

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南湘电东洋电气有限公司
拟进行清算所涉及的湖南湘电东洋
电气有限公司实物资产市场价值

资产评估报告

国众联评报字(2020)第 2-0521 号



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，
建议报告使用方查证核实

国众联
资产评估土地房地产估价有限公司
二〇二〇年五月十日
中国·深圳



湖南湘电东洋电气有限公司拟进行清算所涉及的
湖南湘电东洋电气有限公司实物资产市场价值

目 录

声 明.....	1
资产评估报告（摘要）.....	2
资产评估报告.....	6
一、委托人、被评估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的概况.....	6
二、评估目的.....	7
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.....	9
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程 and 情况.....	18
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	25
附件目录.....	26

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、行政法规规定及和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。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估业务约定书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。

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。

三、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。

四、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。

湖南湘电东洋电气有限公司拟进行清算所涉及的 湖南湘电东洋电气有限公司实物资产市场价值 资产评估报告（摘要）

国众联评报字(2020)第 2-0521 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受湖南湘电东洋电气有限公司的委托，按照国家法律、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、市场法，按照必要的评估程序，对湖南湘电东洋电气有限公司拟进行清算涉及的湖南湘电东洋电气有限公司实物资产在 2019 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

一、委托人及产权持有单位

委托人：湖南湘电东洋电气有限公司

产权持有单位：湖南湘电东洋电气有限公司（以下简称“湘电东洋电气公司”）

二、评估目的

本次评估系为委托人拟进行资产清算经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为湖南湘电东洋电气有限公司拟进行清算所涉及的湖南湘电东洋电气有限公司实物资产的市场价值。

具体评估范围为湖南湘电东洋电气有限公司于评估基准日所涉及的全部实物资产，其中存货账面值为 877.21 万元，固定资产账面值为 730.74 万元。评估前账面值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所，并出具了《湖南湘电东洋电气有限公司清产核资专项审计报告》大信沙专审字【2020】第 00093 号。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重

不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 11 月 30 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与湖南湘电东洋电气有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用成本法及市场法进行评估。

七、价值类型

本次评估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。

八、评估结论

湖南湘电东洋电气有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，于评估基准日所表现的市场价值为 3,251.73 万元（大写金额：叁仟贰佰伍拾壹万柒仟叁佰元整）。

评估结论的详细情况请参阅资产评估结果汇总表及评估结果明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 11 月 30 日

被评估单位：湖南湘电东洋电气有限公司

金额单位：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	存货	8,772,076.00	7,480,436.17	-1,291,639.83	-14.72
2	固定资产	7,307,449.22	25,036,867.34	17,729,418.12	242.62
	国有土地使用权	-	12,158,100.00	12,158,100.00	-
	房屋建筑物	5,782,727.05	11,017,216.34	5,234,489.29	90.52
	机器设备	1,072,353.33	1,422,990.00	350,636.67	32.70
	车辆	22,041.00	82,200.00	60,159.00	272.94

湖南湘电东洋电气有限公司拟进行清算所涉及的
湖南湘电东洋电气有限公司实物资产市场价值

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%
电子设备	430,327.84	356,361.00	-73,966.84	-17.19
3 合 计	16,079,525.22	32,517,303.51	16,437,778.29	102.23

九、特别事项说明

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十二项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者关注。

1. 本次评估范围中存货-库存商品，设备型号为 RG6023-A-M 的 ATO 改造设备 VVVF 因涉及法院诉讼，本次评估按其账面值列示，亦未考虑未来可能产生的损益；

2. 本次评估结论中道路及绿化一同纳入房屋建筑物评估，房屋建筑物评估结果包含道路及绿化评估结论，提请报告使用者注意；

3. 根据委托人提供的《情况说明》，存货中包含生产成本 244,104.04 元，由于实物已领用消耗但尚未与客户结算，且未做账务处理。故本次评估不纳入评估范围，提请报告使用者注意；

4. 根据委托人提供的《情况说明》，本次申报评估范围中存货、电子设备中存在部分过期、发霉、客户寄存、已领用、销售及已签订销售合同尚未履行完毕等情况，本次评估对上述资产评估为零，提请报告使用者注意。

