

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**许继集团有限公司拟盘盈资产
涉及的房地产市场价格价值评估项目**

资产评估报告

北京大地评报字[2023]1038-67-1 号

共 1 册，第 1 册

北京大地资产评估事务所有限公司

资产评估报告日：2023 年 9 月 25 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：	1137080090202301222
合同编号：	合同编号2023-1038-65
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	北京大地评报字[2023]1038-67-1号
报告名称：	许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的房地产市场价格评估项目
评估结论：	174,967.79元
评估报告日：	2023年09月25日
评估机构名称：	北京大地资产评估事务所有限公司
签名人员：	刘刚（资产评估师） 会员编号：11180310 孙君龙（资产评估师） 会员编号：11220135
 (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。

许继集团有限公司拟盘盈资产 涉及的房地产市场价格价值评估项目 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	2
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有人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、价值类型及其定义	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 and 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、评估报告使用限制说明	14
十三、评估报告日	14
十四、评估报告签署	15
资产评估报告附件目录	16

许继集团有限公司拟盘盈资产 涉及的房地产市场价值评估项目 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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其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、负债清单由委托人、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。

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。

许继集团有限公司拟盘盈资产 涉及的房地产市场价格评估项目 资产评估报告摘要

许继集团有限公司：

北京大地资产评估事务所有限公司接受许继集团有限公司的委托，根据有关的法律、法规和中国资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，为许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的房地产在评估基准日 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

许继集团有限公司拟盘盈资产，本次评估是为许继集团有限公司拟盘盈资产提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

根据本次经济行为的评估目的，评估对象为许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的房地产的市场价值。

评估范围为许继集团有限公司申报的 1 项房产，建筑面积共计 62.69 m²，位于许昌市光明小区，具体资产详见评估明细表。

三、评估基准日

2023 年 6 月 30 日。

四、价值类型

市场价值。

五、评估方法

市场比较法。

六、评估结论及其有效期

经评定估算，许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的房地产于 2023 年 6 月 30 日的市场价值为 174,967.79 元，具体详见下表：

序号	资产名称	产权证号	坐落	实际用途	面积/m ²	单价元/m ²	评估总价
1	光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户	房屋所有权字第 2002543 号	五一路办事处 光明路 3 号	住宅	62.69	2,791.00	174,967.79
	合计				62.69		174,967.79

本评估报告评估结论使用有效期为 1 年,自评估基准日 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 29 日止。如果超过 1 年或资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估(如本项目属于法定备案业务,根据国有资产评估管理的相关规定,资产评估报告须备案后方可使用)。

七、对评估结论产生影响的特别事项

本次评估结论不包含增值税,为评估对象现状条件下房地合一价格,包含分摊的土地使用权的价值。

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,同时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。

许继集团有限公司拟盘盈资产
涉及的房地产市场价格价值评估项目
资产评估报告

北京大地评报字[2023]1038-67-1 号

许继集团有限公司：

北京大地资产评估事务所有限公司(以下简称“我公司”)接受贵公司的委托，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，为许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的房地产在评估基准日 2023 年 6 月 30 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人和产权持有人均为许继集团有限公司。资产评估合同约定的其他评估报告使用人主要为上级主管单位、备案审核单位和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

(一)委托人及产权持有人概况

名称：许继集团有限公司

住所：许昌市许继大道 1298 号

法定代表人：韩书谟

注册资本：叁拾壹亿玖仟零叁拾玖万伍仟圆整

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：91411000174294168X

成立日期：1996 年 12 月 27 日

营业期限：长期

经营范围：对电力装备、信息、环保、轨道交通、高新技术行业进行投资和经营管理；商贸（涉及许可项目凭有效许可证经营）；电力装备、轨道交通设备、新能源发电设备、节能设备、智慧城市设备的生产、销售和服务；从事货物和技术的进出口服务（国家法律法规规定应经审批方可经营或禁止出口的货物和技术除外）；工程施工、安装、检修、试验、及工程承包业务；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外

工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；电力技术服务；设备租赁；房产租赁。

(二)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、产权持有人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用。

二、评估目的

许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的房地产，本次评估是为许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的房地产的市场价值提供参考依据。

本次评估行为的依据为：

中共许继集团有限公司委员会会议纪要（24）。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据本次经济行为的评估目的，评估对象为许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的房地产的市场价值。

(二)评估范围

评估范围为许继集团有限公司申报的 1 项房地产，建筑面积共 62.69m²。详见下表：

序号	资产名称	产权证号	证载权利人	坐落	结构	建设年代	实际用途	建筑面积 m ²
1	光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户	房屋所有权字第 2002543 号	许继集团有限公司	五一路办事处光明路 3 号	砖混	1991 年	住宅	62.69

(三)评估对象实物状况

纳入本次评估范围的各项房地产实物状况如下表：

序号	资产名称	坐落位置	结构	建成时间	实际用途	楼层	证载面积 m ²	使用装态	装修及维护	区位状况
1	光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户	五一路办事处光明路 3 号	砖混	1991 年	住宅	2	62.69	闲置	简装，维护一般	商服繁华度一般，公共配套设施一般。

(四)评估对象权属

纳入评估范围的房地产共 1 项，拟转让建筑面积 62.69m²。房屋建筑物及所属土地使用权权属说明如下：

1.房屋建筑物

根据产权持有人提供的产权证明，委估房屋建筑物权证登记信息如下：

序号	资产名称	产权证号	证载权利人	坐落	结构	证载用途	建筑面积/m ²	他项权利
1	光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户	房屋所有权字第 2002543 号	许继集团有限公司	五一路办事处光明路 3 号	砖混	住宅	62.69	无

本次纳入拟转让评估范围的房产 1 项总建筑面积 62.69m²，已办理房屋所有权证；房屋所有权字第 2002543 号。

2. 土地使用权

评估范围内房产只有房屋所有权证没有土地使用权证，原因是其所在小区光明小区随着房改，小区内其它房产出售时已将所分摊土地一同出售并由买受人办理不动产权证，许继集团原土地证被收回，剩余光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户房产因权属未变更，产权登记部门不予办理新的不动产权证书。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

无。

四、价值类型及其定义

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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

根据与委托人签订的资产评估委托合同之约定，本项目评估基准日是 2023 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人依据实现经济行为的需要确定，以保证评估结果有效服务于评估目的，本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、评估依据

在本次资产评估中，我们以国家有关资产评估的法律、法规和规章制度的规定及相关文件资料为依据，对委托评估范围内的资产进行了评估，主要评估依据如下：

(一) 经济行为依据

中共许继集团有限公司委员会会议纪要（24）。

(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》(根据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.《中华人民共和国城乡规划法》(根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正);

