

本报告依据中国资产评估准则编制

天水二一三电器集团有限公司拟处置
南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产
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 235 号

（共一册，第一册）

甘肃天健兴业资产评估有限公司

2024 年 11 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：	6262050003202400285
合同编号：	2024第235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235号
报告名称：	天水二一三电器集团有限公司拟处置南京市秦淮区洪武路333号4幢2401室房产所涉及房产市场价值评估项目
评估结论：	2,352,186.00元
评估报告日：	2024年11月29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 郭星辉（资产评估师） 会员编号：62210003
<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11月29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	10
九、评估假设	12
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
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
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。

天水二一三电器集团有限公司拟处置
南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产
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 235 号

甘肃天健兴业资产评估有限公司接受天水二一三电器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，对天水二一三电器集团有限公司纳入本次评估范围的房产在评估基准日 2024 年 10 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）200 号】，天水二一三电器集团有限公司拟处置南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产，需确定评估基准日所涉及房产的市场价值，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二一三电器集团有限公司拟处置的南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室于评估基准日的市场价值。

三、评估范围：本次评估范围为天水二一三电器集团有限公司所拥有的位于南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产，账面原值 527,152.10 元，账面净值 171,425.70 元。建筑面积 91.17 平方米，房产证号为苏(2020)宁秦不动产第 0005801 号，证载权利人为天水二一三电器集团有限公司，截至评估基准日，纳入本次评估范围内的资产未设定抵押，法律权属清晰，资产状况较为良好，房屋结构稳定，可正常使用。具体见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	详细坐落地址	所在层	单位	建筑面积	账面价值	
							原值	净值
1	苏(2020)宁秦不动产第 0005801 号	天水二一三电器集团南京办事处	南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室	24/29	m ²	91.17	527,152.10	171,425.70

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024 年 10 月 31 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论

天水二一三电器集团有限公司所持有的房屋建筑物账面价值为 17.14 万元，评估价值为 235.22 万元（含税），评估增值 218.08 万元，增值率为 1,272.35%。

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	17.14	235.22	218.08	1,272.35
其中：房屋建筑物	17.14	235.22	218.08	1,272.35
资产总计	17.14	235.22	218.08	1,272.35

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 10 月 31 日起，至 2025 年 10 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。

天水二一三电器集团有限公司拟处置
南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产
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 235 号

天水二一三电器集团有限公司：

甘肃天健兴业资产评估有限公司接受天水二一三电器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，对天水二一三电器集团有限公司纳入本次评估范围的房产在评估基准日 2024 年 10 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

委托人暨产权持有人：天水二一三电器集团有限公司

统一社会信用代码：91620500767745286G

法定代表人：何建文

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2005 年 03 月 18 日

注册资本：11000 万人民币

注册地址：甘肃省天水市秦州区秦州大道 361 号

经营范围：低压电器元件、电气成套装置设备和工装模具的设计开发、生产、制造、销售、服务，本企业科研、生产所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件的进口，本企业自产的低压电器元件、仪器仪表与成套设备的出口，自有资产的租赁业务。（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）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二一三电器集团有限公司。

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）200 号】，天水二一三电器集团有限公司拟处置南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产，需确定评估基准日所涉及房产的市场价值，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二一三电器集团有限公司拟处置的南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室于评估基准日的市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围为天水二一三电器集团有限公司所拥有的位于南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产，账面原值 527,152.10 元，账面净值 171,425.70 元。建筑面积 91.17 平方米，房产证号为苏(2020)宁秦不动产第 0005801 号，证载权利人为天水二一三电器集团有限公司，截至评估基准日，纳入本次评估范围内的资产未设定抵押，法律权属清晰，资产状况较为良好，房屋结构稳定，可正常使用。具体见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	详细坐落地址	所在层	单位	建筑面积	账面价值	
							原值	净值
1	苏(2020)宁秦不动产第 0005801 号	天水二一三电器集团南京办事处	南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室	24/29	m ²	91.17	527,152.10	171,425.70

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 10 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

1. 兰州长城电工股份有限公司文件【长城电工规划发（2024）200 号】；

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

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二一三电器集团有限公司所拥有的位于南京市秦淮区洪武路333号4幢2401室房产。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所约定的事项，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 11 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。

十、评估结论

天水二一三电器集团有限公司所持有的房屋建筑物账面价值为 17.14 万元，评估价值为 235.22 万元（含税），评估增值 218.08 万元，增值率为 1,272.35%。

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	17.14	235.22	218.08	1,272.35

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其中：房屋建筑物	17.14	235.22	218.08	1,272.35
资产总计	17.14	235.22	218.08	1,272.35

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公允估值意见，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，根据公开市场的原则确定的市场价值，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 10 月 31 日至 2025 年 10 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。

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 10 月 31 日至 2025 年 10 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 11 月 29 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

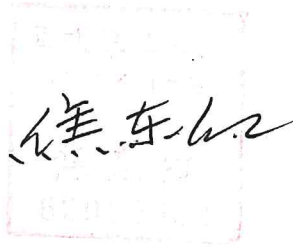
资产评估机构：甘肃天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：焦东红



