

本报告依据中国资产评估准则编制

天水长城开关厂集团有限公司拟处置  
9 套驻外房产所涉及房产市场价值评估项目  
**资产评估报告**  
甘天兴评报字（2024）第 093 号  
（共一册，第一册）

甘肃天健兴业资产评估有限公司

2024 年 5 月 17 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:	6262050003202400137
合同编号:	(2024) 第093号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	甘天兴评报字(2024) 第093号
报告名称:	天水长城开关厂集团有限公司拟处置9套驻外房产 所涉及房产市场价值评估项目
评估结论:	9,263,000.00元
评估报告日:	2024年05月17日
评估机构名称:	甘肃天健兴业资产评估有限公司
签名人员:	焦东红 (资产评估师) 会员编号: 62000032 李君 (资产评估师) 会员编号: 62190011
<div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p>	

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06月25日

# 目 录

声 明 .....	2
资产评估报告正文.....	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	6
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程 and 情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明 .....	13
十二、资产评估报告使用限制说明.....	14
十三、资产评估报告日 .....	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	15
附件.....	16

## 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。

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资产评估报告的使用人。

四、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，评估结论不应当被认为是对其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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

七、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。

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。

九、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。



# 天水长城开关厂集团有限公司拟处置

## 9 套驻外房产所涉及房产市场价值评估项目

### 资产评估报告摘要

甘天兴评报字（2024）第 093 号

甘肃天健兴业资产评估有限公司接受天水长城开关厂集团有限公司的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对天水长城开关厂集团有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物在评估基准日 2024 年 3 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、评估目的：根据兰州长城电工股份有限公司文件（长城电工规划发[2024]62 号）的相关批复，天水长城开关厂集团有限公司拟处置 9 套驻外房产，需确定评估基准日所涉及房屋资产的市场价值，为相关资产处置提供价值参考。

二、评估对象：本次评估对象为天水长城开关厂集团有限公司拟处置 9 套房产所涉及的房产市场价值。

三、评估范围：本次评估范围为天水长城开关厂集团有限公司所拥有的驻外房产，共计 9 项，账面原值 3,895,817.62 元，账面净值 1,842,515.62 元，建筑面积共计 1298.66 平方米。评估基准日，纳入本次评估范围内资产未设定抵押，法律权属清晰，资产状况良好，结构稳定，可正常使用。具体房产信息见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	详细坐落地址	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值	
					原值	净值
1	鄂（2022）武汉市武昌 不动产权第 0015208 号	武汉住宅	武汉市武昌区民主路 717 号 5 层 1 室	98.01	185,842.82	69,335.87
2	甘（2022）兰州市不动 产权第 0124267 号	兰州酒泉路 住宅	兰州市城关区酒泉路街道庆阳 路 105 号 1 单元 24 层 2408 室	155.03	380,362.57	107,026.39
3	甘（2022）兰州市不动 产权第 0124348 号	兰州团结新 村住宅	兰州市城关区团结新村街道天 水南路 51-57 号第 6 单元 8 层 806 室	146.29	608,645.70	370,570.31
4	辽（2022）沈阳市不动 产权第 0225696 号	沈阳办事处	辽宁省沈阳市皇姑区黄河南大 街 7-1 号（3-1/2-2）	189	422,100.00	114,748.76
5	青（2021）西宁市不动 产权第 0016290 号	西宁住宅	西宁市城西区新宁路 17 号 3 号 楼 1044 室	162.19	526,232.72	304,812.57
6	新（2023）乌鲁木齐市 不动产权第 1057102 号	乌鲁木齐办 事处（带车	乌鲁木齐市新市区北京南路 58 号 1 栋 7 层 1 单元 701 室	119.28	420,245.00	229,997.09

	新（2023）乌鲁木齐市不动产权第 1057101 号	位）	乌鲁木齐市新市区北京南路 58 号 1 栋 1 层 3 单元 3~4 室	26.12		
7	新（2023）乌鲁木齐市不动产权第 1057103 号	乌鲁木齐办事处	乌鲁木齐市新市区北京南路 181 号 3 栋 6 层 608，609 室	102.6	442,200.00	186,896.13
8	豫（2022）郑州市不动产权第 0107602 号	郑州住宅	郑州市二七区棉纺东路 26 号 1 号楼 3 单元 8 层 58 号	148.49	388,302.40	206,752.64
9	晋（2023）太原市不动产权第 0192854 号	太原住宅	山西省太原市滨河小区 3 幢 10 层 8 号	151.65	521,886.41	252,375.86
合计				1,298.66	3,895,817.62	1,842,515.62

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024 年 3 月 31 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论

天水长城开关厂集团有限公司所持有的房屋建筑物账面价值为 184.25 万元，评估价值为 926.30 万元，评估增值 742.05 万元，增值率为 402.74 %。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	184.25	926.30	742.05	402.74
其中：房屋建筑物	184.25	926.30	742.05	402.74
资产总计	184.25	926.30	742.05	402.74

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行最终交易价格的决定，本次评估价值为不包含增值税的价值。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2024 年 3 月 31 日起，至 2025 年 3 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

## 天水长城开关厂集团有限公司拟处置 9套驻外房产所涉及房产市场价值评估项目

# 资产评估报告正文

甘天兴评报字（2024）第093号

天水长城开关厂集团有限公司：

甘肃天健兴业资产评估有限公司接受天水长城开关厂集团有限公司的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对天水长城开关厂集团有限公司纳入本次评估范围的房屋建筑物在评估基准日2024年3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、产权持有人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

#### （一）委托方暨产权持有人概况

企业名称：天水长城开关厂集团有限公司

统一社会信用代码：91620500224890196D

注册地址：甘肃省天水市天水经济技术开发区社棠工业园润天大道

法定代表人：李彦红

企业类型：一人有限责任公司

成立时间：1989年10月04日

经营范围：高中低压输配电电气设备、控制设备、预装变电站、移动变电站等电气产品的研发、制造（含钣金及零部件加工、表面处理）、安装、销售、维修及技术开发、技术转让、技术服务；本企业所需原辅材料、仪器仪表、机电设备配套件及本企业生产的仪器、仪表、机电配套件的进出口业务（国家限定公司经营和禁止进出口的商品除外）；电气工程总承包服务；电气工程咨询；电气技术输出；承装（修、试）电力设施；租赁场地、房屋及设备。（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）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告其他使用人为法律、行政法规规定的与本评估目的相关的职能部门及相关当事人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

（三）委托方和产权持有人的关系

委托人与产权持有人均为天水长城开关厂集团有限公司。

二、评估目的

根据兰州长城电工股份有限公司文件（长城电工规划发[2024]62 号）的相关批复，天水长城开关厂集团有限公司拟处置 9 套驻外房产，需确定评估基准日所涉及房屋资产的市场价值，为相关资产处置提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为天水长城开关厂集团有限公司拟处置 9 套房产所涉及的房产市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围为天水长城开关厂集团有限公司所拥有的驻外房产，共计 9 项，账面原值 3,895,817.62 元，账面净值 1,842,515.62 元，建筑面积共计 1298.66 平方米。评估基准日，纳入本次评估范围内资产未设定抵押，法律权属清晰，资产状况良好，结构稳定，可正常使用。具体房产信息见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	详细坐落地址	建筑面积㎡	账面价值	
					原值	净值
1	鄂（2022）武汉市武昌不动产权第 0015208 号	武汉住宅	武汉市武昌区民主路 717 号 5 层 1 室	98.01	185,842.82	69,335.87
2	甘（2022）兰州市不动产权第 0124267 号	兰州酒泉路住宅	兰州市城关区酒泉路街道庆阳路 105 号 1 单元 24 层 2408 室	155.03	380,362.57	107,026.39
3	甘（2022）兰州市不动产权第 0124348 号	兰州团结新村住宅	兰州市城关区团结新村街道天水南路 51-57 号第 6 单元 8 层 806 室	146.29	608,645.70	370,570.31



4	辽（2022）沈阳市不动产权第 0225696 号	沈阳办事处	辽宁省沈阳市皇姑区黄河南大街 7-1 号（3-1/2-2）	189	422,100.00	114,748.76
5	青（2021）西宁市不动产权第 0016290 号	西宁住宅	西宁市城西区新宁路 17 号 3 号楼 1044 室	162.19	526,232.72	304,812.57
6	新（2023）乌鲁木齐市不动产权第 1057102 号	乌鲁木齐办事处（带车位）	乌鲁木齐市新市区北京南路 58 号 1 栋 7 层 1 单元 701 室	119.28	420,245.00	229,997.09
	新（2023）乌鲁木齐市不动产权第 1057101 号		乌鲁木齐市新市区北京南路 58 号 1 栋 1 层 3 单元 3-4 室	26.12		
7	新（2023）乌鲁木齐市不动产权第 1057103 号	乌鲁木齐办事处	乌鲁木齐市新市区北京南路 181 号 3 栋 6 层 608, 609 室	102.6	442,200.00	186,896.13
8	豫（2022）郑州市不动产权第 0107602 号	郑州住宅	郑州市二七区棉纺东路 26 号 1 号楼 3 单元 8 层 58 号	148.49	388,302.40	206,752.64
9	晋（2023）太原市不动产权第 0192854 号	太原住宅	山西省太原市滨河小区 3 幢 10 层 8 号	151.65	521,886.41	252,375.86
合计				1,298.66	3,895,817.62	1,842,515.62

