本报告依据中国资产评估准则编制

天水电气传动研究所集团有限公司拟处置兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产项目资产评估报告

甘广合评报字(2026)第081号

（共1册，第1册）

甘肃广合资产评估事务有限公司

二〇二六年十一月九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	6262050001202600101
合同编号：	GHPG-HT-2026-0068
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	甘广合评报字(2026)第081号
报告名称：	天水电气传动研究所集团拟处置兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产项目资产评估报告
评估结论：	1,051,900.00元
评估报告日：	2026年11月09日
评估机构名称：	甘肃广合资产评估事务有限公司
签名人员：	潘锋 （资产评估师） 正式会员 编号：62080026 吴瑞英 （资产评估师） 正式会员 编号：62190007

（可扫描二维码查询备案业务信息）

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年11月17日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明 2

资产评估报告摘要 3

资产评估报告正文 4

一、委托人（产权持有单位）和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 4

二、评估目的 5

三、评估对象和评估范围 5

四、价值类型 6

五、评估基准日 6

六、评估依据 6

七、评估方法 8

八、评估程序实施过程和情况 10

九、评估假设 11

十、评估结论 12

十一、特别事项说明 12

十二、资产评估报告使用限制说明 13

十三、资产评估报告日 14

资产评估报告附件 15

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解及使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

天水电气传动研究所集团有限公司：

甘肃广合资产评估事务有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对委估位于兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为天水电气传动研究所集团有限公司拟处置位于兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

评估对象：评估对象是天水电气传动研究所集团有限公司拟处置兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产的市场价值。

评估范围：评估范围是天水电气传动研究所集团有限公司拥有的一套位于兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产，房产证载面积为117.20平方米，截止评估基准日，账面原值为38.91万元，账面净值为16.03万元。

评估基准日：2026年08月31日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用市场法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

评估基准日，天水电气传动研究所集团有限公司评估基准日评估范围内的资产账面价值为16.03万元，含增值税评估价值为105.19万元，增值额为89.16万元，增值率为556.21%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

天水电气传动研究所集团有限公司拟处置兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产项目

资产评估报告正文

天水电气传动研究所集团有限公司：

甘肃广合资产评估事务有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对天水电气传动研究所集团有限公司拟处置兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产在2026年08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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人及产权持有单位简介

名称：天水电气传动研究所集团有限公司

曾用名：天水电气传动研究所有限责任公司

住所：甘肃省天水市天水经济技术开发区廿铺工业园22号

统一社会信用代码：91620500224890479M

法定代表人：张峰

注册资本：7986万人民币

类型：有限责任公司

成立日期：1989年10月12日

营业期限：1989年10月12日至2028年10月11日

经营范围：电气传动及自动化系统与装置、海洋工程装备、石油设备、矿山设备、电厂（站）电气设备、电源设备、医疗设备电源、供热设备、动力机组及其控制系统、中低压变频器、电动汽车充电桩、立体停车设备、光伏发电系统与逆变设备、风力发电电气设备及变流设备、有源电力滤波设备、无功补偿设备、电能质量管理系统、计算机集成系统、电子工程与智能化系统、工业电视监控系统、安防系统、自动化成套电气设备、电动汽车充电站智能运营管理系统、传动

系统成套电气设备及配套设备的设计、制造、销售、总包、配套、技术咨询、技术培训、技术服务；储能项目、市政工程及清洁能源技术的开发及工程总承包；人工智能、工业互联网系统解决方案的提供、系统集成及技术服务；电动汽车及其配件的销售；机电设备工程安装；设备租赁服务；《电气传动自动化》期刊广告的设计、制作、代理、发布。（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

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者。

二、评估目的

根据《天水电气传动研究所集团有限公司纪要》(天研司会议纪要[2026]45号)，天水电气传动研究所集团有限公司拟处置兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产，为此，需对拟处置资产的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是天水电气传动研究所集团有限公司拟处置兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产的市场价值。

(二)评估范围

评估范围是天水电气传动研究所集团有限公司持有的位于兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产。房屋产权证号为兰房权证(城关区)字第440846号，证载面积为117.20平方米，证载权利人为天水电气传动研究所有限责任公司（产权持有单位的曾用名）。由于委估资产购置于1998年，房屋占用的土地情况委托人无法提供相关信息。截止2026年8月31日，委估资产账面原值为389,078.00元，账面净值为160,252.89元。

截至评估基准日，委估房屋建筑物已办理房屋所有权证，无产权纠纷，不存在抵、质押等他项权利设置。根据现场勘查，委估房产为自用，主体外观完好，无沉降裂缝，无漏水现象，内部装修较好，可正常使用。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是2026年08月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日所考虑的主要因素：

选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《天水电气传动研究所集团有限公司纪要》(天研司会议纪要[2026]45号)。

(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.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)；

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；

5.《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)；

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第709号修订)；

7.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号、国务院令第732号修订）；

8.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36号)；

9.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

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.《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）；

12.《甘肃省企业国有资产评估管理暂行办法》(甘国资发产权〔2025〕102 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法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第826号）；

15.《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过)；

16.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)。

(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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

11.《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；

12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

(四)权属依据

房屋所有权证。

(五)取价依据

1.评估人员所了解的委估资产附近地区住宅买卖、租赁行情；

2.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

3.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.委托人提供的资产清单和评估申报表；

2.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》；

3.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；

4.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

5.甘肃广合资产评估事务有限公司信息库。

七、评估方法

资产评估的基本方法有成本法、收益法和市场法，进行资产评估，需要根据评估对象类型、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

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，本次评估选用市场法、收益法进行评估。评估方法选择理由如下：

市场法是根据公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产价值的一种方法。对于委估房屋同类资产的交易案例较多且容易获取相关信息，因此选用市场法评估。