5.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

6.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号公布;根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订);

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月13日中华人民共和国国务院令 第378号公布;根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正);

8.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令);

9.《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令 第91号公布;根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

10.《国有资产评估管理办法施行细则》(国家国有资产管理局国资办发[1992]36号);

11.《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国资委、财政部令 第32号);

12.《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年4月21日财政部令 第86号公布根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改);

13.《国有资产管理若干规定的通知》(中华人民共和国财政部第14号);

14.《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);

15.《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102号);

16.《财政部税务总局海关总署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)。

(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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 7.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- 8.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
- 9.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37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 值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 14.《房地产评估 规范》(GB/T50291-2015)。

(四)权属依据

- 1.不动产权证书。

(五)取价依据

- 1.评估对象权利状况调查资料;
- 2.评估对象所在区域交通状况、环境条件调查资料;
- 3.评估对象所在区域同类房地产价格信息;
- 4.评估人员收集的其他相关资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则-不动产》和《房地产估价规程》关于评估方法的要求和规定,确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生

方法。评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性选择实际采用的评估方法。

(一)评估方法简介与选择

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法，影响价格高低主要的因素是房地产市场供求关系，而不是房地产开发建设成本高低，运用成本法计算出来结果不能反应其市场接受程度，故不宜采用成本法进行评估。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。委估资产所在区域房地产市场成熟，类似房地产交易案例较多，故适宜采用市场法进行评估。

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法，与评估对象类似的物业主要以自用或转售赚取增值收益为主，其租金水平较低，无法体现评估对象正常的市场价值，故不采用收益法。

(二)市场比较法

市场比较法是将评估对象与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出评估对象房地产价值的评估方法。具体评估公式如下：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E\times F$$

式中：

V——评估对象价值

VB——可比案例价格

A——交易情况修正系数

B——期日因素修正系数

D——区位状况修正系数

E——实物状况修正系数

F——权益状况修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行：

(一)评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象与评估范围和评估基准日；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，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二)现场调查

根据此次评估业务具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行实地调查核实资产，从各种可能的途径获取评估资料并进行验证，核实评估对象和评估范围的真实性和合法性，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三)资料收集

资产评估专业人员根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(四)评定估算阶段

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(五)编制和提交评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和我公司内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；在此基础上按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告，最后按照准则和内部质量控制要求形成评估档案。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 前提假设

1.交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)基本假设

1.假设评估基准日后产权持有人及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动。

2.假设评估基准日后与产权持有人经营相关的法律法规不发生重大变化，国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

3.假设评估基准日后产权持有人经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响(考虑利率在评估基准日至报告日的变化)。

4.假设评估基准日后产权持有人营运及业务不会受任何不可抗力或无法预测事项而终止，包括但不限于自然灾害、战争、政府行为如征收、征用等社会异常事件。

(三)具体假设

1.本评估报告假设由委托人或产权持有人提供的法律文件、技术资料、经营资产等评估相关的资料真实可信，评估师不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2.委托人及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整有效，评估对象及

其所涉及资产的购置、取得或开发过程中均符合国家法律法规规定。权利人依法拥有委估资产合法产权，享有占有使用、收益和处分的权利。

3.假设评估基准日委估资产产权清晰，本次评估是按照资产完全产权状态下进行价值估算的，相关的资产价款、税费和各种应付款项均已付清。

4.假设评估对象按照现有用途保持不变、能够继续使用，且期后无其他不可抗力因素对评估对象涉及资产所造成的重大不利影响。

5.除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符，本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

资产评估师认定以上假设条件在评估基准日时成立，当评估报告日后评估假设发生较大变化时，评估师将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，采用市场比较法经评定估算得出许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的房地产于评估基准日 2023 年 6 月 30 日的市场价值，具体详见下表：

序号	资产名称	产权证号	坐落	实际用途	面积/m ²	单价元/m ²	评估总价
1	光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户	房屋所有权字第 2002543 号	五一路办事处光明路 3 号	住宅	62.69	2,791.00	174,967.79
	合计				62.69		174,967.79

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用人予以关注：

(一)产权瑕疵事项

评估范围内房产只有房屋所有权证没有土地使用权证的原因是：所在小区光明小区随着房改，小区内其它房产出售时已将所分摊土地一同出售并由买受人办理不动产权证，许继集团原土地证被收回，剩余光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户房产因权属未变更，产权登记部门不予办理新的不动产权证书。

(二)评估程序受到限制

无。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现产权持有者存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四)抵押担保事项

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现产权持有人存在资产抵押、对外担保等事项，评估时也未考虑产权持有人任何可能存在的抵押、担保责任等因素对评估结论的影响。

(五)重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。截止出报告日产权持有人无重大期后事项发生。

(六)其他需要说明的事项

1.本次资产评估结论基于本资产评估报告所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。评估专业人员对市场变化的情况不承担发表意见的责任，当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

2.本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是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。

3.对产权持有人存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项，在委托人和其他当事人未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

4.评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任；本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

5.本次评估结论不包含增值税，且评估对象现状条件下房地合一价格，包含分摊的土地使用权价值。

6.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

(3)对评估基准日，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

本报告存在以上特别事项说明可能存在影响评估结论的事项，提请资产评估报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产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的除外。

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

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

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

(五)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本次资产评估报告日为 2023 年 9 月 25 日。

(签署页，本页无正文)

十四、评估报告签署

评估机构法定代表人: 

资产评估师:



资产评估师:



**许继集团有限公司拟盘盈资产
涉及的房地产市场价格价值评估项目
资产评估报告附件目录**

附件一. 有关经济行为依据文件

1.中共许继集团有限公司委员会会议纪要（24）。

附件二. 资产评估委托合同；

附件三. 评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件四. 委托人和产权持有人法人营业执照复印件；

附件五. 委托人和产权持有人承诺函；

附件六. 评估机构企业法人营业执照复印件；

附件七. 北京大地资产评估师事务所有限公司北京财政局备案公告2018-0016号；

附件八. 签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件九. 签字资产评估师承诺函。



资产评估委托合同

合同编号（甲方）：

合同编号（乙方）：

委托人：许继集团有限公司

受托人：北京大地资产评估事务所有限公司

签订日期：

签订地点：





目 录

1. 评估目的	1
2. 评估对象和评估范围	1
3. 评估基准日	1
4. 评估报告使用范围	1
5. 评估报告提交期限和方式	2
6. 评估服务费、支付时间和方式	2
7. 权利和义务	3
8. 保密	4
9. 违约责任	5
10. 合同的生效	5
11. 争议解决	6
12. 通知与送达	6
13. 份数	6
14. 特别约定	7



