



众联资产评估有限公司

ZHONG

LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

武汉华数锦明智能科技有限公司
拟购买武汉卓尔航空城投资有限公司位于
卓尔航空城项目的不动产和附属设施及设备资产
市场价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2022]第 1238 号

湖北众联资产评估有限公司

2022 年 8 月 3 日

目 录

第一部分、声明	1
第二部分、资产评估报告摘要	4
第三部分、资产评估报告正文	7
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	8
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况.....	16
九、评估假设	20
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明.....	22
十三、资产评估报告日	24
第四部分、资产评估报告附件	25

第一部分、声明

声 明

武汉华数锦明智能科技有限公司：

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、行政法规规定及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，评估结论也不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

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申报由委托人、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、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用

者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、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。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。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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。

湖北众联资产评估有限公司接受武汉华数锦明智能科技有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，房屋采用成本法，土地采用比较法，设备采用成本法，按照必要的评估程序，对武汉华数锦明智能科技有限公司拟购买武汉卓尔航空城投资有限公司的不动产和附属设施及设备资产在 2022 年 5 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：

一、评估目的：对武汉华数锦明智能科技有限公司拟购买武汉卓尔航空城投资有限公司位于卓尔航空城项目的不动产和附属设施及设备资产在 2022 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象和评估范围为武汉卓尔航空城投资有限公司位于卓尔航空城项目的不动产和附属设施及设备资产。具体范围为委托人及产权持有单位提供的“评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 5 月 31 日。

五、评估方法：依据评估目的、资产继续使用和保持现有用途不变的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估房屋采用成本法，土地采用比较法，设备采用成本法进行评估。

六、评估结论：本资产评估报告房屋主要采用成本法，土地采用比较法，设备采用成本法。

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，在实施了上述资产评估程序和房屋采用成本法，土地采用比较法，设备采用成本法评估后，对武汉华数锦明智能科技有限公司拟购买武汉卓尔航空城投资有限公司位于卓尔航空城项目的不动产和附属

设施及设备资产在 2022 年 5 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

委估资产账面值为 33,124.45 万元，评估价值为 32,159.93 万元，评估减值 964.52 万元，减值率 2.91%。评估结论详细情况见评估明细表。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为自基准日起一年内有效，即自 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1.对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时或产权持有单位未作特殊书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2.本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

3.本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

4.根据企业提供的合同、凭证和工程未付款清单，申报评估的建筑物自 2017 年 10 月建成以来，尚有工程款未支付，根据双方签订的购买协议，产权持有人应结清未付工程款后方可进行交易过户，请报告使用者关注。

5.本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2022 年 5 月 31 日这一基准日被评估资产价值的客观反映。

6.本次评估结论是在 2022 年 5 月 31 日这一评估基准日的评估结果，为不含税价。

7.遵守相关法律、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、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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人和相关当事方的责任。

8.本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

第三部分、资产评估报告正文

武汉华数锦明智能科技有限公司
拟购买武汉卓尔航空城投资有限公司位于
卓尔航空城项目的不动产和附属设施及设备资产
市场价值评估项目
资产评估报告正文

众联评报字[2022]第 1238 号

武汉华数锦明智能科技有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受武汉华数锦明智能科技有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，房屋采用成本法，土地采用比较法，设备采用成本法，按照必要的评估程序，对武汉华数锦明智能科技有限公司拟购买武汉卓尔航空城投资有限公司位于卓尔航空城项目的不动产和附属设施及设备资产在 2022 年 5 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、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名 称：武汉华数锦明智能科技有限公司

统一社会信用代码：91420116MA4F3RFK7Y

类 型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住 所：湖北省武汉市黄陂区横店街道临空经济示范区示范工业园内临空西街与临空北路交叉口东北通用飞机的部件、零配件制造 2 号厂房栋 1-2 层 1 号

法定代表人：WANG QUN

注册资本：壹亿圆整

成立日期：2021 年 10 月 22 日

营业期限：长期

经营范围：一般项目：一般项目：工业自动化控制系统装置制造；工业自动化控制系统装置销售；智能控制系统集成；物料搬运装备销售；智能物料搬运装备销售；智能

仓储装备销售；包装专用设备制造；包装专用设备销售；信息系统集成服务；智能机器人的研发；智能机器人销售；伺服控制机构制造；伺服控制机构销售；工业机器人制造；工业机器人销售；工业机器人安装、维修；通用设备制造（不含特种设备制造）；机械零件、零部件加工；数控机床制造；数控机床销售；机床功能部件及附件制造；机床功能部件及附件销售；机械设备研发；机械设备销售；机械设备租赁；软件开发；软件销售；信息系统运行维护服务；工业设计服务；信息技术咨询服务；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）产权持有单位概况

