

湘电集团有限公司拟转让  
部分固定资产评估项目  
资产评估报告书

中和评报字（2018）第 BJV4006 号  
（共 1 册，第 1 册）

 中和資產評估有限公司  
**ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.**

二零一八年六月二十五日

# 资产评估报告书目录

资产评估报告声明.....	1
摘要 .....	3
资产评估报告书 .....	6
一、    委托人暨产权持有人及其他评估报告使用者 .....	6
二、    评估目的 .....	8
三、    评估对象和评估范围 .....	8
四、    价值类型及其定义 .....	9
五、    评估基准日 .....	9
六、    评估依据 .....	10
七、    评估方法 .....	12
八、    评估程序实施过程和情况 .....	17
九、    评估假设 .....	19
十、    评估结论 .....	19
十一、  特别事项说明 .....	20
十二、  评估报告使用限制说明 .....	22
十三、  评估报告日 .....	22
资产评估报告书附件.....	25

## 资产评估报告声明

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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托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。

五、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。

六、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。

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。

# 湘电集团有限公司拟转让 部分固定资产评估项目 资产评估报告书

中和评报字（2018）第 BJV4006 号

## 摘要

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受湘电集团有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对湘电集团有限公司拟转让部分固定资产所涉及的湘电集团有限公司申报评估的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆及电子设备在评估基准日 2018 年 5 月 31 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：**因湘电集团有限公司拟转让部分固定资产，需要对该经济行为所涉及的湘电集团有限公司申报的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆及电子设备在评估基准日 2018 年 5 月 31 日的市场价值进行评估，为湘电集团有限公司本次转让行为提供价值参考。

**评估对象：**湘电集团有限公司拟转让部分固定资产的价值

**评估范围：**湘电集团有限公司申报评估的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆及电子设备

**评估基准日：**2018 年 5 月 31 日

**价值类型：市场价格**

**评估方法：成本法**

**评估结论：**在评估基准日 2018 年 5 月 31 日，经成本法评估，在原地继续按现行用途使用前提下，湘电集团有限公司申报评估的部分固定资产账面原值 49,948,791.02 元，账面净值 24,323,173.65 元，评估原值 55,424,310.00 元，评估净值 36,635,950.00 元，评估净值比账面净值增值 12,312,776.35 元，增值率 50.62%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

**资产评估结果汇总表**

评估基准日：2018 年 5 月 31 日

单位：人民币元

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 房屋建筑物	817,962.09	1,247,175.00	429,212.91	52.47
2 构筑物及其他辅助设施	3,841,223.58	5,989,793.00	2,148,569.42	55.93
3 机器设备	19,543,195.79	29,235,805.00	9,692,609.21	49.60
4 车辆	18,992.67	27,660.00	8,667.33	45.64
5 电子设备	101,799.52	135,517.00	33,717.48	33.12
合计	24,323,173.65	36,635,950.00	12,312,776.35	50.62

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2018 年 5 月 31 日起一年有效。

**特别事项说明：**

1、本次评估结果中包含增值税。

2、湘电集团有限公司本次申报的房屋建筑物共 5 项，建筑面积为 2273.34 平方米，至评估基准日均未办理房屋所有权证，涉及评估值 1,247,175.00 元。对于委估房屋的权属情况，湘电集团有限公司出具了《关于湘电集团有限公司房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施的权属情况说明》，并在该说明中承诺：本次申报范围内的房屋建筑物、构筑物及附属设施均为属于湘电集团有限公司所有，本次评估所服务的经济行为完成后，申报

范围内的相关房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施一旦发生权属纠纷，该公司将根据本次评估所对应经济行为的利害当事方的要求予以解决，不会因此影响本次评估所服务的经济行为实现后被评估对象的接受方对相关资产的占有、使用、收益和处置权利的行使，该公司愿为此承担相关法律及经济合同规定的责任。

3、本次评估范围中湘电集团有限公司拟转让给湘潭电机股份有限公司的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施所占用土地的土地使用权人为湘潭电机股份有限公司的全资子公司湘潭电机物流有限公司（原名为湘电集团湖南物流有限公司），根据湘电集团有限公司提供的情况说明，本次委托评估的范围不包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施所占用的土地使用权。特别提醒报告使用者关注。

4、本次评估，申报评估范围内的资产，未考虑可能存在的未纳入本次评估范围的应付未付款项，若评估范围内的资产存在应付未付款项，应由产权持有人承担。

以上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解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

