

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
拟转让房产市场价值评估项目
资产评估报告
北京大地评报字[2023]1038-66 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 15 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：	1137080090202400261
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]1038-66号
报告名称：	许继集团有限公司拟转让房产市场价值评估项目
评估结论：	2,152,507.34元
评估报告日：	2023年09月15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
拟转让房产市场价值评估项目

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	9
八、 评估程序实施过程和情况	10
九、 评估假设	11
十、 评估结论	13
十一、 特别事项说明	13
十二、 评估报告使用限制说明	14
十三、 评估报告日	15
十四、 评估报告签署	16
资产评估报告附件	17

许继集团有限公司
拟转让房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预期的利益关系；与相关当事人没有现存或预期的利益关系，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
拟转让房产市场价格价值评估项目
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，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，按照必要的评估程序，对许继集团有限公司拟转让房产在评估基准日2023年6月30日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

许继集团有限公司拟转让房产，为此需对拟转让房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。

二、评估对象和评估范围

评估对象为许继集团有限公司拟转让房产的市场价值。

评估范围为许继集团有限公司拟转让的5项房产，其中1项位于成都市青羊区太升北路56号，建筑面积169.74平方米；1项位于许昌市魏都区向阳路北段25栋东起1单元6层东户，建筑面积84.98平方米；3项位于兴庆区湖滨东街春晓园10号楼，建筑面积共计192.66平方米，具体以评估申报明细表为准。

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

市场法。

六、评估结论及其有效期

本次评估选择市场法评估结果作为最终评估结论，截至评估基准日，许继集团有限公司拟转让房产的市场价值评估值为215.25万元。具体评估结果见下表：

序号	建筑物名称	位置	建筑面积 /M ²	账面原值 (万元)	账面净值 (万元)	评估单价 (元/M ²)	评估总价(万元)
1	成都太升北路房产	青羊区太升北路 56 号	169.74	143.26	125.11	7,337.00	124.54
2	天桥南院住宅房	魏都区向阳路北段 25 栋东起 1 单元 6 层东户	84.98	6.49	5.97	3,184.00	27.06

3	宁夏天面房	兴庆区湖滨东街春晓园 10 号楼 5 号营业房	64.22	36.35	15.42	3,304.00	21.22
4	宁夏天面房	兴庆区湖滨东街春晓园 10 号楼 8 号营业房	64.22	36.35	15.42	3,304.00	21.22
5	宁夏天面房	兴庆区湖滨东街春晓园 10 号楼 4 号营业房	64.22	36.35	15.42	3,304.00	21.22
	合计		447.38	258.81	177.33		215.25

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)。

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
拟转让房产市场价值评估项目
资产评估报告
北京大地评报字[2023]1038-66 号

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，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，对许继集团有限公司拟转让房产，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及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

负责人：韩书谟

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1996-12-27

统一社会信用代码：91411000174294168X

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。

(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、产权持有单位和国家法律、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

因许继集团有限公司拟转让房产，为实现此目的，许继集团有限公司委托北京大地资产评估事务有限公司对本次经济行为所涉及的房产的市场价值进行评估，为委托人拟转让房产市场价值提供参考意见。

本次评估行为依据为：

中共许继集团有限公司委员会会议纪要（28）。

三、 评估对象和评估范围

根据评估目的，评估对象为许继集团有限公司拟转让房产的市场价值。

评估范围为许继集团有限公司拟转让5项房产，其中1项位于成都市青羊区太升北路56号，建筑面积169.74平方米；1项位于许昌市魏都区向阳路北段25栋东起1单元6层东户，建筑面积84.98平方米；3项位于兴庆区湖滨东街春晓园10号楼，建筑面积共计192.66平方米，具体以评估申报明细表为准。

(一)本次委托评估对象和评估范围与经济行为文件涉及的评估对象和评估范围一致

评估的具体范围以产权持有人提供的资产评估申报表为基础，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。委估资产主要情况如下：

纳入此次评估范围的委估房产5项，分别位于成都市、银川市、许昌市，用途为住宅、营业用房，截至评估基准日，评估对象均空置，建筑物整体具备正常使用功能，权属状况详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	权利人	建筑面积 /M ²	是否办理土地使用权证	土地用途	土地性质
1	成房权证监证字第1259102号	成都太升北路房产	许继集团有限公司	169.74	是	住宅	出让
2	豫（2020）许昌市不动产权第0099752号	天桥南院住宅房	许继集团有限公司	84.98	企业自建房屋，原大土地证因地上房产出售被收回，待转让后由买受方同意办理不动产权证。	住宅	划拨
3	银房权证兴庆区字第2006036672号	宁夏门面房	许继集团有限公司	64.22	否，委托人已提供不动产登记信息查询单	商业服务	出让
4	银房权证兴庆区字第2006036651号	宁夏门面房	许继集团有限公司	64.22	否，委托人已提供不动产登记信息查询单	商业服务	出让

5	银房权证兴庆区字第 2006036673 号	宁夏门面 房	许继集团有限公司	64.22	否, 委托人已提供不动产登 记信息查询单	商业 服务	出让
	合计			447.38			

