

兰州长城电工股份有限公司

资产置换、股权收购暨关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

重要内容提示

1、本公司拟将拥有的部分资产及负债，与甘肃长城电工集团有限责任公司（以下简称“电工集团”）的部分资产及负债进行置换，以 2006 年 6 月 30 日为评估基准日，拟置出资产经评估的净资产值为 20,071.79 万元，拟置入资产经评估的净资产值为 6,088.30 万元，本次资产置换以经评估的净资产值进行等值置换，置入置出差额 13,983.49 万元由电工集团以现金补足，资金来源为甘肃省人民政府国资委协调安排的资金。甘肃省人民政府国资委以甘国资函[2006]219 号函同意安排资金用于电工集团支付资产置换差额，电工集团承诺在 2006 年 12 月 20 日前用现金支付资产置换差额 13,983.49 万元。本次资产置换将有利于本公司提高资产质量和盈利能力，进一步规范公司运作，增强本公司的持续经营能力。

由于电工集团为本公司第一大股东，故该项交易构成关联交易，董事会审议时关联董事回避表决。

2、本公司拟收购兰州电机有限责任公司持有的兰州电机厂有限公司 100% 股权。由于兰州电机有限责任公司为电工集团全资子公司，故构成关联交易，在董事会审议时关联董事回避表决。

3、本次资产置换、股权收购暨关联交易已获得甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会甘国资[2006]第 312 号文批准，尚需待本公司临时股东大会审议通过后方可实施。

一、资产置换、股权收购暨关联交易概述

（一）资产置换

本公司拟将部分资产及负债，与电工集团的部分资产及负债进行置换，双方于 2006 年 11 月 16 日签署了《资产置换协议书》。根据《资产置换协议书》，以 2006 年 6 月 30 日为基准日，经北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字[2006]第 082 号、第 085 号评估报告评估，本公司拟置出资产（含负债）经评估的净资产值为 20,071.79 万元，拟置出资产按净资产评估值作价进行置换；以 2006 年 6 月 30 日为基准日，经甘肃方家不动产评估咨询有限公司甘方估字 2006038 号评估报告、北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字[2006]第 083 号和第 087 号评估报告，拟置入资产经评估的净资产值合计为 6,088.30 万元，拟置入资产按净资产评估值作价进行置换。本次资产置换以经评估的净资产值进行等值置换，置入置出差额 13,983.49 万元由电工集团以现金补足，资金来源为甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会协调安排的资金。

甘肃省人民政府国资委以甘国资函[2006]219 号函同意安排资金用于电工集团支付资产置换差额，电工集团承诺在 2006 年 12 月 20 日前用现金支付资产置换差额 13,983.49 万元。

由于本次资产置换的交易对方为本公司第一大股东，故本次资产置换构成关联交易。

（二）股权收购

本公司拟收购兰州电机有限责任公司持有的兰州电机厂有限公司 100% 股权，为此，2006 年 11 月 16 日本公司与兰州电机有限责任公司签署了《股权收购协议书》。根据《股权收购协议书》，以 2006 年 9 月 30 日为基准日，经北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字[2006]第 086 号评估报告，兰州电机厂有限公司净资产评估值为 5,180 万元，本公司按净资产评估值 5,180 万元收购兰州电机厂有限公司 100% 股权。

由于本次股权收购的交易对方为本公司第一大股东之全资子公司，故构成关联交易。

(三) 本次关联交易取得了本公司独立董事张乐乐、魏彦珩、付德印的事前认可，独立董事发表了独立意见。本公司于 2006 年 11 月 16 日召开了第三届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司与甘肃长城电工集团有限责任公司进行资产置换的议案》和《关于公司收购兰州电机厂有限公司 100%股权的议案》，两项议案关联董事回避表决，非关联董事全票赞成表决通过了两项议案。

由于本次资产置换拟置出资产交易金额及收购股权交易金额合计为 25,251.79 万元，占本公司最近一期经审计净资产 110,087.72 万元的 22.94%。因此，根据《公司章程》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，需提交本公司临时股东大会批准后方可实施。

二、本次关联交易的相关当事人

(一) 兰州长城电工股份有限公司

兰州长城电工股份有限公司是经甘肃省人民政府以甘政函[1998]35 号文批准，由甘肃长城电工集团有限责任公司独家发起的股份有限公司，成立于 1998 年 12 月 10 日，法定代表人为张晓喜，目前注册资本为 28,479 万元，注册地址为兰州市城关区农民巷 125 号，目前主要从事电机及发电设备、输配电、用电装置及低压电器元件、自动化装置等三大系列产品的生产、加工和销售。

(二) 甘肃长城电工集团有限责任公司

甘肃长城电工集团有限责任公司（简称“电工集团”）成立于 1997 年 10 月 27 日，系甘肃省人民政府国资委下属的国有独资公司，法定代表人为孙忠仁，注册资本为 20,386 万元，主要经营业务包括电器机械及器材、电工专用设备、仪器仪表、净化水设备及配件、模具的生产加工、批发零售、电器机械及器材试验、技术开发服务。目前电工集团持有本公司 14,003.5 万股股份，占本公司股份总数的 49.17%，为本公司控股股东。

(三) 兰州电机有限责任公司

兰州电机有限责任公司为电工集团全资子公司，注册资本 10,269 万元，法定代表人马永和，经营范围：设计、开发、制造、销售各类电机、电

器、发电机组、移动电钻、控制屏（柜）、螺旋塑料管、净化水处理设备及配件和安装调试、维修服务，科技开发，百货的批发零售等。

三、本次资产置换、股权收购暨关联交易标的基本情况

（一）资产置换情况

1、拟置出资产基本情况

根据《资产置换协议》，本公司拟置出资产包括与控制电器业务相关的资产及负债，以及与电机业务相关的资产及负债，置出资产评估情况如下：

（1）与控制电器业务相关的资产及负债评估情况

拟置出的与控制电器业务相关的资产及负债，根据北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字[2006]第 085 号评估报告，以 2006 年 6 月 30 日为评估基准日，总资产帐面值 9,640.15 万元、评估值 9,832.37 万元，相关负债帐面值 3,716.54 万元、评估值 3,756.06 万元，净资产帐面值 5,923.60 万元、评估值 6,076.31 万元。具体评估情况为：

单位：万元

项目	帐面值	调整后帐面值	评估值	增值率(%)
流动资产	8,876.45	8,958.45	9,147.03	2.11
长期投资	0.00	0.00	0.00	—
固定资产	747.36	786.87	669.00	-14.98
其中：在建工程	260.25	299.76	299.76	0.00
建筑物	60.11	60.11	45.63	-24.09
机器设备	427.00	427.00	323.61	-24.21
无形资产	16.33	16.33	16.330.00	
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	—
其它资产	0.00	0.00	0.00	—
资产总计	9,640.15	9,761.66	9,832.37	0.72
流动负债	3,597.89	3,637.41	3,637.41	0.00
长期负债	118.65	118.65	118.65	0.00
负债总计	3,716.54	3,756.06	3,756.06	0.00
净资产	5,923.60	6,005.60	6,076.31	1.18

(2) 与电机业务相关的资产及负债评估情况

拟置出的与电机业务相关的资产及负债，根据北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字[2006]第082号评估报告，以2006年6月30日为评估基准日，总资产帐面值50,864.70万元、评估值52,867.42万元，负债帐面值38,677.35万元、评估值38,871.94万元，净资产帐面值12,187.37万元、评估值13,995.48万元。具体评估情况为：

单位：万元

项目	帐面值	调整后帐面值	评估值	增值率(%)
流动资产	40,232.97	40,427.56	39,460.13	-2.39
长期投资	0.00	0.00	0.00	—
固定资产	10,551.82	10,551.82	13,327.36	26.30
其中：在建工程	1,334.60	1,334.60	1,334.60	0.00
工程物资	30.20	30.20	30.20	0.00
建筑物	3,068.58	3,068.58	5,118.12	66.79
机器设备	6,118.45	6,118.45	6,844.45	11.87
无形资产	79.93	79.93	79.93	0.00
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	—
其它资产	0.00	0.00	0.00	—
资产总计	50,864.70	51,059.31	52,867.42	3.54
流动负债	38,203.75	38,398.34	38,398.34	0.00
长期负债	473.60	473.60	473.60	0.00
负债总计	38,677.35	38,871.94	38,871.94	0.00
净资产	12,187.37	12,187.37	13,995.48	14.84

(3) 拟置出资产净额

上述两项合计，本公司拟置出资产的净资产评估值为20,071.79万元，以净资产评估值20,071.79万元作为拟置出资产的价格。

2、拟置入资产基本情况

根据本公司与电工集团签订的《资产置换协议》，本次资产置换拟置入资产为电工集团下属全资企业天水长城开关厂土地使用权、天水电气传动研究所部分

资产及负债（含土地使用权）、天水 213 电器有限公司部分资产及负债（含土地使用权）。

(1) 拟置入的天水长城开关厂土地使用权评估情况

拟置入的天水长城开关厂土地使用权 149,087 平方米，土地使用权证号天国用（2004）字第秦 166 号，用途为工业用地，以 2006 年 6 月 30 日为评估基准日，根据甘肃方家不动产评估咨询有限公司甘方估字 2006038 号评估报告，评估值为 6,288.49 万元。

该土地使用权原取得方式为行政划拨，经甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会甘国资[2006]312 号《省政府国资委关于兰州长城电工股份有限公司资产重组方案的批复》批准，同意将土地使用权按评估值作价出资投入天水长城开关厂并授权电工集团持有土地作价出资形成的股权，正在甘肃省国土资源厅办理土地作价出资手续。

(2) 拟置入的天水电气传动研究所部分资产及负债（含土地使用权）

拟置入的天水电气传动研究所部分资产及负债（含土地使用权），根据北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字[2006]第 087 号评估报告，以 2006 年 6 月 30 日为评估基准日，总资产帐面值 1,367.67 万元、评估值 2,071.39 万元，负债帐面值 2,673.31 万元、评估值 2,673.31 万元，净资产帐面值-1,305.64 万元、评估值-601.92 万元。具体评估情况为：

单位：万元

项目	帐面值	调整后帐面值	评估值	增值率(%)
流动资产	748.70	748.70	722.66	-3.48
长期投资	87.29	87.29	87.29	0.00
固定资产	107.69	107.69	129.65	20.39
其中：建筑物	48.20	48.20	91.44	89.72
机器设备	35.64	35.64	38.20	7.20
无形资产	424.00	424.00	1,131.79	166.93
其中：土地使用权	424.00	424.00	1,131.79	166.93
资产总计	1,367.67	1,367.67	2,071.39	51.45
流动负债	2,093.40	2,093.40	2,093.40	0.00
长期负债	579.91	579.91	579.91	0.00

负债总计	2,673.31	2,673.31	2,673.31	0.00
净资产	-1,305.64	-1,305.64	-601.92	53.90

上述资产中含土地使用权1宗共27,452平方米,土地使用权证天国用(2006)第秦067号,土地用途为科研设计用地,以2006年6月30日为基准日,经甘肃方家不动产评估咨询有限公司甘方估字2006036号评估报告,评估值为1,131.79万元。该土地使用权原取得方式为行政划拨,经甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会甘国资[2006]312号《省政府国资委关于兰州长城电工股份有限公司资产重组方案的批复》批准,同意将土地使用权按评估值作价出资投入天水电气传动研究所并授权电工集团持有土地作价出资形成的股权,正在甘肃省国土资源厅办理土地作价出资手续。

(3) 拟置入的天水213电器有限公司部分资产及负债(含土地使用权)。

拟置入的天水213电器有限公司部分资产及负债(含土地使用权),根据北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字[2006]第083号评估报告,以2006年6月30日为评估基准日,总资产帐面值4,871.74万元、评估值4,815.79万元,负债帐面值4,414.06万元、评估值4,414.06万元,净资产帐面值457.68万元、评估值401.73万元。具体评估情况如下:

单位:万元

项目	帐面值	调整后帐面值	评估值	增值率(%)
流动资产	1,265.42	1,265.42	1,217.46	-3.79
长期投资	1,037.44	1,037.44	1,037.44	0.00
固定资产	231.13	231.13	223.04	-3.50
其中:在建工程	0.30	0.30	0.30	0.00
建筑物	102.54	102.54	139.41	35.97
机器设备	128.29	128.29	83.32	-35.05
无形资产	2,337.76	2,337.76	2,337.86	0.00
其中:土地使用权	2,337.76	2,337.76	2,337.86	0.00
资产总计	4,871.74	4,871.74	4,815.79	-1.15
流动负债	4,414.06	4,414.06	4,414.06	0.00
负债总计	4,414.06	4,414.06	4,414.06	0.00
净资产	457.68	457.68	401.73	-12.22

上述资产中含土地使用权 5 宗共 65,949 平方米，土地使用权证号分别为：天国用（2005）字第秦 053 号、054 号、055 号、056 号、057 号，土地用途为工业用地，以 2006 年 6 月 30 日为基准日，根据甘肃方家不动产评估咨询有限公司甘方估字 2006039 号评估报告，5 宗地评估值共计 2,337.86 万元。该 5 宗土地使用权原取得方式为行政划拨，经甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会甘国资[2006]312 号《省政府国资委关于兰州长城电工股份有限公司资产重组方案的批复》批准，同意将土地使用权按评估值作价出资投入天水 213 电器有限公司并授权电工集团持有土地作价出资形成的股权，正在甘肃省国土资源厅办理土地作价出资手续。

上述拟置入的 7 宗土地使用权年限均为 50 年，在办理土地使用权过户手续时，公司不需要缴纳任何费用。

（4）拟置入资产净额

上述三项合计，拟置入资产的净资产评估值为 6,088.30 万元，以净资产评估值 6,088.30 万元作为拟置入资产的价格。

（二）拟收购股权的情况

本公司拟收购兰州电机有限责任公司持有的兰州电机厂有限公司 100% 股权。兰州电机厂有限公司成立于 2005 年 7 月 29 日，注册资本 5,180 万元，法定代表人马永和，经营范围为：电机、输配电及控制设备和配件、水资源专用机械及配件、塑料板、管、型材的研发、制造、销售，机电设备的安装、调试和维修等。

以 2006 年 9 月 30 日为基准日，经北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字 [2006] 第 086 号评估报告，兰州电机厂有限公司净资产评估值 5,180 万元。

四、资产置换协议、股权收购协议的主要内容及定价情况

（一）本公司与电工集团签订的资产置换协议的主要内容及定价情况

本公司与电工集团于 2006 年 11 月 16 日签订了《资产置换协议》，协议中对

置换范围、交易价格、定价依据及支付方式、资产交割与期间损益、资产的处置与人员安置、税费承担、保密、协议的变更、解除与终止、协议的生效与违约责任、争议的解决和其他事项均做出了明确约定：

1、交易价格、定价依据及支付方式

本次资产置换，本公司拟置出资产以 2006 年 6 月 30 日为基准日，经北京中科华会计师事务所有限公司评估的净资产值 20,071.79 万元作价进行置换；拟置入资产，以 2006 年 6 月 30 日为基准日，按经评估的净资产值 6,088.30 万元作价进行置换。资产置换差额 13,983.49 万元，由电工集团以现金方式支付，资金来源为由甘肃省人民政府国资委协调安排。

甘肃省人民政府国资委以甘国资函[2006]219 号函同意安排资金用于电工集团支付资产置换差额，电工集团承诺在 2006 年 12 月 20 日前用现金支付资产置换差额 13,983.49 万元。

2、资产交割与期间损益

本次资产置换交割日为公司临时股东大会批准次日，资产评估基准日与资产交割日期间所涉及的资产及相关负债所带来的盈利或亏损，由各方面自行承担。

3、人员安置

人员安置采取人随资产走的原则安置。与置出资产相关人员的养老、医疗、失业、住房等社保费用已全部缴清，置换完成后公司不承担该部分人员的任何费用；与置入资产相关的人员在置换完成后与公司重新签定劳动合同，该部分人员的养老、医疗、失业、住房等社保费用在本次置换完成前也已全部缴清，资产置换完成后该部分人员的社保等费用依照国家相关法规执行。

4、协议生效的条件

在以下条件同时具备时《资产置换协议》生效：

- (1) 本公司董事会、股东大会审议通过；
- (2) 电工集团董事会审议通过
- (3) 甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会批准

(二) 股权收购协议的主要内容及定价情况

本公司与兰州电机有限责任公司于 2006 年 11 月 16 日签订了《股权收购协议》，协议中对收购对象、交易价格、定价依据及支付方式、资产交割与期间损益、税费承担、保密、协议的变更、解除与终止、协议的生效与违约责任、争议的解决和其他事项均做出了明确约定：

1、交易价格、定价依据及支付方式

本次股权收购，以 2006 年 9 月 30 日为基准日，按北京中科华会计师事务所有限公司评估的净资产值 5,180 万元作价，作为公司收购兰州电机厂有限公司 100% 股权的交易价格，本公司以现金方式支付股权收购款。