名称：武汉卓尔航空城投资有限公司

统一社会信用代码：914201163034633874

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：武汉市黄陂区横店街临空西街与临空北路交叉口东北

法定代表人：XU QIANG

注册资本：贰仟万圆整

成立日期：2014年08月04日

营业期限：2014年08月04日至2034年08月03日

经营范围：许可项目：民用航空器零部件设计和生产；民用航空器（发动机、螺旋桨）生产；民用航空器维修（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：航空运输设备销售；航空运营支持服务；航空商务服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；以自有资金从事投资活动；物业管理；居民日常生活服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人为委托人和相关监管机构。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

武汉华数锦明智能科技有限公司拟购买武汉卓尔航空城投资有限公司位于卓尔航空城项目的不动产和附属设施及设备资产在 2022 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是武汉卓尔航空城投资有限公司位于卓尔航空城项目的不动产和附属设施及设备资产在 2022 年 5 月 31 日的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为武汉卓尔航空城投资有限公司涉及位于卓尔航空城项目的不动产和附属设施及设备资产，具体如下：

截止评估基准日 2022 年 5 月 31 日，固定资产—房屋建筑物账面原值 91,487,360.13 元，账面净值 90,426,588.42 元；固定资产—电子设备账面原值 859,930.50 元，账面净值 164,271.22 元；在建工程—土建工程账面价值 200,089,572.88 元；无形资产—土地使用权账面价值 40,564,086.75 元。

（1）固定资产—房屋建筑物

武汉华数锦明智能科技有限公司拟购买的资产位于武汉市黄陂区横店街，房屋所有权人均为武汉卓尔航空城投资有限公司，截止至评估基准日，房屋均已设定抵押权利，尚未解除。

申报的房屋建筑物主要为 2 栋厂房和 5 栋宿舍，具体如下：

2 栋厂房建成于 2017 年 10 月，不动产权证号为鄂（2020）武汉市黄陂不动产权第 0117034 号，该车间分两部分，一部分为钢结构厂房，另一部分为钢混结构办公房屋，但两部分相连，实则为一个车间，厂房长约 189 米，宽约 132 米，2 栋厂房面积为 31,318.18 平方米，其中厂房部分为钢结构面积为 18,759.18 平方米，共有 6 跨，檐高为 18 米，设计使用年限为 50 年。外墙 1.2 米下为 MU5 页岩空心砖，面砖饰面；1.2 米上面为镀铝锌压型钢板；钢柱，钢屋架、钢檩条，屋面采用型镀铝锌压型钢板；窗为塑钢窗；水电齐全。办公楼部分为钢混结构，面积为 12,559 平方米，共 2 层，檐

高为 18 米。房屋外墙贴条形面砖饰面，内部为毛坯状态。

5 栋宿舍建成于 2017 年 10 月，不动产权证号为鄂（2020）武汉市黄陂不动产权第 0117076 号，该房屋建筑面积为 5,166.50 平方米，共 6 层，檐高约 20.7 米。房屋钢混结构，房屋外墙贴条形面砖饰面，内墙刷白，顶棚石膏板吊顶，走廊顶棚为铝扣板集成吊顶，室内公共区域和室内地面铺防滑地砖，木门、塑钢窗，不锈钢楼梯。

(2)电子设备

武汉卓尔航空城投资有限公司申报的设备类资产为电子设备，共有 962 台（套），主要为冰箱、电视、洗衣机、空调和办公家具等。至评估基准日，设备均在正常使用。

(3)在建工程—土建工程

武汉华数锦明智能科技有限公司拟购买的资产位于武汉市黄陂区横店街，在建工程—土建工程所涉及的房屋所有权人均为武汉卓尔航空城投资有限公司，截止至评估基准日，房屋3、4、6、8栋房屋均已设定抵押权利，尚未解除，1、7、9、10、11栋未设定抵押权利。

申报的在建工程—土建工程主要为1号厂房和3、4、6—8号宿舍楼、9—11号附属房屋和园区配套附属设施，具体如下：

1栋厂房建成于2017年10月，不动产权证号为鄂（2020）武汉市黄陂不动产权第 0117074号，该车间分两部分，一部分为钢结构厂房，另一部分为钢混结构办公房屋，但两部分相连，实则为一个车间，厂房长约189米，宽约108米，厂房面积合计33,636.67平方米，其中厂房部分为钢结构，面积为18,164.93平方米，共有6跨，檐高为18米，设计使用年限为50年。外墙1.2米下为MU5页岩空心砖，面砖饰面；1.2米上面为镀铝锌压型钢板；钢柱，钢屋架、钢檩条，屋面采用型镀铝锌压型钢板，地面刷环氧地坪漆；窗为塑钢窗；水电齐全。办公楼部分为钢混结构，面积为15,471.74平方米，共3层，檐高为18米。房屋外墙贴条形面砖饰面，内墙刷白，顶棚刷涂料，室内铺防滑地砖，木门、塑钢窗，不锈钢楼梯。

