

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西安天水二一三电器有限公司拟资产转让涉及的其持有的  
西安市雁塔区科技路 209 号 6 栋 71201 号、71202 号  
房产价值项目  
**资产评估报告**

新兰特评报字[2024]第 480 号

(共 1 册,第 1 册)




新兰特房地产资产评估有限公司

2024 年 10 月 23 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:	6161040001202400473
合同编号:	2024HT646
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	新兰特评报字[2024]第480号
报告名称:	西安天水二一三电器有限公司拟资产转让涉及的其持有的西安市雁塔区科技路209号6栋71201号、71202号房产价值项目资产评估报告
评估结论:	2,934,800.00元
评估报告日:	2024年10月23日
评估机构名称:	新兰特房地产资产评估有限公司
签名人员:	黄颖彤 (资产评估师) 会员编号: 61200026 赵希希 (资产评估师) 会员编号: 61210029
<div></div> <div>(可扫描二维码查询备案业务信息)</div>	

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10月25日



## 资产评估报告目录

资产评估报告声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	1
资产评估报告正文 .....	3
一、 委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 .....	3
二、 评估目的 .....	4
三、 评估对象和评估范围 .....	4
四、 价值类型 .....	6
五、 评估基准日 .....	6
六、 评估依据 .....	6
七、 评估方法 .....	9
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	12
九、 评估假设 .....	13
十、 评估结论 .....	14
十一、 特别事项说明 .....	15
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	17
十三、 资产评估报告日 .....	18
十四、 签名盖章 .....	19
资产评估报告附件 .....	20



## 资产评估报告声明

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，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评估对象可实现价格的保证。

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、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。



# 西安天水二一三电器有限公司拟资产转让涉及的其持有的西安市雁塔区科技路 209 号 6 栋 71201 号、71202 号房产价值项目 资产评估报告摘要

新兰特评报字[2024]第 480 号

新兰特房地产资产评估有限公司接受西安天水二一三电器有限公司的委托，对其持有的位于西安市雁塔区科技路 209 号的两处房产市场价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

经济行为：西安天水二一三电器有限公司拟出售其持有的西安市雁塔区科技路 209 号 6 栋 71201 号、71202 号两处房产。

评估目的：西安天水二一三电器有限公司拟出售其持有的西安市雁塔区科技路 209 号 6 栋 71201 号、71202 号两处房产。本次评估目的是对该经济行为所涉及的两处房产价值进行评估，提供其截止评估基准日的市场价值，为出售资产工作提供价值参考。

评估对象：评估对象为西安天水二一三电器有限公司所持有的位于西安市雁塔区科技路 209 号的两处房产。

评估范围：与评估对象相关的位于西安市雁塔区科技路 209 号 6 栋 71201 号、71202 号两套住宅房产，建筑面积合计 264.40 平方米，账面原值 1,172,722.11 元，账面净值总计 714,415.56 元，具体以评估申报明细表为准。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024 年 8 月 31 日。

评估方法：市场法。

评估结论：在评估假设及限定条件成立的前提下，西安天水二一三电器有限公司拟出售资产涉及的其持有的西安市雁塔区科技路 209 号 6 栋 71201 号、71202 号



两套住宅房产账面价值 714,415.56 元，评估值 2,934,800.00 元，评估增值 2,220,384.44 元，增值率 310.80%，评估结论包含增值税。

本评估结论使用有效期：自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自 2024 年 8 月 31 日起至 2025 年 8 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

对评估结论产生影响的特别事项内容：资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

重要特别事项如下：

1.本次评估的两处房产评估结果包含增值税，评估结论未考虑房产出售环节涉及的相关税费，提请报告使用人关注。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



# 西安天水二一三电器有限公司拟资产转让涉及的其持有的 西安市雁塔区科技路 209 号 6 栋 71201 号、71202 号 房产价值项目 资产评估报告正文

新兰特评报字[2024]第 480 号

西安天水二一三电器有限公司：

新兰特房地产资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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，对西安天水二一三电器有限公司拟实施出售资产行为涉及的其持有的西安市雁塔区科技路 209 号两处房产于 2024 年 8 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人暨产权持有人为西安天水二一三电器有限公司。其他资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的使用人和法律、行政法规规定的使用人。