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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，委估资产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

评估基准日是 2024 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

兰州长城电工股份有限公司文件（长城电工规划发[2024]62 号）的相关批复。

（二）法律法规依据

- 1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2009 年 5 月 1 日）；
- 2. 《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）；
- 3. 《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年 3 月 2 日修正版）；
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
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. 《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）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国家税务总局令第 50 号）；
16. 《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）；
17. 其他相关的法律法规文件。

### （三）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——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

- 8.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）。

#### （四）资产权属依据

1. 产权持有人营业执照；
2. 房屋所有权证；
3. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 评估人员实地勘查、市场调查、收集的房地产市场资料；
2. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估房屋建筑物选用市场法、收益法和成本法进行评估。

市场法是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，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确地量化。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

### （二）评估方法的选择



遵照《资产评估准则-基本准则》的相关要求：资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法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方法。

本次纳入评估范围的资产为天水长城开关厂集团有限公司所拥有的驻外房产。由于委估资产所处区域市场上租赁案例不满足评估条件，收益法所需测算参数不容易获得，无法满足收益法估算条件，因此本次评估不适用收益法；根据《房屋所有权证》显示，无法对土地面积及价格进行明确分摊，另成本法往往容易低估市场化商品房现时市场价值，因此本次评估方法不适用成本法；由于委估资产所处区域市场上同类资产交易资料容易获得，市场法估算能够客观的反映委估资产价值，故本次评估采用市场法。

### （三）具体评估方法介绍

根据本次评估目的和委估资产所处的地理位置，采用市场比较法进行评估。具体评估思路为：在售房交易市场中，选择与委估建筑物处于同一供需圈内具有较强相关性、替代性的近期交易实例作为参照物，再根据委估资产与参照物的状况、区域因素和交易情况等差异进行比较和修正，得出委估资产的公开市场价值。计算公式如下：

某项参照物调整后的市场价格（比准价值）=市场价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

评估单位价值=各个参照物调整后市场单位价格（比准价格）的加权（算术）平均数

评估价值=评估单位价值×评估建筑物建筑面积

评估单位价值的确定

#### （1）选取案例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估房地产结构、用途、区域位置相近的物业作参照物。

#### （2）编制比较因素条件指数表

通过待估房地产与参照物各因素条件的分析比较，主要包括区位状况因素、实物状况因素和权益状况因素、对影响物业成交价格的各项因素进行比较，确定



参照物相对于待估房地产影响因素的综合分值。

### （3）价格修正

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、区位状况因素修正、实物状况因素修正和权益状况因素修正，确定修正后的交易价格，然后比照各因素指数，进行因素修正确定比准价格。

### （4）计算评估单位价值

依照最终测算的参照物的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估建筑物的单位价值，如果价格有较大差异，分析原因后采用加权平均法确定待估建筑物的单位价值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估委托合同约定的事项，甘肃天健兴业资产评估有限公司实施了对委托方提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

（1）甘肃天健兴业资产评估有限公司于 2024 年 4 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，甘肃天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### （3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

#### （4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息及评估对象其他相关资料等。

### 2. 现场清查阶段

#### （1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及产权持有人提供的资产申报明细，评估人员针对房屋建筑物进行查证，以确认资产的真实准确。评估人员查阅了与之相关的资料，从而确定资产的真实性和合法性。

#### （2）资产实际状态的调查

在产权持有人管理人员的配合下进行现场实地勘察，在调查的基础上完善评估申报表。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

### 4. 评估汇总阶段

#### （1）评估结果的确定

依据甘肃天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

#### （2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照甘肃天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按甘肃天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组编制完成并提交评估报告。

#### （3）工作底稿的整理归档

## 九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 所有申报评估的资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，即产权持有人合法拥有其所申报资产的完整产权，而无任何限制或影响交易的其他权利之设置或其他瑕疵。

5. 委托人和产权持有人所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

## 十、评估结论

天水长城开关厂集团有限公司所持有的房屋建筑物账面价值为 184.25 万元，评估价值为 926.30 万元，评估增值 742.05 万元，增值率为 402.74 %。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	184.25	926.30	742.05	402.74
其中：房屋建筑物	184.25	926.30	742.05	402.74
资产总计	<b>184.25</b>	<b>926.30</b>	<b>742.05</b>	<b>402.74</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确

实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其他用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日 2024 年 3 月 31 日至 2025 年 3 月 30 日的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）本次纳入评估范围的资产未考虑资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

（五）本次评估价值为不包含增值税的价值。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（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师不承担责任；

（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，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

（五）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律法规规定以及相关当事方另有约定除外。

（六）本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，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2024 年 3 月 31 日至



2025 年 3 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

评估报告日为 2024 年 5 月 17 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：甘肃天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：焦东红



资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年五月十七日

## 资产评估报告附件

- 一、 委托人暨产权持有人法人营业执照副本（复印件）
- 二、 经济行为文件
- 三、 委托人暨产权持有单位承诺函
- 四、 签字资产评估师承诺函
- 五、 评估机构资格证书（复印件）
- 六、 评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 七、 签字资产评估师资格证书（复印件）

# 兰州长城电工股份有限公司文件

长城电工规划发〔2024〕62号

## 兰州长城电工股份有限公司 关于对天水长城开关厂集团有限公司 拟处置九套驻外房产的批复

天水长城开关厂集团有限公司：

你公司上报的《天水长城开关厂集团有限公司关于上报驻外房产出售处置的请示》（天开集团司发〔2024〕71号）收悉，经长城电工2024年3月26日党委会研究、总经理办公会审议通过，现对你公司拟处置9套驻外房产事项批复如下：

一、同意你对位于兰州市2套、乌鲁木齐市2套、西宁市1套、武汉市1套、郑州市1套、太原市1套、沈阳市1套，共9套驻外销售机构使用的房产进行挂牌处置，上述9套房产总

建筑面积 1272.54 平方米，截止 2023 年底，9 套房产账面原值 389.58 万元、账面净值 176.19 万元。

二、要求你公司委托具有正规资质的第三方评估机构对上述 9 套房产进行资产评估，并出具正规的评估报告，以不低于评估的价格在产权交易所进行挂牌交易。

三、房产交易完成后，须将整套交易资料分别上报长城电工和电气集团予以备案。

此复。



---

兰州长城电工股份有限公司综合管理部

2024年3月27日印发

---





# 营业执照

统一社会信用代码

91620500224890196D

扫描二维码登录  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息



(副本)



名称

天水长城开关厂集团有限公司

类型

一人有限责任公司

法定代表人

李彦红

经营范围

高中低压输配电气设备、控制设备、预装变电站、移动变电站等电气产品的研发、制造（含钣金及零部件加工、表面处理）、安装、销售、维修及技术开发、技术转让、技术服务；本企业所需原辅材料、仪器仪表、机电设备及本企业生产的仪器、仪表、机电配套件的进出口业务（国家限定公司经营和禁止进出口的商品除外）；电气工程总承包服务；电气技术咨询；电气技术输出；承装（修、试）电力设施；租赁场地、房屋及设备。（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）\*\*\*

注册资本

贰亿元整

成立日期

1989年10月04日

营业期限

2008年01月14日至2028年01月13日

住所

甘肃省天水市天水经济技术开发区社棠工业园润天大道

登记机关



2020年09月15日

## 委托人暨产权持有人承诺函

甘肃天健兴业资产评估有限公司：

天水长城开关厂集团有限公司拟处置驻外闲置房产，委托你公司对该经济行为所涉及房屋资产在评估基准日 2024 年 3 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2.监督保证提供的相关资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3.委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4.不干预评估工作；
- 5.严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人暨产权持有人：天水长城开关厂集团有限公司



法定代表人或授权代表：



日期：2024 年 4 月 20 日

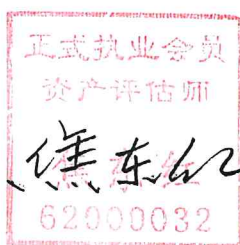
## 资产评估师承诺函

天水长城开关厂集团公司：

受贵公司委托，我们对天水长城开关厂集团有限公司拟处置 9 套驻外闲置房产所涉及的房产于评估基准日（2024 年 3 月 31 日）的市场价值进行评估，并形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2024 年 5 月 17 日



