

共壹册 第壹册

湘潭电机股份有限公司拟非公开发行股  
票购买湘电集团有限公司的军工设备等  
资产项目

# 资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 424 号



北京中同华资产评估有限公司  
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2016 年 6 月 13 日

地址：北京东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

**湘潭电机股份有限公司拟非公开发行股票  
购买湘电集团有限公司的军工设备等资产项目  
资产评估报告书目录**

注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	2
资产评估报告书 .....	4
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	16
十一、特别事项说明 .....	17
十二、评估报告使用限制说明 .....	17
十三、评估报告日 .....	18
资产评估报告书附件 .....	20

## 湘潭电机股份有限公司拟非公开发行股票 购买湘电集团有限公司的军工设备等资产项目

### 注册资产评估师声明

#### 湘潭电机股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟非公开发行股票购买湘电集团有限公司军工设备等资产于评估基准日2015年10月31日的市场价值进行评估，并作如下声明：

1.我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2.评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；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方和相关当事方的责任。

3.我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4.我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5.我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

# 湘潭电机股份有限公司拟非公开发行股票 购买湘电集团有限公司的军工设备等资产项目 资产评估报告书摘要

中同华评报字（2016）第 424 号

## 湘潭电机股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以资产的现状利用和公开市场为前提，采用与各类资产相适应的方法对贵公司拟非公开发行股票购买湘电集团有限公司（以下简称：湘电集团）的军工设备等资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为湘电集团的军工设备等资产的市场价值，评估范围是湘电集团申报的军工设备等资产，包括设备、房屋建筑物、土地使用权及相关软件，评估基准日为2015年10月31日，价值类型为市场价值。

湘电集团的军工设备等资产在评估基准日市场价值的最终评估结论如下：

### 资产评估结果汇总表

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
固定资产-房屋建筑物类	1	5,873.27	5,530.79	-342.47	-5.83
固定资产-设备类	2	10,742.63	11,581.37	838.74	7.81
其中：军工设备	3	10,712.23	11,546.26	834.03	7.79
民用设备	4	30.40	35.11	4.71	15.50
无形资产-土地使用权	5	2,725.85	2,710.92	-14.93	-0.55
无形资产-其他无形资产	6	0.00	56.46	56.46	
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>19,341.75</b>	<b>19,879.54</b>	<b>537.79</b>	<b>2.78</b>

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在资产现状利用前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.微特电机厂房、微特扩大机厂房在本次评估范围内，但其所占土地的使用权在湘电股份 2014 年非公开发行股份时已由湘电集团投入湘潭电机股份有限公司，并于 2015 年 1 月办理了土地使用权过户手续，新的国有土地使用证号为湘国用（2015）第 001 号，土地使用权人为湘电股份。该土地使用权不在本次评估范围内。

3. 委估宗地 1 系从湘国用（2014）第 048 号国有土地使用证记载面积 426,233.85 m<sup>2</sup>地块中划出的一部分，至评估基准日尚未单独办理土地使用证，面积 45,880.04 m<sup>2</sup>系依据湘潭市国土资源测绘院出具的 2-2-2-1-18 宗地图确定；2015 年 12 月 3 日，因湘电股份军工项目扩建需要，直接以湘潭电机股份有限公司名义办理了“湘国用（2015）第 024 号”国有土地使用证，同时宗地 2 也过户到湘潭电机股份有限公司名下（国有土地使用证号为湘国用（2015）第 023 号）。

4. 评估现场勘查日，列入评估范围内的保卫处办公楼、武装部炮库、安技处车库、动能办公楼、动能库房、新模具库房等 6 栋房屋因湘电股份军工项目建设需要正在进行改扩建；本次评估采用 2015 年 6 月现场勘查数据。

5. 由于军工设备生产免税产品，其增值税进项税额不允许抵扣，故固定资产-设备类中的军工设备资产评估的重置全价包含增值税。军工设备系根据军工项目立项文件确定，并由产权持有单位在评估申报表上确认。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