具体明细详见下表：

序号	类别	名称	规格型号	计量单位	账面价值		备注
					数量	金额	
1	原材料	屏蔽线	100G1131-0.5-2/6/9-0 (红/蓝/白)	米	1,480	21,515.99	(发霉)
2	原材料	屏蔽线	100G1151-0.5-0/2/5/6 /9-0(黑/红/绿/蓝/白)	米	3,911	87,997.50	(发霉)
3	原材料	电线	ZHPCG-35-25.0-0(黑)	米	2,986	198,960.72	(发霉)
4	原材料	电线	ZHPCG-35-95.0-0(黑)	米	1,487	284,017	(发霉)
5	原材料	密封胶 TB5222B	320ml/支	支	674	95,033.71	(过期)
6	原材料	密封胶 TB5222L	320ml/支	支	250	35,250	(过期)
7	原材料	密封胶 Sikaflex-221	600ml/支白色软包装	支	76	4,177.44	(过期)
8	原材料	端子台	XY44-00008-20P	个	7	230.73	2020 辅料领料单号 1110-20200100001
9	原材料	侧壁	B383905-1	个	5	7,356.14	2020 辅料领料单号 1110-20200100001
10	原材料	主触头(通电触头,可 动)	B425596-11(B266907-G 1)	个	9	4,529.84	合同号 YEH2018249 产品, 已使用部份,合同未完全

湖南湘电东洋电气有限公司拟进行清算所涉及的
湖南湘电东洋电气有限公司实物资产市场价值

序号	类别	名称	规格型号	计量单位	账面价值		备注
					数量	金额	
							履行完,待完全履行完后统一开单收款
11	原材料	端子台	XY44-00008-20P	个	13	428.5	2020 年辅料领料单号 1110-20200300001
12	原材料	针堵(插销)	225-50009	个	16	0	客户寄存
13	原材料	插座	TE33-8-16S-F0	个	8	0	供应商提供的备品
14	原材料	压接针	09150006223	个	76	499.72	2019.12 月已销帐单号 1110-20191100003
15	原材料	HB(高速断路器)	UN93CT-8E-M (B514641-G3)	个	1	78308.4	2020.01 月已领料单号 5410-20200100001
16	原材料	主触头(消弧触头)	B509343-6, B509346-13 (B264997-G2)	个	69	62802.72	合同号 YEH2018249 产品,已使用部份,合同未完全履行完,待完全履行完后统一开单收款
17	原材料	主触头(通电触头,可动)	B514645-18 (B269972-G2)	个	10	5997.68	合同号 YEH2018249 产品,已使用部份,合同未完全履行完,待完全履行完后统一开单收款
18	原材料	内六角螺栓	M8-35SCM/5	个	5	50.91	2020.01 月已领料单号 5410-20200100001
19	原材料	电流线圈	B359582-G1	个	1	1400.08	2020.01 月已领料单号 5410-20200100001
20	产成品	接触器(LB,单位开关)210 万公里修理	UN86B1-8N-M	台	3	22,739.29	2019.12.20 日已做销售
21	产成品	高速断路器(HB)210 万公里修理	UN93CT-8E-M	台	3	27,851.63	2019.12.20 日已做销售
22	产成品	高速断路器(BHB)210 万公里修理	UN93C1-8F-M	台	2	18,567.74	2019.12.20 日已做销售
23	产成品	高速断路器 HB 修理	UN93CT 产品序号 C-99180	台	1	131.98	2019.12.27 日已做销售
23	产成品	高速断路器 HB 修理	UN93CT 产品序号 C-99167	台	1	131.98	2019.12.27 日已做销售
24	产成品	高速断路器 HB 修理	UN93CT 产品序号 C-053504	台	1	131.98	2019.12.27 日已做销售
26	产成品	高速断路器 HB 修理	UN93CT 产品序号 C-993069	台	1	131.98	2019.12.27 日已做销售
27	产成品	高速断路器 HB 修理	UN93CT 产品序号 C-993066	台	1	131.98	2019.12.27 日已做销售
28	产成品	高速断路器 HB 修理	UN86B1 产品序号 C-993077	台	1	131.98	2019.12.27 日已做销售
29	产成品	VVVF 逆变器(VVVF,北京 9 号线增购车)	RG6043-A-M (BD41787)	台	1	130,505.31	合同赠品 2019.12 已开具出库单
30	产成品	母线高速断路器(BHB,北京 9 号线增购车)	SA137-A-M (BD41611)	台	1	27,042.48	合同赠品 2019.12 已开具出库单
31	产成品	静止逆变器装置(SIV,北京 9 号线增购车)	RG4058-B1-M (BD41790)	台	1	91,825.31	合同赠品 2019.12 已开具出库单
32	产成品	整流装置(REC,北京 9 号线增购车)	T1241-A (BD41791)	台	1	64,923.08	合同赠品 2019.12 已开具出库单
33	在产品	VVVF 束线材(烧损事故)	RG6023-A-M(BH19806)	套	1	3,050.07	赔偿产品部件 2019.12 月已开单销帐
34	固定资产	不锈钢餐盘		套	1	680	2005 年入帐,年月太久,磨损