# 甘肃省财政厅文件

甘财资〔2020〕47号

---

## 甘肃天健兴业资产评估有限公司等 资产评估机构备案公告

### 公告一

甘肃天健兴业资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及变更事项有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、甘肃天健兴业资产评估有限公司的合伙人变更为焦东红（出资99.999万元、出资比例48.78%）、北京天健兴业资产评估



公司（出资 105.001 万元、出资比例 51.22%），出资总额 205 万元，法定代表人为焦东红。

二、甘肃天健兴业资产评估有限公司合伙人的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

## 公告二

甘肃新金信房地产资产评估有限责任公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的有关规定，予以备案，相关信息如下：

一、资产评估机构名称为甘肃新金信房地产资产评估有限责任公司，组织形式为有限责任公司。

二、甘肃新金信房地产资产评估有限责任公司的股东为蒋沅原（出资94万元、出资比例94%）、赵宗龙（出资5万元、出资比例5%）、黄勇（出资1万元、出资比例1%）出资总额100万元，执行事务合伙人为蒋沅原。

三、甘新金信房地产资产评估有限责任公司的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



---

抄送：甘肃省资产评估协会。

---

公开属性：主动公开

---

印发单位：甘肃省财政厅

2020年9月15日

共印4份

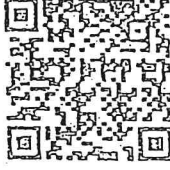


# 营业执照

统一社会信用代码

916201007840073811

扫描二维码  
登录国家企业信用信息公示系统  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息



(副本)

名称 甘肃天健兴业资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 焦东红

注册资本 贰佰零伍万元整

成立日期 2006年01月13日

营业期限 2006年01月13日至 2056年01月12日

经营范围

各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估(以上项目国家禁止及须取得专项许可的除外)。

住所 甘肃省兰州市城关区雁园路601号甘肃省商  
会大厦北楼11层1101号-01



登记机关

2020年03月09日

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>





# 中国资产评估协会

## 正式执业会员证书

会员编号: 62000032

会员姓名: 焦东红

证件号码: 620103\*\*\*\*\*4

所在机构: 甘肃天健兴业资产评估有限公司



年检情况: 通过 (2024-04-30)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

焦东红



(有效期至 2025-04-30 日止)





# 中国资产评估协会

## 正式执业会员证书

会员编号: 62190011

会员姓名: 李君

证件号码: 620422\*\*\*\*\*x



所在机构: 甘肃天健兴业资产评估有限公司



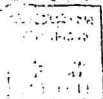
年检情况: 通过 (2024-04-30)



职业资格: 资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

李君



(有效期至2025-04-30日止)

资产评估结果汇总表

共3页第1页  
表1

评估基准日：2024年3月31日

产权持有人：天水长城开关厂集团有限公司

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	非流动资产	184.25	926.30	742.05	402.74
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	184.25	926.30	742.05	402.74
5.1	其中：建筑物	184.25	926.30	742.05	402.74
5.2	设备	-	-	-	
5.3	土地	-	-	-	
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	无形资产——土地使用权	-	-	-	
9	其他	-	-	-	
10	资产总计	184.25	926.30	742.05	402.74

评估机构：甘肃天健兴业资产评估有限公司





固定资产评估汇总表

表4-6  
共3页, 第2页

评估基准日: 2024年3月31日

产权持有人: 天水长城开关厂集团有限公司

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类:								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	3,895,817.62	1,842,515.62	-	9,263,000.00	-3,895,817.62	7,420,484.38	-100.00	402.74
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
4-6-4	固定资产-井巷工程	-	-	-	-	-	-		
	房屋建筑物类合计	3,895,817.62	1,842,515.62	-	9,263,000.00	-3,895,817.62	7,420,484.38	-100.00	402.74
	设备类:								
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子及办公设备	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	-	-	-	-	-	-		
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	3,895,817.62	1,842,515.62	-	9,263,000.00	-3,895,817.62	7,420,484.38	-100.00	402.74
	减: 固定资产减值准备		-		-		-		
	固定资产合计	3,895,817.62	1,842,515.62	-	9,263,000.00	-3,895,817.62	7,420,484.38	-100.00	402.74

填表人: 杨世科  
填表日期: 2024年4月10日

评估人员: 焦东红、李君、姬旭鹏



固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1  
共3页，第3页  
金额单位：人民币元

评估基准日：2024年3月31日

产权持有人：天水长城开关厂集团有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	详细坐落地址	结构	技术特征		建成年月	计量单位	建筑面积	账面价值		评估价值	增值率%	备注
					总层数	所在层数				原值	净值			
1	鄂（2022）武汉市武昌不动产权第0015208号	武汉住宅	武汉市武昌区民主路717号5层1室	钢混	8	5	2010	m²	98.01	185,842.82	69,335.87	833,000.00	1,101.40	
2	甘（2022）兰州市不动产权第0124267号	兰州酒泉路住宅	兰州市城关区酒泉路街道庆阳路105号1单元24层2408室	钢混	35	24	2005	m²	155.03	380,362.57	107,026.39	1,442,000.00	1,247.33	
3	甘（2022）兰州市不动产权第0124348号	兰州团结新村住宅	兰州市城关区团结新村街道天水南路51-57号第6单元8层806室	钢混	11	8	2010	m²	146.29	608,645.70	370,570.31	1,097,000.00	196.03	
4	辽（2022）沈阳市不动产权第0225696号	沈阳办事处	辽宁省沈阳市皇姑区黄河南大街7-1号（3-1/2-2）	混合	7	1-2	2009	m²	189	422,100.00	114,748.76	803,000.00	599.79	
5	青（2021）西宁市不动产权第0016290号	西宁住宅	西宁市城西区新宁路17号3号楼1044室	钢混	23	4	2006	m²	162.19	526,232.72	304,812.57	1,460,000.00	378.98	
6	新（2023）乌鲁木齐市不动产权第1057102号	乌鲁木齐住宅（带车位）	乌鲁木齐市新市区北京南路58号1栋7层1单元701室	混合	7	7	2001	m²	119.28	420,245.00	229,997.09	572,000.00	148.70	
	新（2023）乌鲁木齐市不动产权第1057101号		乌鲁木齐市新市区北京南路58号1栋1层3单元3-4室	混合	地面停车位		2001	m²	26.12					
7	新（2023）乌鲁木齐市不动产权第1057103号	乌鲁木齐办事处	乌鲁木齐市新市区北京南路181号3栋6层608, 609室	钢混	19	6	2001	m²	102.6	442,200.00	186,896.13	513,000.00	174.48	
8	豫（2022）郑州市不动产权第0107602号	郑州住宅	郑州市二七区棉纺东路26号1号楼3单元8层58号	钢混	11	8	2004	m²	148.49	388,302.40	206,752.64	1,633,000.00	689.83	
9	晋（2023）太原市不动产权第0192854号	太原住宅	山西省太原市滨河小区3幢10层8号	钢混	26	10	2001	m²	151.65	521,886.41	252,375.86	910,000.00	260.57	
合 计									1,298.66	3,895,817.62	1,842,515.62	9,263,000.00	402.74	
减：减值准备														
合 计										3,895,817.62	1,842,515.62	9,263,000.00	402.74	

填表人：杨世科

填表日期：2024年4月10日

评估人员：焦东红、李君、姬旭鹏

本报告依据中国资产评估准则编制

天水长城开关厂集团有限公司拟处置  
9 套驻外房产所涉及房产市场价值评估项目  
资产评估说明

甘天兴评报字（2024）第093号  
（共一册，第一册）

甘肃天健兴业资产评估有限公司

2024 年 5 月 17 日



## 目 录

目 录 .....	1
第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明.....	2
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分 评估对象与评估范围说明.....	4
第一节 评估对象 .....	4
第二节 评估范围 .....	4
第四部分 资产核实情况总体说明.....	6
第一节 资产核实人员组织、实施时间和核实过程 .....	6
第二节 影响资产核实的事项及处理方法 .....	7
第三节 核实结论 .....	7
第五部分 房屋建筑物评估技术说明.....	8
第六部分 评估结论及有关说明.....	27
第一节 评估结论 .....	27
第二节 评估结论有关说明 .....	27