### (一)委托人暨产权持有人

名称：西安天水二一三电器有限公司

统一社会信用代码：91611105628052199K

注册地址：西安市沣东新城昆明路西段和平工业园区副 100 号

法定代表人：慕志锋

注册资本：645.9298 万(元)人民币

成立日期：1997 年 11 月 24 日

经营范围：一般项目：配电开关控制设备研发；配电开关控制设备制造；配电开关控制设备销售；工程和技术研究和试验发展；机械电气设备制造；电气设备销售；非居住房地产租赁。(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)其他资产评估报告使用人

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。

## 二、评估目的

西安天水二一三电器有限公司拟出售其持有的西安市雁塔区科技路209号两处房产。本次评估目的是对该经济行为所涉及的西安市雁塔区科技路209号6栋71201号、71202号两处房产价值进行评估，提供其截止评估基准日的市场价值，为出售资产工作提供价值参考。

本次经济行为已获批准，相关经济行为文件为：《兰州长城电工股份有限公司关于天水二一三电器集团有限公司拟处置低效闲置房产的批复》（长城电工规划发〔2024〕200号，2024年9月19日）。

## 三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为西安天水二一三电器有限公司所持有的位于西安市雁塔区科技路209号的两处房产。评估范围为与评估对象相关的位于西安市雁塔区科技路209号6栋71201号、71202号两套住宅房产，以评估申报明细表为准。其账面情况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	房屋权证编号	房产名称	购置日期	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值
1	西安市房权证雁塔区字第1050106010-13-6-71201号	西安新西蓝一期6幢7单元1201室	2004年11月	132.2	586,361.05	357,207.78
2	西安市房权证雁塔区字第1050106010-13-6-71202号	西安新西蓝一期6幢7单元1202室	2004年11月	132.2	586,361.06	357,207.78
合计		-	-	264.40	1,172,722.11	714,415.56

## (一)资产总体情况和主要特点

### 1.待估房产一



该房产位于西安市雁塔区科技路 209 号新西蓝一期，已取得证号为“西安市房权证雁塔区字第 1050106010-13-6-71201 号”《不动产权登记证》，证载权利人为西安天水二一三电器有限公司，用途为住宅，房屋建成于 2006 年 12 月，框剪结构，建筑面积 132.2 平方米，待估房屋入户门位于 6 号楼 7 单元 1201 室，房屋格局为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫的南北通透户型，普通装修。

## 2.待估房产二

该房产位于西安市雁塔区科技路 209 号新西蓝一期，已取得证号为“西安市房权证雁塔区字第 1050106010-13-6-71201 号”《不动产权登记证》，证载权利人为西安天水二一三电器有限公司，用途为住宅，房屋建成于 2006 年 12 月，框剪结构，建筑面积 132.2 平方米，待估房屋入户门位于 6 号楼 7 单元 1202 室，房屋为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫的南北通透户型，普通装修，产权持有人以往使用时将其改造为员工宿舍，对客厅及餐厅作了简易隔断。

### (二)资产权属状况、使用状况

纳入本次评估范围的 2 处房产已分别取得证号为“西安市房权证雁塔区字第 1050106010-13-6-71201 号”、“西安市房权证雁塔区字第 1050106010-13-6-71202 号”《不动产权登记证》，证载权利人为西安天水二一三电器有限公司。具体情况详见下表：

序号	权证编号	权利人	地理位置	用途	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权利状态
1	西安市房权证雁塔区字第 1050106010-13-6-71201 号	西安天水二一三电器有限公司	西安市雁塔区科技路 209 号	住宅	框剪	2006 年 12 月	132.2	无抵押 无查封
2	西安市房权证雁塔区字第 1050106010-13-6-71202 号	西安天水二一三电器有限公司	西安市雁塔区科技路 209 号	住宅	框剪	2006 年 12 月	132.2	无抵押 无查封

纳入本次评估范围的“西安新西蓝一期 6 幢 7 单元 1201 室”所占用土地性质为国有土地使用权，取得方式为出让，土地用途为住宅用地，终止日期为 2073 年 8 月 21 日。产权持有人自取得该房屋以来一直作为职工宿舍使用，未对房屋布局及结构作改定；房屋整体为普通装修，全屋铺设米白色地砖，墙面为白色乳胶漆，厨房及卫生间简易 PVC 板吊顶；室内配置简易家具家电，各设备设施使用年限较久有明显使用痕迹，部分灯饰有损坏脱落情况；室内电路正常、照明正常、上下水正常、各