资产评估委托合同

委托人（甲方）：许继集团有限公司

受托人（乙方）：北京大地资产评估事务所有限公司

鉴于甲方拟委托乙方对甲方持有的部分房地产进行评估，且乙方同意接受甲方委托，为明确资产评估相关当事人各自承担的权利和义务，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国资产评估法》、财政部《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等规定，经双方协商一致，签订本合同。

1. 评估目的

本次的评估目的是甲方拟转让 5 套房产、出租 8 套房产、盘盈 2 处资产，为此需对上述经济行为涉及的相关房地产于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

2. 评估对象和评估范围

2.1 评估对象：甲方拟转让、出租、盘盈资产于评估基准日的价值。

2.2 评估范围：甲方持有的 5 套转让的房产、8 套出租的房产、2 处盘盈的资产，资产评估范围以经被评估单位盖章确认的资产评估申报表列示的内容为准，委估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

具体清单详见甲方提交给乙方的《委托资产评估明细表》（若涉及）。

3. 评估基准日

资产评估基准日为 2023 年 6 月 30 日。

4. 评估报告使用范围

4.1 评估报告使用人

委托人及与经济行为相关的有关单位和个人。

4.2 评估报告使用用途



为甲方拟转让资产、出租资产、盘盈资产提供价值参考依据。

4.3 评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

4.4 评估报告的使用责任

4.4.1 资产评估报告仅供本合同约定的和法律、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。

4.4.2 甲方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。甲方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，乙方依法不承担责任。

4.4.3 未经甲方书面许可，乙方不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外；未征得乙方同意，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。

4.4.4 甲方应当在资产评估报告中载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

5. 评估报告提交期限和方式

5.1 评估报告提交期限

甲方和相关当事人向乙方提供了真实、准确、完整的法律权属、财务信息及其他评估资料后，乙方应在7日内完成评估工作，并向甲方提供评估报告。

若按规定需由有关部门对评估报告进行备案、核准或其他审核程序的，以上所称“评估报告提交期限”为乙方提交评估报告送审稿之期限。

5.2 评估报告格式、提交份数和方式

报告格式：中文纸质和电子版

提交份数：叁份报告各一式陆份。

提交方式：中文纸质和电子版。

6. 评估服务费、支付时间和方式

6.1 评估服务费



根据评估实际情况，经双方协商一致，本次评估服务费用总额为人民币（大写）柒万叁仟捌佰（¥ 73800）（含税）。其中，不含税价格人民币（大写）陆万玖仟陆佰贰拾贰元陆角肆分（¥ 69622.64），增值税税率6 %，增值税税额4177.36元。若国家出台新的税收政策，合同约定税率与国家法律法规及税务机关规定的税率不一致时，对于尚未完成结算且未开具增值税税率发票的部分，按照国家法律法规及税务机关规定的增值税税率调整含税价格，价格调整以不含税价为基准。

上述费用包括评估费、人工费、材料费、差旅费、食宿费、税金等乙方完成本合同项下全部义务时甲方应支付的费用。

若因评估过程中，因评估方案发生变化，使委托资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成工作量明显增加，或评估基准日变更，乙方需再次进入现场进行调整并重新出具报告的，双方应另行协商增加相应评估费用并签署补充协议。

6.2 支付时间及方式：出具评估报告且通过审核后，在买方收到卖方开具的全额增值税专用发票 60 天内支付 100%合同总价。

7. 权利和义务

7.1 甲方的权利和义务

7.1.1 依法及时提供资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料，包括但不限于经济行为文件、产权证明文件、评估申报清单、历史财务信息、预测性财务信息、涉及评估对象和评估范围权利与义务的相关合同及其他重要资料等，并以签字、盖章或者法律允许的其他方式确认其真实性、完整性、合法性。

7.1.2 甲方应当为乙方执行资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

7.1.3 甲方应当负责乙方为获取评估资料、了解评估对象、关注法律权属开展现场工作时与其他相关当事人之间的工作协调，包括：清查盘点、资料提供、人员配合、现场核查、尽职访谈、答复问题等。

7.1.4 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估业务合同的，



甲方应当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费用。

7.1.5 甲方可以要求乙方对资产评估报告相关内容进行解释，以及对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

7.2 乙方的权利和义务

7.2.1 在评估工作执行过程中，坚持独立、客观、公正、科学的原则进行评估，认真执行有关法律和法规，严格遵守工作规程和技术准则，对出具的《资产评估报告书》承担相应的法律责任。

7.2.2 对甲方及相关当事人内部资料、商业秘密、估值结果及约定的保密事项保守秘密，因乙方泄露而造成甲方或第三方损失的，应当赔偿甲方或第三方因此造成的全部损失。

7.2.3 按约定时间提交《资产评估报告书》。若因甲方不能按规定时间提交评估所需要的基本资料，乙方有权延长交付报告时间；乙方提交的《资产评估报告书》如需报送中国电气装备集团有限公司审核备案及国资委核准或备案的，乙方应协助甲方完成资产评估项目的备案。

7.2.4 乙方接受委托后，如发现甲方提供的资料与事实不符，乙方有权终止评估工作，所收评估费不予退还，所造成的经济损失、法律责任由甲方承担。

7.2.5 乙方不得因为被评估资产地理位置、交通状况、工作难度等因素拒绝进行评估或推诿拖延；乙方除出具评估报告书外，如对甲方经营管理和内部控制方面有改进建议，将书面或口头向甲方管理当局反映。

7.2.6 受甲方要求对资产评估报告相关内容进行解释，并对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

8. 保密

8.1 乙方及其参与合同工作的有关人员应对在本合同执行过程中知悉的甲方商业秘密、取得的文件资料、形成的审计记录以及其他



尚未公开的有关信息承担保密义务，并采取相应的保密措施。乙方应承担的保密义务包括但不限于：

8.1.1 未经甲方书面同意，不得将上述商业秘密、文件资料、评估记录和信息披露给任何第三人；

8.1.2 不得将上述商业秘密、文件资料、评估记录和信息用于本合同以外的其他目的；

8.1.3 在本合同终止或解除后或按甲方要求，及时将上述文件资料和信息返还甲方，或按甲方要求作适当处理。

8.2 上述保密义务的期限至相关商业秘密、文件资料、评估记录或信息正式向社会公开之日、或甲方书面解除乙方此合同项下保密义务之日止。

8.3 乙方违反保密义务的，应承担一切法律责任并赔偿甲方因此遭受的全部损失。

8.4 本条约定在本合同履行完毕后仍然继续有效，且不受合同解除、终止或无效的影响。

9. 违约责任

任何一方不履行本合同义务或者履行义务不符合约定的，应向守约方承担继续履行、赔偿损失和/或支付违约金等违约责任。

9.1 如乙方原因造成评估业务终止，所收评估服务费用应退还甲方。如给甲方造成损失的，应当另行向甲方进行赔偿。

9.2 由于乙方责任延误提交报告的，每延误一日乙方应向甲方按评估服务费的 5 %支付违约金。逾期超过 15 日的，甲方有权单方解除本合同，乙方退还甲方已支付的评估服务费用，并按评估服务费用总额的 5 %向甲方支付违约金。

