

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

航天电工集团有限公司拟对航天瑞奇电缆有限公司
增资涉及的部分资产项目
资产评估报告

信资评报字（2022）第 A10169 号



上海立信资产评估有限公司

2022 年 12 月 20 日

目 录

声 明	- 1 -
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概况	- 5 -
二、评估目的	- 6 -
三、评估对象和评估范围	- 6 -
四、价值类型	- 8 -
五、评估基准日	- 8 -
六、评估依据	- 8 -
七、评估方法	- 11 -
八、评估程序实施过程和情况	- 11 -
九、评估假设	- 16 -
十、评估结论	- 17 -
十一、特别事项说明	- 18 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 20 -
十三、资产评估报告日	- 21 -
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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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为评估对象可实现价格的保证。

（五）本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。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产的详细清单由委托人和产权持有单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）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。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。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托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。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

航天电工集团有限公司拟对航天瑞奇电缆有限公司 增资涉及的部分资产项目 资产评估报告

摘要

信资评报字（2022）第 A10169 号

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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受航天电工集团有限公司的委托，按照有关法律、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，对航天电工集团有限公司拟对航天瑞奇电缆有限公司增资涉及的部分资产在 2022 年 6 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：

评估对象及评估范围：本次评估对象为航天电工集团有限公司拟对航天瑞奇电缆有限公司增资涉及的部分资产。评估范围为航天电工集团有限公司持有的 6 项房屋建筑物类资产及 54 项电子设备。具体类型与账面金额如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
固定资产-房屋建筑物	75,850,977.13	73,689,242.30
固定资产-电子设备	534,548.90	382,202.76
固定资产合计	76,385,526.03	74,071,445.06

以上账面数据未经审计。

评估基准日：2022 年 6 月 30 日

评估目的：对航天电工集团有限公司持有的部分资产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为航天电工集团有限公司拟对航天瑞奇电缆有限公司增资提供价值参考依据。

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经成本法评估，航天电工集团有限公司的委估资产在评估基准日 2022 年 6 月 30 日评估值为人民币 8,021.11 万元，大写人民币捌仟零贰拾壹万壹仟壹佰元整。

评估结果如下表所示：

评估结果汇总表

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
1 房屋建筑物类	7,368.92	7,991.65	622.73	8.45
2 设备类	38.22	29.46	-8.76	-22.92
合计	7,407.14	8,021.11	613.97	8.29

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

(1) 本次评估结果为不含增值税价值，增值税金额为 726.54 万元。

(2) 纳入评估范围内的房屋建筑物中的 4 号厂房工艺调整增加设备配套设施改造、科研综合楼会议室改造装修等、4 号厂房交联楼加固对应的 4 号厂房和科研综合楼房屋、以及 1、2 号厂房所占用的土地使用权已于 2019 年 4 月增资入航天瑞奇电缆有限公司。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

航天电工集团有限公司拟对航天瑞奇电缆有限公司 增资涉及的部分资产项目

资产评估报告

正文

信资评报字（2022）第 A10169 号

航天电工集团有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，对贵公司拟对航天瑞奇电缆有限公司增资涉及的部分资产在 2022 年 6 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概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

企业名称：航天电工集团有限公司

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：武汉市硚口区硚口路 162 号葛洲坝国际中心 17 楼

法定代表人：王金麟

注册资本：63762.981879 万元人民币

实缴资本：63762.981879 万元人民币

统一社会信用代码：91420100744768688R

营业期限：2002-12-26 至无固定期限

经营范围：许可项目：电线、电缆制造；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：电力行业高效节能技术

研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；光缆制造；光缆销售；电工机械专用设备制造；电气设备销售；润滑油加工、制造（不含危险化学品）；润滑油销售；非居住房地产租赁；机械设备租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

截止评估基准日 2022 年 6 月 30 日航天电工集团有限公司股权结构如下所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
航天时代电子技术股份有限公司	63762.981879	100.00%	63762.981879	100.00%
合计	63762.981879	100.00%	63762.981879	100.00%

（二）委托人与产权持有单位的关系

本次评估的委托人暨产权持有单位均为航天电工集团有限公司。

（三）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

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共同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

本次评估的目的是对航天电工集团有限公司持有的部分资产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为航天电工集团有限公司拟对航天瑞奇电缆有限公司增资提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件为：

航天电工集团有限公司 2022 年 6 月 1 日《总经理办公会议纪要》（航电办〔2022〕123 号）。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为航天电工集团有限公司拟对航天瑞奇电缆有限公司增资涉及的部分资产。评估范围为航天电工集团有限公司持有的 6 项房屋

建筑物类资产及 54 项电子设备。具体类型与账面金额如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
固定资产-房屋建筑物	75,850,977.13	73,689,242.30
固定资产-电子设备	534,548.90	382,202.76
固定资产合计	76,385,526.03	74,071,445.06