本评估结论的使用有效期为一年,即自 2019 年 11 月 30 日至 2020 年 11 月 29 日有效。

湖南湘电东洋电气有限公司拟进行清算所涉及的 湖南湘电东洋电气有限公司实物资产市场价值 资产评估报告

国众联评报字(2018)第 2-0521 号

湖南湘电东洋电气有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位的委托，按照国家法律、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、市场法，按照必要的评估程序，对湖南湘电东洋电气有限公司拟进行清算涉及的湖南湘电东洋电气有限公司实物资产进行了评估，评估基准日为 2019 年 11 月 30 日，评估目的为贵单位拟进行资产清算提供价值参考依据。本次评估建立在委托人提供的评估所必需的资料基础上，这些资料的真实性、合法性、有效性和完整性由委托人负责。

本公司评估人员按照必要的评估程序，对委托评估的资产实施了现场勘查、市场调查。本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并持续使用和本报告载明的评估目的及价值前提、假设条件下，以下评估结论对评估对象在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况主要内容报告如下。

一、委托人、被评估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的概况

（一）委托人、被评估单位概况

1. 概况

企业名称：湖南湘电东洋电气有限公司

注册地址：长沙高新开发区桐梓坡西路 290 号

法定代表人：姚毅

注册资本：500 万美元

公司类型：有限责任公司（中外合资）

统一社会信用代码： 91430000755805982X

经营范围：轨道车辆用电机、电气产品研发、生产及销售；产品的售后服务及其他相关业务。（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）

2. 企业简介:

湖南湘电东洋电气有限公司是经中华人民共和国发展与改革委员会发改工业(2004) 632 号文、湖南省人民政府外经贸(湘长高审) 字[2003]0021 号文批准, 由中华人民共和国湘潭电机股份有限公司与日本国东洋电机制造株式会社共同投资, 于 2003 年 11 月在中华人民共和国湖南省长沙市长沙国家高新技术产业开发区内设立的合资经营企业, 注册资本金为 500 万美元, 投资双方各占 50%。

湖南湘电东洋电气有限公司位于长沙国家高新技术产业开发区麓谷科技新城内, 占地面积约 30 亩; 建筑总面积: 6300 余平方米; 其中: 生产厂房面积: 4000 余平方米。湖南湘电东洋电气有限公司充分利用合资双方湘潭电机股份有限公司的现有资源及东洋电机制造株式会社的先进产品技术和科学的经营管理方法, 确保其拥有市场竞争优势, 主要从事轨道车辆用电机、电气产品的研发、生产及销售, 产品的售后服务和其他相关业务。根据公司股东会议决议, 决定将湖南湘电东洋电气有限公司注销, 审计清算截止日期 2019 年 11 月 30 日。

3. 截止评估基准日, 被评估单位股东出资及持股比例如下表:

投资方名称	出资额(万美元)	持股比例%
湘潭电机股份有限公司	250	50
东洋电机制造株式会社	250	50
合 计	500	100

(三) 委托人以外的其他评估报告使用者

本评估报告约定使用者仅为委托人及其股东, 使用方式为本次评估目的所使用。此外, 依照法律法规之相关规定, 对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关以及依法引用评估报告的其他中介机构(如会计师事务所、律师事务所等)和法律法规规定的不确定使用者也为本报告合法使用人。

除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不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估系为委托人拟进行资产清算的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、范围

本次评估对象为湖南湘电东洋电气有限公司拟进行清算所涉及的湖南湘电东洋电气有限公司实物资产的市场价值。

具体评估范围为湖南湘电东洋电气有限公司于评估基准日所涉及的全部实物资产，其中存货账面值为 8,772,076.00 元，固定资产账面值为 7,307,449.22 元。评估前账面值已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所，并出具了《湖南湘电东洋电气有限公司清产核资专项审计报告》大信沙专审字【2020】第 00093 号。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元	
资产项目	账面净值
存 货	8,772,076.00
固定资产	7,307,449.22
土地使用权	-
房屋建筑物	5,782,727.05
机器设备	1,072,353.33
车辆	22,041.00
电子办公设备	430,327.84
资产总计	16,079,525.22