门窗基本完好可正常使用；室内部分房屋墙面有起皮破损痕迹，墙面略有少许污渍，屋内整体卫生环境良好，无异味，无杂物。目前房屋为空置状态。

纳入本次评估范围的“西安新西蓝一期 6 幢 7 单元 1202 室”所占用土地性质为国有土地使用权，取得方式为出让，土地用途为住宅用地，终止日期为 2073 年 8 月 21 日。产权持有人自取得该房屋以来一直作为职工宿舍使用，因而对该房屋客厅及餐厅处做了简易隔断，因隔断导致室内入户门处采光及通风略微受影响；房屋整体为普通装修，全屋铺设米白色地砖，墙面为白色乳胶漆，厨房及卫生间简易 PVC 板吊顶；室内配置简易家具家电，各设备设施使用年限较久有明显使用痕迹，部分灯饰有损坏脱落情况；室内电路正常、照明正常、上下水正常、各门窗基本完好可正常使用；室内部分房屋墙面有起皮破损痕迹，墙面略有少许污渍，屋内整体卫生环境良好，无异味，无杂物。目前屋内尚有产权持有人职工居住。

(三)本次评估对象和评估范围与委托人拟实施本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(四)本次评估未有引用其他机构报告结论的情况。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身特点等因素，确定本次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

本项目评估基准日是 2024 年 8 月 31 日。由委托人根据经济行为等因素确定。

#### 六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：



### (一)经济行为依据

1.《兰州长城电工股份有限公司关于天水二一三电器集团有限公司拟处置低效闲置房产的批复》（长城电工规划发（2024）200号，2024年9月19日）。

### (二)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）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订）；

4.《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常务委员会第三次会议通过）；

5.《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，2020年11月29日根据国务院令 第732号修订）；

6.《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年修订）；

8.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号，2005年）；

9.财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

10.《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）；

11.《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部[2016]第32号令）；

12.其他相关的法律法规。

### (三)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—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 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—资产评估报告》（中评协[2018]35 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—不动产》（中评协[2017]38 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）。

#### (四)权属依据

- 1.不动产权证书；
- 2.不动产登记簿。

#### (五)取价依据

- 1.国家统计局官方网站、安居客等房地产中介网站发布的相关房地产数据或信息资料；
- 2.房地产市场交易案例资料；
- 3.其他参考资料。
- 4.其他参考依据
- 5.产权持有人提供的资产评估申报明细表；
- 6.资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 7.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 8.其他有关参考资料。



## 七、评估方法

### (一)评估方法介绍

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

市场法也称比较法、市场比较法，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。市场法要求充分利用类似资产成交价格信息，并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。基本计算公式为：

评估对象价值=参照物成交价格×修正系数 1×修正系数 2×…×修正系数 n

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。该方法采用资本化或折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。用数学式可表示为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P——被评估资产价值

$R_i$ ——资产未来第 i 年预期收益额；

r——折现率

i——预测收益年限

n——预测期

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。其评估思路可用公式表述为：

资产评估价值=资产的重置成本-资产实体性贬值-资产功能性贬值-资产经济性贬值



## (二)评估方法选用

按照《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—资产评估方法》的规定，资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑评估目的、价值类型、评估对象、适用条件、资料情况等影响评估方法选择的因素，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种以上评估方法，通过综合分析形成评估结论。当存在准则规定的情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法。资产评估报告应当对评估方法的选择及其理由进行披露。

### 1.市场法

市场法应用的前提条件：（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；（2）有关交易的必要信息可以获得。

由于委估房产为两处住宅房产，所在当地有活跃的交易市场，可比交易案例信息能够获取，满足市场法的应用前提条件，故本次评估对房产采用市场法。

### 2.收益法

收益法应用的前提条件：（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（2）预期收益所对应的风险能够度量；（3）收益期限能够确定或者合理预期。