2、交割日与期间损益

本次股权收购交割日为公司临时股东大会批准次日，资产评估基准日与交割日期间的盈利或亏损，由各方面自行拥有或承担。

3、协议生效的条件

在以下条件同时具备时《股权收购协议》生效：

- (1) 本公司董事会、股东大会审议通过；
- (2) 电工集团董事会审议通过；
- (3) 甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会批准

五、本次资产置换暨关联交易的目的及对本公司的影响

(一) 本次交易的目的

1、有利于本公司资产的完整

本次资产置换的置入资产包括电工集团拥有的本公司生产经营所需的土地使用权。该部分土地自公司上市以来一直由长城电工占有使用，本次交易完成后，本公司将拥有生产经营所需的土地使用权，从而使本公司的资产完整，彻底解决了房产和土地权属分割问题，并减少土地租赁的关联交易。

2、有利于增强本公司的持续经营能力。

本次资产置换完成后，本公司资产质量和盈利能力将得到改善，公司运作也将得以进一步规范，从而有利于增强公司的持续经营能力，促进公司长远发展。

(二) 对公司收入和利润的影响

1、拟置换出去的控制电器业务和电机业务 2005 年分别实现主营业务收入

7862 万元、25559 万元，合计占公司 2005 年主营业务收入的 27%，两项业务分别实现利润-279 万元、176 万元。本次资产置换完成后，在不考虑其他因素的情况下，公司主营业务收入有所减少，但由于亏损业务置换出去，公司的利润则有所增加。

2、拟置入的土地自上市以来一直由公司占有、使用，每年需向电工集团缴纳土地租金 160 万元，土地置入后预计每年摊销费用为 195 万元，两项相抵后预计增加费用 35 万元，对公司利润影响很小。

3、拟置入的天传所和 213 公司部分资产，一直为公司主要产品提供零部件配套服务，2005 年度本公司发生的采购配件方面的关联交易金额为 223 万元。本次交易完成后，可以减少本公司与电工集团之间的关联交易。

4、本次资产置换完成后，公司将有 13983.49 万元的现金流入，将极大改善公司资金状况，减少公司财务费用，若按一年期贷款利率测算，每年可节约财务费用约 800 万元。

5、完成对兰州电机厂有限公司的收购后，该公司将主要从事风力发电设备的开发制造业务和高端电机业务，风力发电属于国家鼓励发展的新能源，随着公司对风力发电设备投入力度的加大，该业务将成为公司新的利润增长点，对公司收入和利润的增长产生积极影响。

六、独立董事意见

本公司董事会在审议该关联交易事项时，关联董事按照公司章程的规定回避表决，经独立董事、非关联董事审议并通过了本次交易；就本次关联交易，公司独立董事在董事会审议该关联交易事项前出具了事前认可函，并发表如下独立意见：

1、本次交易将增强公司的持续经营能力，提高资产质量和盈利能力，有利于公司的长远发展；

2、经交易双方商定，本次交易以经具有证券从业资格的审计或评估机构的审计值或评估值作为定价依据，交易价格公允，交易内容公平合理。同时，公司聘请了独立财务顾问对本次资产置换暨关联交易出具独立财务顾问报告，符合公平、公正、公开的原则。

3、公司对本次交易的决策、表决程序合法有效，符合有关法律、法规和公司章程的规定。

综上，本独立董事认为本次交易公平合理，有利于兰州长城电工股份有限公司的长远发展，符合兰州长城电工股份有限公司及其全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。本独立董事同意本次资产置换、股权收购暨关联交易。

七、独立财务顾问意见

就本次资产置换、股权收购暨关联交易，本公司聘请了华龙证券有限责任公司作为独立财务顾问。独立财务顾问认为：

本次关联交易决策程序合法、公正；定价依据充分，交易价格公允；交易合同内容公平合理。本次交易有利于兰州长城电工股份有限公司的规范运作，有利于提高其资产质量和盈利能力，有利于其持续发展，符合上市公司及全体股东的利益。

八、律师法律意见

本公司就本次资产置换、股权收购暨关联交易聘请的甘肃正天合律师事务所律师通过核查后认为：长城电工申报的材料真实、准确、完整；截至本法律意见书签发之日，长城电工本次资产重组的参与主体和资产重组方案的内容符合《公司法》、《合同法》、《担保法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《企业国有产权转让管理暂行办法》、《上市规则》以及相关法律、法规的规定。长城电工本次重组方案在取得上海证券交易所审核同意后，其实施不存在法律障碍。

九、备查文件

- 1、兰州长城电工股份有限公司第三届董事会第五次会议决议
- 2、兰州长城电工股份有限公司第三届监事会第三次会议决议
- 3、兰州长城电工股份有限公司独立董事关于资产置换、股权收购暨关联交易的独立意见
- 4、北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字[2006]第 082 号、第 083 号、第 085 号、第 086 号、第 087 号评估报告

5、甘肃方家不动产评估咨询有限公司甘方估字 2006036 号、字 2006038 号、字 2006039 号评估报告

6、兰州长城电工股份有限公司与甘肃长城电工集团有限责任公司签订的《资产置换协议》

7、兰州长城电工股份有限公司与兰州电机有限责任公司签订的《股权收购协议》

8、甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会甘国资[2006]312 号《省政府国资委关于兰州长城电工股份有限公司资产重组方案的批复》

9、甘肃省人民政府国资委甘国资函[2006]219 号函

9、甘肃长城电工集团有限责任公司董事会决议及承诺函

10、甘肃正天合律师事务所律师意见书

11、华龙证券有限责任公司独立财务顾问报告

特此公告。

兰州长城电工股份有限公司

董 事 会

2006 年 11 月 16 日

华龙证券有限责任公司
关于兰州长城电工股份有限公司
资产置换、股权收购暨关联交易
之
独立财务顾问报告

独立财务顾问



华龙证券有限责任公司

CHINA DRAGON SECURITIES CO.,LTD

二〇〇六年十一月

目 录

- 一、释义
- 二、绪言
- 三、声明
- 四、本次资产置换、股权收购暨关联交易的主要假设和基本原则
- 五、本次资产置换、股权收购的有关主体及相互关系
 - (一) 主要假设
 - (二) 基本原则
 - (三) 各方当事人的关联关系
- 六、本次交易的背景和动因
- 七、本次资产置换的有关事项
 - (一) 本次资产置换协议的签署日
 - (二) 本次资产置换协议的生效条件
 - (三) 拟置出资产情况
 - (四) 拟置入资产情况
 - (五) 《资产置换协议》的主要内容
 - (六) 与本次置换有关的其他安排
- 八、本次股权收购的有关事项
- 九、本次资产置换、股权收购的合法合规性
- 十、本次资产置换、股权收购对长城电工及其全体股东利益的影响
- 十一、对非关联股东利益的保护
- 十二、独立财务顾问意见
- 十三、提请投资者注意的几个问题
- 十四、备查文件

一、释义

在本报告书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

上市公司/公司/长城电工	指兰州长城电工股份有限公司
电工集团	指甘肃长城电工集团有限责任公司
省国资委	指甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会
本次资产置换	指长城电工以部分资产和负债与电工集团部分资产和负债进行置换的交易行为
拟置出资产/置出资产	指长城电工拥有的与本次资产置换有关的资产及负债
拟置入资产/置入资产	指电工集团拥有的与本次资产置换有关的资产及负债
《资产置换协议》	指长城电工与电工集团签署的《资产置换协议》
《股权收购协议》	指长城电工与兰州电机有限责任公司签署的《股权收购协议》
公司法	指中华人民共和国公司法
证券法	指中华人民共和国证券法
交易所	指上海证券交易所
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
报告书/本报告书	指《华龙证券有限责任公司关于兰州长城电工股份有限公司资产置换、股权收购暨关联交易之独立财务顾问报告》
本独立财务顾问/本公司	指华龙证券有限责任公司
置出资产评估基准日	指2006年6月30日
置入资产评估基准日	指2006年6月30日

二、绪言

2006年11月16日，长城电工第三届董事会第五次会议审议通过了《关于公司与甘肃长城电工集团有限责任公司进行资产置换的议案》和《关于收购兰州电机厂有限公司100%股权的议案》，拟将公司部分资产（含相关负债）与电工集团拥有的部分资产（含相关负债）进行置换，同时收购兰州电机有限责任公司持有的兰州电机厂有限公司100%股权。长城电工与电工集团于2006年11月16日签署了《资产置换协议》，长城电工与兰州电机有限责任公司于2006年11月16日签署了《股权收购协议》。

受长城电工委托，华龙证券有限责任公司担任长城电工本次资产置换、股权收购暨关联交易的独立财务顾问，根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则(2006年修订)》和《上市公司股东大会规则》等有关法律法规和规范性文件的规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，经过审慎核查，制作并出具独立财务顾问报告，发表独立的财务顾问意见，旨在对长城电工本次资产置换、股权收购暨关联交易进行独立、客观、公正的评价，以供有关各方参考。

三、声明

本独立财务顾问特作如下声明：

（一）本独立财务顾问出具的意见是建立在委托方长城电工所提供的资料、意见、事实、承诺等均真实、准确、完整的基础之上，并无重大遗漏、失实及误导，对此，委托方长城电工已做出保证并承诺愿对所提供资料的合法性、真实性和完整性承担全部责任。

（二）本独立财务顾问已对出具独立财务顾问报告的相关内容进行了尽职调查，对本报告书内容的真实性、准确性和完整性负有诚实信用、勤勉尽责义务。

（三）本独立财务顾问的职责范围并不包括应由长城电工董事会负责的对本次资产置换、股权收购在商业上的可行性评论，本独立财务顾问并未参与长城电工本次资产置换、股权收购的相关协议条款的磋商与谈判。本独立财务顾问报告

旨在就本次资产置换、股权收购暨关联交易是否合法、合规以及对长城电工及其全体股东是否公平、合理发表独立意见。

(四) 本独立财务顾问提醒投资者注意, 本报告不构成对长城电工的任何投资建议, 对投资者根据本报告所做出的任何投资决策可能产生的风险, 本独立财务顾问不承担任何责任。

(五) 本独立财务顾问没有委托和授权任何其他机构或个人提供未在本报告中载明的信息和对本报告做任何解释或说明。

(六) 本独立财务顾问重点提请广大投资者认真阅读长城电工董事会发布的《兰州长城电工股份有限公司资产置换、股权收购暨关联交易公告》及与本次资产置换、股权收购有关的资产评估报告、审计报告和法律意见书等文件全文。

四、本次资产置换、股权收购暨关联交易的主要假设和基本原则

(一) 主要假设

- 1、本次资产置换、股权收购不存在其他障碍, 能如期完成;
- 2、国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化;
- 3、无其他人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响;
- 4、本独立财务顾问意见所依据的交易各方提供的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性;
- 5、有关中介机构对本次资产置换、股权收购所出具的相关法律、财务文件真实、可靠、完整, 本次资产置换、股权收购的有关资产评估报告、审计报告、法律意见书所依据的假设前提成立。

(二) 基本原则

- 1、公开、公平、公正的原则;
- 2、诚实信用、协商一致的原则;

- 3、依法交易、规范操作的原则；
- 4、优化资产质量、强化企业核心竞争力，使公司具有持续经营能力的原则；
- 5、有利于公司长远发展，提升经营业绩，符合公司全体股东利益原则；
- 6、减少关联交易、保护非关联股东利益的原则。

五、本次资产置换、股权收购的有关主体及相互关系

（一）兰州长城电工股份有限公司

兰州长城电工股份有限公司是经甘肃省人民政府甘政函[1998]35号文批准，由甘肃长城电工集团有限责任公司独家发起的股份有限公司，并于1998年12月24日在上海证券交易所挂牌上市。长城电工成立于1998年12月10日，法定代表人为张晓喜，注册地址为兰州市城关区农民巷125号，主要从事电机及发电设备、输配电、用电装置及低压电器元件、自动化装置等三大系列产品的生产、加工和销售。

截止2006年6月30日，公司总股本为32,050万股。其中：国有法人股21,000万股，占总股本的65.52%；社会公众股11,050万股，占总股本的34.48%。

2006年8月4日，长城电工公告其股权分置改革方案实施公告，公司总股本为32,050万股，其中：存在限售条件的流通股17,574.5万股，占总股本的54.83%；无限售条件的流通股14,475.5万股，占总股本的45.17%。

公司股权分置改革与定向回购控股股东部分股份的方案相结合，公司已于2006年11月15日实施了定向回购控股股东部分股份的方案，长城电工总股本变更为28,479万股，其中：存在限售条件的流通股14,003.5万股，占总股本的49.17%；无限售条件的流通股14,475.5万股，占总股本的51.83%。

截止2006年6月30日，公司合并报表资产总额为227,474.56万元，净资产为111,401.88万元。2006年1-6月实现主营业务收入66,480.79万元，实现净利润1,314.17万元。

（二）甘肃长城电工集团有限责任公司

甘肃长城电工集团有限责任公司成立于1997年10月27日，系省国资委下属的国有独资公司，法定代表人为孙忠仁，注册资本为20,386万元，主要经营业务包括电器机械及器材、电工专用设备、仪器仪表、净化水设备及配件、模具的生产加工、批发零售、电器机械及器材试验、技术开发服务。目前电工集团持有公司14,003.5万股，占公司股份总数的49.17%，为公司控股股东。

（三）兰州电机有限责任公司

兰州电机有限责任公司为电工集团全资子公司，注册资本10,269万元，法定代表人马永和，经营范围：设计、开发、制造、销售各类电机、电器、发电机组、移动电钻、控制屏（柜）、螺旋塑料管、净化水处理设备及配件和安装调试、维修服务，科技开发，百货的批发零售等。

（四）各方当事人的关联关系

截止目前，电工集团持有长城电工14,003.5万股，占本公司股份总数的49.17%，为本公司控股股东。兰州电机有限责任公司为电工集团全资子公司。

因此，本次资产置换、股权收购构成了关联交易，须按照关联交易的方式表决和披露。

六、本次交易的背景和动因

长城电工主要从事电机及发电设备、输配电、用电装置及低压电器元件、自动化装置等三大系列产品的生产、加工和销售。长城电工部分从事发电设备和电器元件的生产资产出现设备老化、产品档次相对较低，随着市场的快速发展，该部分资产所生产的产品已经不能适应市场发展的需要，导致该部分资产的经济效益不佳，从而影响到长城电工整体经营业绩，进而影响到长城电工的持续发展和对股东的回报。为迅速改变这一局面，提高长城电工的资产质量，增强其持续发展能力，基于长城电工拓展产业链和价值链的总体发展战略考虑，长城电工拟将其部分效益较差的资产与电工集团部分资产进行置换，同时收购兰州电机厂有限公司全部股权，该公司未来将主要从事风力发电项目的研制和开发，具有较好

的市场发展前景。本次资产置换、股权收购完成后，长城电工的资产质量将有所改善，并可以减少关联交易，从而增强其可持续发展能力，最大限度地实现对股东的回报。

七、本次资产置换的有关事项

(一) 本次资产置换协议的签署日期:2006年11月16日

(二) 本次资产置换协议的生效条件

- 1、长城电工董事会、股东大会审议通过；
- 2、电工集团董事会审议通过；
- 3、甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会批准

(三) 拟置出资产情况

根据《资产置换协议》，长城电工本次拟置出资产包括与控制电器业务相关的资产及负债，以及与电机业务相关的资产及负债，置出资产评估情况如下：

1、与控制电器业务相关的资产及负债评估情况

拟置出的与控制电器业务相关的资产及负债，根据北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字[2006]第085号评估报告，以2006年6月30日为评估基准日，总资产帐面值为9,640.15万元、评估值为9,832.37万元，相关负债帐面值3,716.54万元、评估值3,756.06万元，净资产帐面值5,923.60万元、评估值6,076.31万元。具体评估情况为：

单位：万元

项目	帐面值	调整后帐面值	评估值	增值率(%)
流动资产	8,876.45	8,958.45	9,147.03	2.11
长期投资	0.00	0.00	0.00	—
固定资产	747.36	786.87	669.00	-14.98
其中：在建工程	260.25	299.76	299.76	0.00
建筑物	60.11	60.11	45.63	-24.09
机器设备	427.00	427.00	323.61	-24.21
无形资产	16.33	16.33	16.330.00	

其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	—
其它资产	0.00	0.00	0.00	—
资产总计	9,640.15	9,761.66	9,832.37	0.72
流动负债	3,597.89	3,637.41	3,637.41	0.00
长期负债	118.65	118.65	118.65	0.00
负债总计	3,716.54	3,756.06	3,756.06	0.00
净资产	5,923.60	6,005.60	6,076.31	1.18

