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、 资产评估报告日.....	24
资产评估报告附件	25

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、本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。

三、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。

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。

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评估对象可实现价格的保证。

四、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；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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

七、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。

八、资产评估师对房屋建筑物、机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到

武汉船用机械有限责任公司拟从中船重工电机科技股份有限公司减资退出所涉及的中船重工电机科技股份有限公司部分固定资产及无形资产价值项目-资产评估报告

的部位，我们不具备专业鉴定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有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

武汉船用机械有限责任公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受武汉船用机械有限责任公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对武汉船用机械有限责任公司拟从中船重工电机科技股份有限公司减资退出所涉及的中船重工电机科技股份有限公司部分固定资产及无形资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据中国船舶集团有限公司《关于同意开展武汉船用机械有限责任公司减资退出中船重工电机科技股份有限公司前期工作的通知》(船战[2021]70号)，同意武汉船用机械有限责任公司组织开展减资退出中船重工电机科技股份有限公司前期工作，为此需对减资退出所涉及的中船重工电机科技股份有限公司部分固定资产及无形资产价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：本次减资退出所涉及的中船重工电机科技股份有限公司部分固定资产及无形资产价值。

评估范围：本次减资退出所涉及的中船重工电机科技股份有限公司申报的 9 项房屋建筑物、11 项构筑物、2 项管道沟槽、129 项机器设备、25 项电子设备及 3 宗土地使用权。

评估基准日：2022 年 03 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：房屋建筑物类和机器设备类为成本法，土地使用权为市场比较法和基准地价修正法。

评估结论：

中船重工电机科技股份有限公司评估基准日申报的拟减资退出资产的账面价值为 29,401.19 万元，评估值为 30,169.49 万元，评估增值 768.30 万元，增值率 2.61%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

成本法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 03 月 31 日

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
流动资产	1	-	-	-	-
非流动资产	2	29,401.19	30,169.49	768.30	2.61
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	18,374.22	18,600.74	226.52	1.23
在建工程	6	-	-	-	-
油气资产	7	-	-	-	-
无形资产	8	11,026.97	11,568.75	541.78	4.91
其中：土地使用权	9	11,026.97	11,568.75	541.78	4.91
其他非流动资产	10	-	-	-	-
资产总计	11	29,401.19	30,169.49	768.30	2.61

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**武汉船用机械有限责任公司拟
从中船重工电机科技股份有限公司减资退出所涉及的
中船重工电机科技股份有限公司
部分固定资产及无形资产价值**

资产评估报告正文

武汉船用机械有限责任公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对武汉船用机械有限责任公司拟从中船重工电机科技股份有限公司减资退出所涉及的中船重工电机科技股份有限公司部分固定资产及无形资产在 2022 年 03 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为武汉船用机械有限责任公司，产权持有单位为中船重工电机科技股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理部门及法律法规规定的使用者。

(一) 委托人简介

企业名称：武汉船用机械有限责任公司（简称“武汉船机”）

统一社会信用代码：914201007581511288

住 所：青山区武东街九号

法定代表人：马聚勇

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：299,242.3634 万人民币

实缴资本：299,242.3634 万人民币

成立日期：2003 年 12 月 31 日

营业期限：2003 年 12 月 31 日至 2053 年 12 月 30 日

登记机关：武汉市市场监督管理局

经营范围：各种舰船配套产品的研发设计、生产、销售及服务；民用船舶配套设备及焊接材料的生产、加工及销售；港口装卸机械、冶金机械、水工机械、液化石油气槽车、贮罐、液压油缸、烟草机械、桥梁及石油钻探设备制造、销售；海洋平台及海洋工程配套设备（不含特种设备）研发设计、制造、销售及服务；货物进出口、技术进出口（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）。

截止评估基准日，武汉船用机械有限责任公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资金额	持股比例
中国船舶重工集团动力股份有限公司	299,242.3634	100.00%
合计	299,242.3634	100.00%

(二) 产权持有单位简介

1. 公司简况

企业名称：中船重工电机科技股份有限公司（简称“中船电机”）

统一社会信用代码：91320200784951110Y

住 所：无锡国家高新技术产业开发区 83 号地块

法定代表人：马聚勇

注册资本：21,593.25 万人民币

实缴资本：21,593.25 万人民币

公司类型：股份有限公司(非上市)

