

本报告依据中国资产评估准则编制

武汉武船投资控股有限公司拟转让股权
所涉及的武汉武船航融重工装备有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

信资评报字（2024）第 A10026 号



上海立信资产评估有限公司

2024年2月29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:	3131020006202400665
合同编号:	HT-2024-0300
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	信资评报字(2024)第A10026号
报告名称:	武汉武船投资控股有限公司拟转让股权所涉及的武汉武船航融重工装备有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	1,043,814,982.97元
评估报告日:	2024年02月29日
评估机构名称:	上海立信资产评估有限公司
签名人员:	张亮 (资产评估师) 会员编号: 11220233 王旭 (资产评估师) 会员编号: 11230245
	
(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。

备案回执生成日期: 2024年05月10日

目录

声明	- 1 -
摘要	- 3 -
正文	- 5 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、评估目的	- 9 -
三、评估对象和评估范围	- 10 -
四、价值类型	- 12 -
五、评估基准日	- 13 -
六、评估依据	- 13 -
七、评估方法	- 16 -
八、评估程序实施过程和情况	- 30 -
九、评估假设	- 31 -
十、评估结论	- 32 -
十一、特别事项说明	- 34 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 38 -
十三、资产评估报告日	- 39 -
附件	- 41 -

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对其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，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，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实物资产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。

**武汉武船投资控股有限公司拟转让股权
所涉及的武汉武船航融重工装备有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
摘要**

信资评报字（2024）第 A10026 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武昌船舶重工集团有限公司和武汉武船投资控股有限公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对武汉武船投资控股有限公司拟转让股权所涉及的武汉武船航融重工装备有限公司的股东全部权益在 2023 年 12 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：

评估对象：武汉武船航融重工装备有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：武汉武船航融重工装备有限公司的全部资产和负债。根据武汉武船航融重工装备有限公司在 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 94,034.34 万元，负债账面值为 269.66 万元，净资产账面值为 93,764.68 万元。

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

评估目的：对武汉武船航融重工装备有限公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为武汉武船投资控股有限公司拟向武昌船舶重工集团有限公司协议转让武汉武船航融重工装备有限公司 100% 股权提供价值参考依据。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：经评估，武汉武船航融重工装备有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 104,381.50 万元，大写人民币壹拾亿肆仟叁佰捌拾壹万伍仟元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2023年12月31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 流动资产	2,617.00	2,617.00	0.00	0.00
2 非流动资产	91,417.34	102,034.16	10,616.82	11.61
3 其中：固定资产	63,228.11	62,411.66	-816.45	-1.29
4 在建工程	275.60	209.61	-65.99	-23.94
5 无形资产	27,913.63	39,412.89	11,499.26	41.20
6 资产总计	94,034.34	104,651.16	10,616.82	11.29
7 流动负债	269.66	269.66	0.00	0.00
8 非流动负债	0.00	0.00	0.00	
9 负债合计	269.66	269.66	0.00	0.00
10 净资产（所有者权益）	93,764.68	104,381.50	10,616.82	11.32

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 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 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. 纳入评估范围内的 13 项房屋建筑物截止评估基准日均未办理房屋不动产权证，武汉市新洲区自然资源和规划局已出具说明：“该部分房产权属清晰，且房屋权属不存在争议或纠纷，后续办证相关工作不存在实质性障碍”，且被评估单位承诺该部分房产权属归其所有，产权无争议，若因产权发生纠纷，该公司承担相关法律责任。无证房产建筑面积依据工程竣工图或被评估单位申报并经评估人员现场核实确定，该部分房产权和建筑面积的最终确定应以当地房地产管理局出具的产权证明为准。本次评估未考虑房屋建筑物无证对评估值的影响，提请报告使用者注意。

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。

武汉武船投资控股有限公司拟转让股权
所涉及的武汉武船航融重工装备有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
正文

信资评报字（2024）第 A10026 号

武昌船舶重工集团有限公司和武汉武船投资控股有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对武汉武船投资控股有限公司拟转让股权所涉及的武汉武船航融重工装备有限公司的股东全部权益在 2023 年 12 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人一概况

企业名称：武昌船舶重工集团有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：湖北省武汉市新洲区双柳街星谷大道 66 号