2、与电机业务相关的资产及负债评估情况

拟置出的与电机业务相关的资产及负债，根据北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字[2006]第082号评估报告，以2006年6月30日为评估基准日，总资产帐面值50,864.70万元、评估值52,867.42万元，负债帐面值38,677.35万元、评估值38,871.94万元，净资产帐面值12,187.37万元、评估值13,995.48万元。具体评估情况为：

单位：万元

项目	帐面值	调整后帐面值	评估值	增值率(%)
流动资产	40,232.97	40,427.56	39,460.13	-2.39
长期投资	0.00	0.00	0.00	—
固定资产	10,551.82	10,551.82	13,327.36	26.30
其中：在建工程	1,334.60	1,334.60	1,334.60	0.00
工程物资	30.20	30.20	30.20	0.00
建筑物	3,068.58	3,068.58	5,118.12	66.79
机器设备	6,118.45	6,118.45	6,844.45	11.87
无形资产	79.93	79.93	79.93	0.00
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	—
其它资产	0.00	0.00	0.00	—
资产总计	50,864.70	51,059.31	52,867.42	3.54
流动负债	38,203.75	38,398.34	38,398.34	0.00
长期负债	473.60	473.60	473.60	0.00
负债总计	38,677.35	38,871.94	38,871.94	0.00
净资产	12,187.37	12,187.37	13,995.48	14.84

3、拟置出资产净额

上述两项合计，长城电工拟置出资产的净资产评估值为 20,071.79 万元，以净资产评估值 20,071.79 万元作为拟置出资产的价格。

（四）拟置入资产情况

根据公司与电工集团签订的《资产置换协议》，本次资产置换拟置入资产为电工集团下属全资企业天水长城开关厂土地使用权、天水电气传动研究所部分经营性资产及负债（含土地使用权）、天水 213 电器有限公司部分经营性资产及负债（含土地使用权），拟置入的该等土地使用权为长城电工生产经营所必需，拟置入的部分经营性资产为长城电工主要产品提供配套的零部件生产加工服务。

1、拟置入的天水长城开关厂土地使用权评估情况

拟置入的天水长城开关厂土地使用权 149,087 平方米，土地使用权证号天国用（2004）字第秦 166 号，用途为工业用地，以 2006 年 6 月 30 日为评估基准日，根据甘肃方家不动产评估咨询有限公司甘方估字 2006038 号评估报告，评估值为 6,288.49 万元。

该土地使用权原取得方式为行政划拨，经甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会甘国资[2006]312 号《省政府国资委关于兰州长城电工股份有限公司资产重组方案的批复》批准，同意将土地使用权按评估值作价出资投入天水长城开关厂并授权电工集团持有土地作价出资形成的股权，正在甘肃省国土资源厅办理土地作价出资手续。

2、拟置入的天水电气传动研究所部分资产及负债评估情况

拟置入的天水电气传动研究所部分资产及负债（含土地使用权），根据北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字[2006]第 087 号评估报告，以 2006 年 6 月 30 日为评估基准日，总资产帐面值 1,367.67 万元、评估值 2,071.39 万元，负债帐面值 2,673.31 万元、评估值 2,673.31 万元，净资产帐面值-1,305.64 万元、评估值-601.92 万元。具体评估情况为：

单位：万元

项目	帐面值	调整后帐面值	评估值	增值率(%)
流动资产	748.70	748.70	722.66	-3.48
长期投资	87.29	87.29	87.29	0.00
固定资产	107.69	107.69	129.65	20.39
其中：建筑物	48.20	48.20	91.44	89.72
机器设备	35.64	35.64	38.20	7.20
无形资产	424.00	424.00	1,131.79	166.93
其中：土地使用权	424.00	424.00	1,131.79	166.93
资产总计	1,367.67	1,367.67	2,071.39	51.45
流动负债	2,093.40	2,093.40	2,093.40	0.00
长期负债	579.91	579.91	579.91	0.00
负债总计	2,673.31	2,673.31	2,673.31	0.00
净资产	-1,305.64	-1,305.64	-601.92	53.90

上述资产中含土地使用权1宗共27,452平方米,土地使用权证天国用(2006)第秦067号,土地用途为科研设计用地,以2006年6月30日为基准日,经甘肃方家不动产评估咨询有限公司甘方估字2006036号评估报告,评估值为1,131.79万元。该土地使用权原取得方式为行政划拨,经甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会甘国资[2006]312号《省政府国资委关于兰州长城电工股份有限公司资产重组方案的批复》批准,同意将土地使用权按评估值作价出资投入天水电气传动研究所并授权电工集团持有土地作价出资形成的股权,正在甘肃省国土资源厅办理土地作价出资手续。

3、拟置入的天水213电器有限公司部分资产及负债评估情况

拟置入的天水213电器有限公司部分资产及负债(含土地使用权),根据北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字[2006]第083号评估报告,以2006年6月30日为评估基准日,总资产帐面值4,871.74万元、评估值4,815.79万元,负债帐面值4,414.06万元、评估值4,414.06万元,净资产帐面值457.68万元、评估值401.73万元。具体评估情况如下:

单位：万元

项目	帐面值	调整后帐面值	评估值	增值率(%)
流动资产	1,265.42	1,265.42	1,217.46	-3.79
长期投资	1,037.44	1,037.44	1,037.44	0.00
固定资产	231.13	231.13	223.04	-3.50
其中：在建工程	0.30	0.30	0.30	0.00
建筑物	102.54	102.54	139.41	35.97
机器设备	128.29	128.29	83.32	-35.05
无形资产	2,337.76	2,337.76	2,337.86	0.00
其中：土地使用权	2,337.76	2,337.76	2,337.86	0.00
资产总计	4,871.74	4,871.74	4,815.79	-1.15
流动负债	4,414.06	4,414.06	4,414.06	0.00
负债总计	4,414.06	4,414.06	4,414.06	0.00
净资产	457.68	457.68	401.73	-12.22

上述资产中含土地使用权 5 宗共 65,949 平方米，土地使用权证号分别为：天国用（2005）字第秦 053 号、054 号、055 号、056 号、057 号，土地用途为工业用地，以 2006 年 6 月 30 日为基准日，根据甘肃方家不动产评估咨询有限公司甘方估字 2006039 号评估报告，5 宗地评估值共计 2,337.86 万元。该 5 宗土地使用权原取得方式为行政划拨，经甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会甘国资[2006]312 号《省政府国资委关于兰州长城电工股份有限公司资产重组方案的批复》批准，同意将土地使用权按评估值作价出资投入天水 213 电器有限公司并授权电工集团持有土地作价出资形成的股权，正在甘肃省国土资源厅办理土地作价出资手续。

上述拟置入的 7 宗土地使用权年限均为 50 年，在办理土地使用权过户手续时，公司不需要缴纳任何费用。

4、拟置入资产净额

上述三项合计，拟置入资产的净资产评估值为 6,088.30 万元，以净资产评估值 6,088.30 万元作为拟置入资产的价格。

(五)《资产置换协议》的主要内容

1、交易价格及定价依据

本次资产置换，长城电工拟置出资产以 2006 年 6 月 30 日为基准日，按北京中科华会计师事务所有限公司评估的净资产值 20,071.79 万元作价进行置换；拟置入资产，以 2006 年 6 月 30 日为基准日，按评估的净资产值 6,088.30 万元作价进行置换。资产置换差额 13,983.49 万元，由电工集团以现金方式支付，资金来源为由甘肃省人民政府国资委协调安排。

2、资产交割与期间损益

本次资产置换交割日为公司临时股东大会批准日的次日，资产评估基准日与资产交割日期间所涉及的资产及相关负债所带来的盈利或亏损，由各方面自行拥有或承担。

3、协议的生效条件

在以下条件同时具备时《资产置换协议》生效：

- (1) 长城电工董事会、股东大会审议通过；
- (2) 电工集团董事会审议通过；
- (3) 甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会批准。

(六)与本次置换有关的其他安排

本次资产置换将采取人员随资产走的原则进行。与置出资产相关人员的养老、医疗、失业、住房等社保费用已全部缴清，置换完成后公司不承担该部分人员的任何费用；与置入资产相关的人员在置换完成后与公司重新签定劳动合同，该部分人员的养老、医疗、失业、住房等社保费用在本次置换完成前也已全部缴清，资产置换完成后该部分人员的社保等费用依照国家相关法规执行。

省政府国资委以甘国资函[2006]219号函同意安排资金用于电工集团支付资产置换差额，电工集团承诺在 2006 年 12 月 20 日前用现金支付资产置换差额 13,983.49 万元。

八、本次股权收购的有关事项

长城电工拟收购兰州电机有限责任公司持有的兰州电机厂有限公司 100%股

权。兰州电机厂有限公司成立于 2005 年 7 月 29 日，注册资本 5,180 万元，法定代表人马永和，经营范围为：电机、输配电及控制设备和配件、水资源专用机械及配件、塑料板、管、型材的研发、制造、销售，机电设备的安装、调试和维修等。

以 2006 年 9 月 30 日为评估基准日，根据北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字〔2006〕第 086 号评估报告，兰州电机厂有限公司净资产评估值为 5,180 万元。

长城电工与兰州电机有限责任公司于 2006 年 11 月 16 日签订了《股权收购协议》，约定按净资产评估值 5,180 万元作为收购兰州电机厂有限公司 100%股权的价格。

在以下条件同时具备时《股权收购协议》生效：

- (1) 长城电工董事会、股东大会审议通过；
- (2) 电工集团董事会审议通过；
- (3) 甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会批准

九、本次资产置换、股权收购的合法合规性

1、长城电工已于 2006 年 11 月 16 日召开第三届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司与甘肃长城电工集团有限责任公司进行资产置换的议案》和《关于公司收购兰州电机厂有限公司 100%股权的议案》。同日，公司召开了第三届监事会第三次会议，同意上述关联交易。

2、公司独立董事在董事会审议本次交易事项前出具了事前认可函，并于 2006 年 11 月 16 日出具了关于资产置换、股权收购暨关联交易的独立意见，同意公司本次资产置换、股权收购暨关联交易。

3、甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会于 2006 年 11 月 3 日以甘国资委〔2006〕312 号文批准，同意本次资产置换、股权收购暨关联交易。

4、本次关联交易所涉及的资产的价值已由具有证券从业资格的资产评估机构评估，并出具了相关评估报告。

5、本次关联交易已由律师事务所出具了法律意见书，认为本次资产置换符合有关法律法规和规范性文件的要求。

6、长城电工将严格按照关联交易的有关规定履行关联交易的程序并披露相关信息。

7、甘肃长城电工集团有限责任公司已召开董事会，审议通过了与本次资产置换、股权收购有关的议案。电工集团全资企业天水长城开关厂、天水电气传动研究所和天水 213 电器有限公司均出具了书面文件，同意电工集团将其资产与长城电工的部分资产进行置换。

8、本次交易尚待长城电工临时股东大会审议通过后方可实施。

综上所述，本独立财务顾问认为本次资产置换的行为符合《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则（2006 年修订版）》等相关法律、法规和规章以及《公司章程》的规定。

十、本次资产置换、股权收购对长城电工及其全体股东利益的影响

1、有利于公司资产的完整

本次资产置换的置入资产包括电工集团拥有的公司生产经营所需的土地使用权。该部分土地自公司上市以来一直由长城电工占有使用，本次交易完成后，公司将拥有生产经营所需的土地使用权，从而使公司的资产完整，彻底解决了房产和土地权属分割问题，并减少土地租赁的关联交易。

2、有利于增强公司的持续经营能力。

本次资产置换完成后，公司资产质量和盈利能力将得到改善，公司运作也将得以进一步规范，从而有利于增强公司的持续经营能力，促进公司长远发展。

3、对公司收入和利润的影响

(1)拟置换出去的控制电器业务和电机业务 2005 年分别实现主营业务收入 7862 万元、25559 万元，合计占公司 2005 年主营业务收入的 27%，两项业务分别实现利润-279 万元、176 万元。本次资产置换完成后，在不考虑其他因素的情况下，公司主营业务收入有所减少，但由于亏损业务置换出去，公司的利润则有

所增加。

(2) 拟置入的土地自上市以来一直由公司占有、使用，每年需向电工集团缴纳土地租金 160 万元，土地置入后预计每年摊销费用为 195 万元，两项相抵后预计增加费用 35 万元，对公司利润影响很小。

(3) 拟置入的天传所和 213 公司部分资产，一直为公司主要产品提供零部件配套服务，2005 年度公司发生的采购配件方面的关联交易金额为 223 万元。本次交易完成后，可以减少公司与电工集团之间的关联交易。

(4) 本次资产置换完成后，公司将有 13983.49 万元的现金流入，将极大改善公司资金状况，减少公司财务费用，若按一年期贷款利率测算，每年可节约财务费用约 800 万元。

(5) 完成对兰州电机厂有限公司的收购后，该公司将主要从事风力发电设备的开发制造业务和高端电机业务，风力发电属于国家鼓励发展的新能源，随着公司对风力发电设备投入力度的加大，该业务将成为公司新的利润增长点，对公司收入和利润的增长产生积极影响。

十一、对非关联股东利益的保护

1、本次资产置换、股权收购构成关联交易。根据相关法律法规及《上海证券交易所股票上市规则（2006 年 5 月修订稿）》的规定，公司董事会在审议本次资产置换、股权收购暨关联交易事项时，关联董事按规定回避表决。同时本次关联交易尚需提交公司股东大会审议。在表决时相关关联股东将按规定回避。

2、公司独立董事对本次资产置换发表了意见，认为：“(1) 本次交易将增强公司的持续经营能力，提高资产质量和盈利能力，有利于公司的长远发展；(2) 经交易双方商定，本次交易以经具有证券从业资格的评估机构的评估值作为定价依据，交易价格公允，交易内容公平合理。同时，公司聘请了独立财务顾问对本次资产置换、股权收购暨关联交易出具独立财务顾问报告，符合公平、公正、公开的原则。(3) 公司对本次交易的决策、表决程序合法有效，符合有关法律、法规和公司章程的规定。综上，本独立董事认为本次交易公平合理，有利于兰州长城电工股份有限公司的长远发展，符合兰州长城电工股份有限公司及其全体股东

的利益，没有损害中小股东的利益。本独立董事同意本次资产置换、股权收购暨关联交易。”

3、本次关联交易聘请了甘肃正天合律师事务所出具了法律意见书，律师认为：长城电工申报的材料真实、准确、完整；截至本法律意见书签发之日，长城电工本次资产重组的参与主体和资产重组方案的内容符合《公司法》、《合同法》、《担保法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《企业国有产权转让管理暂行办法》、《上市规则》以及相关法律、法规的规定。长城电工本次重组方案在取得上海证券交易所审核同意后，其实施不存在法律障碍。

4、本次关联交易聘请了具有证券从业资格的评估机构对拟置换资产进行了评估，出具了评估报告，并以评估结果作为本次资产置换的定价依据。

十二、独立财务顾问意见

综上所述，本独立财务顾问认为本次关联交易决策程序合法、公正；定价依据充分，交易价格公允；交易内容公平合理。本次交易有利于兰州长城电工股份有限公司的规范运作，有利于提高其资产质量和盈利能力，有利于其持续发展，符合上市公司及全体股东的利益。

十三、提请投资者注意的几个问题

本次交易对长城电工的发展具有积极影响，但作为本次交易的财务顾问，本财务顾问提醒投资者注意以下问题：

（一）根据《资产置换协议》、《股权收购协议》，本次交易尚需经长城电工股东大会审议通过后方可生效。

（二）本次资产置换属于关联交易，关联股东在长城电工股东大会上应回避表决。

（三）本次资产置换不属于证监会规定的“重大购买、出售、置换资产”情形，无需经过中国证券监督管理委员会的审批，但需按上海证券交易所信息披露要求，披露本次关联交易信息。

(四) 投资者请认真阅读长城电工董事会关于本次关联交易的公告及其他备查文件。

(五) 本报告不构成投资者的任何投资建议，投资者根据本报告作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

十四、备查文件

(一) 备查文件

1. 兰州长城电工股份有限公司第三届董事会第五次会议决议
2. 兰州长城电工股份有限公司第三届监事会第三次会议决议
3. 兰州长城电工股份有限公司独立董事关于资产置换、股权收购暨关联交易的独立意见
4. 北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字[2006]第 082 号、第 083 号、第 085 号、第 086 号、第 087 号评估报告
5. 甘肃方家不动产评估咨询有限公司甘方估字 2006036 号、字 2006038 号、字 2006039 号评估报告
6. 兰州长城电工股份有限公司与甘肃长城电工集团有限责任公司签订的《资产置换协议》
7. 兰州长城电工股份有限公司与兰州电机有限责任公司签订的《股权收购协议》
8. 甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会甘国资[2006]312 号《省政府国资委关于兰州长城电工股份有限公司资产重组方案的批复》
9. 甘肃省人民政府国资委甘国资函[2006]219 号函
10. 甘肃长城电工集团有限责任公司董事会决议及承诺函
11. 甘肃正天合律师事务所法律意见书
12. 兰州长城电工股份有限公司资产置换、股权收购暨关联交易公告