9.3 甲方不能在约定时间内及时足额支付乙方评估业务费，每日按滞付金额的 0.5 %向乙方支付违约金。

9.4 未经甲方书面同意，乙方将评估事项转委托给第三人的，或允许非乙方工作人员或第三人以乙方名义进行评估工作，甲方有权单方解除本合同，乙方退还甲方已支付的评估服务费用，并按评估服务



费用总额的 5 %向甲方支付违约金。

9.5 乙方对所出具的资产评估报告的真实性和合法性承担责任，如果资产评估报告存在错误、遗漏，给甲方造成损失的，乙方应当赔偿甲方因此造成的全部损失。

10. 合同的生效

10.1 本合同经双方法定代表人（负责人）或其授权代表签署并加盖双方公章或合同专用章之日起生效。合同签订日期以双方中最后一方签署并加盖公章或合同专用章的日期为准。

10.2 本合同生效后，除因战争、自然灾害、国家法律法规发生重大变更等事件导致本合同无法履行的情形外，任何一方不得随意变更或终止，合同另有约定时除外。

11. 争议解决

11.1 因合同及合同有关事项发生的争议，双方应本着诚实信用原则，通过友好协商解决，经协商仍无法达成一致的，按以下第 种方式处理：

（1）仲裁：提交 / 仲裁委员会，按照申请仲裁时该仲裁机构有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

（2）诉讼：向 甲方 所在地人民法院提起诉讼。

11.2 在争议解决期间，本合同不涉及争议部分的条款仍须履行。

12. 通知与送达

12.1 除非合同各方另行约定，因履行本合同而相互发出或提供的所有通知、文件、资料，均应采取中文书面形式。

12.2 各方按本合同所列明的地址，以派专人递送、邮政特快专递、挂号信等方式送达，送达文书应当列明收件人的法定代表人或联系人。

12.3 任何一方发出的文书在到达收件方时即为送达。对是否送达有争议时，以收件方签章的回执、邮政部门的查询回单为准。

12.4 任何一方的注册地址或者联系方式变更时，应当在变更后



及时书面通知其他方；否则其他方按原地址或联系方式发出的文书，即使变更方没有收到，仍视为送达。

13. 份数

本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等效力。

14. 特别约定

本特别约定是合同双方经协商后对上述合同条款的修改或补充，如有不一致，以特别约定为准。

_____。

（以下无正文）



签署页

委托方：许继集团有限公司
(盖章)

法定代表人(负责人)或
授权代表(签字):



签订日期:

地址：许昌市许继大道 1298 号

经办人：王亚静

电话：0374-3211915

传真:

Email:

开户银行：中国银行许昌分行

账号：254604530331

统一社会信用代码:

91411000174294168X



受托方：北京大地资产评估事务
所有限公司
(盖章)

法定代表人(负责人)或
授权代表(签字):



签订日期:

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号
聚杰金融大厦 10 层

经办人：孙君龙

电话：13906419027

传真:

Email:

开户银行：交通银行北京宣武支
行

账号：110062083018800013745

统一社会信用代码:

913702006790650615

8861988



5

中共许继集团有限公司委员会

会议纪要



(24)

许继集团党委办公室

2023年7月17日

2023年7月17日，集团党委书记、董事长孙继强主持召开许继集团2023年第24次党委会议，党委副书记、总经理韩书谟及其他党委委员出席会议，有关同志列席会议（名单附后）。

四、会议对房地历史遗留问题处置方案进行了研究，原则同意通过

会议要求，要梳理清楚许继的资产，明确产权，依法入账，确保集团资产不受损。

反用于盘入使用。

时间：2023年7月17日

地点：1号办公楼一楼3号会议室

主持：孙继强

出席：韩书谟、史洪杰、张海龙、王斐

列席：姚武、宋本源、白红菊（第5-6议题），李瑞生（第3, 5-6议题）、郑高潮（第3-6议题）、曹丽璐（第2、5议题）、桓保军、云红剑（第5议题）、张明亮（第4议题），马红伟（第3议题），张焕艳（第3, 5议题）、杨晓鹏

记录：邓卫



分 送：领导班子成员，本部有关部门，存档。

共印 8 份

许继集团有限公司总经理办公会 会议纪要



(19)

许继集团办公室

2023年7月17日

2023年7月17日，总经理、党委副书记韩书谟主持召开许继集团有限公司总经理办公会，经营班子成员出席会议，有关同志列席会议（名单附后）。

二、会议审议通过了房地历史遗留问题处置方案

会议要求，要梳理清楚许继的资产，明确产权，依法入账，确保集团资产不受损。

仅供参考，张使用。

时间：2023年7月17日

地点：1号办公楼一楼3号会议室

主持：韩书谟

出席：张海龙

列席：姚武、宋本源、白红菊（第3议题），李瑞生（第1，3-4议题）、郑高潮（第2-4议题），马红伟（第1议题），孙晓展（第4议题），张焕艳（第1议题）、

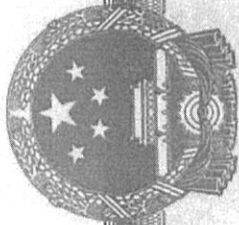
杨晓鹏

记录：邓卫



分 送：经营班子，本部有关部门、有关单位，存档。

共印3份



营业执照

(副本) (1-3)

仅用于资产评估

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、监
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码
9141100074294168X

名称	许继集团有限公司	注册资本	叁拾壹亿玖仟零叁拾玖万伍仟圆整
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	1996年12月27日
法定代表人	韩书漠	住所	许昌市许继大道1298号

经营范围
对电力装备、信息、环保、轨道交通、高新技术产业进行投资和经营
管理；商贸（涉及许可项目凭有效许可证经营）；电力装备、轨
道交通设备、新能源发电设备、节能设备、智慧城市设备的生产、
销售和服务；从事货物和技术的进出口业务（国家法律法规规定应
经审批方可经营或禁止进出口的货物和技术除外）；工程施工、安
装、检修、试验及工程承包业务；承包与其实力、规模、业绩相适
应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员
；电力技术服务；设备租赁；房屋租赁。