法定代表人：姜涛

注册资本：816,491.1129 万元人民币

统一社会信用代码：91420100177688517B

成立日期：1990-07-04

营业期限：1990-07-04 至 无固定期限

经营范围：各类船舶、海洋工程及其配套设备的开发、设计、制造、

改装和修理；桥梁、建筑及其他设施钢结构的设计、制造与安装；水利工程成套设备的制造与安装；石油、化工、冶金等各类压力容器和成套设备的设计、制造与安装；交通工程装备的制造与安装；能源工程装备的制造与安装；起重设备的制造与安装、环保设施设备的制造与安装；矿山机械、农用机械等各类机械的设计、制造和安装；金属铸锻加工；玻璃钢制品和其他非金属材料的制造加工；物理化学特性及计量器具检测；计算机服务和软件业；自营或代理各类商品及技术进出口业务（不含国家禁止或限制的货物进出口业务）；空调、冷藏工程的设计、制造和安装；建筑工程设计（经营期限、经营范围与许可证核定的期限、范围一致）（国家有专项审批的项目经审批后凭许可证经营）。

（二）委托人二概况

企业名称：武汉武船投资控股有限公司

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：武汉市新洲区双柳街阳大公路 138 号

法定代表人：姜涛

注册资本：227,000.00 万人民币

统一社会信用代码：91420100572045191L

成立日期：2011-03-24

营业期限：2011-03-24 至 无固定期限

经营范围：市政工程设计及施工；黑色金属、有色金属、焊接材料及辅料、建筑材料、生产用工业气体（不含危险品）、润滑油、生产用消耗物料、船用设备及配件、化工产品（不含危险品）、石油制品（不含成品油）、机电设备、五金交电、电线电缆、仪器仪表的销售；船舶机电设备、轨道交通装备、船艇及钢结构新型材料的设计、研发、采购；项目投资；桥梁、建筑及其他设施钢结构的设计、制造与安装；房地产开发与销售，物业管理；绿化工程；设备（不含特种设备）、设施及场地租赁；技术服

务、技术咨询和技术转让；工程总包服务；技术进出口、货物进出口、代理进出口业务（但国家限定公司经营和禁止进出口的商品和技术除外）。

(三)被评估单位概况

1. 企业注册登记信息

企业名称：武汉武船航融重工装备有限公司

注册地址：湖北省武汉市新洲区双柳街道阳大公路 138 号管理楼 708 室

法定代表人：姚锐

注册资本：100.00 万元人民币

统一社会信用代码：91420117MAC49K7J64

成立日期：2022 年 11 月 18 日

营业期限：2022 年 11 月 18 日 至 无固定期限

经营范围：许可项目：建筑用钢筋产品生产；房地产开发经营（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：普通机械设备安装服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；机械设备租赁；物业管理；餐饮管理；建筑工程机械与设备租赁；酒店管理；仓储设备租赁服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计量技术服务；专业设计服务（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）。

2. 企业性质及历史沿革

武汉武船航融重工装备有限公司成立于 2022 年 11 月 18 日，由武汉武船投资控股有限公司出资设立，注册资本 100.00 万元，根据章程约定，认缴出资时间为 2022 年 11 月 30 日，截止评估基准日被评估单位尚未实缴，设立时股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴比例 (%)	实缴比例 (%)
----	------	---------------	---------------	-------------	-------------

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	认缴比例 (%)	实缴比例 (%)
1	武汉武船投资控股有限公司	100.00	0.00	100.00	0.00
	合计	100.00	0.00	100.00	0.00

截止评估基准日，武汉武船航融重工装备有限公司股权结构未发生变化。

3. 资产、负债结构和经营状况

武汉武船航融重工装备有限公司近两年的资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日
流动资产	-	2,617.00
非流动资产	94,248.50	91,417.34
其中：固定资产	63,470.84	63,228.11
在建工程	30,777.66	275.60
无形资产	-	27,913.63
资产总计	94,248.50	94,034.34
流动负债	-	269.66
非流动负债	-	-
负债合计	-	269.66
净资产（所有者权益）	94,248.50	93,764.68

武汉武船航融重工装备有限公司近两年的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022年度	2023年度
一、营业总收入	-	2,968.57
其中：营业收入	-	2,968.57
二、营业成本	-	2,831.44
税金及附加	-	605.80
销售费用	-	-
管理费用	-	14.49
研发费用	-	-
财务费用	-	-0.30
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-	-482.86
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	0.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-	-483.82
减：所得税费用	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-483.82

上述财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具

无保留意见的（信会师报字[2024]第 ZG219976 号）审计报告。

4. 会计政策和主要税率

武汉武船航融重工装备有限公司执行《企业会计准则—基本准则》。

适用的税种和税率如下所示：

税种	计税依据	适用税率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5、9、13
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25
房产税	从租计征	12