（二）被评估单位的资产概况

纳入评估范围的实物资产包括存货及固定资产等。具体实物资产的类型及特点如下：

1. 存货主要为原材料、在库低值易耗品、库存商品及在产品。所有存货主要存放在公司厂房内。

2. 固定资产

（1）房屋建筑物及地上附着物

房屋建筑物共 5 栋，均位于长沙市岳麓区桐梓坡西路 290 号湖南湘电东洋电气有限公司生产厂区内，具体包括一栋办公楼、一栋食堂、一栋传达室、一栋厂房、一栋仓库，建筑面积合计 6706.81 平方米，其中仓库建成于 2008 年 12 月，其余房屋建筑物建成于 2005 年 12 月，目前状况较好，使用正常。

地上附着物主要为道路及绿化工程，道路及绿化建成时间与房屋建筑物一致，均为 2005 年 12 月，现场勘察时状况较好，使用正常。

(2) 机器设备合计 83 项，主要包括起重机、高压配电柜、VVVF500KVA 变压器等，分布在公司各个厂房内。评估现场勘查日机器设备维护状态一般。

(3) 车辆 1 辆，目前车辆正常使用的，已办理行驶证，年检合格有效。证载车辆所有人为湘电东洋电气有限公司。

(4) 电子设备共计 513 项，主要包括电脑、沙发、职员办公椅等办公设备，评估现场勘查日所有设备均已闲置。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况

无

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日实物资产账面值系大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所出具的 2019 年 11 月 30 日审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

本次评估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

本项目资产评估基准日为 2019 年 11 月 30 日，评估基准日系由委托人确定，确定的理由是该评估基准日能全面地反映被评估资产的状况，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

本次评估，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

(一) 主要法律法规

1. 《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
3. 《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）；
4. 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》；
5. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号）；
6. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（2006 年 12 月 31 日国资发产权[2006]306 号）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人大常委会第十二次会议，从 2020 年 1 月 1 日起实施）；
8. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议，从 2020 年 1 月 1 日起实施）；
9. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，从 2019 年 4 月 23 日起实施）；
10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号，从 1999 年 1 月 1 日起实施）；
11. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，从 1990 年 5 月 19 日起实施）；
12. 《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令第 224 号，从 1997 年 10 月 1 日起实施）；
13. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）；
14. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2014]119 号）；
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
16. 有关其他法律、法规、通知文件等。

（二）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
2. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
8. 《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
14. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
15. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017，从2017年11月1日起实施）；
16. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
17. 其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为文件

1. 《资产评估委托合同》。

（四）产权证明文件、重大合同协议

1. 产权持有单位营业执照；
2. 《土地使用权出让合同》复印件；
3. 《国有土地使用证》复印件；
4. 《房屋所有权证》复印件；
5. 《车辆行驶证》复印件；
6. 重要设备购买合同、发票；
7. 其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

1. 设备询价的相关网站或图书；
2. 《长沙市国有建设用地使用权有偿使用规定》的通知（长政发[2014]24号）；
3. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
4. 评估基准日土地市场相关价格信息；
5. 评估人员市场调查获取的相关资料；
6. 评估机构价格信息资料库；
7. 其他相关资料。

（六）参考资料及其他

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；
3. 统计部门资料；
4. 设备询价的相关网站或图书；
5. 其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）各项资产市场价值的确定方法

1. 评估方法介绍

根据《资产评估基本准则》，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法三种资产评估方法以及假设开发法、基准地价系数修正法等衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

①市场法是指以评估基准日市场上交易的与评估对象类似的资产的市场价值为基准确定评估对象价值的评估思路。

②收益法是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

③成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求

出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

④假设开发法是预计评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

⑤基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其修正体系等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在评估基准日价格的方法。

2. 评估方法适用性分析

(1) 存货

对外购存货，包括原材料、辅助材料、燃料、外购半成品、在库低值易耗品、包装物等，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值；在用低值易耗品直接采用重置成本法进行评估。

产成品一般以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对分期收款发出产品和委托代销产品，在清查核实的基础上，视同产成品评估；对完工程度较高的在产品、自制半成品，折算为产成品的约当量，采用产成品评估方法进行评估。对于完工程度较低的在产品、自制半成品，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按账面值确认。

(2) 房屋建筑物、设备的评估方法选取

① 成本法适用性分析

资产评估中的重置成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。计算公式如下：

市场价值=重置价值×综合成新率

机器设备及车辆清晰可辨认，而且市场上尚有类似产品在售，宜采用成本法进行评估。

对于委托评估的湖南湘电东洋电气有限公司名下位于岳麓区桐梓坡西路 290 号湖

南湘电东洋电气有限公司厂区内五栋房屋建筑物，委估对象作为工业生产用房，所在区域范围内缺乏类似交易案例与租赁案例，其市场价格和客观租金无法取得，但属于独立开发建设项目，其建设工程成本、利息、税费等信息较易获知，建筑成本较为透明因此适宜采用成本法进行评估。

