

本报告依据中国资产评估准则编制

湖北航天电缆有限公司拟转让
江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园
A12 和 A13 幢两幢工业厂房及土地使用权
资产评估报告

中企华评报字(2022)第 3486-02 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二二年十二月三十一日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4211020110421001202200121
合同编号:	PG20221100763000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2022)第3486-02号
报告名称:	湖北航天电缆有限公司拟转让江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园 A12和A13幢两幢工业厂房及土地使用权项目评估
评估结论:	25,082,400.00元
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	李超鹏 (资产评估师) 会员编号: 42160004 李文彪 (资产评估师) 会员编号: 11090048
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年11月24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.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型.....	7
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	16
九、 评估假设.....	18
十、 评估结论.....	19
十一、 特别事项说明.....	19
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	21
十三、 资产评估报告日.....	22
资产评估报告附件.....	23

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、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、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。

八、资产评估师对江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园A12、A13两幢工业厂房及土地使用权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

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，应当阅读资产评估报告正文。

湖北航天电缆有限公司：

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，采用成本法，按照必要的评估程序，对湖北航天电缆有限公司拟实施转让行为涉及的江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园 A12、A13 两幢工业厂房及土地使用权在 2022 年 3 月 31 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 2022 年 1 月 11 日《湖北航天电缆有限公司董事会第五届一次会议决议》文件，湖北航天电缆有限公司拟将江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园 A12、A13 两幢工业厂房及土地使用权对外转让，为此，需对拟转让资产的价值进行评估，为上述经济行为提供经济参考依据。

评估对象：湖北航天电缆有限公司拟对外转让江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园 A12、A13 两幢工业厂房及土地使用权的价值。

评估范围：评估范围为江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园 A12、A13 两幢工业厂房，厂房共计建筑面积为 22,944.19 平方米；2 宗土地使用权，土地面积为 13,845.22 平方米，两项资产账面价值为 2,954.29 万元。

评估基准日：2022 年 3 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法。

评估结论：评估基准日，账面净值为 2,954.29 万元，评估净值为 2508.24 万元，减值额为 446.05 万元，减值率为 15.10%。其评估结果

如下表:

评估结果汇总表

评估基准日: 2022 年 3 月 31 日

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	0.00	0.00	0.00	
非流动资产	2	2,954.29	2,508.24	-446.05	-15.10
其中: 长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	1	2,954.29	2,304.72	-649.57	-21.99
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	2	0.00	203.52	203.52	
其中: 土地使用权	9	0.00	203.52	203.52	
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	3	2,954.29	2,508.24	-446.05	-15.10

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。

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。

由于评估对象位于洪泽区高新科技产业园 A12、A13 两幢工业厂房为抵债取得, 至评估基准日一直未腾退。

本次评估对象为抵债取得, 抵债时取得的房屋状态为毛坯房, 现有的房屋装修为现有房屋使用人自行装修, 本次评估的是毛坯房的价值。

**湖北航天电缆有限公司拟转让
江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园
A12 和 A13 幢两幢工业厂房
及土地使用权**

资产评估报告正文

湖北航天电缆有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对湖北航天电缆有限公司拟实施转让行为涉及的江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园 A12、A13 两幢工业厂房及土地使用权在 2022 年 3 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湖北航天电缆有限公司，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家法律、法规规定的评估报告使用者。

(一)委托人简介

名称：湖北航天电缆有限公司（以下简称：“湖北航天”）

住所：湖北省黄石市金山大道 198 号

法定代表人：陶开良

注册资本：15,000.00 万元人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：电线电缆、电线电缆用绝缘材料、护套材料、辅助材料、线缆附件的研发设计、生产制造、加工、销售及进出口贸易

(国家限定公司经营和国家禁止进出口商品除外); 光伏组件及太阳能系统工程的开发、制造、销售; 电子设备、电缆(网)组装件的生产、销售及维护; 房屋出租; 与公司产品相关的技术转让和技术咨询。(涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营)

统一社会信用代码: 914202007674309891

注册号: 420200010009878

成立日期: 2004 年 12 月 09 日

营业期限: 2034 年 12 月 09 日

(二) 委托人和产权持有单位之间的关系

委托人和产权持有单位为同一单位。

(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、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、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《湖北航天电缆有限公司董事会第五届一次会议决议》(2022 年 1 月 11 日), 湖北航天电缆有限公司拟将江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园 A12、A13 两幢工业厂房及土地使用权对外转让, 为此需对拟转让资产的价值进行评估, 为上述经济行为提供经济参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为湖北航天电缆有限公司拟对外转让江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园 A12、A13 两幢工业厂房及土地使用权的价值。

(二) 评估范围

评估范围是湖北航天电缆有限公司申报评估的资产, 评估基准日, 评估范围为江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园 A12、A13 两幢

工业厂房，厂房共计建筑面积为 22,944.19 平方米； 2 宗土地使用权，土地面积为 13,845.22 平方米，两项资产账面价值为 2,954.29 万元。