（四）委托人与被评估单位的关系

委托人一与委托人二为关联方关系，最终的控制方为一方，委托人二（武汉武船投资控股有限公司）拟向委托人一（武昌船舶重工集团有限公司）协议转让被评估单位武汉武船航融重工装备有限公司 100% 股权。

（五）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

本项评估的目的是对武汉武船航融重工装备有限公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为武汉武船投资控股有限公司拟向武昌船舶重工集团有限公司协议转让武汉武船航融重工装备有限公司 100% 股权提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

《中国船舶集团有限公司关于同意武船优化调整理顺部分资产配置方案的批复》（中船资发【2022】972 号）。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估的对象为武汉武船航融重工装备有限公司的股东全部权益价值。评估范围为武汉武船航融重工装备有限公司的全部资产和负债。根据武汉武船航融重工装备有限公司在 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 94,034.34 万元，负债账面值为 269.66 万元，净资产账面值为 93,764.68 万元。具体为：

截止日期：2023 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	26,170,040.48
货币资金	190,346.96
应收账款	25,979,693.52
二、非流动资产合计	914,173,380.84
固定资产	632,281,130.42
在建工程	2,755,968.97
无形资产	279,136,281.45
三、资产总计	940,343,421.32
四、流动负债合计	2,696,636.17
应交税费	2,696,636.17
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	2,696,636.17
七、净资产（所有者权益）	937,646,785.15

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，且上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：信会师报字[2024]第 ZG219976 号）审计报告。

1. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为账面记录的资产，未申报表外资产。

2. 评估范围中的实物资产情况

评估范围内的实物资产包括固定资产和在建工程。

固定资产主要为房屋建筑物类和设备类固定资产，在建工程为设备安装工程，均存放在厂区内，截止评估基准日所有固定资产均已出租给武昌船舶重工集团有限公司、武船重型工程股份有限公司、武汉武船计量试验有限公司、武汉武船和园有限责任公司酒店管理分公司等关联单位。具体

分布情况如下:

(1) 固定资产—房屋建筑物类

企业账面记载的房屋建筑物共计 13 项, 账面原值为 557,031,677.20 元, 账面净值为 476,033,380.99 元, 面积合计为 183,389.30 m², 截止评估基准日均未办理房屋不动产权证, 武汉市新洲区自然资源和规划局已出具说明: “该部分房产权属清晰, 且房屋权属不存在争议或纠纷, 后续办证相关工作不存在实质性障碍”, 且被评估单位承诺该部分房产产权归其所有, 产权无争议, 并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任; 对上述未办证房屋建筑物建筑面积, 依据工程竣工图或被评估单位申报并经评估人员现场核实的建筑面积确定。截止本次评估基准日, 纳入评估范围内的房屋建筑物均能正常使用。

企业账面记载的构筑物, 共计 28 项, 账面原值为 51,389,026.52 元, 账面净值为 40,769,426.54 元, 截止本次评估基准日, 纳入评估范围内的构筑物均能正常使用。

(2) 固定资产—设备类

机器设备共计 397 项, 主要为机加工设备, 账面原值 164,971,668.28 元, 账面净值 102,686,430.30 元。机器设备主要包括金属加工设备以及起重设备、数控坡口成型机、板肋机械滚压矫正机、数控板料矫平机、U 肋板单元矫正机、电液伺服数控折弯机、板单元生产线机器人、大型数控龙门移动式三维钻床等。设备在各加工车间使用, 工作环境较好。截至评估基准日, 存在 29 项机器设备处于待报废状态, 其余设备均能正常使用, 设备管理较为规范, 设备维护保养情况正常。

车辆共计 30 项, 账面原值 8,696,167.36 元, 账面净值 508,591.87 元。包括轿车、洒水车和警用电瓶车等, 部分用于被评估单位日常办公及运输, 部分车辆实际为保障军事涉密单位工作使用, 截止评估基准日, 纳入评估范围内的车辆均能正常使用。

其他设备共计 4476 项，账面原值 24,993,115.13 元，账面净值 12,283,300.72 元，主要为后勤厨房设备、宿舍电器家具及其他办公用设备等。经清查，其他设备均可正常使用。