## 第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有人编写并盖章，内容见附件一。

委 托 人：天水长城开关厂集团有限公司

产权持有人：天水长城开关厂集团有限公司

## 第三部分 评估对象与评估范围说明

### 第一节 评估对象

本次评估对象为天水长城开关厂集团有限公司拟处置 9 套驻外房产所涉及的房产市场价值。

### 第二节 评估范围

本次评估范围为天水长城开关厂集团有限公司所拥有的驻外房产，共计 9 项，账面原值 3,895,817.62 元，账面净值 1,842,515.62 元，建筑面积共计 1298.66 平方米。评估基准日，纳入本次评估范围内资产未设定抵押，法律权属清晰，资产状况良好，结构稳定，可正常使用。具体房产信息见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	详细坐落地址	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值	
					原值	净值
1	鄂（2022）武汉市武昌不动产权第 0015208 号	武汉住宅	武汉市武昌区民主路 717 号 5 层 1 室	98.01	185,842.82	69,335.87
2	甘（2022）兰州市不动产权第 0124267 号	兰州酒泉路住宅	兰州市城关区酒泉路街道庆阳路 105 号 1 单元 24 层 2408 室	155.03	380,362.57	107,026.39
3	甘（2022）兰州市不动产权第 0124348 号	兰州团结新村住宅	兰州市城关区团结新村街道天水南路 51-57 号第 6 单元 8 层 806 室	146.29	608,645.70	370,570.31
4	辽（2022）沈阳市不动产权第 0225696 号	沈阳办事处	辽宁省沈阳市皇姑区黄河南大街 7-1 号（3-1/2-2）	189	422,100.00	114,748.76
5	青（2021）西宁市不动产权第 0016290 号	西宁住宅	西宁市城西区新宁路 17 号 3 号楼 1044 室	162.19	526,232.72	304,812.57
6	新（2023）乌鲁木齐市不动产权第 1057102 号	乌鲁木齐办事处（带车位）	乌鲁木齐市新市区北京南路 58 号 1 栋 7 层 1 单元 701 室	119.28	420,245.00	229,997.09
	新（2023）乌鲁木齐市不动产权第 1057101 号		乌鲁木齐市新市区北京南路 58 号 1 栋 1 层 3 单元 3-4 室	26.12		
7	新（2023）乌鲁木齐市不动产权第 1057103 号	乌鲁木齐办事处	乌鲁木齐市新市区北京南路 181 号 3 栋 6 层 608, 609 室	102.6	442,200.00	186,896.13
8	豫（2022）郑州市不动产权第 0107602 号	郑州住宅	郑州市二七区棉纺东路 26 号 1 号楼 3 单元 8 层 58 号	148.49	388,302.40	206,752.64
9	晋（2023）太原市不动产权第 0192854 号	太原住宅	山西省太原市滨河小区 3 幢 10 层 8 号	151.65	521,886.41	252,375.86
合计				1,298.66	3,895,817.62	1,842,515.62

### （一）实物资产的类型及特点

纳入本次评估范围内的房产武汉市 1 套、兰州市 2 套、沈阳市 1 套、西宁市 1 套、乌鲁木齐 2 套、郑州市 1 套及太原市 1 套，分布区域广，主要分布在各省省会城市；其房屋建造于 2001 年-2010 年之间，均已办理房屋所有权证。评估基准日，纳入本次评估范围内资产未设定抵押，法律权属清晰，资产状况良好，结构稳定，可正常使用。

## 第四部分 资产核实情况总体说明

### 第一节 资产核实人员组织、实施时间和核实过程

接受资产评估委托后，甘肃天健兴业资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据天水长城开关厂集团有限公司提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于 2024 年 5 月对纳入评估范围的房产进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的房产进行了清查核实。清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

#### 一、资产核实主要步骤

##### （一）指导产权持有人相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和其他的相关文件资料。

##### （二）初步审查产权持有人填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

##### （三）现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对纳入评估范围的房产进行了现场清查核实，核查资产的权属状况及其他影响评估作价的重要事项。

##### （四）补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资



产“资产评估申报表”，以做到账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

#### （五）核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的房产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

## 二、资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对委估资产的形态、特点及实际情况，采取了适合的清查核实方法。根据企业提供的评估申报表，评估人员在产权持有人有关人员的配合下对纳入评估范围的房产进行了勘察。对于房屋的详细坐落地址、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况。

## 第二节 影响资产核实的事项及处理方法

本次清查核实的资产不存在资产性能限制、存放地点限制、诉讼保全限制以及技术性能局限，不涉及商业秘密和国家秘密，也不存在其他影响资产清查核实的事项。

## 第三节 核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于资产的市场价值进行公允的评定估算。

### 一、资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

### 二、资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰，不存在瑕疵事项。

## 第五部分 房屋建筑物评估技术说明

### 一、评估范围

本次评估范围为天水长城开关厂集团有限公司所拥有的驻外房产，共计 9 项，账面原值 3,895,817.62 元，账面净值 1,842,515.62 元，建筑面积共计 1298.66 平方米。评估基准日，纳入本次评估范围内资产未设定抵押，法律权属清晰，资产状况良好，结构稳定，可正常使用。具体房产信息见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	详细坐落地址	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值	
					原值	净值
1	鄂（2022）武汉市武昌 不动产权第 0015208 号	武汉住宅	武汉市武昌区民主路 717 号 5 层 1 室	98.01	185,842.82	69,335.87
2	甘（2022）兰州市不动 产权第 0124267 号	兰州酒泉路 住宅	兰州市城关区酒泉路街道庆阳 路 105 号 1 单元 24 层 2408 室	155.03	380,362.57	107,026.39
3	甘（2022）兰州市不动 产权第 0124348 号	兰州团结新 村住宅	兰州市城关区团结新村街道天 水南路 51-57 号第 6 单元 8 层 806 室	146.29	608,645.70	370,570.31
4	辽（2022）沈阳市不动 产权第 0225696 号	沈阳办事处	辽宁省沈阳市皇姑区黄河南大 街 7-1 号（3-1/2-2）	189	422,100.00	114,748.76
5	青（2021）西宁市不动 产权第 0016290 号	西宁住宅	西宁市城西区新宁路 17 号 3 号 楼 1044 室	162.19	526,232.72	304,812.57
6	新（2023）乌鲁木齐市 不动产权第 1057102 号	乌鲁木齐办 事处（带车 位）	乌鲁木齐市新市区北京南路 58 号 1 栋 7 层 1 单元 701 室	119.28	420,245.00	229,997.09
	新（2023）乌鲁木齐市 不动产权第 1057101 号		乌鲁木齐市新市区北京南路 58 号 1 栋 1 层 3 单元 3-4 室	26.12		
7	新（2023）乌鲁木齐市 不动产权第 1057103 号	乌鲁木齐办 事处	乌鲁木齐市新市区北京南路 181 号 3 栋 6 层 608, 609 室	102.6	442,200.00	186,896.13
8	豫（2022）郑州市不动 产权第 0107602 号	郑州住宅	郑州市二七区棉纺东路 26 号 1 号楼 3 单元 8 层 58 号	148.49	388,302.40	206,752.64
9	晋（2023）太原市不动 产权第 0192854 号	太原住宅	山西省太原市滨河小区 3 幢 10 层 8 号	151.65	521,886.41	252,375.86
合计				1,298.66	3,895,817.62	1,842,515.62

### 二、建筑物结构与概况

#### 1.建筑物状况

纳入本次评估范围内的房产武汉市 1 套、兰州市 2 套、沈阳市 1 套、西宁市 1 套、乌鲁木齐 2 套、郑州市 1 套及太原市 1 套，分布区域广，主要分布在各省省会城市；其房屋建造于 2001 年—2010 年之间，均已办理房屋所有权证。评估基准

日，纳入本次评估范围内资产未设定抵押，法律权属清晰，资产状况良好，结构稳定，可正常使用。

## 2.利用状况与日常维护

截止到评估基准日，经现场勘查，房屋建筑物基础有足够承载力、承重构件节点坚固程度完好、非承重墙无腐蚀、完好、屋面隔热、保温层无损坏、楼地面整体面层整体较好；门窗外观完好，配件齐全；水卫通畅，电力照明线路装置基本完好。

## 3.房屋建筑物权属状况

经清查，纳入本次评估范围内资产产权清晰，已办理房屋所有权证，不存在瑕疵事项。

# 三、评估过程

## （一）第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据产权持有人提供的资产明细表进行核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

## （二）第二阶段：现场调查阶段

对被评估建筑物进行了现场调查，根据申报表，核对建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照截至评估基准日资产的现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到表实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看了房屋建筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并做了详细的观察记录。