收益法是通过预测被评估资产的获利能力，通过将被评估资产未来的收益按一定的折现率折为现值作为资产价值的一种方法。委估资产为房屋资产，所在地区出租交易多，租金容易获取，委估资产其获利能力容易确定，未来收益及风险也可以合理预测，因此采用收益法进行评估。

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、

经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。评估对象为委估资产为住宅，为整幢建筑的局部，因此未采用成本法评估。具体如下：

(一)市场法

选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

比准价格(含增值税)=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域状况值/参照物房地产区域状况值×待估房地产权益状况值/参照物房地产权益状况值×待估房地产实物状况值/参照物房地产实物状况值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数

平均比准价格(含增值税)=(案例A比准价格+案例B比准价格+案例C比准价格)÷3

市场价值(总价)=平均比准价格(含增值税)×建筑面积

(二)收益法

房屋建筑物采用收益法进行评估，即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到评估基准后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

$$V=\frac{a}{r-g}\times\left\{1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^{n}\right\}$$

式中：V—收益价格(元)；

a—年净收益(元)；

r—房地产还原利率；

n—未来可获收益的年限；

g—年租金递增变化率。

本次评估值为含增值税评估值。

对两个评估方法的评估结果进行充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为资产评估报告结论。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2026年09月04日至2026年11月09日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托及前期准备

评估机构在接受评估业务委托之前，采取与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料、初步调查等方式，与委托人等相关当事人共同明确评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围等基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。

在接受委托后，根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制订资产评估工作计划，组织并确定评估人员。根据评估对象的特点，提供资产评估申报明细表等，并指导填写。

(二)资产核实与现场调查

评估人员于2026年09月04日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1.指导产权持有单位相关人员首先进行填表与收集准备应向评估机构提供的资料。

指导产权持有单位在资产核实的基础上，按照评估机构提供的"资产评估明细表"、"评估调查表"及其填写要求、资料清单，对评估对象进行细致准确的登记填报，同时收集资产的房屋所有权证等文件资料。

2.初步审查产权持有单位提供的评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，然后仔细阅读资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有单位要求进行补充修改完善。

3.现场实地勘察

评估人员在委托人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对相关资产进行了现场勘查。根据企业提供的房产清查评估明细表，评估人员对表中所列各项目数量、结构类型进行了详细了解和勘察，拍摄实物资产照片，并根据实际情况填写了房产现场勘察记录表。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表。

5.核实评估资料，尤其是资产权属资料。

评估人员对委估资产的产权证明文件资料进行查验。

(三)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(四)评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对该资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(五)内部审核及报告出具

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，经过公司内部审核后，将评估结果与委托人进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式资产评估报告提交给委托人。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

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.持续使用假设

假设被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等原地继续使用。

4.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

5.假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

6.假设相关当事方提供的有关评估资料真实、完整、合法、有效。

7.本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素。

8.假设评估范围内的资产未涉及法律诉讼、仲裁以及抵押、担保等事项。

9.假设委估房产按国家规定的用途或实际用途合法使用。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估基准日，天水电气传动研究所集团有限公司评估基准日评估范围内的资产账面价值为16.03万元，含增值税评估价值为105.19万元，增值额为89.16万元，增值率为556.21%。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成；

(二)根据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕47号），委托人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围；

(三)对委估房产可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在被评估单位未

作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

(四)本次评估值为含增值税评估值，根据《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号），一般纳税人转让其2016年4月30日前取得（不含自建）的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。根据委托方的确认，委估资产的处置符合该项规定，按简易计税方法计税，以销售额的5%征收率计算应纳税额。未考虑委估资产若产权变动所可能涉及的相关税费对评估结果的影响；

(五)本次评估企业未提供房产所对应的土地相关信息，故此次评估未考虑土地到期后对估值的影响，且评估值为房地合一的价值。

资产评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资

产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章、经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2026年11月09日。

资产评估师：潘　锋　　资产评估师：吴瑞英

甘肃广合资产评估事务有限公司

二〇二六年十一月九日

资产评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、委托人（产权持有单位）营业执照；

附件三、评估对象涉及的权属证明资料；

附件四、委托人（产权持有单位）承诺函；

附件五、签名资产评估师的承诺函；

附件六、甘肃广合资产评估事务有限公司营业执照；

附件七、甘肃广合资产评估事务有限公司资产评估资格证明文件复印件；

附件八、甘肃广合资产评估事务有限公司单位会员证书复印件；

附件九、资产评估师正式执业会员证书；

附件十、资产评估委托合同。

天水电气传动研究所集团有限公司纪要

天研司会议纪要〔2026〕45号

天传所集团办公室　　2026年9月20日

总经理办公会会议纪要

2026年9月20日，公司在208会议室召开了总经理办公会，会议由公司党委副书记、总经理赵海军主持，公司经理层成员魏永武、崔纪斌、吴保宁参加会议，相关人员列席会议。会议审议了关于850万元流动资金等议案。现将会议有关事项纪要如下：

关于兰州办事处房产处置的议题

根据相关文件精神及相关制度规定，为推动盘活集团存量资产、加快低效无效资产的处置工作，结合公司就相关资产的梳理情况，拟对公司持有的兰州办事处房产予以处置。该议案经9月20日党委会前置研究通过。

会议决定：会议一致通过上述事项。

其他事项略去。

出席人员：赵海军、魏永武、崔纪斌、吴保宁

列席人员：张　峰、赵建宏、杨田喜、安宁宁



统一社会信用代码

91620500224890479M

营业执照

（副本）

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　天水电气传动研究所集团有限公司

类　　型　有限责任公司

法定代表人　张峰

经营范围　电气传动及自动化系统与装置、海洋工程装备、石油设备、矿山设备、电厂（站）电气设备、电源设备、医疗设备电源、供热设备、动力机组及其控制系统、中低压变频器、电动汽车充电桩、立体停车设备、光伏发电系统与逆变设备、风力发电电气设备及变流设备、有源电力滤波设备、无功补偿设备、电能质量管理系统、计算机集成系统、电子工程与智能化系统、工业电视监控系统、安防系统、自动化成套电气设备、电动汽车充电站智能运营管理系统、传动系统成套电气设备及配套设备的设计、制造、销售、总包、配套、技术咨询、技术培训、技术服务；储能项目、市政工程及清洁能源技术的开发及工程总承包；人工智能、工业互联网系统解决方案的提供、系统集成及技术服务；电动汽车及其配件的销售；机电设备工程安装；设备租赁服务；《电气传动自动化》期刊广告的设计、制作、代理、发布。（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　柒仟玖佰捌拾陆万元整