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。评估范围内主要资产的情况如下：

1、评估对象的权属状况

根据委托方提供的房屋所有权证、土地使用证，建筑物权属属于湖北航天电缆有限公司。

2、评估对象的物理状况

A12 幢建成于 2012 年，钢混结构，涂料外墙，房屋分为两个功能区，房屋西侧总层数 5 层为生产管理用房，东侧总层数 4 层为生产加工用房。其中生产管理用房 1 层层高为 3.6 米，2-4 层层高为 3.4 米，5 层层高为 3.2 米；生产加工用房 1 层层高为 4.5 米，2-3 层层高为 4.2 米，4 层层高为 4.1 米。

至评估基准日，评估对象少量出租，出租方为前业主，评估对象室内装修情况及空调等设备安装情况均为现有使用单位根据自身经营需要所装设。

1 层生产管理用房为百世快递办公使用，入户门为防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；1 层生产加工用房为韵达快递、百世快递、中国邮政等多家公司使用，入户门为卷闸门，塑钢窗，室内为水泥地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚；

2 层生产管理用房为洪泽县璐嘉电子线材厂办公使用，入户门为双开防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，部分石膏吊顶，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；2 层生产加工用房为嘉璐电子线材厂使用，入户门为玻璃门，塑钢窗，室内为地坪漆地面，部分水泥地面、地砖地面、木地板地面，乳胶漆墙面，部分玻璃隔断，乳胶漆天棚，部分铝扣板天棚；

3 层生产管理用房为淮安锦鑫环保科技有限公司办公使用，入户门为双开防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生

间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；3层生产加工用房为淮安先硕商贸有限公司及上海绪烨商贸有限公司使用，入户门为玻璃门，塑钢窗，室内为水泥地面，乳胶漆墙面，部分玻璃隔断，乳胶漆天棚；

4层生产管理用房为淮安金嘉德贸易有限公司办公使用，入户门为双开防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；4层生产加工用房为淮安泽美服饰有限公司及洪路皮革箱包有限公司使用，入户门为玻璃门，塑钢窗，室内为水泥地面，部分地坪漆地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚；

5层生产管理用房为淮安永强化工材料有限公司办公使用，入户门为双开防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶。

评估对象所在 A12 幢共有三处步梯、两处客梯及一处货梯联通各层，其中生产管理用房有一处步梯及一处客梯，生产加工用房有两处步梯、一处客梯及一处货梯。

A13 幢建成于 2012 年，钢混结构，涂料外墙，房屋分为两个功能区，房屋西侧总层数 5 层为生产管理用房，东侧总层数 4 层为生产加工用房。其中生产管理用房 1 层层高为 3.6 米，2-4 层层高为 3.4 米，5 层层高为 3.2 米；生产加工用房 1 层层高为 4.5 米，2-3 层层高为 4.2 米，4 层层高为 4.1 米。

评估对象已出租，出租方为前业主，室内装修情况及空调等设备安装情况均为现有使用单位根据自身经营需要所装设。

1 层生产管理用房为洪泽高新园区环保局办公使用，入户门为防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；1 层生产加工用房用于江苏宏泽经济开发区展示馆，入户门为卷帘门，塑钢窗，室内为水泥地面，乳胶漆墙面，部分贴砖墙面，乳胶漆天棚；

2 层生产管理用房为洪泽高新园区知识产权局及管理办公室使用，入户门为双开防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；2 层生产加工用房为

智丰电子科技（淮安）有限公司使用，入户门为玻璃门，塑钢窗，室内为地坪漆地面，部分地砖地面，乳胶漆墙面，部分贴砖墙面，乳胶漆天棚，部分铝扣板天棚；

3 层生产管理用房为洪泽高新园区科技局办公使用，入户门为双开防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；3 层生产加工用房为开发区办公区，用于市场监督管理局、城管局等部门使用，入户门为玻璃门，塑钢窗，室内为水泥地面，部分地砖地面、木地板地面，乳胶漆墙面，部分贴砖墙面，乳胶漆天棚，部分铝扣板天棚、木吊顶；

4 层生产管理用房为洪泽高新园区科技局办公使用，入户门为双开防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶；4 层生产加工用房为江苏泓韵文化产业有限公司使用，入户门为玻璃门，塑钢窗，室内为地坪漆地面，部分地砖地面，乳胶漆墙面，部分贴砖墙面，乳胶漆天棚；5 层生产管理用房为江苏智铭网络技术有限公司办公使用，入户门为双开防盗门，室内为地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天棚，卫生间为地砖地面，贴砖墙面，扣板吊顶。

评估对象所在 A13 幢共有三处步梯、两处客梯及一处货梯联通各层，其中生产管理用房有一处步梯及一处客梯，生产加工用房有两处步梯、一处客梯及一处货梯。

3、评估对象的经济状况

至评估基准日，江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园 A12、A13 两幢工业厂房及土地使用权是通过抵债取得。