资产评估师：



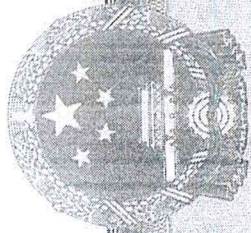
资产评估师：



二〇二四年十一月二十九日

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、 《房屋所有权证》
- 四、 《资产评估委托合同》
- 五、 委托人暨产权持有单位承诺函
- 六、 签字资产评估师承诺函
- 七、 评估机构资格证书（复印件）
- 八、 评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 九、 签字资产评估师资格证书（复印件）



营业执照

(副本)

5-1

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。



统一社会信用代码

91620500767745286G

名称天水三一电器集团有限公司

类型有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人何建文

经营范围低压电器元件、电气成套装置设备和工装模具的设计开发、生产、制造、销售、服务；本企业科研、生产所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件的进口，本企业自产的低压电器元件、仪器仪表与成套设备的出口；自有资产的租赁业务。（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）*

注册资本壹亿壹仟万元整

成立日期2005年03月18日

住所甘肃省天水市秦州区秦州大道361号

登记机关



2024年09月04日

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。

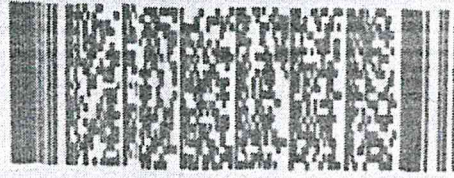
3. 上述 6 套房产完成挂牌交易后，须将整套资料分别报长城电工和甘肃电气集团予以报备。

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



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32015330001

苏 (2020) 宁秦 不动产权第 0005801 号

权利人	天水二一三电器集团有限公司
共有情况	
坐落	秦淮区洪武路333号4幢2401室
不动产单元号	320104007008GB00010F00010114
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	城镇单一住宅用地/成套住宅
面积	宗地面积：4452.33平方米/建筑面积：91.17平方米
使用期限	2062年10月08日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：29层 所在层数：24层 丘权号：213111-II-98 来源：单位改制

附 记

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。



宗地图

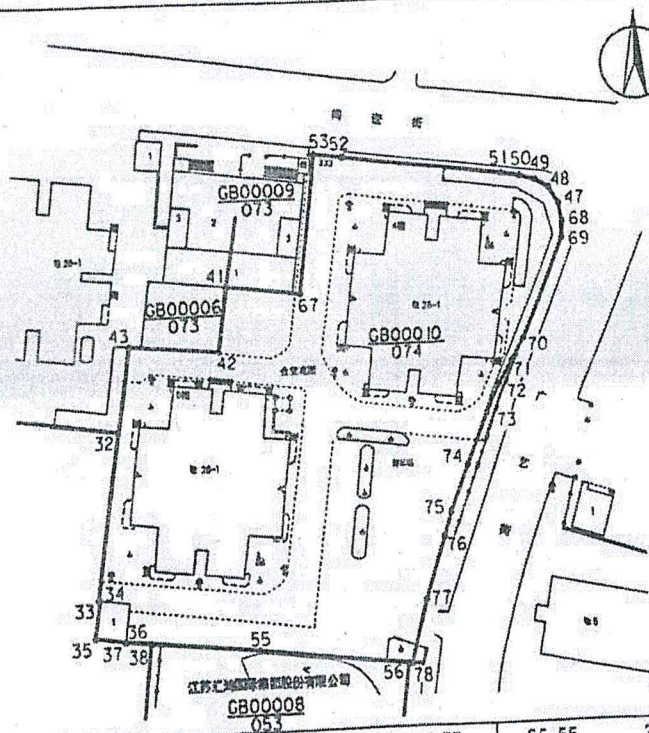
单位：米

土地权利人：共用宗

宗地面积：4452.33平方米

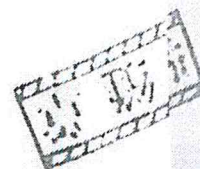
宗地代码：320104007008GB00010

所在图幅号：45.25-95.00



43-42	15.71	68-69	2.77	56-55	25.70
42-41	11.09	69-70	18.03	55-38	18.86
41-67	12.91	70-71	4.38	38-37	4.51
67-53	23.51	71-72	4.37	37-36	0.07
53-52	4.99	72-73	5.40	36-35	5.34
52-51	27.74	73-74	9.16	35-34	6.17
51-50	3.18	74-75	8.32	34-33	0.25
50-49	2.81	75-76	4.16	33-32	27.26
49-48	2.67	76-77	10.72	32-43	14.91
48-47	3.24	77-78	10.59		
47-68	3.12	78-56	0.61		