(3) 在建工程

纳入评估范围内的在建工程—设备安装工程共 2 项，账面价值为 2,755,968.97 元，包括 4 台桥式起重机，截止评估基准日尚未安装使用。

3. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产包括 7 项土地使用权，截止评估基准日均已出租给武昌船舶重工集团有限公司，具体情况如下所示：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	终止日期	开发程度	面积(m ²)	账面价值
1	鄂(2023)武汉市新洲不动产权第0025527号	新洲区双柳街138号古龙产业园内	2011/10/18	出让	工业用地	2061/10/17	五通一平	233,465.38	80,195,671.78
2	鄂(2023)武汉市新洲不动产权第0025528号	新洲区双柳街阳大公路138号古龙产业园内	2022/12/28	出让	工业用地	2072/12/27	五通一平	179,655.49	62,077,606.47
3	鄂(2023)武汉市新洲不动产权第0025529号	新洲区双柳街阳大公路138号古龙产业园内	2022/12/28	出让	工业用地	2072/12/27	五通一平	50,274.14	17,371,572.00
4	鄂(2023)武汉市新洲不动产权第0025530号	新洲区双柳街阳大公路138号古龙产业园内	2022/12/28	出让	工业用地	2072/12/27	五通一平	144,585.36	49,959,581.42
5	鄂(2023)武汉市新洲不动产权第0025531号	新洲区双柳街阳大公路138号古龙产业园内	2022/12/28	出让	工业用地	2072/12/27	五通一平	68,739.85	23,752,156.74
6	鄂(2023)武汉市新洲不动产权第0025532号	新洲区双柳街138号古龙产业园内	2011/10/18	出让	工业用地	2061/10/17	五通一平	275,160.11	32,529,828.68
7	鄂(2023)武汉市新洲不动产权第0025533号	新洲区双柳街138号古龙产业园内	2011/10/18	出让	工业用地	2061/10/17	五通一平	125,146.94	13,249,864.36
合计								1,077,027.27	279,136,281.45

4. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，武汉武船航融重工装备有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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 2023 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）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 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 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号）；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改）；

6. 《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)；

7. 《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)；

8. 《国有资产评估管理办法》(2020 年国务院令 第 732 号)；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 第 14 号)；

10. 《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)；

11. 《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)；

12. 《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)；

13. 《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)；

14. 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——企业价值》(中评协[2018]38 号)；

7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)；

9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35 号)；

10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《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）；
17. 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）经济行为依据

《中国船舶集团有限公司关于同意武船优化调整理顺部分资产配置方案的批复》（中船资发【2022】972号）。

（四）权属依据

1. 企业国有资产产权登记表；
2. 不动产权证；
3. 其他产权证明资料。

（五）取价依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 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；
6. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
7. 《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)》；

8. 《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表（2018）》；
9. 建设工程造价管理站公布的材料价格信息；
10. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
11. 武汉市新洲区人民政府《区人民政府关于实施新洲区土地级别与基准地价标准(2018)的通知》（新政发〔2021〕2号）；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 691号）；
13. 《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
14. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（〔2019〕第39号）；
15. 公司提供的部分合同、协议等；
16. 评估人员现场勘察记录；
17. 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）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、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。市场法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

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。收益法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

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。成本法包括多种具体方法，例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法选择

依据相关准则，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法），是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估,由于目前国内类似企业股权交易案例较少,或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集,可比因素对于企业价值的影响难以量化;同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息,因此本项评估不适用市场法。

被评估单位实际为平台公司,成立的主要目的是承继武汉武船投资控股有限公司从武船重型工程股份有限公司收购的部分固定资产以及武汉武船投资控股有限公司持有的部分实物资产和土地使用权,然后武汉武船投资控股有限公司再将被评估单位股权整体打包协议转让给武昌船舶重工集团有限公司,后续被评估单位是否经营尚无法确定,企业无法提供未来的收益预测,因此本项评估不适用收益法。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下,在一定的范围内,以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定,结合委估资产的具体情况,本次采用资产基础法对委估资产的价值进行评估。

◆ 资产基础法评估方法的简介

(一) 流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中,在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性,选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收账款。

1. 货币资金的评估

货币资金为银行存款。对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法,必要时发函证询证确认。如有未达账项则编制银行存款余额调节表,金额平衡相符后,必要时抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单,验

证未达账项的真实性，确定未达账项的性质，没有发现影响净资产事宜。银行存款按核实后的账面值评估。

2. 应收账款的评估

评估人员借助历史资料和评估中调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以了核实。

本次评估对期后正常回款或经分析后信用状况良好的应收账款，按核实后金额确定评估值。

(二) 固定资产-房屋建筑物类

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法，收益法，成本法等方法适用性选择恰当的评估方法。

本次评估对象为生产性工业用房，由于房屋建筑物所在厂区属一级保密资格单位，承租方受限，且周边区域难以收集到成交案例和出租案例，故不宜采用是市场法或收益法评估；根据各类房屋建（构）筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次选用重置成本法对委估房屋建（构）筑物进行评估作价。