成立日期　1989年10月12日

住　　所　甘肃省天水市天水经济技术开发区长铜工业园22号

登记机关

2023 年 04 月 03 日

再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

根据《中华大民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构（盖章）：

FANGWUSUOYOUQUANZHENG

扫描全能王 创建

兰 房权证(城关区) 字第 440846 号

房屋所有权人	天水电气传动研究所有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号第1单元17层1705室 房屋编号: 620102001F42063017017010051			
登记时间	2016年02月19日			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积(m^2)	套内建筑面积(m^2)	其他
	26	117.20	91.70	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

扫描全能王 创建

附记
遗失补发



扫描全能王 创建

兰 州 市 房 产 平 面 图

****



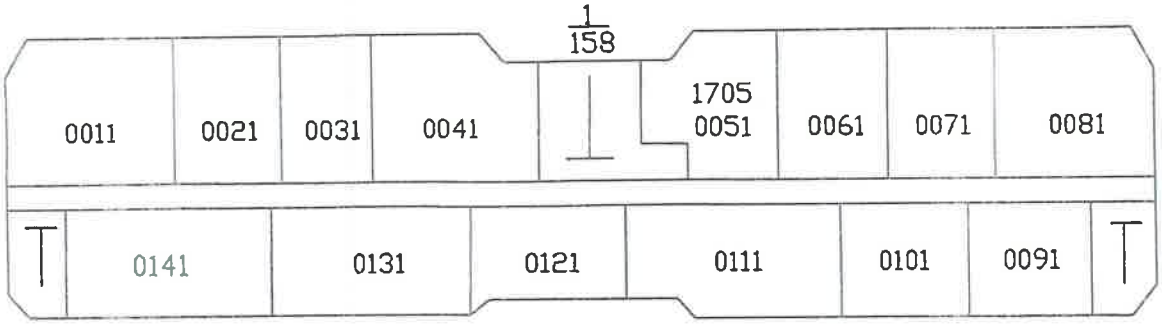
2015.12　　1：1000　　兰州房地产测绘中心

扫描全能王 创建

兰州房产分层分户图

北

第 17 层



房屋编码：620102001F42063017017010051			
房屋坐落：城关区静宁路158号第1单元17层1705室			
建筑面积：	117.20	套内面积：	91.70
测绘人员：	李元伟吕颖婕	质检人员：	蔡盛惠
兰州房地产测绘中心			

1:250

扫描全能王 创建

天水电气传动研究所集团有限公司

承　诺　函

甘肃广合资产评估事务有限公司：

因我公司拟处置自有房产事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的我公司位于兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产的市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法；

三、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

四、纳入资产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；

五、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

六、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

七、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人：天水电气传动研究所集团有限公司

法定代表人：

2026年11月6日

资产评估师承诺函

天水电气传动研究所集团有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵单位拟处置兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产的市场价值，以2026年08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：

一、具备相应的职业资格；

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；

四、根据资产评估准则选用了评估方法；

五、充分考虑了影响评估价值的因素；

六、评估结论合理；

七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：潘锋

资产评估师：吴瑞英

2026年11月9日

统一社会信用代码

91620100778870656D

营业执照

（副 本）

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　甘肃广合资产评估事务有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　郭倩峰

经营范围　单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务（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　壹佰万元整

成立日期　2005年10月20日

营业期限　2005年10月20日 至 2035年10月19日

住　　所　甘肃省兰州市城关区庆阳路326-328号兰州国际贸易中心14楼1401

登记机关

2020 年12 月18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

资产评估
资格证书
（副本）

证书编号：62050001

批准机关：甘肃省财政厅

发证日期：二〇〇五年十月十二日

机构名称	甘肃广合资产评估事务有限公司
办公地址	兰州市张掖路1号保利大厦C座11楼
首席合伙人（法定代表人）	郭倩峰
批准文号	甘财企[2005]132号

资产评估范围：

各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。

序列号：00000211

中华人民共和国财政部统一印制

单位会员证书

（电子证书）

评估机构代码： 62050001

设立备案机关： 甘肃省财政厅

设立公函编号： 甘财企[2005]132 号

设立公函日期： 2005 年 10 月 12 日

扫码查看详细信息

机构名称： 甘肃广合资产评估事务有限公司

统一社会信用代码： 91620100778870656D

组织形式： 有限责任公司

法定代表人： 郭倩峰

注册资本： 100.00 万元

办公场所： 甘肃省兰州市城关区庆阳路 326-328 号兰州国际贸易中心 14 楼 1401

成立日期： 2005 年 10 月 20 日

资产评估师数： 13 人

年检信息： 通过（2026 年）

有效期： 2027 年 04 月 30 日

打印时间：2026 年 05 月 07 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：62080026

会员姓名：潘锋

证件号码：130603**********7

所在机构：甘肃广合资产评估事务有限公司

扫码查看详细信息

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 05 月 06 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：62190007

会员姓名：吴瑞英

证件号码：622102**********2

所在机构：甘肃广合资产评估事务有限公司



扫码查看详细信息

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

本人印鉴：

签名：吴瑞英

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 05 月 07 日

资产评估委托合同

委托人（甲方）：天水电气传动研究所集团有限公司

受托人（乙方）：甘肃广合资产评估事务有限公司

签订地点：甘肃省兰州市

签订时间：2026 年 8 月 日

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确双方的权利和义务，经双方协商同意签订本合同。

一、评估目的

天水电气传动研究所集团有限公司拟处置一处位于兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产，为此，需对天水电气传动研究所集团有限公司拟处置资产的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、委托评估对象和评估范围

