

本报告依据中国资产评估准则编制

**江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实其
所属的位于江苏省扬州市经济技术开发区横
十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地土地
使用权市场价值
资产评估报告**

中企华评报字(2022)第 1729 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二二年十月十二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020110202200835
合同编号:	PG20220062367000
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2022)第1729号
报告名称:	江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实其所属的位于江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西1宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告
评估结论:	11,023,900.00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:	杨玉川 (资产评估师) 会员编号: 11210179 王红玉 (资产评估师) 会员编号: 11220072
 (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10月14日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
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	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程 and 情况	9
九、 评估假设	11
十、 评估结论	12
十一、 特别事项说明	12
十二、 资产评估报告使用限制说明	13
十三、 资产评估报告日	14
资产评估报告附件	15

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、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。

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。

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。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏国电南自电力自动化有限公司：

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，采用市场法、基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实的位于江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地土地使用权在 2022 年 6 月 30 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：江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实其所属的位于江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地土地使用权市场价值，北京中企华资产评估有限责任公司受托对江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地土地使用权市场价值进行评估，为其提供土地使用权市场价值参考依据。

评估对象：江苏国电南自电力自动化有限公司委托评估的位于江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地土地使用权。

评估范围：江苏国电南自电力自动化有限公司委托评估的位于江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地土地使用权，土地面积为 43061.98 平方米。于评估基准日评估对象在无形资产-土地使用权科目核算，资产总原始入账价值为 753.07 万元，于评估基准日，账面价值为 631.32 万元，具体情况如下：

江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实其所属的位于江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告

序号	证载权利人	土地权证编号	土地位置	土地用途	面积(m ²)	原始入账价值(万元)	账面价值(万元)
1	江苏国电南自电力自动化有限公司	扬国用(2014)第0025号	横十二东路以南、施邗河以西	工业用地	43061.98	753.07	631.32
合计					43061.98	753.07	631.32

评估基准日：2022 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：本次评估采用了市场法、基准地价系数修正法进行评估。

评估结论：于评估基准日纳入本次评估范围的土地使用权总账面价值为 631.32 万元，评估价值为 1102.39 万元，增值额为 471.07 万元，增值率为 74.62%。

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。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实其所属的位于江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用

地土地使用权项目

资产评估报告正文

江苏国电南自电力自动化有限公司：

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，采用市场法、基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实的位于江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地土地使用权在 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江苏国电南自电力自动化有限公司，委托人即为产权持有单位，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人和法律、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。

(一)委托人简介

名称：江苏国电南自电力自动化有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资金：35100 万元整

成立日期：2010 年 08 月 05 日

经营期限：2010 年 08 月 05 日至 2060 年 08 月 04 日

法定代表人：申泉

住所：扬州经济技术开发区邗江河路 88 号

经营范围：电力系统设备在线监测系统及装置、电子式互感器、智能开关、智能用电自动化系统及装置的研发、设计、制造、销售和服务、技术咨询；交直流电源、预装式变电站等电力自动化装置及系统的研发、设计、制造、销售和服务、技术咨询；水工机械设备及机电产品、仪器仪表等环保设备的设计、制造、销售、技术咨询、技术服务；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；屏柜、机箱、箱变产品的设计、制造、销售和服务；自有房屋租赁；自有设备租赁（不含金融租赁）；物业管理服务。（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）。

（二）产权持有单位简介

委托人和产权持有单位系同一单位。

（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

江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实其所属的位于江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地土地使用权，北京中企华资产评估有限责任公司受托对江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地土地使用权市场价值进行评估，为其提供土地使用权价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是江苏国电南自电力自动化有限公司拟核实的位于江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地土地使用权。

(二) 评估范围

评估范围是江苏国电南自电力自动化有限公司申报评估的位于江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地土地使用权资产，于评估基准日评估对象在无形资产-土地使用权科目核算，资产总原始入账价值为 753.07 万元，于评估基准日，账面价值为 631.32 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：

评估对象是江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地土地使用权，土地面积为 43061.98 平方米，地类用途为工业用地，使用权类型为出让，土地终止日期为 2063 年 2 月 10 日，开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气）及宗地红线内场地平整，目前处于未开发利用状态。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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

