

南京普天通信股份有限公司
拟处置北京市西城区槐柏树街11号楼两套房产项目

资产评估报告书

中资评报[2016]269号

中资资产评估有限公司
二〇一六年八月十八日



目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	4
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	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	7
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	13
十二、评估报告使用限制说明	14
十三、评估报告日	14

资产评估报告书附件..... 16

一、有关经济行为文件

二、被评估资产清单

三、委托方和产权持有单位营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托方和相关当事方的承诺函

六、签字注册资产评估师的承诺函

七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

九、评估业务约定书

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

南京普天通信股份有限公司

拟处置北京市西城区槐柏树街11号楼两套房产项目

资产评估报告书摘要

中资评报[2016]269号

中资资产评估有限公司接受南京普天通信股份有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，就南京普天通信股份有限公司拟处置北京市西城区槐柏树街 11 号楼两套房产项目进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证；对南京普天通信股份有限公司所提供的法律性文件、产权权属证明等相关资料进行了必要的验证核实，对委估资产在评估基准日 2016 年 7 月 31 日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估结果报告如下：

一、评估目的：

根据中国普天信息产业股份有限公司《关于南京普天处置在京房产的复函》(中普股企[2016]225 号)，南京普天通信股份有限公司拟处置北京市西城区槐柏树街 11 号楼两套房产；为此，需对该房产价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：南京普天通信股份有限公司拥有的位于北京市西城区槐柏树街 11 号楼两套房产，建筑面积 282.91 平方米。

三、评估范围：南京普天通信股份有限公司拥有的位于北京市西城区槐柏树街 11 号楼两套房产，建筑面积 282.91 平方米。具体情况见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)
1	京房权证宣股字第 42455 号	槐柏树街 11 号楼②-201	141.31
2	京房权证宣股字第 42457 号	槐柏树街 11 号楼②-202	141.60
合计			282.91

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 7 月 31 日

六、评估方法：比较法。

七、评估结论：截止评估基准日2016年7月31日，南京普天通信股份有限公司拟处置北京市西城区槐柏树街11号楼两套房产账面价值为129.74万元，评估值为2,272.62万元，增值额为2,142.88万元，增值率1,651.68%。

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%
固定资产	129.74	2,272.62	2,142.88	1,651.68
其中：建筑物	129.74	2,272.62	2,142.88	1,651.68
资产总计	129.74	2,272.62	2,142.88	1,651.68

八、报告提出日期：2016 年 8 月 18 日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估结果使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关备案使用。本报告书必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

重要提示

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

南京普天通信股份有限公司
拟处置北京市西城区槐柏树街11号楼两套房产项目
资产评估报告书正文

中资评报[2016]269号

南京普天通信股份有限公司：

中资资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用比较法评估方法，按照必要的评估程序，对南京普天通信股份有限公司拟处置北京市西城区槐柏树街 11 号楼两套房产在 2016 年 7 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、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他报告使用者概况

本次评估是以房产处置为目的的资产评估，委托方和产权持有单位均为南京普天通信股份有限公司，委托方以外的其他报告使用者为与本次房产处置涉及的经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

委托方和产权持有单位概况

1. 注册情况

统一社会信用代码：91320000134878054G(1/10)

证照编号：320000000201606220158

名称：南京普天通信股份有限公司

类型：股份有限公司(中外合资、上市)

住所：南京市江宁经济技术开发区秦淮路 58 号

法定代表人：李林臻

注册资本：21500 万元人民币

成立日期：1997 年 05 月 18 日

营业期限：1997 年 05 月 18 日至*****

登记机关：江苏省工商行政管理局

换证日期：2015 年 06 月 22 日

经营范围：数据通信、有线通信、无线通信产品，分线、配线通信产品，多媒体计算机及数字电视、汽车电子产品、高低压电气成套开关设备和软件的研发、制造、销售。视频会议系统的研发、销售，代理销售通信类改装车(不含批发)，并提供相应的售后服务。通信信息网络工程和计算机信息系统工程设计，系统集成及相关咨询服务。建筑智能化系统工程的设计、施工、安装及服务。(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)

2. 简要历史

南京普天通信股份有限公司 创建于 1958 年，原名邮电部南京通信设备厂，隶属大型央企—中国普天管理。1997 年 5 月企业整体改制为 B 股上市公司(深交所 200468)，其中中国普天控股 53.49%、流通股 46.51%。公司注册资本 2.15 亿元，目前总资产超过 20 亿，各类就业人员约 2500 人(离退休除外)，年经营规模超过 20 亿，贡献利税超过 1 亿元。

南京普天通信股份有限公司是中国普天下属国家大型信息通信骨干企业，B 股上市公司。公司长期从事通信信息产品的研发制造、系统集成、技术服务，以及相关商品贸易等，业已形成光通信连接、多媒体应用、综合接入、智能电器、物联网应用、基础加工等六大产业。

二、评估目的

根据中国普天信息产业股份有限公司《关于南京普天处置在京房产的复函》(中普股企[2016]225 号)，南京普天通信股份有限公司拟处置北京市西城区槐柏树街 11 号楼两套房产；为此，需对该房产价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象评估范围为南京普天通信股份有限公司拥有的位于北京市西城区槐柏树街11号楼两套房产。包括：槐柏树街11号楼②-201，《房屋所有权证》京房权证宣股字第42455号，建筑面积141.31平方米、槐柏树街11号楼②-202，《房屋所有权证》京房权证宣股字第42457号，建筑面积141.60平方米。