## 湘电集团有限公司拟转让 部分固定资产评估项目

### 资产评估报告书

中和评报字（2018）第 BJV4006 号

湘电集团有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)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，采用成本法，按照必要的评估程序，对湘电集团有限公司拟转让部分固定资产所涉及的湘电集团有限公司申报评估的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆及电子设备在评估基准日 2018 年 5 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、委托人暨产权持有人及其他评估报告使用者

（一）委托人暨产权持有人：湘电集团有限公司

##### 1、企业基本情况介绍

公司名称：湘电集团有限公司

住所：湘潭市岳塘区电工北路 66 号。

法定代表人：柳秀导

注册资本：人民币玖亿陆仟万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：1993 年 12 月 23 日

营业期限：长期



统一社会信用代码：91430300184686763Y

经营范围：湖南省人民政府授权范围内的国有资产投资、经营、管理；电气机械及器材，电子设备，专用设备，通用设备，交通运输设备制造、销售；电梯的销售；法律、法规允许经营的对外贸易；职业技能培训；安全技术防范系统设计与施工、代办电信业务、金属制品、化学原料及制品的制造与销售、电力、燃气及水的生产和供应（限分公司经营）。（上述经营范围中涉及许可证经营的凭许可证经营）。

湘电集团前身是创建于1936年的国民政府资源委员会中央电工器材厂，1949年由人民政府接管，1953年更名为第一机械工业部湘潭电机厂。1997年3月，工厂按照建立现代企业制度要求，改制为湘潭电机集团有限公司，股东为湖南省国有资产监督管理委员会，由湖南省人民政府授权行使国有资产投资主体职能，1999年底，湘电集团集中主业部分的优良资产，联合北京地铁总公司等六家企业共同发起设立了“湘潭电机股份有限公司”，并于2002年7月在上海证券交易所上市，2007年9月，湘潭电机集团有限公司更名为湘电集团有限公司。

湘电集团主要经营业务以国防装备、大型电气成套设备、城市轨道交通车辆、矿山开采运输成套设备、大型水泵五大类产品的开发应用为主。

## 2、基本情况

湘电集团有限公司由湖南省人民政府国有资产监督管理委员会出资设立，评估基准日股东出资及持股比例如下表：

单位名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
湖南省人民政府国有资产监督管理委员会	96,000.00	100.00
合计	96,000.00	100.00

### （二）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用者使用。

## 二、评估目的

因湘电集团有限公司拟转让部分固定资产，需要对该经济行为所涉及的湘电集团有限公司申报的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆及电子设备在评估基准日 2018 年 5 月 31 日的市场价值进行评估，为湘电集团有限公司本次转让行为提供价值参考。

本次经济行为已经湖南省国资委“湘国资产权函[2018]97号”《关于湘电集团有限公司转让动能事业部水电气设备设施相关资产的批复》批复，根据批复，本次委估资产拟协议转让给控股的湘潭电机股份有限公司。

## 三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是湘电集团有限公司拟转让部分固定资产的价值。评估范围是湘电集团有限公司房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆及电子设备，具体详见评估明细表。

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	1,468,339.00	817,962.09
2	构筑物及其他辅助设施	9,446,436.29	3,841,223.58
3	机器设备	38,448,277.30	19,543,195.79
4	车辆	41,139.00	18,992.67
5	电子设备	544,599.43	101,799.52
6	合计	49,948,791.02	24,323,173.65

(一) 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，其账面金额未经审计。

(二) 实物资产的分布情况及特点

本次评估范围内的固定资产分布在湘电集团有限公司的经营场所内，即：湘潭市岳塘区电工北路66号。

1、湘电集团有限公司本次申报的房屋建筑物共5项，建筑面积为2273.34平方米，至评估基准日止，均未办理房屋所有权证（详见房屋建筑物评估明细表）。对于房屋权属情况，湘电集团有限公司出具了《关于湘电集团有

限公司房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施的权属情况说明》。本次申报的构筑物及其他辅助设施共计19项，主要包括道路水电改造、储水池、中央大道变压器移位、架空线下地工程、东门至地磅房电缆沟、井、路灯等工程、户外给水管道等。