# 湘潭电机股份有限公司拟非公开发行股票 购买湘电集团有限公司军工设备等资产项目 资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 424 号

## 湘潭电机股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以资产的现状利用和公开市场为前提，采用与各类资产相适应的方法，对贵公司拟非公开发行股票购买湘电集团有限公司的军工设备等资产在评估基准日2015年10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、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为湘潭电机股份有限公司，产权持有单位为湘电集团有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为国有资产监督管理机构及法律法规规定的使用者。

#### （一）委托方概况

##### 1. 注册登记情况

名称：湘潭电机股份有限公司（以下简称“湘电股份”）

统一社会信用代码：914303007170467196

类型：股份有限公司（上市）

住所：湖南省湘潭市下摄司街 302 号

法定代表人：柳秀导

注册资本：人民币柒亿肆仟叁佰肆拾万伍仟壹佰柒拾陆元整

实收资本：人民币柒亿肆仟叁佰肆拾万伍仟壹佰柒拾陆元整

成立日期：1999 年 12 月 26 日

营业期限：长期

经营范围：生产、销售发电机、交直流电动机、特种电机、轨道交通车辆牵引控

制系统、电气成套设备；变压器、互感器、混合动力汽车、风力和太阳能发电成套设备；废旧物资和设备的回收处置；委托收集和处置危险废弃物、金属切屑液、危化品。

## 2.公司概况

湘电股份系 1999 年 12 月 26 日由湘潭电机集团有限公司作为主要发起人，以其全部主要业务和主要的生产经营性资产作为出资，联合其他六家发起人以现金及债权出资，以发起方式设立的股份有限公司，注册资本为 12,000 万元。于 2002 年 6 月 25 日，湘电股份获准发行 7,500 万股 A 股，并于 2002 年 7 月 18 日在上海证券交易所上市。经过 2006 年 10 月的定向增发、2010 年 8 月向境内原投资者配股、2011 年 5 月的资本公积转增股本、2015 年 2 月定向增发，截至 2015 年 10 月 31 日，湘电股份总股本为 743,405,176 股，其中无限售条件流通股 608,484,542 股，有限售条件流通股 134,920,634 股。

湘电股份及其子公司主要从事大中型交直流电机、风力发电系统（风力发电设备整机及零部件）、水泵及配套产品、城市轨道交通车辆电气成套牵引系统等产品的生产和销售。

### （二）产权持有单位概况

#### 1.注册登记情况

名称：湘电集团有限公司（以下简称“湘电集团”）

注册号：430300000000555

类型：国有独资有限责任公司

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

实收资本：人民币玖亿陆仟万元整

成立日期：1993 年 12 月 2 日

营业期限：长期

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）。

## 2. 公司概况

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。经过几十年的发展，湘电集团已经成为我国电工行业的骨干企业、国家重大技术装备的生产、研制基地、国防装备定点生产厂家，被誉为我国“电工产品的摇篮”。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成功上市。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。

湘电集团主要为我国国防、电力、能源、矿山、交通、化工、轻工、水利等建设事业服务，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在国内起主导作用，远销全国各地及26个国家和地区。

## 二、评估目的

根据2015年7月29日湖南省国资委《关于湘潭电机股份有限公司非公开发行股票有关问题的批复》（湘国资产权函〔2015〕90号）、2016年2月23日湘电股份第六届董事会第十一次会议决议和资产评估业务约定书，本评估报告的评估目的是为湘电股份拟非公开发行股票购买湘电集团的军工设备等资产提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的评估对象为湘电集团的军工设备等资产的市场价值，评估范围包括湘电集团于评估基准日2015年10月31日所拥有的军工设备、房屋建筑物、土地使用权等资产，各类资产账面值如下表（金额单位：人民币万元）：

项目名称	账面价值
固定资产-房屋建筑物类	5,873.27
固定资产-设备类	10,742.63
其中：军工设备	10,712.23
民用设备	30.40
无形资产-土地使用权	2,725.85