委托评估的资产权属状况：

评估范围的槐柏树街11号楼②-201,《房屋所有权证》京房权证宣股字第42455号,房屋所有权人为南京普天通信股份有限公司,房屋坐落于宣武区槐柏树街11号楼,丘(地)号: I -1-1-11(3)-14,产别:股份制产,房屋状况:房号②-201,结构:框剪结构,房屋总层数:14(-2),所在层数:2层,建成年份:2004年,建筑面积141.31平方米,设计用途:住宅。

槐柏树街11号楼②-202,《房屋所有权证》京房权证宣股字第42457号,房屋所有权人为南京普天通信股份有限公司,房屋坐落于宣武区槐柏树街11号楼,丘(地)号: I -1-1-11(3)-14,产别:股份制产,房屋状况:房号②-201,结构:框剪结构,房屋总层数:14(-2),所在层数:2层,建成年份:2004年,建筑面积141.60平方米,设计用途:住宅。

本次进行评估的范围和对象具体为下表所示:

权证编号	建筑物名称	用途	权利人	建筑面积 (m ²)	结构	建成年月	账面价值 (万元)
京房权证宣股字第 42455 号	槐柏树街 11 号楼②-201	住宅	南京普天通信股份有限公司	141.31	框剪	2004/07	64.87
京房权证宣股字第 42457 号	槐柏树街 11 号楼②-202	住宅	南京普天通信股份有限公司	141.60	框剪	2004/07	64.87
合计				282.91			129.74

以产权持有单位提供的房屋所有权证,并经评估机构核实后的资产评估申报表作为本次资产评估依据。

待估房产实际用途为北京办事处住办公居住用房,至评估基准日,房屋物理状况良好,建筑物基础稳定。上述房产不存在抵押等他项权利情况。

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、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点,本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为: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

根据项目实施方案及工作计划,确定本项目评估基准日是 2016 年 7 月 31 日。

评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况,无特别影响因素;

本次评估的取价标准均为基准日的有效价格或执行的标准。

六、评估依据

本次评估的主要依据有:

(一) 行为依据

1. 《关于南京普天处置在京房产的复函》(中国普天信息产业股份有限公司中普股企[2016]225 号);

2. 本次资产评估工作的业务约定书。

(二) 法规依据

1. 《中华人民共和国城市房产管理法》(2007 年 8 月 30 日修订);

2. 《中华人民共和国物权法》;

3. 国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令《国有资产评估管理办法》;

4. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》;

5. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;

6. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

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

8. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;

9. 中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》;

10. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

11. 财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规;

12. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

1. 财政部财企[2004]20 号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》;
2. 中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告》等 7 项资产评估准则的通知》(2007 年 11 月 28 日);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
4. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》中评协[2011]230 号。
5. 《房产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(四) 产权依据

1. 委托方与产权持有单位营业执照;
2. 房屋所有权证;
3. 产权持有单位提供的资产清查评估申报明细表;
4. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
2. 北京市评估基准日近期的房屋市场交易信息和询价记录;
3. 评估人员现场勘察房屋记录及评估机构掌握的其它资料。

(六) 其他依据

1. 产权持有单位提供的资产评估申报表;
2. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

本次评估以公开市场为前提,委估房屋为居住用商品房,采用比较法评估。
即:

比较法

将待估对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似物业进行比较,对这些类似物业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，称为比较法。

1. 选取可比实例

首先把待估对象按性质及结构进行分类，然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的相似的房产交易实例，包括交易房屋的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易情况、交易价格等，从中筛选出三个参照物作为可比实例。对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵(统一付款方式、统一采用单价、统一币种和货币单位、统一面积内涵和面积单位)。

2. 进行交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

3. 进行交易时间修正

若可比实例的交易时间与待估对象不一致，会对房价造成影响，所以应将其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。主要采用类似房产的价格变动率或指数进行调整。

4. 进行区位状况调整

将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。区位状况主要包括繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度等影响房产价格的因素。

5. 进行实物状况调整

将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。以待估房屋的实物状况为基准进行调整，如使用年限、临街宽度、深度、建筑面积、楼层、朝向、建筑结构、装修标准等、新旧程度等。

6. 确定待估房产的价格

三个可比实例经过上述各种修正后，得出三个价格，最后计算出一个综合结果(一般取其平均值)，作为比准价格，即为待估对象的评估单价或价格。

待估对象的修正价格公式如下：

待估房产市场价格=可比实例交易价格×(正常交易情况指数/可比实例交易情

况指数) $\times$ (基准日价格指数/可比实例交易日价格指数) $\times$ (待估对象区位状况条件指数/可比实例区位状况条件指数) $\times$ (待估对象实物状况条件指数/可比实例实物状况条件指数)

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于 2016 年 8 月 15 日至 8 月 18 日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

1. 了解被评估单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；
2. 明确评估目的、评估对象及范围；
3. 选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；
4. 指导被评估单位搜集、准备有关评估资料。

(二) 现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

1. 听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；
2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
3. 根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；
4. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
5. 对企业实物资产进行评估确认，测算其评估价值。

(三) 评估汇总阶段

根据初步评估结果进行汇总，形成资产的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、

修改和完善。

分析评估结果的合理性，并以该结果作为本报告的最终评估结果。

(四) 提交报告阶段

1. 编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
2. 评估机构内部复核检验评估结果；
3. 提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用；

(二) 一般性假设

1. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3. 经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照等)；

4. 除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5. 假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6. 假定企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了

有效的管理；

7. 我们对价值的估算是根据 2016 年 7 月 31 日本地货币购买力做出的；

8. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

9. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

10. 我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

11. 本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

12. 本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

13. 本报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，南京普天通信股份有限公司拟处置北京市西城区槐柏树街11号楼两套房产于评估基准日2016年7月31日的评估结果如下：