该房屋建筑物入账原值 29,542,872.00 元，入账依据为湖北省黄石市中级人民法院结案通知书（[2018]鄂 02 执恢 63-3 号）认定的执行对价。其中：原贷款本金 20,536,030.52 元，为取得房产支出的费用合计 3,029,656.92 元（其中：案件受理费 72,240.00 元，财产保全费用 5,000.00 元，评估费用 78,000.00 元，过户税费 2,874,416.92 元），替被执行人江苏京杭电器科技有限公司向江苏省淮安市洪泽区人民法院代偿

410,000.00 元，其余为违约金及利息补偿金 5,567,184.56 元。

根据产权持有单位介绍，该房产自取得产权证书后一直处于涉诉纠纷状态，且一直未取得实质控制权。考虑上述实际情况，资产入账后作为争议资产未提取折旧费用，则房屋的账面原值与账面净值一致。

房屋一直由前业主使用未腾退也未支付相应的使用费，则未产生任何收入，其经济状况较差。

四、价值类型

根据评估目的，执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型，因此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。

五、评估基准日

评估基准日是 2022 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，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. 《湖北航天电缆有限公司董事会第五届一次会议决议》（2022 年 1 月 11 日）。

(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. 《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）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月6日第十三届全国人民代表大会常务委员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》（2019年3月2日国务院令 第709号修改）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
12. 《纳税人提供不动产经营价值服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）；
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 691 号）；
14. 《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 65 号）；
15. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第138号发布根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

16. 《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，中华人民共和国财政部令第 97 号修订）；

17. 《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）。

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

(四) 权属依据

1. 苏（2019）洪泽区不动产权第 0006742 号；
2. 苏（2019）洪泽区不动产权第 0006743 号。

(五) 取价依据

1. 江苏省标准定额管理站《关于发布 2022 年 3 月江苏省建设工程价格信息的通知》；
2. 淮安市洪泽县基准地价（洪政复【2020 年】1 号）；
3. 评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
3. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
4. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
5. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
6. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

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，分析评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

本次评估的资产为工业房地产，需对不同的资产结合市场调查进行综合分析来确定最适宜的评估方法，纳入评估范围内的建筑物为生产用房，工业厂房少有整体出售的案例，因此不宜采用市场法评估。

评估对象在评估基准日有建设工程的造价信息，可以采用成本法对地上建筑物进行评估，再对土地使用权进行评估，然后两者相加得出房地产的价值。

评估对象有租金收益，可采用收益法评估。

因此，各项资产采用衍生的评估方法如下：

（一）成本法

1、房屋建筑物

成本法下按以下公式计算房屋建（构）筑物的评估值：

评估值=重置成本×综合成新率

（1）重置成本的确定

房屋建（构）筑物的重置成本一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本。房屋建（构）筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安工程造价

采用预（决）算调整法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合

费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

②前期费用及其他费用

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。

③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 LPR 利率，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。产权持有单位的合理建设工期为 1 年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×合理建设工期×
贷款基准利率×1/2

(2)综合成新率的确定

先按经济寿命算出年限成新率，然后对房屋建(构)筑物及构筑物进行现场勘察，即对房屋建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、电照等各部分的实际使用状况做出判断，确定调整系数，综合确定综合成新率。计算公式如下：

综合率成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×
100%×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

2、土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》，土地通行的评估方法有市场法、收益法和成本逼近法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。评估方法的选择按照《资产评估执业准则—不动产》的规定，根据当地地产市场发育情况并结合委估宗地的具体特点及评估目的，采用市场法和基准地价修正法对土地使用权进行评估，主要基于以下考虑：

(1)市场法：由于委估宗地所在区域内能够找到与委估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易案例，故宜采用市场法评估；

(2)收益法：由于委估宗地地上建筑物为工业厂房，土地收益无法合理确定，因此不宜采用收益法进行评估；

(3)成本逼近法：本次评估的土地使用权所在区域为中心城区，土地用途发生了较大的变化，因此不适宜选用成本逼近法进行评估；

(4)基准地价修正法：由于委估宗地处于基准地价修正体系范围内，因此可采用基准地价修正法进行评估；

(5)假设开发法：由于委估宗地上已有明确的房屋建(构)筑物，因此不宜采用假设开发法。

综上所述，估价对象土地使用权价值采用市场法和基准地价修正法进行评估。

市场法的基本原理是，根据替代原则，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作出适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。市场法其计算公式为：

估价对象土地价格=可比实例价格×(估价对象交易情况指数/比较案例交易情况指数)×(估价对象交易日期土地价格指数/比较案例交易日期土地价格指数)×(估价对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数)×(估价对象个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数)。

基准地价修正法是指在求取一宗委估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与委估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、交易期日、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。其基本公式如下：