评估对象：天水电气传动研究所集团有限公司拟处置资产的市场价值。

评估范围：天水电气传动研究所集团有限公司拟处置的资产，具体为一处位于兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产，房屋证载面积为117.20平方米。截至到评估基准日，账面原值为38.91万元，账面净值为16.03万元。

三、评估基准日

评估基准日为2026年08月31日。

四、资产评估报告使用者

评估报告仅供委托人、委估资产产权持有单位和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

五、评估报告提交期限和方式

甲方向乙方提供资产清查评估明细表及相关批文、权属证明及相应的资料；乙方收到甲方提供的全部评估资料后10日内完成评估工作，并向甲方提供正式的《资产评估报告》。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作的，甲乙双方需另行协商。

六、评估服务费总额、支付时间和方式

1、根据国家有关规定和此次评估之特定目的，本次评估服务费总额8,000.00元（大写捌仟元整），其中不含税价为￥【7,920.79】元（大写：柒仟玖佰贰拾元柒角玖分），税率为【1%】，税额为￥【79.21】元（大写：柒拾玖元贰角壹分）。该费用包含税费及乙方的全部差旅费用；

2、本资产评估委托合同双方签章生效后，甲方在乙方提交正式资产评估报告后【30】日一次性付清。

3、若评估范围或基准日发生变化，双方应签订补充合同或重新签订资产评

估委托合同，评估费用另议；

4、非乙方原因造成评估业务中止，甲方应按乙方已完成的评估工作量向乙方支付相应的评估费用。

5、乙方资产评估工作完成形成初步资产评估报告(沟通意见稿)，因甲方原因不能出具正式资产评估报告的，按约定评估费用的90%支付服务费用。

七、甲方的权利和义务

1、甲方指导、支持乙方开展工作，并对乙方的工作进行监督检查；甲方对乙方评估人员中可能涉及与甲方有利害关系的人员有权提出回避。

2、甲方应当为乙方执行评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方与相关当事方之间的协调，特别是在进行现场勘察或资产清查核实工作时，甲方应指定相应专业技术人员及其他有关人员积极配合，使资产评估工作顺利进行。甲方或者产权持有者应当对其提供的资产评估明细表及其他资料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

3、甲方应按约定的日期和乙方的要求向乙方提供与本次资产评估相关的全部文件、资料，并对提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。由于甲方所提供文件资料不实造成的一切后果由甲方负责。

4、乙方评估人员到甲方现场工作，评估工作中必要的交通、食宿等费用已包含在合同收入中，甲方应提供必要的办公条件，并给予协助。

5、甲方应为乙方在工作过程中协调企业内部与评估有关的外部管理部门的关系创造良好条件。

6、委托人或其他资产评估报告使用者未经乙方书面同意，不得将资产评估报告的内容摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

7、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目的及用途使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约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。

8、委托人或者其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

八、乙方的权利和义务

1、乙方有权要求甲方及时提供与本次资产评估相关的全部文件、资料，提供必要的资料并对提供资料的真实性、合法性、完整性负责，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

2、遵守相关法律、行政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和估算并出具资产评估报告，是乙方及其资产评估专业人员的责任。乙方依照独立、客观、公正的原则进行评估，认真执行有关法律和法规，对出具的资产评估报告负相应的法律责任。

3、乙方在约定的时间内提交资产评估报告，若因甲方不能按约定时间提供资评估所需资料，乙方有权延长交付资产评估报告时间。

4、在资产评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商，加收评估费用和延长出具资产评估报告时间。

5、因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同；委托人或者其他相关当事人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者乙方已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

6、委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同当事人可以约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

九、违约责任

1、甲方未按期向乙方支付评估业务费，乙方有权中止工作或不向甲方提供评估报告；

2、甲方未同乙方协商而擅自变更或解除已签订的资产评估委托合同，不得索要已支付给乙方的款项；

3、乙方未同甲方协商擅自变更或解除已签订的资产评估委托合同，应全额返回甲方已支付的评估费用；

4、甲方或被评估单位未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任。

5、资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，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、争议解决

因履行本合同产生的任何争议，应当由甲乙双方友好协商解决，协商不成的，任意一方均可向甲方所在地人民法院起诉。

十一、其他事宜

1、本资产评估委托合同未尽事宜由双方协商，协商达成一致后以书面形式作为本资产评估委托合同的补充协议或附件与本资产评估委托合同有同等的法律效力；

2、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由各方协商解决；

3、本资产评估委托合同经双方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力；

4、本资产评估委托合同正本一式四份，甲方执两份，乙方执两份，具有同等法律效力；

5、本资产评估委托合同中“甲方代表”、“乙方代表”特指资产评估委托合同当事人双方企业法定代表人或法定代表人的授权人。

甲方：天水电气传动研究所集团有限公司

甲方代表：

地址：甘肃省天水市天水经济技术开发区甘铺工业园22号

邮编：741020

乙方：甘肃广信资产评估有限公司

乙方代表：

地址：兰州市庆阳路326-328号兰州国际贸易中心14楼

邮编：730030

资产评估结果汇总表

评估基准日：2026年08月31日

表1

产权持有单位：天水电气传动研究所集团有限公司　　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%
流动资产	1				
非流动资产	2	16.03	105.19	89.16	556.21
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	16.03	105.19	89.16	556.21
在建工程	6				
油气资产	7				
无形资产	8				
其中：土地使用权	9				
其他非流动资产	10				
资产总计	**11**	**16.03**	**105.19**	**89.16**	**556.21**