成立日期：2006 年 03 月 08 日

营业期限：2006 年 03 月 08 日至长期

登记机关：无锡市行政审批局

经营范围：电机产品、发电机组、通用机械、空气分离设备、车厢底盘、电器控制及相关配套设备研究、设计、生产、销售及维修服务；机械设备租赁（不含融资性租赁）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营和禁止进出口的商品和技术除外）；国内贸易；船用配套设备的设计、制造、安装、维修、销售；

机电工程总承包。（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.公司股东及持股比例、股权变更情况

中船重工电机科技股份有限公司成立于 2006 年 3 月，是由武汉船用机械有限责任公司、无锡市电仪资产经营有限公司、中船重工科技投资发展有限公司、中国船舶重工集团公司第 711 研究所、中国船舶重工集团公司第 704 研究所、中国船舶重工集团公司第 712 研究所共同出资组建。

中船重工电机科技股份有限公司原注册资本为人民币 7,000 万元，其中武汉船用机械有限责任公司出资额为 5,700 万元，分二期出资，第一期出资额为 1,483.37 万元，其中注册资本为 980 万元，资本公积为 503.37 万元，第二期出资额为 4,216.63 万元，其中注册资本为 2,784.15 万元，资本公积为 1,432.48 万元，合计注册资本为 3,764.15 万元，资本公积为 1,935.85 万元；出资方式：以其经审计的全部民品业务资产及相关负债和持有的无锡汾锡电机有限公司 60%的股权，共计净资产 5,700 万元，占注册资本比例为 53.77%；无锡市电仪资产经营有限公司以货币资金出资 2,800 万元，其中注册资本为 1,849.06 万元，资本公积为 950.94 万元，占注册资本比例为 26.42%；中船重工科技投资发展有限公司以货币资金出资 1000 万元，其中注册资本为 660.38 万元，资本公积为 339.62 万元，占注册资本比例为 9.43%；中国船舶重工集团公司第 711 研究所以货币资金出资 500 万元，其中注册资本为 330.19 万元，资本公积为 169.81 万元，占注册资本比例为 4.72%；中国船舶重工集团公司第 704 研究所以货币资金出资 300 万元，其中注册资本为 198.11 万元，资本公积为 101.89 万元，占注册资本比例为 2.83%；中国船舶重工集团公司第 712 研究所以货币资金出资 300 万元，其中注册资本为 198.11 万元，资本公积为 101.89 万元，占注册资本比例为 2.83%。

第一期出资情况经大信会计师事务所于 2005 年 12 月 20 日出具大信京验字[2005]第 0011 号验资报告予以验证；第二期出资情况经大信会计师事务所于 2006 年 7 月 17 日出具大信京验字[2006]第 0006 号验资报告予以验证，其中武汉船用机械有限责任公司所出净资产经山

西振华会计师事务所(有限公司)出具的晋振华评(2006)第 090 号资产评估报告进行评估。

2018 年,根据中国船舶重工集团有限公司《关于同意收购中船重工电机科技股份有限公司部分股权的批复》(船重规[2018]124 号),同意中国船舶重工集团公司第 704 研究所收购无锡电仪资产经营有限公司持有的中船重工电机科技股份有限公司 7.85% 股权;根据中国船舶重工集团有限公司中《关于同意收购中船重工电机科技股份有限公司部分股权的批复》(船重规[2018]125 号),同意中国船舶重工集团公司第 712 研究所收购无锡电仪资产经营有限公司持有的中船重工电机科技股份有限公司 18.57% 股权。

2018 年,根据中国船舶重工集团有限公司《关于同意中船重工电机科技股份有限公司重组事宜的批复》(船重规[2018]428 号),同意汾西重工有限责任公司以土地使用权、房屋建筑物和机器设备等资产作价 177,462,604.00 万元对中船重工电机科技股份有限公司进行增资,其中 50,066,800.00 元计入实收资本,127,395,804.00 元计入资本公积;同意武汉船用机械有限责任公司以土地使用权、房屋建筑物和机器设备等资产作价 339,888,684.00 元对中船重工电机科技股份有限公司进行增资,其中 95,865,700.00 元计入实收资本,244,022,984.00 元计入资本公积。上述股权转让及增资后,公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	持有股份数量(万股)	占注册资本比例
武汉船用机械有限责任公司	9,586.57	44.39%
山西汾西重工有限责任公司	8,770.83	40.62%
中船重工科技投资发展有限公司	660.38	3.06%
中国船舶重工集团公司第 704 研究所	747.17	3.46%
中国船舶重工集团公司第 711 研究所	330.19	1.53%
中国船舶重工集团公司第 712 研究所	1,498.11	6.94%
合计	21,593.25	100.00%