本次委托评估的资产为两处住宅房产。以往产权持有人将委估的两处房产均作为企业职工宿舍使用，未进行过出租。根据市场调查了解，目前该小区及周边房屋出租租金市场整体较为冷清，且租金受市场需求因素主导而波动情况较大而难以准确合理预测；同时受待估对象本身客观因素影响（如房屋建筑面积、楼层、装修状况、屋内设施齐备程度、房屋设施损耗等），难以满足目前租金市场主力客户的基本必要需求，针对待估的两处房产未来可实现的租赁价格及收益情况无法准确合理预测，故本次评估对待估房产不采用收益法。

### 3.成本法



成本法应用的前提条件：（1）评估对象能正常使用或者在用；（2）评估对象能够通过重置途径获得；（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次委托评估的资产为住宅房产。由于待估的两处房产建成时间及产权持有人购置取得时间均距本次评估基准日久远，难以获取该房产的构建时的建筑工程标准、建筑技术参数、设计图纸、建筑工程竣工结算等历史构建资料，故本次评估不采用成本法。

### （三）评估方法的具体运用

对于同区域商圈有活跃交易市场的房地产适宜采用市场法评估，确定房地合一价值。均以含税价值确定价值。建筑面积数量以证载面积确定。

市场法是选择市场上与委估房产相类似、同区域的近期销售的房产作为参照物，从交易情况、交易时间、区位状况、实物状况和权益状况等方面利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正，确定评估价值。

评估值=参照物交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

其中：

#### 1. 收集可比案例

通过现场勘察，向委估房产所在区域内调查了解，收集评估基准日近期的足够的同类或者类似房地产的交易案例；或者向房地产开发商、房地产经纪人等收集与委估房产相关的交易实例信息；并对所收集的信息及其来源进行分析。在选用交易案例时应当关注案例的可比性，重点分析房产的实物状况、权益状况、区位状况、交易情况等

#### 2. 选取可比实例

根据所收集的可比实例，经分析整理后，选择与委估房产相匹配的可比实例。

#### 3. 建立价格可比基础



建立价格可比基础是对可比实例的有关参数予以分析整理，细化相关比较因素，建立并统一可比基础。包括交易情况、交易日期、区域条件因素、个别因素、权益状况等，明确相关指标参数内涵。

#### (1)交易情况修正

交易情况修正就是为了排除可比实例在交易行为中一些特殊因素影响可能导致的交易价格的偏差，将可比实例的交易价格调整为正常的市场价格。

#### (2)交易日期修正

交易日期修正就是将可比实例在其成交日期的价格调整为估价时点的价格。

#### (3)区域因素修正

区域因素修正是将可比实例在其外部区域环境状况下的价格调整为委估房产外部区域环境状况下的价格。区域因素修正的主要因子包括：区位条件、区域周边配套、基础设施状况、公用设施完善程度、交通便利度、小区内外环境质量状况等。

#### (4)个别因素修正

个别因素修正是将可比实例在其个体状况下的价格调整为委估房产个体状况下的价格。个别因素修正的主要因子包括：房屋附属物、建筑面积、户型、装修等级、层高、所在楼层、临街状况、新旧程度、设备设施情况、通风采光等。

#### (5)权益状况修正

权益状况修正是将可比实例在其自身权益状况下的价格调整为委估房产权益状况下的价格。权益状况修正的主要因子包括：土地使用年限、他项权、其他特殊因素等。

### 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

#### (一)前期准备阶段

对房产分布情况进行了解，指导企业填写评估申报明细表及相关资料。根据产权持有人提供的申报表及现场勘查资料，审核索取的资料是否真实、完整、有效。审验账面价值构成，有无进行过资产评估并根据评估价值进行了会计处理；企业折



旧、减值准备政策的执行情况；索取房屋、土地使用权购置合同及其权属证，结合查验原始凭证，验证资产权属是否清晰，房屋所占用土地的情况及权属状况，有无抵押、质押、担保、诉讼事项；了解待估房产目前使用情况。

## (二)现场工作阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照《资产评估执业准则——资产评估程序》和其他相关规定的要求，评估人员采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式，对待估资产进行必要的核查验证，了解主要资产的基本情况、使用状况和法律权属状况，确定资产的存在性、真实性、完整性，核实申报的评估资料与提供的会计资料是否相符，关注资产法律权属状况，并根据现场勘查情况，收集与资产评估相关的政策文件、交易案例等资料和市场信息。