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times \Pi S + K_1$$

式中： P_i —估价对象地价

P —估价对象所在区域的基准地价

K —地价区位影响因素总修正值

ΠS —估价对象个别因素修正系数的乘积

K_1 —开发程度修正

其中：
$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

(二) 收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值的方法。

$$\begin{aligned} \text{评估对象市场价值 (V)} &= \text{收益期内价值} + \text{收益期外价值} \\ &= V_1 + V_2 \end{aligned}$$

$$V_1 = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中： V_1 ——评估基准日评估对象在收益期内的价值； F_i ——评估基准日后第 i 年纯收益； i ——收益期第 i 年； n ——收益期； r ——折现率；

V_2 ——收益期结束时起计算的土地使用权剩余价值现值或在收益期结束时房屋建筑的剩余价值现值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 4 月 12 日至 2022 年 4 月 20 日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 4 月 10 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

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三) 现场调查

评估人员于 2022 年 4 月 12 日至 2022 年 4 月 20 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

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,对房地产进行了现场勘查。

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江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园 A12、A13 两幢工业厂房及土地使用权的产权证明文件资料进行查验。

(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的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园 A12、A13 两幢工业厂房及土地使用权的具体情况,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。项目负责人对江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园 A12、A13 两幢工业厂房及土地使用权的初步评估结论进行汇总，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。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(二)假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

(三)假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

(四)假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

(五)假设评估范围内资产按原用途原地继续使用；

(六)假设评估范围内资产是在公开市场上进行交易的，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的；

(七)本次评估报告以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提；

(八)评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正

常使用为假设前提；

(九)假设评估范围内拟转让资产未考虑应交付的增值税、手续费等费用。

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

评估基准日，账面净值为 2,954.29 万元，评估净值为 2508.24 万元，减值额为 446.05 万元，减值率为 15.10%。其评估结果如下表：

评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 3 月 31 日

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	0.00	0.00	0.00	
非流动资产	2	2,954.29	2,508.24	-446.05	-15.10
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	1	2,954.29	2,304.72	-649.57	-21.99
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	2	0.00	203.52	203.52	
其中：土地使用权	9	0.00	203.52	203.52	
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	3	2,954.29	2,508.24	-446.05	-15.10

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)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《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。

(三)评估人员对评估对象进行了现场勘察，实施了正常的现场勘察程序。

(四)评估人员对评估对象的实地查勘仅限于对评估对象的外观和使用状况的一般性查看，未对主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其一般正常使用为前提。

(五)本次评估的房屋建筑物入账原值 29,542,872.00 元，入账依据为湖北省黄石市中级人民法院结案通知书（[2018]鄂 02 执恢 63-3 号）认定的执行对价。其中：原贷款本金 20,536,030.52 元，为取得房产支出的费用合计 3,029,656.92 元（其中：案件受理费 72,240.00 元，财产保全费用 5,000.00 元，评估费用 78,000.00 元，过户税费 2,874,416.92 元），替被执行人江苏京杭电器科技有限公司向江苏省淮安市洪泽区人民法院代偿 410,000.00 元，其余为违约金及利息补偿金 5,567,184.56 元。上述的分析得出，原贷款本金为 2053 万元，房地产评估价值为 2508.24 万元，两者相比房屋价值是增值的。

(六)本次的评估结论包含增值税。未考虑交易环节支付的税费和相关费用，交易中的税费以实际发生的为准。

(七)由于评估对象位于洪泽区高新科技产业园 A12、A13 两幢工业厂房为抵债取得，至评估基准日一直未腾退。

(八)本次评估对象为抵债取得,抵债时取得的房屋状态为毛坯房,现有的房屋装修为现有房屋使用人自行装修,本次评估的是毛坯房的价值。

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)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为:委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告是指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要求,根据委托履行必要的评估程序后,由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本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,经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2022 年 12 月 31 日。

法定代表人: 权忠光



资产评估师: 李文彪



资产评估师: 李超鹏



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二二年十二月三十一日

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件复印件；
- 附件二、委托人营业执照复印件；
- 附件三、主要权属证明资料复印件；
- 附件四、委托方承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京市财政局 2017-0070 号资产评估机构备案公告复印件；
- 附件七、首批《从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止 2020 年 10 月 10 日)》备案公告复印件；
- 附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件九、资产评估委托合同复印件；

湖北航天电缆有限公司董事会 第五届一次会议决议

湖北航天电缆有限公司（以下简称“公司”）于2022年1月11日在公司309会议室召开了第五届董事会一次会议。董事会成员李建奎、刘长征、陶开良、杜强胜共4名董事到会，符合《公司法》《公司章程》《董事会议事规则》等相关规定。

会议审议了关于调整公司董事会成员的议案、关于选举公司董事长的议案、关于《湖北航天电缆有限公司2021年工作总结及2022年工作思路》的议案、关于《湖北航天电缆有限公司2020年度未分配利润分配方案》的议案、关于《湖北航天电缆有限公司2021年度财务决算报告》的议案、关于《湖北航天电缆有限公司2022年度财务预算报告》的议案、关于《湖北航天电缆有限公司2022年军品销售考核办法》的议案、关于《湖北航天电缆有限公司组织机构调整》的议案、关于《湖北航天电缆有限公司2022年管辅人员优化方案》的议案、关于修订《湖北航天电缆有限公司薪酬管理办法》的议案、关于《湖北航天电缆有限公司新购一台18盘精密笼绞成缆设备》的议案、关于《湖北航天电缆有限公司特缆车间中压设备区域厂房设施升级改造项目》的议案、关于湖北航天章程修正的议案、关于修订《湖北航天电缆有限公司董事会议事规则》的议案、关于修订《湖北航天电缆有限公司总经理办公会议事规则》的议案、关于《湖北航天电缆有限公司报废处置45台生产及实验设备》的议案、关于《湖北航天电缆有限公司团城山老厂区土地、房产

