

本报告依据中国资产评估准则编制

化学工业第三设计院有限公司拟资产出售
涉及的相关资产市场价值
资产评估报告

银信评报字（2023）第 B00393 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2023 年 10 月 27 日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托人、产权持有人和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.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	17
十二、资产评估报告使用限制说明.....	20
十三、资产评估报告日.....	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	22
附件.....	23



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，其他任何机构和個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。

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。



化学工业第三设计院有限公司拟资产出售 涉及的相关资产市场价值 资产评估报告

银信评报字（2023）第 B00393 号

摘 要

一、项目名称：化学工业第三设计院有限公司拟资产出售涉及的相关资产市场价值评估项目

二、委托人：化学工业第三设计院有限公司、东华工程科技股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

- 1、产权持有人股东；
- 2、工商行政管理机关；
- 3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、产权持有人：化学工业第三设计院有限公司

五、评估目的：资产出售

六、评估对象：化学工业第三设计院有限公司申报的相关资产截至评估基准日的市场价值。

七、评估范围：化学工业第三设计院有限公司申报的相关资产。

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2023年2月28日

十、评估方法：成本法、市场法

十一、评估结论：在评估基准日 2023 年 2 月 28 日，委估实物资产账面价值为 5,332.99 万元，在本报告所列假设和限定条件下，对单身楼及招待所、设计附楼、综合楼、门面房、住宅（桐城南路 303 号 20 幢 301 室）房产及其分摊土地使用权采用市场法评估，对变电所房产及设备类资产采用成本法评估，对变电所分摊土地使用权采用基准地价系数修正法评估，确定委估资产不含税评估值为 15,723.95 万元（大写



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

为人民币壹亿伍仟柒佰贰拾叁万玖仟伍佰元整），评估增值 10,390.96 万元，增值率 194.84%。

十二、特别事项

本项目涉及披露的特别事项，详见本评估报告正文第十一项“特别事项说明”。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对化学工业第三设计院有限公司拟资产出售之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2023 年 2 月 28 日至 2024 年 2 月 27 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

化学工业第三设计院有限公司拟资产出售 涉及的相关资产市场价值 资产评估报告

银信评报字（2023）第 B00393 号

正文

化学工业第三设计院有限公司、东华工程科技股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对化学工业第三设计院有限公司持有的拟出售的实物资产在 2023 年 2 月 28 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人一暨产权持有人

委托人一暨产权持有人名称：化学工业第三设计院有限公司（以下简称“化三院”）

注册号/ 统一社会信用代码	913400001491811027	名称	化学工业第三设计院有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	李立新
注册资本	2,512.00 万人民币	成立日期	1992 年 08 月 07 日
住所	安徽省合肥市包河区望江东路 70 号		
营业期限自	1992 年 08 月 07 日	营业期限至	无固定期限
经营范围	化工、石油化工、市政、环境治理、建筑工程设计（甲级）、监理（甲级）、总承包（甲级）、技术服务；承包化工、市政、环境治理国（境）外工程和境内国际招标工程；承担上述工程勘测、咨询、设计、监理；上述工程所需设备、材料进出口；外派上述工程劳务人员；在国（境）外举办各类企业；轻工、商业、电力、建材行业工程设计。		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

（二）委托人二

委托人二名称：东华工程科技股份有限公司（以下简称“东华工程”）



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

注册号/ 统一社会信用代码	91340000730032602U	名称	东华工程科技股份有限公司
类型	股份有限公司(上市)	法定代表人	李立新
注册资本	54519.144 万人民币	成立日期	2001 年 07 月 18 日
住所	安徽省合肥市长江西路 669 号高新技术产业开发区内		
营业期限自	2001 年 07 月 18 日	营业期限至	无固定期限
经营范围	化工工程、石油化工工程、建筑工程、市政工程设计、监理及工程总承包，技术开发，技术转让，产品研制、生产、销售；承包境外化工、市政及环境治理工程和境内国际招标工程，以及上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（以上经营范围中未取得专项审批的项目以及国家限定公司经营或禁止进口的商品和技术除外）；期刊、资料出版发行、期刊广告（凭许可证经营）。		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

（三）其他资产评估报告使用人：

- 1、产权持有人股东；
- 2、工商行政管理机关；
- 3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（四）委托人和产权持有人的关系：