评估前的房产账面价值为129.74万元，评估值为2,272.62万元，增值额为2,142.88万元，增值率1,651.68%。

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%
固定资产	129.74	2,272.62	2,142.88	1,651.68
其中：建筑物	129.74	2,272.62	2,142.88	1,651.68
资产总计	129.74	2,272.62	2,142.88	1,651.68

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

1. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3. 委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4. 本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵债、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产抵债，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告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。

5. 本报告对被评资产评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不评估对象的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。

7. 在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用资产基础法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。

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；
2. 评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
4. 本评估报告在评估机构签字盖章后有效；
5. 本评估报告需提交国有资产管理部门进行备案，在取得备案批示后方可正式使用；
6. 注册资产评估师的责任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；
7. 本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；
8. 本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为 2016 年 8 月 18 日。

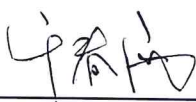
谨此报告！

(此页无正文)

评估机构法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



中资资产评估有限公司

二〇一六年八月十八日于中国·北京



南京普天通信股份有限公司
拟处置北京市西城区槐柏树街11号楼两套房产项目
资 产 评 估 说 明

中资评报[2016]269号

中资资产评估有限公司

二〇一六年八月十八日



目 录

说明一	关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
说明二	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
说明三	评估对象与评估范围说明	4
一、	评估对象与评估范围内容	5
二、	实物资产的分布情况及特点	6
说明四	资产核实情况总体说明	7
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	8
二、	影响资产核实的事项及处理方法	8
三、	资产清查核实的方法	8
四、	核实结论	9
说明五	评估技术说明	10
第一部分	房屋建筑物类评估技术说明	11
说明六	评估结论及其分析	22
企业关于进行资产评估有关事项的说明		1

说明一 关于《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 and 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它任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。

中资资产评估有限公司

二〇一六年八月十八日



说明二 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》见附件。

说明三 评估对象与评估范围说明

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

本次委托评估对象为截止评估基准日南京普天通信股份有限公司拥有的位于北京市西城区槐柏树街11号楼两套房产。包括：槐柏树街11号楼②-201，《房屋所有权证》京房权证宣股字第42455号，建筑面积141.31平方米、槐柏树街11号楼②-202，《房屋所有权证》京房权证宣股字第42457号，建筑面积141.60平方米。

委托评估的资产权属状况：

评估范围的槐柏树街11号楼②-201，《房屋所有权证》京房权证宣股字第42455号，房屋所有权人为南京普天通信股份有限公司，房屋坐落于宣武区槐柏树街11号楼，丘(地)号：I-1-1-11(3)-14，产别：股份制产，房屋状况：房号②-201，结构：框剪结构，房屋总层数：14(-2)，所在层数：2层，建成年份：2004年，建筑面积141.31平方米，设计用途：住宅。

槐柏树街11号楼②-202，《房屋所有权证》京房权证宣股字第42457号，房屋所有权人为南京普天通信股份有限公司，房屋坐落于宣武区槐柏树街11号楼，丘(地)号：I-1-1-11(3)-14，产别：股份制产，房屋状况：房号②-201，结构：框剪结构，房屋总层数：14(-2)，所在层数：2层，建成年份：2004年，建筑面积141.60平方米，设计用途：住宅。

本次进行评估的范围和对象具体为下表所示：

权证编号	建筑物名称	用途	权利人	建筑面积 (m ²)	结构	建成年月	账面价值 (万元)
京房权证宣股字第42455号	槐柏树街11号楼②-201	住宅	南京普天通信股份有限公司	141.31	框剪	2004/07	64.87
京房权证宣股字第42457号	槐柏树街11号楼②-202	住宅	南京普天通信股份有限公司	141.60	框剪	2004/07	64.87
合计				282.91			129.74

以产权持有单位提供的房屋所有权证，并经评估机构核实后的资产评估申

报表作为本次资产评估依据。

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、实物资产的分布情况及特点

(一) 资产分布情况

本次资产评估范围为南京普天通信股份有限公司拥有的位于北京市西城区槐柏树街11号楼两套房产，建筑面积282.91平方米。

以产权持有单位提供的房产权证，并经评估机构核实后的资产评估申报表作为本次资产评估价值依据。

待估房产实际用途为北京办事处住办公居住用房，至评估基准日，房屋物理状况良好，建筑物基础稳定。上述房产不存在抵押等他项权利情况。

(二) 账面价值构成

该公司房屋建筑物账面价值为房屋建筑物原始购建价值，未经过调账。

说明四 资产核实情况总体说明

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

根据国家关于资产评估的有关法规规定，于2016年8月15日我们按如下程序对评估范围内的资产进行了清查核实：

1. 评估人员指导企业进行资产清理自查和准备相关评估资料

1.1 首先由我公司评估人员辅导企业财务和资产管理人员如何填写资产评估申报明细表及准备资产评估资料；

1.2 然后由企业财务和资产管理人员对评估范围的资产按资产评估申报明细表的内容进行全面清查核实和准确填报，同时按评估资料清单要求准备相关的产权证明、历史成本支出明细、资产质量状况，其他财务和经济技术指标等相关评估资料。

2. 评估人员现场清查核实资产与验证相关评估资料

2.1 听取企业相关人员介绍待评估资产的历史和现状；

2.2 对企业提供的资产负债表和填报的资产评估申报明细表，进行账账核对；

2.3 按资产评估申报明细表对资产进行现场清查核实，并验证相关评估资料。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无