2023 年 09 月 08 日

房屋所有权证

字第 2002543 号



所有权人		许继集团有限公司		所有权性质	股份	幢号	房别座向	间数	建筑结构	层数	建筑面积(平方米)	备注
共有		2002543		2006年4月14日								
房屋座落		五一一路办事处光明路3号		地号								
房屋	幢号	房别座向	间数	建筑结构	层数	建筑面积(平方米)	备注					
5	南楼	5套	混合	5层	313.45							
房屋	2006年5月8日转让 转让人: 张喜泉、李斌、郭春华 受让人: 各持一套 62.69 M ² 经办人: 常伟市房交外											
房屋	房改剩余四单元四、六层西套, 二、三、四层东套, 四墙共有。											

填发机关:

填发日期: 2006年3月29日



委托人及产权持有人承诺函

北京大地资产评估事务所有限公司:

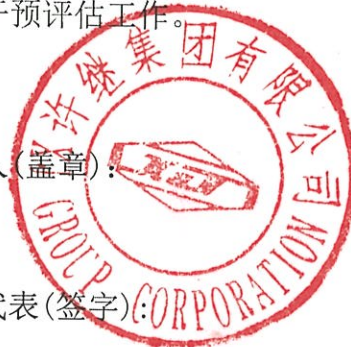
本公司拟盘盈资产事宜,委托贵公司对该经济行为涉及的本公司持有的房地产于评估基准日 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,本公司承诺如下并承担相应的法律责任:

- 1.评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获批准;
- 2.所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整、合规,有关重大事项如实地充分揭示或已提供声明;
- 3.纳入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;
- 4.纳入资产评估范围的资产权属明确,出具的产权证明文件合法、有效;
- 5.纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整;
- 6.本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分,无任何隐瞒事项;
- 7.负责协调为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料;
- 8.本公司评估明细表所载内容已经过本公司确认;
- 9.按照资产评估合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用;
- 10.本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系;
- 11.在评估工作的整个过程中不采用任何方式干预评估工作。

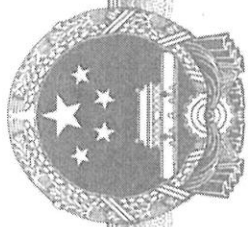
委托人及产权持有人(盖章):



法定代表人或授权代表(签字):



年 月 日



统一社会信用代码

913702006790650615

照执业证

(1-1) 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 北京大地资产评估事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 付洪涛

国
范
营
经

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及有市场所
需的其他资产评估或者项目评估业务；企业管理咨询（以
上范围需经许可经营）。（市场主体依法自主选择经营活
动，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 300万元

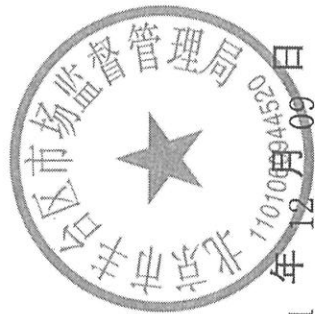
成立日期 2008年09月03日

营业期限 2008年09月03日至2028年09月02日

住所 北京市丰台区丽泽路5号12层1201-3



关
机
登



2021年12月09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

北京市财政局

2018-0016 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京德平达盛资产评估有限责任公司
- 2、北京同创鼎业资产评估事务所有限公司
- 3、北京中立信资产评估有限公司
- 4、北京中泽永诚资产评估有限公司
- 5、北京焱辉资产评估有限公司
- 6、北京大地资产评估事务所有限公司



7、北京海峡资产评估有限公司

8、中都国脉（北京）资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘刚

性别：男

登记编号：11180310

单位名称：北京大地资产评估事务所有限公司



初次登记时间：2018-12-06

年检信息：2018年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018-12-21

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孙君龙

性别：男

登记编号：11220135

单位名称：北京大地资产评估事务所
有限公司



初次执业登记日期：2022-04-02



年检信息：2022年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-04-06

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估师承诺函

许继集团有限公司：

受贵公司的委托，我们对许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的房地产在评估基准日的市场价值进行了评估，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：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估资产评估合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关估价规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估值的因素；
- 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：



资产评估师：



北京大地资产评估事务所有限公司



资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月30日

表1

委托人：许继集团有限公司

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		17.50		
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7		17.50		
在建工程	8				
无形资产	9				
商誉	10				
长期待摊费用	11				
递延所得税资产	12				
资产总计	13		17.50		

评估机构：北京大地资产评估事务所有限公司

法定代表人：付洪涛

签字资产评估师：刘刚 孙君龙

资产评估师
刘刚
11180310

资产评估师
孙君龙
11220135

固定资产—房地产评估明细表

评估基准日：2023年6月30日

表2

委托人：许继集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	资产名称	坐落位置	结构	建成 年月	所在楼层 /总楼层	朝向	建筑面 积/m²	房屋用途	评估单价 (元/m²)	评估总价	备注
1	房屋所有权字第2002543号	光明小区36号楼4单元3层东户	五一路办事处光明路3号	砖混	1991年	2/7（-1）	北	62.69	住宅	2,791.00	174,967.79	
合计								62.69			174,967.79	

委托人单位填表人：赵志凯

评估人员：刘刚、孙君龙

填表日期：2023年8月31日

**许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的
房地产市场价格评估项目**

资产评估说明

北京大地评报字[2023]1038-67-1 号

北京大地资产评估事务所有限公司

资产评估报告日：2023 年 9 月 25 日



**许继集团有限公司拟盘盈资产
涉及的房地产市场价格评估项目
资产评估说明目录**

第一部分	关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产评估说明	3
第一章	评估对象与评估范围	3
一、	评估对象与评估范围	3
二、	实物资产分布情况及特点	3
三、	企业申报的无形资产的类型、数量和法律权属状况	4
四、	引用其他机构出具报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)	4
第二章	资产核实情况总体说明	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
三、	核实结论	6
第三章	评估技术说明	7
四、	评估方法	9
四、	评估案例	10
第四部分	评估结论	15

附件一、关于进行资产评估有关事项的说明

第一部分 关于资产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。

北京大地资产评估事务所有限公司

二〇二三年九月二十五日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本资产评估报告说明该部分内容由委托人和产权持有人共同撰写，并由委托人单位负责人和产权持有人负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见附件一《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围