无形资产-其他无形资产	0.00
<b>资产总计</b>	<b>19,341.75</b>

具体评估范围以产权持有单位申报确认的评估明细表所列各项资产为准，委托评估的资产账面金额已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，并出具了“瑞华专审字[2015] 01370056 号”专项审计报告。

纳入本次评估范围的各项资产简介如下：

**房屋建筑物：**纳入本次评估范围的房屋 11 栋，建筑面积共 34433.76 平方米，构筑物 10 项，均座落于湘潭市岳塘区下摄司街道，除重型机加工总装试验厂房系 2009 年新建外，其他房屋建成时间较早，部分房屋有整修翻新，总体维护情况一般；生产厂房以钢结构、钢混排架结构为主，办公楼为砖混结构，仓库为砖木结构；所有房屋均办理了房屋所有权证。

**土地使用权：**纳入本次评估范围的土地使用权 2 宗，国有土地使用证记载面积共 50023.99 平方米；2 宗地均为出让工业用地，截至评估基准日剩余使用年期为 46.97 年；土地现状开发程度均为“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通天然气，红线内场地平整），地上建有房屋，目前容积率不高。

**设备：**湘电集团利用军用专项资金购置的主要设备包括数控镗铣床、数控重型卧式车床、进口动柱式立式加工中心、VPI 真空压力浸漆设备、进口卧式磁极绕线机、进口全自动绝缘包带机、进口数控线圈涨形机、中厚板校平机、数控超高压水射流切割机、直流陪试发电机及控制系统、喷漆烘烤箱、桥式起重机、电阻柜、逆变器和试验平板等大型设备，自筹资金购置的主要设备包括进口高速冲槽机、试验站改造项目等，设备在正常使用，维护保养正常。

**其他无形资产：**为外购的UG系统五轴CAM软件、三维CAD软件、ANSYS软件，其中第1项由加工设备配套使用，后2项为画图、分析软件，由研发部门使用。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估是为交易双方提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用现状利用前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

资产现状利用在本报告中是指被评估资产作为持续经营企业的生产要素，仍按其

现行用途在原地继续使用，并在可预见的未来不会发生重大改变。

## 五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2015年10月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2015年10月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1. 2015年7月29日湖南省国资委《关于湘潭电机股份有限公司非公开发行股票有关问题的批复》（湘国资产权函〔2015〕90号）；

2. 2016年2月23日湘电股份第六届董事会第十一次会议决议。

### （二）法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第8号《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日修订）；

2. 中华人民共和国主席令第5号《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日）；

3. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）；

4. 国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日）；

5. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号《企业国有产权对外投资管理暂行办法》（2003年12月31日）；

6. 国务院国有资产监督管理委员会关于《加强企业国有资产评估管理工作有关问题》的通知（国有资产监督管理委员会产权〔2006〕274号，2006年12月12日）；

7. 《中华人民共和国土地管理法》；

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

9. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

10. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

11. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）准则依据

12. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基

本准则》的通知（财企[2004]20号，2004年2月25日）；

13.中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号，2003年1月28日）；

14.中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等7项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日）；

15.中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218号，2008年11月28日）；

16.中国资产评估协会关于印发《评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2010]214号）；

17.中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知（中评协[2012]248号）；

18.财政部颁布的国内企业会计准则体系。

#### （四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 房屋所有权证；
3. 设备、软件的购置合同、发票等。

#### （五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
2. 《2015年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
3. 中华人民共和国国务院令第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；
4. 财政部、国家税务总局《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》（财税[2013]37号）；

5.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）及配套文件；

6.2015年第10期《湘潭建设造价》；

7.湖南省住房和城乡建设厅《关于发布2014年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价[2014]112号）；