②市场法适用性分析

资产评估中的市场法，是指以评估基准日市场上交易的与评估对象类似的资产的市场价值为基准确定评估对象价值的评估思路。

电子办公设备如台式电脑等于所在区域的市场中有类似交易案例，能提供足够数量及准确的可比资产的销售数据，这部分设备宜采用市场法进行评估。

对于委托评估的湖南湘电东洋电气有限公司名下位于岳麓区桐梓坡西路 290 号湖南湘电东洋电气有限公司厂区内房屋建筑物，由于评估对象所在区域内同类型性质的房地产缺乏类似的交易案例，市场价格不易取得，因此不适宜采用市场法进行评估。

③收益法适用性分析

资产评估中的收益法，是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

利用收益法评估的资产是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

设备、车辆不具备独立获利能力，故不宜采用收益法进行评估。

房地产评估中的收益法，为预期原理，预期未来收益为导向。评估对象所在区域缺乏类似租赁案例，其客观租金无法获取，故不适宜采用收益法进行评估。

(3) 土地使用权的评估方法选取

①市场法适用性分析

市场法是根据市场中的替代原理，将委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地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算委估宗地客观合理价格的方法。

本次委托评估对象为工业用地土地使用权，由于委估对象同一供求圈内类似用途近期已经发生交易的可比交易案例较多，因此本次评估待估宗地待开发土地取得成本

适宜采用市场法进行评估。

②收益还原法适用性分析

收益还原法是运用恰当的报酬率，将预期的评估对象未来各年的正常收益折算到评估基准日上的现值，求其和得出评估对象价格的一种方法。

本次评估先计算出每平方米土地收益单价，进而计算出土地价值。待估宗地为工业厂房及生产经营用地，其潜在收益包含在企业经营利润中，而企业经营的收入、成本及利润的核算比较复杂，不易单独确定土地产生的利润，故不适宜采用收益还原法进行评估。

③假开发法适用性分析

假设开发法是预计评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

委估宗地上建筑物均为已开发完成多年的自建房，考虑到委估宗地所在区域没有与委估宗地地上建筑物相类似的市场交易案例，不能合理确定开发完成后房地产总价，因此本次评估不宜采用假设开发法进行评估。

④成本逼近法适用性分析

对于土地使用权而言，成本法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润来确定土地价格的方法。对应土地使用权估价而言，适用对象一般适用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易案例少的地区，委估宗地位于岳麓区麓谷，委估宗地所属区域早期已完成征地，近期区域内征地案例少，从成本法的原理考虑，目前待估宗地价格受土地取得费、相关税费、土地开发费、利息、利润、土地增值收益等因素影响，其价格变化远远滞后于估价对象所在区域土地市场的变化，故不宜采用成本逼近法评估。

⑤基准地价系数修正法适用性分析

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其修正体系等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在评估基准日价格的方法。

待估宗地所在片区的现行基准地价及其修正体系的基准日为 2016 年 5 月 1 日，2016 年 5 月 1 日至 2019 年 11 月 30 日期间长沙市的工业用地价格波动较小，因此适

宜选用基准地价系数修正法进行评估。

3. 评估方法的简介

3.1 存货

本次评估中原材料、在库低值易耗品及在产品均为企业为生产用主材, 辅助材料, 备品备件等, 存放在公司仓库内, 账面价值主要系买价。因在库周转材料均为周转速度较快的物资, 其耗用量大, 周转速度较快, 调整后账面值接近基准日市价, 故以核实后的数量乘以单价确认评估值。

3.2 土地使用权的评估方法

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后, 根据待估宗地的特点及土地开发状况, 选取市场法与基准地价系数修正法进行评估。

市场法是根据替代原理, 将待估宗地与具有替代性的, 且在价值时点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。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其修正体系等评估成果, 按照替代原则, 就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较, 并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正, 进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

3.3 房屋建筑物的评估

本次评估对房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法是指根据在评估基准日有关市场价格, 重新购建与委估房屋建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本, 即重置全价, 扣除各种贬值(含实体性损耗, 功能性贬值和经济性贬值), 以此确定委估房屋在评估基准日的评估值的一种评估方法。

实体性磨损又称有形损耗, 是指建筑物在实体方面的损耗所造成的价值损失;