一、评估对象与评估范围

1.评估对象

许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的 1 项房地产，根据本次经济行为评估目的，评估对象为许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的房地产的市场价值。

2.评估范围

评估范围为许继集团有限公司申报的 1 项房地产，建筑面积共 62.69m²。详见下表：

序号	资产名称	产权证号	证载权利人	坐落	结构	建设年代	实际用途	建筑面积 m ²
1	光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户	房屋所有权字第 2002543 号	许继集团有限公司	五一路办事处光明路 3 号	砖混	1991 年	住宅	62.69

3.评估对象权属

纳入评估范围的房地产共 1 项，拟盘盈资产涉及的建筑面积 62.69m²。房屋建筑物及所在土地使用权权属说明如下：

(1)房屋建筑物

依据产权持有人提供的产权证明，委估房屋建筑物权证登记信息如下：

序号	资产名称	坐落位置	结构	建成时间	实际用途	楼层	证载面积 m ²	证载权利人
1	光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户	五一路办事处光明路 3 号	砖混	1991 年	住宅	2	62.69	许继集团有限公司

本次纳入拟转让评估范围的房产 1 项总建筑面积 62.69m²，已办理房屋所有权证；房屋所有权字第 2002543 号。

(2)土地使用权

评估范围内房产只有房屋所有权证没有土地使用权证，原因是其所在小区光明小区随着房改，小区内其它房产出售时已将所分摊土地一同出售并由买受人办理不动产权证，许继集团原土地证被收回，剩余光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户房产因权属未变更，产权登记部门不予办理新的不动产权证书。

二、实物资产分布情况及特点

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括房屋建筑物和土地使用权共 1 项，至评估基准日实物分布及特点说明如下表：

序号	资产名称	坐落位置	结构	建成时间	实际用途	楼层	证载面积 m ²	使用装态	装修及维护	区位状况
1	光明小区36号楼4单元3层东户	五一路办事处光明路3号	砖混	1991年	住宅	2	62.69	闲置	简装,维护一般	商服繁华度一般,公共配套设施一般。

三、企业申报的无形资产的类型、数量和法律权属状况

无。

四、引用其他机构出具报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

无。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目人员按照房屋不同，并制定了详细的现场清查核实计划。2023年6月30日评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

1.指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善产权持有人提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有人对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

根据委托人或产权持有人提供的评估申报表和收集有关产权证明，深入现场进行实地勘察，对于房屋建(构)筑物，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，建筑物重点勘察其用途、层数、结构特征、层高、檐高、跨度、内外装饰、附属设施设备等情况；同时向产权持有单位有关人员了解房屋建筑物日常维护情况，是否有腐蚀、过火、水灾浸泡、被撞击等异常毁损情况；了解委估建筑物所处的周边环境及交通便利程度。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，资产评估专业人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

1. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

待估房产所在土地，土地性质为划拨，光明小区为经济适用房，本次评估未考虑划拨土地对房产价值的影响。

2. 评估程序受到限制

无。

3. 抵押担保事项

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现产权持有人存在资产抵押、对外担保等事项，评估时也未考虑产权持有人任何可能存在的抵押、担保责任等因素对评估结论的影响。

4. 其他需要说明的事项

无。

三、核实结论

1. 核实结论

本次资产核实是在评估人员依据评估相关的法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则前提下，评估人员与产权持有人对列入评估范围资产的共同进行核实工作。经修改完善后，资产核实数量和账面值与产权持有人提供的申报表相符，未发现需要调整事项，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委估资产的真实状况。

2. 资产核实结果是否与账面记录或评估申报存在差异及其程度

无。

3. 权属资料不完善等权属不清晰的资产

评估范围内房产只有房屋所有权证没有土地使用权证，原因是其所在小区光明小区随着房改，小区内其它房产出售时已将所分摊土地一同出售并由买受人办理不动产权证，许继集团原土地证被收回，剩余光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户房产因权属未变更，产权登记部门不予办理新的不动产权证书。

第三章 评估技术说明

一、评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类资产包括：房屋建筑物，建筑面积共 62.69 平方米，房屋建筑物类资产无账面价值。

二、资产概况

1.总体概况

评估范围内的房屋建筑物类资产主要共 1 项，用途为住宅，位于许昌市五一路办事处光明路 3 号；委估房屋建(构)筑物 1991 年后建成，纳入本次评估范围的各项房地产实物状况如下表：

序号	资产名称	坐落位置	结构	建成时间	实际用途	楼层	证载面积 m ²	使用装态	装修及维护	区位状况
1	光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户	五一路办事处光明路 3 号	砖混	1991 年	住宅	2	62.69	闲置	简装，维护一般	商服繁华度一般，公共配套设施一般。

2.权属状况

纳入评估范围的房地产共 1 项，拟盘盈资产涉及的建筑面积 62.69m²。房屋建筑物及所在土地使用权权属说明如下：

(1)房屋建筑物

根据产权持有人提供的产权证明，委估房屋建筑物权证登记信息如下：

序号	资产名称	产权证号	证载权利人	坐落	结构	建设年代	实际用途	建筑面积 m ²
1	光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户	房屋所有权字第 2002543 号	许继集团有限公司	五一路办事处光明路 3 号	砖混	1991 年	住宅	62.69

本次纳入拟转让评估范围的房产 1 项总建筑面积 62.69m²，已办理房屋所有权证；房屋所有权字第 2002543 号。

(2)土地使用权

评估范围内房产只有房屋所有权证没有土地使用权证，原因是其所在小区光明小区随着房改，小区内其它房产出售时已将所分摊土地一同出售并由买受人办理不动产权证，许继集团原土地证被收回，剩余光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户房产因权属未变更，产权登记部门不予办理新的不动产权证书。

3.利用状况与日常维护

评估范围内的房屋建筑物类资产大多数于x年后建成，建筑物质量合格，日常维护和管理正常，主要房屋建筑物基础稳定，未发现有明显不均匀沉降，主体承重构件

节点牢固，未发现明显倾斜、变形、裂缝等现象，配套附属设施设备均可正常使用，总体状况较好，未发现异常毁损。目前均由产权持有人自用。

4.相关会计政策

本次评估目的为估价入账，为委托人盘盈资产提供依据。评估范围内房产无账面值。

三、核实过程

1.资产核实

根据产权持有人提供的评估申报明细表，核对房屋建筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；同时根据该公司的实际情况，填写“房屋建筑物勘查表”，最后对部分资产核对了原始记账凭证等，根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