## （三）第三阶段：评估测算阶段

根据评估需要，评估人员通过市场调查，获取当地房地产交易状况及相关政策性文件等资料，对类似房地产的租售价格信息进行了调查。

## （四）第四阶段：房产评估技术说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定等，编制“房产评估技术说明”。



## 四、评估依据

### 1、法规依据

(1) 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过）；

(2) 《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）；

(3) 《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

(5) 中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令公布的《国有资产评估管理办法》；

(6) 原国家国有资产管理局国资办(1992)36 号文《国有资产评估管理办法实施细则》；

(7) 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）。

### 2、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——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

(8) 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

(9) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

(10) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

(11) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；



(12)《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

### 3、取价依据

(1)《房地产估价规范》GB/T50291-2015；（2015 年 12 月 1 日实施，原《房地产估价规范》GB/T50291-1999 同时废除）；

(2)产权持有人填写的《资产评估申报表》；

(3)评估人员实地勘查、市场调查、收集的房地产市场资料。

## 五、评估方法

根据本次评估目的和委估资产所处的地理位置分析。由于委估资产所处区域市场上租赁案例不满足评估条件，收益法所需测算参数不容易获得，无法满足收益法估算条件，因此本次评估不适用收益法；根据《房屋所有权证》显示，无法对土地面积及价格进行明确分摊，另成本法往往容易低估市场化商品房现时市场价值，因此本次评估方法不适用成本法；由于委估资产所处区域市场上同类资产交易资料容易获得，市场法估算能够客观的反映委估资产价值，故本次评估采用市场法。

根据本次评估目的和委估资产所处的地理位置，采用市场比较法进行评估。具体评估思路为：在售房交易市场中，选择与委估建筑物处于同一供需圈内具有较强相关性、替代性的近期交易实例作为参照物，再根据委估资产与参照物的状况、区域因素和交易情况等差异进行比较和修正，得出委估资产的公开市场价值。计算公式如下：

某项参照物调整后的市场价格（比准价值）=市场价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

评估单位价值=各个参照物调整后市场单位价格（比准价格）的加权（算术）平均数

评估价值=评估单位价值×评估建筑物建筑面积

## 六、评估结果及分析

天水长城开关厂集团有限公司所持有的房屋建筑物账面价值为 184.25 万元，评估价值为 926.30 万元，评估增值 742.05 万元，增值率为 402.74 %。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	184.25	926.30	742.05	402.74
其中：房屋建筑物	184.25	926.30	742.05	402.74
资产总计	184.25	926.30	742.05	402.74

增减值原因分析：委估资产评估后增值额为 742.05 万元，增值率为 402.74%。增值的主要原因是委估资产购置时间较早，企业账面价值已计提折旧，近年来房地产价格自然增长，故造成评估增值。

七、评估案例

评估案例一：兰州酒泉路住宅（评估明细表第2项）

建筑物名称：兰州酒泉路住宅

权证编号：甘（2022）兰州市不动产权第 0124267 号

建成时间：2005 年

建筑面积：155.03 平方米

账面原值：380,362.57 元

账面净值：107,026.39 元

委估房屋位于兰州市城关区酒泉路街道庆阳路 105 号 1 单元 24 层 2408 室，所在楼盘总层数为 35 层，所在楼层为 24 层。房屋为东南方向朝向，原始户型为三室两厅一厨一卫。

市场法案例评估过程如下：

（一）比较因素分析

市场法也称市场比较法，是根据类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。较具体地说，市场法是选取一定数量的可比实例将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象现值的方法。用市场法评估需从以下几个方面分析影响房地产价格的因素。

1、一般因素分析

### （1）地理位置

兰州，甘肃省省会，地处中国大陆版图几何中心，是西北地区重要的中心城市、工业基地和综合交通枢纽、丝绸之路经济带的核心节点城市。现辖城关、七里河、西固、安宁、红古 5 区和永登、榆中、皋兰 3 县，现有 1 个国家级新区——兰州新区，以及兰州高新技术产业开发区、兰州经济技术开发区 2 个国家级开发区，地域总面积 1.31 万平方公里，市区面积 1631.6 平方公里。

兰州位于东经 102°36'~104°35'、北纬 35°34'~37°00'，地处青藏高原向黄土高原过渡地带，城区海拔约 1520 米，在大西北处于“座中六联”的独特位置，区域优势明显。兰州属温带大陆性气候。年平均气温 10.3℃。夏无酷暑，冬无严寒，是著名的避暑胜地。年平均日照时数为 2374 小时，无霜期为 172 天，年平均降水量为 300 毫米左右。

### （2）社会经济状况

2023 年，兰州市地区生产总值 3487.3 亿元，比上年增长 4.4%。其中，第一产业增加值 73.1 亿元，增长 5.0%；第二产业增加值 1120.6 亿元，增长 0.4%；第三产业增加值 2293.6 亿元，增长 6.2%。三次产业结构比为 2.1 : 32.1 : 65.8。按常住人口计算，人均地区生产总值 78894 元，比上年增长 3.9%。2023 年，兰州市居民消费价格累计上涨 0.6%。其中，食品烟酒上涨 0.4%，衣着上涨 0.6%，居住下降 0.7%，生活用品及服务上涨 0.2%，交通通信上涨 0.3%，教育文化和娱乐上涨 2.7%，医疗保健上涨 2.0%，其他用品和服务上涨 4.0%。

2023 年，兰州市一般公共预算收入 255.3 亿元，比上年增长 15.6%。其中，税收收入 197.5 亿元，增长 25.4%；非税收入 57.8 亿元，下降 8.9%。从主体税种看，增值税 80.4 亿元，增长 109.5%；企业所得税 16.5 亿元，下降 9.2%；个人所得税 6.6 亿元，增长 8.2%。一般公共预算支出 502.9 亿元，增长 0.8%。其中，民生支出 410.5 亿元，增长 2.2%。2023 年，兰州市固定资产投资比上年下降 7.4%。按三次产业分，第一产业投资增长 26.0%；第二产业投资下降 0.4%，其中工业投资下降 0.7%；第三产业投资下降 9.6%。基础设施投资下降 7.3%。民间固定资产投资下降 8.5%。高技术产业投资增长 9.7%。社会领域投资增长 17.1%。全年项目投资比上年下降 1.9%。其中，制造业投资下降 19.6%，电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长 65.4%，交通运输、仓储和邮政业投资下降 19.8%，房地产业投资下降



16.8%，水利、环境和公共设施管理业投资增长 26.5%。

2023 年，兰州市城镇居民人均可支配收入 48039 元，比上年增长 6.1%；农村居民人均可支配收入 18604 元，比上年增长 8.3%。城乡居民人均可支配收入比为 2.58，比上年缩小 0.05。全年城镇居民人均消费支出 30981 元，比上年增长 5.1%，恩格尔系数为 30.6%；农村居民人均消费支出 14247 元，比上年增长 7.6%，恩格尔系数为 32.5%。

### （3）房地产业

2023 年，兰州市房地产开发投资比上年下降 17.3%，其中住宅投资下降 9.5%。房屋施工面积 4415.3 万平方米，下降 9.2%，其中住宅施工面积 2986.8 万平方米，下降 10.3%。在房屋施工面积中，房屋新开工面积 208.0 万平方米，下降 52.5%，其中住宅新开工面积 152.6 万平方米，下降 56.1%。房屋竣工面积 395.5 万平方米，下降 18.0%，其中住宅竣工面积 283.8 万平方米，下降 22.9%。商品房销售面积 337.7 万平方米，增长 19.5%，其中住宅销售面积 317.1 万平方米，增长 22.1%。

### （4）人口

年末全市常住人口 441.53 万人，比上年末增加 3.1 万人。其中，城镇人口 371.18 万人，占常住人口比重（常住人口城镇化率）为 84.07%，比上年末提高 0.51 个百分点。全年出生人口 2.91 万人，出生率为 6.61‰；死亡人口 2.63 万人，死亡率为 5.98‰；人口自然增长率为 0.64‰。年末全市户籍人口为 336.98 万人，比上年末增加 0.7 万人。其中，城镇人口 248.73 万人，乡村人口 88.25 万人。

## 2、区域因素分析

### （1）所在区域

城关区，隶属于甘肃省兰州市，位于甘肃省中东部，介于东经 103° 46′ — 103° 59′，北纬 35° 58′ — 36° 9′ 之间，东西长 20.02 千米，南北宽 22.6 千米，总面积 207.83 平方千米。

城关区是甘肃省省会兰州市的中心区，甘肃省党、政、军机关驻地，全省政治、经济、科技、文化中心。地貌特征为南北两山夹黄河穿流。黄河从雷坛河入黄河口入境，皋兰山、白塔山隔河南北相望。城关区属中温带半干旱地区，市区平均海拔 1520 米，最高峰为皋兰山东南的营盘岭，海拔 2171 米，最低为雁滩的



北面滩，海拔 1503 米。年平均气温为 10.6 度。

## （2）交通状况

兰州火车站是陇海、兰新、兰青、包兰四大铁路的交汇点和亚欧大陆桥的联结节点，构成以城关区为中心的西北铁路交通网。西兰、兰新、甘青、甘川、兰包等 25 条公路通往全省各地和毗邻省区，高速公路发达，以城关区为中心可辐射周边区。民航已开辟国内航线 15 条，地方航线 3 条，通航里程 2 万多公里，兰州机场航班直达香港、北京、上海、乌鲁木齐、沈阳、广州和成都等地。地铁 1 号线、2 号线贯穿全境。