## (三)评定估算阶段

按照评估相关的法律、准则的规定，收集市场价格信息资料，并对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，进行评定估算，形成初步评估结果。

## (四)提交报告阶段

汇总待估资产的评估结果，对形成的评估结论进行分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告，形成评估报告初稿。按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。出具资产评估报告前，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。在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

本项目评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：



### (一)前提假设

1.交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：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。

3.资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

### (二)一般假设

1.国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.除非另有说明，假设公司完全遵守房地产有关的法律法规。

3.假设委估房产原地按照房屋设计用途持续使用。

4.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对待估资产造成重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员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、行政法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场法，对西安天水二一三电器有限公司持有的西安市雁塔区科技路209号两处房产于评估基准日2024年8月31日的市场价值进行了评估。在评估假设及限定条件成立的前提下，评估结论如下：



西安天水二一三电器有限公司拟出售资产涉及的其持有的西安市雁塔区科技路209号6栋71201号、71202号两套住宅房产账面价值714,415.56元，评估值2,934,800.00元；评估增值2,220,384.44元，增值率310.80%，评估结论包含增值税。详见下表：

金额单位：人民币元

序号	房屋权证编号	房产名称	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面原值	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
1	西安市房权证雁塔区字第1050106010-13-6-71201号	西安新西蓝一期6幢7单元1201室	132.2	586,361.05	357,207.78	1,467,400.00	1,110,192.22	310.80
2	西安市房权证雁塔区字第1050106010-13-6-71202号	西安新西蓝一期6幢7单元1202室	132.2	586,361.06	357,207.78	1,467,400.00	1,110,192.22	310.80
合计			-	1,172,722.11	714,415.56	2,934,800.00	2,220,384.44	310.80

本评估结论使用有效期：自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年，即自2024年8月31日起至2025年8月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况说明

本次评估未有引用其他机构出具的报告结论的情况。

(二)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

按照《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。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。本机构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，对因产权问题发生的法律纠纷不承担任何责任。

评估人员对委托人和产权持有人提供的有关评估对象法律权属的资料和资料来源进行了必要的核查验证，并对查验的情况予以披露。经核查，委托人暨产权持有人提供的评估对象法律权属资料中均载明相关资产的权利人为产权持有人。

### (三)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估，未发现产权持有人在评估基准日存在法律、经济等未决事项。

### (四)担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

本次评估，未发现产权持有人对待估房产存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

### (五)重大期后事项

重大期后事项是指评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

在评估基准日至本评估报告日之间，产权持有人未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦未发现产生重大影响的期后事项。

### (六)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

本次评估，未发现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。

### (七)需要说明的其他事项

1.评估报告成立的前提条件和假设条件：本评估结论是以本报告设定的假设为前提，确定的被评估资产在评估基准日时点上的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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他不可抗力对评估对象价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。



2.对产权持有人存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在产权持有人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，评估机构和评估人员不承担相关责任。

3.本次评估中，对实物资产的技术鉴定主要采用目测观察，未使用仪器进行测试和查验，未对其内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测。评估师在假定产权持有人提供的有关评估资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出的判断。

4.对纳入评估范围的隐蔽工程和不具备现场勘查条件的资产，因受客观条件限制，评估专业人员未能进行现场勘查、测量，而是依据产权持有人提供的数据、资料及现场调查了解的情况做出的判断。

5.评估对象涉及的资产清单由委托人暨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。

6.本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

7.本次评估的两处房产评估结果包含增值税，评估结论未考虑房产出售环节涉及的相关税费，提请报告使用人关注。

8.在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

9.对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告仅用于本评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。



(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对其评估对象可实现价格的保证。

(五)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。

(六)本资产评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日至经济行为实现日相距不超过一年,即自 2024 年 8 月 31 日起至 2025 年 8 月 30 日止。超过一年,需重新进行资产评估。

(七)本报告中对前述评估对象价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途,并不得与其他评估报告混用。

(八)本评估报告包含若干备查文件及评估明细表,亦为本报告之组成部分,与本报告正文是一个完整的整体,且备查文件、评估明细表均不能单独使用,只能与评估报告正文配套使用方为有效。