三、资产清查核实的方法

核查房产证等权属证明文件；与企业有关人员座谈，了解固定资产概况；对固定资产进行现场勘察；对待评房屋逐一落实其面积、层高、结构等，同时查看建筑物装修、设施，配套使用状况，对房屋的实际使用状态进行进一步了解。

四、核实结论

经过资产清查核实程序，评估人员认为，委估的资产权属清晰。清查核实过程中未受干扰，资产占有方申报的资料基本满足“账表相符、账实相符”的评估要求。

说明五 评估技术说明

5.1 房屋建筑物类评估技术说明

第一部分 房屋建筑物类评估技术说明

一、评估范围

本次列入评估范围为南京普天通信股份有限公司拥有的位于北京市西城区槐柏树街11号楼两套房产。包括：槐柏树街11号楼②-201，《房屋所有权证》京房权证宣股字第42455号，建筑面积141.31平方米、槐柏树街11号楼②-202，《房屋所有权证》京房权证宣股字第42457号，建筑面积141.60平方米。具体情况见下表：

权证编号	建筑物名称	用途	权利人	建筑面积 (m ²)	结构	建成年月	账面价值 (万元)
京房权证宣股字第42455号	槐柏树街11号楼②-201	住宅	南京普天通信股份有限公司	141.31	框剪	2004/07	64.87
京房权证宣股字第42457号	槐柏树街11号楼②-202	住宅	南京普天通信股份有限公司	141.60	框剪	2004/07	64.87
合计				282.91			129.74

二、委估资产概况

(一) 资产分布情况

委估房产位于北京市西城区槐柏树街11号楼两套房产。包括：槐柏树街11号楼②-201、槐柏树街11号楼②-202。

(二) 账面价值构成

该公司房屋建筑物账面价值为房屋建筑物原始购建价值，未经过调账。

(三) 房屋建筑物使用功能概况

本次资产评估对象评估范围为南京普天通信股份有限公司拥有的位于北京市西城区槐柏树街11号楼两套房产。包括：槐柏树街11号楼②-201，建筑面积141.31平方米、槐柏树街11号楼②-202，建筑面积141.60平方米。

评估范围的槐柏树街11号楼②-201，《房屋所有权证》京房权证宣股字第42455号，房屋所有权人为南京普天通信股份有限公司，房屋坐落于宣武区槐柏树街11号楼，丘(地)号：I-1-1-11(3)-14，产别：股份制产，房屋状况：房号②

-201, 结构: 框剪结构, 房屋总层数: 14(-2), 所在层数: 2 层, 建成年份: 2004 年, 建筑面积 141.31 平方米, 设计用途: 住宅。

槐柏树街 11 号楼②-202, 《房屋所有权证》京房权证宣股字第 42457 号, 房屋所有权人为南京普天通信股份有限公司, 房屋坐落于宣武区槐柏树街 11 号楼, 丘(地)号: I -1-1-11(3)-14, 产别: 股份制产, 房屋状况: 房号②-201, 结构: 框剪结构, 房屋总层数: 14(-2), 所在层数: 2 层, 建成年份: 2004 年, 建筑面积 141.60 平方米, 设计用途: 住宅。

本次进行评估的范围和对象具体为下表所示:

权证编号	建筑物名称	用途	权利人	建筑面积 (m ²)	结构	建成年月	账面价值 (万元)
京房权证宣股字第 42455 号	槐柏树街 11 号楼②-201	住宅	南京普天通信股份有限公司	141.31	框剪	2004/07	64.87
京房权证宣股字第 42457 号	槐柏树街 11 号楼②-202	住宅	南京普天通信股份有限公司	141.60	框剪	2004/07	64.87
合计				282.91			129.74

以产权持有单位提供的房屋所有权证, 并经评估机构核实后的资产评估申报表作为本次资产评估依据。

待估房产实际用途为北京办事处住办公居住用房, 至评估基准日, 房屋物理状况良好, 建筑物基础稳定。上述房产不存在抵押等他项权利情况。

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) 房屋建筑物结构类型

框架结构

槐柏树街 11 号楼为全现浇钢筋混凝土框架剪力墙结构 14 至 18 层。采用钢筋混凝土剪力墙、钢筋混凝土独立柱基础、钢筋混凝土筏式基础, 钢筋混凝土矩形梁、有梁板、矩形柱, 形成整个房屋的框架骨架, 维护及内墙均为现浇钢筋混凝土墙。外墙面 1-2 层为贴花岗岩, 3-14 层贴瓷, 内墙装饰采用混合砂浆抹面, 刷环保型立邦漆。②-202 客厅地面现浇钢筋混凝土楼板, 贴瓷砖; 居室地面铺强化木地板。天棚为混合砂浆抹面, 刷环保型立邦漆。厨房、卫生间地面贴瓷砖, 墙面贴瓷砖到顶。分户门为高级三防门, 室内红榉木门, 中空玻璃塑钢窗。

给排水为钢管给水，UPVC 排水管排水。照明线路暗配钢管，铜芯塑线。吸顶灯及节能筒灯照明，消防系统设灭火栓。供电：双路供电，市政变频调速供水、市政集中供暖，网络、通讯、消防、天然气等设施设备齐全。

二、评估过程

(一) 清查核实阶段

1. 评估人员根据资产占有方提供的资产评估申报明细表，会同资产占有方有关人员，对实物资产逐项进行核实，核实各类建筑的名称、面积、结构型式和竣工时间等，完善评估明细表。

2. 核实企业的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料，房屋购建合同资料等，核对房屋名称、坐落地点、结构类型、建筑面积、使用年限等。