（二）查阅地点

投资者可在下列地点查阅独立财务顾问报告和有关备查文件：

1、兰州长城电工股份有限公司

办公地址：甘肃省兰州市城关区农民巷 125 号

电话：（0931）8415762

联系人：穆成利

2、独立财务顾问：华龙证券有限责任公司

办公地址：甘肃省兰州市静宁路 308 号

办公电话：0931-8815556

联系人：嵇徐光

（此页无正文，为华龙证券有限责任公司关于兰州长城电工股份有限公司资产置换、股权收购暨关联交易之独立财务顾问报告之签署页）

华龙证券有限责任公司

2006年11月16日

**甘肃正天合律师事务所
关于兰州长城电工股份有限公司
资产重组的法律意见书**

正天合书字（2006）第 85 号

中国·甘肃

**甘肃正天合律师事务所
兰州市通渭路 1 号房地产大厦 15 层
电话：（0931）4607222**

**甘肃正天合律师事务所
关于兰州长城电工股份有限公司
资产重组的法律意见书**

正天合书字（2006）第 85 号

致：兰州长城电工股份有限公司

甘肃正天合律师事务所（以下简称“本所”）根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）、《中华人民共和国担保法》（以下简称《担保法》）、《企业国有资产监督管理暂行条例》（以下简称《暂行条例》）、《企业国有产权转让管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》）、《上海证券交易所股票上市规则》（2006 年稿）（以下简称《上市规则》）以及其他相关法律、法规和规范性文件的规定，出具本法律意见书。

根据本所与兰州长城电工股份有限公司（以下简称“股份公司”）签订的《专项法律顾问合同》，本所指派张磊律师、殷广智律师（以下简称“本所律师”）为股份公司本次资产重组事项（以下简称“本次资产重组”）的特聘专项法律顾问，就本法律意见书出具日以前已经发生或存在的且与本次资产重组有关的问题，根据我国现行公布并生效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

本所已得到股份公司的保证，即股份公司提供给本所与本所律师的所有文件及相关资料均是真实的、完整的、有效的，无任何隐瞒、

遗漏或虚假之处，文件资料为副本、复印件的，均与正本或原件相符。本所与本所律师对与本法律意见书至关重要但无法得到独立证据支持的事实，依赖股份公司及其他部门出具的证明文件或材料发表法律意见。

本法律意见书仅供股份公司为本次资产重组之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所与本所律师同意将本法律意见书作为股份公司本次资产重组所必备的法定文件，随其他申报材料一起上报，并依法对出具的法律意见承担责任。

鉴此，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对股份公司提供的有关文件资料、事实和《兰州长城电工股份有限公司资产重组方案》进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、参与本次资产重组各方的主体资格

（一）股份公司

股份公司是一家依据《公司法》在中国境内合法成立并有效存续的股份有限公司，股票代码为 600192，股票简称为“长城电工”。股份公司现持有注册号为 6200001050168 的企业法人营业执照；法定代表人：张晓喜；法定地址：甘肃省兰州市农民巷 125 号；注册资本：人民币叁亿贰仟零伍拾万元；企业类型：股份有限（国内合资、上市）。

经营范围：电器机械及器材、电器元件的研究开发、生产、批发零售；设计、制作、发布国内各类广告；成立日期：1998 年 12 月 10

日。

经核查，股份公司已通过 2005 年度工商年检。

（二）甘肃长城电工集团有限责任公司（以下简称“电工集团”）

电工集团是一家依据《公司法》在中国境内合法成立并有效存续的有限责任公司，现持有注册号为 6200001051133 的企业法人营业执照，法定代表人：孙忠仁；法定地址：兰州市城关区农民巷 125 号；注册资本：贰亿零叁佰捌拾陆万元。

经营范围：电器机械及器材、电工专用设备、仪器仪表、净水设备及配件、模具的生产加工、批发零售，电工机械及器材试验、技术开发服务。

电工集团为甘肃省国资委所属国有独资企业。2006 年 6 月股份公司股权分置改革后，电工集团持有股份公司国有股股份 140035000 股，占股份公司股本总额的 49.17%。

经核查，该公司已通过 2005 年度工商年检。

（三）兰州电机有限责任公司（以下简称“兰电”）

兰电是一家依据《公司法》在中国境内合法成立并有效存续的国有独资有限责任公司，现持有注册号为 6200001050268 的企业法人营业执照，法定代表人：马永和；法定地址：兰州市七里河区民乐路 66 号；注册资本：壹亿零贰佰陆拾玖万元。

经营范围：设计、开发、制造、销售各类电机、电器、发电机组、移动电钻、控制屏（柜）、螺旋塑料管、净化水处理设备及配件和安装调试、维修服务，科技开发，百货的批发零售。

经核查，该公司已通过 2005 年度工商年检。

兰电为电工集团所属国有独资企业。

（四）天水长城开关厂（以下简称“长开厂”）

长开厂是一家在中国境内合法成立并有效存续的全民所有制企业，现持有注册号为 205001000019（1-5）的企业法人营业执照，法定代表人：张希泰；法定地址：天水市秦州区长开路 6 号；注册资本：肆仟肆佰万元。

经营范围：高低压开关柜、成套电器设备。

经核查，该公司已通过 2005 年度工商年检。

长开厂为电工集团所属国有独资企业。

（五）天水二一三机床电器厂（以下简称“二一三厂”）

二一三厂是一家在中国境内合法成立并有效存续的全民所有制企业，现持有注册号为 20500001000371 的企业法人营业执照，法定代表人：杨林；法定地址：天水市秦城赤峪路 35 号；注册资本：壹仟伍佰伍拾捌万元。

经营范围：低压电器及元件制造、成套装置、生产科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件进口（不含国家特许商品）；自产低压电器元件及成套设备的出口（不含国家特许商品）。

经核查，该公司已通过 2005 年度工商年检。

二一三厂为电工集团所属国有独资企业。

（六）天水电气传动研究所（以下简称“天传所”）

天传所是一家在中国境内合法成立并有效存续的国有企业，现持

有注册号为 6205001000047 的企业法人营业执照，法定代表人：张军；法定地址：天水市秦州区长开路 53 号；注册资本：捌佰壹拾伍万元。

经营范围：主营自动化装置及自动化元件的研究和制造；兼营技术咨询及技术服务。

经核查，该公司已通过 2005 年度工商年检。

天传所为电工集团所属国有独资企业。

基于上述审查，本所律师认为，上述企业系依法设立、有效存续。截至本法律意见书出具之日，未发现存在影响本次资产重组的重大实质性障碍。因此，上述企业具备参与本次资产重组的主体资格。

二、关于本次资产重组的主要内容

（一）资产置换

本次资产置换，股份公司以与控制电器业务相关的资产及负债，以及与电机业务相关的资产及负债（按北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字 [2006] 第 082 号、第 085 号资产评估报告书评估的净资产值 20,071.79 万元，2006 年 6 月 30 日为基准日），与电工集团下属全资企业长开厂 223.63 亩工业用土地使用权、二一三厂经营性资产（含 98.92 亩工业用地）及相关负债、天传所经营性资产（含 41.18 亩工业用地）及相关负债（按北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字 [2006] 第 083 号、第 087 号资产评估报告书及甘肃方家不动产评估咨询有限公司甘方估字 2006036 号、038 号、039 号土地估价报告评估的净资产值 6,084.83 万元，2006 年 6 月 30 日为基准日）进行置换。资产置换差额 13,995.48 万元，由电工集团以现金

方式支付，资金来源为由甘肃省人民政府国资委协调安排。为此，股份公司与电工集团于 2006 年 11 月 16 日签订了《资产置换协议》。

（二）股权收购

股份公司拟收购兰电持有的兰州电机厂有限公司 100% 股权。兰州电机厂有限公司成立于 2005 年 7 月 29 日，注册资本 5,180 万元，法定代表人马永和，经营范围为：电机、输配电及控制设备和配件、水资源专用机械及配件、塑料板、管、型材的研发、制造、销售，机电设备的安装、调试和维修等。根据北京中科华会计师事务所有限公司中科华评报字 [2006] 第 086 号资产评估报告书，兰州电机厂有限公司净资产评估值为 5,180 万元(以 2006 年 9 月 30 日为评估基准日)。为此，股份公司与兰电于 2006 年 11 月 16 日签订了《股权收购协议》。

经核查，本所律师认为：

1、根据甘肃省国资委甘国资[2006]312 号《省政府国资委关于兰州长城电工股份有限公司资产重组方案的批复》，本次资产重组已经得到有关主管部门的批准，符合相关法律法规及规范性文件的要求；

2、经本所律师审查，上述《资产置换协议》、《股权收购协议》就本次交易的标的、转让方式、价款的支付、协议生效条件等主要问题进行了约定，已经双方签字盖章，内容真实合法，符合我国现行法律规定。

三、关于本次资产重组的授权与批准

（一）已经获得的授权与批准

根据甘肃省国资委甘国资[2006]312 号《省政府国资委关于兰州

长城电工股份有限公司资产重组方案的批复》、甘国资函[2006]219号《省政府国资委关于出资购买兰州电机有限责任公司入组资产的函》及《授权委托书》，本次资产重组已经获得了甘肃省人民政府国资委及电工集团的批准，同时已经获得了兰电、长开厂、二一三厂、天传所的内部授权，符合《暂行条例》、《暂行办法》、《公司法》的规定。

（二）尚未获得的授权与批准

1、根据《公司法》，股份公司本次资产重组需获得其董事会、股东大会的批准，批准程序须符合股份公司章程的规定；

2、因资产置换涉及的长开厂工业土地使用权已经抵押给银行，根据《担保法》相关规定，此次资产置换需获得银行同意或办理解除抵押手续；

3、根据《资产置换协议》，上述资产置换涉及部分债务的转移，按照《合同法》相关规定，该债务转移行为需取得债权人的书面同意；

4、因本次资产置换涉及划拨土地使用权的处置，应取得甘肃省国土资源厅的批准。

四、关于关联交易

1、经本所律师审查，因电工集团持有股份公司49.17%的股权，根据财政部财会字[1997]21号《企业会计准则-关联方关系及其交易的披露》，本次资产重组属于关联交易；

2、经本所律师审查，根据中国证监会有关规范文件和《上市规则》的规定，股份公司已聘请华龙证券有限责任公司对本次交易出具独立财务顾问报告，认定本次资产重组不构成中国证监会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》的重大资产置换行

为；

3、股份公司的独立董事已经发表独立意见，认为本次资产重组公平合理，有利于股份公司的长远发展，符合股份公司及其全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。独立董事同意本次资产置换、收购股权暨关联交易；

4、经本所律师审查，根据中国证监会《上市公司股东大会规则》，股份公司的股东大会在审议关于本次交易的议案时，关联法人电工集团应当回避相关议案的表决；

5、经本所律师审查和股份公司的保证，在本次重组中，股份公司已经依法履行了充分披露信息的义务，不存在有应披露而未披露的合同、协议等内容。

五、本次资产重组所涉及的中介机构

本次资产重组的审计机构为：北京五联方圆会计师事务所有限公司。

本次资产重组的资产评估机构为：北京中科华会计师事务所有限公司，甘肃方家不动产评估咨询有限公司。

本次资产重组的特聘专项法律顾问为：甘肃正天合律师事务所。

经本所律师审查，上述中介机构及具体经办人员具备相关资格条件，有权出具相关法律文件。

六、结论性意见

综上所述，本所律师通过核查后认为：股份公司申报的材料真实、准确、完整；截至本法律意见书签发之日，股份公司本次资产重组的参与主体和资产重组方案的内容符合《公司法》、《合同法》、《担保法》、

《暂行条例》、《暂行办法》、《评估办法》、《上市规则》以及相关法律、法规的规定。股份公司本次重组方案在取得上海证券交易所审核同意后，其实施不存在法律障碍。

（以下无正文）

本页为《关于兰州长城电工股份有限公司资产重组的法律意见书》的签字页。

甘肃正天合律师事务所

经办律师：张磊

经办律师：殷广智

二〇〇六年十一月十六日

兰州长城电工股份有限公司部分资产置换项目

资产评估报告书

中科华评报字[2006]第 082 号

报告提出日期：2006 年 10 月 23 日

共一册

第一册

评估机构：北京中科华会计师事务所有限公司

地 址：北京市海淀区苏州街 78 号

电 话：(010)62520868

传 真：(010)62536723 邮 编：100080

资产评估报告书目录

资产评估报告书摘要	001
资产评估报告书正文	004
一、绪言	004
二、委托方与资产占有方简介	004
三、评估目的	005
四、评估范围与对象	005
五、评估基准日	005
六、评估原则	005
七、评估依据	006
八、评估方法的选用	009
九、评估过程	010
十、评估结论	012
十一、评估报告法律效力	013
十二、评估机构及注册资产评估师声明	014
十三、特别事项说明	015
十四、评估基准日期后重大事项	016
十五、评估报告提出日期	016
备查文件	
1. 兰州长城电工股份有限公司业务委托书	019
2. 委托方及资产占有方营业执照复印件	020
3. 产权证明文件复印件	
3.1 机器设备所有权证材料	021
3.2 房屋所有权证说明材料	023
3.3 车辆行驶证复印件	041
4. 委托方、资产占有方的承诺函	057
5. 评估师和评估机构的承诺函	058
6. 资产评估机构及评估师资格证书复印件	059
7. 评估机构营业执照复印件	069
8. 北京五联方圆会计师事务所有限公司五联审字(2006)1119号审计报告	070

兰州长城电工股份有限公司部分资产置换项目

资产评估报告书摘要

中科华评报字[2006]第 082 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要与资产评估报告书正文具有同等法律效力。

北京中科华会计师事务所有限公司接受甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会及兰州长城电工股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对兰州长城电工股份有限公司的部分资产及负债进行了评估工作。本公司评估人员按照公认必要的评估程序对委托评估的资产施行了实地核查、市场调查与询证，对委托评估资产在 2006 年 6 月 30 日在持续经营前提下所表现的市场价值做出了公允反映。

一、评估目的：甘肃长城电工集团有限责任公司拟将持有的部分资产与负债同兰州长城电工股份有限公司的部分资产及负债进行置换，甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会及兰州长城电工股份有限公司委托北京中科华会计师事务所有限公司对上述资产及负债价值进行评估，为交易双方资产置换提供价值参考依据。

二、评估范围与对象：兰州长城电工股份有限公司部分资产及负债。

三、评估基准日：2006 年 6 月 30 日。

四、评估原则：遵循独立性、自主性、客观性、科学性、专业性的工作原则；遵循产权主体变动的原则；遵循持续经营的原则；遵循贡献原则、替代原则、预期原则、模拟公开市场原则等经济原则。

五、评估方法：主要采用成本法和现行市价法评估。

六、评估结论:

截止 2006 年 6 月 30 日,兰州长城电工股份有限公司的部分资产及负债在持续经营前提下评估结果为:

金额单位:人民币万元

项目	账面值	调整后账面值	评估值	增加值	增值率%
流动资产	40,232.97	40,427.56	39,460.13	-967.43	-2.39
固定资产	10,551.82	10,551.82	13,327.36	2,775.54	26.30
其中:在建工程	1,334.60	1,334.60	1,334.60	0.00	0.00
工程物资	30.20	30.20	30.20	0.00	0.00
建筑物	3,068.58	3,068.58	5,118.12	2,049.54	66.79
机器设备	6,118.45	6,118.45	6,844.45	726.01	11.87
无形资产	79.93	79.93	79.93	0.00	0.00
其中:土地使用权					
资产总计	50,864.72	51,059.31	52,867.42	1,808.11	3.54
流动负债	38,203.75	38,398.34	38,398.34	0.00	0.00
长期负债	473.60	473.60	473.60	0.00	0.00
负债总计	38,677.35	38,871.94	38,871.94	0.00	0.00
净资产	12,187.37	12,187.37	13,995.48	1,808.11	14.84

七、评估结果有效期一年,自评估基准日 2006 年 6 月 30 日起计算,至 2007 年 6 月 29 日止。自 2007 年 6 月 30 日起评估结果无效。

八、本报告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核准或备案使用。

九、本评估报告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所使用,本评估机构均不予

承认亦不承担任何责任。

十、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。

十一、提请报告使用者重点关注本报告特殊事项说明叙述的相关内容。

十二、评估报告提出日期：2006年10月23日。

北京中科华会计师事务所有限公司

注册资产评估师：

机构负责人：陈喜良

注册资产评估师：

北京市海淀区苏州街78号

二〇〇六年十月二十三日

兰州长城电工股份有限公司-甘肃长城电工集团有限责任公司部分资产
置换项目
资产评估报告书正文

中科华评报字[2006]第 082 号

一、绪言

北京中科华会计师事务所有限公司接受甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会及兰州长城电工股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对兰州长城电工股份有限公司的部分资产及负债进行了评估工作。本公司评估人员按照公认必要的评估程序对委托评估的资产施行了实地核查、市场调查与询证，对委托评估资产在 2006 年 6 月 30 日在持续经营前提下所表现的市场价值做出了公允反映。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下。