评估人员对评估对象的法律权属状况给予必要的关注, 并对查验情况予以披露, 但不对其法律权属作任何形式的保证, 亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。纳入评估范围的房产, 委托人已提供不动产权证书, 因产权引起的争议, 由产权持有人自行承担。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(三)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次资产评估报告中未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型及其定义

本次评估采用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, 并在资产评估委托合同中明确。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

本次资产评估依照经济行为依据、遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规依据和评估行业评估准则依据; 与评估对象相关的资产权属依据以及在评估结论计算相关的取价依据资料主要包括:

(一)经济行为依据

1. 中共许继集团有限公司委员会会议纪要 (28)。

(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);

4.《中华人民共和国企业所得税法》(根据2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正);

5.《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);

6.《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);

7.《中华人民共和国土地管理法》(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);

8.《国有资产评估管理办法》(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);

9.《企业国有资产监督管理暂行条例》(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);

10.《中华人民共和国增值税暂行条例》(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);

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.《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2005年8月);

13.《资产评估行业财政监督管理办法》(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);

14.《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》(国资办发[1992]36号);

15.《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);

16.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(2013年5月10日国资发产权【2013】64号);

17.《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);

18.《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》(国资发产权[2016]41号);

19.《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》(国资发产权[2016]42号);

20.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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——资产评估报告》(中评协〔2018〕35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.《资产评估价值类型指导意见》(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.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 15.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 16.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(四)评估取价依据

- 1.公司提供和本评估机构掌握的其他有关价格信息资料;

2.评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(五)其他依据

- 1.产权持有人提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
- 2.产权持有人提供的委估房产的不动产权证；
- 3.产权持有人提供的其他有关资料。

七、 评估方法

(一)评估方法简介及选择

根据《资产评估基本准则》中关于评估方法的规定，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，依法选择评估方法。

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，本次评估对象为住宅、商业用途，房地产市场的发展使得造价成本难以反映房产的市场价值，故本次不采用成本法。

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，本次评估范围内房地产市场交易活跃，成交案例较多，适用市场法评估。

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。评估范围内房产周边类似的出租案例较多，收益水平可以确定，考虑到租售比偏低，收益法测算结果不能反映房产的市场价值，故不采用收益法。

综上所述，本次评估采用市场法评估进行评估。

(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产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房产的已知价格，修正得出评估对象房产价值的评估方法。

评估公式： $V=VB\times A\times B\times D\times E\times F$

式中：

V——评估对象价格

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

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，对评估对象，实施了评估本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(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、评估基准日、价值类型；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、访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象进行实地清查核实，同时对产权持有单位的审批手续进行必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估对象和评估范围的真实性和合法性，了解实物资产现状，并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、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) 内部审核并提交资产评估报告阶段

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

(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，或者在有所改变的基础上使用，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。

(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。

3.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。

4.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。

根据资产评估的要求，评估师认定这些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

于评估基准日，采用市场法评估的许继集团有限公司拟转让房产市场价值为215.25万元。评估结果见下表：

序号	建筑物名称	位置	建筑面积 /M ²	账面原值 (万元)	账面净值 (万元)	评估单价 (元/M ²)	评估总价(万元)
1	成都太升北路房产	青羊区太升北路 56 号	169.74	143.26	125.11	7,337.00	124.54
2	天桥南院住宅房	魏都区向阳路北段 25 栋东起 1 单元 6 层东户	84.98	6.49	5.97	3,184.00	27.06
3	宁夏门面房	兴庆区湖滨东街春晓园 10 号楼 5 号营业房	64.22	36.35	15.42	3,304.00	21.22
4	宁夏门面房	兴庆区湖滨东街春晓园 10 号楼 8 号营业房	64.22	36.35	15.42	3,304.00	21.22
5	宁夏门面房	兴庆区湖滨东街春晓园 10 号楼 4 号营业房	64.22	36.35	15.42	3,304.00	21.22
	合计		447.38	258.81	177.33		215.25

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估范围内 5 项房产，均已办理房屋所有权证书，所分摊土地权属状况如下表所示：

序号	权证编号	建筑物名称	权利人	建筑面积 /M ²	是否办理土地使用权证	土地用途	土地性质
1	成房权证监证字第 1259102 号	成都太升北路房产	许继集团有限公司	169.74	是	住宅	出让
2	豫（2020）许昌市不动产权第 0099752 号	天桥南院住宅房	许继集团有限公司	84.98	企业自建房屋，原大土地证因地上房产出售被收回，待转让后由买受方同意办理不动产权证。	住宅	划拨
3	银房权证兴庆区字第 2006036672 号	宁夏门面房	许继集团有限公司	64.22	否，委托人已提供不动产登记信息查询单	商业服务	出让
4	银房权证兴庆区字第 2006036651 号	宁夏门面房	许继集团有限公司	64.22	否，委托人已提供不动产登记信息查询单	商业服务	出让
5	银房权证兴庆区字第 2006036673 号	宁夏门面房	许继集团有限公司	64.22	否，委托人已提供不动产登记信息查询单	商业服务	出让
合计				447.38			