委托人一化学工业第三设计院有限公司即为产权持有人；委托人二东华工程科技股份有限公司为本次协议转让资产的受让方。

二、评估目的

化学工业第三设计院有限公司拟出售实物资产，需对所涉及的化学工业第三设计院有限公司持有的部分实物资产市场价值进行评估，并提供价值参考依据。

上述经济行为已经化学工业第三设计院有限公司 2023 年 4 月 28 日《中国化学工程化三院公司会议纪要》（东华党纪要（2023）2 期）审议并批准同意。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是化学工业第三设计院有限公司申报的相关资产截至评估基准日的市场价值。



评估范围是化学工业第三设计院有限公司申报的相关资产，具体包括：

(1) 化学工业第三设计院有限公司位于合肥市望江东路与桐城路交叉口房产：望江东路与桐城路交叉口向北 100 米、建筑面积 4721.60 平方米、法定设计用途为办公的单身楼及招待所；望江东路与桐城路交叉口桐城路沿街、建筑面积 1172.30 平方米、法定设计用途为商业服务的门面房；位于公司院内北门、建筑面积 224.50 平米、法定设计用途为其他的变电所；位于公司院内建筑面积 2746.00 平米、法定设计用途为办公的设计附楼；位于公司院内建筑面积 11394.66 平米、法定设计用途为办公的综合楼；位于合肥市桐城南路 303 号桐江新村 20 幢 301 室、建筑面积 86.69 平米的住宅房产。本次纳入评估范围的上述房地产包含地上建筑物及分摊的土地使用权。

(2) 其他资产：位于综合楼内的中央空调系统、货梯及家具。具体情况如下表：

1、账面记录的房屋建筑物如下：

序号	权证编号	建筑物名称	证载用途	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积 m ² 或 m ³	账面价值（元）	
								原值	净值
1	房权证产字第 095402 号	变电所	其他	混合	1987/5/20	m ²	224.50	75,840.00	6,219.25
2	房地权合产字第 113409 号	单身楼及招待所	办公	混合	1987/5/20	m ²	4,721.60	5,855,788.00	538,732.15
3	房地权合产字第 113408 号	设计附楼	办公	钢混	1998/3/28	m ²	2,746.00	3,133,253.00	977,574.65
4	皖（2023）合肥市不动产权第 1027132 号	综合楼	办公辅助用房	钢混	2017/7/20	m ²	11,394.66	39,927,552.23	32,738,508.25
5	房地权合产字第 113407 号	门面房	商业服务	钢混	2003/4/30	m ²	1,172.30	1,784,220.00	592,360.30
6	房地权合产字第 8110101520 号	住宅（桐城南路 303 号 20 幢 301 室）	住宅	混合	2000/12/31	m ²	86.69	533,100.00	393,901.98
合计								51,309,753.23	35,247,296.58

2、账面记录的设备如下：

项目	数量	分布地点	现状、特点	账面原值（元）	账面价值（元）
设备类	3 项	办公区域	账实相符，正常使用	2,995,800.00	1,373,324.65

3、账面记录的土地使用权如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)	账面价值
合国用(2008)第 626 号	桐城路	2008/12/18	作价出资	办公	8,856.00	16,709,242.50
合计					8,856.00	16,709,242.50



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

经核实，纳入评估范围资产均处于正常使用或受控状态，无抵押、担保、或有其他涉诉事项；上述变电所、单身楼及招待所、设计附楼、综合楼、门面房等房产均占用在合国用(2008)第 626 号土地之上，房产权利人与土地使用权人均系化学工业第三设计院有限公司；上述桐城南路 303 号 20 幢 301 室住宅，已办理房地产权证“房地权合产字第 8110101520 号”，房地产权利人为化学工业第三设计院有限公司，不存在权证不完善情形。

上述列入评估范围的资产与《资产评估委托合同》中确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2023 年 2 月 28 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

化学工业第三设计院有限公司 2023 年 4 月 28 日《中国化学工程化三院公司会议纪要》（东华党纪要〔2023〕2 期）复印件。



(二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年05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07月02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）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；
- 4、《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)；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号）；
- 6、《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）；
- 7、《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）；
- 8、《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）；
- 9、《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）；
- 10、《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）；
- 11、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
- 12、《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）；
- 13、《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）；
- 14、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 15、《中华人民共和国公司法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；



16、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号，财政部、国家税务总局，2016年3月23日)；

17、财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；

18、《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，财政部、税务总局、海关总署，2019年3月20日)；

19、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号(2017年8月29日)；

2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号(2017年9月13日)；

3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号(2018年10月30日)；

4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号(2018年10月30日)；

5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号(2017年9月13日)；

6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号(2018年10月30日)；

7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号(2017年9月13日)；

8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号(2017年9月13日)；

9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号(2019年12月4日)