截止评估基准日,中船重工电机科技股份有限公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	持有股份数量(万股)	占注册资本比例
武汉船用机械有限责任公司	9,586.57	44.39%

武汉船用机械有限责任公司拟从中船重工电机科技股份有限公司减资退出所涉及的中船重工电机科技股份有限公司部分固定资产及无形资产价值项目-资产评估报告

股东名称	持有股份数量（万股）	占注册资本比例
山西汾西重工有限责任公司	8,770.83	40.62%
中船重工科技投资发展有限公司	660.38	3.06%
中国船舶重工集团公司第 704 研究所	747.17	3.46%
中国船舶重工集团公司第 711 研究所	330.19	1.53%
中国船舶重工集团公司第 712 研究所	1,498.11	6.94%
合计	21,593.25	100.00%

3.拟减资退出所涉的部分固定资产及无形资产的财务状况

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
固定资产	183,742,173.86
无形资产	110,269,720.79
合计	294,011,894.65

备注：上述财务数据由产权持有单位提供。

4.委托人与产权持有单位之间的关系

本次评估的委托人为武汉船用机械有限责任公司，产权持有单位为中船重工电机科技股份有限公司；

截止评估基准日武汉船用机械有限责任公司是中船重工电机科技股份有限公司的控股股东，持有其 44.39% 股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据中国船舶集团有限公司《关于同意开展武汉船用机械有限责任公司减资退出中船重工电机科技股份有限公司前期工作的通知》(船战[2021]70号)，同意武汉船用机械有限责任公司组织开展减资退出中船重工电机科技股份有限公司前期工作，为此需对减资退出所涉及的中船重工电机科技股份有限公司部分固定资产及无形资产价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是本次减资退出所涉及的中船重工电机科技股份有限公司部分固定资产及无形资产价值。

(二) 评估范围

本次减资退出所涉及的中船重工电机科技股份有限公司申报的 9 项房屋建筑物、11 项构筑物、2 项管道沟槽、129 项机器设备、25 项电子设备及 3 宗土地使用权。具体如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
固定资产	183,742,173.86
无形资产	110,269,720.79
合计	294,011,894.65

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。评估基准日，评估范围内的资产账面价值由产权持有单位提供。

1) 评估范围内主要资产的情况如下：

1.房屋建筑物情况

本次减资退出所涉及的房屋建筑物共计 9 项，总建筑面积为 48,326.21 平方米，其中鄂（2018）武汉市青山不动产权第 0002573 号对应的 6 项房屋已办理不动产权证，但是证载房屋面积为 211,421.27 平方米，证载房屋面积远大于委估房屋建筑面积；鄂（2022）武汉市青山不动产权第 0003000 号显示的只有土地类信息，对应的 3 项房屋未办理房屋所有权证；上述 2 个不动产权证载权利人均均为武汉船用机械有限责任公司。导致房屋面积及权利人与中船重工电机科技股份有限公司不符的主要原因是 2018 年 9 月，武汉船用机械有限责任公司将上述房屋增资到中船重工电机科技股份有限公司。截止评估基准日，上述增资事项已经完成，但是尚未办理房屋分割及权属过户手续。

2.机器设备共 129 项，主要包括 FASHE 控制系统、数控落地镗铣床、喷涂设备、铝合金焊接机器人、数控四辊卷板机、通用桥式起重机等设备，这部分设备目前使用情况良好。

3.电子设备共 25 项，主要为门禁系统、计算机监控、空调、打印机等电子设备，均在使用正常中。

2)企业申报的账面记录的无形资产类型、数量、法律权属状况
本次减资退出所涉及的土地使用权共 3 宗，具体如下：

序号	土地权证编号	证载土地使用权人	宗地名称	用地性质	土地用途	土地面积(m ²)
1	鄂(2022)武汉市青山不动产权第 0003000 号	武汉船用机械有限责任公司	工业园区用地	出让	工业用地	74,694.80
2	鄂(2018)武汉市青山不动产权第 0002573 号	武汉船用机械有限责任公司	主厂区用地	授权经营	工业用地	10,340.04
3	鄂(2018)武汉市青山不动产权第 0002573 号	武汉船用机械有限责任公司	主厂区用地	授权经营	工业用地	2,514.58