(九)资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案,则在取得批复后方可正式使用

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 10 月 23 日。



(此页无正文, 仅为资产评估报告盖章页)

#### 十四、签名盖章

新兰特房地产资产评估有限公司



资产评估师:

黄颖彤

正式执业会员

资产评估师

黄颖彤

61200026

资产评估师:

赵希希

正式执业会员

资产评估师

赵希希

61210029

2024年10月23日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章时生效)



## 资产评估报告附件

### 目录

1.与评估目的相对应的经济行为文件.....	21
2.委托人法人营业执照副本.....	22
3.评估对象涉及的主要权属证明资料.....	23
4.委托人和产权持有人承诺函.....	24
5.资产评估机构备案公告.....	25
6.资产评估机构营业执照副本.....	26
7.签字资产评估师职业资格证书登记卡.....	27
8.资产评估结果明细表.....	28



## 附件一

### 一、与评估目的相对应的经济行为文件



# 兰州长城电工股份有限公司文件

长城电工规划发〔2024〕200号

## 兰州长城电工股份有限公司 关于天水二一三电器集团有限公司 拟处置低效闲置房产的批复

天水二一三电器集团有限公司：

你公司上报的《天水二一三电器集团有限公司关于处置低效闲置房产的请示》（天电财发〔2024〕157号）收悉，经长城电工领导研究审议，现就你公司拟处置低效闲置房产事宜批复如下：

1. 同意你公司对清查出的6套闲置和利用率不高的房产予以处置，其中包括二一三总部位于沈阳和南京的房产各一套，子公司西安公司位于西安的两套房产、子公司新能源公司位于深圳的





两套房产。上述 6 套房产总建筑面积为 675.22 平方米，房屋账面原值为 395.84 万元，账面净值 162.69 万元。

2. 要求你公司委托第三方资产评估机构对上述 6 套房产进行资产评估，并出具正规评估报告，在履行评估结果公示和备案程序后，在产权交易所进行挂牌交易。

3. 上述 6 套房产完成挂牌交易后，须将整套资料分别报长城电工和甘肃电气集团予以报备。

此复。



---

兰州长城电工股份有限公司综合管理部

2024年9月19日印发

---



附件二

## 二、委托人法人营业执照副本





# 营业执照

统一社会信用代码  
91611105628052199K

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



名称 西安三三电器有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)  
法定代表人 慕志锋  
经营范围 一般项目：配电开关控制设备研发；配电开关控制设备制造；配电开关控制设备销售；工程和技术研究和试验发展；机械电气设备制造；电气设备销售；非居住房地产租赁。(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)

注册资本 陆佰肆拾伍万玖仟贰佰玖拾捌元人民币  
成立日期 1997年11月24日  
营业期限 长期  
住所 西安市沣东新城昆明路西段和平工业园区副100号



登记机关

2022年05月23日



### 附件三

## 三、评估对象涉及的主要权属证明资料

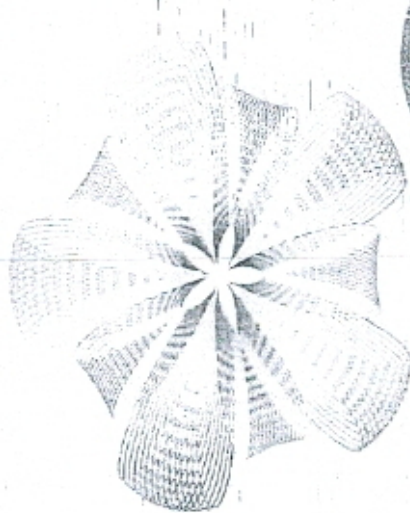


号

西安市 房权证 雁塔区 字第

1050106010-13-6-71201

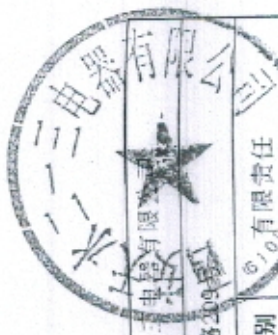
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 61001