主要房屋建成于1974年至2003年，砖混结构。房屋建筑物维护、保养一般，基本能够满足经营需要。

本次申报评估的设备类资产总计350项，包括244项机器设备、1台车辆及105项电子设备，评估基准日账面原值39,034,015.73元，账面净值19,663,987.98元。机器设备主要为电力变压器、110KV站综合自动化系统、110KV高压单芯电缆、低压端电源质量治理成套设备、江边泵站及室外给水管网改造等。电子设备主要是办公用电脑、打印机和复印机等；车辆为一台五菱小货车LZW1029BFA。设备主要购置时间跨度大，有60年代购置的设备，也有近年购置的设备，设备维修管理良好，设备状况较好。

(三) 申报的表外资产的类型、数量；

本次评估报告不涉及表外资产。

(四) 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。

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论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

(一) 本评估报告的评估基准日是2018年5月31日。

(二) 该评估基准日由委托人确定。

(三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

### 经济行为依据:

湖南省国资委“湘国资产权函[2018]97号”《关于湘电集团有限公司转让动能事业部水电气设备设施相关资产的批复》。

### 法律法规依据:

(一) 《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);

(二) 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);

(三) 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通过);

(四) 中华人民共和国物权法(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(五) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);

(六) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(七) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(八) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(九) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号;

(十) 《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;

(十一) 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通过);

### 准则依据

- (一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- (三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号);
- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号);
- (七) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- (八) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- (九) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- (十) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (十一) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十二) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

### 产权依据:

- (一) 湘电集团有限公司《中华人民共和国机动车行驶证》;
- (二) 其他产权依据。

### 取价依据:

- (一) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第538号);
- (二) 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);
- (三) 国务院[2000]第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行

条例》;

(四) 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;

(五) 湘电集团有限公司提供的评估申报明细表;

(六) 湘电集团有限公司提供的重大设备的购建合同及发票;

(七) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;

(八) 《湖南省住房和城乡建设厅<关于印发湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》(湘建价[2014]113号);

(九) 《湖南省建筑工程消耗量标准》(2014版);

(十) 《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》(2014版);

(十一) 《湖南省安装工程消耗量标准》(2014版);

(十二) “湖南省工程造价信息网”公布的评估基准日建设工程人工、材料价格及当地工程造价管理部门发布的有关规定;

(十三) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;

(十四) 重点设备询价资料,通过网络、市场查询的信息资料;

(十五) Wind 资讯;

(十六) 与此次资产评估有关的其它资料。

### 其他依据:

资产评估委托合同。

## 七、评估方法

设备资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

### 1、房屋建构筑物

市场比较法适用于类似房地产交易实例较多的房地产评估;收益法适用于有收益或者潜在收益的房地产评估;假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产评估。

由于被评估对象主要为生产厂区内自建房屋建筑物，可以找到同类型物业在当地开发过程中各项取费的客观成本，故适宜采用重置成本法进行测算；另调查湘潭市房地产市场，与被评估对象同类型物业的市场销售案例及租赁案例开发较缺乏，且不具备再开发潜力，故不适宜采用市场法、收益法及假设开发法。

综上所述，根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次评估房屋建构物采用重置成本法。

## 2、设备

由于不能搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估不适宜采用市场法。

由于本次评估对象为部分设备，被评估资产需要与其他资产共同协作才能够完整发挥效益，收益法一般适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的资产，故本次评估的设备不适宜采用收益法。

根据本次评估目的和我们对委估资产情况的了解，本次设备适用于采用成本法进行评估。

各评估方法及使用情况具体介绍如下：

### 1、房屋建筑物

其计算公式：评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### ① 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

其中：建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用。

建筑安装工程综合造价 = 建筑工程造价 + 装饰工程造价 + 安装工程估价

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集，选择同类用途和结构中有一定代表性的建筑物的建筑安装工程造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，通过差异调整测算出房屋建筑物的建筑安装工程综合造价。

前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的费用。分别根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。对评估基准日尚未履行建设项目报建手续的被评估房屋建筑物，评估时未考虑项目报建应缴纳的行政事业性收费，但根据被评估房屋建筑物的建设要求和评估基准日有效的标准计取了勘查设计等专业服务费用和建设单位管理费。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

## ②综合成新率的确定

被评估房屋建筑物成新率的测算采用使用年限法和打分法两种方法计算，具体公式如下：

成新率=（年限法确定的理论成新率×40%+打分法确定的成新率×分法确）

其中：



年限法成新率=房屋建筑物尚可使用年限÷(房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限)×屋建筑物