10、中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

11、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号(2017年9月13日)；



12、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；

13、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；

14、中国资产评估协会《资产评估准则术语》中评协〔2020〕31号（2020年11月25日）；

15、中国资产评估协会《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（2019年12月31日）。

（四）产权依据

- 1、国家企业信用信息公示系统；
- 2、委托人、产权持有人企业法人营业执照等；
- 3、国有土地使用权证；
- 4、房地产权证、房屋所有权证、不动产权证；
- 5、其他有关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
- 2、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 3、产权持有人提供的有关凭证、协议、合同、发票等财务、经营资料；
- 4、广联达指标网；
- 5、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 3、产权持有人提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
- 4、委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》；
- 5、委托人、产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 6、委托人及产权持有人承诺函；
- 7、产权持有人提供的其他有关资料。



七、评估方法

根据中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号中规定，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

1、房屋建筑物的评估

对于单身楼及招待所、门面房、综合楼等房屋建筑物类资产（含房屋、构筑物及其他辅助设施），因市场上存在大量同类用途房产的出售信息，故采用市场比较法进行评估；对于变电所这类辅助性用房，由于该类房产系自用为主，且该类房产不用于出租且市场上无同类房产租金信息，不宜采用市场法和收益法，故对于此类房屋建筑物本次采用重置成本法进行评估。

（1）成本法

成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出房屋建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出房屋建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×综合成新率

（2）市场法

市场法选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售或挂牌的房地产作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素和个别因素等方面将委估房地产与可比参照物之间的差异进行比较，通过对可比参照物进行综合分析、调整交易价格，确定委估房地产含税评估值。

计算公式如下：

评估值=建筑面积×委估房地产单价

委估房地产单价=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况

×委估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值

×委估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

×委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

2、固定资产-设备类的评估



根据本次评估目的，按照持续使用原则，评估人员以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

根据本次评估设备的特点，确定重置全价的公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装费-可抵扣的增值税

①设备购置费的确定

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价，或参考同类设备的购置价确定；对未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

②设备运杂费的确定

设备运杂费依据设备生产厂家与设备安装地的距离、以及设备运输方式进行计算。对小型、无须安装的设备，不考虑运杂费。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④增值税抵扣

根据“财税〔2008〕170号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

（2）成新率的确定

对于设备类资产，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率。计算公式如下：

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

3、无形资产-土地使用权的评估

评估人员通过实地勘查，认真分析调查收集到的资料，在确定评估原则的基础上，根据《城镇土地评估规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的确定评估方法。



根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中第6.5.1.3条相关规定：“基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价且具有完备的基准地价修正体系的区域。”合肥市政府已在《合肥市城区土地定级与基准地价更新成果》中公布相关区域基准地价，故可以采用基准地价系数修正法。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中第6.1.13条相关规定：“市场比较法主要用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。”虽然合肥市土地市场交易较活跃，但近期同类型商服办公用地交易案例较少，故不宜选用市场比较法进行评估。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中第6.4.10条相关规定：“成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。”由于委估宗地为已进行开发的商服用地，且土地市场发育良好，故此处不使用成本逼近法进行评估。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中第6.2.10条相关规定：“收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价。”待估宗地为商服用地，但是待估宗地周边土地租赁市场并不活跃，租金水平不易调查得到，因此不宜此采用收益还原法进行估价。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）中第6.4.1.8条相关规定：“剩余法适用于现有不动产中地价的单独评估和具有投资开发或再开发潜力的土地估价。”由于待估宗地为已进行开发的商服用地，亦不属于投资待建的工矿仓储用地范畴，故不宜选用剩余法进行评估。

综上所述，本次最终选用基准地价系数修正法对委估宗地进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原理，就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

基准地价系数修正法计算公式如下：

$$P = P_{1b}(1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P——宗地价格；



P_{1b} ——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产、设备等资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。



（六）评定估算及内部复核

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设：本次评估假设委估房地产在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的设定用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有人所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定。



2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、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视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日 2023 年 2 月 28 日，委估实物资产账面价值为 5,332.99 万元，在本报告所列假设和限定条件下，对单身楼及招待所、设计附楼、综合楼、门面房、住宅（桐城南路 303 号 20 幢 301 室）房产采用市场法，对变电所房产及设备类资产采用成本法，对变电所分摊土地使用权采用基准地价系数修正法评估，确定委估资产不含税评估值为 15,723.95 万元（大写为人民币壹亿伍仟柒佰贰拾叁万玖仟伍佰元整），评估增值 10,390.96 万元，增值率 194.84%。