(二) 现场勘察阶段

首先，是收集素材及准备阶段。评估人员进驻现场后，根据委托方提供的资产申报明细表进行核查，收集、准备有关评估资料等。

其次，是评估和实地勘察阶段。对评估对象，评估人员进行了尽可能详尽的现场考察，对房屋建筑物的外型、结构形式、层次、高度、跨度、构件材质、内外装修、施工质量、水、电等配套设施情况进行了详细的询问和记录。

第三，市场调研，选取对比案例。

(三) 评定估算阶段

根据评估依据、评估资料，评估人员进行测算、确定委估资产在评估基准日的公允价值，得出评估结果后撰写评估技术说明。

三、评估方法

本次评估以公开市场为前提，委估房产为居住用商品房，采用比较法评估。即：

比较法

将待估对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似物业进行比较，对这些类似物业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，称为比较法。

1. 选取可比实例

首先把待估对象按性质及结构进行分类，然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的相似的房产交易实例，包括交易房屋的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易情况、交易价格等，从中筛选出三个参照物作为可比实例。对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵(统一付款方式、统一采用单价、统一币种和货币单位、统一面积内涵和面积单位)。

2. 进行交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

3. 进行交易时间修正

若可比实例的交易时间与待估对象不一致，会对房价造成影响，所以应将其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。主要采用类似房产的价格变动率或指数进行调整。

4. 进行区位状况调整

将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。区位状况主要包括繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度等影响房产价格的因素。

5. 进行实物状况调整

将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。以待估房屋的实物状况为基准进行调整，如使用年限、临街宽度、深度、建筑面积、楼层、朝向、建筑结构、装修标准等、新旧程度等。

6. 确定待估房产的价格

三个可比实例经过上述各种修正后，得出三个价格，最后计算出一个综合结果(一般取其平均值)，作为比准价格，即为待估对象的评估单价或价格。

待估对象的修正价格公式如下：

待估房产市场价格=可比实例交易价格×(正常交易情况指数/可比实例交易情

况指数) $\times$ (基准日价格指数/可比实例交易日价格指数) $\times$ (待估对象区位状况条件指数/可比实例区位状况条件指数) $\times$ (待估对象实物状况条件指数/可比实例实物状况条件指数)

四、评估案例

案例：槐柏树街 11 号楼②-202

明细表序号：(房屋建筑物清查评估明细表序号：4-6-1-2)

房产证编号：京房权证宣股字第 42457 号

证载权利人名称：南京普天通信股份有限公司

坐落位置：西城区槐柏树街 11 号楼②-202

结构型式：框剪结构

建筑面积：141.60 平方米

建成年月：2004 年 7 月

账面原值：1,073,554.98 元

账面净值：648,694.34 元

(一) 房产概况

1. 区位状况

北京是中华人民共和国首都、中央直辖市、中国国家中心城市，中国政治、文化、教育和国际交流中心，同时是中国经济金融的决策中心和管理中心。

北京中心位于北纬 39 度 54 分 20 秒，东经 116 度 25 分 29 秒。位于华北平原西北边缘。毗邻渤海湾，上靠辽东半岛，下临山东半岛。北京与天津相邻，并与天津一起被河北省环绕。

西城区位于北京市中心城区西部。东以鼓楼外大街、人定湖北巷、旧鼓楼大街、地安门外大街、地安门内大街、景山东街、南长街、北长街、天安门广场西侧为界与东城区相连；北以南长河、西直门北大街、德胜门西大街、新街口外大街、北三环中路、裕民路为界与海淀区、朝阳区毗邻；西以里河路、莲花池东路、马连道北路为界，与海淀区、丰台区接壤；南以永定门西滨河路、右安门东城根、右安门西城根为界，与丰台区相连。辖区设 15 个街道、255 个

社区。总面积 50.70 平方千米。2010 年 7 月 1 日，宣武区并入西城区，成立新西城区。

委估房产槐柏树街位于西城区槐柏树街 11 号楼②-202，建筑面积 141.60 平方米。

交通位置：二、三环之间。附近公交：10 路、19 路、38 路、46 路、56 路、88 路等；轨道交通：复兴门站(2 号线、1 号线)、宣武门站(4 号线、2 号线)等；周边项目配套：中小学：北京小学、北京十四中等；医院：宣武医院、广安门中医院；购物：国华商场、百盛商场等；医院：宣武医院、广安门中医院等；银行：工行、建行等；餐饮：西北穆斯林、聚宝源(牛街西里店)、东来顺(牛街店)等；环境：宣武艺园、滨河公园、西便门小公园、翠芳园、静雅园等。

2. 权利状况

评估范围的《房屋所有权证》京房权证宣股字第 42457 号，房屋所有权人为南京普天通信股份有限公司，房屋坐落于北京市西城区槐柏树街 11 号楼②-202，登记时间 2005 年 9 月 30 日，设计用途为住宅。房屋状况：框剪结构，总层数 14 层，地下 2 层，建筑面积 141.60 平方米。

3. 实物状况

槐柏树街11号楼为全现浇钢筋混凝土框架剪力墙结构14至18层。采用钢筋混凝土剪力墙、钢筋混凝土独立柱基础、钢筋混凝土筏式基础，钢筋混凝土矩形梁、有梁板、矩形柱，形成整个房屋的框架骨架，维护及内墙均为现浇钢筋混凝土墙。外墙面1-2层为贴花岗岩，3-14层贴瓷，内墙装饰采用混合砂浆抹面，刷环保型立邦漆。②-202客厅地面现浇钢筋混凝土楼板，贴瓷砖；居室地面铺强化木地板。天棚为混合砂浆抹面，刷环保型立邦漆。厨房、卫生间地面贴瓷砖，墙面贴瓷砖到顶。分户门为高级三防门，室内红榉木门，中空玻璃塑钢窗。给排水为钢管给水，UPVC排水管排水。照明线路暗配钢管，铜芯塑线。吸顶灯及节能筒灯照明，消防系统设灭火栓。供电：双路供电，市政变频调速供水、市政集中供暖，网络、通讯、消防、天然气等设施设备齐全。