二、委托方及资产占有方简介

(一)委托方：甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会

(二)资产占有方：兰州长城电工股份有限公司

1、公司名称：兰州长城电工股份有限公司

2、注册地址：甘肃省兰州市农民巷 125 号

3、法定代表人：张晓喜

4、注册资本：人民币叁亿贰仟零伍拾万元

5、营业执照注册号：6200001050262-3/3

6、企业类型：股份有限公司

7、资产占有方简况：

公司由甘肃长城电工集团有限责任公司(下称电工集团)独家发起，对电工集团的资产、债务、人员、职能机构等进行重组，将其盈利能力最高的主导产品的生产经营系统即电机及发电设备，输配电、用电装置

及元件，自动化装置等三大系列产品的生产系统及其独立完整的供应、技术、管理、销售系统和电气传动科研开发系统相对应的资产、负债经评估入组，并向社会公开发行人民币普通 8500 万股，采用募集方式设立。主营范围：一般交流发电机、大中型交直流电机、伺服主轴电机、中高压开关设备、电气传动装置、机床电器及高低压电器元件等产品的生产和销售。兼营范围：商业贸易、房地产开发、科技开发、信息与技术咨询服务等。

三、评估目的

评估目的：甘肃长城电工集团有限责任公司拟将持有的部分资产与负债同兰州长城电工股份有限公司的部分资产及负债进行置换，甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会及兰州长城电工股份有限公司委托北京中科华会计师事务所有限公司对上述资产价值进行评估，为交易双方资产置换提供价值参考依据。

四、评估范围和对象

兰州长城电工股份有限公司的部分资产及负债。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2006 年 6 月 30 日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由企业根据评估特定目的确定。

六、评估原则

(一) 遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响。

(二) 遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据。

(三) 遵循科学性原则。在针对本次评估的特点、依据查阅的资料和根据资产状况的基础上, 制订了可行的评估技术方案, 使得资产评估结果科学合理。

(四) 遵循产权利益主体变动原则。即以委托评估资产的产权利益主体变动为假设前提, 确定其在评估基准日 2006 年 6 月 30 日的现行公允价值。

(五) 遵循资产持续经营的原则。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, 确定相应的评估方法、参数和依据。

(六) 遵循替代性原则。评估作价时, 如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种, 则选用以较合理的价格为基准。不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响。

(七) 遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立。

(八) 维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

七、评估依据

(一) 行为依据

1、甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会与北京中科华会计师事务所有限公司签订的业务委托书。

(二) 法规依据

1、国务院 1991 年 91 号令《国有资产管理办法》；

2、中华人民共和国国务院令（第 378 号）《企业国有资产监督管理暂行条例》；

3、原国家国有资产管理局国资办（1992）36 号文《国有资产评估管理办法实施细则》；

4、中国资产评估协会中评协[1996]03号《资产评估操作规范意见》(试行)；

5、财政部财评字[1999]91号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；

6、财政部第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

7、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、国办发[2001]102号《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》；

9、财企[2001]801号《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》；

10、财政部财会[2000]25号文《企业会计制度》；

11、财政部财会[2001]43号文《实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答》；

12、《中华人民共和国公司法》。

13、《资产评估准则——基本准则》、资产评估职业道德准则——基本准则；

14、《企业价值评估指导意见》(试行)；

15、其他有关法律、法规、通知文件等。

(三) 产权依据

1、房屋产权证；

2、车辆行驶证、设备购置合同、发票；

3、其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1、原城乡建设环境保护部部颁1984年发布的《房屋完损等级评定标准》。

2、原城乡建设环境保护部部颁标准(CJ13-86)《危险房屋鉴定标

准》。

3、中华人民共和国国家标准（GBJ114-90）《工业厂房可靠性鉴定、标准》。

4、甘肃省建设委员会甘建发（1996）250号文、《甘肃省建筑工程预算定额》及甘肃省建筑厅甘建价（2001）84号文《甘肃省建筑工程预算定额地区基价》。

5、甘肃省建设委员会甘建发（1999）394号文《甘肃省建筑工程概算定额、地区基价》及《甘肃省安装工程概算定额、地区基价》。

6、甘肃省建设厅甘建价（2001）223号文《甘肃省建筑工程费用定额》、甘肃省建设委员会甘建价（2000）95号文《甘肃省建筑安装工程概算费用定额》。

7、《最新资产评估常用数据与参数手册》。

8、国家有关部门公布的价格信息资料及有关价格目录工具书，如《2006年机电产品报价手册》；《全国汽车报价及评估》（2006.6）；《全国办公设备及家用电器报价》（2006.6）；各种报刊杂志及各类广告信息、厂方询价等。

9、兰建发〔2006〕16号文《二00六第一季度建设工程一类材料市场材料指导价格》的通知。

10、兰州长城电工股份有限公司提供的工程预决算书、部分建筑安装工程竣工资料、图纸及其他有关资料。

11、评估人员通过现场勘验、观察、询问、丈量、测试等手段搜集获取的资料。

12、委托方提供的《资产评估申报表》及大型设备的购买发票、工程决算、图纸。

13、中国人民银行公布的现行贷款利率。

(五)参考资料及其它

1、资产占有方提供的资产评估明细表等；

2、北京五联方圆会计师事务所有限公司审字第[2006]1119号审计报告；

3、其它有关资料。

八、评估方法的选用

本次评估部分资产采用单项评估加总的方法，对不同类型的资产采用相匹配的具体评估方法。

(一)流动资产评估

流动资产账面值依据经审计后的清查评估明细表的数据为基础。

1. 应收账款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

2. 关于存货的评估，采用重置成本法和现行市价法。本次评估范围内的存货主要是原材料、产成品和在产品，对于原材料我们根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收入库费及其它合理费用，得出各项评估值。产成品按清查评估后的实际数量乘以成本确定评估值。在产品的评估按在产品的完工程度采用约当产量法计算评估值。

(二)固定资产

采用重置成本法确定评估值。

1、房屋建筑物

采用重置成本法，以重置成本为计价标准。

(1)重置成本的确定

房屋建筑物我们采用了典型案例单位造价调整法，即根据调查当地同类型房屋建筑的单价，确定待评估房屋建筑物的重置单价。

(2)确定成新率。对于价值较高的房屋建筑物，采用完好分值评定打分法和使用年限法两种方法进行测定，评估中采取权重比确定其综合成新率；对于价值较低的房屋建筑物，采用使用年限法确定成新率。

2、机器设备

机器设备均采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(1)外购设备的重置成本由评估基准日的市场购置价格、运杂费和安装调试费及其他必要合理的费用构成，大型设备包括一定期间的资金成本。

(2)自制设备重置成本的确定

以自制设备竣工预决算中的工程量为基础，根据现行定额、基价计算出定额直接费，按现行费用三项取费，按相关文件及实物法计算出价差，再考虑安装费、运杂费、资金成本等因素确定重置全价。

(3)机器设备的成新率主要依据设备的经济寿命年限和实际已使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、使用频率、完好率、维护状况、工作环境等因素采用使用年限法和技术鉴定法综合确定。

(4) 对于报废设备按可变现的净残值作为评估值，变现值低于 100 元时按零值计算。

(三)负债的评估

负债评估的重点在于检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额。负债评估值根据评估目的实现后的产权持有人实际需要承担的负债项目及金额确定。

九、评估过程

本次评估自2006年9月9日开始至2006年10月10日工作结束。整个评估工作分五个阶段进行：

(一)、资产评估前期工作阶段

本阶段由业务受理、制订计划和指导委托方及资产占有单位申报资料等内容组成。

1、业务受理阶段

项目接洽，明确评估事项；查勘评估对象及查看有关评估目的、评估对象、评估范围及评估基准日的基础资料；风险评价；签订资产评估业务约定书。

2、前期准备工作

组成资产评估项目小组；在前期调查的基础上，通过对评估目的、评估对象、评估范围及评估的价值类型的要素分析；制定综合评估计划编制资产评估程序计划。

3、指导委托方及资产占有单位进行资产评估准备工作

委托方积极准备与资产评估相关的法律、经济技术文件资料；组织力量对委托评估范围内的资产进行清查，做到账账相符，账表相符和账实相符；对清查中发现的盘盈盘亏等问题按权限做妥善处理。并在清查处理的基础上，按评估机构的要求，在评估人员的协助或指导下填好各类资产清查评估申报表。

(二)、清查核实资产阶段

1、评估人员进入现场后，首先对企业提供的各类资产原始评估明细表进行了核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行修正和补充，请企业在修正后的原始明细表上盖章，作为评估原始依据。同时了解企业财务会计制度和内部管理制度，特别是企业的资产管理制度，听取企业有关人员对评资产历史与现状的介绍。

2、按专项分组，对企业申报的各项资产进行核实，对企业申报的实物资产进行现场核实，掌握了解资产经营运转、管理情况。

按不同股权通过核查其具体内容，了解被投资企业的概况、收集了被投资企业的章程、原始投资日期、投资额、出资比例等，了解其经营现状，以及是否符合《企业会计制度》等，确定其真实性、合法性和存在性。

3、评估对象法律权属调查

对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源

进行必要的查验，核对了被投资企业的章程、投资合同等资料的原件。

(三)、评定估算阶段

对各类资产进行核实的基础上，根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委托评估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则，结合评估计划的要求，选择适合委托评估资产的评估方法。

(四)评估结果汇总阶段

1、根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，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。

2、撰写评估说明与评估报告。

3、内部复核。由审核委员会对资产评估报告书、评估明细表及评估说明进行审核，并根据审核意见进行修改、补充。

(五)提交评估报告阶段

根据评估工作情况，向委托方提交资产评估报告书初稿，在遵守评估规范、指南和职业道德原则下，认真对待委托方提出的意见，并作必要的修改，经企业确认无误后，履行会签手续，并加盖公章，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估结论

我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘察、核实以及产权验证的基础上，经过认真的调查研究，评定估算，完成了在当时情况下我们认为必要的程序，在此基础上对兰州长城电工股份有限公司委托评估的资产于 2006 年 6 月 30 日所表现的持续经营价值发表如下意见；

截止 2006 年 6 月 30 日，兰州长城电工股份有限公司所申报评估的资产在持续经营前提下评估结果为：

金额单位：人民币万元

项目	账面值	调整后账面值	评估值	增加值	增值率%
流动资产	40,232.97	40,427.56	39,460.13	-967.43	-2.39
固定资产	10,551.82	10,551.82	13,327.36	2,775.54	26.30
其中:在建工程	1,334.60	1,334.60	1,334.60	0.00	0.00
工程物资	30.20	30.20	30.20	0.00	0.00
建筑物	3,068.58	3,068.58	5,118.12	2,049.54	66.79
机器设备	6,118.45	6,118.45	6,844.45	726.01	11.87
无形资产	79.93	79.93	79.93	0.00	0.00
其中:土地使用权					
资产总计	50,864.72	51,059.31	52,867.42	1,808.11	3.54
流动负债	38,203.75	38,398.34	38,398.34	0.00	0.00
长期负债	473.60	473.60	473.60	0.00	0.00
负债总计	38,677.35	38,871.94	38,871.94	0.00	0.00
净资产	12,187.37	12,187.37	13,995.48	1,808.11	14.84

十一、评估报告法律效力

1、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、假设和限制条件、方法和程序，在所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，对本报告所定义的资产价值类型所提出的公允估值意见。当前述事项发生变化时，评估结论一般会失效。

2、本报告评估所揭示的评估结论是对评估基准日2006年6月30日所评估资产价值的客观公允反映，评估师对评估基准日以后该等资产价值发生的重大变化不承担任何责任。

3、本评估报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方实现本评估报告所列明的目的有效。

4、本评估报告包含若干备查文件及资产评估说明和评估明细表，所有备查文件和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

5、按国家现行资产评估有关法规，本资产评估报告书有效期为一年，自评估基准日2006年6月30日起计算，至2007年6月29日止。超过2007年6月29日需重新进行资产评估。

6、报告书的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核准或备案使用。本评估报告须经国有资产监管部门审核备案后方可作为相关经济行为的依据。

7、本评估报告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所使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

8、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。

十二、评估机构及注册资产评估师声明

1、本报告所称“评估价值”，是指所评资产在现有用途不变并继续经营，在评估基准日之状况经济环境不变以及各项假设前提的条件下，为本报告评估目的提出的公允评估意见。

2、评估报告中陈述的事实是客观的。

3、注册资产评估师在被评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系或偏见。

4、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

5、评估结论仅在评估报告中载明的有效期内有效，只能用于载明的评估目的。

6、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

7、本公司对委托方和资产占有方提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性、合法性、完整性负责，亦不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

8、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未做特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、本次评估中，对存货及固定资产等实物资产的现场勘察主要采用目测观察手段以及查阅资产占有方提供的设备检测记录，未使用仪器对设备进行测试和查验，不可能确定其有无内部缺损。除非另有协议，本所不承担对委估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。

10、本项目评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，其结论受我公司执业人员能力的影响。我公司及参加评估人员与委托方及资产占用方无任何特殊利害关系，全体评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，在勤勉尽职方面进行了充分努力。我们未向委托方或相关当事方索取服务费之外的不正当利益。

十三、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、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押、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价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及不可抗力对资产价格的影响。

2、本次评估范围内的固定资产已全额抵押用于贷款的抵押和担保。

3、本次评估是在北京五联方圆会计师事务所有限公司对兰州长城电工股份有限公司的部分资产及负债截止 2006 年 6 月 30 日审计的基础上进行的。资产清查账面值是以审计后的账面值为准。

4、兰州长城电工股份有限公司申报的房屋建筑物评估明细表第 26-39 项为沈阳、武汉等地房屋，由于受地域限制，我们对该项资产未作评估，以账面值列示。

评估报告的使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论的影响。

十四、评估报告评估基准日期后重要事项

1、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：若资产数量发生变化，委托方及资产占有方应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估价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。

十五、评估报告提出日期

本资产评估报告书正式提出日期为 2006 年 10 月 23 日。

谨此报告！

(此页无正文)

北京中科华会计师事务所有限公司

注册资产评估师:

机构负责人: 陈喜良

注册资产评估师:

北京市海淀区苏州街 78 号

二〇〇六年十月二十三日

甘肃长城电工集团有限责任公司部分资产置换项目

资产评估报告书

中科华评报字[2006]第 083 号

报告提出日期：2006 年 10 月 22 日

共一册

第一册

评估机构：北京中科华会计师事务所有限公司

地 址：北京市海淀区苏州街 78 号

电 话：(010)62520868

传 真：(010)62536723 邮 编：100080

资产评估报告书目录

资产评估报告书摘要-----	001
资产评估报告书正文-----	004
一、绪言-----	004
二、委托方与资产占有方简介-----	004
三、评估目的-----	005
四、评估范围与对象-----	005
五、评估基准日-----	005
六、评估原则-----	005
七、评估依据-----	006
八、评估方法的选用-----	009
九、评估过程-----	010
十、评估结论-----	012
十一、评估报告法律效力-----	013
十二、评估机构及注册资产评估师声明-----	014
十三、特别事项说明-----	015
十四、评估基准日期后重大事项-----	016
十五、评估报告提出日期-----	016
备查文件	
1. 甘肃长城电工集团有限公司与兰州长城电工股份有限公司资产置换协议(草案)-----	023
2. 委托方及资产占有方营业执照复印件-----	026
3. 产权证明文件复印件	
3.1 机器设备所有权证材料-----	028
3.2 房屋所有权证说明材料-----	038
3.3 车辆行驶证复印件-----	046
4. 委托方、资产占有方的承诺函-----	053
5. 评估师和评估机构的承诺函-----	054
6. 资产评估机构及评估师资格证书复印件-----	055
7. 评估机构营业执照复印件-----	065
8. 北京中天华正会计师事务所有限公司审字(2006) 号《审计报告》 -----	066

北京中科华会计师事务所有限公司

中科华评报字[2006]第 083 号



甘肃长城电工集团有限责任公司部分资产置换项目 资产评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要与资产评估报告书正文具有同等法律效力。

北京中科华会计师事务所有限公司接受甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对甘肃长城电工集团有限责任公司拟用于置换的部分资产及负债进行了评估工作。本公司评估人员按照公认必要的评估程序对委托评估的资产施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产在 2006 年 6 月 30 日在持续经营前提下所表现的市场价值做出了公允反映。

一、评估目的：甘肃长城电工集团有限责任公司拟将持有的部分资产与负债同兰州长城电工股份有限公司部分资产进行置换，甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会委托北京中科华会计师事务所有限公司对上述资产及负债价值进行评估，为交易双方资产置换提供价值参考依据。