以上账面数据未经审计。委估资产具体情况如下：

1、房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产账面原值 75,850,977.13 元，账面净值 73,689,242.30 元，未计提减值准备。纳入评估范围内的房屋建筑物类资产共 6 项，包括 2 项厂房、3 项装修改造费用及 1 项绿化工程；其中 2 项厂房为 1、2 号厂房，建成于 2019 年 6 月，分别为钢架结构、框架结构，均位于武汉市经济开发区；均已办理不动产权证书，权证编号为鄂（2021）武汉市经开不动产权第 0006933 号，证载面积分别为 11,374.88 m²、25,462.79 m²，证载权利人为航天电工集团有限公司。所占用土地使用权为出让取得，已办理不动产权证，证载用途为工业用地，共有宗地面积为 132,780.93 m²，使用期限至 2060 年 01 月 11 日止。3 项装修改造费用对应的 4 号厂房和科研综合楼房屋及本次委估房屋所占用土地使用权均已于 2019 年 4 月增资入航天瑞奇电缆有限公司。

经清查，委估房屋建筑物均存在，并且面积与证载相符，截止评估基准日维护保养情况较好，均能正常使用。

2、电子设备

电子设备账面原值 534,548.90 元，账面净值 382,202.76 元，共计 54 项，主要为航天电工集团有限公司新基地建设项目二期会议室相关设备，包括控制发送盒、电视机、图像拼接处理设备、音箱、功放、调音设备、话筒、LED 显示屏等设备。

经清查，委估设备购置启用日期为 2018 年 11 月，由于项目验收流程

原因，于 2020 年 12 月转固并开始计提折旧，截至评估基准日，委估设备均正常使用。

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。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人与相关当事方根据评估目的协商确定的，主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

六、评估依据

（一）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 13 届全国人大常委会第六次会议修正）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过）；

4. 《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)；

5. 《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 12 号)；

6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 732 号)；

7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号)；

8. 《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)；

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

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

12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号)；

13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年国务院令第 691 号)；

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

15. 《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)；

16. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；

17. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；

18. 其他有关法规和规定。

(二) 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——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]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. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
15. 《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号）；
16. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）行为依据

航天电工集团有限公司2022年6月1日《总经理办公会议纪要》（航电办〔2022〕123号）。

（四）产权依据

1. 营业执照；
2. 不动产权证；
3. 其他产权证明资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；

2. 建设工程造价管理站公布的材料价格信息；
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. 湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表(2018)；
5. 工程量清单项目设置规则（2013-湖北）18 定额；
6. 《湖北省住房和城乡建设厅关于调整湖北省建设工程计价依据的通知》（鄂建办〔2019〕93号）；
7. 《武汉市工程造价信息》（2022年6月份）；
8. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
9. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
10. 评估人员现场勘察记录；
11. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法适用性分析

评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和成本法。

市场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。

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。

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。

不同评估方法反映评估对象价值的角度存在差别，满足评估业务特点和实施条件的程度不尽相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的和价值类型、评估对象、评估方法的适用条件、评估方法应用所依赖数据的数量和质量等多种因素。本次评估方法适用性分析如下：

本报告评估范围内的资产为产权持有单位的一部分资产，不具有单独获利能力，本次评估不采用收益法；评估基准日附近相关资产的交易案例较少，所以相关可靠准确的可比交易案例很难取得，故本次评估不采用市场法；本报告被评估资产以原地持续续用为前提，且成本法运用中评估各项资产所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，故可以采用成本法进行评估。

（二）评估方法简介

1. 房屋建筑物类资产的评估

本次评估所涉及的房屋建筑物主要用途为生产用房，依据资产用途及特点结合评估人员收集的资料，本次对于委估房屋建筑物采用成本法进行评估。

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除各项贬值，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。基本公式如下：

评估价值=重置全价×综合成新率

重置全价=建安成本+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

（1）重置全价的确定

重置全价，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用之和。

根据产权持有单位房屋建筑物具体情况，在各种结构中选出典型工程，收集工程相关资料，然后套用《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)》、《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表(2018)》、《工程量清单项目设置规则（2013-湖北）18 定额》、《湖北省住房和城乡建设厅关于调整湖北省建设工程计价依据的通知》（鄂建办〔2019〕93号），并依据《武汉市工程造价信息》（2022年6月份）进行人工、材料价差调整，以及现场勘查资料，分别确定其在评估

基准日的建筑、装饰及安装工程定额直接费用，然后依据建筑工程造价取费程序计算合理措施项目费用及间接费，计算得出评估对象的土建工程造价、安装工程造价和装饰工程造价。

对于小型房屋建筑物的重置成本单价测算，利用当地同类结构相似房屋建筑物评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

(2) 建筑面积的确定

建筑面积根据不动产权证的记载确定。

(3) 成新率的确定

采用年限法成新率与打分法成新率加权平均后得到委估房屋建筑物的综合成新率。其中：对于使用、维护、保养情况正常、价值量小或无法直接现场勘察（如隐蔽工程等）的建筑物或构筑物采用年限法成新率。