至评估基准日，建筑物基础稳定，建筑装饰和结构状况完好，使用正常。

4. 宗地基础设施状况

委估对象所在的宗地开发程度目前已达到红线内“七通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖气)，具体情况如下：

- ①通路：道路通达度较好。
- ②通上水：由市政供水；
- ③通下水：目前为雨污分流接市政管网；
- ④通电：接市政电力管网；
- ⑤通讯：接市政通讯网络；
- ⑥通燃气：接市政燃气管网；
- ⑦通暖气：接市政供暖网。

评估方法及评估过程

根据该楼房的用途及特点，对该房产采用比较法进行评估，房屋分摊的土地使用权价值包含在评估值中。

1. 选取可比实例

根据替代原则，选取近期同一供需圈内附近相近的三个交易案例进行比较，具体条件见表一(按销售单价进行计算)。二手房的实际成交价一般会低于房产中介公示的价格，本次评估采用的成交价格，按收集到的可比实例报价考虑 96% 的折价。

表一比较案例情况说明表

项目名称	成交价格	建筑面积	户型	结构	楼层	朝向	成交日期	装饰装修
槐柏树街11号楼	81,127	142	3室2厅2卫	框剪	13/15	东西	2016/07	中档装修
槐柏树街11号楼	81,355	141.6	3室2厅2卫	框剪	7/15	东西	2016/07	中档装修
槐柏树街11号楼	81,702	141	3室2厅2卫	框剪	8/16	东西	2016/07	中档装修

2. 比较因素的选择

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响房产价值的比较因素，主要包括：交易条件、成交日期、区位状况、实物状况和权益状况等。根据房产市

场及估价对象的实际状况，评估人员编制可比实例物业概况说明表。详见表二。

表二物业概况说明表

比较因素	说明	待估房产	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
房地产名称		槐柏树街 11 号楼 ②-202	槐柏树街 11 号楼	槐柏树街 11 号楼	槐柏树街 11 号楼
栋号或房号/所在层数		14 层	13 层	7 层	8 层
详细地址		宣武区槐柏树街 11 号楼	宣武区槐柏树街 11 号楼	宣武区槐柏树街 11 号楼	宣武区槐柏树街 11 号楼
建筑面积		141.6 平方米	142 平方米	141.6 平方米	141 平方米
产权证	是否齐全,已有或尚缺何证	权证齐全	权证齐全	权证齐全	权证齐全
土地使用权性质		出让	出让	出让	出让
结构形式		框剪结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构
建筑物层净高		2.8 米	2.8 米	2.8 米	2.8 米
总层数(地上)		14 层	15 层	15 层	16 层
交易价格(售价)	元/平方米		81,127	81,355	81,702
交易情况	付款条件	分期付款或一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
区位状况	位置繁华程度	区位优势描述:市中心较繁华地区\一般地区\偏僻地区	繁华地区	繁华地区	繁华地区
		人口和物业的聚集程度描述	居住区	居住区	居住区
	临路状况	附近主要干路及物业与他们的通达情况描述。	宣武区槐柏树街 11 号	宣武区槐柏树街 11 号	宣武区槐柏树街 11 号
	楼层		2 层	3 层	7 层
	朝向		东西	东西	东西
	交通便捷程度	离车站、飞机场距离描述	距北京西站 6 公里,距北京站 8.5 公里,距天安门 5 公里,距首都机场 35 公里	距北京西站 6 公里,距北京站 8.5 公里,距天安门 5 公里,距首都机场 35 公里	距北京西站 6 公里,距北京站 8.5 公里,距天安门 5 公里,距首都机场 35 公里
	周围环境	空气和噪音、周围景观等描述	小区属于生活居住区,空气质量良好	小区属于生活居住区,空气质量良好	小区属于生活居住区,空气质量良好
		小区的建筑密度和容积率描述	建筑容积率 4,绿化率 33%	建筑容积率 4,绿化率 33%	建筑容积率 4,绿化率 33%