二、评估范围与对象：甘肃长城电工集团有限责任公司拟用于置换的资产及负债。

三、评估基准日：2006 年 6 月 30 日。

四、评估原则：遵循独立性、自主性、客观性、科学性、专业性的工作原则；遵循产权主体变动的原则；遵循持续经营的原则；遵循贡献原则、替代原则、预期原则、模拟公开市场原则等经济原则。

五、评估方法：主要采用成本法和现行市价法评估。

六、评估结论：

截止 2006 年 6 月 30 日，委估资产及负债在持续经营前提下评估结果为：

金额单位：人民币万元

项目	账面值	调整后账面值	评估值	增加值	增值率%
流动资产	1,108.19	1,265.42	1,217.46	-47.96	-3.79
长期投资	1,037.44	1,037.44	1,037.44	-	-
固定资产	2,568.89	231.13	223.04	-8.09	-3.50
其中：在建工程	0.30	0.30	0.30	-	-
建筑物	2,440.30	102.54	139.41	36.88	35.97
机器设备	128.29	128.29	83.32	-44.97	-35.05
无形资产		2,337.76	2,337.86	0.1	
其中：土地使用权		2,337.76	2,337.86	0.1	
资产总计	4,714.52	4,871.74	4,815.79	-55.95	-1.15
流动负债	4,256.84	4,414.06	4,414.06	-	-
负债总计	4,256.84	4,414.06	4,414.06	-	-
净资产	457.68	457.68	401.73	-55.95	-12.22

七、评估结果有效期一年，自评估基准日 2006 年 6 月 30 日起计算，至 2007 年 6 月 29 日止。自 2007 年 6 月 30 日起评估结果无效。

八、本报告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核准或备案使用。

九、本评估报告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所使用，本评估机构均不予

承认亦不承担任何责任。

十、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。

十一、提请报告使用者重点关注本报告特殊事项说明叙述的相关内容。

十二、评估报告提出日期：2006年10月22日。

北京中科华会计师事务所有限公司

注册资产评估师：

机构负责人：

注册资产评估师：

北京市海淀区苏州街78号

二〇〇六年十月二十二日

北京中科华会计师事务所有限公司

中科华评报字[2006]第 083 号



甘肃长城电工集团有限责任公司部分资产置换项目

资产评估报告书正文

一、绪言

北京中科华会计师事务所有限公司接受甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对甘肃长城电工集团有限责任公司拟用于置换的部分资产及负债进行了评估工作。本公司评估人员按照公认必要的评估程序对委托评估的资产施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产在 2006 年 6 月 30 日在持续经营前提下所表现的市场价值做出了公允反映。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方及资产占有方简介

(一)委托方：甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会

(二)资产占有方：甘肃长城电工集团有限责任公司

- 1、公司名称：甘肃长城电工集团有限责任公司
- 2、注册地址：兰州市城关区农民巷 125 号
- 3、法定代表人：孙忠仁
- 4、注册资本：人民币贰亿零叁佰捌拾陆万元整
- 5、营业执照注册号：6200001051133(2-1)
- 6、企业类型：有限责任公司(国有独资)

甘肃长城电工集团有限责任公司成立于 1997 年 12 月 8 日，隶属于甘肃省人民政府国资委，是根据《中华人民共和国公司法》和国家有关法律

法规组建的国有独资公司，实行母子公司管理运作模式，下辖 5 户全资企业。

三、评估目的

评估目的：甘肃长城电工集团有限责任公司拟将持有的部分资产与负债同兰州长城电工股份有限公司部分资产进行置换，甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会委托北京中科华会计师事务所有限公司对上述资产价值进行评估，为交易双方资产置换提供价值参考依据。

四、评估范围和对象

甘肃长城电工集团有限责任公司拟用于置换的部分资产及负债。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2006 年 6 月 30 日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由企业根据评估特定目的确定。

六、评估原则

(一) 遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响。

(二) 遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据。

(三) 遵循科学性原则。在针对本次评估的特点、依据查阅的资料和根据资产状况的基础上，制订了可行的评估技术方案，使得资产评估结果科学合理。

(四) 遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日 2006 年 6 月 30 日的现行公允价值。

(五) 遵循资产持续经营的原则。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，确定相应的评估方法、参数和依据。

(六) 遵循替代性原则。评估作价时，如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用以较合理的价格为基准。不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响。

(七) 遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立。

(八) 维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

七、评估依据

(一) 行为依据

1、甘肃长城电工集团有限公司与兰州长城电工股份有限公司资产置换协议。

2、甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会与北京中科华会计师事务所有限公司签订的业务委托书。

(二) 法规依据

1、国务院 1991 年 91 号令《国有资产管理办法》；

2、中华人民共和国国务院令（第 378 号）《企业国有资产监督管理暂行条例》；

3、原国家国有资产管理局国资办（1992）36 号文《国有资产评估管

理办法实施细则》；

4、中国资产评估协会中评协[1996]03号《资产评估操作规范意见》(试行)；

5、财政部财评字[1999]91号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；

6、财政部第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

7、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、国办发[2001]102号《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》；

9、财企[2001]801号《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》；

10、财政部财会[2000]25号文《企业会计制度》；

11、财政部财会[2001]43号文《实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答》；

12、《中华人民共和国公司法》。

13、《资产评估准则——基本准则》、资产评估职业道德准则——基本准则；

14、《企业价值评估指导意见》(试行)

15、其他有关法律、法规、通知文件等。

(三)产权依据

1、房屋产权证；

2、车辆行驶证、设备购置合同、发票；

3、其他产权证明文件。

(四)取价依据

1、原城乡建设环境保护部部颁1984年发布的《房屋完损等级评定标准》。

- 2、原城乡建设环境保护部部颁标准（CJ13-86）《危险房屋鉴定标准》。
 - 3、中华人民共和国国家标准（GBJ114-90）《工业厂房可靠性鉴定、标准》。
 - 4、甘肃省建设委员会甘建发（1996）250号文、《甘肃省建筑工程预算定额》及甘肃省建筑厅甘建价（2001）84号文《甘肃省建筑工程预算定额地区基价》。
 - 5、甘肃省建设委员会甘建发（1999）394号文《甘肃省建筑工程概算定额、地区基价》及《甘肃省安装工程概算定额、地区基价》。
 - 6、甘肃省建设厅甘建价（2001）223号文《甘肃省建筑工程费用定额》、甘肃省建设委员会甘建价（2000）95号文《甘肃省建筑安装工程概算费用定额》。
 - 7、《最新资产评估常用数据与参数手册》。
 - 8、国家有关部门公布的价格信息资料及有关价格目录工具书，如《2006年机电产品报价手册》；《全国汽车报价及评估》（2006.6）；《全国办公设备及家用电器报价》（2006.6）；各种报刊杂志及各类广告信息、厂方询价等。
 - 9、天建发〔2006〕6号文《二00六第二季度建设工程一类材料市场材料指导价格》的通知。
 - 10、甘肃长城电工集团有限责任公司提供的工程预决算书、部分建筑安装工程竣工资料、图纸及其他有关资料。
 - 11、评估人员通过现场勘验、观察、询问、丈量、测试等手段搜集获取的资料。
 - 12、委托方提供的《资产评估申报表》及大型设备的购买发票、工程决算、图纸。
 - 13、中国人民银行公布的现行贷款利率。
- (五)参考资料及其它
- 1、资产占有方提供的资产评估明细表等；

- 2、北京中天华正会计师事务所有限公司 会审字(2006)号审计报告;
- 3、其它有关资料。

八、评估方法的选用

本次评估部分资产采用单项评估加总的方法,对不同类型的资产采用相匹配的具体评估方法。

(一)流动资产评估

流动资产账面值依据经审计后的清查评估明细表的数据为基础。

1. 应收账款项在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

2. 关于存货的评估,采用重置成本法和现行市价法。本次评估范围内的存货主要是材料采购、在库低值易耗品和在产品,对于在库低值易耗品我们根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价,再加上合理的运杂费、损耗、验收入库费及其它合理费用,得出各项资产的评估值。材料采购主要核实相关购货合同及购货发票、采购成本的核算是否正确,核实这部分资产是否存在,是否有超出正常结算的长期未结算的在途材料等情况综合确定评估值,在产品的评估按在产品的完工程度采用约当产量法计算评估值。

(二)固定资产

采用重置成本法确定评估值。

1、房屋建筑物

采用重置成本法,以重置成本为计价标准。

(1)重置成本的确定

房屋建筑物我们采用了典型案例单位造价调整法,即根据调查当地同类型房屋建筑的单价,确定待评房屋建筑物的重置单价。

(2)确定成新率。对于价值较高的房屋建筑物,采用完好分值评定打分法和使用年限法两种方法进行测定,评估中采取权重比确定其综合成新率;

对于价值较低的房屋建筑物，采用使用年限法确定成新率。

2、机器设备

机器设备均采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(1)外购设备的重置成本由评估基准日的市场购置价格、运杂费和安装调试费及其他必要合理的费用构成，大型设备包括一定期间的资金成本。

(2)自制设备重置成本的确定

以自制设备竣工预决算中的工程量为基础，根据现行定额、基价计算出定额直接费，按现行费用三项取费，按相关文件及实物法计算出价差，再考虑安装费、运杂费、资金成本等因素确定重置全价。

(3)机器设备的成新率主要依据设备的经济寿命年限和实际已使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、使用频率、完好率、维护状况、工作环境等因素采用使用年限法和技术鉴定法综合确定。

(4)对于报废设备按可变现的净残值作为评估值，变现值低于100元时按零值计算。

三、负债的评估

负债评估的重点在于检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额。负债评估值根据评估目的实现后的产权持有人实际需要承担的负债项目及金额确定。

九、评估过程

本次评估自2006年10月12日开始至2006年10月20日工作结束。整个评估工作分五个阶段进行：

(一)、资产评估前期工作阶段

本阶段由业务受理、制订计划和指导委托方及资产占有单位申报资料等内容组成。

1、业务受理阶段

项目接洽，明确评估事项；查勘评估对象及查看有关评估目的、评估对象、评估范围及评估基准日的基础资料；风险评价；签订资产评估业务约定书。

2、前期准备工作

组成资产评估项目小组；在前期调查的基础上，通过对评估目的、评估对象、评估范围及评估的价值类型的要素分析；制定综合评估计划编制资产评估程序计划。

3、指导委托方及资产占有单位进行资产评估准备工作

委托方积极准备与资产评估相关的法律、经济技术文件资料；组织力量对委托评估范围内的资产进行清查，做到账账相符，账表相符和账实相符；对清查中发现的盘盈盘亏等问题按权限做妥善处理。并在清查处理的基础上，按评估机构的要求，在评估人员的协助或指导下填好各类资产清查评估申报表。

(二)、清查核实资产阶段

1、评估人员进入现场后，首先对企业提供的各类资产原始评估明细表进行了核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行修正和补充，请企业在修正后的原始明细表上盖章，作为评估原始依据。同时了解企业财务会计制度和内部管理制度，特别是企业的资产管理制度，听取企业有关人员对待评资产历史与现状的介绍。

2、按专项分组，对企业申报的各项资产进行核实，对企业申报的实物资产进行现场核实，掌握了解资产经营运转、管理情况。

按不同股权通过核查其具体内容，了解被投资企业的概况、收集了被投资企业的章程、原始投资日期、投资额、出资比例等，了解其经营现状，以及是否符合《企业会计制度》等，确定其真实性、合法性和存在性。

3、评估对象法律权属调查

对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，核对了被投资企业的章程、投资合同等资料的原件。

（三）、评定估算阶段

对各类资产进行核实的基础上，根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则，结合评估计划的要求，选择适合委估资产的评估方法；

（四）评估结果汇总阶段

1、根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，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。

2、撰写评估说明与评估报告。

3、内部复核。由审核委员会对资产评估报告书、评估明细表及评估说明进行审核，并根据审核意见进行修改、补充。

（五）提交评估报告阶段

根据评估工作情况，向委托方提交资产评估报告书初稿，在遵守评估规范、指南和职业道德原则下，认真对待委托方提出的意见，并作必要的修改，经企业确认无误后，履行会签手续，并加盖公章，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估结论

我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘察、核实以及产权验证的基础上，经过认真的调查研究，评定估算，完成了在当时情况下我们认为必要的程序，在此基础上对甘肃长城电工集团有限责任公司委估的资产及负债于 2006 年 6 月 30 日所表现的持续经营价值发表如下意见：

截止 2006 年 6 月 30 日，甘肃长城电工集团有限责任公司所申报评估的资产及负债在持续经营前提下评估结果为：

金额单位：人民币万元

项目	账面值	调整后账面值	评估值	增加值	增值率%
流动资产	1,108.19	1,265.42	1,217.46	-47.96	-3.79
长期投资	1,037.44	1,037.44	1,037.44	-	-
固定资产	2,568.89	231.13	223.04	-8.09	-3.50
其中:在建工程	0.30	0.30	0.30	-	-
建筑物	2,440.30	102.54	139.41	36.88	35.97
机器设备	128.29	128.29	83.32	-44.97	-35.05
无形资产		2,337.76	2,337.86	0.1	-
其中:土地使用权		2,337.76	2,337.86	0.1	-
资产总计	4,714.52	4,871.74	4,815.79	-55.95	-1.15
流动负债	4,256.84	4,414.06	4,414.06	-	-
负债总计	4,256.84	4,414.06	4,414.06	-	-
净资产	457.68	457.68	401.73	-55.95	-12.22

十一、评估报告法律效力

1、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、假设和限制条件、方法和程序，在所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，对本报告所定义的资产价值类型所提出的公允估值意见。当前述事项发生变化时，评估结论一般会失效。

2、本报告评估所揭示的评估结论是对评估基准日2006年6月30日所评估资产价值的客观公允反映，评估师对评估基准日以后该等资产价值发生的重大变化不承担任何责任。

3、本评估报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方实现本评估报告所列明的目的有效。

4、本评估报告包含若干备查文件及资产评估说明和评估明细表，所有备查文件和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

5、按国家现行资产评估有关法规，本资产评估报告书有效期为一年，自评估基准日2006年6月30日起计算，至2007年6月29日止。超过2007年6

月29日需重新进行资产评估。

6、报告书的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核准或备案使用。本评估报告须经国有资产监管部门审核备案后方可作为相关经济行为的依据。

7、本评估报告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所使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

8、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。

十二、评估机构及注册资产评估师声明

1、本报告所称“评估价值”，是指所评资产在现有用途不变并继续经营，在评估基准日之状况经济环境不变以及各项假设前提的条件下，为本报告评估目的提出的公允评估意见。

2、评估报告中陈述的事实是客观的。

3、注册资产评估师在被评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系或偏见。

4、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

5、评估结论仅在评估报告中载明的有效期内有效，只能用于载明的评估目的。

6、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

7、本公司对委托方和资产占有方提供的有关经济行为文件、营业执照、

产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性、合法性、完整性负责，亦不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

8、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未做特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、本次评估中，对存货及固定资产等实物资产的现场勘察主要采用目测观察手段以及查阅资产占有方提供的设备检测记录，未使用仪器对设备进行测试和查验，不可能确定其有无内部缺损。除非另有协议，本所不承担对委估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。

10、本项目评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，其结论受我公司执业人员能力的影响。我公司及参加评估人员与委托方及资产占用方无任何特殊利害关系，全体评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，在勤勉尽职方面进行了充分努力。我们未向委托方或相关当事方索取服务费之外的不正当利益。

十三、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、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押、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价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及不可抗力对资产价格的影响。

2、本次评估是在北京中天华正会计师事务所有限公司对委估资产及负

债截止 2006 年 6 月 30 日审计的基础上进行的。资产清查账面值是以审计后的账面值为准。

3、甘肃长城电工集团有限责任公司申报的房屋建筑物评估明细表第 1 项、第 6 项分别为“南京房屋”和“西安房屋”，该房屋系公司 2003 年取得的房屋使用权，已查验房屋产权证明，且受地域限制，我们对该项资产未作评估，以账面值列示。

评估报告的使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论的影响。

十四、评估报告评估基准日期后重要事项

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：若资产数量发生变化，委托方及资产占有方应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估价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。