8.湘潭市人民政府办公室《关于印发湘潭市建设工程项目报建综合收费规定的通知》（潭政办发〔2011〕4号）；

9.湖南省物价局 湖南省财政厅关于发布《湖南省建设系统收费管理暂行办法》的

通知（湘价费[2008]122号）；

10.国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；

11.国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号）；

12.湘潭市房屋重置价格标准及湘潭市类似房屋造价案例；

13.原城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》；

14.评估范围内主要建筑物工程结算资料；

15.湘潭市国土资源局网站公布的土地出让成交公告；

16.湘潭市人民政府《关于公布湘潭市城区土地定级与基准地价更新成果的通知》（潭政发〔2012〕23号）；

17.评估基准日有关存贷款利率、国债利率；

18.委托方和产权持有单位提供的有关资料；

19.评估人员通过现场勘查、市场调查、咨询及网上查询收集的有关资料。

#### （六）其他依据

1.委托方与中同华签订的《资产评估业务约定书》；

2.瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标的资产专项审计报告；

3.产权持有单位提供的各类《资产评估申报明细表》；

4.产权持有单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

资产评估的基本方法包括成本法、收益法和市场法。本次评估对象实际为单项资产，根据各类资产具体情况采用不同的方法进行评估。

各类资产的评估方法如下：

#### （一）固定资产-房屋建筑物类

评估对象为工业厂房及附属建筑物，难以找到市场成交案例，故不宜用市场法评估；同时由于不是标准厂房，其收益难以单独预测，不适用收益法评估；本次评估采用成本法，估算公式为：

评估净值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

## 1. 重置价值的确定

重置价值=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

建安工程造价：评估人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，分别采用以下两种方法确定建安工程费。

(1) 预决算调整法：预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定，或采用同一定额但时间较长，建筑材料等市场变化较大，则利用原决算工程量，或者进行适当修改后，套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

(2) 类比法：对于建成时间较早的建筑物，通过调查了解当地相关部门发布的建筑工程造价信息，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以其建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

前期及其他费用：主要包括勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费以及湖南省、湘潭市规定收取的建设工程相关费用等。

资金成本：资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率。评估时，假设资金均匀投入，计息期取正常工期的一半。

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×年利率×建设工期×1/2

## 2. 成新率的确定

成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取 40%，观察法权重取 60%。即：

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

### (1) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

### (2) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限) ×100%

## (二) 固定资产-设备类

根据被评估设备的特点, 确定采用重置成本法估算设备的价值, 即通过估算全新机器设备的更新重置成本, 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, 确定机器设备评估价值的方法。估算公式为:

评估价值=重置全价×成新率

### 1. 重置全价的确定

#### (1) 国产设备

重置全价的构成包括评估基准日购置价、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用、资金成本等, 另外, 根据中华人民共和国国务院令 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》规定, 对增值税一般纳税人销售应税产品, 为生产应税产品所购置的固定资产所含增值税进项税可抵扣; 军工设备系根据军工项目立项批复文件使用军用专项资金或小部分自筹资金购置, 因军品免税, 故不允许抵扣设备的增值税进项税。因此, 设备的重置全价计算公式如下:

重置全价=购置价(含税)+运杂费+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本(适用军工设备)

重置全价=购置价(含税)+运杂费+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税(适用民用设备)

1) 购置价: 对于国产设备, 仍在市场流通的设备直接按现行市场价格确定; 对于已经淘汰不再生产、流通的设备, 则采用类似设备与委估设备比较, 综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异, 分析确定。

2) 运杂费: 根据正常采购途径所需发生的运杂费用情况确定, 一般按设备含税购置价的 2~10% 计算; 超大、超重设备以及边远地区企业的运杂费率取上限或略高于上述费率; 对当地生产的设备, 运杂费率取 0.5-2%; 小型设备和办公电子设备则可以忽略不计。

3) 安装调试费: 对需要安装的机器设备, 根据设备种类、安装调试难易程度不同选取不同的安装费率, 一般取设备含税购置价的 1~30%。

4) 设备基础费: 对大、重型设备, 当其基础费未摊入厂房土建工程费时, 应在设备评估中予以考虑, 小型设备的基础费与安装调试费一并考虑。

5) 其他费用: 对形成整体生产能力的设备类资产进行评估时, 对生产设备, 通常

要计算工程建设其他费用，费用项目一般包括勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费、招投标费、联合试车费等，一般根据企业所处的行业和地域特点进行分析取值，有竣工决算的可以据实测算。