评估机构：甘肃广合资产评估事务有限公司

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2026年08月31日

表4-8-1

产权持有单位：天水电气传动研究所集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	房产证号	建筑物名称	用途	详细地址	结构	建筑面积（㎡）	建成年月	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价（元/㎡）	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	兰房权证(城关区)字第440846号	1705室	住宅	兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号	钢混	117.20	1998年	389,078.00	160,252.89	1,051,900.00		1,051,900.00	556.40	8975.00	
房屋建筑物合计								389,078.00	160,252.89	1,051,900.00		1,051,900.00	556.40		
减：房屋建筑物减值准备									0.00						
房屋建筑物净额								389,078.00	160,252.89	1,051,900.00		1,051,900.00	556.40		

产权持有单位填表人：郭继芳

评估人员：吴瑞英 尹陈锋

填表日期：2026年9月4日

天水电气传动研究所集团有限公司拟处置兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产项目资产评估说明

甘广合评报字(2026)第081号

甘肃广合资产评估事务有限公司

二〇二六年十一月九日

目 录

第一部分 资产评估说明使用范围的声明 2

第二部分 企业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 4

第四部分 资产核实情况说明 5

一、资产核实人员组织、实施时间和过程 5

二、影响资产核实的事项及处理方法 6

二、核实结论 6

第五部分 评估技术说明 7

一、评估范围 7

二、评估过程 7

三、评估方法 8

四、评估测算 9

五、评估结论 15

第六部分 评估结论分析 17

附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明 18

第一部分 资产评估说明使用范围的声明

本资产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 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由产权持有单位撰写并盖章，详细内容见附件："企业关于进行资产评估有关事项的说明"。

第三部分 评估对象与评估范围

评估对象是天水电气传动研究所集团有限公司拟处置兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产的市场价值。

评估范围是天水电气传动研究所集团有限公司持有的位于兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产。房屋产权证号为兰房权证(城关区)字第440846号，证载面积为117.20平方米，证载权利人为天水电气传动研究所有限责任公司（产权持有单位的曾用名）。截止2026年8月31日，委估资产账面原值为389,078.00元，账面净值为160,252.89元。

截至评估基准日，委估房屋建筑物已办理房屋所有权证，无产权纠纷，不存在抵、质押等他项权利设置。根据现场勘查，委估房产为自用，主体外观完好，无沉降裂缝，无漏水现象，内部装修较好，可正常使用

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

第四部分 资产核实情况说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后，根据评估准则，在产权持有单位如实申报并对评估对象对应资产进行全面自查的基础上，评估人员对评估对象进行了清查核实。

现将情况说明如下：

(一)清查主要步骤

1.指导产权持有单位相关人员首先进行填表与收集准备应向评估机构提供的资料。

指导产权持有单位在资产核实的基础上，按照评估机构提供的"资产评估明细表"、"评估调查表"及其填写要求、资料清单，对评估对象进行细致准确的登记填报，对评估对象对应资产的坐落地点、结构形式、建筑面积、相关性能、状态、经济技术指标等情况的相关资料进行收集。

2.初步审查产权持有单位提供的评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，然后仔细阅读资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有单位要求进行补充修改完善。

3.现场实地勘察

评估人员在委托人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对相关资产进行了现场勘查。根据企业提供的房产清查评估明细表，评估人员对表中所列各项目数量、结构类型进行了详细了解和勘察，拍摄实物资产照片，并根据实际情况填写了房产现场勘察记录表。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表。

5.核实评估资料。

评估人员对委估资产的产权证明文件资料进行查验。

(二)清查方法

对建筑物的现场查勘评估，根据产权持有单位提供的房产清查评估明细表所

列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明等情况，进行现场查勘核实，并结合现场了解的建筑物结构特征的各部位完损状况逐项做现场记录。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员发现以下影响资产清查的事项：

由于委估资产购置于1998年，房屋占用的土地情况委托人无法提供相关信息。评估人员根据委估资产的购置时间，以及查询到委估资产所在小区为早期的商业楼盘等信息，结合此次的评估方法和评估目的，此次的评估值为房地合一的价值。该结果仅包含增值税，不包含其他相关的税费。

三、核实结论

评估人员按照有关资产评估规范的要求对委估资产进行了清查、核实。通过资产核实，除“二、影响资产核实的事项及处理方法”中描述的问题外，资产权属较清晰、数量清楚、状态明确。以上清查结果已经与委托人取得一致意见。

第五部分 评估技术说明

一、 评估范围

评估范围是天水电气传动研究所集团有限公司持有的位于兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产。房屋产权证号为兰房权证(城关区)字第440846号，证载面积为117.20平方米，证载权利人为天水电气传动研究所有限责任公司（产权持有单位的曾用名）。由于委估资产购置于1998年，房屋占用的土地情况委托人无法提供相关信息。截止2026年8月31日，委估资产账面原值为389,078.00元，账面净值为160,252.89元。

截至评估基准日，委估房屋建筑物已办理房屋所有权证，无产权纠纷，不存在抵、质押等他项权利设置。根据现场勘查，委估房产为自用，主体外观完好，无沉降裂缝，无漏水现象，内部装修较好，可正常使用。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、 评估过程

(1)核对原始资料

根据产权持有单位提供的资料，评估人员指导产权持有单位相关人员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、资料清单等，对评估对象进行细致准确的填报，同时对有关产权属和反映性能、状态、经济技术指标等情况与产权持有单位做了核实。

(2)市场调查

根据评估需要，评估人员搜集了评估对象对应房产所在区域的市场价值信息。

(3)现场勘察

在产权持有单位如实申报资产并对评估对象和评估范围进行自查的基础上，评估人员进行了现场勘察核实。

(4)评定估算

根据所选用的评估方法计算评估值。

(5)复核

根据现场收集的资料及评估结果检查结果是否合理。

(6)提交最终评估结果

根据复核的结果，写出评估说明、案例分析，提交最终评估结果。

三、 评估方法

资产评估的基本方法有成本法、收益法和市场法，进行资产评估，需要根据评估对象类型、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