上述 3 宗土地使用权证载权利人与中船重工电机科技股份有限公司不符的主要原因是 2018 年 9 月，武汉船用机械有限责任公司将上述土地使用权增资到中船重工电机科技股份有限公司。截止评估基准日，上述增资事项已经完成，但是尚未办理土地面积分割及权属过户手续。其中序号 2 和序号 3 对应的土地证为武汉船用机械有限责任公司大证中的一部分，大证的土地总面积为 427,564.11 m²(鄂(2018)武汉市青山不动产权第 0002573 号)，上述土地面积是当时测绘数据。

四、价值类型

根据评估目的，确定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。

根据本次评估目的及经济行为分析，本次评估对象的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2022 年 03 月 31 日。

确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《关于同意开展武汉船用机械有限责任公司减资退出中船重工电机科技股份有限公司前期工作的通知》(船战[2021]70号);
- 2.北京中企华资产评估有限责任公司与委托人签订的《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第四次修正);
- 3.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,自2021年1月1日起施行);
- 4.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布,财政部令第97号修改);
- 5.《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第三次修正);
- 6.《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通过);
- 7.《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);
- 8.《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);
- 9.《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709号修订);
- 10.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,国务院令第732号修订);
- 11.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

12. 《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）；

13. 《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）；

14. 《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）；

15. 《中央企业资产评估项目核准工作指引》（国资发产权〔2010〕71 号）；

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

17. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令 第 32 号）；

18. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

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

20. 《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）；

21. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2019 年 3 月 2 日国务院令 第 709 号第四次修订）；

22. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令 第 33 号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令 第 76 号）。

（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. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关的报告》（中评协[2017]35 号）；

- 8.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 9.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 10.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 12.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 14.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 15.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四)权属依据

- 1.不动产权证书;
- 2.设备购置合同、发票;
- 3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);
- 2.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 3.《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表》(2018);
- 4.湖北省住房和城乡建设厅《关于发布<湖北省建筑业营改增建设工程计价依据调整过渡方案>的通知》(鄂建文[2016]24号);
- 5.《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》(2018);
- 6.《湖北省市政工程消耗量定额及全费用计价表》(2018);
- 7.《湖北省施工机具使用费定额》(2018);
- 8.《湖北省建筑安装工程费用定额》(2018);
- 9.《湖北工程造价管理》;
- 10.《机电产品报价手册》;
- 11.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 12.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

- 3.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 5.《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39 号);
- 6.《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协〔2020〕6 号);
- 7.中船重工电机科技股份有限公司提供的资产清单和评估申报表;
- 8.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

1. 房屋建(构)筑物

本次对于投资形成的工业厂房采用重置成本法进行评估。

重置成本法:

(1)房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=(含税建安综合造价+前期及其他费用+资金成本)-可抵扣增值税进项税额

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,根据各地执行的定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和各安装工程费用,并计算出建筑安装工程总造价。

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

③根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定,确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期,确定资金成本,最后计算出重置全价。

(2)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定:

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建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

维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，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。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2. 机器设备

根据本次设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法评估。

(1) 重置成本法

机器设备评估主要采用重置成本法。计算公式为：

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

本次评估范围中的机器设备，重置全价一般包括设备购置价、运杂费。对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

① 购置价

设备购置价主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。其中对于部分购置时间较早已无法询价的设备，采用物价指数调整法。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。若设备购置价中包含运杂费，则不在单独考虑；否则参考国内运杂费计算，公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

③ 安装调试费

安装调试费=设备购置价×安装费率

如合同价中包含安装调试费则不再重复计算。

④前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

⑤资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

⑥可抵扣的增值税

对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

2) 综合成新率的确定

对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3. 土地使用权

本次减资退出所涉及的土地使用权共计 3 宗，本次评估根据各地区的土地市场状况，分别选取市场比较法、基准地价法两种评估方法进行评估。计算思路如下：

(1)市场比较法在求取土地使用权价值时，根据替代原则，将待估宗地与较近时期内已经发生了交易的类似宗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，修正得出评估对象在评估期日价值的一种方法。其公式为：

待估宗地价格=比较实例宗地价格
×(待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数)
×(比较实例交易日期地价指数/待估宗地评估期日地价指数)

$\times(\text{待估宗地区域因素条件指数}/\text{比较实例区域因素条件指数})$

$\times(\text{待估宗地个别因素条件指数}/\text{比较实例个别因素条件指数})$

(2)基准地价系数修正法是利用当地政府制定的基准地价，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用各项修正系数，对该城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地的基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 04 月 11 日至 2022 年 07 月 22 日期间对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2022 年 04 月 08 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