功能性贬值是指由于建筑物用途、使用强度、设计、结构、装修设备配备等不合理造成的建筑物功能不足或浪费形成的价值损失;

经济性贬值是指由于外界条件的变化而影响了建筑物效用的发挥, 导致其价值贬值。各种贬值通过综合成新率来体现,

其基本计算公式为:

市场价值=重置成本×(1-实体性贬值率-功能性贬值率-经济性贬值率)

=重置成本×综合成新率

重置成本的确定:

重置成本由开发成本、管理费用、资金成本、销售费用、销售税费、投资利润部分组成。

重置成本=开发成本+管理费用+资金成本+销售费用+销售税费+投资利润

3.4 设备类资产的评估

本次评估设备类资产采用成本法及市场法。

(1)成本法,即通过估算全新设备的全新重置成本,然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,或在确定综合成新率的基础上,确定设备市场价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用,如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。

本次评估采用的计算公式为:市场价值=重置价值×综合成新率

①重置全价的确定

电子办公设备主要为通用型设备,采购周期短且不需要安装,故不单独考虑运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。

车辆的重置全价应包含市场报价、车辆购置税及牌照及其他杂费,对于车辆在计算其重置全价时未扣减车辆购置所发生的增值税进项税额。

②成新率的确定

电子办公设备及机器设备成新率的确定:均采用理论成新率与现场勘察成新率确定设备的综合成新率。

车辆成新率的确定:按照商务部、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》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率,依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏,主发动机是否正常,电路是否通畅,制动性能是否可靠,是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

计算公式如下：

$$\eta_{\text{综合}} = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 =理论成新率

η_2 =现场勘察成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）。

③市场价值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出市场价值。

(2)市场法，是指以评估基准日市场上交易的与评估对象类似的设备的市场价值为基准确定评估对象价值的评估思路。

部分电子设备于所在区域的市场中有类似交易案例，能提供足够数量及准确的可比资产的销售数据，这部分设备宜采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，我公司评估人员已实施了对委托人提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受湖南湘电东洋电气有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为设备评估组、房产评估组，各小组分别负责对委托人及产权所有者申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导委托人进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有者提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，以核实其法律权属的合法性；

3. 评估资料的收集

向委托人提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在产权持有单位相关人员及委托人的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行实地勘查，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备、房屋现场鉴定作业表，与企业设备、房屋管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备、房屋管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员两种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
 2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，假定评估对象在评估基准日的状况与完成实地查勘之日的状况一致。有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
 3. 本次评估均以被评估资产现有用途不变或既定用途且产权持有单位合法为前提；
 4. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变；未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；
 5. 委托人及产权持有单位提供的全部资料真实、准确、完整；
 6. 评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准；
 7. 假设评估对象及其所涉及资产均无影响其价值的权利瑕疵、负债和限制；
 8. 假设在评估目的的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用；
- 若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论：

湖南湘电东洋电气有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，于评估基准日所表现的市场价值为 **3,251.73 万元**（大写金额：叁仟贰佰伍拾壹万柒仟叁佰元整）。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 11 月 30 日

被评估单位：湖南湘电东洋电气有限公司

金额单位：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	存货	8,772,076.00	7,480,436.17	-1,291,639.83	-14.72
2	固定资产	7,307,449.22	25,036,867.34	17,729,418.12	242.62
	国有土地使用权	-	12,158,100.00	12,158,100.00	-
	房屋建筑物	5,782,727.05	11,017,216.34	5,234,489.29	90.52

湖南湘电东洋电气有限公司拟进行清算所涉及的
湖南湘电东洋电气有限公司实物资产市场价值

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%
机器设备	1,072,353.33	1,422,990.00	350,636.67	32.70
车辆	22,041.00	82,200.00	60,159.00	272.94
电子设备	430,327.84	356,361.00	-73,966.84	-17.19
3 合 计	16,079,525.22	32,517,303.51	16,437,778.29	102.23

(二) 评估增减值原因分析:

1. 存货评估减值原因分析

存货减值的主要是两方面原因：一是原材料中部分存货已无实物，其他存货现场清点时与账面数量不一致；二是库存商品中大部分存货已于本次评估基准日后销售，因此造成存货评估减值。

