

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020051202300711
合同编号:	沃克森国际评合同字【2023】第0557号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沃克森国际评报字(2023)第0643号
报告名称:	西安西电开关电气有限公司拟核实征收涉及的西安西电开关电气有限公司土地及地上建(构)筑物市场价值项目资产评估报告
评估结论:	119,388,609.00元
评估机构名称:	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员:	陶二朋 (资产评估师) 会员编号: 41140005 李美蓉 (资产评估师) 会员编号: 61190027
 (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。

生成日期: 2023年04月19日

本报告依据中国资产评估准则编制

西安西电开关电气有限公司拟核实征收  
涉及的西安西电开关电气有限公司  
土地及地上建（构）筑物市场价值项目

# 资产评估报告

沃克森国际评报字（2023）第0643号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二三年三月二十九日

## 目 录

<b>资产评估报告·声明</b> .....	<b>1</b>
<b>资产评估报告·摘要</b> .....	<b>3</b>
<b>资产评估报告·正文</b> .....	<b>5</b>
一、 委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的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 .....	7
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据 .....	8
七、 评估方法 .....	10
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	14
九、 评估假设 .....	16
十、 评估结论 .....	17
十一、 特别事项说明 .....	18
十二、 评估报告使用限制说明 .....	20
十三、 评估报告日 .....	20
<b>资产评估报告·附件</b> .....	<b>22</b>

## 资产评估报告·声明

---

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

二、 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

四、 本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、 本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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。

十、 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。

# 西安西电开关电气有限公司拟核实征收 涉及的西安西电开关电气有限公司 土地及地上建（构）筑物市场价值项目 资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字（2023）第 0643 号

西安西电开关电气有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，房屋建（构）筑物采用成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对西安西电开关电气有限公司核实征收经济行为涉及的西安西电开关电气有限公司土地及地上建（构）筑物在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

## 一、评估目的

西安西电开关电气有限公司拟核实征收涉及的西安西电开关电气有限公司土地及地上建（构）筑物，为此需对涉及的资产进行评估，为西安西电开关电气有限公司提供价值参考依据。本经济行为已经《中国西电电气股份有限公司总经理办公会议纪要第三十五次会议》（中国西电办公室 2022 年 12 月 19 日）通过。

## 二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为西安西电开关电气有限公司拟核实征收涉及的西安西电开关电气有限公司土地及地上建（构）筑物；评估范围为经济行为之目的所涉及的西安西电开关电气有限公司于评估基准日申报的土地及地上建（构）筑物。

## 三、价值类型

市场价值。

## 四、评估基准日

2022 年 12 月 31 日。

## 五、评估方法

房屋建（构）筑物采用成本法、土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

## 六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，西安西电开关电气有限公司纳入评估范围内的资产账面价值为 3,263.93 万元，评估价值为 11,938.86 万元，增值额为 8,674.93 万元，增值率为 265.78%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 西安西电开关电气有限公司拟核实征收 涉及的西安西电开关电气有限公司 土地及地上建（构）筑物市场价值项目 资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2023）第 0643 号

---

西安西电开关电气有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，房屋建（构）筑物采用成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对西安西电开关电气有限公司核实征收经济行为涉及的西安西电开关电气有限公司土地及地上建（构）筑物在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

## 一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

### （一）委托人暨产权持有人

公司名称：西安西电开关电气有限公司

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定住所：西安市高新区唐兴路 7 号 A 座 601 室

经营场所：西安市高新区唐兴路 7 号 A 座 601 室

法定代表人：李红军

注册资本：133918 万人民币

成立时间：2001-03-12

统一社会信用代码：916101317262848586



经营范围：发电、输变电、配电用高压电气设备（高压断路器、气体绝缘金属封闭开关设备）的研制、开发、生产、销售和售后服务、以及上述产品的更新改造和技术咨询服务；承揽电力工程施工、成套输变电工程（国内直流工程除外）项目总承包；新能源项目的开发、建设、管理及技术服务；电能污染治理工程的技术服务；货物和技术的进出口经营（国家禁止和限制的进出口货物、技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）委托人与产权持有人的关系

委托人与产权持有人为同一单位。

## （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

西安西电开关电气有限公司拟核实征收经济行为涉及的西安西电开关电气有限公司土地及地上建（构）筑物市场价值，为此需对涉及的资产进行评估，为西安西电开关电气有限公司提供价值参考依据。