1、成本法

求取估价对象在评估基准日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。

成本法的基本公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

(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等之和，再扣减可抵扣的增值税予以确定。

①根据委估对象的特点和评估人员收集到的资料，采用类比法，根据

《武汉市工程造价信息》、武汉市发布的有关房屋建筑物的建筑安装造价指标，或评估实例的建筑安装造价指标，经修正后加计有关专业费用、管理费用和资金成本等，再扣减可抵扣的增值税予以确定重置单价，乘以建筑面积确定重置全价。

②对于预决算和工程结算资料较为齐全的建筑物，采用预决算调整法，即利用项目决算资料提供的工程量，以现行单价、费用项目及费用标准加以确定重置建安造价，并加计有关专业费用、管理费用和资金成本等，再扣减可抵扣的增值税予以确定重置全价。

③对于工程档案资料较为齐全或工程量计算较为容易的建筑物，采用重编预算法，即按工程预算的编制方法，对待估建筑成本构成项目重新估算重置成本。根据待估建筑物工程竣工图纸或按评估要求绘制工程图，按照编制工程预决算的方法，工程量按现行工程预算价格和费率编制工程预算书，再加计有关专业费用、管理费用和资金成本等，再扣减可抵扣的增值税予以确定重置全价。计算公式如下：

$$\text{建筑物重置建安造价} = \Sigma [(\text{实际工程量} \times \text{现行单价}) \times (1 + \text{现行费率}) \pm \text{材料差价}] + \text{按现行标准计算的各项间接成本} - \text{增值税抵扣额}$$

④对于单位价值小、结构简单及运用其他方法有困难的建筑物，采用价格指数调整法，即根据房屋建筑物的账面成本，运用建筑工程造价指数或其他相关价格指数推算出建筑物重置成本的方法，再扣减可抵扣的增值税予以确定重置价值。

⑤前期及其他费用，根据现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定。一般情况下，前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理费、建设项目前期工作咨询费，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

前期及其他费用计算表

序号	费用名称	取费基数	费率%	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价	0.97	财政部财建[2016]504号

序号	费用名称	取费基数	费率%	取费依据
2	工程监理费	建安造价	1.57	发改价格[2015]299号，参照发改价格（2007）670号
3	环境评价费	建安造价	0.04	发改价格[2015]299号，参照计委环保总局计价格（2002）125号
4	项目建议书费及可行性研究报告费	建安造价	0.22	发改价格[2015]299号，参照计委计价格（1999）1283号
5	勘察费设计费	建安造价	2.45	发改价格[2015]299号，参照计委建设部计价（2002）10号
6	招投标代理费	建安造价	0.05	发改价格[2015]299号，参照发改价格[2011]534号
	合计		5.30	

⑥ 资金成本的确定

根据房屋建筑物建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR利率）计算。

资金成本=（建筑安装成本+前期及其他费用）×建设期×利率×1/2

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期 3.45%

五年期及以上 4.20%

⑦ 可抵扣增值税的确定

被评估单位为增值税一般纳税人，根据营改增相关文件政策，建筑安装成本、前期及其他费用中的增值税可予抵扣。

（2）建筑面积的确定

委估房屋建筑物均未办理房屋不动产权证，依据工程竣工图或被评估单位申报并经评估人员现场核实的建筑面积确定。

（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。

① 年限法成新率

计算公式：

成新率= (经济使用年限-已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

已使用年限：根据房屋建造日期，计算得出已使用年限。

经济使用年限：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。

② 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%

③ 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

对尚可使用且年限法成新率低于 30%的，按打分法确定（或按 30%确定成新率）。

(4) 评估值的确定

评估值=重置全价 × 成新率

(三) 固定资产-设备类

资产评估基本方法包括收益法、成本法和市场法。资产评估要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产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。

成本法是指现时条件下重新购建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

收益法是指通过对委估资产未来的预期收益，采用适宜的折现率折现，以确定评估对象价值的评估方法。

1、 机器设备

对于机器设备，由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；虽然委估设备截止评估基准日均已出租，但委估设备所在厂区属一级保密资格单位，承租方受限，相应设备的公允市场租金无法取得，且相应设备实际不具有单独获利能力，即不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息则来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用成本法。对于待报废机器设备拟拆零变现，不能持续使用，故成本法和收益法不适用。但其拆零后的材料目前在市场上存在回收价格，故选择市场法对该部分资产进行评估。

综上所述，本次对机器设备的评估方法主要采用重置成本法，对待报废设备采用市场法。

计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费等确定重置成本；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费等其他合理费用确定重置成本，计算公式为：