南京普天通信股份有限公司拟处置北京市西城区槐柏树街11号楼两套房项目
资产评估说明·资产基础法评估技术说明

比较因素		说明	待估房产	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
实物状况	外部配套设施	交通、服务等公共设施描述	交通位置：二、三环之间。附近公交：10 路、19 路、38 路、46 路、56 路、88 路等；轨道交通：复兴门站(2 号线、1 号线)、宣武门站(4 号线、2 号线)等；周边项目配套：中小学：北京小学、北京十四中等；医院：宣武医院、广安门中医院；购物：国华商场、百盛商场等；医院：宣武医院、广安门中医院等；银行：工行、建行等；餐饮：西北穆斯林、聚宝源(牛街西里店)、东来顺(牛街店)等；环境：宣武艺园、滨河公园、西便门小公园、翠芳园、静雅园等。	交通位置：二、三环之间。附近公交：10 路、19 路、38 路、46 路、56 路、88 路等；轨道交通：复兴门站(2 号线、1 号线)、宣武门站(4 号线、2 号线)等；周边项目配套：中小学：北京小学、北京十四中等；医院：宣武医院、广安门中医院；购物：国华商场、百盛商场等；医院：宣武医院、广安门中医院等；银行：工行、建行等；餐饮：西北穆斯林、聚宝源(牛街西里店)、东来顺(牛街店)等；环境：宣武艺园、滨河公园、西便门小公园、翠芳园、静雅园等。	交通位置：二、三环之间。附近公交：10 路、19 路、38 路、46 路、56 路、88 路等；轨道交通：复兴门站(2 号线、1 号线)、宣武门站(4 号线、2 号线)等；周边项目配套：中小学：北京小学、北京十四中等；医院：宣武医院、广安门中医院；购物：国华商场、百盛商场等；医院：宣武医院、广安门中医院等；银行：工行、建行等；餐饮：西北穆斯林、聚宝源(牛街西里店)、东来顺(牛街店)等；环境：宣武艺园、滨河公园、西便门小公园、翠芳园、静雅园等。	交通位置：二、三环之间。附近公交：10 路、19 路、38 路、46 路、56 路、88 路等；轨道交通：复兴门站(2 号线、1 号线)、宣武门站(4 号线、2 号线)等；周边项目配套：中小学：北京小学、北京十四中等；医院：宣武医院、广安门中医院；购物：国华商场、百盛商场等；医院：宣武医院、广安门中医院等；银行：工行、建行等；餐饮：西北穆斯林、聚宝源(牛街西里店)、东来顺(牛街店)等；环境：宣武艺园、滨河公园、西便门小公园、翠芳园、静雅园等。
	建筑规模	建筑面积大小		相似	相似	相似
	建筑结构		框剪结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构
	设施设备	户内外主要设施、设备的型号和数量	上下水, 强弱电, 通讯, 消防	上下水, 强弱电, 通讯, 消防	上下水, 强弱电, 通讯, 消防	上下水, 强弱电, 通讯, 消防
	装饰装修	内外装修和主要材料的描述:毛坯房\中档装修\高档装修	中档装修	中档装修	中档装修	中档装修
	空间布局	空间布局的优劣	一般	相似	相似	相似
	建筑功能	房产用途	零星单元住宅	零星单元住宅	零星单元住宅	零星单元住宅
	外观	外观装修情况	贴瓷砖	贴瓷砖	贴瓷砖	贴瓷砖
	新旧程度	期房/新房/旧房	旧房	旧房	旧房	旧房

3. 根据比较因素条件确定比较因素条件指数

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，从交易情况、成交日期、交易条件、区位状况(位置和繁华程度、基础设施完善程度、公共设施完善程度、交通便捷度、周围环境和景观、区域规划)、实物状况(临街状况、建筑物新旧程度、装饰装修、设施设备、平面布局、楼层、朝向)等方面进行系数修正，得出评估

对象的比准价格。

对于进行交易时间修正，估价对象为商品房，结合当地类似房产的价格走势，以待估房产条件为 100，将可比实例与待估房产的成交日期与之比较，可比实例与待估房产成交日期一致，确定为 100。

以待估房产条件为 100，将可比实例条件与之比较，一般分为五个等级，每差一个等级，指数增加或减少，各项比较因素条件指数确定的标准为相似 100、略好 110、好 120、略差 90、差 80。根据上表所述情况，指数增加或减少。详见表三和表四。

表三比较因素说明表

比较因素		待估房产	案例 1	案例 2	案例 3
房地产名称		槐柏树街 11 号楼②-202	槐柏树街 11 号楼	槐柏树街 11 号楼	槐柏树街 11 号楼
交易价格			81,127	81,355	81,702
时间因素(交易日期)		2016 年 7 月	2016 年 7 月	2016 年 7 月	2016 年 7 月
交易情况		分期付款或一次性付款	相似	相似	相似
区位状况	位置和繁华程度	见待估房地产概况描述	相似	相似	相似
	临路状况		相似	相似	相似
	楼层		好	略好	略好
	朝向		相似	相似	相似
	交通便捷程度		相似	相似	相似
	周围环境		相似	相似	相似
	外部配套设施		相似	相似	相似
实物状况	建筑规模	见待估房地产概况描述	相似	相似	相似
	建筑结构		相似	相似	相似
	设施设备		相似	相似	相似
	装饰装修		相似	相似	相似
	空间布局		相似	相似	相似
	建筑功能		相似	相似	相似
	外观		相似	相似	相似
	新旧程度		相似	相似	相似

根据上表所述情况，对表中各类因素确定条件指数，比较因素详见比较因素条件指数测算表：

表四比较因素条件指数测算表

比较因素	权重	待估房产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格	1.00		81,127	81,355	81,702
交易日期修正指数	1.00	100	100	100	100

南京普天通信股份有限公司拟处置北京市西城区槐柏树街11号楼两套房项目
资产评估说明·资产基础法评估技术说明

比较因素	权重	待估房产	案例 1	案例 2	案例 3
交易情况	1.00	100	100	100	100
区 位 状 况	位置和繁华程度	0.20	100	100	100
	临路状况	0.15	100	100	100
	楼层	0.10	100	120	110
	朝向	0.10	100	100	100
	交通便捷程度	0.15	100	100	100
	周围环境	0.15	100	100	100
	外部配套设施	0.15	100	100	100
	加权合计	1.00	100	102	101
实 物 状 况	建筑规模	0.15	100	100	100
	建筑结构	0.15	100	100	100
	设施设备	0.10	100	100	100
	装饰装修	0.20	100	100	100
	空间布局	0.10	100	100	100
	建筑功能	0.10	100	100	100
	外观	0.10	100	100	100
	新旧程度	0.10	100	100	100
	加权合计	1.00	100	100	100
时间因素	()/100		1.00	1.00	1.00
交易条件	100/()		1.00	1.00	1.00
区位状况	100/()		0.98	0.99	0.99
实物状况	100/()		1.00	1.00	1.00
比准价格	80,330		79,536	80,550	80,893