1:1000



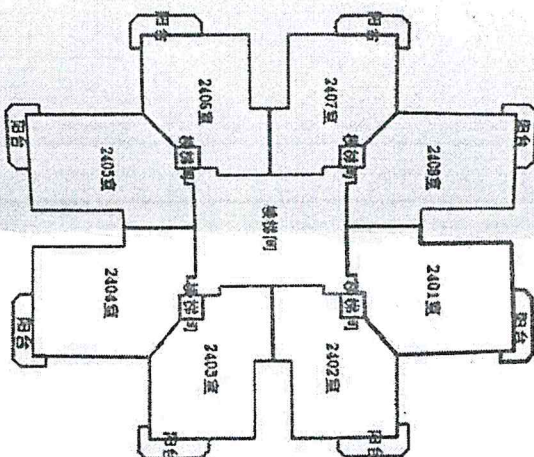
图幅号: 0213

房产分层分户平面图



图幅号: 111-1002

钢混二十八层
二十四层



南京市房产登记
配图专用章

南京房地测绘事务所

建筑面积: 91.17m² 其中分摊面积: 19.09m²
户坐落: 洪武路333号4幢2401室
分户号: 98

1 : 400

2019年10月22日



甘肃天健兴业资产评估有限公司

编号： 第 号

资产评估委托合同

中国·兰州

甲方（委托人）：天水二一三电器集团有限公司

委托人地址：甘肃省天水市秦州区秦州大道 361 号

乙方（受托人）：甘肃天健兴业资产评估有限公司

受托人办公地址：兰州市城关区雁园路 601 号甘肃商会大厦 A 座 11 楼

因天水二一三电器集团有限公司拟处置南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产，需要确定评估基准日所涉及房产的市场价值。经甲乙双方友好协商，甲方委托乙方对甲方评估基准日的房产的市场价值进行评估，为了明确双方的权利和义务，依据《中华人民共和国民法典》等法律、法规的规定，订立本委托合同。

一、委托评估项目名称：天水二一三电器集团有限公司拟处置南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产所涉及房产市场价值评估项目。

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）200 号】，天水二一三电器集团有限公司拟处置南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产，需确定评估基准日所涉及房产的市场价值，为相关资产处置提供价值参考。

三、委托评估资产的对象：天水二一三电器集团有限公司拟处置南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产于评估基准日所涉及房屋资产的市场价值。

四、委托评估资产的范围：天水二一三电器集团有限公司所拥有的 1 套南京房产，具体详见资产评估申报表。

五、评估基准日：2024 年 10 月 31 日。

六、资产评估报告书的使用者及使用范围

（一）本评估结果的使用者为：天水二一三电器集团有限公司及法律法规规定的使用者。

（二）评估结果仅供天水二一三电器集团有限公司及法律法规规定的使用者按本资产评估委托合同规定的评估目的使用，乙方对天水二一三电器集团有限公司及相关部门及法律法规规定的使用者不当使用评估结果所造成的后果不承担责任。

（三）非为法律法规和评估行业规定许可，甲方未征得乙方同意，《资产评估报告》的内容不得被摘抄、引用或者披露于任何公开媒体之上。

（四）非为法律法规和评估行业规定许可，乙方未经甲方许可，不得将《资产评估报告》的内容向第三方提供或者公开。

七、评估完成期限和方式：根据资产评估工作的时间安排，甲方应于 2024 年 11

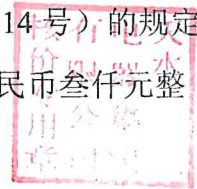
月 23 日前完成资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明及其他相关资料。在正常情况下，乙方收到天水二一三电器集团有限公司应提供的全部资料后，组织评估人员在 20 日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交评估结果交换意见稿，经充分交换意见后，提交正式评估结果。若天水二一三电器集团有限公司不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

乙方在约定时间内提交评估报告书一式 4 份。提交方式：(√) 邮寄；() 乙方送达；() 甲方指定专人到乙方住所领取。

八、乙方应指派至少 1 名资产评估师和 2 名专业评估人员承办该项业务，以确保评估工作按期完成；甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

九、评估服务费用及支付方式

(一) 甲方、乙方协商本次资产评估服务费在根据《国家发展改革委、财政部关于发布《资产评估收费管理办法》的通知》(发改价格[2009]2914号)的规定及评估工作的复杂程度计算确定，经计算本次评估收取评估服务费人民币叁仟元整(含税)(3,000.00 元)。



(二) 费用支付方式：

乙方向甲方提供资产评估报告 5 日内，甲方向乙方一次性支付评估费用人民币叁仟元整(含税)(3,000.00 元)。

乙方指定的银行帐户为：

户名：甘肃天健兴业资产评估有限公司

账号：846180888910001。

开户行：招商银行兰州中央广场支行；

行号：308821004062 支票同城交换号：80187

(三) 如本委托合同因甲方原因或签约前不可预知原因而中止，甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

十、甲方的责任

1、及时提供评估所需要的全部资料，包括清查评估申报表、经济行为的批文、财务账簿凭证、产权证明文件、经济合同及其他有关资料，对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，并对提供文件、资料的真实性、完

整性和合法性负责。作为评估程序的一部分，甲方应提供一份承诺函，以明确甲方的前述责任。

2、密切配合乙方进行的评估工作，特别是在乙方进行现场勘察、实物资产抽查核实工作时指定专业人员配合。

十一、乙方的责任

1、在评估工作中，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，对出具评估结果承担相应的法律责任。作为评估程序的一部分，乙方应提供一份承诺函，以明确乙方对评估结果的责任。

2、遵守职业道德，对提供的内部资料和评估结果，严守秘密。

3、乙方有义务指派专人指导甲方人员，进行财产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应作好与其他机构的协调工作。

4、未经甲方书面许可，资产评估师和评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

十二、评估报告的使用范围：乙方在评估工作完成时出具的评估结果，在甲方支付全部评估费用后，其使用权归甲方，但评估报告仅能用于报告书中确定的目的，使用不当的责任与乙方无关。乙方非为法律、行政法规和行业规定所允许或经甲方同意，不得向他人提供或公开该报告书及相关内容。