2.现场勘查

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作了详细的查勘。除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，建筑物重点勘察其用途、层数、结构特征、层高、檐高、跨度、内外装饰、附属设施设备等情况；同时向企业有关人员了解房屋建筑物日常维护情况，是否有腐蚀、过火、水灾浸泡、被撞击等异常毁损情况，重点查勘评估对象是否存在外观瑕疵、功能性缺陷和使用限制；同时了解委估房屋建筑物所处的周边环境、交通便利程度和市政配套设施，收集相关的产权证明文件等资料。

3.查验权属资料

对评估范围内房屋建筑物的权属资料进行必要的查验，查验内容包括证载所有人、建筑面积、结构类型等，同时了解房屋建筑物所占用的土地情况。对于未取得产权证书，要求企业提供产权无异议的声明。

4.资料收集和市场调查

市场调查主要是同时根据产权持有人提供的资产清查评估申报表内容和项目，搜集与房屋评估的有关资料，其中包括委估资产所在区域房地产市场状况、同一供需圈可比成交案例、委估资产历史收益状况、市场客观收益状况、未来房地产市场发展趋势等和当地房地产市场交易情况资料，为房屋建筑物价值综合评定测算提供充分依据。

5.评估计算及编制评估说明

在实施了上述核实、调查和实地勘察的基础上，依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

四、评估方法

根据《资产评估执业准则-不动产》和《房地产估价规程》关于评估方法的要求和规定，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性选择实际采用的评估方法。

1.评估方法简介与选择

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法，影响价格高低主要的因素是房地产市场供求关系，而不是房地产开发建设成本高低，运用成本法计算出来结果不能反应其市场接受程度，故不宜采用成本法进行评估。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。委估资产所在区域房地产市场成熟，类似房地产交易案例较多，故适宜采用市场法进行评估。

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法，与评估对象类似的物业主要以自用或转售赚取增值收益为主，其租金水平较低，无法体现评估对象正常的市场价值，故不宜评估不采用收益法。

2.市场比较法

市场比较法是将评估对象与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出评估对象房地产价值的评估方法。具体评估公式如下：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E\times F$$

式中：

V——评估对象价值

VB——可比案例价格

- A——交易情况修正系数
- B——期日因素修正系数
- D——区位状况修正系数
- E——实物状况修正系数
- F——权益状况修正系数

四、评估案例

案例 1: (光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户(固定资产-房屋建筑物评估明细表第 1 项))

委估房地产 1991 年建成,位于五一路办事处光明路 3 号光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户,总层数 7 层,本次评估的房地产位于 2 层,砖混结构,建筑面积 62.69 平方米,截止评估基准日 2023 年 6 月 30 日,外墙面砖,内墙面乳胶漆,房间内为强化地板,洗手间为瓷砖地面,铝合金外窗,木门。房屋均能正常使用,房屋所有权证号为:房屋所有权字第 2002543 号。

评估对象实际用途为住宅,根据评估对象的用途,结合评估原则,评估人员通过市场调查,同类型房地产的市场交易案例较多,故本次评估选取案例时选用同类型住宅的成交价格,评估过程如下:

根据替代原则,应选取近期同一供需圈内的三个住宅用房交易价格作为交易案例。根据委估房地产的情况,选取的交易实例应符合以下要求:

- A、用途相同
- B、交易类型相同
- C、属于正常交易
- D、区域及个别条件相近
- E、权益相同

1.选取比准案例

根据上述分析,按评估对象类似用途、所处地段、交通区位等因素选取比较案例如下:

小区名称	建成年代	所在楼层/总楼层	朝向	面积	户型	单价	装修状况
				(㎡)		(元/㎡)	
光明小区	1991 年	3/7	南	62.69	2 室 1 厅 1 卫	2,872.00	简单装修
光明小区	1991 年	4/7	南北	62.69	2 室 1 厅 1 卫	2,872.00	简单装修
光明小区	1991 年	3/7	南北	62.69	2 室 1 厅 1 卫	2,824.00	简单装修

2.比较因素选择

根据评估对象的房地产条件，影响评估对象价格的主要因素有：

- (1)交易日期：确定房价指数。
- (2)交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。
- (3)实物状况：土地红线内基础设施、房屋朝向、楼层/总层、面积大小、建筑结构、层高、装修状况、维护状况等。
- (4)区位状况：交通便捷度、环境状况、教育配套设施、公共配套设施。
- (5)权益状况：是否为完全产权等情况。

3.编制比较因素条件说明表

根据委估房地产区位状况和实物状况调查结果，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		评估对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
交易单价(元/平方米)		待估	2,872.00	2,872.00	2,824.00
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2023/6/30	2023/7/8	2023/2/10	2023/8/15
区位 状况 因素	交通便捷度	附近有 300 米有公交站，交通出行方便	附近有 300 米有公交站，交通出行方便	附近有 300 米有公交站，交通出行方便	附近有 300 米有公交站，交通出行方便
	环境状况	自然环境较优	自然环境较优	自然环境较优	自然环境较优
	教育配套设施	附近有小学、中学，教育设计配套较好	附近有小学、中学，教育设计配套较好	附近有小学、中学，教育设计配套较好	附近有小学、中学，教育设计配套较好
	公共配套设施	医院/餐饮娱乐设施/商场及购物中心齐全	医院/餐饮娱乐设施/商场及购物中心齐全	医院/餐饮娱乐设施/商场及购物中心齐全	医院/餐饮娱乐设施/商场及购物中心齐全
实物 状况 因素	土地红线内基础设施	七通	七通	七通	七通
	房屋朝向	南	南	南北	南北
	楼层/总层	3/7	3/7	4/7	3/7
	面积大小	62.69	62.69	62.69	62.69
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	层高	3	3	3	3
	装修状况	一般	一般	一般	一般
	维护状况	一般	较好	较好	较好
权益 状况 因素	他项权利状况	无	无	无	无
	产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

4.编制比较因素条件指数表

根据委估房地产与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

- (1)交易日期：因三个交易案例的交易时间与评估基准日接近，不进行修正。
- (2)交易情况：均为现房正常情况下的交易，不进行修正。
- (3)实物状况：详见明细表。
- (4)区位状况：详见明细表。
- (5)权益状况：均为完整产权，不进行修正。

除以上因素外，待估房地产与比较实例其他因素相同或相近，因此不需要进行相应因素修正。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表：

比较因素条件指数表

项目		评估对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位因素	交通便捷度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
实物因素	土地红线内基础设施	100	100	100	100
	房屋朝向	100	100	101	101
	楼层/总层	100	100	99	100
	面积大小	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
	维护状况	100	100	100	100
权益因素	他项权利状况	100	100	100	100
	产权人状况	100	100	100	100