资产评估结果汇总表

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（%）
1 固定资产	3,662.06	15,675.90	12,013.84	328.06
其中：固定资产-房屋构筑物类	3,524.73	15,535.69	12,010.96	340.76
固定资产-设备类	137.33	140.21	2.88	2.09
2 无形资产-土地使用权	1,670.92	48.05	-1622.88	-97.12



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
3 资产总计	5,332.99	15,723.95	10,390.96	194.84

评估结论的详细情况见评估明细表。

（二）评估结果增减变动原因分析

本次评估增值 10,390.96 万元，增值率 194.84%，主要增值为固定资产-房屋构筑物类增值。

固定资产-房屋构筑物类评估值较账面价值增值 11,998.31 万元，主要原因一是部分房屋构筑物市场价格有所上涨，二是部分房屋构筑物类经济寿命长于会计折旧年限，导致评估增值。

（三）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任：

无

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

无

（三）评估程序受到限制的情形：

无

（四）评估资料不完整的情形：

无



(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

无

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项：

截至评估基准日，化学工业第三设计院有限公司纳入评估范围内的部分房屋建筑物已经对外出租，具体对外出租的房屋建筑物明细如下：

序号	建筑物名称	租赁起始日	到期日	租金情况	证载面积 m ²	出租面积 m ²	备注
1	单身楼及招待所	2019/10/1	2024/9/30	前三年 110 万元/年，第四至第五年 120 万元/年	4,721.60	2,543.76	
2	门面房	2022/4/1	2023/3/31	5.25 万元/年	1,172.30	43.75	
3	门面房	2022/5/1	2023/4/30	84.00 万元/年		700.00	
4	门面房	2020/10/1	2023/9/30	第一年 38.376 万元/年； 第二年 42.12 万元/年； 第三年 45.864 万元/年		390.00	
合计					5,893.90	3,677.51	

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

无

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

无

(九) 其他有关事项：

1、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行清查核实；资产评估专业人员已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。

2、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确认；本报告以产权持有人提供的情况、资料以及财务数据真实、合法、完整为前提，本评估公司不对企业提供的上述资料的真实性负责。

3、企业存在的可能影响评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有人）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的



保证。

5、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。

6、评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提；

7、本评估结果对与资产的评估增值可能存在的增值税、城市维护建设税及附加、土地增值税、企业所得税、印花税等相关联的税赋未作考虑。

8、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

9、截至评估基准日，化学工业第三设计院有限公司纳入评估范围内的部分房屋建筑物证载用途与实际用途不一致，本次评估根据企业提供的房产权属资料，基于房屋实际使用用途进行评估，提请报告使用者注意。本次证载用途与实际用途不一致房屋建筑物明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	证载用途	实际用途	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积 m ² 或 m ³
1	房权证产字第 095402 号	变电所	其他	办公辅助用房	混合	1987/5/20	m ²	224.50
2	房地权合产字第 113409 号	单身楼及招待所	办公	宿舍	混合	1987/5/20	m ²	4,721.60
	合计							4,946.10

10、截至评估基准日，本次纳入评估范围的 6 处房地产包含地上建筑物及分摊的土地使用权，其中变电所、单身楼及招待所、设计附楼、综合楼、门面房等 5 处房地产均占用在合国用(2008)第 626 号土地之上，房产权利人与土地使用权人均系化学工业第三设计院有限公司；桐城南路 303 号 20 幢 301 室 1 处住宅房地产已办理房地产权证，权证编号为“房地权合产字第 8110101520 号”，房地产权利人为化学工业第三设计院有限公司，本次评估基于房地产的实际使用用途，对上述房产及分摊的土地使用权一同进行了评估，提请报告使用者注意。



本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准或备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对化学工业第三设计院有限公司拟资产出售之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2023 年 2 月 28 日至 2024 年 2 月 27 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 10 月 27 日。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116



电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



银信资产评估有限公司

资产评估师：李银松 


资产评估师：陈丹霞 


2023年10月27日



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附件

- 1、经济行为文件复印件；
- 2、委托人和产权持有人营业执照复印件；
- 3、委托人和产权持有人承诺函；
- 4、资产评估师承诺函；
- 5、资产评估机构营业执照复印件；
- 6、资产评估机构资格证书复印件；
- 7、评估人员资质证书复印件；
- 8、资产评估委托合同复印件；
- 9、评估结果明细表。