十三、委托合同的有效期限：本委托合同经甲乙双方签章后生效，约定事项全部完成后失效。

十四、委托合同的中止与解除：当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行委托合同；相关限制无法排除时，乙方可以解除委托合同。

十五、委托合同的变更：委托合同签订后，签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订委托合同。委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，评估机构应当与委托方签订补充协议或者重新签订委托合同。

十六、违约责任和争议解决：甲乙双方按照《中华人民共和国民法典》的规定承

担相应的违约责任。签约各方因不可抗力无法履行委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十七、本委托合同一式四份，甲乙双方各二份。其未尽事宜，由双方协商解决。

十八、单位盖章签字

甲方：天水二一三电器集团有限公司

法定代表人：

或授权代表：



乙方：甘肃天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

或授权代表：



2024 年 11 月 26 日

2024 年 11 月 26 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：

因天水二一三电器集团有限公司拟处置南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产，天水二一三电器集团有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的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，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2.所提供的财务会计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.除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项
- 5.所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
- 6.不干预评估工作。
- 7.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：天水二一三电器集团有限公司

法定代表人或授权代表：

高晓东



日期：2024年 11月 28日

资产评估师承诺函

天水二一三电器集团有限公司：

受贵单位委托，我们对天水二一三电器集团有限公司拟处置南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产，以 2024 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，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 11 月 29 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。

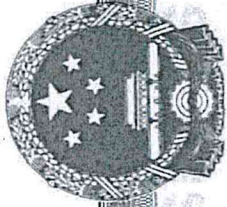
公开属性：主动公开

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	注册资本	贰佰零伍万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2006年01月13日
法定代表人	焦东红	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



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

评估发现价值

诚信铸就行业

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: 62210003

会员姓名: 郭星辉

证件号码: 620103*****9

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

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

郭星辉



(有效期至 2025-04-30 日止)

资产 评估 结果 汇总 表

评估基准日：2024年10月31日

产权持有人：天水二一三电器集团有限公司

共4页第1页
表1

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	17.14	235.22	218.08	1,272.35
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	17.14	235.22	218.08	1,272.35
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	17.14	235.22	218.08	1,272.35
11 流动负债	-	-	-	
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	-	-	-	
14 净资产（所有者权益）	17.14	235.22	218.08	1,272.35

评估机构：甘肃天健兴业资产评估有限公司



非流动资产评估汇总表

表4
共4页，第2页

评估基准日：2024年10月31日

产权持有人：天水二一三电器集团有限公司

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%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	171,425.70	2,352,186.00	2,180,760.30	1,272.13
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	171,425.70	2,352,186.00	2,180,760.30	1,272.13

填表人：王维雅
填表日期：2024年11月26日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年10月31日

产权持有人：天水二一三电器集团有限公司

表4-6
共4页，第3页

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	527,152.10	171,425.70	2,352,186.00	2,352,186.00	1,825,033.90	2,180,760.30	346.21	1,272.13
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	527,152.10	171,425.70	2,352,186.00	2,352,186.00	1,825,033.90	2,180,760.30	346.21	1,272.13
	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	527,152.10	171,425.70	2,352,186.00	2,352,186.00	1,825,033.90	2,180,760.30	346.21	1,272.13
	减：固定资产减值准备		-		-		-		-
	固定资产合计	527,152.10	171,425.70	2,352,186.00	2,352,186.00	1,825,033.90	2,180,760.30	346.21	1,272.13

评估人员：焦东红、李君、王彩红

填表人：王维雅

填表日期：2024年11月26日

本报告依据中国资产评估准则编制

天水二一三电器集团有限公司拟处置
南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产
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 235 号

（共一册，第一册）

甘肃天健兴业资产评估有限公司

2024年11月29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.....	4
第一节 资产核实人员组织、实施时间和核实过程.....	4
第二节 影响资产核实的事项及处理方法.....	5
第三节 核实结论.....	6
第五部分 房屋建筑物评估技术说明.....	7
第六部分 评估结论及有关说明.....	20
第一节 评估结论.....	20
第二节 评估结论有关说明.....	20

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：天水二一三电器集团有限公司

产权持有人：天水二一三电器集团有限公司

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二一三电器集团有限公司拟处置的南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室于评估基准日的市场价值。

第二节 评估范围

本次评估范围为天水二一三电器集团有限公司所拥有的位于南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产，账面原值 527,152.10 元，账面净值 171,425.70 元。建筑面积 91.17 平方米，房产证号为苏(2020)宁秦不动产第 0005801 号，证载权利人为天水二一三电器集团有限公司，截至评估基准日，纳入本次评估范围内的资产未设定抵押，法律权属清晰，资产状况较为良好，房屋结构稳定，可正常使用。具体见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	详细坐落地址	所在层	单位	建筑面积	账面价值	
							原值	净值
1	苏(2020)宁秦不动产第 0005801 号	天水二一三电器集团南京办事处	南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室	24/29	m²	91.17	527,152.10	171,425.70

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。根据天水二一三电器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 11 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。对于房屋的坐落位置、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。