该经济行为已经《中国西电电气股份有限公司总经理办公会议纪要第三十五次会议》（中国西电办公室 2022 年 12 月 19 日）。

## 三、评估对象和评估范围

本次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。

### （一）评估对象

本资产评估报告评估对象为西安西电开关电气有限公司核实征收经济行为

涉及的西安西电开关电气有限公司土地及地上建（构）筑物。

## （二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的西安西电开关电气有限公司于评估基准日申报的土地及地上建（构）筑物。

截止评估基准日 2022 年 12 月 31 日，西安西电开关电气有限公司纳入评估范围的资产价值为 3,263.93 万元，评估范围内资产账面价值见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值
非流动资产	3,263.93
固定资产	1,530.24
无形资产	1,733.69
资产总计	<b>3,263.93</b>

## （三）企业申报表外资产的类型、数量

西安西电开关电气有限公司未申报表外资产。

## （四）引用其他机构报告

无。

## （五）其他需要说明的问题

无。

## 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

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

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）经济行为依据

1. 《中国西电电气股份有限公司总经理办公会议纪要第三十五次会议》（中国西电办公室 2022 年 12 月 19 日）；

### （二）法律法规依据

1. 《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）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

4. 《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）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（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通过修正）；

6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，1991 年）；
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年国资委、财政部 32 号令）；
8. 《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）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；
10. 《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 588 号修订）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 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. 《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、中华人民共和国财政部令第 97 号修订）；
14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过）；
15. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过）；
16. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号）；
18. 《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
19. 《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 2020 年第 39 号）；
20. 其他与资产评估有关的法律法规。

### （三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，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——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

#### （四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 房屋所有权证；
3. 其他有关产权证明。

#### （五）取价依据

1. 企业提供的资料
  - （1）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
2. 资产评估机构收集的资料
  - （1）评估专业人员现场勘查记录资料；
  - （2）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
  - （3）与本次评估相关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）房屋建（构）筑物

#### 1、评估方法使用条件

①市场法：市场法的理论依据是替代原理，指将估价对象与在评估时点近期

交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正，以估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。市场法适用于在同一供求范围内存在着较多的类似房地产的交易。

②收益法：收益法指预计评估对象未来各期的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到评估时点上的现值后累加，以估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于评估有收益或潜在收益的房地产。

③成本法：成本法指求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用于房地产市场不发达，成交案例较少且没有潜在收益的房地产评估。

④假设开发法：假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得的利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取评估对象价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估值。

## 2、评估方法的选择

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

## （二）土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，目前通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法。

评估方法适用性分析：

**市场比较法**主要适用于地产市场发达，有充足可比实例的地区；

**收益还原法**适用于有现实收益或潜在收益的土地估价；

**成本逼近法**一般适用于新开发土地和土地市场欠发育，少有交易的地区和类型的土地价格评估；

**基准地价系数修正法**可用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域，且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押的，所采用的基准地价应具有现势性。

**剩余法**适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。

根据评估人员现场调查及收集的相关土地交易资料，待估宗地所在区域类似用途的土地交易案例较少，且该区域内近 3 年土地交易不活跃，难以找到与评估对象相似的交易案例，因此不适宜采用市场比较法；待估宗地为已开发工业用地，不宜采用剩余法；因企业土地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，无法采用收益法。由于评估对象为工业用地，且所在区域有近年来的征地案例（或城镇拆迁安置补偿案例）可参考且易收集，因此可以采用成本逼近法评估，由于评估对象所在区域的区片价公布日期较近，因此可以采用基准地价修正法评估。

综上，本次评估我们选取基准地价系数修正法、成本逼近法对评估对象进行评估。

### 1. 基准地价系数修正法

其基本公式：

$$V = \left[ V_b \times K_y \times K_r \times K_q \times (1 + K_s) \times K_g \times \prod_{i=1}^n (1 + K_{ti}) \times \prod_{j=1}^m (1 + K_{wj}) + V_c \right] \times K_z$$

V——宗地价格；

$v_b$ ——某一用途土地在某一级别上的基准地价；

K——土地用途修正系数；

Kf——临商业繁华路段加价率；

Kr——容积率修正系数；

Kq——期日修正系数；

Ks——区域因素修正系数；

Kg——个别因素修正系数；

Kti——第 i 项特殊因素修正系数；

Kwj——第 j 项宗地外开发条件修正系数；

vc——宗地内开发程度修正值，计算地面价时  $vc = vcd$ ，即地面价对应的宗地内开发程度修正值；计算楼面价时  $vc = vcl$ ，即楼面价对应的宗地内开发程度修正值；