6) 资金成本：对大型设备以及军工项目，建设期超过半年，则可以计算资金成本，按均匀投入假设计算。

资金成本=(购置价+运杂费+设备基础费+安装费+其他费用)×合理工期(年)×同期贷款利率÷2

7) 可抵扣增值税：对增值税一般纳税人用于生产应税产品的设备计算。

可抵扣增值税=含税购置价/1.17×17%+运杂费/1.11×11%

(2) 进口设备：

进口设备全部用于免税军工产品生产，则进口增值税不允许抵扣，其重置全价计算公式如下：

重置全价=离岸价(FOB价)+国外运输费+保险费+关税+进口增值税+银行财务费+外贸手续费+商检费+国内运杂费+安装调试费+其他费用+基础费+资金成本

(注：到岸价(CIF价)=离岸价(FOB价)+国外运输费+运输保险费)

其中：

1) FOB价格：按评估基准日国际市场行情的离岸价格估算；

2) 国外运输费：按FOB价的1.5%-5%估算；

3) 运输保险费：按(FOB价+国外运输费)的0.4%估算；

4) 外汇汇率：按评估基准日国家外汇牌价估算(中间价)；

5) 进口关税：按评估基准日国家海关进出口关税税则估算；

6) 进口增值税：按评估基准日国家海关进口增值税税则估算；

7) 银行财务费：按CIF价的0.4%-3%估算；

8) 外贸手续费：按CIF价的1%-3%估算；

9) 国内运杂费：按CIF价的0.5%-6%估算；

10) 安装调试费：对需要安装的机器设备，根据设备种类、安装调试难易程度不同选取不同的安装费率，按(CIF价+进口环节税费)的1%-18%估算；

11) 设备基础费：对大、重型设备，当其基础费未摊入厂房土建工程费时，应在设备评估中予以考虑，小型设备的基础费与安装调试费一并考虑；

12) 其他费用：对形成整体生产能力的设备类资产进行评估时，对生产设备，通

常要计算工程建设其他费用，费用项目一般包括勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费、招投标费、联合试车费等，一般根据企业所处的行业和地域特点进行分析取值，有竣工决算的可以据实测算。

13) 资金成本：对军工项目计算资金成本，按均匀投入假设计算。

资金成本=[(CIF 价+进口环节税费+安装调试费+其他费用+设备基础费)×合理工期(年)×同期贷款利率]÷2

## 2. 成新率的确定

1) 主要机器设备，采用综合成新率的方法，

综合成新率=年限成新率×权重 40%+现场勘察成新率×权重 60%

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对逾龄设备或存在大修周期设备，则按尚可使用年限的计算公式计算

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

或直接根据现场勘察成新率确定。

现场勘察成新率是评估人员对委估设备进行现场勘察，对其主要价值组成部分设定权重并对各组成部分的状况进行打分确定总体设备成新率的一种方式。

2) 一般设备及电子设备，在进行年限成新率计算的基础上，结合现场勘察情况进行调整后确定。

对逾龄一般设备及电子设备，按二手市场价格确定。

### (三) 无形资产-土地使用权

评估宗地位于湘潭市岳塘区，待估宗地所处的区域有较多工业用地交易案例，因此可采用市场比较法；《湘潭市市区土地定级与基准地价更新技术报告》更新于 2012 年 3 月 31 日，至估价基准日尚可使用，且估价对象位于湘潭市城区基准地价覆盖范围之内，因此可采用基准地价系数修正法。最后在遵循土地估价原则的基础上，结合宗地所在区域的地价水平进行综合分析，将两种评估方法计算的评估结果进行算术或加权平均，确定最终评估结果。

#### 1. 市场比较法

根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点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，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。其基本公式：



$$V = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V --- 估价对象价格；

VB --- 比较实例价格；

A --- 估价对象情况指数/比较实例宗地情况指数；

B --- 估价对象估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D --- 估价对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E --- 估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