第二节 影响资产核实的事项及处理方法

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：

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

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对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，房产资产产权清晰，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二一三电器集团有限公司所拥有的位于南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产，账面原值 527,152.10 元，账面净值 171,425.70 元。建筑面积 91.17 平方米，房产证号为苏(2020)宁秦不动产第 0005801 号，证载权利人为天水二一三电器集团有限公司，截至评估基准日，纳入本次评估范围内的资产未设定抵押，法律权属清晰，资产状况较为良好，房屋结构稳定，可正常使用。具体见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	详细坐落地址	所在层	单位	建筑面积	账面价值	
							原值	净值
1	苏(2020)宁秦不动产第 0005801 号	天水二一三电器集团南京办事处	南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室	24/29	m²	91.17	527,152.10	171,425.70

二、建筑物结构与概况

1.建筑物状况

产权持有人持有的房产共计 1 项，建筑面积 91.17 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。

2.利用状况与日常维护

截至评估基准日，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房产产权清晰，已办理房屋所有权证，证载权利人为天水二一三电器集团有限公司。

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形、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，并作了详细的观察记录。

（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 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）；
- (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

本次纳入评估范围的资产为天水二一三电器集团有限公司所拥有的位于南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产。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。

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

天水二一三电器集团有限公司所持有的房屋建筑物账面价值为 17.14 万元，评估价值为 235.22 万元（含税），评估增值 218.08 万元，增值率为 1,272.35%。

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	17.14	235.22	218.08	1,272.35
其中：房屋建筑物	17.14	235.22	218.08	1,272.35
资产总计	17.14	235.22	218.08	1,272.35

增减值原因分析：委估资产评估后增值额为 218.08 万元，增值率为 1,272.35%。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：南京市秦淮区洪武路333号4幢2401室（评估明细表第1项）

建筑物名称：天水二一三电器集团南京办事处

权证编号：苏(2020)宁秦不动产第 0005801 号

建成时间：1996 年

建筑面积：91.17 平方米

账面原值：527,152.10 元

账面净值：171,425.70 元

委估房屋位于南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室，所在楼盘总层数为 29 层，所在楼层为 24 层。

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

南京市，江苏省辖地级市，江苏省省会、副省级市、特大城市，是国务院批复的中国东部地区重要的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市，是全国先进制造业基地、东部产业创新中心和区域性科技创新高地、东部现代服务业中心、区域性航运物流中心。

南京市位于江苏省西南部、长江下游，面积 6587.04 平方千米。截至 2024 年 9 月，南京市辖 11 个区，2023 年末，南京市常住人口 954.70 万人。

南京市属北亚热带湿润季风气候，四季分明，雨水充沛，春秋短、冬夏长，年温差较大。南京市素有“天然地质博物馆”之称，长江漫滩、富水软土、岗地、岩溶等多种地貌单元并存。

钢铁、石化、汽车、电子四大支柱产业是南京市经济的“基本盘”。2023 年，南京市地区生产总值 17421.40 亿元，三次产业占比为 1.8:34.0:64.2。南京是全国经济十强，制造业十强，是国家发改委定位的“全国重要区域金融商务中心”是全国唯一的科技体制综合改革试点城市，是中国首个“中国软件名城”。

（2）社会经济状况

根据地区生产总值统一核算结果，2024 年前三季度，全市实现地区生产总值 13124.43 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.4%。分产业看，第一产业实现增加

值 191.39 亿元,同比增长 2.4%;第二产业实现增加值 4331.82 亿元,同比增长 2.6%;
第三产业实现增加值 8601.22 亿元,同比增长 5.4%。

A.农业生产形势向好,畜牧渔业平稳增长

2024 年前三季度,全市农林牧渔业总产值 328.81 亿元,同比增长 3.1%。蔬菜
水果生产向好,全市蔬菜及食用菌播种面积 97.39 万亩,同比增长 0.5%;总产量
224.55 万吨,同比增长 1.6%。全市水果产量 24.11 万吨,同比增长 0.2%。畜禽养
殖总体平稳,生猪出栏 26.10 万头,与上年持平;牛出栏 0.12 万头,同比增长 38.8%;
羊出栏 2.03 万只,同比增长 32.4%;家禽出栏 1186.97 万只,同比增长 19.7%。渔
业生产平稳有序,全市水产养殖面积 52 万亩左右,与上年基本持平;水产品总产
量 12.50 万吨,同比增长 0.8%。

B.工业生产平稳增长,新兴产业增长较快

2024 年前三季度,全市规模以上工业增加值同比增长 3.0%。四大支柱产业增
加值同比增长 4.1%,高于规上工业增加值增速 1.1 个百分点,其中电子产业累计
增速达 8.4%。高技术制造业保持良好增势,计算机及办公设备制造业、医疗仪器
设备及仪器仪表制造业累计产值同比分别增长 23.7%、3.4%;9 月当月,医药制造
业、航空航天器及设备制造业产值分别增长 11.3%、68.3%。2024 年前三季度,光
纤、光学仪器、电工仪器仪表、服务器等新产品产量同比分别增长 183.1%、130.4%、
91.3%、89.2%。

C.服务经济稳中向好,重点行业增势良好

2024 年前三季度,全市服务业增加值同比增长 5.4%,较上半年提升 0.8 个百
分点。1—8 月,全市规模以上服务业企业实现营业收入 5411.55 亿元,同比增长
5.3%。重点行业增势较好,信息传输软件和信息技术服务业、科学研究和技术服
务业两个行业增速为今年以来最高水平,分别增长 7.4%、3.2%;租赁和商务服
务业保持两位数增长,对全市规上服务业增长贡献率达 46.2%。生活性服务业增势较
好。1—8 月,居民服务、修理和其他服务业营业收入同比增长 9.3%;文化、体育
和娱乐业同比增长 1.5%。1—8 月,全市规上服务业企业实现利润总额同比增长
15.4%。