□年限法成新率

计算公式：

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

已使用年限：根据房屋建造日期，计算得出已使用年限。

规定使用年限：按有关部门关于建筑物规定经济使用年限标准，确定经济使用年限。

□打分法成新率

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考指标、评分标准，根据现场勘查打分确定。计算公式：

成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

□综合成新率的确定

综合成新率采用加权平均法，一般年限法权数取 0.4，打分法权数取 0.6。则综合成新率公式为：

成新率 = (年限法成新率 × 0.4 + 打分法成新率 × 0.6)

(4) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2. 设备类资产的评估

本次委估设备原地续用，成本法评估公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1) 电子设备重置全价的确定

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上门安装调试服务，通常购买价之外，没有其他费用。因此，购买价即为重置全价。

根据当地市场信息及设备生产厂家等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备的市场价格。

则其重置全价（含税）=购置价(含税)

重置全价（不含税）=购置价(含税)/1.13

(2) 综合成新率的确定

电子设备综合成新率直接采用年限法确定

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限) / 经济寿命年限)×100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价（不含税）×成新率

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

- (1) 准备培训材料及拟定评估方案；
- (2) 组建评估队伍及工作组织方案；
- (3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由产权持有单位提供委估资产明细表及相关财务数据。评估工作开展以后，由产权持有单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了产权持有单位有关人员对企业的情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

本公司评估人员根据评估计划的安排，明确各专业负责人及清查工作分工，开展对产权持有单位的现场清查工作。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请产权持有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。

根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（产权持有单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 资产原地续用假设

即假定产权持有单位委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2. 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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

2. 本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

3. 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的国内有效价格为依据。

4. 利率、汇率保持为目前的水平,无重大变化。

5. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

根据资产评估的要求,认定这些假设在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化,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

(一) 评估结论

经成本法评估,航天电工集团有限公司的委估资产在评估基准日2022年6月30日评估值为人民币8,021.11万元,评估增值613.97万元,增值率8.29%。

评估结果汇总表

评估基准日:2022年6月30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
1	房屋建筑物类	7,368.92	7,991.65	622.73	8.45
2	设备类	38.22	29.46	-8.76	-22.92
合计		7,407.14	8,021.11	613.97	8.29

上述评估结果为不含增值税价值。

(二) 评估增减值原因分析如下:

1、房屋建筑物类资产评估增减值原因如下:

由于房屋建筑物重置成本的人工费、建筑材料的价格均有不同程度的上涨,致使房屋建筑物重置成本上升,从而导致评估原值增值;且委估房屋建筑物的企业会计折旧年限短于资产评估时建筑物所采用的经济耐用年限,从而导致评估净值增值。

2、设备类资产评估增减值原因如下:

电子设备原值减值的主要原因是电子设备更新换代较快,部分设备在

评估基准日的购置价有一定下降导致重置成本降低；电子设备净值减值的主要原因是委估设备购置启用日期为 2018 年 11 月，由于项目验收流程原因，于 2020 年 12 月转固并开始计提折旧，折旧年限较短，本次评估按其启用日期确定成新率，致使成新率较低，导致评估净值减值。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

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。委托人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

本次资产评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（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情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

(七) 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

本次资产评估对应的经济行为中,我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(八) 被评估资产是否存在担保、租赁及或有负债(或有资产)

评估师通过现场调查,未发现委估资产存在担保、租赁及或有负债(或有资产)等事项。基于资产评估师核查手段的局限性,我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本次评估结果为不含增值税价值,增值税金额为 726.54 万元。

2. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

3. 纳入评估范围内的房屋建筑物中的 4 号厂房工艺调整增加设备配套设施改造、科研综合楼会议室改造装修等、4 号厂房交联楼加固对应的 4 号厂房和科研综合楼房屋、以及 1、2 号厂房所占用的土地使用权已于 2019 年 4 月增资入航天瑞奇电缆有限公司。

4. 本报告所称“评估价值”,是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下,根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值,没有考虑企业已存在或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评估价值的影响;同时,本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

5. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料,委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供,产权持有单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产

评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估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。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

6. 企业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悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8. 在评估基准日以后的评估结论有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

2. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

3. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本

报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,在未征得对方的许可前,本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

十三、资产评估报告日

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 2022 年 12 月 20 日。

(本页系信资评报字(2022)第 A10169 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦

资产评估师：李俭

资产评估师：申华芳

2022 年 12 月 20 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

附件

(除特别注明的以外, 以下均为复印件)

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托人暨产权持有单位法人营业执照
- 三、企业不动产权证书
- 四、委托人暨产权持有单位承诺函(原件)
- 五、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 六、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 七、资产评估师资格证明文件
- 八、资产评估委托合同
- 九、资产评估汇总表或者明细表
- 十、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见报告书正文十、评估结论)