4. 确定比准价格

因为比较案例与估价对象用途相同、位置相近，位于同一供需圈内，且成交日期接近，故取三个可比实例比准价格的算术平均值作为本次比较法评估测算结果：

$$\begin{aligned}
 \text{比准价格} &= (\text{案例 1 调整价} + \text{案例 2 调整价} + \text{案例 3 调整价}) \div 3 \\
 &= (79,536 + 80,550 + 80,893) \div 3 \\
 &= 80,330 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

5. 计算评估值

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= 80,330 \times 141.60 \text{m}^2 \\
 &= 11,374,728 \text{ 元 (取整)}
 \end{aligned}$$

说明六 评估结论及其分析

评估结论及其分析

一、评估结论

根据以上评估工作得出南京普天通信股份有限公司拟处置北京市西城区槐柏树街11号楼两套房产，在评估报告书给定的评估目的下，于评估基准日2016年7月31日的评估结果如下：

评估前的房产账面价值为129.74万元，评估值为2,272.62万元，增值额为2,142.88万元，增值率1,651.68%。

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%
固定资产	129.74	2,272.62	2,142.88	1,651.68
其中：建筑物	129.74	2,272.62	2,142.88	1,651.68
资产总计	129.74	2,272.62	2,142.88	1,651.68

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

二、评估结果与账面价值比较变动情况及原因

1. 房屋建筑物建成于2004年7月，本次评估采用比较法，采用房地合一评估，房产所在地商品房价格上涨是评估增值的原因。
2. 比较法评估房屋分摊的土地使用权价值包含在评估值中，土地价值的增长，也是其评估增值的原因之一。

三、评估结论成立的条件

1. 本评估结论是对评估基准日南京普天通信股份有限公司纳入本次评估范围内的抵债涉及的范围内房产的公允价值反映，是根据本评估说明所列明的原则、依据、前提、方法、程序得出的，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。
2. 本评估结论仅为本评估报告所列明的评估目的服务，不得用于评估目的之外的其他行为。
3. 本次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

则确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵债、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产抵债，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；同时，本报告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。

4. 评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

四、评估基准日的期后事项说明

在评估基准日至评估报告提出日期之间，评估人员未发现对评估结论产生较大影响的重大事项。

评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：1.资产数量发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整；当评估方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整。2.若资产价格标准发生变化、并对资产评估格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

五、评估结论的效力、使用范围与有效期

1. 本评估结论系本机构评估人员依据国家有关规定，对被评估资产在报告所述前提和假设条件下的公允价值发表的独立、公正的估值意见和结论，具有法律规定的效力。

2. 本评估结论仅供资产评估委托方和资产占有方为评估目的使用，及送交国家财产评估主管机关备案使用。本结论的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估结论不得向其他人提供或公开。

3. 依据国家国有资产评估管理的有关法规规定，本资产评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 7 月 31 日起计算，至 2017 年 7 月 30 日止。超过 2017 年 7 月 30 日，需重新进行资产评估。

南京普天通信股份有限公司
拟处置北京市西城区槐柏树街11号楼两套房产项目
资 产 评 估 明 细 表

中资评报[2016]269号

中资资产评估有限公司
二〇一六年八月十八日



资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2013年12月31日

被评估单位：南京普天通信股份有限公司

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%	
1	固定资产	129.74	2,272.62	2,142.88		1,651.68
2	其中：建筑物	129.74	2,272.62	2,142.88		1,651.68
3	资产总计	129.74	2,272.62	2,142.88		1,651.68

评估机构：中资资产评估有限公司



固定资产评估汇总表

表4-6
共1页第1页

评估基准日：2016年7月31日

被评估单位：南京普天通信股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	2,147,109.97	1,297,388.69	22,726,160.30	22,726,160.30	20,579,050.33	21,428,771.61	958.45	1,651.68
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	2,147,109.97	1,297,388.69	22,726,160.30	22,726,160.30	20,579,050.33	21,428,771.61	958.45	1,651.68
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计					-	-		
4-6-4	固定资产-机器设备					-	-		
4-6-5	固定资产-车辆					-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备					-	-		
4-6-7	固定资产-土地								
	固定资产合计	2,147,109.97	1,297,388.69	22,726,160.30	22,726,160.30	20,579,050.33	21,428,771.61	958.45	1,651.68
	减：固定资产减值准备					-	-		
	固定资产净值		1,297,388.69		22,726,160.30	-	21,428,771.61		1,651.68

被评估单位填表人：

填表日期：2016年8月12日

固定资产——房屋建筑物评估明细表

表4-6-1
共1页第1页

评估基准日：2016年7月31日

被评估单位：南京普天通信股份有限公司

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)/(m ³)	成本单价 (元/m ²)	账面价值			评估价值			增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
							原值	净值	减值准备	原值	成新率%	净值			
1	京房权证宣股字第42455号	槐柏树街11号楼②-201	框剪	2004/07	141.31	7,597.16	1,073,554.99	648,694.35		11,351,432.30		11,351,432.30	1,649.89	80,330.00	
2	京房权证宣股字第42457号	槐柏树街11号楼②-202	框剪	2004/07	141.60	7,581.60	1,073,554.98	648,694.34		11,374,728.00		11,374,728.00	1,653.48	80,330.00	
合 计					282.91		2,147,109.97	1,297,388.69	-	22,726,160.30	-	22,726,160.30	1,651.68		
减：房屋建筑物减值准备									-						
合 计							2,147,109.97	1,297,388.69		22,726,160.30		22,726,160.30	1,651.68		

被评估单位填表人:

填表日期: 2016年8月12日

评估人员：张宏进