D.消费市场稳定发展,政策效应逐渐显现

2024 年前三季度,全市实现社会消费品零售总额 6377.75 亿元,同比增长 3.3%。线上消费增长较好,9 月当月,全市限额以上单位通过公共网络实现的商品零售额同比增长 4.4%;2024 年前三季度,全市限额以上单位通过公共网络实现的商品零售额同比增长 4.7%。以旧换新政策效应显现,2024 年前三季度,限上零售业销售额增速较上半年提升 0.3 个百分点;9 月份,限上新能源汽车、家用电器和音像器材类、体育娱乐用品类销售额增速较快,分别增长 10.2%、47.4%、15.4%。

E.消费价格温和上涨,工业价格低位运行

2024 年前三季度,全市居民消费价格同比上涨 0.5%。分类别看,食品烟酒价格上涨 0.3%,衣着价格上涨 1.3%,居住价格下降 0.1%,生活用品及服务价格上涨 1.0%,交通通信价格下降 1.7%,教育文化娱乐价格上涨 2.1%,医疗保健价格上涨 2.9%,其他用品及服务价格上涨 3.3%。9 月份,全市居民消费价格同比上涨 0.7%。

9 月南京工业生产者出厂价格同比下降 2.4%,环比下降 0.7%;工业生产者购进价格同比下降 1.8%,环比下降 0.3%。1—9 月平均,工业生产者出厂价格比上年同期下降 1.5%,工业生产者购进价格下降 1.1%。

F.居民收入稳定增长,农村居民收入增速快于城镇居民

2024 年前三季度,南京全体居民人均可支配收入 56649 元,同比增长 4.0%。分城乡看,城镇居民人均可支配收入 62599 元,同比增长 3.8%,较上半年提升 0.1 个百分点;农村居民人均可支配收入 29514 元,同比增长 5.0%。

(3) 人口状况

2023 年年末全市常住人口 954.70 万人,比上年末增加 5.59 万人,比上年末增长 0.59%。其中城镇人口 832.50 万人,占总人口比重(常住人口城镇化率)87.20%,比上年提升 0.19 个百分点。全年常住人口出生率为 5.68%,死亡率 5.06%,自然增长率 0.62%。

全年城镇新增就业 23.1 万人。全年全市共培育自主创业者 4.55 万人,大学生创业 7604 人,扶持农民自主创业 4048 人。

2、区域因素分析

(1) 所在区域

委估房屋位于江苏省南京市秦淮区。秦淮区，江苏省南京市辖区，位于南京市中部、主城东南，总面积 49.11 平方千米，东与江宁区接壤，西至外秦淮河与建邺区相连，北以中山东路、汉中路为界与玄武区、鼓楼区交界，南以雨花东路、卡子门大街为界与雨花台区相邻。截至 2024 年 8 月，秦淮区辖 12 个街道，105 个社区，另设 1 个省级开发区；区人民政府驻五老村街道太平南路 69 号。截至 2023 年末，秦淮区常住人口 74.29 万人，城镇化率 100%。

（2）交通状况

秦淮区内路网完善、交通便捷，宁溧路、双桥门、赛虹桥等立体交通枢纽贯穿全区，地铁 1 号线、2 号线、3 号线在区内交汇，拥有宁杭、宁沪、宁马、绕城等十多条对外高速通道，紧邻亚洲规模最大的铁路枢纽——南京南站，距南京禄口国际机场仅 20 分钟车程。

秦淮区境内有 104 国道、宁杭公路、沪宁高速公路、沪蓉高速公路、南京绕城公路等过境而过；南北向的干道有中山南路、洪武路、中华路、太平南路、长白街、龙蟠中路、解放路、御道街、苜蓿园大街、友谊河路、银龙路、双麒路、王府大街、莫愁路、汉西门大街、虎踞南路；东西向的干道有中山东路、汉中路、淮海路、石鼓路、秣陵路、户部街、常府街、瑞金路、后标营路、白下路、建邺路、大光路、光华东街、紫金路、象房村路、建康路、升州路、光华路、石杨路等。秦淮区境内有光华门站、中华门站，宁芜铁路过境而过。

（3）人口

常住人口温和增长。2023 年年末常住人口 74.29 万人，比上年末增加 0.1%。年末全区户籍人口 67.09 万人，总户数 26.38 万户。按性别分：男性 32.50 万人，女性 34.59 万人。男女性别比 94.0：100（女性为 100）。按年龄结构分，0-17 岁 8.70 万人，18-34 岁 9.87 万人，35-59 岁 25.58 万人，60 岁以上 22.94 万人。全年出生 0.28 万人，出生率 4.10‰，死亡 0.76 万人，死亡率 11.39‰，自然增长率为 -7.29‰。

居民收支平稳增长。全区城镇居民人均可支配收入 80946.5 元，同比增长 4.1%。城镇居民人均生活消费支出 47567.0 元，同比增长 7.5%。

（4）经济

经济总量稳步增长。初步核算，2023 年，全年实现地区生产总值 1464.39 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.2%。分产业看，第二产业增加值 93.00 亿元，同比增长 1.5%，占 GDP 比重 6.4%；第三产业增加值 1371.39 亿元，同比增长 5.5%，占 GDP 比重 93.6%。