本报告评估基准日是 2022 年 6 月 30 日。

本次评估根据《资产评估委托合同》确定评估基准日。

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 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);
 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. 《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 号发布, 财政部令第 97 号修改);
 5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);
 6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);
 7. 《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);
 8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 国务院令第 709 号修订);
 9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
 10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36 号);
 11. 《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);
 12. 《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);
 13. 《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);
- (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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 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——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 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)。

(三) 权属依据

1. 《国有土地使用证》【扬国用(2014)第 0025 号】;
2. 《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:

3210032013CR0002);

3. 其他有关产权证明。

(四) 取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率;
2. 评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料;
3. 《2020 年度扬州市市区国有建设用地基准地价成果》;
4. 与此次资产评估有关的其他资料。

(五) 其他参考依据

1. 《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);
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
3. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;
4. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估采用市场法和基准地价修正系数法对评估对象进行评估。主要基于以下考虑:

1、适宜采用的方法

市场法：由于评估对象所在区域近期有与评估对象相类似的已经发生交易的市场交易实例，可以采用市场法进行评估。

基准地价系数修正法：本次评估对象位于扬州市基准地价覆盖范围内，根据《2020 年度扬州市市区国有建设用地基准地价成果》，扬州市市区的基准地价的基准日为 2021 年 1 月 1 日，距离评估基准日 2022 年 6 月 30 日仅 1.5 年，经估价人员咨询当地土地管理部门，现行的基准地价为当地确定地价水平的主要依据之一，同时评估人员可以通过分析当地土地市场的变化趋势，确定相应的期日修正系数，因此，本次评估选用基准地价系数修正法进行评估。

2、不适宜采用的方法

成本逼近法：由于评估对象位于扬州经济技术开发区，区域内国有土地上多为已建成房屋，近年来与评估对象相类似的可比的拆迁实例较少，拆迁补偿费用难以确定，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

剩余法：由于评估对象所在区域内无与评估对象相类似的房地产交易实例，评估人员无法客观、合理的确定评估对象房地产总价，故本次评估不适宜采用剩余法评估。

收益法：由于评估对象所在区域内缺乏同类房地产及土地租赁实例，评估对象租赁收益水平难以确定，故本次评估不适宜采用收益还原法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 9 月 28 日至 2022 年 10 月 12 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

2021 年 9 月，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 10 月 9 日对评估对象进行了必要的清查核实。

1. 资产核实

（1）指导委托人单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导委托人的财务与资产管理人员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）初步审查和完善委托人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，同时反馈给委托人对“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，评估人员在委托人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（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，并和委托人相关人员充分沟通，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,从委托方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

评估人员针对各类资产的具体情况,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。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,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;

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,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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

于评估基准日，纳入本次评估范围的土地使用权总账面价值为 631.32 万元，评估价值为 1102.39 万元，增值额为 471.07 万元，增值率为 74.62%。具体结果详见下表：

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

序号	宗地名称	面积(m ²)	评估地面单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)	账面价值 (万元)	增值率 %
1	江苏省扬州市经济技术开发区横十二东路以南、施邗河以西 1 宗工业用地	43061.98	256	1102.39	631.32	74.62

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》和《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)本报告评估结果仅相对于评估基准日市场状况，随着时间推移，土地市场状况、国家土地政策和评估对象自身情况发生变化，评估对象的市场价值也将发生相应变化。

(四)根据《国有建设用地出让合同》(合同编号: 3210032013CR0002)第三十二条：“受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依

法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。”于评估基准日，评估对象尚未进行开发，本次评估未考虑可能存在的土地闲置费 and 无偿收回情况对评估结果的影响，特提请报告使用者注意。

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其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 10 月 12 日。

资产评估师：杨玉川
11210179

资产评估师：张绝玉
11220072

北京中企华资产评估有限责任公司



资产评估报告附件

- 附件一、委托人暨产权持有单位营业执照；
- 附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件三、委托人和产权持有单位的承诺函；
- 附件四、签名资产评估师的承诺函；
- 附件五、北京中企华资产评估有限责任公司备案公告；
- 附件六、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件七、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件八、资产评估委托合同。