3栋宿舍建成于2017年10月，不动产权证号为鄂（2020）武汉市黄陂不动产权第 0117080号，该房屋建筑面积为5,024.52平方米，共6层，檐高约21米。房屋钢混结构，房屋外墙贴条形面砖饰面，内墙刷白，顶棚石膏板吊顶，走廊顶棚为铝扣板集成吊顶，室内公共区域和室内地面铺防滑地砖，木门、塑钢窗，不锈钢楼梯。

4、6—11栋房屋均建成于2017年10月，不动产权证号分别为鄂（2020）武汉市黄

陂不动产权第0117078、0117066、0117070、0117082、0117075、0117071、0117061号，房屋建筑面积合计为21,106.28平方米，4、6、7、8栋房屋均为6层，檐高约20.7米。房屋钢混结构，9、10、11栋房屋均为1层，檐高约4.1—5.6米，房屋钢混结构。房屋外墙均贴条形面砖饰面，除4栋房屋内墙部分刷白，其他楼栋均为毛坯状态，塑钢窗，不锈钢楼梯。

园区附属设施工程约建成于2017年10月，该工程包含围墙、道路、绿化、高低压工程等，相关附属设施工程均正常使用。

（4）无形资产—土地使用权

武汉华数锦明智能科技有限公司拟购买的资产位于武汉市黄陂区横店街，委估宗地于2016年取得《不动产权证》，（证号：鄂（2016）武汉市黄陂不动产权第0002110号、鄂（2016）武汉市黄陂不动产权第0002111号），权利人为武汉卓尔航空城投资有限公司，两宗土地均座落于武汉市黄陂区横店街，用途均为工业用地，权利类型均为国有建设用地使用权，权利性质均为出让，使用年限均从2016年5月24日至2066年5月24日，使用权面积分别为10,000平方米、111,813.11平方米。

至评估基准日止，无形资产—土地使用权两宗土地均已设定抵押权利，尚未解除。本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指人们按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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

本项目选定的资产评估基准日是2022年5月31日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取

等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）行为依据

湖北众联资产评估有限公司与武汉华数锦明智能科技有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

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订）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，于2020年3月1日起施行）；

4. 《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，自2016年12月1日起施行）；

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）；

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）；

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月9日国务院第54次常务会议通过修订）；

8. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55号，1990年5月19日）；

9. 《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43号）；

10. 《房地产估价规范 GB/T 50291-2015》；

11. 其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35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——机器设备》（中评协[2017]39号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38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）。

（四）权属依据

1. 企业营业执照；
2. 权属证明文件；
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计报表及其他资料。

（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. 国家有关部门公布的物价指数；
3. 湖北省及武汉市城镇规划土地、房地产等方面的地方性文件；
4. 中国人民银行《金融机构存贷款基准利率表》（2015年10月24日）；
5. 评估人员现场勘察记录工作底稿。
6. 全国办公设备及家用电器报价和网上询价；
7. 产权持有单位提供的有关文字资料、各项合同、会计凭证、会计报表和相关资料；
8. 产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；
9. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

1. 关于房屋建筑物的评估

房屋建筑物评估方法通常有市场比较法、成本法、收益法等。由于评估对象为企业自用的房屋建筑物，其收益不易剥离和计算，故不适合采用收益法进行评估；该区

域内厂房、办公楼等市场交易案例较少，不适合采用市场比较法；评估人员能够收集到委估对象的工程造价资料和类似工程建成本资料信息，具备运用成本法对委估对象的市场价格进行评估条件。故委估房屋建筑物及构筑物选用成本法进行评估。

房屋建筑物评估的成本法即重置成本法，是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

$$\text{建筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(1) 重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} + \text{开发利润}$$

A、建安工程造价：主要包括直接工程费、间接工程费、计划利润、税金等。
建安工程造价主要通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料的工程量，套用相关工程费用定额的工料机消耗量，再采用建设地点的人工、材料、机械的市场单价，计算出建安工程造价，或根据工程预（结）算资料的工程量，套用单位估算表并结合市场单价确定调整得出建安工程造价，或根据工程预（结）算资料，进行工程造价指数调整，计算出建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算。类似工程参照法是通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