市场主体不断壮大。全年经工商登记新设立市场主体 2.29 万户，其中新设立企业 0.75 万户，新设立个体经营户 1.54 万户。年末市场主体累计 18.86 万户，其中企业 6.62 万户，个体经营户 12.24 万户。

就业创业保障增强。全年城镇新增就业 2.62 万人、城镇失业人员就业 1.2 万人、援助困难人员就业 1804 人。培育自主创业 5579 人、培育离校 5 年内高校毕业生新创业 916 人。开展补贴性职业技能培训 1.6 万人次、开展学徒制培训 216 人、开发高质量就业见习岗位数 3363 个。

财政收支不断优化。全区财政总收入 219.14 亿元，一般公共预算收入 113.12 亿元，比上年增长 9.1%，其中税收收入 104.76 亿元，增长 16.9%。一般公共预算支出 93.12 亿元，同比下降 7.7%。其中，社会保障和就业支出 19.73 亿元，下降 2.2%；教育支出 27.84 亿元，增长 6.1%；卫生健康支出 6.75 亿元，下降 32.7%；科学技术支出 2.49 亿元，下降 19.9%；农林水支出 0.22 亿元，下降 4.3%。

(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

委估建筑物位于南京市秦淮区洪武路333号4幢2401室，所在楼盘总层数为29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。地面为瓷砖，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、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：南京市秦淮区洪武路金宝花园，有 26 路、2 路、30 路、37 路、46 路、313 路等众多公交车由此通过，地铁 1 号、2 号、3 号线经过。该实例位于低层，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 90.68 平方米，房屋证载用途为住宅，实际用途为住宅用房，土地使用权类型为出让土地，土地使用权用途为住宅用地。2024 年 5 月市场成交价值 26,797.00 元/平方米。

实例二：南京市秦淮区洪武路金宝花园，有 26 路、2 路、30 路、37 路、46 路、313 路等众多公交车由此通过，地铁 1 号、2 号、3 号线经过。该实例位于高层，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 91.19 平方米，房屋证载用途为住宅，实际用途为住宅用房，土地使用权类型为出让土地，土地使用权用途为住宅用地。2024 年 10 月市场成交价值 26,000.00 元/平方米。

实例三：南京市秦淮区洪武路金宝花园，有 26 路、2 路、30 路、37 路、46 路、313 路等众多公交车由此通过，地铁 1 号、2 号、3 号线经过。该实例位于高层，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 91.17 平方米，房屋证载用途为住宅，实际用途为住宅用房，土地使用权类型为出让土地，土地使用权用途为住宅用地。2024 年 11 月市场成交价值 31,000.00 元/平方米。

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)		金宝花园 4 幢 2401 室	金宝花园	金宝花园	金宝花园
交易单价 (元/平方米)		待估	26,797.00	26,000.00	31,000.00
交易情况			正常	正常	正常
交易日期		2024 年 10 月	2024 年 5 月	2024 年 10 月	2024 年 11 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	800 米范围内有公交、地铁通过	800 米范围内有公交、地铁通过	800 米范围内有公交、地铁通过	800 米范围内有公交、地铁通过
	繁华程度	周边小型商业群体数量较多, 餐饮服务业群体数量较多, 繁华度较高	周边小型商业群体数量较多, 餐饮服务业群体数量较多, 繁华度较高	周边小型商业群体数量较多, 餐饮服务业群体数量较多, 繁华度较高	周边小型商业群体数量较多, 餐饮服务业群体数量较多, 繁华度较高
	人文环境景观	自然环境优, 周边为住宅小区, 人文环境较好	自然环境优, 周边为住宅小区, 人文环境较好	自然环境优, 周边为住宅小区, 人文环境较好	自然环境优, 周边为住宅小区, 人文环境较好
	公共配套设施	区域内有银行、超市、邮政、学校、医院等公共配套服务设施(优)	区域内有银行、超市、邮政、学校、医院等公共配套服务设施(优)	区域内有银行、超市、邮政、学校、医院等公共配套服务设施(优)	区域内有银行、超市、邮政、学校、医院等公共配套服务设施(优)
	基础配套设施	六通(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气)完善	六通(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气)完善	六通(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气)完善	六通(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气)完善
	城市规划限制	区域土地未来利用以住宅、商业用地为主, 无规划影响	区域土地未来利用以住宅、商业用地为主, 无规划影响	区域土地未来利用以住宅、商业用地为主, 无规划影响	区域土地未来利用以住宅、商业用地为主, 无规划影响
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	临广艺街、马府西街	临马府西街	临马府西街	临广艺街
	临街状况	两面临街	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	1996 年	1996 年	1996 年	1996 年
	物业知名度	较高	较高	较高	较高
	建筑物外观	较好	较好	较好	较好
	交易面积	91.17	90.68	91.19	91.17
	房屋用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	装修状况	简装	精装	精装	精装
	电梯	三部电梯	三部电梯	三部电梯	三部电梯
	周边环境	靠近闰沱营垃圾中转站	距离闰沱营垃圾中转站较远	距离闰沱营垃圾中转站较远	距离闰沱营垃圾中转站较远