委估宗地临近地铁 1 号线一省政府站，周边公交线路贯穿较多，交通较为便捷。

## （3）人口

2022 年末 2023 年初，常住人口 150.21 万人，城镇化率 98.78%，城镇人口 148.38 万人，乡村人口 1.83 万人，男性 75.98 万人，女性 74.23 万人。0-14 岁人口 19.24 万人，15-59 岁人口 102.79 万人，60 岁以上 28.18 万人，65 岁以上 19.84 万人。户籍人口 98.09 万人，城镇人口 97.23 万人，乡村人口 0.86 万人，年出生人口 1.01 万人，死亡人口 0.81 万人，出生率 6.75‰，死亡率 5.41‰，自然增长率 1.34‰。

## （4）经济

城关区 2023 年 GDP 总量为 1190.90 亿元，为全市各区县中最高，占兰州全市经济总量高达 34.15%。

全年预计实现地区生产总值 1200 亿元左右，同比增长 6%；其中，第一产业增加值 0.6 亿元，同比增长 1%；第二产业增加值 150 亿元，同比下降 0.6%；第三产业增加值 1049.4 亿元，同比增长 6.5%；固定资产投资同比增长 1%；社会消费品零售总额 953 亿元，同比增长 14%；一般公共预算收入 38.7 亿元，同比增长 54.1%；城镇居民人均可支配收入 55139 元，同比增长 8%；农村居民人均可支配收入 36485 元，同比增长 8%。

（5）委估资产所在区域市政设施齐全，基础设施良好。

## 3、个别因素分析

委估建筑物位于兰州市城关区酒泉路街道庆阳路105号1单元24层2408室，所

在楼盘总层数为35层，所在楼层为24层，钢混结构。其基础为钢筋混凝土独立基础，主要承重构件为框架梁、板、柱。地面为实木地板，天棚为石膏板吊顶，面层刷乳胶漆，屋面为现浇板，SBS卷材防水，炉渣保温。外墙为370厚多孔砖填充，墙面挤塑板保温刷涂料，内墙为240厚多孔砖填充，墙面抹灰刷大白。门为防盗门、成品装饰木门，窗为铝合金窗。室内上下水、采暖、照明、消防、电梯等设施齐全。

## （二）评估价值估算

根据本次评估目的和委估资产所处的地理位置，本次评估采用市场比较法。具体评估思路为：在售房交易市场中，选择与委估建筑物处于同一供需圈内具有较强相关性、替代性的近期交易实例作为参照物，再根据委估资产与参照物的状况、区域因素和交易情况等差异进行比较和修正，得出委估资产的公开市场价值。计算公式如下：

某项参照物调整后的市场价格（比准价值）=市场价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

评估单位价值=各个参照物调整后市场单位价格（比准价格）的加权（算术）平均数

评估价值=评估单位价值×评估建筑物建筑面积

本次评估，根据委估资产的所处位置、结构、装饰、基础设施等情况，共选出三个参照物，具体状况如下：

实例一：兰州市城关区酒泉路街道庆阳路澳兰名门，有 1 路、9 路、18 路、56 路等众多公交车由此通过，临近兰州地下轨道交通 1 号线一省政府站。该实例位于 28 层，为住宅用房，室内配有上下水、天然气、网线、电话等设施。精装修，建筑面积约 157 平方米，2024 年 2 月市场成交价值 9,500.00 元/平方米（买卖双方各自承担相关税费，且成交价格不包含增值税）。

实例二：兰州市城关区酒泉路街道庆阳路澳兰名门，有 1 路、9 路、18 路、56 路等众多公交车由此通过，临近兰州地下轨道交通 1 号线一省政府站。该实例位于 8 层，为住宅用房，上下水、天然气、网线、电话等设施。精装修，建筑面积约 155.03 平方米，2023 年 12 月市场成交价值 9,600.00 元/平方米（买卖双方各

自承担相关税费，且成交价格不包含增值税）。

实例三：兰州市城关区酒泉路街道庆阳路澳兰名门，有 1 路、9 路、18 路、56 路等众多公交车由此通过，临近兰州地下轨道交通 1 号线一省政府站。该实例位于 14 层，为住宅用房，上下水、天然气、网线、电话等设施。简单装修，建筑面积约 165.22 平方米，2024 年 1 月市场成交价值 8,800.00 元/平方米（买卖双方各自承担相关税费，且成交价格不包含增值税）。

选取的参照物价格调查表见下表：

项目		待估房产	案例一	案例二	案例三
坐落位置 (名称)		兰州市城关区酒泉路街道庆阳路 105 号 1 单元 24 层 2408 室	兰州市城关区酒泉路街道庆阳路澳兰名门	兰州市城关区酒泉路街道庆阳路澳兰名门	兰州市城关区酒泉路街道庆阳路澳兰名门
交易单价 (元/平方米)		待估	9,500.00	9,600.00	8,800.00
交易情况			正常	正常	正常
交易日期		2024 年 3 月	2024 年 2 月	2023 年 12 月	2024 年 1 月
区域因素	区域商业聚集水平	商业聚集水平高	商业聚集水平高	商业聚集水平高	商业聚集水平高
	道路交通条件	临主路	临主路	临主路	临主路
	区域内公交线路	100 米范围内有公交车线路通过	100 米范围内有公交车线路通过	100 米范围内有公交车线路通过	100 米范围内有公交车线路通过
	繁华程度	周边小型商业群体数量多，餐饮服务业群体数量多，繁华度较高	周边小型商业群体数量多，餐饮服务业群体数量多，繁华度较高	周边小型商业群体数量多，餐饮服务业群体数量多，繁华度较高	周边小型商业群体数量多，餐饮服务业群体数量多，繁华度较高
	人文环境景观	自然环境较好，周边为住宅小区和商业区，人文环境一般	自然环境较好，周边为住宅小区和商业区，人文环境一般	自然环境较好，周边为住宅小区和商业区，人文环境一般	自然环境较好，周边为住宅小区和商业区，人文环境一般
	公共配套设施	公共配套设施完善度较高	公共配套设施完善度较高	公共配套设施完善度较高	公共配套设施完善度较高
	基础配套设施	七通（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气）完善	七通（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气）完善	七通（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气）完善	七通（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气）完善
	城市规划限制	有限制	有限制	有限制	有限制
个别	交通便捷	临主路	临主路	临主路	临主路



因素	度				
	临街道路	庆阳路	庆阳路	庆阳路	庆阳路
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	四邻环境	临近物业类型主要为住宅区	临近物业类型主要为住宅区	临近物业类型主要为住宅区	临近物业类型主要为住宅区
	建成年代	2005 年	2005 年	2005 年	2005 年
	物业知名度	较高	较高	较高	较高
	建筑物外观	外观较好	外观较好	外观较好	外观较好
	交易面积	155.03	157	155.03	165.22
	房屋用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	装修状况	简单装修	精装修	精装修	简单装修
	电梯	两部电梯	两部电梯	两部电梯	两部电梯
	工程质量	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	楼层/总层	24/35	28/35	8/35	14/35
	房屋朝向	东南	东南	南	东南

比较因素条件指数表

项目		待估房产	案例一	案例二	案例三
交易单价（元/平方米）		待估	9,500.00	9,600.00	8,800.00
交易情况修正		100	100	100	100
交易期日修正		100	100	100	100
区域因素	区域商业聚集水平	100	100	100	100
	道路交通条件	100	100	100	100
	区域内公交线路	100	100	100	100
	繁华程度	100	100	100	100
	人文环境景观	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
区域因素合计		100	100	100	100
个别因素	交通便捷度	100	100	100	100



	临街道路	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	四邻环境	100	100	100	100
	建成年代	100	100	100	100
	物业知名度	100	100	100	100
	建筑物外观	100	100	100	100
	交易面积	100	100	100	100
	房屋用途	100	100	100	100
	装修状况	100	102	102	100
	电梯	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	楼层/总层	100	100	98	98
	房屋朝向	100	100	99	100
个别因素合计		100	102	99	98

3、将各比较实例的市场价格，通过对上述各因素修正后，分别得到修正后的价格。对以上三个修正价格进行算术平均，以此作为评估对象市场价值，结果见下表：

项目		案例一	案例二	案例三
交易单价（元/平方米）		9,500.00	9,600.00	8,800.00
交易情况修正	100/（）	100/100	100/100	100/100
交易期日修正	（）/100	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/（）	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/（）	100/102	100/99	100/98
修正系数		0.9804	1.0101	1.0204
修正价格（元/平方米）		9,313.80	9,696.96	8,979.52
比准价格（元/平方米）		9,300.00		

4、因为比较案例与评估对象用途相同、位置相近，故取三个比较案例修正价格的算术平均值作为评估单价：

5、委估房屋评估单价=9,300.00 元/m<sup>2</sup>(取整)