重置成本=设备购置价+运杂、安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本

在评估基准日，该公司为增值税一般纳税人，在重置成本的确定中设备购置价均采用含税价格扣减可抵扣增值税额计算，即：

重置成本=设备购置价+运杂、安装调试费+基础费+前期及其他费

用+资金成本-可抵扣增值税额

运杂、安装费调试费、基础费的确定:

按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定;或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中,有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标,并按设备类别予以确定。

前期及其他费用:工程建设前期及其他费用按照被评估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,本次设备评估确定的前期及其他费用如下:

前期及其他费用计算表

序号	费用名称	取费基数	费率%	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价	0.97	财政部财建[2016]504号
2	工程监理费	建安造价	1.57	发改价格[2015]299号,参照发改价格(2007)670号
3	环境影响评价费	建安造价	0.04	发改价格[2015]299号,参照计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究报告费	建安造价	0.22	发改价格[2015]299号,参照计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	建安造价	2.45	发改价格[2015]299号,参照计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	建安造价	0.05	发改价格[2015]299号,参照发改价格[2011]534号
	合计		5.30	

资金成本:资金成本指建设期贷款利息。

假设建设资金匀速投入,利率按基准日全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率(LPR)3.45%标准计算。

具体计算公式为:资金成本=(设备购置价+运杂费、安装调试费+基础费+前期及其他费用)×适用利率×合理工期÷2

(2) 成新率的确定

成新率=观察法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

观察法成新率:观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定,并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素,将评估对象与其全新状态相比较,考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响,判断被评估设

备的成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

2、其他设备和车辆

其他设备和车辆的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法；对于正处于使用状态的正常生产经营用的设备，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料等情况，如存在活跃的二手设备交易市场，交易案例容易收集，采用市场法评估；存在全新设备销售的，采用成本法评估。

(1) 成本法

评估公式如下：评估值 = 重置全价 × 成新率

1) 重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。被评估单位购进设备的增值税可抵扣，本项评估中有关重置全价中应扣除相应增值税。被评估设备在原地续用，重置全价以现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如运杂费、安装调试费、资金成本和其他合理费用）来确定。

由于纳入评估范围内的设备为其他设备，结构简单，属于小型设备，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，不含税购买价即为重置成本。

重置全价=不含税购买价=购买价÷(1+13%)

车辆重置全价计算公式如下：

车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用-增值税额

车辆购置税=车辆现价÷1.13×10%

车辆的增值税额=车辆现价÷1.13×13%

2) 综合成新率的确定

①对于其他设备，综合成新率主要采用使用年限法进行确定，使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、设备完好率、故障率、利用率、维修状况、大修和技改情况、工作环境、设备精度、功能等多方面因素来综合确定。其他设备在整个使用寿命期间，损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

②车辆理论成新率的确定,主要通过对车辆已使用年限的调查，根据国家有关部门最新颁布的汽车报废标准的有关规定计算理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

在确定理论成新率的基础上，结合车辆的性能、外观、维护保养等情况，对理论成新率进行修正，最终确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times \text{权重} + \text{理论成新率} \times \text{权重}$$

采用理论成新率法和勘察法相结合确定成新率，按理论成新率法权重 0.4，勘察法权重 0.6 综合计算。

(2) 市场法

1) 车辆

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格 = 可比实例价格 × 车辆使用年限修正系数 × 车辆尚可行驶里程修正系数 × 车辆状况修正系数 × 车辆交易日期修正系数 × 车辆交易情况修正系数

$$\text{车辆市场法评估值} = \text{比准价格}$$

2) 其他设备

选择与待估设备型号相同或类似、交易时间相同或接近的市场交易案例，取其算数平均值作为待估设备评估结果。

(四) 在建工程

根据评估目的，结合在建工程-设备安装工程自身特点，为避免资产重复计价和遗漏资产价值，针对委估在建工程类型和具体情况，采用成本法进行评估，经核实，截止评估基准日由于该部分设备尚未安装使用，未竣工决算，故未转固定资产；本次评估对上述设备资产视同固定资产，评估方法同固定资产-设备类中的评估方法一致。

(五) 无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程（GB/T18508-2014）》，推荐使用的土地估价方法有市场法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性。一般来说，应参照《规程》的相关技术规范，根据估价对象周边区域土地市场实际状况，结合估价对象的用途、特点及估价目的等，并对委托方提供的及估价人员勘察收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

市场法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日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。

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。

剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观合理的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定