尚可使用年限，根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

打分法成新率，根据房屋建筑物成新率评分标准，结合对被评估房屋建筑物结构、装饰、设备(设施)现场勘查情况加以确定。

打分法成新率=结构部分成新得分×构部装修部分成新得分×修部设备(设施)部分成新得分×备

G、S、B，分别是结构、装修和设备(设施)部分的造价权重。

被评估房屋建筑物成新率的评分标准，根据国家和地方颁布的房屋完损等级、新旧程度评定标准，结合相关房屋建筑物的设计、使用要求确定。

## 2、设备

采用重置成本法，计算公式为：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价=设备购置价+运费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本。

### (1) 设备重置全价的确定

#### 1) 机器设备

如有近期购置的，我们参照最近一期购置的价格，以购置价为基础，再考虑相应的运费、安装调试费等确定其重置价值；对于无近期购置价格的设备，如目前市场仍有此种设备，我们采用询价方式，通过向厂家直接询价，再考虑相关费用确定其重置价值；对于无法询价也无替代产品的设备，我们在核实其原始购置成本基本合理的情况下，采用物价指数调整法

来确定其重置价值。

2) 电子设备: 评估人员主要查询当期相关报价资料确定其重置价值, 对于超龄使用的电子设备, 本次按其可回收价值确认评估值。

### 3) 运输车辆

运输车辆的重置价值, 按照评估基准日同类车辆现行市场价, 并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等费用确定。

## (2) 设备综合成新率的确定

### 1) 机器设备

评估人员对湘电集团有限公司的设备进行了现场核实, 了解了设备的运行情况、维护情况, 查看了设备的运行记录及维护制度, 对主要设备进行了现场鉴定, 填写了鉴定表。湘电集团有限公司的设备维护情况较好, 利用率较高。评估人员在进行现场调查的情况下, 采用年限法、现场鉴定法两种方法加权平均后综合确定设备的成新率。

公式为:

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场鉴定成新率} \times 60\%$$

其中:

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限}$$

对于超期使用的设备:

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})$$

现场鉴定成新率: 评估人员现场对设备进行了综合鉴定, 填写了技术鉴定表、打分表, 确定现场鉴定成新率。

### 2) 车辆

依据《机动车强制报废标准规定》, 根据不同类型的汽车分别运用年限法、里程法计算其成新率, 取二者之中的孰低值作为理论成新率, 以此为限, 评估人员依据对车辆的现场鉴定情况, 对理论成新率予以修正, 将修正后的理论成新率作为其综合成新率。

综合成新率=Min（年限法成新率，里程法成新率）×修正系数

其中：

a) 年限法确定成新率计算公式为：

年限法成新率=（经济使用年限 - 已使用年限）/经济使用年限 × 100%

b) 里程法成新率计算公式为：

里程法确定的成新率=（经济行驶里程 - 已行驶里程）/经济行驶里程 × 100%。

c) 现场鉴定确定修正系数，评估人员会同有关专家对车辆进行现场鉴定，并分别向车辆驾驶员、维修及管理人员了解车辆的运行情况、使用强度、使用频度、日常维护保养情况及大修理情况，假设其按现有情况继续使用，是否存在提前报废或延缓报废情况，以此确定修正系数。

3) 电子设备：我们主要以年限法确定其综合成新率。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2018 年 6 月 7 日至 2018 年 6 月 8 日对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

### （一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与湘电集团有限公司的有关人员进行了会谈，并与委托人进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与湘电集团有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

### （二）现场调查、资料收集及核查验证

根据湘电集团有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于 2018 年 6 月 7 日至 2018 年 6 月 8 日对评估对象和纳入评估范围的固定资产进行了必要的调查、核实。

评估人员听取湘电集团有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对湘电集团有限公司申报的资产进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

### 1、房屋建筑物的清查

对被评估单位申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实建筑面积，查验被评估单位提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

### 2、对机器设备的清查

对产权持有人申报的机器设备、电子设备和车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求产权持有人进行相应的核查、修改或说明。