6、案例房屋评估值=155.03×9,300.00=1,442,000.00 元（取整）

## 评估案例二：西宁住宅（评估明细表第5项）

建筑物名称：西宁住宅

权证编号：青（2021）西宁市不动产权第 0016290 号

建成时间：2006 年

建筑面积：162.2 平方米

账面原值：526,232.72 元

账面净值：304,812.57 元

委估房屋位于西宁市城西区新宁路 17 号 3 号楼 1044 室，所在楼盘总层数为 23 层，所在楼层为 4 层。房屋为南北方向朝向，2 梯 4 户。

市场法案例评估过程如下：

### （一）比较因素分析

市场法也称市场比较法，是根据类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。较具体地说，市场法是选取一定数量的可比实例将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象现值的方法。用市场法评估需从以下几个方面分析影响房地产价格的因素。

#### 1、一般因素分析

##### （1）地理位置

西宁市地处青海省东部，青藏高原东北部，总面积 7660 平方千米。总面积 7660 平方千米，市区面积 476.5 平方千米，地理坐标介于东经 100° 52'~101° 54'，北纬 36° 13'~37° 28'之间。

西宁市呈东西向条带状，地势西南高、东北低。四周群山怀抱，南有南山、北有北山。

##### （2）社会经济状况

2023 年，西宁市地区生产总值为 1801.13 亿元，按可比价计算，同比增长 8.6%，高于全省 3.3 个百分点。分产业看，第一产业增加值为 65.06 亿元，增长 4.7%；第二产业增加值为 692.59 亿元，增长 14.0%；第三产业增加值为 1043.48 亿元，增长 5.8%。

2023 年，西宁市固定资产投资同比下降 6.6%。其中项目投资同比增长 6.2%。从产业看，第一产业投资同比下降 30.8%；第二产业同比增长 10.2%，其中制造业投资增长 7.9%；第三产业同比下降 16.4%。从房地产看，商品房销售面积 105.3 万平方米，同比增长 5.0%。

2023 年 12 月份，西宁市居民消费价格环比上涨 0.1%，同比下降 0.5%，2023 年，居民消费价格总水平同比上涨 0.3%。

2023 年，全体居民人均可支配收入 35199 元，比上年同期增长 5.1%。其中，城镇、农村居民人均可支配收入分别为 41917 元和 17076 元，分别增长 4.3% 和 8.1%。

### （3）人口

截至 2021 年，西宁市常住人口为 247.56 万人，增长 0.24%。全市出生人口 2.26 万人，死亡人口 1.66 万人，出生率 9.14‰，死亡率 6.71‰，自然增长率为 2.43‰。全市城镇人口为 196.39 万人，占常住人口的 79.33%；乡村人口为 51.17 万人，占常住人口的 20.67%。

截至 2022 年末，西宁市常住人口常住人口为 248.0 万人，增长 0.18%。全市城镇人口为 198.08 万人，占常住人口的 79.87%；乡村人口为 49.92 万人，占常住人口的 20.13%。

2023 年末，西宁市常住人口达到 248.1 万人，比 2022 年末增加 0.1 万人，增长 0.04%。

## 2、区域因素分析

### （1）所在区域

城西区隶属于青海省西宁市，城西区是西宁市中心城区之一，位于市区西部。东部与城中区接壤，北部以湟水河为界，与城北区隔河相望，西部与湟中区相邻。

城西区总面积 52.98 平方公里，现辖 1 镇 7 个街道办事处，设 12 个行政村 31 个社区，是一个以科研、教育、文化、通讯为中心，集金融、商贸和旅游为一体的新型城区。全区以汉族为主，共有汉、回、藏、土、蒙等 34 个民族。地处湟水河谷地，南高北低，平均海拔 2261 米，年均气温 4.9℃。

城西区有南凉虎台遗址公园、法幢寺、青海省博物馆、新宁广场、西宁人民公园等景点。



## （2）交通状况

城西区有南绕城高速公路过境，是西宁通往青海西部旅游城镇湟中、湟源、青海湖周边城镇的交通要道。

## （3）人口

根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，城西区常住人口为 326866 人。城西区内有汉族、回族、藏族、土族、蒙古族等 33 个民族。

## （4）经济

根据地区生产总值初步核算结果，2023 年全区实现地区生产总值 421.17 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.6%。其中，第一产业实现增加值 0.017 亿元，同比下降 4.3%；第二产业实现增加值 38.28 亿元，同比增长 1.0%；第三产业实现增加值 382.87 亿元，同比增长 6.2%。

（5）委估资产所在区域市政设施齐全，基础设施良好。

## 3、个别因素分析

委估建筑物位于西宁市城西区新宁路17号3号楼1044室，所在楼盘总层数为23层，所在楼层为4层，钢混结构。其基础为钢筋混凝土独立基础，主要承重构件为框架梁、板、柱。地面为实木地板，天棚为石膏板吊顶，面层刷乳胶漆，屋面为现浇板，SBS卷材防水，炉渣保温。外墙为370厚多孔砖填充，墙面挤塑板保温刷涂料，内墙为240厚多孔砖填充，墙面抹灰刷大白。门为防盗门、成品装饰木门，窗为铝合金窗。室内上下水、采暖、照明、消防、电梯等设施齐全。

## （二）评估价值估算

根据本次评估目的和委估资产所处的地理位置，本次评估采用市场比较法。具体评估思路为：在售房交易市场中，选择与委估建筑物处于同一供需圈内具有较强相关性、替代性的近期交易实例作为参照物，再根据委估资产与参照物的状况、区域因素和交易情况等差异进行比较和修正，得出委估资产的公开市场价值。计算公式如下：

某项参照物调整后的市场价格（比准价值）=市场价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

评估单位价值=各个参照物调整后市场单位价格（比准价格）的加权（算术）



平均数

评估价值=评估单位价值×评估建筑物建筑面积

本次评估，根据委估资产的所处位置、结构、装饰、基础设施等情况，共选出三个参照物，具体状况如下：

实例一：新宁花苑，有 6 路、12 路、13 路、18 路等众多公交车由此通过。该实例位于 5 层，为住宅用房，室内配有上下水、天然气、网线、电话等设施。精装修，建筑面积约 277.7 平方米，2024 年 3 月市场成交价值 9,219.00 元/平方米（买卖双方各自承担相关税费，且成交价格不包含增值税）。

实例二：西交通巷 3 号院，有 6 路、12 路、13 路、18 路等众多公交车由此通过。该实例位于 3 层，为住宅用房，上下水、天然气、网线、电话等设施。精装修，建筑面积约 65.63 平方米，2024 年 1 月市场成交价值 8,990.00 元/平方米（买卖双方各自承担相关税费，且成交价格不包含增值税）。

实例三：五四大街 76 号居民楼，有 9 路、13 路、24 路、25 路、31 号等众多公交车由此通过。该实例位于 6 层，为住宅用房，上下水、天然气、网线、电话等设施。简单装修，建筑面积约 95 平方米，2023 年 12 月市场成交价值 9,264.00 元/平方米（买卖双方各自承担相关税费，且成交价格不包含增值税）。

选取的参照物价格调查表见下表：

项目		待估房产	案例一	案例二	案例三
坐落位置 (名称)		西宁市城西区新宁路 17 号 3 号楼 1044 室	新宁花苑	西交通巷 3 号院	五四大街 76 号居民楼
交易单价 (元/平方米)		待估	9,219.00	8,990.00	9,264.00
交易情况			正常	正常	正常
交易日期		2024 年 3 月	2024 年 3 月	2024 年 1 月	2023 年 12 月
区域因素	区域商业聚集水平	商业聚集水平较高	商业聚集水平较高	商业聚集水平较高	商业聚集水平较高
	道路交通条件	临主路	临主路	临主路	临主路
	区域内公交线路	200 米范围内有公交车线路通过	200 米范围内有公交车线路通过	200 米范围内有公交车线路通过	200 米范围内有公交车线路通过