项目	待估房产	案例一	案例二	案例三
建筑结 构	钢混	钢混	钢混	钢混
楼层/总 层	24/29	低层/28	高层/28	高层/28
房屋朝 向	东北	西北	西北	东北
共有情 况	无	无	无	无
担保权 设立情 况	无	无	无	无
租赁或 占用情 况	无	无	无	无
拖欠税 费情况	无	无	无	无
查封情 况	无	无	无	无
权属完 善度	产权完善	产权完善	产权完善	产权完善
土地状 况	出让	出让	出让	出让

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	26,797.00	26,000.00	31,000.00
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
	道路交通条件	100	100	100
	区域内公交线路	100	100	100
	繁华程度	100	100	100
	人文环境景观	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100
区域因素合计		100	100	100
个别因素	交通便捷度	100	100	100
	临街道路	100	102	102
	临街状况	100	102	102
	四邻环境	100	100	100
	建成年代	100	100	100
	物业知名度	100	100	100
	建筑物外观	100	100	100
	交易面积	100	100	100

项目		待估房产	案例一	案例二	案例三
	房屋用途	100	100	100	100
	装修状况	100	102	102	102
	电梯	100	100	100	100
	周边环境	100	104	104	104
	建筑结构	100	100	100	100
	楼层/总层	100	98	100	100
	房屋朝向	100	98	98	100
个别因素合计		100	106	108	110
权益状况	共有情况	100	100	100	100
	担保权设立情况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100	100
	查封情况	100	100	100	100
	权属完善度	100	100	100	100
	土地状况	100	100	100	100
权益状况合计		100	100	100	100

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：

交易单价（元/平方米）		26,797.00	26,000.00	31,000.00
交易情况修正	100/（ ）	1.0000	1.0000	1.0000
交易期日修正	（ ）/100	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素修正	100/（ ）	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素修正	100/（ ）	0.9434	0.9259	0.9091
权益状况修正	100/（ ）	1.0000	1.0000	1.0000
修正系数		0.9434	0.9259	0.9091
修正价格(元/平方米)		25,280.19	24,074.07	28,181.82
比准价格(元/平方米)		25,800.00		

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：

委估房屋评估单价=25,800.00元/m²(取整)

案例房屋评估值=91.17×25,800.00=2,352,186.00 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二一三电器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，对天水二一三电器集团有限公司纳入本次评估范围的房产在评估基准日 2024 年 10 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：

天水二一三电器集团有限公司所持有的房屋建筑物账面价值为 17.14 万元，评估价值为 235.22 万元（含税），评估增值 218.08 万元，增值率为 1,272.35%。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	17.14	235.22	218.08	1,272.35
其中：房屋建筑物	17.14	235.22	218.08	1,272.35
资产总计	17.14	235.22	218.08	1,272.35

增减值原因分析：委估资产评估后增值额为 218.08 万元，增值率为 1,272.35%。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) 本评估结论未考虑资产流动性对评估对象价值的影响。

(3) 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。

(4) 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、产权持有人和评估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

委托人暨产权持有人：天水二一三电器集团有限公司

统一社会信用代码：91620500767745286G

法定代表人：何建文

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2005 年 03 月 18 日

注册资本：11000 万人民币

注册地址：甘肃省天水市秦州区秦州大道 361 号

经营范围：低压电器元件、电气成套装置设备和工装模具的设计开发、生产、制造、销售、服务，本企业科研、生产所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件的进口，本企业自产的低压电器元件、仪器仪表与成套设备的出口，自有资产的租赁业务。（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）资产评估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者。

（三）委托人和被评估单位的关系

委托人与产权持有人均为天水二一三电器集团有限公司。

二、关于评估目的的说明

根据兰州长城电工股份有限公司文件【长城电工规划发（2024）200 号】，天

水二一三电器集团有限公司拟处置南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产，需确定评估基准日所涉及房产的市场价值，为相关资产处置提供价值参考。

三、关于评估范围和评估对象的说明

(一) 评估对象

评估对象为天水二一三电器集团有限公司拟处置的南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室于评估基准日的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为天水二一三电器集团有限公司所拥有的位于南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室房产，账面原值 527,152.10 元，账面净值 171,425.70 元。建筑面积 91.17 平方米，房产证号为苏(2020)宁秦不动产第 0005801 号，证载权利人为天水二一三电器集团有限公司，截至评估基准日，纳入本次评估范围内的资产未设定抵押，法律权属清晰，资产状况较为良好，房屋结构稳定，可正常使用。具体见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	详细座落地址	所在层	单位	建筑面积	账面价值	
							原值	净值
1	苏(2020)宁秦不动产第 0005801 号	天水二一三电器集团南京办事处	南京市秦淮区洪武路 333 号 4 幢 2401 室	24/29	m²	91.17	527,152.10	171,425.70

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2024 年 10 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

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

六、资产清查情况

在本次清查过程中，产权持有人进行了详尽的部署，由公司主要负责人直接领导，以财务部门为主，有关部门密切配合，对列入评估范围内的资产进行清查。在资产清查过程中，未发现严重影响资产评估的事项，本公司承诺所有纳入评估

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.营业执照复印件；
- 3.《资产评估申报明细表》；
- 4.委托人暨被评估单位承诺函；
- 5.有关财务资料等。

（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：天水二一三电器集团有限公司



法定代表人或授权代表：

高良友

日期：2024年 11月 28日