### （三）评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对产权持有人申报评估的资产选用适当的评估方法进行评估测算，从而确定产权持有人委托评估资产的价值。

### （四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则 - 评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

## 九、评估假设

(一) 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；

(二) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

(三) 产权持有人提供的资料真实可靠完整；

(四) 无人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；

(五) 本次申报评估的固定资产在原地继续按现行用途使用；

(六) 根据产权持有人提供的资料，除向评估人员书面特别说明的外，本次评估产权持有人对委托评估的资产在评估基准日拥有完全产权，没有影响资产权属的瑕疵事项；

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

## 十、评估结论

在评估基准日 2018 年 5 月 31 日，经成本法评估，在原地继续按现行用途使用前提下，湘电集团有限公司申报评估的部分固定资产账面原值 49,948,791.02 元，账面净值 24,323,173.65 元。评估原值 55,424,310.00 元，评估净值 36,635,950.00 元，评估净值比账面净值增值 12,312,776.35 元，增值率 50.62%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年5月31日

单位：人民币元

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 房屋建筑物	817,962.09	1,247,175.00	429,212.91	52.47
2 构筑物及其他辅助设施	3,841,223.58	5,989,793.00	2,148,569.42	55.93
3 机器设备	19,543,195.79	29,235,805.00	9,692,609.21	49.60
4 车辆	18,992.67	27,660.00	8,667.33	45.64
5 电子设备	101,799.52	135,517.00	33,717.48	33.12
合 计	24,323,173.65	36,635,950.00	12,312,776.35	50.62

### 十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

1、本次评估结果中包含增值税。

2、湘电集团有限公司本次申报的房屋建筑物共 5 项，建筑面积为 2273.34 平方米，至评估基准日均未办理房屋所有权证，涉及评估值 1,247,175.00 元。对于委估房屋的权属情况，湘电集团有限公司出具了《关于湘电集团有限公司房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施的权属情况说明》，并在该说明中承诺：本次申报范围内的房屋建筑物、构筑物及附属设施均为属于湘电集团有限公司所有，本次评估所服务的经济行为完成后，申报范围内的相关房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施一旦发生权属纠纷，该公司将根据本次评估所对应经济行为的利害当事方的要求予以解决，不会因此影响本次评估所服务的经济行为实现后被评估对象的接受方对相关资产的占有、使用、收益和处置权利的行使，该公司愿为此承担相关法律及经济合同规定的责任。

3、本次评估范围中湘电集团有限公司拟转让给湘潭电机股份有限公司的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施所占用土地的土地使用权人为湘潭

电机股份有限公司的全资子公司湘潭电机物流有限公司（原名为湘电集团湖南物流有限公司），根据湘电集团有限公司提供的情况说明，本次委托评估的范围不包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施所占用的土地使用权。特别提醒报告使用者关注。

4、本次评估，申报评估范围内的资产，未考虑可能存在的未纳入本次评估范围的应付未付款项，若评估范围内的资产存在应付未付款项，应由产权持有人承担。

5、本评估结论未考虑本次申报评估资产评估目的实现后尚应承担的除增值税外的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未考虑各类资产的评估评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6、对委估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、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。

8、本资产评估机构对湘电集团有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对湘电集团有限公司提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行了披露。

9、在评估过程中，委托人暨产权持有人所提供的产权依据及说明、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人暨产权持有人应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。若委托人暨产权持有人有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人暨产权持有人应承担由此而产生的一切法律后果。

请评估报告的使用者关注上述特别事项可能对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用人使用。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。
3. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门备案，完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。
4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
5. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2019 年 5 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。
6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

## 十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二零一八年六月二十五日。



(本页无正文)



中和资产评估有限公司

二零一八年六月二十五日

资产评估师:



资产评估师:





## 资产评估报告书附件

- 附件一、资产评估明细表;
- 附件二、湖南省国资委“湘国资产权函[2018]97号”《关于湘电集团有限公司转让动能事业部水电气设备设施相关资产的批复》;
- 附件三、湘电集团有限公司出具的《关于湘电集团有限公司房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施的权属情况说明》复印件;
- 附件四、委托人暨产权持有人营业执照复印件;
- 附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料;
- 附件六、委托人暨产权持有人承诺函;
- 附件七、签名资产评估师承诺函;
- 附件八、中和资产评估有限公司营业执照复印件;
- 附件九、北京市财政局备案公告(2017-0085号);
- 附件十、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件;
- 附件十一、资产评估委托合同复印件。

## 资产评估师承诺函

TD10

湘电集团有限公司：

受贵公司委托，我们对湘电集团有限公司拟转让部分固定资产所涉及的湘电集团有限公司申报评估的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆及电子设备，以 2018 年 5 月 31 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假定条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