土地价格的方法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

在遵循估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况、市场条件和被评估单位提供的资料、评估专业人员的现场勘查及调查收集的有关资料，由于待估宗地所在厂区属一级保密资格单位，承租方受限，周围出租案例较少，租金收益难以获得，故不适宜收益还原法评估；由于待估宗地不属于开发完成后销售的物业，故不适宜采用剩余法评估；委估宗地周边近年来有征地案例和征地标准可参考，原则上可以采用成本逼近法进行评估，但由于土地市场价格取决于土地效用而非土地成本，故不适宜采用成本法评估；因待估宗地所在地块在新洲区人民政府公布的现行有效的基准地价覆盖区域内，故适用基准地价系数修正法进行评估；因待估宗地所在区域同类房地产市场交易活跃，近期有市场交易案例，故适用市场法评估。

综上所述，本次评估对于委估土地采用基准地价系数修正法和市场法进行评估。

1、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指根据替代原理，利用城市基准地价、基准地价修正系数表等成果，就估价对象土地的区域条件和个别条件等与其所处基准地价区域的平均条件相比较，并按照基准地价修正系数表选取相应的修正系数进行修正，从而求取估价对象土地在估价期日价格的方法。基本公式如下：

$$P_{\text{宗}} = \text{级别基准地价} \times (1 + \sum_{i=1}^n K_i) \times K_y \times K_d \times K_r \times K_s \times K_a \times K_f$$

式中： K_i ——第*i*个区域因素修正系数

K_y ——使用年期修正系数

K_d ——期日修正系数

K_r ——容积率修正系数

K_s ——宗地面积修正系数

K_a ——宗地形状修正系数

K_f ——土地开发程度修正值

2、市场法

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区位因素、实物因素、权益因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。市场法的基本公式如下：

$$P_D = P_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中： P_D ——待估宗地价格

P_B ——比较案例价格

A ——待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B ——待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

C ——待估宗地区位因素条件指数 / 比较案例宗地区位因素条件指数

D ——待估宗地实物因素条件指数 / 比较案例宗地实物因素条件指数

E ——待估宗地权益因素条件指数 / 比较案例宗地权益因素条件指数

F ——待估宗地使用年期修正指数 / 比较案例宗地使用年期修正指数

(六) 负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

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：

（一）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。

（二）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。

（三）收集资料，由被评估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，由被评估单位提供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，听取了资产占有单位有关人员对企业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。

（四）对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

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，请被评估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，确定目标企业具体评估方法。

（五）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。

（六）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（被评估单位）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）基本假设

1. 持续经营假设

即假定企业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，继续生产原有产品或类似产品。企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

2. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时

间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二) 一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
2. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响；
3. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

(三) 特定假设

1. 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；
2. 委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；
3. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
4. 委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；
5. 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响。

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) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，武汉武船航融重工装备有限公司在评估基准日

2023年12月31日的股东全部权益评估值为人民币104,381.50万元，增值额10,616.82万元，增值率11.32%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023年12月31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 流动资产	2,617.00	2,617.00	0.00	0.00
2 非流动资产	91,417.34	102,034.16	10,616.82	11.61
3 其中：固定资产	63,228.11	62,411.66	-816.45	-1.29
4 在建工程	275.60	209.61	-65.99	-23.94
5 无形资产	27,913.63	39,412.89	11,499.26	41.20
6 资产总计	94,034.34	104,651.16	10,616.82	11.29
7 流动负债	269.66	269.66	0.00	0.00
8 非流动负债	0.00	0.00	0.00	
9 负债合计	269.66	269.66	0.00	0.00
10 净资产（所有者权益）	93,764.68	104,381.50	10,616.82	11.32

主要资产增减值原因分析如下：

1、房屋类固定资产评估增值原因如下：

由于委估房屋建（构）筑物建成时间较早，其截止评估基准日时点的重置成本的人工费、建筑材料的价格均有不同程度的上涨，致使房屋建（构）筑物重置建安成本上升，但又因企业账面分摊前期及其他费用较高，本次评估重新测算合理的前期及其他费用，重置建安成本增长幅度大于前期及其他费用减值幅度，故评估原值存在一定增值，进而导致评估净值略微增值。

2、设备类固定资产评估减值原因如下：

机器设备减值的原因：部分设备的现行市场价高于企业的原始购置价，故造成评估原值增值，但大部分设备的折旧年限高于评估所采用的经济年限，且此因素影响较大故导致设备评估减值。