5.编制比较因素修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数表，详见下表：

比较因素条件修正系数表

项目	评估对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
交易单价(元/平方米)		2,872.00	2,872.00	2,824.00

项目		评估对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
区位 状况 因素	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	教育配套设施	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
实物 状况 因素	土地红线内基础设施	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	房屋朝向	1.0000	1.0000	0.9901	0.9901
	楼层/总层	1.0000	1.0000	1.0101	1.0000
	面积大小	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	装修状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	维护状况	1.0000	0.9804	0.9805	0.9707
权益 状况 因素	他项权利状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	产权人状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
估单 价	修正系数积		0.9804	0.9805	0.9707
	比准价格	—	2,815.69	2,815.97	2,741.22
	平均单价		2,791.00		

6. 测算评估结果

将修正后单价取其算术平均值作为评估对象的比准价格，即：

$$\text{评估单价} = (2,815.69 + 2,815.97 + 2,741.22) \div 3$$

$$= 2,791.00 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{评估总价} = \text{评估单价} \times \text{建筑面积}$$

$$= 2,791.00 \times 62.69$$

$$= 174,967.79 \text{ 元}$$

综上所述，光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户，建筑面积 62.69 平方米，评估单价为 2,791.00 元/平方米，评估价值为 174,967.79 元。

第四部分 评估结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，采用市场比较法
许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的房地产在评估基准日 2023 年 6 月 30 日的不含税
价值为 174,967.79 元，具体评估结果见下表：

金额单位：人民币元

序 号	资产名称	产权证号	坐落	实际 用途	面积 /m ²	单价 元/m ²	评估总价
1	光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户	房屋所有权字 第 2002543 号	五一路办事处 光明路 3 号	住宅	62.69	2,791.00	174,967.79
	合计				62.69		174,967.79

评估结论详细情况见资产评估明细表。

北京大地资产评估事务所有限公司
2023 年 9 月 25 日



附件一：关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人和产权持有人均为许继集团有限公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人主要为上级主管单位、备案审核单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一)委托人及产权持有人概况

1.企业概况

名称：许继集团有限公司

住所：许昌市许继大道 1298 号

法定代表人：韩书谟

注册资本：叁拾壹亿玖仟零叁拾玖万伍仟圆整

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：91411000174294168X

成立日期：1996 年 12 月 27 日

营业期限：长期

经营范围：对电力装备、信息、环保、轨道交通、高新技术行业进行投资和经营管理；商贸（涉及许可项目凭有效许可证经营）；电力装备、轨道交通设备、新能源发电设备、节能设备、智慧城市设备的生产、销售和服务；从事货物和技术的进出口服务（国家法律法规规定应经审批方可经营或禁止出口的货物和技术除外）；工程施工、安装、检修、试验、及工程承包业务；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；电力技术服务；设备租赁；房产租赁。

(二)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、产权持有人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用。

二、 关于经济行为的说明

许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的房地产，为此需对拟盘盈资产涉及的房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次评估行为依据为：

(一) 中共许继集团有限公司委员会会议纪要（24）。

三、 关于评估对象和评估范围的说明

根据本次经济行为的评估目的，评估对象为许继集团有限公司拟盘盈资产涉及的房地产的市场价值。

评估范围为许继集团有限公司申报的 1 项房地产，建筑面积共 62.69m²。详见下表：

序号	资产名称	产权证号	证载权利人	坐落	结构	建设年代	实际用途	建筑面积 m ²
1	光明小区 36 号楼 4 单元 3 层东户	房屋所有权字 第 2002543 号	许继集团有 限公司	五一路办事 处光明路 3 号	砖混	1991 年	住宅	62.69

纳入评估范围的房地产共 1 项，拟盘盈建筑面积 62.69m²。房屋建筑物及所属土地使用权权属说明如下：

1.房屋建筑物

本次拟盘盈的房地产 1 项总建筑面积 62.69m²，已办理房屋所有权证。

2.土地使用权

评估范围内只有房屋所有权证，无土地使用权证，土地使用权类型为划拨。原因是所在光明小区房产随出售时已将该小区土地分摊到地上房屋。

四、关于评估基准日的说明

根据与委托人签订的资产评估委托合同之约定，本次评估基准日为 2023 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人依据实现经济行为的需要确定，以保证评估结果有效服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结论造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

- (一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形
无。
- (二)未决事项、法律纠纷等不确定因素
无。
- (三)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项
无。
- (四)其他需要说明的事项
无。

六、资产清查情况说明

(一)核实范围

列入核实范围的资产是许继集团有限公司于评估基准日 2023 年 6 月 30 日拟盘盈资产涉及的的房地产，具体类型详见评估范围。其中实物资产为房地产。

(二)清查工作的组织情况

针对本次评估，许继集团有限公司由财务部门负责牵头，组织相关资产管理
人员配合评估人员进行资产清查工作，并根据北京大地资产评估有限公司提供的
资产评估申报明细表表样和财务账簿记录，由财务部及相关的资产管理人员进行
资产申报，填制资产评估申报明细表，同时按照评估机构提出的资产评估所需资
料清单，准备相应的文件资料。资产清查时间为 2023 年 9 月 19 日。

(三)实物资产分布情况及特点

许继集团有限公司申报的房地产共 1 项，房地产目前空置中，资产使用状况
正常。纳入本次评估范围的各项房屋建筑物和场地使用权实物状况如下表：

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括房屋建筑物共 1 项，至评估基准日
实物分布及特点说明如下表：

序号	资产名称	坐落位置	结 构	建成 时间	实际 用途	楼 层	证载面 积 m ²	使用装态	装修及 维护	区位状况
1	光明小区 36号楼4单 元3层东户	五一路办 事处光明 路3号	砖 混	1991 年	住宅	2	62.69	闲置	简装，维 护一般	商服繁华度一 般，公共配套设 施一般。

(四)资产清查情况

固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况，按照具体要求做到了实事求是的评价。

在核实过程中，对房屋建筑物、构筑物进行查看，填写《房屋建筑物评估勘察表》，深入现场进行实地勘察，核实建筑结构、建筑面积、层次、高度、跨度、内外装饰、附属设施设备等情况；

(五)核实结果

通过核实，认为申报评估的资产与现场调查基本一致。

七、资料清单

- 1.资产评估申报明细表；
- 2.相关经济行为的批文；
- 3.资产权属证明文件；
- 4.企业法人营业执照；
- 5.其他与资产评估相关的资料。

(此页无正文)

委托人及产权持有人 (盖章): 许继集团有限公司

负责人(或授权代表)签字:



年 月 日