十五、评估报告提出日期

本资产评估报告书正式提出日期为 2006 年 10 月 22 日。

谨此报告！

北京中科华会计师事务所有限公司

注册资产评估师：

机构负责人：陈喜良

注册资产评估师：

北京市海淀区苏州街 78 号

二〇〇六年十月二十二日

兰州长城电工股份有限公司部分资产评估项目

资产评估报告书

中科华评报字[2006]第 085 号

报告提出日期：2006 年 10 月 23 日

共一册

第一册

评估机构：北京中科华会计师事务所有限公司

地 址：北京市海淀区苏州街 78 号

电 话：(010)62520868

传 真：(010)62536723 邮 编：100080

资产评估报告书目录

资产评估报告书摘要	001
资产评估报告书正文	004
一、绪言	004
二、委托方与资产占有方简介	004
三、评估目的	005
四、评估范围与对象	005
五、评估基准日	005
六、评估原则	005
七、评估依据	006
八、评估方法的选用	009
九、评估过程	011
十、评估结论	013
十一、评估报告法律效力	013
十二、评估机构及注册资产评估师声明	014
十三、特别事项说明	016
十四、评估基准日期后重大事项	016
十五、评估报告提出日期	017
备查文件	
1. 委托方、资产占有方的资产评估委托函	020
2. 兰州长城电工股份有限公司与甘肃长城电工集团有限责任公司资产置换协议	023
3. 委托方及资产占有方营业执照复印件	026
4. 产权证明文件复印件	
4.1 机器设备所有权证材料	028
4.2 房屋所有权证说明材料	038
4.3 车辆行驶证复印件	046
5. 委托方、资产占有方的承诺函	053
6. 评估师和评估机构的承诺函	054
7. 资产评估机构及评估师资格证书复印件	055
8. 评估机构营业执照复印件	065
9. 北京五联方圆会计师事务所有限公司审字(2006) 号审计报告	066

兰州长城电工股份有限公司部分资产评估项目

资产评估报告书摘要

中科华评报字[2006]第 085 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要与资产评估报告书正文具有同等法律效力。

北京中科华会计师事务所有限公司接受甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会及兰州长城电工股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对兰州长城电工股份有限公司的部分资产及负债进行了评估工作。本公司评估人员按照公认必要的评估程序对委托评估的资产施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产在 2006 年 6 月 30 日在持续经营前提下所表现的市场价值做出了公允反映。

一、评估目的：甘肃长城电工集团有限责任公司拟将持有的部分资产与负债同兰州长城电工股份有限公司的部分资产及负债进行置换，甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会及兰州长城电工股份有限公司委托北京中科华会计师事务所有限公司对上述资产价值进行评估，为交易双方资产置换提供价值参考依据。

二、评估范围与对象：兰州长城电工股份有限公司的部分资产及负债。

三、评估基准日：2006 年 6 月 30 日。

四、评估原则：遵循独立性、自主性、客观性、科学性、专业性的工作原则；遵循产权主体变动的原则；遵循持续经营的原则；遵循贡献原则、替代原则、预期原则、模拟公开市场原则等经济原则。

五、评估方法：主要采用成本法和现行市价法评估。

六、评估结论：

截止 2006 年 6 月 30 日，兰州长城电工股份有限公司的部分资产及负债在持续经营前提下评估结果为：

金额单位：人民币万元

项目	账面值	调整后账面值	评估值	增加值	增值率%
流动资产	8,876.45	8,958.45	9,147.03	188.58	2.11
长期投资					
固定资产	747.36	786.87	669.01	-117.86	-14.98
其中:在建工程	260.25	299.76	299.76	-	-
工程物资					
建筑物	60.11	60.11	45.63	-14.48	-24.09
机器设备	427.00	427.00	323.61	-103.38	-24.21
固定资产清理					
无形资产	16.33	16.33	16.33	-	-
其中:土地使用权					
资产总计	9,640.14	9,761.65	9,832.37	70.72	0.72
流动负债	3,597.89	3,637.41	3,637.41	-	-
长期负债	118.65	118.65	118.65	-	-
负债总计	3,716.54	3,756.06	3,756.06	-	-
净资产	5,923.60	6,005.60	6,076.31	70.72	1.18

七、评估结果有效期一年，自评估基准日 2006 年 6 月 30 日起计算，至 2007 年 6 月 29 日止。自 2007 年 6 月 30 日起评估结果无效。

八、本报告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核准或备案使用。

九、本评估报告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所使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

十、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。

十一、提请报告使用者重点关注本报告特殊事项说明叙述的相关内容。

十二、评估报告提出日期：2006年10月23日。

北京中科华会计师事务所有限公司

注册资产评估师：

机构负责人：

注册资产评估师：

北京市海淀区苏州街78号

二〇〇六年十月二十三日

兰州长城电工股份有限公司-甘肃长城电工集团有限责任公司

部分资产置换

资产评估报告书正文

中科华评报字[2006]第 085 号

一、绪言

北京中科华会计师事务所有限公司接受甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会及兰州长城电工股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对兰州长城电工股份有限公司的部分资产及负债进行了评估工作。本公司评估人员按照公认必要的评估程序对委托评估的资产进行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产在 2006 年 6 月 30 日在持续经营前提下所表现的市场价值做出了公允反映。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方及资产占有方简介

(一)委托方：甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会

(二)资产占有方：兰州长城电工股份有限公司

1、公司名称：兰州长城电工股份有限公司

2、注册地址：甘肃省兰州市农民巷 125 号

3、法定代表人：张晓喜

4、注册资本：人民币叁亿贰仟零伍拾万元

5、营业执照注册号：6200001050262-3/3

6、企业类型：股份有限公司

7、资产占有方简况：

公司由甘肃长城电工集团有限责任公司（下称电工集团）独家发起，对电工集团的资产、债务、人员、职能机构等进行重组，将其盈利能力

最高的主导产品的生产经营系统即电机及发电设备，输配电、用电装置及元件，自动化装置等三大系列产品的生产系统及其独立完整的供应、技术、管理、销售系统和电气传动科研开发系统相对应的资产、负债经评估入组，并向社会公开发行人民币普通 8500 万股，采用募集方式设立。由于公司实施股权分置改革方案，从 2006 年 8 月 9 日起公司股票简称由“长城电工”变更为“G 电工”。经营范围：一般交流发电机、大中型交直流电机、伺服主轴电机、中高压开关设备、电气传动装置、机床电器及高低压电器元件等产品的生产和销售。兼营范围：商业贸易、房地产开发、科技开发、信息与技术咨询服务等。

三、评估目的

评估目的：甘肃长城电工集团有限责任公司拟将持有的部分资产与负债同兰州长城电工股份有限公司的部分资产及负债进行置换，甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会及兰州长城电工股份有限公司委托北京中科华会计师事务所有限公司对上述资产价值进行评估，为交易双方资产置换提供价值参考依据。

四、评估范围和对象

兰州长城电工股份有限公司的部分资产及负债。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2006 年 6 月 30 日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由企业根据评估特定目的确定。

六、评估原则

(一) 遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响。

(二) 遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据。

(三) 遵循科学性原则。在针对本次评估的特点、依据查阅的资料和根据资产状况的基础上，制订了可行的评估技术方案，使得资产评估结果科学合理。

(四) 遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日 2006 年 6 月 30 日的现行公允价值。

(五) 遵循资产持续经营的原则。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，确定相应的评估方法、参数和依据。

(六) 遵循替代性原则。评估作价时，如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用以较合理的价格为基准。不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响。

(七) 遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立。

(八) 维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

七、评估依据

(一) 行为依据

1. 甘肃长城电工集团有限公司、兰州长城电工股份有限公司资产评估委托函。

2、甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会与北京中科华会计师事务所有限公司签订的业务委托书。

(二)法规依据

1、国务院 1991 年 91 号令《国有资产管理办法》；

2、中华人民共和国国务院令（第 378 号）《企业国有资产监督管理暂行条例》；

3、原国家国有资产管理局国资办（1992）36 号文《国有资产评估管理办法实施细则》；

4、中国资产评估协会中评协[1996]03 号《资产评估操作规范意见》（试行）；

5、财政部财评字[1999]91 号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；

6、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

7、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、国办发[2001]102 号《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》；

9、财企[2001]801 号《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》；

10、财政部财会[2000]25 号文《企业会计制度》；

11、财政部财会[2001]43 号文《实施《企业会计制度》及其相关准则问题解答》；

12、《中华人民共和国公司法》。

13、《资产评估准则——基本准则》、资产评估职业道德准则——基本准则；

14、《企业价值评估指导意见》（试行）

15、其他有关法律、法规、通知文件等。

(三)产权依据

- 1、房屋产权证;
- 2、车辆行驶证、设备购置合同、发票;
- 3、其他产权证明文件。

(四)取价依据

- 1、原城乡建设环境保护部部颁 1984 年发布的《房屋完损等级评定标准》。
- 2、原城乡建设环境保护部部颁标准 (CJ13-86)《危险房屋鉴定标准》。
- 3、中华人民共和国国家标准 (GBJ114-90)《工业厂房可靠性鉴定、标准》。
- 4、甘肃省建设委员会甘建发 (1996) 250 号文、《甘肃省建筑工程预算定额》及甘肃省建筑厅甘建价 (2001) 84 号文《甘肃省建筑工程预算定额地区基价》。
- 5、甘肃省建设委员会甘建发 (1999) 394 号文《甘肃省建筑工程概算定额、地区基价》及《甘肃省安装工程概算定额、地区基价》。
- 6、甘肃省建设厅甘建价 (2001) 223 号文《甘肃省建筑工程费用定额》、甘肃省建设委员会甘建价 (2000) 95 号文《甘肃省建筑安装工程概算费用定额》。
- 7、《最新资产评估常用数据与参数手册》。
- 8、国家有关部门公布的价格信息资料及有关价格目录工具书, 如《2006 年机电产品报价手册》;《全国汽车报价及评估》(2006.6);《全国办公设备及家用电器报价》(2006.6); 各种报刊杂志及各类广告信息、厂方询价等。
- 9、天建发 [2006] 6 号文《二 00 六第二季度建设工程一类材料市场材料指导价格》的通知。

10、兰州长城电工股份有限公司-天水长城控制电器厂提供的工程预决算书、部分建筑安装工程竣工资料、图纸及其他有关资料。

11、评估人员通过现场勘验、观察、询问、丈量、测试等手段搜集获取的资料。

12、委托方提供的《资产评估申报表》及大型设备的购买发票、工程决算、图纸。

13、中国人民银行公布的现行贷款利率。

(五)参考资料及其它

1、资产占有方提供的资产评估明细表等；

2、北京五联方圆会计师事务所有限公司五联审字(2006)1121号审计报告；

3、其它有关资料。

八、评估方法的选用

本次评估部分资产采用单项评估加总的方法，对不同类型的资产采用相匹配的具体评估方法。

(一)流动资产评估

流动资产账面值依据经审计后的清查评估明细表的数据为基础。

1. 应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

2. 关于存货的评估，采用重置成本法和现行市价法。本次评估范围内的存货主要是材料采购、在库低值易耗品和在产品，对于在库低值易耗品我们根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收入库费及其它合理费用，得出各项资产的评估值。材料采购主要核实相关购货合同及购货发票、采购成本的核算是否正确，核实这部分资产是否存在，是否有超出正常结算的长期未结算的存途材料等情况综合确定评估值，在产品的评估按在产品的完工程度采用约当

产量法计算评估值。

(二) 固定资产

采用重置成本法确定评估值。

1、房屋建筑物

采用重置成本法，以重置成本为计价标准。

(1) 重置成本的确定

房屋建筑物我们采用了典型案例单位造价调整法，即根据调查当地同类型房屋建筑的单价，确定待评房屋建筑物的重置单价。

(2) 确定成新率。对于价值较高的房屋建筑物，采用完好分值评定打分法和使用年限法两种方法进行测定，评估中采取权重比确定其综合成新率；对于价值较低的房屋建筑物，采用使用年限法确定成新率。

2、机器设备

机器设备均采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(1) 外购设备的重置成本由评估基准日的市场购置价格、运杂费和安装调试费及其他必要合理的费用构成，大型设备包括一定期间的资金成本。

(2) 自制设备重置成本的确定

以自制设备竣工预决算中的工程量为基础，根据现行定额、基价计算出定额直接费，按现行费用三项取费，按相关文件及实物法计算出价差，再考虑安装费、运杂费、资金成本等因素确定重置全价。

(3) 机器设备的成新率主要依据设备的经济寿命年限和实际已使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、使用频率、完好率、维护状况、工作环境等因素采用使用年限法和技术鉴定法综合确定。

(4) 对于报废设备按可变现的净残值作为评估值，变现值低于 100 元时按零值计算。

(三) 负债的评估

负债评估的重点在于检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额。负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定。

九、评估过程

本次评估自2006年9月9日开始至2006年10月10日工作结束。整个评估工作分五个阶段进行：

(一)、资产评估前期工作阶段

本阶段由业务受理、制订计划和指导委托方及资产占有单位申报资料等内容组成。

1、业务受理阶段

项目接洽，明确评估事项；查勘评估对象及查看有关评估目的、评估对象、评估范围及评估基准日的基础资料；风险评价；签订资产评估业务约定书。

2、前期准备工作

组成资产评估项目小组；在前期调查的基础上，通过对评估目的、评估对象、评估范围及评估的价值类型的要素分析；制定综合评估计划编制资产评估程序计划。

3、指导委托方及资产占有单位进行资产评估准备工作

委托方积极准备与资产评估的法律、经济技术文件资料；组织力量对委托评估范围内的资产进行清查，做到账账相符，账表相符和账实相符；对清查中发现的盘盈盘亏等问题按权限做妥善处理。并在清查处理的基础上，按评估机构的要求，在评估人员的协助或指导下填好各类资产清查评估申报表评估。

(二)、清查核实资产阶段

1、评估人员进入现场后，首先对企业提供的各类资产原始评估明细

表进行了核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行修正和补充，请企业在修正后的原始明细表上盖章，作为评估原始依据。同时了解企业财务会计制度和内部管理制度，特别是企业的资产管理制度，听取企业有关人员对待评资产历史与现状的介绍。

2、按专项分组，对企业申报的各项资产进行核实，对企业申报的实物资产进行现场核实，掌握了解资产经营运转、管理情况。

按不同股权通过核查其具体内容，了解被投资企业的概况、收集了被投资企业的章程、原始投资日期、投资额、出资比例等，了解其经营现状，以及是否符合《企业会计制度》等，确定其真实性、合法性和存在性。

3、评估对象法律权属调查

对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，核对了被投资企业的章程、投资合同等资料的原件。

（三）、评定估算阶段

对各类资产进行核实的基础上，根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则，结合评估计划的要求，选择适合委估资产的评估方法；

（四）评估结果汇总阶段

1、根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，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。

2、撰写评估说明与评估报告。

3、内部复核。由审核委员会对资产评估报告书、评估明细表及评估说明进行审核，并根据审核意见进行修改、补充。

（五）提交评估报告阶段

根据评估工作情况，向委托方提交资产评估报告书初稿，在遵守评

估规范、指南和职业道德原则下，认真对待委托方提出的意见，并作必要的修改，经企业确认无误后，履行会签手续，并加盖公章，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估结论

我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘察、核实以及产权验证的基础上，经过认真的调查研究，评定估算，完成了在当时情况下我们认为必要的程序，在此基础上对兰州长城电工股份有限公司委估的部分资产及负债于2006年6月30日所表现的持续经营价值发表如下意见：

截止2006年6月30日，兰州长城电工股份有限公司所申报评估的部分资产及负债在持续经营前提下评估结果为：

金额单位：人民币万元

项目	账面值	调整后账面值	评估值	增加值	增值率 %
流动资产	8,876.45	8,958.45	9,147.03	188.58	2.11
长期投资					
固定资产	747.36	786.87	669.01	-117.86	-14.98
其中:在建工程	260.25	299.76	299.76	-	-
工程物资					
建筑物	60.11	60.11	45.63	-14.48	-24.09
机器设备	427.00	427.00	323.61	-103.38	-24.21
固定资产清理					
无形资产	16.33	16.33	16.33	-	-
其中:土地使用权					
资产总计	9,640.14	9,761.65	9,832.37	70.72	0.72
流动负债	3,597.89	3,637.41	3,637.41	-	-
长期负债	118.65	118.65	118.65	-	-
负债总计	3,716.54	3,756.06	3,756.06	-	-
净资产	5,923.60	6,005.59	6,076.31	70.72	1.18

十一、评估报告法律效力

1、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、假设和限制条件、方法和程序，在所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，对本报告所定义的资产价值类型所提出的公允估值意见。当前述事项发生变化时，评估结论一般会失效。

2、本报告评估所揭示的评估结论是对评估基准日2006年6月30日所评估资产价值的客观公允反映，评估师对评估基准日以后该等资产价值发生的重大变化不承担任何责任。

3、本评估报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方实现本评估报告所列明的目的有效。

4、本评估报告包含若干备查文件及资产评估说明和评估明细表，所有备查文件和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

5、按国家现行资产评估有关法规，本资产评估报告书有效期为一年，自评估基准日2006年6月30日起计算，至2007年6月29日止。超过2007年6月29日需重新进行资产评估。

6、报告书的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核准或备案使用。本评估报告须经国有资产监管部门审核备案后方可作为相关经济行为的依据。

7、本评估报告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所使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

8、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。

十二、评估机构及注册资产评估师声明

1、本报告所称“评估价值”，是指所评资产在现有用途不变并继续经营，在评估基准日之状况经济环境不变以及各项假设前提的条件下，为本报告评估目的提出的公允评估意见。

2、评估报告中陈述的事实是客观的。

3、注册资产评估师在被评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系或偏见。

4、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

5、评估结论仅在评估报告中载明的有效期内有效，只能用于载明的评估目的。

6、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

7、本公司对委托方和资产占有方提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性、合法性、完整性负责，亦不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

8、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未做特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、本次评估中，对存货及固定资产等实物资产的现场勘察主要采用目测观察手段以及查阅资产占有方提供的设备检测记录，未使用仪器对设备进行测试和查验，不可能确定其有无内部缺损。除非另有协议，本所不承担对委估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担被遮

盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。

10、本项目评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，其结论受我公司执业人员能力的影响。我公司及参加评估人员与委托方及资产占用方无任何特殊利害关系，全体评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，在勤勉尽职方面进行了充分努力。我们未向委托方或相关当事方索取服务费之外的不正当利益。

十三、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、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押、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价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及不可抗力对资产价格的影响。

2、本次评估是在北京五联方圆会计师事务所有限公司对兰州长城电工股份有限公司的部分资产及负债截止 2006 年 6 月 30 日的状况在审计的基础上进行的。资产清查账面值是以审计后的账面值为准。

评估报告的使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论的影响。

十四、评估报告评估基准日期后重要事项

1、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：若资产数量发生变化，委托方及资产占有方应按

实际发生额进行调整;若资产价格标准发生变化、并对资产评估价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。

十五、评估报告提出日期

本资产评估报告书正式提出日期为 2006 年 10 月 23 日。

谨此报告!