2. 固定资产增值原因分析

2.1 土地使用权评估增值原因主要是由于近几年保定市土地地价上涨所形成。且企业未记录取得土地的价格。

2.2 房屋建（构）筑物评估净值增值是会计所采用的折旧年限短于资产评估时房屋建筑物所采用的经济耐用年限所形成。

2.3. 机器设备增值原因分析

评估结果增值较大，原因主要是企业的账面原值中管理费、安装调试费、资金成本等多种费用未计算在内；且所采用的设备经济耐用年限要大于财务的折旧年限导致机器设备评估净值增值等，设备中的电子设备更新换代较快，价格降幅较大，且评估采用的经济寿命年限和企业计提折旧年限相近，故造成电子设备评估值减值。

由于评估增值部分大于评估减值部分，因此造成机器设备整体评估增值。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

1. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

2. 本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托人及产权持有单位各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范；

3. 本报告评估结论是对 2019 年 11 月 30 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，我公司对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任；

4. 我们的评估是根据产权持有单位的申报进行的，评估范围仅以其提供的评估申报表为准；

5. 委托人及产权持有单位存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

6. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

7. 在评估基准日后，评估结论有效期内，若资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

7.1 资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整；

7.2 作价标准发生变化时，并对评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

8. 本次评估范围中存货-库存商品，设备型号为 RG6023-A-M 的 ATO 改造设备 VVVF 因涉及法院诉讼，本次评估按其账面值列示，报告结论未考虑未来可能产生的损益

9. 本次评估结论中土地使用权及房屋建筑物评估结果为含税价格，机器设备评估结论为含运费不含增值税价格。

10. 本次评估结论中道路及绿化一同纳入房屋建筑物评估，房屋建筑物评估结果包含道路及绿化评估结论，提请报告使用者注意。

11. 根据委托人提供的《情况说明》，存货中包含生产成本 244,104.04 元，由于实物已领用消耗但尚未与客户结算，且未做账务处理。故本次评估不纳入评估范围，提请报告使用者注意；

湖南湘电东洋电气有限公司拟进行清算所涉及的
湖南湘电东洋电气有限公司实物资产市场价值

12. 根据委托人提供的《情况说明》，本次申报评估范围中存货、电子设备中存在部分过期、发霉、客户寄存、已领用、销售及已签订销售合同尚未履行完毕等情况，本次评估对上述资产评估为零，提请报告使用者注意。具体明细详见下表：

序号	类别	名称	规格型号	计量单位	账面价值		备注
					数量	金额	
1	原材料	屏蔽线	100G1131-0.5-2/6/9-0 (红/蓝/白)	米	1,480	21,515.99	(发霉)
2	原材料	屏蔽线	100G1151-0.5-0/2/5/6 /9-0(黑/红/绿/蓝/白)	米	3,911	87,997.50	(发霉)
3	原材料	电线	ZHPCG-35-25.0-0(黑)	米	2,986	198,960.72	(发霉)
4	原材料	电线	ZHPCG-35-95.0-0(黑)	米	1,487	284,017	(发霉)
5	原材料	密封胶 TB5222B	320ml/支	支	674	95,033.71	(过期)
6	原材料	密封胶 TB5222L	320ml/支	支	250	35,250	(过期)
7	原材料	密封胶 Sikaflex-221	600ml/支白色软包装	支	76	4,177.44	(过期)
8	原材料	端子台	XY44-00008-20P	个	7	230.73	2020 辅料领料单号 1110-20200100001
9	原材料	侧壁	B383905-1	个	5	7,356.14	2020 辅料领料单号 1110-20200100001
10	原材料	主触头(通电触头,可 动)	B425596-11(B266907-G 1)	个	9	4,529.84	合同号 YEH2018249 产品, 已使用部份,合同未完全 履行完,待完全履行完后 统一开单收款
11	原材料	端子台	XY44-00008-20P	个	13	428.5	2020 年辅料领料单号 1110-20200300001
12	原材料	针堵(插销)	225-50009	个	16	0	客户寄存
13	原材料	插座	TE33-8-16S-F0	个	8	0	供应商提供的备品
14	原材料	压接针	09150006223	个	76	499.72	2019.12 月已销帐单 号 1110-20191100003
15	原材料	HB(高速断路器)	UN93CT-8E-M (B514641-G3)	个	1	78308.4	2020.01 月已领料单号 5410-20200100001
16	原材料	主触头(消弧触头)	B509343-6, B509346-13 (B264997-G2)	个	69	62802.72	合同号 YEH2018249 产品, 已使用部份,合同未完全 履行完,待完全履行完后 统一开单收款
17	原材料	主触头(通电触头,可 动)	B514645-18 (B269972-G2)	个	10	5997.68	合同号 YEH2018249 产品, 已使用部份,合同未完全 履行完,待完全履行完后 统一开单收款
18	原材料	内六角螺栓	M8-35SCM/5	个	5	50.91	2020.01 月已领料单号 5410-20200100001
19	原材料	电流线圈	B359582-G1	个	1	1400.08	2020.01 月已领料单号 5410-20200100001
20	产成品	接触器(LB,单位开 关)210 万公里修理	UN86B1-8N-M	台	3	22,739.29	2019.12.20 日已做销售
21	产成品	高速断路器(HB)210 万 公里修理	UN93CT-8E-M	台	3	27,851.63	2019.12.20 日已做销售
22	产成品	高速断路器(BHB)210 万 公里修理	UN93C1-8F-M	台	2	18,567.74	2019.12.20 日已做销售
23	产成品	高速断路器 HB 修理	UN93CT 产品序号 C-99180	台	1	131.98	2019.12.27 日已做销售
23	产成品	高速断路器 HB 修理	UN93CT 产品序号 C-99167	台	1	131.98	2019.12.27 日已做销售
24	产成品	高速断路器 HB 修理	UN93CT 产品序号 C-053504	台	1	131.98	2019.12.27 日已做销售