房屋所有权人		西安天水三电有限公司									
房屋坐落		雁塔区科技路209号									
丘(地)号	13		产别		有限责任公司						
	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途				
6	71201	框架	一十七	12	132.20	住宅					
房屋状况											
共有人		等	人	共有权证号自		至					
土地使用情况摘要											
土地证号			使用面积(平方米)								
权属性质	国有	使用年限	0000年00月00日至2073年08月11日								
设定他项权利摘要											
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期					

附 记

新式楼套售，  
建筑面积含公用分摊面积。



填发单位(盖章):  
填发日期: 年 月 日



# 房屋分层分户平面图

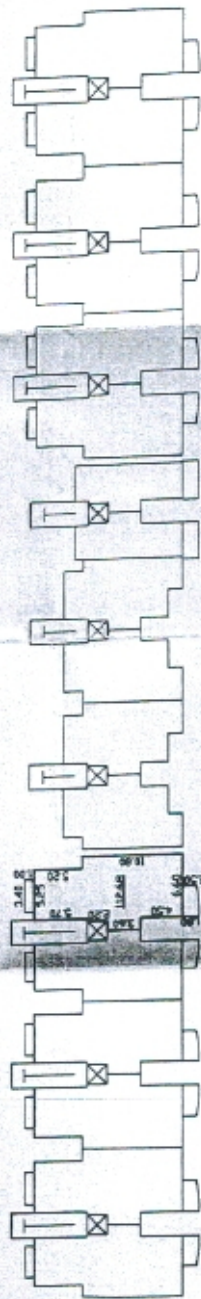
图幅号 105.0-106.0-10  
五 等 1:3

坐落 雁塔区科技路

第6幢7单元1201室

132.20

↑



测量员 李永明 绘图员 张小明

西安市房产测量事务所

分摊共有面积 19.52

2006年11月测图

1:500

代码 CDJ13#6

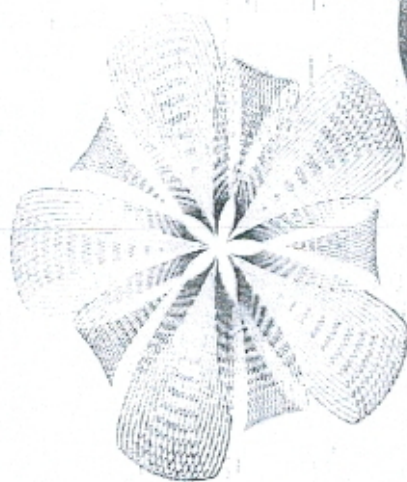


号

西安市 雁塔区 房权证 字第

1050106010-13-6-71202

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 61001





房屋所有权人		西安天水三电有限公司				
房屋坐落		雁塔区科技路209号				
丘(地)号	13	类别	有限责任			
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
6	71202	框剪	一十七	12	132.20	住宅
房屋状况						
共有人		等	人	共有权证号	自	至
土地使用情况摘要						
土地证号			使用面积(平方米)			
权属性质	国有	使用年限	0000年00月00日至2073年08月01日			
设定他项权利摘要						
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