处置》的议案、关于《湖北航天电缆有限公司武汉国贸新都房产处置》的议案、关于《湖北航天电缆有限公司江苏省淮安市洪泽区科技产业园房产处置》的议案等 19 项议案。经表决，形成决议如下：

1. 会议同意李建奎、刘长征、陶开良、周勇华、杜强胜、郭俊、赵士林为湖北航天电缆有限公司第五届董事会董事。因工作需要，王金麟不再担任公司董事及董事长职务，童志伟、陈德才不再担任公司董事职务。会议要求公司抓紧办理董事会成员调整的相关工商变更和备案工作。

2. 会议通过表决，选举李建奎为公司董事长。

3. 会议原则上通过了《湖北航天电缆有限公司 2021 年工作总结及 2022 年工作思路》的议案。会议要求公司继续调整市场结构，注重销售队伍的建设与培养，调整装备能力，以适应产能扩大需求。加强三项费用的管控，建立成本指标监控体系，强化风险意识。同时要制定“两金”压控目标，盘活资产，降低应收账款，从源头上控制呆死账发生，为努力完成全年各项经营目标任务打好基础。

4. 会议原则上通过了《湖北航天电缆有限公司 2020 年度未分配利润分配方案》的议案。会议要求公司按照航天电工公司的要求，以及董事会决定，按时足额按利润分配额度交纳到指定账户。

5. 会议原则上通过关于《湖北航天电缆有限公司 2021 年度财务决算报告》的议案。会议要求公司按照会上提出的意见和建议修改后报航天电工。

6. 会议原则上通过关于《湖北航天电缆有限公司 2022 年度财务预算报告》的议案。会议要求公司按照会上提出的意见和建议修改后报航天电工。会议强调公司要加强预算管理，严格落实和执行年度预算，努力将各项费用控制在预算范围内。

7. 会议原则上通过关于《湖北航天电缆有限公司 2022 年军品销售考核办法》的议案。会议要求公司按照会上提出的意见和建议修改后报航天电工。

8. 会议通过了关于《湖北航天电缆有限公司组织机构调整》的议案。

9. 会议通过了关于《湖北航天电缆有限公司 2022 年管辅人员优化方案》的议案。

10. 会议原则上通过关于修订《湖北航天电缆有限公司薪酬管理办法》的议案。会议强调公司要做好个人特别奖的评选把关工作。

11. 会议原则上通过关于《湖北航天电缆有限公司新购一台 18 盘精密笼绞成缆设备》的议案。会议要求公司按照会上提出的意见和建议进一步修改完善项目可行性研究报告内容，形成正式红头文件上报航天电工办公会审议。

12. 会议通过了关于《湖北航天电缆有限公司特缆车间中压设备区域厂房设施升级改造项目》的议案。会议要求公司按照航天电工相关规定报批。

13. 会议原则上通过关于湖北航天章程修正的议案。会议要求公司按照会上提出的意见和建议修改后报航天电工，并做好相关工商变更和备案工作。



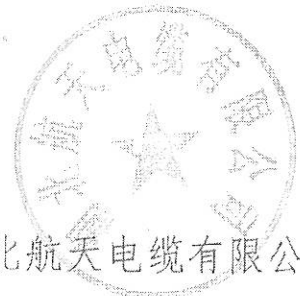
14. 会议原则上通过关于修订《湖北航天电缆有限公司董事会议事规则》、《湖北航天电缆有限公司总经理办公会议事规则》等 2 项议案。会议要求公司按照会上提出的意见和建议修改完善后报航天电工，并做好相关记录及备案工作。

15. 会议未通过关于《湖北航天电缆有限公司报废处置 45 台生产及实验设备》的议案。会议认为，应对报废设备再利用价值重新评估，分类别分批次处置，建议会后重新研究报废方案。

16. 会议原则上通过关于团城山老厂区土地及房产处置、武汉国贸新都房产处置、江苏省淮安市洪泽区科技产业园房产处置等 3 项议案。会议认为，考虑到公司当前面临的资金压力，按照盘活资产的总体思想，同意上述资产处置议案，并要求公司遵照上级公司资产处置相关规定，按照会上提出的意见和建议修改完善方案后，履行报批流程。