针对本项目的特点，为了保证质量、统一评估方法和参数，结合以往从事同类企业评估工作的经验，拟定了《资产评估计划》。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产情况、资产分布等具体特点，我公司成立了评估现场工作小组，配备相关专业评估人员评估。

3. 实施项目培训

(1)对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2022 年 04 月 11 日至 2022 年 07 月 10 日对评估对象涉及的资产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。

1. 资产核实

(1) 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权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等。

(2) 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对主要资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

1. 假设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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
3. 假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
4. 假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响；

6. 假设评估基准日后产权持有单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

7. 假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

本资产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，签名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

中船重工电机科技股份有限公司评估基准日申报的拟减资退出资产的账面价值为 29,401.19 万元，评估值为 30,169.49 万元，评估增值 768.30 万元，增值率 2.61%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

成本法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 03 月 31 日

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
流动资产	1	-	-	-	-
非流动资产	2	29,401.19	30,169.49	768.30	2.61
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	18,374.22	18,600.74	226.52	1.23
在建工程	6	-	-	-	-
油气资产	7	-	-	-	-
无形资产	8	11,026.97	11,568.75	541.78	4.91
其中：土地使用权	9	11,026.97	11,568.75	541.78	4.91
其他非流动资产	10	-	-	-	-
资产总计	11	29,401.19	30,169.49	768.30	2.61

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)权属瑕疵事项

1) 本次减资退出所涉及的房屋建筑物共计 9 项，总建筑面积为 48,326.21 平方米，其中鄂（2018）武汉市青山不动产权第 0002573 号对应的 6 项房屋已办理不动产权证，但是证载房屋面积为 211,421.27 平方米，证载房屋面积远大于委估房屋建筑面积；鄂（2022）武汉市青山不动产权第 0003000 号显示的只有土地类信息，对应的 3 项房屋未办理房屋所有权证；上述 2 个不动产权证载权利人均为武汉船用机械有限责任公司。导致房屋面积及权利人与中船重工电机科技股份有限公司不符的主要原因是 2018 年 9 月，武汉船用机械有限责任公司将上述房屋增资到中船重工电机科技股份有限公司。截止评估基准日，上述增资事项已经完成，但是尚未办理房屋分割及权属过户手续。同时本次评估未考虑上述房屋的相关办证费用。

2) 本次减资退出所涉及的土地使用权共计 3 宗，土地总面积为 87,549.42 平方米，均已取得不动产权证书，证载所有权人为武汉船用机械有限责任公司。上述 3 宗土地使用权证载权利人与中船重工电机科技股份有限公司不符的主要原因是 2018 年 9 月，武汉船用机械有限责任公司将上述土地使用权增资到中船重工电机科技股份有限公司。截止评估基准日，上述增资事项已经完成，但是尚未办理土地面积分割及权属过户手续。其中序号 2 和序号 3 对应的土地证为武汉船用机械有限责任公司大证中的一部分，大证的土地总面积为 427,564.11 m²(鄂（2018）武汉市青山不动产权第 0002573 号)，上述土地面积是当时测绘数据。

(三)纳入本次拟减资退出所涉及的房屋建筑物、机器设备。本次评估根据“财税[2016]36 号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从委估各项资产重置成本中予以扣减，本次评估值为不含税价值。同时，本次评估值中也未考虑相关交易所产生的税费因素。

(四)本次评估范围中涉及 2 宗主厂区用地土地类型均为授权经营，且上述 2 宗土地属于鄂（2018）武汉市青山不动产权第 0002573 号大证的一部分，大证的土地类型也为授权经营，但是并没记载土地使用期限，故评估师无法判断上述 2 宗土地的剩余期限，基于实际情况考虑，本次评估对于上述 2 宗土地的剩余按照工业用地的最高出让年期 50 年进行考虑。

(五)本次评估范围中涉及 2 宗主厂区用地土地类型均为授权经营。考虑到本次减资退出目的事项是在中国船舶集团有限公司下属控股子公司之间进行，且本次减资退出前后实际控股股东仍为中国船舶集团有限公司，故本次评估时对于授权经营的土地未考虑补缴土地出让金因素。评估人员提醒委托人重点进行关注。

(六)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，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。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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的除外；

(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专业人员不承担责任；

(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，其他任何机构和個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對评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案(核准)后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2022 年 07 月 22 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：李文彪

资产评估师：檀增敏

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年七月二十二日

资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、委托人和产权持有单位营业执照；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件五、委托人和产权持有单位的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京市财政局评估机构备案公告；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、资产评估委托合同复印件。