Kz——年期修正系数。

运用基准地价系数修正法按下列基本步骤进行：

A.收集有关基准地价资料；

B.确定待估宗地所处土地级别（均质区域）的基准地价；

C.分析待估宗地的影响因素；

D.编制待估宗地地价影响因素条件说明表；

E.依据宗地地价影响因素指标说明表和基准地价修正体系，确定待估宗地地价修正系数；

F.进行估价期日、容积率、土地使用年期等其他因素修正；

G.测算待估宗地价格。

## 2. 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

成本逼近法的基本公式为：

$$V = Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3 = VE + R3$$

式中：V——土地价格；

Ea——土地取得费；



Ed---土地开发费；

T---税费；

R1---利息；

R2---利润；

R3---土地增值；

VE---土地成本价格。

如土地使用权为有限年期的，还需进行土地使用年期修正，公式为：

$$V = (Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3) \times K1$$

式中：V、Ea、Ed、T、R1、R2、R3 同上；

K1---年期修正系数， $K1 = 1 - 1 / (1 + r)^m$

r---土地还原率；

m---土地使用年期；

待估宗地为已出让土地时，应进行剩余使用年期修正。

根据待估宗地的区域内的位置和宗地条件，考虑是否进行其他因素修正。

运用成本逼近法按下列基本步骤进行：

A.收集与估价有关的成本费用、利息、利润及土地增值等资料；

B.通过直接或间接方式求取待估土地的土地取得费、土地开发费及相关的税费、利息、利润；

C.确定土地增值；

D.对地价进行修正，确定待估土地的最终价格。

## 八、评估程序实施过程和情况

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

### （一）明确业务基本事项

与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济

行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

## （二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

## （三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

## （四）进行评估现场调查

1. 指导委托人、产权持有人等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

## （五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

## （六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 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，形成合理评估结论。

## （七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

### （一）基本假设

#### 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）一般假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设评估基准日后不发生影响产权持有人经营的不可抗拒、不可预见事件；
3. 假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

根据资产评估的要求，我们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，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，西安西电开关电气有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 3,263.93 万元，评估值 11,938.86 万元，增值额为 8,674.93 万元，增值率为 265.78%，具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产	1,530.24	2,424.51	894.27	58.44
无形资产	1,733.69	9,514.35	7,780.66	448.79
土地使用权	1,733.69	9,514.35	7,780.66	448.79
<b>资产总计</b>	<b>3,263.93</b>	<b>11,938.86</b>	<b>8,674.93</b>	<b>265.78</b>

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

## （二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 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。

1. 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。

2. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3. 本评估报告是在委托人及产权持有人所提供的资料基础上得出的，其真

实性、合法性、完整性由委托人及产权持有人负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

4. 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当产权持有人生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

5. 纳入评估范围的房屋建筑物共计 7 项，主要为油漆厂房、板材库、锅炉房、水压实验厂房等，总建筑面积 23,640.25 m<sup>2</sup>，结构为混合、钢混和钢结构等，建成年份为 2001 年至 2003 年之间。其中 1 项房屋建筑物未取得房产证，具体为水压试验厂房，明细表序号为 4，建筑面积 1,500.00 m<sup>2</sup>，结构为钢结构，建成年份为 2003 年。3 项房屋建筑物权属为西安西电高压开关有限责任公司，但实物资产分布在在西安西电开关电气有限公司厂区内，其中 2 项房屋建筑物未取得房产证，具体为澡堂和车库，明细表序号为 8-9，建筑面积 726.00 m<sup>2</sup>，结构为混合，建成年份为 2001 年。对于以上事项评估人员已与西安西电开关电气有限公司核实，西安西电开关电气有限公司确认上述房屋建筑物不存在产权纠纷。本次评估结论也未考虑此事项对房屋和土地价值的影响，提请评估报告使用者注意。

6. 本次评估中申报的两宗土地，其中西莲国用(2015 出)第 056 号因昆明路快速路工程需要，于 2020 年 5 月 9 日已征收该宗地 0.32 亩，本次剩余 51.67 亩，即 34,448.39m<sup>2</sup>，西莲国用(2010 出)第 513 号因昆明路快速路工程需要，于 2020 年 5 月 9 日已征收该宗地 7.85 亩，本次剩余 44.71 亩，即 29,808.16m<sup>2</sup>，提请评估报告使用者注意。

7. 本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

8. 本次评估结果为不含增值税额。

## 十二、 评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
2. 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。
3. 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。
4. 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。

## 十三、 评估报告日

本评估报告日为 2023 年 3 月 29 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名：\_\_\_\_\_



资产评估师签名：\_\_\_\_\_



沃克森（北京）国际资产评估有限公司



中国·北京

二〇二三年三月二十九日