## 2. 基准地价系数修正法

利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，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估价基准日价格的方法。

计算公式为：

$$P_{\pm} = (P_0 - K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_p \times K_s$$

式中： $\sum K_i$ ——宗地修正系数表中各因素修正值之和

$K_n$ ——年期修正系数

$K_t$ ——估价期日修正系数

$K_p$ ——宗地位置偏离度修正系数

$K_s$ ——宗地形状与面积修正系数

$K_f$ ——开发程度修正额

## （四）无形资产-其他无形资产

由于委估其他无形资产均为外购软件，采用市场法评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

### （一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### (三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### (四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

## 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基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估资产现行用途不变并原地持续使用；
4. 产权持有单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 根据委托方和产权持有单位提供的资料，本次评估假设产权持有单位对委估资产在评估基准日拥有完全产权；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估采用与各类资产相适应的方法对湘电集团的军工设备等资产价值进行评估。湘电集团的军工设备等资产于评估基准日2015年10月31日的账面价值为19,341.75万元，评估价值为19,879.54万元，比账面值增加537.79万元，增值率为2.78%。评估结论见下表：

## 资产评估结果汇总表

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
固定资产-房屋建筑物类	1	5,873.27	5,530.79	-342.47	-5.83
固定资产-设备类	2	10,742.63	11,581.37	838.74	7.81
其中：军工设备	3	10,712.23	11,546.26	834.03	7.79
民用设备	4	30.40	35.11	4.71	15.50
无形资产-土地使用权	5	2,725.85	2,710.92	-14.93	-0.55
无形资产-其他无形资产	6	0.00	56.46	56.46	
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>19,341.75</b>	<b>19,879.54</b>	<b>537.79</b>	<b>2.78</b>

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1.本报告的评估结论是反映委估资产在资产现状利用前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3.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。

4.本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5.委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

6.微特电机厂房、微特扩大机厂房在本次评估范围内，但其所占土地的使用权在湘电股份2014年非公开发行股份时已由湘电集团投入湘电股份，并于2015年1月办理了土地使用权过户手续，新的国有土地使用证号为湘国用（2015）第001号，土地使用权人为湘电股份；该土地使用权不在本次评估范围内。

7.委估宗地1系从湘国用（2014）字第048号国有土地使用证记载面积426,233.85

m<sup>2</sup>地块中划出的一部分，至评估基准日尚未单独办理土地使用证，面积 45,880.04 m<sup>2</sup>系依据湘潭市国土资源测绘院出具的 2-2-2-1-18 宗地图确定；2015 年 12 月 3 日，因湘电股份军工项目扩建需要，直接以湘潭电机股份有限公司名义办理了“湘国用（2015）第 024 号”国有土地使用证，同时宗地 2 也过户到湘潭电机股份有限公司名下（新国有土地使用证号为湘国用（2015）第 023 号）。

8. 评估现场勘查日，列入评估范围内的保卫处办公楼、武装部炮库、安技处车库、动能办公楼、动能库房、新模具库房等 6 栋房屋因湘电股份军工项目建设需要正在进行改扩建；本次评估采用 2015 年 6 月现场勘查数据。

9. 由于军工设备生产免税产品，其增值税进项税额不允许抵扣，故固定资产-设备类中的军工设备资产评估的重置全价包含增值税。军工设备系根据军工项目立项文件确定，并由产权持有单位在评估申报表上确认。

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得被使用。

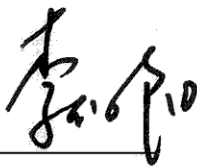
3. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）。


4. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

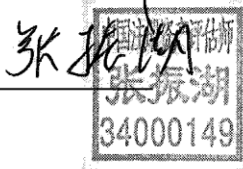
## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 6 月 13 日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人: 

中国注册资产评估师:   
4304000

中国注册资产评估师:   
张振湖  
34000149

北京中同华资产评估有限公司



二〇一六年六月十三日