编号: 104310246



# 营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 91110101100017977P

名称	中和资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦层A座13层
法定代表人	唐勇
注册资本	420万元
成立日期	1995年07月31日
营业期限	1999年12月14日至2049年12月13日
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关

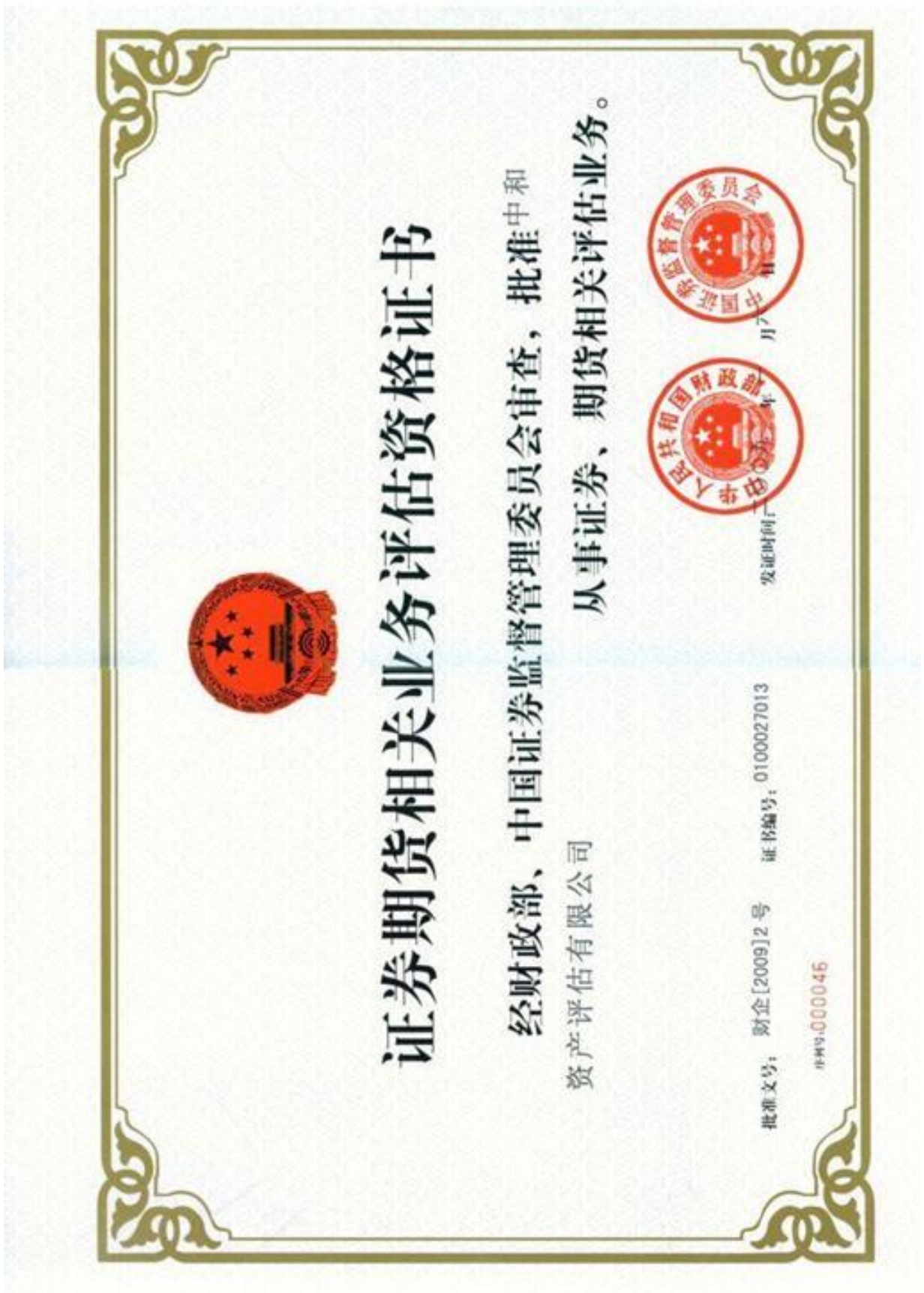


2018年03月14日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





# 资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：赵勇

性别：男

登记编号：11001342

单位名称：中和资产评估有限公司

初次登记时间：2001-08-14

年检信息：通过（2018-03-30）

(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：



打印日期：2018年4月9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>