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，本次评估选用市场法、收益法进行评估。评估方法选择理由如下：

市场法是根据公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产价值的一种方法。对于房屋同类资产的交易案例较多且容易获取相关信息，因此选用市场法评估。

收益法是通过预测被评估资产的获利能力，通过将被评估资产未来的收益按一定的折现率折为现值作为资产价值的一种方法。委估资产为房屋资产，所在地区出租交易多，租金容易获取，委估资产其获利能力容易确定，未来收益及风险也可以合理预测，因此采用收益法进行评估。

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。评估对象为委估资产为住宅，为整幢建筑的局部，因此未采用成本法评估。具体如下：

1.市场法

选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

比准价格(含增值税)=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域状况值/参照物房地产区域状况值×待估房地产权益状况值/参照物房地产权益状况值×待估房地产实物状况值/参照物房地产实物状况值×待估房地产

评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数

平均比准价格(含增值税)=(案例A比准价格+案例B比准价格+案例C比准价格)÷3

市场价值(总价)=平均比准价格(含增值税)×建筑面积

2.收益法

房屋建筑物采用收益法进行评估，即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到评估基准后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

$$V=\frac{a}{r-g}\times\left\{1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^{n}\right\}$$

式中：V—收益价格(元)；

a—年净收益(元)；

r—房地产还原利率；

n—未来可获收益的年限；

g—年租金递增变化率。

本次评估值为含增值税评估值。

对两个评估方法的评估结果进行充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为资产评估报告结论。

四、 评估测算

房屋名称：1705室

明细表位置：房屋建筑物评估明细表，序号1

结构：钢混

建筑面积：117.20平方米

地址：兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号

A.市场法：

(1)比较实例选择

本次评估，选择了三个与评估对象相同或相近的实例，以它们的价格作比较，结合影响市场的因素，进行因素修正，求取房屋建筑物的市场价值。

案例名称 / 特征要素	昌运大厦	昌运大厦	昌运大厦
案例来源	安居客	安居客	安居客
交易单价（元/m2)	9,000	8,106	9,114
交易时间	2026年8月	2026年8月	2026年8月
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
房屋用途	住宅	住宅	住宅
房屋面积	110	117.2	116.3
结构	钢混	钢混	钢混
案例所处楼层	18	11	16
装修状况	一般精装	粗装	粗装

(2)房地产价格影响因素说明表

评估对象与比较实例的比较因素条件详述见下表：

比较因素条件说明表

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）			9,000	8,106	9,114
交易情况			挂牌	挂牌	挂牌
交易时间		2026年8月	2026年8月	2026年8月	2026年8月
区位状况因素	交通便捷度	公交车线路数量10条以上，优	公交车线路数量10条以上，优	公交车线路数量10条以上，优	公交车线路数量10条以上，优
		距离地铁口500-1000米	距离地铁口500-1000米	距离地铁口500-1000米	距离地铁口500-1000米
	环境状况	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般
		人文环境一般	人文环境一般	人文环境一般	人文环境一般
	教育配套设施	周边有兰州一中、外国语中学、静宁路小学等，教育配套设施优	周边有兰州一中、外国语中学、静宁路小学等，教育配套设施优	周边有兰州一中、外国语中学、静宁路小学等，教育配套设施优	周边有兰州一中、外国语中学、静宁路小学等，教育配套设施优
	公共配套设施	银行/邮电局/餐饮娱乐设施/商场及购物中心	银行/邮电局/餐饮娱乐设施/商场及购物中心	银行/邮电局/餐饮娱乐设施/商场及购物中心	银行/邮电局/餐饮娱乐设施/商场及购物中心
实物状况因素	土地红线内基础设施	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	房屋朝向	东	西	东	西
	总层/楼层	26/17	26/18	26/11	26/16
	面积大小	117.2	110	117.2	116.3
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	标准	标准	标准	标准
	装修状况	一般精装	一般精装	粗装	粗装
权益状况因素	他项权利状况	无他项权利	无他项权利	无他项权利	无他项权利
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

(3)房地产价格影响因素修正系数的确定

设定评估对象的各项影响因素比较系数为100，以评估对象的各项影响因素

与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数表如下：

比较因素条件指数表

项目		价格影响因素分析及分值	估价对象	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）				9000	8106	9114
交易情况			100	100	100	100
交易时间			100	100	100	100
区位状况因素	交通便捷度	公交线路情况：公交车线路数量(约)：条，10条以上优/，5-10条较优，3-5条一般/无公交线路经过，较差。(每差一个级别，修正幅度为3%)	100	100	100	100
		地铁口距离：距离地铁口0-200米/距离地铁口200-500米/距离地铁口500-1000米/距离地铁口大于1000米4个级别(差异修正指标：每差一个级别，修正幅度为2%)	100	100	100	100
	环境状况	自然环境：优/较优/一般/较劣/劣(每差一个级别，修正幅度为2%)	100	100	100	100
		人文环境：优/较优/一般/较劣/劣(每差一个级别，修正幅度为2%)	100	100	100	100
	教育配套设施	修正幅度为2%	100	100	100	100
	公共配套设施	修正幅度为2%	100	100	100	100
实物状况因素	土地红线内基础设施	土地红线内基础设施：七通以上/七通/六通/五通/四通及四通以下(每差一级别，修正幅度为1%)	100	100	100	100
	房屋朝向	房屋朝向：南北/南、东南、西南/东西向/东、西、东北/西北/北(每差一个级别，修正幅度为1%)	100	99	100	99
	总层/楼层	高层每差3个楼层，级别修正幅度为1%	100	100	98	100
	面积大小	按建筑面积：每相差50平方米，级别修正幅度为0.5%)，修正方向是随着面积递增，修正系数随之降低。	100	100	100	100
	建筑结构	建筑结构：钢混/砖混/砖木(每相差一个级别，修正幅度为2%)	100	100	100	100
	层高	标准层净高3米；(差异修正指标：以估价对象为标准，每增减10cm，相应调增/减2%)	100	100	100	100
	装修状况	装修状况：高级精装/一般精装/粗装/毛坯(每差一个级别，修正幅度为2%)	100	100	98	98
权益状况因素	他项权利状况	他项权利状况：存在他项权利/无他项权利(每差一个级别，修正幅度为2%)	100	100	100	100
	产权人状况	产权人状况：独立产权/共有产权(每差一个级别，级别修正幅度为2%)	100	100	100	100