(二)评估程序受限的情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(三) 评估基准日至评估报告日重大期后事项

无。

(四) 委托人或产权持有人未提供的其他关键资料情况项

无。

(五)其他需要说明的事项

1.本报告的评估结论是反映委估资产在符合使用管制要求前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事人负责。

3.纳入评估范围的资产评估值包含增值税，未考虑其他税费且假定税收政策没有发生变动前提下做出评估结论。

4.评估结论系根据报告中所述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5.本评估结论未考虑企业相关负债和他项权利等因素，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由许继集团有限公司承担，与本评估机构

无关。

6.根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

7.评估结论为房地合一市场价值，包含了相应房屋对应分摊的土地使用权的市场价值。

8.本次评估结果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现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

9.天桥南苑的房屋所分摊土地性质为划拨，本次评估结果已按许昌市政策扣除需补缴的土地出让金，转让时应由买受方缴纳土地出让金。

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)本评估项目如属于需要办理核准或备案的评估项目，根据国家现行国有资产监督管理要求，须经负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授

权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为的作价参考依据。

(六)资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

(七)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 评 估 报 告 日 为 2023 年 9 月 15 日 。

(本页无正文，为报告签署页)

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:



北京大地资产评估事务所有限公司



**许继集团有限公司
拟转让房产市场价值评估项目
资产评估报告附件**

目 录

附件一：有关经济行为文件(复印件)

1.中共许继集团有限公司委员会会议纪要(28)。

附件二：许继集团有限公司与北京大地资产评估事务所有限公司签订的资产评估委托合同。

附件三：房产权证、土地证或其他有关权属证明文件的复印件

附件四：委托人、产权持有人法人营业执照复印件

附件五：委托人、产权持有人承诺函

附件六：资产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）



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

签署页



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

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:

本公司拟转让房地产事宜,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

营业执照

(副本) (1-1)

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



名称	北京大地资产评估事务所有限公司	注册资本	300万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2008年09月03日
法定代表人	付洪涛	营业期限	2008年09月03日至2028年09月02日
经营范围	从事各类单项资产评估业务；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的，须凭许可证经营）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；以及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。）		



登记机关

2021年12月09日

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



2018年1月12日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11180310

会员姓名：刘刚

证件号码：370785*****4

所在机构：北京大地资产评估事务所有限公司



年检情况：通过（2023-05-11）

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：

刘刚



（有效期至2024-04-30日止）



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11220135

会员姓名：孙君龙

证件号码：370181*****7

所在机构：北京大地资产评估事务所有限公司



年检情况：通过（2023-05-11）

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：



（有效期至 2024-04-30 日止）

资产评估师承诺函

许继集团有限公司：

受贵公司委托，我们对许继集团有限公司拟转让房产市场价值于基准日进行了评估，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、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估服务合同的约定一致。
- 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评估规范选用了评估方法。
- 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：



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

产权持有人名称：许继集团有限公司

表1

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流动资产	1			
非流动资产	2	215.25	37.92	21.38%
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	215.25	37.92	21.38%
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			
其他非流动资产	13	215.25	37.92	21.38%

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

资产评估师

11180310

签字资产评估师 孙君龙

资产评估师

11220135

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2023年6月30日

产权持有人名称：许继集团有限公司

表4-6-1

金额单位：人民币元

序号	房产证编号	建筑物名称	结构	位置	建成年月	建筑面积	用途	所在楼层/ 总楼层	账面价值		评估价值		备注
									原值	净值	单价（元/M²）	总价（元）	
1	成房权证监证字第1259102号	成都太升北路房产	钢混	青羊区太升北路56号	2003年	169.74	住宅	19/26	1,432,600.00	1,251,137.33	7,337.00	1,245,382.38	
2	豫（2020）许昌市不动产权第0099752号	天桥南院住宅房	混合	魏都区向阳路北段25栋东起1单元6层东户	1996年1月	84.98	住宅	6/6	64,850.30	59,718.04	3,184.00	270,576.32	
3	银房权证兴庆区字第2006036672号	宁夏门面房	混合	兴庆区湖滨东街春晓园10号楼5号营业房	2002年1月	64.22	营业	1/6	363,536.00	154,161.96	3,304.00	212,182.88	
4	银房权证兴庆区字第2006036651号	宁夏门面房	混合	兴庆区湖滨东街春晓园10号楼8号营业房	2002年1月	64.22	营业	1/6	363,535.98	154,161.96	3,304.00	212,182.88	
5	银房权证兴庆区字第2006036673号	宁夏门面房	混合	兴庆区湖滨东街春晓园10号楼4号营业房	2002年1月	64.22	营业	1/6	363,535.98	154,161.96	3,304.00	212,182.88	
6													
7													
8													
9													
10													
11													
合 计									2,588,058.26	1,773,341.25		2,152,507.34	

评估人员：刘刚 孙君龙

产权持有人填表人：赵志凯
填表日期：2023年8月31日