B、前期费用及其它费用

根据国家及房屋建筑物所在地有关建设工程取费规定，采用其现行标准计算。

C、资金成本

本次评估参考类似工程的投资比率，并结合工程实际工期，确定该工程工期为 2 年，采用基准日执行的 1-5 年基准贷款利率为 4.75%，资金系数表如下：

投资年限	第 1 年	第 2 年
投资比例	60.00%	40.00%
名义年利率	4.7500%	4.7500%

实际年利率	4.8353%	4.8353%
各年利息系数	1.4506%	3.9384%
资金成本系数	5.39%	

D、开发利润

评估人员通过调查，结合同行业或类似行业资产报酬率的统计资料，综合分析确定委估对象项目投资利润率。

(2) 成新率的确定

采用年限法和勘察成新率法综合计算评定。

首先，根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员到现场对建筑物逐一进行实地查勘，根据“房屋完损等级评定标准”对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分，得出勘察成新率；最后，对两个值进行加权平均得出该建筑物的综合成新率。

用年限法计算理论成新率，公式为：

理论成新率 = $[(\text{总使用年限数} - \text{已使用年数}) / \text{总使用年限数}] \times 100\%$ ，总使用年限采用国家有关部门颁布的房屋耐用年限的规定。

勘察成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

最终，综合成新率 = 理论成新率 $\times$ 40% + 勘察成新率 $\times$ 60%

2. 关于设备类固定资产评估

根据委估资产的特点，本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，委估资产将在原地按现行用途继续使用，因此采用重置成本法进行评估。

公式：评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

① 重置全价的确定

设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费组成。

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费

以上设备均为不含税价

A、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价。

B、运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

C、安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

②成新率的确定

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率、利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率。勘察成新率依据现场勘查情况确定，然后用加权法确定综合成新率。

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率。

3. 关于土地使用权类资产评估

（1）评估方法选择及理由

本次评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择的。

经过评估人员实地查勘、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对估价对象采用比较法测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

①由于委估宗地增值收益难以确定，故不选用成本逼近法进行评估；

②由于委估宗地基准地价基准日为 2018 年，公布时间早，近些年尚未更新，故不采用基准地价系数修正法进行评估；

③由于估价对象宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于用收益还原法和剩余法；

④由于从土地市场可以获得与委估宗地具有可比性的交易案例，故可选用市场法。

（2）估价的技术路线

比较法又称市场比较法、市场法，是将估价对象与在评估基准日的近期发生过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

首先选取三个与评估标的物同区域、同类型土地的近期交易案例 A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例的价格（A、B、C）×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价=[修正后单价（A）+修正后单价（B）+修正后单价（C）]/3
评估标的物评估值=评估单价×土地面积

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括产权持有单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏

漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产为非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导产权持有单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导产权持有单位财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，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. 审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表。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“资产评估申报表”，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“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3. 资产评估师和评估专业人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从市场渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。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，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 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。
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
5. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

本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

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，在实施了上述资产评估程序和房屋采用成本法，土地采用比较法，设备采用成本法评估后，对武汉华数锦明智能科技有限公司拟购买武汉卓尔航空城投资有限公司位于卓尔航空城项目的不动产和附属设

施及设备资产在 2022 年 5 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：

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%
1 固定资产	9,059.09	9,088.34	29.25	0.32
2 在建工程	20,008.96	17,736.18	-2,272.78	-11.36
3 无形资产	4,056.41	5,335.41	1,279.00	31.53
合 计	33,124.45	32,159.93	-964.52	-2.91

评估结论详细情况见评估明细表。

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能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二）未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）重大期后事项

1. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值；

2. 不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项：涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁蚁害监测、危房

鉴定等，应由委托人聘请专业机构对该事项进行评定测算；

（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

无。

（七）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及所涉及的资产清单由产权持有人申报，其财务数据为产权持有人申报并未经审计，有效期内若资产范围和数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2. 本次评估未考虑委估资产可能涉及的应付未付债务、或有负债对评估结果的影响，委估资产的评估价值为完全权利下的市场价值。

3. 根据企业提供的合同、凭证和工程未付款清单，申报评估的建筑物自 2017 年 10 月建成以来，尚有工程款未支付，根据双方签订的购买协议，产权持有人应结清未付工程款后方可进行交易过户，请报告使用者关注。

4. 对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书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

6. 本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、继续使用条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2022 年 5 月 31 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

7. 本次评估结论是在 2022 年 5 月 31 日这一评估基准日的结果，为不含税价。

8. 遵守相关法律、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、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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人和相关当事方的责任。

9. 本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者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）使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估专业人员（或资产评估师）签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2022年5月31日至2023年5月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 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。

4. 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，评估结论也不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 8 月 3 日,是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师(资产评估专业人员)(签章):



资产评估师(资产评估专业人员)(签章):



湖北众联资产评估有限公司

2022年8月3日