(4)影响因素修正系数比较表

根据各影响因素比较系数，确定影响因素修正系数比较表如下：

比较因素修正系数表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价（元/平方米）		9000	8106	9114
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
		100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
		100/100	100/100	100/100
	教育配套设施	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	土地红线内基础设施	100/100	100/100	100/100
	房屋朝向	100/99	100/100	100/99
	总层/楼层	100/100	100/98	100/100
	面积大小	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/98	100/98
权益状况因素	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100
修正系数积		1.0101	1.0412	1.0307
比准价格		9091	8440	9394

(5)计算结果

比较修正后，考虑到三个修正价格的差异不大，因此以三个修正价格的算术平均值作为市场法的比准价格，最后，房屋的含税评估单价为8975.00元/平方米。

市场价值(总价)=评估单价×建筑面积

=8975×117.20

=1,051,900.00 (百位取整）

B.收益法

1.房屋概况

委估不动产位于兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号，已办理证号为"兰房权证(城关区)字第440846号"的房屋所有权证书，证载权利人为天水电气传动研究所集团有限责任公司，证载面积为117.20平方米，钢混结构，建筑所在层数为17层，总层数26层(含地下2层)。根据现场勘查，委估房产为自用，主体外观完好，无沉降裂缝，无漏水现象，内部装修较好，可正常使用。

2.评估测算过程

(1)年房地产总收益

A.待估房屋租金水平的确定

根据《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告2026年第10号）文件规定："自2026年1月1日至2027年12月31日，一般纳税人销售其2016年4月30日前取得(含自建)的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的规定征收率计算缴纳增值税。委托人为一般纳税人，本次评估的增值税征收率确定为5%。

根据评估人员调查委估房屋周围房地产市场行情，委估房产的含税市场租金确定为1.02元/平方米/日。

B.建筑面积的确定

根据委托人申报面积确定为117.20m²。

C.待估房屋重置价格

以评估基准日房屋建筑安装工程建造成本加房屋装修费用确定为2800元/平方米。

D.空置率

根根据评估人员调查了解评估对象所在区域类似物业出租情况，所在区域，住宅用途房地产空置率约在5%-10%之间。考虑评估对象所处位置及房地产状况区域内住宅租赁房屋需求较高，经综合分析后，评估人员确定空置率为5%。

E.年房地产总收益

年房地产总收益=月租金×建筑面积×12×(1-空置率)

(2)年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括房屋维修费、管理费、房产税、税金及附加、保险费、租赁中介费等。各项费用取值计算过程如下：

a.维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价的0.5%计算。

b.管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地产总收益的0.5%计算。

c.房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发〔1986〕90号，2011年1月8日修订)，房产税的税率，依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。

d.土地使用税：根据《甘肃省城镇土地使用税实施办法》和委估资产所处的

位置，土地使用税征收标准为18元/平方米。企业提供容积率估计所占用的土地使用权面积为20平方米。

e.税金及附加

根据《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告2026年第10号）文件规定："自2026年1月1日至2027年12月31日，一般纳税人发生以下应税交易，可以选择适用简易计税方法，按照5%的规定征收率计算缴纳增值税。城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别按增值税税额的7%、3%、2%征收。

f.保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置现值的1‰计算。

g.租赁中介费：根据查询房屋中介机构收费标准，按年租金的5%计算。

(3)年租金净收益

年租金净收益=房地产年总收益-年总费用

(4)还原利率

还原利率以中国人民银行公布的一年期定期存款利率0.95%，加上一定的风险调整值确定。经调查区域内房屋租售比例及相关风险情况，委估房屋为住宅用房，确定风险调整值为3.50%，确定该类型房地产还原利率为4.45%。

(5)可获收益年限

该建筑物于1998年建成，建筑物经济寿命为70年，剩余年限为41.83年，本次评估企业未提供房产对应土地的相关信息，故此次评估可获收益年限以房屋尚可使用年限计算，即收益年限为41.83年。

(6)年租金增长比率

根据当地房屋租金状况，预计未来年度年租金按3%增长。

(7)测算结果

序号	内容	数量	备注
一	年房地产总收益（万元）	4.15	包括租金收入以及房地产出租押金收入（一年按照 365 天计算）
1	日租金（元／平方米）	1.02	根据市场法确定租金
2	空置率	5%	根据评估人员调查了解评估对象所在区域类似物业出租情况，所在区域，住宅用途房地产空置率约在 5%-10%之间。考虑评估对象所处位置及房地产状况区域内住宅租赁房屋需求较好，经综合分析后，评估人员确定空置率为 5%

序号	内容	数量	备注
3	建筑面积（平方米）	117.20	
4	土地分摊面积（平方米）	20	
5	其他收入（万元）	0.00	无
二	年总费用（万元）	1.14	指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，包括下面七项之和
1	重置单价（元/平方米）	2800	
2	房屋维修费（万元）	0.16	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价的0.5%计算。
3	管理费（万元）	0.02	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年房地产总收益的0.5%计
4	房产税（万元）	0.47	根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号)及《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税（2016）43号），房产税的税率，依照房产租金收入（不含增值税）计算缴纳的，税率为12%。
5	土地使用税（万元）	0.04	根据《甘肃省城镇土地使用税实施办法》和委估资产所处的位置，土地使用税征收标准为18元/平方米。
6	增值税、城市维护建设税及教育费附加（万元）	0.22	增值税、城市维护建设税及教育费附加综合税率为5.6%。
7	保险费（万元）	0.02	保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置现值的1‰计
8	租赁中介费（万元）	0.21	根据网络查询房屋中介机构收费标准，按年租金的5%计算。
三	年租金净收益（万元）	3.01	房地产年总收益-年总费用
四	报酬率	4.45%	报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率—投资带来的优惠率
五	年租金增长率	3%	综合确定年租金增长率
六	可获收益年限（年）	41.83	该建筑物设定于1998年建成，建筑物经济寿命为70年，剩余年限为41.83年，本次评估可获收益年限以房屋尚可使用年限计算，即收益年限为41.83年。
七	收益价值	91.91	