董事签名：

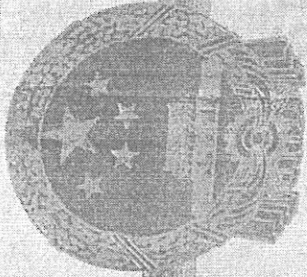
赵力 张华
陈强 张云



湖北航天电缆有限公司

董 事 会

2022 年 1 月 11 日



统一社会信用代码

914202007674309891

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可管理信息。

名称 湖北航天电缆有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 陶开良

经营范围

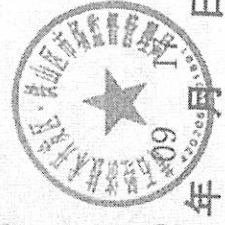
电线电缆、电线电缆用绝缘材料、护套材料、辅助材料、线缆附件的研发设计、生产制造、加工、销售及进出口贸易（国家限定公司经营和国家禁止进出口商品除外）；光伏组件及太阳能系统工程的生产、销售及维护；房屋出租；与公司产品相关的技术转让和技术咨询。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

注册资本 壹亿伍仟万圆整

成立日期 2004年12月09日

营业期限 2004年12月09日至2034年12月09日

住所 湖北省黄石市金山大道198号



登记机关 2020年 月 日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

苏 (2019) 洪泽区 不动产权第 0006743

权利人 湖北航天电缆有限公司

共有情况 单独所有

坐落 洪泽区高新科技产业园A13幢

不动产单元号 320829 100221 GB00074 F00010001

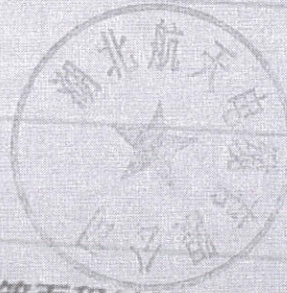
权利类型 国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质 出让/其它

用途 工业用地/工业

面积 共有宗地面积8127.72m²/房屋建筑面积11967.50m²

使用期限 国有建设用地使用权 2060年11月23日止



权利其他状况

独用土地使用权面积:8127.72m²
项目名称:湖北航天电缆有限公司A13幢,建筑面积:11967.5,总层数:5

权利人

湖北航天电缆有限公司

共有情况

单独所有

坐落

洪泽区高新技术产业园A12幢

不动产单元号

320829 100721 0800073 F00010001

权利类型

国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质

出让/其它

用途

工业用地/工业

面积

共有宗地面积5717.50m²/房屋建筑面积10976.69m²

使用期限

国有建设用地使用权 2060年11月23日止



委托方承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司:

因房地产转让事宜,湖北航天电缆有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的江苏淮安洪泽区高新科技产业园 A12 幢、13 幢建筑面积共计 22944.19 平方米及所占用的土地使用权面积共计 13845.22 平方米进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任:

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定,并已经得到批准;
2. 所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法;
3. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致,不重复、不遗漏;
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确,出具的资产权属证明文件合法、有效;
5. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项,对其披露及时、完整;
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业;
7. 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

资产评估师承诺函

湖北航天电缆有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施转让房地产所涉及的江苏省淮安市洪泽区高新科技产业园 A12、A13 两幢工业厂房及土地使用权，以 2022 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：李文彪



资产评估师签名：李超鹏



2022 年 12 月 31 日

情况说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资[2017]26号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资（2017）26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

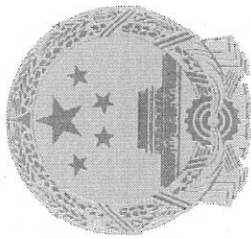
- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。

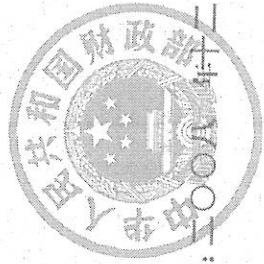




证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京

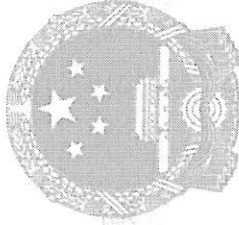
中企华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100011004

发证时间：二〇〇八年十二月

序列号：000026



营业执照

统一社会信用代码

91110101633784423X



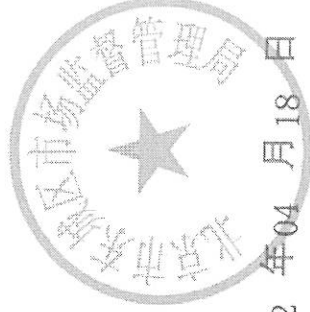
扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本)(3-1)

名称 北京中企华资产评估有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 权忠光
 经营范围 探矿权和采矿权评估;从事各类矿产评估或咨询;其他资产评估;资产评估项目劳务服务;资产评估、市场调查、市场所需的其他信息咨询服务;依法开展经营活动;法律、行政法规、国务院部门规章和规范性文件规定禁止和限制类项目的经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