车辆减值的原因：大部分车辆采用市场法评估，其评估原值即为二手车购置价，故造成评估原值减值。车辆的实际磨损速度大于企业账面计

提的速度故造成车辆评估净值减值。

其他设备减值的原因：其他设备因市场更新换代较快，市场降价幅度较大导致设备评估减值。

3、在建工程评估减值原因如下：

由于委估设备购置时间较早，相应设备尚未安装使用，截止评估基准日尚未转固且未提折旧，且委估设备的现行市场价低于企业的原始购置价，综合导致设备减值。

4、无形资产-土地使用权评估增值原因如下：

由于委估宗地自取得时点至评估基准日期间当地土地价格上涨，从而导致评估增值。

（二）控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论仅对武汉武船航融重工装备有限公司的股东全部权益价值发表意见，未考虑控制权溢价及流动性对评估价值的影响。

（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 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 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

纳入评估范围内的 13 项房屋建筑物截止评估基准日均未办理房屋不动产权证，武汉市新洲区自然资源和规划局已出具说明：“该部分房产权属清晰，且房屋权属不存在争议或纠纷，后续办证相关工作不存在实质性障碍”，且被评估单位承诺该部分房产权属归其所有，产权无争议，若因产权发生纠纷，该公司承担相关法律责任。无证房产建筑面积依据工程竣工图或被评估单位申报并经评估人员现场核实确定，该部分房产权属和建筑面积的最终确定应以当地房地产管理局出具的产权证明为准。本次评估

未考虑房屋建筑物无证对评估值的影响，提请报告使用者注意。

除上述事项外，本次评估涉及的其他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。委托人与被评估单位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。委托人与被评估单位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關报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的（文号：信会师报字[2024]第 ZG219976 号）审计报告。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（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，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位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

截止评估基准日 2023 年 12 月 31 日，本次委托评估的武汉武船航融重工装备有限公司的部分车辆，账面净值为 326,234.66 元，该部分车辆实际为保障军事涉密单位工作使用，被评估单位无法安排相应的资产清查，

亦无法提供车辆照片、车辆行驶证及年检信息，武汉武船航融重工装备有限公司承诺该部分车辆归其所有。本次评估，由于评估程序受限且无法获得车辆相关信息，对该部分车辆按照账面值进行列示。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

截止评估基准日，纳入评估范围内的实物资产及土地使用权均已出租给武昌船舶重工集团有限公司、武船重型工程股份有限公司、武汉武船计量试验有限公司、武汉武船和园有限责任公司酒店管理分公司等关联单位。

除上述事项外，企业未申报其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。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。

（八）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。

（九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

2. 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。

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、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被评估单位提

供，被评估单位对其真实性、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。

4. 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。

5. 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。

6. 武汉武船航融重工装备有限公司账面资产（固定资产和在建工程）分别由武汉武船投资控股有限公司和武船重型工程股份有限公司无偿划转而来，其中从武船重型工程股份有限公司划转而来的设备类固定资产经备案的评估值（评估基准日 2021 年 12 月 31 日）入账，从武汉武船投资控股有限公司划转而来的其余资产以当时审计报告入账，提请报告使用者注意。

7. 评估范围内的起重机等特检设备，对安全性要求较高，根据国家有关规定，需定期或不定期由专门的检验部门进行检验，但限于检测手段、检测费用及评估人员的能力，我们未对评估范围内的起重机等设备进行专门的技术检测，故评估机构对评估基准日后被评估上设备可能出现的一切有关技术及安全性问题不承担发表意见的责任。

8. 本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个

人所得税)需由国家税务机关依法处理。按通常惯例,股权交易是股东之间的经济行为,一般不涉及被评估单位的账务调整,因此,本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

9. 截止评估基准日,被评估单位股东尚未缴纳其认缴的注册资本,提请报告使用者注意。

10. 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

(一) 本报告需由国有资产管理部門备案后方可使用。

(二) 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。

(三) 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。

本资产评估报告内容的解释权属本评估机构,除国家法律、法规有明确的特殊规定外,其他任何单位、部门均无权解释。

评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需经本评估机构审阅相关内容后,并征得本评估机构、签字评估师书面同意。

法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（四）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。

（五）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。

（六）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 2024 年 2 月 29 日。

(本页系信资评报字(2024)第A10026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：张亮

正式执业会员

资产评估师

张亮

11220233

资产评估师：王旭

正式执业会员

资产评估师

王旭

11230245

2024年2月29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

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位审计报告
- 三、委托人法人营业执照及国有资产产权登记表
- 四、被评估单位法人营业执照及国有资产产权登记表
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、委托人和相关当事人承诺函（原件）
- 七、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
- 八、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
- 九、资产评估师资格证明文件
- 十、资产评估委托合同
- 十一、资产评估明细表
- 十二、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）