湖南湘电东洋电气有限公司拟进行清算所涉及的
湖南湘电东洋电气有限公司实物资产市场价值

序号	类别	名称	规格型号	计量单位	账面价值		备注
					数量	金额	
26	产成品	高速断路器 HB 修理	UN93CT 产品序号 C-993069	台	1	131.98	2019.12.27 日已做销售
27	产成品	高速断路器 HB 修理	UN93CT 产品序号 C-993066	台	1	131.98	2019.12.27 日已做销售
28	产成品	高速断路器 HB 修理	UN86B1 产品序号 C-993077	台	1	131.98	2019.12.27 日已做销售
29	产成品	VVVF 逆变器 (VVVF, 北京 9 号线增购车)	RG6043-A-M (BD41787)	台	1	130,505.31	合同赠品 2019.12 已开具出库单
30	产成品	母线高速断路器 (BHB, 北京 9 号线增购车)	SA137-A-M (BD41611)	台	1	27,042.48	合同赠品 2019.12 已开具出库单
31	产成品	静止逆变器装置 (SIV, 北京 9 号线增购车)	RG4058-B1-M (BD41790)	台	1	91,825.31	合同赠品 2019.12 已开具出库单
32	产成品	整流装置 (REC, 北京 9 号线增购车)	T1241-A (BD41791)	台	1	64,923.08	合同赠品 2019.12 已开具出库单
33	在产品	VVVF 束线材 (烧损事故)	RG6023-A-M (BH19806)	套	1	3,050.07	赔偿产品部件 2019.12 月已开单销帐
34	固定资产	不锈钢餐盘		套	1	680	2005 年入帐, 年月太久, 磨损

12. 本报告含有若干备查文件, 备查文件构成本报告之重要组成部分, 与本报告正文同时使用方为有效。

以上事项可能会对评估结论产生影响, 提请报告使用者应予以特别关注。

十二、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;
- (二) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的使用者使用;
- (三) 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;
- (四) 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;

(五) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者核准或备案后使用;

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评估对象可实现价格的保证;

(六) 本评估报告结果自评估基准日起一年内有效，即在 2019 年 11 月 30 日至 2020 年 11 月 29 日内有效。

十三、评估报告日

本次评估报告提交日期为 2020 年 5 月 10 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估师：

资产评估师：

2020 年 5 月 10 日

附件目录

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位营业执照复印件
- 三、《湖南湘电东洋电气有限公司清产核资专项审计报告》复印件
- 四、所有权证明复印件
- 五、委托人承诺函
- 六、被评估单位承诺函
- 七、资产估价师承诺函
- 八、资产评估师资格证书复印件
- 九、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案[2017]011 号）复印件
- 十、资产评估机构营业执照复印件
- 十一、资产评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 11 月 30 日

被评估单位：湖南湘电东洋电气有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
1	8,772,076.00	7,480,436.17	-1,291,639.83	-14.72	D=C/A×100
2	7,307,449.22	25,036,867.34			
2.1	-	12,158,100.00	12,158,100.00	242.62	-
2.2	5,782,727.05	11,017,216.34			
2.3	1,072,353.33	1,422,990.00	350,636.67	32.70	90.52
2.4	22,041.00	82,200.00			
2.5	430,327.84	356,361.00	-73,966.84	-17.19	-17.19
3	16,079,525.22	32,517,303.51			
合 计			16,437,778.29	102.23	

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