注册资本 1100万元
 成立日期 1996年12月16日
 营业期限 1996年12月16日至 2046年12月15日
 住所 北京市东城区青龙胡同35号

登记机关



2022年04月18日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李超鹏

性别：男

登记编号：42160004

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司湖北分公司

初次执业登记日期：2016-09-20

年检信息：通过（2022-04-29）

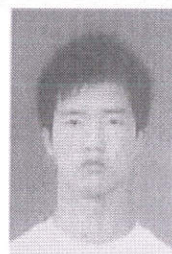
所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-05-13



(扫描二维码，查询评估师信息)



资产评估师职业资格证书 登记卡

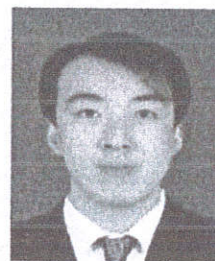
(评估机构人员)

姓名：李文彪

性别：男

登记编号：11090048

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司



初次执业登记日期：2009-09-04

年检信息：通过（2022-06-24）



(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：2022-06-29

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>

合同编号：PG20221100763000

资产评估委托合同

委托人（甲方）：湖北航天电缆有限公司

受托人（乙方）：北京中企华资产评估有限责任公司

签订地点：湖北武汉

签订时间：2022年4月11日



甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确双方的权利和义务，经双方协商同意签订本合同。

一、评估目的：

湖北航天电缆有限公司拟将部分自有产权物业对外转让，为此，需对拟转让资产的价值进行评估，为上述经济行为提供经济参考依据。

二、评估对象和评估范围：

评估对象是湖北航天电缆有限公司拟对外转让3处自有产权物业的价值。

评估范围是湖北航天电缆有限公司申报评估的拟对外转让的自有3处产权物业，具体包括其中一处位于武汉国贸新都房地产、一处位于江苏省淮安市洪泽区科技产业园、剩下一处位于黄石市团城山老厂区共3处自有产权房屋。具体明细清单见申报表（详表附后）。

三、评估基准日：2022年3月31日。

四、资产评估报告使用范围：

1、资产评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

2、甲方及其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规的规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。甲方或其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其专业人员不承担责任。

3、甲方及其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经甲方书面许可，乙方及其专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得乙方同意，甲方及其他资产评估报告使用人不得将资产评估报告的内容摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、资产评估报告提交期限和方式：

1、提交期限：自甲方和其他相关当事人完全、如实地提供乙方评估所需所有资料后，于20个工作日内完成。

2、提交方式：资产评估报告的电子版及纸质版四份，邮寄或送达给甲方。

六、评估服务费：

1、甲方须向乙方支付评估服务费，含增值税计人民币6.90万元（人民币大写：陆万玖仟元整）。

2、上述评估服务费包含乙方评估工作中必要的交通、食宿等工作条件或费用。

3、本合同签订生效后（评估人员正式评估前），甲方须先付评估服务费总额的50%（计3.45万元），乙方提供评估初稿给甲方，甲方须支付评估服务费总额的40%（计2.76万元），余下的10%（计0.69万元）在乙方提交资产评估报告后十日内一次付清。每逾期一天，按应付未付评估服务费总额的千分之二向乙方支付逾期违约金。

4、若评估范围或评估基准日发生变化，双方应签订补充协议或重新签订资产评估委托合同，评估服务费另议。

5、非乙方原因造成评估业务中止，甲方应按乙方已完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务，如乙方已经履行现场勘察并提交评估报告初稿（含电子版）的甲方需支付全部评估费用。

6、甲方所支付的评估服务费中包含乙方利用自主开发的云数据库系统、评估工具软件、底稿系统软件和项目管理系统等高新技术手段提供高效服务的费用。

7、评估服务费的支付方式为转账汇款、转账支票或者银行承兑汇票等，乙方不接受现金形式的支付方式。

8、乙方可接受的支付币种为人民币，也可以为等值外币，支付外币时应按乙方提供的外币收款账户信息支付。

9、乙方收款账户信息：

人民币收款账户信息

公司全称：	北京中企华资产评估有限责任公司
开户银行：	中信银行北京东大桥支行
银行行号：	302100011163
银行账号：	8110701013201240535

外币（跨境人民币）收款账户信息

RECEIVER'S BANK:	CHINA CITIC BANK H.O.GENERAL BANKING, BEIJING, CHINA
---------------------	---

SWIFT CODE: CIBKCNBJ100
BENEFICIARY
NAME: CHINA ENTERPRISE APPRAISALS CO., LTD.
ACCOUNT NO.: 8110701013201240535

七、关于发票的特别约定:

- 1、乙方在收到甲方支付的评估服务费五个工作日内为甲方开具正式发票。
- 2、发票上的购买方应与评估服务费支付方一致，若评估服务费支付方、支付金额等发生变化的，应签订补充协议另行约定，并及时更换发票。

八、双方权利和义务:

1、甲方和其他相关当事人须向乙方提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性；甲方和其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供资产评估业务所需资料的，乙方有权拒绝履行本合同。

2、甲方应当为乙方及其专业人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方及其专业人员与相关当事人之间的协调。