	路				
	繁华程度	周边小型商业群体数量较多,餐饮服务群体数量较多,繁华度较高	周边小型商业群体数量较多,餐饮服务群体数量较多,繁华度较高	周边小型商业群体数量较多,餐饮服务群体数量较多,繁华度较高	周边小型商业群体数量较多,餐饮服务群体数量较多,繁华度较高
	人文环境景观	自然环境较好,周边为住宅小区和商业区,人文环境一般	自然环境较好,周边为住宅小区和商业区,人文环境一般	自然环境较好,周边为住宅小区和商业区,人文环境一般	自然环境较好,周边为住宅小区和商业区,人文环境一般
	公共配套设施	公共配套设施完善度较高	公共配套设施完善度较高	公共配套设施完善度较高	公共配套设施完善度较高
	基础配套设施	七通(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气)完善	七通(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气)完善	七通(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气)完善	七通(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气)完善
	城市规划限制	有限制	有限制	有限制	有限制
个别因素	交通便捷度	临主路、支路	临主路、支路	临主路、支路	临主路、支路
	临街道路	新宁路、西交通巷	新宁路、西交通巷	新宁路、西交通巷	新宁路、交通巷
	临街状况	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
	四邻环境	临近物业类型主要为住宅区	临近物业类型主要为住宅区	临近物业类型主要为住宅区	临近物业类型主要为住宅区
	建成年代	2006 年	2006 年	1998 年	2003 年
	物业知名度	较好	较好	较好	较好
	建筑物外观	外观较好	外观较好	外观较好	外观较好
	交易面积	162.19	277.7	65.63	95
	房屋用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	装修状况	简单装修	精装修	精装修	精装修
	电梯	有电梯	有电梯	有电梯	有电梯
	工程质量	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	楼层/总层	4/23	5/31	3/6	6/7
	房屋朝向	南北	南北	南北	南北

比较因素条件指数表

项 目		待估房产	案例一	案例二	案例三
交易单价（元/平方米）		待估	9,219.00	8,990.00	9,264.00
交易情况修正		100	100	100	100
交易期日修正		100	100	100	100
区域因素	区域商业聚集水平	100	100	100	100
	道路交通条件	100	100	100	100
	区域内公交线路	100	100	100	100
	繁华程度	100	100	100	100
	人文环境景观	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
区域因素合计		100	100	100	100
个别因素	交通便捷度	100	100	100	100
	临街道路	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	四邻环境	100	100	100	100
	建成年代	100	100	98	99
	物业知名度	100	100	100	100
	建筑物外观	100	100	100	100
	交易面积	100	98	99	102
	房屋用途	100	100	100	100
	装修状况	100	102	102	102
	电梯	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	楼层/总层	100	101	99	102
	房屋朝向	100	100	100	100
个别因素合计		100	101	98	105

3、将各比较实例的市场价格，通过对上述各因素修正后，分别得到修正后的价格。对以上三个修正价格进行算术平均，以此作为评估对象市场价值，结果见下表：

项 目	案例一	案例二	案例三
交易单价（元/平方米）	9,219.00	8,990.00	9,264.00

交易情况修正	100/ ( )	100/100	100/100	100/100
交易期日修正	( ) /100	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/ ( )	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/ ( )	100/101	100/98	100/105
修正系数		0.9901	1.0204	0.9524
修正价格(元/平方米)		9,127.73	9,173.40	8,823.03
比准价格(元/平方米)		9,000.00		

4、因为比较案例与评估对象用途相同、位置相近，故取三个比较案例修正价格的算术平均值作为评估单价：

5、委估房屋评估单价=9,000.00 元/m<sup>2</sup>(取整)

案例房屋评估值=162.2×9,000.00=1,460,000.00 元（取整）



## 第六部分 评估结论及有关说明

### 第一节 评估结论

甘肃天健兴业资产评估有限公司接受天水长城开关厂集团有限公司的委托，根据有关法律、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，按照必要的评估程序，对天水长城开关厂集团有限公司所拥有的房产在 2024 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

天水长城开关厂集团有限公司所持有的房屋建筑物账面价值为 184.25 万元，评估价值为 926.30 万元，评估增值 742.05 万元，增值率为 402.74 %。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	184.25	926.30	742.05	402.74
其中：房屋建筑物	184.25	926.30	742.05	402.74
资产总计	184.25	926.30	742.05	402.74

增减值原因分析：估资产评估后增值额为 742.05 万元，增值率为 402.74%。增值的主要原因是委估资产购置时间较早，企业账面价值已计提折旧，近年来房地产价格自然增长，故造成评估增值。

### 第二节 评估结论有关说明

- (1) 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响。
- (2) 本次评估价值为不包含增值税的价值。
- (3) 本评估结论未考虑资产流动性对评估对象价值的影响。
- (4) 受客观条件限制，本评估结论在一定程度上依据了其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响。评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性不做任何保证。

(5)使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”和“特别事项说明”。

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

# 企业关于进行资产评估有关事项的说明

## 一、委托人及其他资产评估报告使用人

### (一) 委托人暨产权持有人概况

企业名称：天水长城开关厂集团有限公司

统一社会信用代码：91620500224890196D

注册地址：甘肃省天水市天水经济技术开发区社棠工业园润天大道

法定代表人：李彦红

企业类型：一人有限责任公司

成立时间：1989 年 10 月 04 日

经营范围：高中低压输配电气设备、控制设备、预装变电站、移动变电站等电气产品的研发、制造（含钣金及零部件加工、表面处理）、安装、销售、维修及技术开发、技术转让、技术服务；本企业所需原辅材料、仪器仪表、机电设备配套件及本企业生产的仪器、仪表、机电配套件的进出口业务（国家限定公司经营和禁止进出口的商品除外）；电气工程总承包服务；电气工程咨询；电气技术输出；承装（修、试）电力设施；租赁场地、房屋及设备。（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）\*\*\*

### (四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

评估报告使用人是指委托人、产权持有人及国家法律法规明确的评估报告使用人。根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用人。

### (五) 委托人和被评估单位的关系

委托人和产权持有人均为天水长城开关厂集团有限公司。

## 二、关于评估目的的说明

天水长城开关厂集团有限公司拟处置驻外闲置房产，为确定评估基准日天水长城开关厂集团有限公司所拥有的房产的市场价值而进行评估，并为上述经济行为提供价值参考。



### 三、关于评估范围和评估对象的说明

#### (一) 评估对象

天水长城开关厂集团有限公司拟处置驻外闲置房产所涉及的房产市场价值。

#### (二) 评估范围

本次评估范围为天水长城开关厂集团有限公司所拥有的房产，共计 9 项。

评估的具体范围以委托人申报的资产清查评估明细表为准，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

本次评估范围与委托人委托评估范围一致。具体见下表：

序号	权证编号	详细座落地址	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值		备注
				原值	净值	
1	鄂（2022）武汉市武昌不动产权第 0015208 号	武汉市武昌区民主路 717 号 5 层 1 室	98.01	185,842.82	69,335.87	
2	甘（2022）兰州市不动产权第 0124267 号	兰州市城关区酒泉路街道庆阳路 105 号 1 单元 24 层 2408 室	155.03	380,362.57	107,026.39	
3	甘（2022）兰州市不动产权第 0124348 号	兰州市城关区团结新村街道天水南路 51-57 号第 6 单元 8 层 806 室	146.29	608,645.70	370,570.31	
4	辽（2022）沈阳市不动产权第 0225696 号	辽宁省沈阳市皇姑区黄河南大街 7-1 号（3-1/2-2）	189	422,100.00	114,748.76	
5	青（2021）西宁市不动产权第 0016290 号	西宁市城西区新宁路 17 号 3 号楼 1044 室	162.19	526,232.72	304,812.57	
6	新（2023）乌鲁木齐市不动产权第 1057102 号	乌鲁木齐市新市区北京南路 58 号 1 栋 7 层 1 单元 701 室	119.28	420,245.00	229,997.09	车位
	新（2023）乌鲁木齐市不动产权第 1057101 号	乌鲁木齐市新市区北京南路 58 号 1 栋 1 层 3 单元 3-4 室	26.12			
7	新（2023）乌鲁木齐市不动产权第 1057103 号	乌鲁木齐市新市区北京南路 181 号 3 栋 6 层 608, 609 室	102.6	442,200.00	186,896.13	
8	豫（2022）郑州市不动产权第 0107602 号	郑州市二七区棉纺东路 26 号 1 号楼 3 单元 8 层 58 号	148.49	388,302.40	206,752.64	
9	晋（2023）太原市不动产权第 0192854 号	山西省太原市滨河小区 3 幢 10 层 8 号	151.65	521,886.41	252,375.86	
合计				3,895,817.62	1,842,515.62	

#### 四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2024 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

通过资产清查，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的市场价值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑如果该等资产出售，应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增减额作任何纳税调整准备。同时，本报告亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及不可抗力对资产价格的影响。

（三）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

#### 六、资产清查情况

根据企业提供的评估申报表，评估人员在产权持有人有关人员的配合下对纳入评估范围的房屋建筑物进行了勘察。

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅有关房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致。

在资产清查过程中，未发现严重影响资产评估的事项，产权持有人承诺所有纳入评估范围的资产权属清晰。

具体清查情况详见《资产评估申报表》。

## 七、资料清单

1. 经济行为文件；
2. 营业执照副本（复印件）；
3. 《资产评估申报明细表》；
4. 委托人暨产权持有人承诺函；

（本页以下无正文）

(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

委托人暨产权持有人：天水长城开关厂集团有限公司



法定代表人或授权代表：



日期：2024 年 4 月 25 日