委估资产的含增值税评估价值为：

市场价值(含税)= 91.91×1.05

=96.51万元

五、 评估结论

1.市场法

产权持有单位评估基准日评估范围内住宅房屋资产账面价值为16.03万元，含增值税评估价值为105.19万元，增值额为89.16万元，增值率为556.21%。

2.收益法

产权持有单位评估基准日评估范围内住宅房屋资产账面价值为16.03万元，含增值税评估价值为96.51万元，增值额为80.48万元，增值率为502.06%。

3.评估结论

本次评估，市场法和收益法的含增值税评估结果相差8.68万元，差异率为8.68%。

本次评估分别采用市场法和收益法对委估资产进行评估，两种评估方法的结果有一定差异，产生差异的主要原因是：收益法评估主要从资产出租经营所产生的净现金流角度反映资产价值，受资产未来盈利能力、资产质量等因素的影响较大，市场法主要是根据公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产价值。不同的影响因素导致了不同的评估结果。由于委估资产为住宅房屋，结合此次的评估目的为处置资产，市场法能反映当前市场和经济环境的影响，而收益法结果高度依赖对未来净收益的预测，未来市场环境和经济形势等因素都可能对房屋的未来收益产生影响。基于上述原因，本次评估选用市场法评估结果作为最终评估结果。

第六部分 评估结论分析

甘肃广合资产评估事务有限公司受天水电气传动研究所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、公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对天水电气传动研究所集团有限公司拟处置房屋资产在2026年08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：

此次评估选用市场法结果。天水电气传动研究所集团有限公司拟处置的兰州市城关区酒泉路街道静宁路158号房产含增值税的市场价值为105.19万元。

评估结论与账面价值比较变动情况及原因：

天水电气传动研究所集团有限公司2026年8月31日房产账面价值为16.03万元，市场法评估后的房产价值为105.19万元，增值额为89.16万元，增值率为556.21%。评估增值的主要原因为：企业房屋资产账面价值为历史成本，随着经济的发展，房地产市场价格上涨，故形成评估增值。

附件：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、产权持有单位概况

本次评估的委托人、产权持有单位均为天水电气传动研究所集团有限公司。

(一)委托人(产权持有单位)简介

名称：天水电气传动研究所集团有限公司

曾用名：天水电气传动研究所有限责任公司

住所：甘肃省天水市天水经济技术开发区廿铺工业园 22 号

统一社会信用代码：91620500224890479M

法定代表人：张峰

注册资本：7986 万人民币

类型： 有限责任公司

成立日期：1989 年 10 月 12 日

营业期限：1989 年 10 月 12 日至 2028 年 10 月 11 日

经营范围：电气传动及自动化系统与装置、海洋工程装备、石油设备、矿山设备、电厂（站）电气设备、电源设备、医疗设备电源、供热设备、动力机组及其控制系统、中低压变频器、电动汽车充电桩、立体停车设备、光伏发电系统与逆变设备、风力发电电气设备及变流设备、有源电力滤波设备、无功补偿设备、电能质量管理系统、计算机集成系统、电子工程与智能化系统、工业电视监控系统、安防系统、自动化成套电气设备、电动汽车充电站智能运营管理系统、传动系统成套电气设备及配套设备的设计、制造、销售、总包、配套、技术咨询、技术培训、技术服务；储能项目、市政工程及清洁能源技术的开发及工程总承包；人工智能、工业互联网系统解决方案的提供、系统集成及技术服务；电动汽车及其配件的销售；机电设备工程安装；设备租赁服务；《电气传动自动化》期刊广告的设计、制作、代理、发布。（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、关于评估目的的说明

根据我公司《天水电气传动研究所集团有限公司纪要》(天研司会议纪要[2026]45 号)，我公司拟处置自有房产，为此，需对委估的自有房产的市场价值进

行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一)评估对象

评估对象是我公司拟处置的自有房产的市场价值。

(二)评估范围

评估范围具体为我公司持有的位于兰州市城关区酒泉路街道静宁路 158 号房产。房屋产权证号为兰房权证(城关区)字第 440846 号，证载面积为 117.20 平方米，证载权利人为天水电气传动研究所有限责任公司（产权持有单位的曾用名）。由于委估资产购置于 1998 年，房屋占用的土地情况我公司无法提供相关信息。截止 2026 年 8 月 31 日，委估资产账面原值为 389,078.00 元，账面净值为 160,252.89 元。

评估基准日，委估资产属于我公司所有，产权清晰、未设定抵质押等他项权利。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2026 年 08 月 31 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、房屋占用的土地情况我公司无法提供相关信息，目前房产的使用状态为驻兰办事处。

六、资产清查情况

我公司财务处组织资产管理部门对资产进行盘点，并形成了处置资产清单；2026 年 9 月 4 日，由评估人员、驻兰办事处人员组织联合盘点小组对公司拟处置的资产进行了重新盘点，经清查评估范围内的资产“表”“实”相符。

七、资料清单

1.资产评估申报表；

2 其他与评估资产相关的资料。

(此页无正文，系天水电气传动研究所集团拟处置兰州市城关区酒泉路街道静宁路 158 号房产项目《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，委托人签字盖章页。)

委托人：天水电气传动研究所集团有限公司

法定代表人：

2026 年 11 月 6 日