3、甲方应当按照本合同第四条的约定恰当使用资产评估报告。

4、乙方有责任按照本合同的约定按时按质完成资产评估工作。

5、乙方及其专业人员应当遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

双方如不履行上述义务，视为违约。

九、双方违约责任:

1、甲方拒绝或未按期向乙方支付评估服务费，乙方有权停止工作或不向甲方提供资产评估报告。

2、甲方未同乙方协商而擅自变更或解除本合同，不得索要已支付给乙方的款项，乙方有权要求甲方按照已完成的评估工作量支付相应的评估服务费。

3、乙方未同甲方协商擅自变更或解除本合同，应全额返回甲方已支付的评估服务费用，但本合同第十条第2款和第3款所列情形除外。

4、甲方未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不

真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任。

十、双方争议解决及其他：

1、本合同经双方协商一致可以中止或解除。

2、因甲方和其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响，乙方无法履行本合同时，乙方可以单方解除本合同，甲方应根据乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

3、甲方要求乙方出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除本合同，甲方仍需按照乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同未明确的内容或未尽事宜由双方协商，协商达成一致后以纸质形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、因本合同产生的争议由双方协商解决，协商不成时，应向甲方所在地人民法院起诉。

6、本合同经双方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

7、本合同正本一式三份，甲方两份，乙方一份，具有同等法律效力。

8、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由双方协商解决。

9、本合同中“甲方代表”、“乙方代表”特指合同当事人双方企业法定代表人或法定代表人的授权人。

(本页无正文，为资产评估委托合同的盖章页)

甲方(盖章): 湖北航天电缆有限公司

乙方(盖章): 北京中企华资产评估
有限责任公司

甲方代表(签字): 


乙方代表(签字): 


地址: 湖北省黄石市金山大道198号

地址: 北京市朝阳区工体东路18号
中复大厦三层

邮编: 443000

邮编: 100020

联系人:

联系人:

电话: 0717-6427083

电话: 010-65881818

传真:

传真: 010-65882651

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年03月31日

表1

被评估单位：湖北航天电缆有限公司

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	0.00	0.00	0.00	
非流动资产	2,954.29	2,508.24	-446.05	-15.10
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	2,954.29	2,304.72	-649.57	-21.99
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	203.52	203.52	
其中：土地使用权	0.00	203.52	203.52	
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	2,954.29	2,508.24	-446.05	-15.10

评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司



固定资产评估汇总表

评估基准日：2022年03月31日

表4-8

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	29,542,872.00	29,542,872.00	0.00	28,809,000.00	23,047,200.00	-733,872.00	-6,495,672.00	-2.48	-21.99
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	29,542,872.00	29,542,872.00	0.00	28,809,000.00	23,047,200.00	-733,872.00	-6,495,672.00	-2.48	-21.99
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-4	固定资产-井巷工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	设备类合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-5	固定资产-机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-6	固定资产-车辆	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-7	固定资产-电子设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-8	固定资产-土地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-9	固定资产-船舶	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	同定资产合计	29,542,872.00	29,542,872.00	0.00	28,809,000.00	23,047,200.00	-733,872.00	-6,495,672.00	-2.48	-21.99
	减：固定资产减值准备		0.00				0.00	0.00		
	固定资产净额	29,542,872.00	29,542,872.00		28,809,000.00	23,047,200.00	-733,872.00	-6,495,672.00	-2.48	-21.99

评估人员：姜国蓉

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2022年03月31日

表4-8-1

金额单位：人民币元

被评估单位：湖北航天电缆有限公司

序号	不动产证号	产权证权利	建筑物名称	用途	详细地址	结构	层数	层高(米)	资产状况	建筑面积(m²)	建成年月	折旧年限(年)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m²)	备注														
													原值	净值	原值	成新率%																	
1	苏(2019)洪泽区不动产权第0006742号	湖北航天电缆有限公司	工业厂房	工业	洪泽区高新科技产业园A12幢	钢混	5	3.00	正常	10,976.69	2012/4/30	50.00	14,133,553.97	14,133,553.97	13,782,500.00	80.00	11,026,000.00	-21.99	1255.62	案例													
2	苏(2019)洪泽区不动产权第0006743号	湖北航天电缆有限公司	工业厂房	工业	洪泽区高新科技产业园A13幢	钢混	5	3.00	正常	11,967.50	2012/4/30	50.00	15,409,318.03	15,409,318.03	15,026,500.00	80.00	12,021,200.00	-21.99	1255.61														
3																																	
4																																	
5																																	
6																																	
7																																	
8																																	
9																																	
10																																	
11																																	
12																																	
13																																	
14																																	
15																																	
16																																	
17																																	
													房屋建筑物合计																				
													减：房屋建筑物减值准备																				
													房屋建筑物净额																				
													29,542,872.00	29,542,872.00	28,809,000.00																		
													0.00																				
													22,944.19																				
													29,542,872.00	29,542,872.00	28,809,000.00																		

被评估单位填表人：周晟
填表日期：2022年4月12日

评估人员：姜国蓉