以下空白

附 记

新式楼套，  
建筑面积含公用分摊面积。





# 房屋分层分户平面图

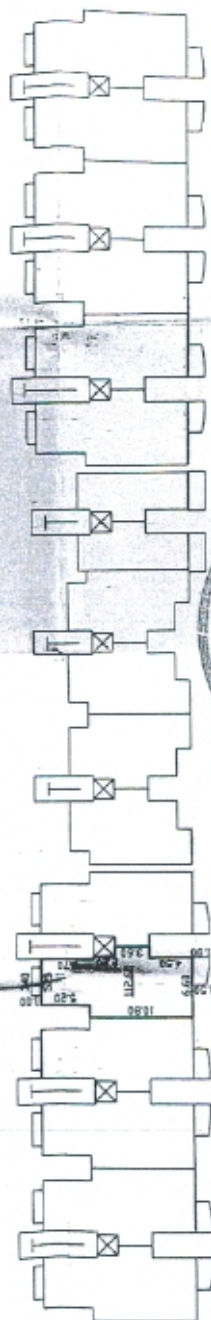
图编号 105.0-106.0-10  
丘号 13

坐落 雁塔区科技路

第6幢7单元1202室

132.20

北



房屋分户图 测量员 孙小利

分摊共有面积 19.52

代号: CDJ13#6

1:500

2006年11月测图

西安市房产测量事务所



## 附件四

### 四、委托人和产权持有人承诺函



## 委托人暨产权持有人承诺函

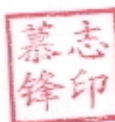
新兰特房地产资产评估有限公司：

因我公司拟转让资产事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的位于西安市雁塔区科技路 209 号两处住宅房产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，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 二、纳入评估范围的资产权属明确，无抵押、无担保、无出租等情形，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 三、所提供的有关待估房产的相关资料客观、真实、科学、合理；
- 四、对提供的所有资料的真实性、准确性、合法性由我方负责；
- 五、正确合理地使用资产评估报告及附件；
- 六、不非法干预评估工作。

委托人暨产权持有人法定代表人

或（授权代表人）签字：



委托人暨产权持有人盖章：



2024 年 9 月 23 日

附件五

## 五、资产评估机构备案公告



# 陕西省财政厅

陕财办资备〔2023〕22号

## 变更备案公告

新兰特房地产资产评估有限公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

新增股东王倩、刘文博、吴云飞、苏今朝，变更后股东股权情况

股东姓名	持股比例（%）
李辉	23
白广民	15
赵静	13
席宁	13
梁红亮	10
侯静	5
王倩	13
刘文博	2
吴云飞	4
苏今朝	2

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。

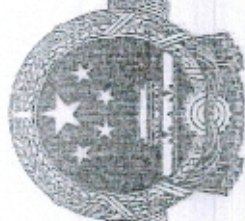


(此件主动公开)



附件六

## 六、资产评估机构营业执照副本



# 营业执照

统一社会信用代码  
91610000755235510N

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)  
(2-2)

名称 新兰特房地产资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 伍仟万元人民币

成立日期 2003年12月30日

法定代表人 李辉

住所

陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦七层702

经营范围 企业整体资产评估；单项资产评估；房地产、机器设备、流动资产、无形资产的评估、土地使用权的评估；森林资源资产评估；资产损失评估；社会稳定风险评估；绩效评价；评估咨询（金融、证券、期货、基金投资咨询等专控除外）。(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)



登记机关

2023年06月27日



附件七

## 七、签字资产评估师职业资格证书登记卡



# 中国资产评估协会

## 正式执业会员证书

会员编号: 61200026

会员姓名: 黄颖彤

证件号码: 441825\*\*\*\*\*8

所在机构: 新兰特房地产资产评估有限公司

年检情况: 通过 (2024-04-28)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

黄颖彤



(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: 61210029

会员姓名: 赵希希

证件号码: 610424\*\*\*\*\*4

所在机构: 新兰特房地产资产评估有限公司

年检情况: 通过 (2024-04-28)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

赵希希



(有效期至 2025-04-30 日止)

附件八

## 八、资产评估结果明细表



房屋建筑物评估明细表

产权持有人：西安天水二一三电器有限公司

评估基准日：2024年8月31日

金额单位：人民币元

序号	房屋权证编号	地理位置	权利人	房产名称	结构	建成日期	购置日期	建筑面积m <sup>2</sup>	房产用途	所在楼层/总楼层	装修情况	设备设施	维修保养情况	账面原值	账面净值	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	西安市房权证雁塔区字第1050106010-13-6-71201号	西安市雁塔区科技路209号	西安天水二一三电器有限公司	西安新西蓝一期6幢7单元1201室	框剪	2006年12月	2004年11月	132.2	住宅	12层/17层	普通装修	简易家具	保养现状一般	586,361.05	357,207.78	11,100.00	1,467,400.00	1,110,192.22	310.80	
2	西安市房权证雁塔区字第1050106010-13-6-71202号	西安市雁塔区科技路209号	西安天水二一三电器有限公司	西安新西蓝一期6幢7单元1202室	框剪	2006年12月	2004年11月	132.2	住宅	12层/17层	普通装修	简易家具	保养现状一般	586,361.06	357,207.78	11,100.00	1,467,400.00	1,110,192.22	310.80	
				合 计				264.40						1,172,722.11	714,415.56		2,934,800.00	2,220,384.44	310.80	

产权持有人填表人：张海君  
填表日期：2024年9月23日

评估人员：周阳、黄颖彤、赵希希

新兰特房地产资产评估有限公司