北京中科华会计师事务所有限公司

注册资产评估师:

机构负责人: 陈喜良

注册资产评估师:

北京市海淀区苏州街 78 号

二〇〇六年十月二十三日

兰州电机厂有限公司资产评估项目

资产评估报告书

中科华评报字[2006]第 086 号

报告提出日期：2006 年 10 月 24 日

共一册

第一册

评估机构：北京中科华会计师事务所有限公司

地 址：北京市海淀区苏州街 78 号

电 话：(010)62520868

传 真：(010)62536723 邮 编：100080

资产评估报告书目录

资产评估报告书摘要-----	001
资产评估报告书正文-----	003
一、绪言-----	003
二、委托方与资产占有方简介-----	003
三、评估目的-----	004
四、评估范围与对象-----	004
五、评估基准日-----	004
六、评估原则-----	004
七、评估依据-----	005
八、评估方法的选用-----	006
九、评估过程-----	007
十、评估结论-----	009
十一、评估报告法律效力-----	009
十二、评估机构及注册资产评估师声明-----	010
十三、特别事项说明-----	011
十四、评估基准日期后重大事项-----	012
十五、评估报告提出日期-----	012
备查文件	
1. 兰州电机有限责任公司业务委托书-----	013
2. 委托方及资产占有方营业执照复印件-----	014
3. 委托方、资产占有方的承诺函-----	015
5. 评估师和评估机构的承诺函-----	016
6. 资产评估机构及评估师资格证书复印件-----	017
7. 评估机构营业执照复印件-----	019

兰州电机厂有限公司资产评估项目

资产评估报告书摘要

中科华评报字[2006]第 086 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要与资产评估报告书正文具有同等法律效力。

北京中科华会计师事务所有限公司接受兰州电机有限责任公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对兰州电机厂有限公司的资产进行了评估工作。本公司评估人员按照公认必要的评估程序对委托评估的资产施行了实地核查、市场调查与询证，对委托评估资产在 2006 年 9 月 30 日在持续经营前提下所表现的市场价值做出了公允反映。

一、评估目的：兰州电机有限责任公司拟将以持有的兰州电机厂有限公司全部股权进行转让，兰州电机有限责任公司委托北京中科华会计师事务所有限公司对上述资产价值进行评估，为投资各方确认出资额提供价值参考依据。

二、评估范围与对象：兰州电机厂有限公司资产。

三、评估基准日：2006 年 9 月 30 日。

四、评估原则：遵循独立性、自主性、客观性、科学性、专业性的工作原则；遵循产权主体变动的原则；遵循持续经营的原则；遵循贡献原则、替代原则、预期原则、模拟公开市场原则等经济原则。

五、评估方法：主要采用成本法和现行市价法评估。

六、评估结论：

截止 2006 年 9 月 30 日，兰州电机厂有限公司的资产在持续经营前提下评估结果为：

金额单位：人民币万元

项目	账面值	调整后账面值	评估值	增加值	增值率%
流动资产	5,180.00	5,180.00	5,180.00	-	-
资产总计	5,180.00	5,180.00	5,180.00	-	-
净资产	5,180.00	5,180.00	5,180.00	-	-

七、评估结果有效期一年，自评估基准日 2006 年 9 月 30 日起计算，至 2007 年 9 月 29 日止。自 2007 年 9 月 30 日起评估结果无效。

八、本报告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核准或备案使用。

九、本评估报告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所使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

十、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。

十一、提请报告使用者重点关注本报告特殊事项说明叙述的相关内容。

十二、评估报告提出日期：2006 年 10 月 24 日。

北京中科华会计师事务所有限公司

注册资产评估师：

机构负责人：

注册资产评估师：

北京市海淀区苏州街 78 号

二〇〇六年十月二十四日

兰州电机厂有限公司资产评估项目 资产评估报告书正文

中科华评报字[2006]第 086 号

一、绪言

北京中科华会计师事务所有限公司受兰州电机有限责任公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对兰州电机厂有限公司的资产进行了评估工作。本公司评估人员按照公认必要的评估程序对委托评估的资产进行了实地核查、市场调查与询证，对委托评估资产在 2006 年 9 月 30 日在持续经营前提下所表现的市场价值做出了公允反映。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下。

二、委托方及资产占有方简介

(一)委托方：兰州电机有限责任公司

(二)资产占有方：兰州电机厂有限公司

- 1、公司名称：兰州电机厂有限公司
- 2、注册地址：兰州市七里河区民乐路 66 号
- 3、法定代表人：马永和
- 4、注册资本：伍仟壹佰捌拾万元
- 5、营业执照注册号：6200001052507（2-1）
- 6、企业类型：有限责任公司
- 7、资产占有方简况：

公司由兰州电机有限责任公司、兰州电机厂机电配套公司出资于 2005 年 7 月 29 日在甘肃工商行政管理局登记设立，于 2006 年 9 月 18 日变更设立为兰州电机有限公司的独资公司。主营范围：电机、输配电及控制设置和配件、水资源专用机械及配件、塑料板、管、型材的研发、

制造、销售、机电设置的安装、调试和维修（不含特种设备）；日用品的批发零售；房屋租赁。

三、评估目的

评估目的：兰州电机有限责任公司拟将以持有的兰州电机厂有限公司全部股权进行转让，兰州电机有限责任公司委托北京中科华会计师事务所有限公司对上述资产价值进行评估，为投资各方确认出资额提供价值参考依据。

四、评估范围和对象

兰州电机厂有限公司的资产。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2006 年 9 月 30 日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由企业根据评估特定目的确定。

六、评估原则

(一) 遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响。

(二) 遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据。

(三) 遵循科学性原则。在针对本次评估的特点、依据查阅的资料和根据资产状况的基础上，制订了可行的评估技术方案，使得资产评估结果科学合理。

(四) 遵循产权利益主体变动原则。即以委托评估资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日 2006 年 9 月 30 日的现行公允价值。

(五) 遵循资产持续经营的原则。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，确定相应的评估方法、参数和依据。

(六) 遵循替代性原则。评估作价时，如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用以较合理的价格为基准。不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响。

(七) 遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立。

(八) 维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

七、评估依据

(一) 行为依据

1、兰州电机有限责任公司与北京中科华会计师事务所有限公司签订的业务委托书。

(二) 法规依据

- 1、国务院 1991 年 91 号令《国有资产管理办法》；
- 2、中华人民共和国国务院令（第 378 号）《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 3、原国家国有资产管理局国资办（1992）36 号文《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 4、中国资产评估协会中评协[1996]03 号《资产评估操作规范意见》（试行）；
- 5、财政部财评字[1999]91 号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
- 6、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

7、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、国办发[2001]102号《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》；

9、财企[2001]801号《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》；

10、财政部财会[2000]25号文《企业会计制度》；

11、财政部财会[2001]43号文《实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答》；

12、《中华人民共和国公司法》。

13、《资产评估准则——基本准则》、资产评估职业道德准则——基本准则；

14、《企业价值评估指导意见》（试行）；

15、其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）产权依据

1、相关债权证明文件。

（四）参考资料及其它

1、资产占有方提供的资产评估明细表等；

3、其它有关资料。

八、评估方法的选用

本次评估部分资产采用单项评估加总的方法，对不同类型的债权采用相匹配的具体评估方法。

（一）流动资产评估

流动资产账面值依据委托方提供的清查评估明细表的数据为基础。

1. 应收账款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

九、评估过程

本次评估自2006年10月22日开始至2006年10月24日工作结束。整个评估工作分五个阶段进行：

(一)、资产评估前期工作阶段

本阶段由业务受理、制订计划和指导委托方及资产占有单位申报资料等内容组成。

1、业务受理阶段

项目接洽，明确评估事项；查勘评估对象及查看有关评估目的、评估对象、评估范围及评估基准日的基础资料；风险评价；签订资产评估业务约定书。

2、前期准备工作

组成资产评估项目小组；在前期调查的基础上，通过对评估目的、评估对象、评估范围及评估的价值类型的要素分析；制定综合评估计划编制资产评估程序计划。

3、指导委托方及资产占有单位进行资产评估准备工作

委托方积极准备与资产评估相关的法律、经济技术文件资料；组织力量对委托评估范围内的资产进行清查，做到账账相符，账表相符；对清查中发现问题按权限做妥善处理。并在清查处理的基础上，按评估机构的要求，在评估人员的协助或指导下填好资产清查评估申报表。

(二)、清查核实资产阶段

1、评估人员进入现场后，首先对企业提供的各类资产原始评估明细表进行了核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行修正和补充，请企业在修正后的原始明细表上盖章，作为评估原始依据。同时了解企业财务会计制度和内部管理制度，特别是企业的资产管理制度，听取企业有关人员对待评资产历史与现状的介绍。

2、按专项分组，对企业申报的资产进行核实，掌握了解资产经营运转、管理情况。

3、评估对象法律权属调查

对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，核对了相关债权合同、发票等资料的原件。

（三）、评定估算阶段

对各类资产进行核实的基础上，根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委托评估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则，结合评估计划的要求，选择适合委托评估资产的评估方法。

（四）评估结果汇总阶段

1、根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，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。

2、撰写评估说明与评估报告。

3、内部复核。由审核委员会对资产评估报告书、评估明细表及评估说明进行审核，并根据审核意见进行修改、补充。

（五）提交评估报告阶段

根据评估工作情况，向委托方提交资产评估报告书初稿，在遵守评估规范、指南和职业道德原则下，认真对待委托方提出的意见，并作必要的修改，经企业确认无误后，履行会签手续，并加盖公章，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估结论

我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘察、核实以及权属验证的基础上，经过认真的调查研究，评定估算，完成了在当时情况下我们认为必要的程序，在此基础上对兰州电机厂有限公司委托评估的资产于2006年9月30日所表现的持续经营价值发表如下意见；

截止2006年9月30日，兰州电机厂有限公司所申报评估的资产在

持续经营前提下评估结果为：

金额单位：人民币万元

项目	账面值	调整后账面值	评估值	增加值	增值率%
流动资产	5,180.00	5,180.00	5,180.00	-	-
资产总计	5,180.00	5,180.00	5,180.00	-	-
净资产	5,180.00	5,180.00	5,180.00	-	-

十一、评估报告法律效力

1、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、假设和限制条件、方法和程序，在所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，对本报告所定义的资产价值类型所提出的公允估值意见。当前述事项发生变化时，评估结论一般会失效。

2、本报告评估所揭示的评估结论是对评估基准日2006年9月30日所评估资产价值的客观公允反映，评估师对评估基准日以后该等资产价值发生的重大变化不承担任何责任。

3、本评估报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方实现本评估报告所列明的目的有效。

4、本评估报告包含若干备查文件及资产评估说明和评估明细表，所有备查文件和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

5、按国家现行资产评估有关法规，本资产评估报告书有效期为一年，自评估基准日2006年9月30日起计算，至2007年9月29日止。超过2007年9月29日需重新进行资产评估。

6、报告书的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核准或备案使用。本评估报告须经国有资产监管部门审核备案后方可作为相关经济行为的依据。

7、本评估报告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所使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

8、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。

十二、评估机构及注册资产评估师声明

1、本报告所称“评估价值”，是指所评资产在现有用途不变并继续经营，在评估基准日之状况经济环境不变以及各项假设前提的条件下，为本报告评估目的提出的公允评估意见。

2、评估报告中陈述的事实是客观的。

3、注册资产评估师在被评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系或偏见。

4、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

5、评估结论仅在评估报告中载明的有效期内有效，只能用于载明的评估目的。

6、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

7、本公司对委托方和资产占有方提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性、合法性、完整性负责，亦不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

8、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时

未做特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、本项目评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，其结论受我公司执业人员能力的影响。我公司及参加评估人员与委托方及资产占用方无任何特殊利害关系，全体评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，在勤勉尽职方面进行了充分努力。我们未向委托方或相关当事方索取服务费之外的不正当利益。

十三、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、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押、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价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及不可抗力对资产价格的影响。

2、本次评估资产清查账面值是以委托方提供清查资产评估明细表的账面值为准。

评估报告的使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论的影响。

十四、评估报告评估基准日期后重要事项

1、评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价值发生变化，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：若资产标准发生变化、并对资产评估价格已产生了

明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

十五、评估报告提出日期

本资产评估报告书正式提出日期为 2006 年 10 月 24 日。

谨此报告！

北京中科华会计师事务所有限公司

注册资产评估师：

机构负责人：陈喜良

注册资产评估师：

北京市海淀区苏州街 78 号

二〇〇六年十月二十四日

甘肃长城电工集团有限责任公司部分资产置换项目

资产评估报告书

中科华评报字[2006]第 087 号

报告提出日期：2006 年 10 月 22 日

共一册

第一册

评估机构：北京中科华会计师事务所有限公司

地 址：北京市海淀区苏州街 78 号

电 话：(010)62520868

传 真：(010)62536723 邮 编：100080

资产评估报告书目录

资产评估报告书摘要-----	001
资产评估报告书正文-----	004
一、绪言-----	004
二、委托方与资产占有方简介-----	004
三、评估目的-----	006
四、评估范围与对象-----	006
五、评估基准日-----	007
六、评估原则-----	007
七、评估依据-----	008
八、评估方法的选用-----	010
九、评估过程-----	012
十、评估结论-----	014
十一、评估报告法律效力-----	015
十二、评估机构及注册资产评估师声明-----	016
十三、特别事项说明-----	017
十四、评估基准日期后重大事项-----	018
十五、评估报告提出日期-----	019
备查文件	
1. 甘肃长城电工集团有限公司与兰州长城电工股份有限公司资产置 换协议-----	023
2. 委托方及资产占有方营业执照复印件-----	026
3. 产权证明文件复印件	
3.1 机器设备所有权证材料-----	028
3.2 房屋所有权证说明材料-----	038
3.3 车辆行驶证复印件-----	046
4. 委托方、资产占有方的承诺函-----	053
5. 评估师和评估机构的承诺函-----	054
6. 资产评估机构及评估师资格证书复印件-----	055
7. 评估机构营业执照复印件-----	065
8. 北京中天华正会计师事务所有限公司审字(2006) 号《审计报告》 -----	066

甘肃长城电工集团有限责任公司部分资产评估项目

资产评估报告书摘要

中科华评报字[2006]第 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要与资产评估报告书正文具有同等法律效力。

北京中科华会计师事务所有限公司接受甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对甘肃长城电工集团有限责任公司拟用于置换的资产及负债进行了评估工作。本公司评估人员按照公认必要的评估程序对委托评估的资产施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产在 2006 年 6 月 30 日在持续经营前提下所表现的市场价值做出了公允反映。

一、评估目的：甘肃长城电工集团有限责任公司拟将持有的部分资产与负债同兰州长城电工股份有限公司部分资产进行置换，甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会委托北京中科华会计师事务所有限公司对上述资产及负债价值进行评估，为交易双方资产置换提供价值参考依据。

二、评估范围与对象：甘肃长城电工集团有限责任公司拟用于置换的资产及负债。

三、评估基准日：2006 年 6 月 30 日。

四、评估原则：遵循独立性、自主性、客观性、科学性、专业性的工作原则；遵循产权主体变动的原则；遵循持续经营的原则；遵循贡献原则、替代原则、预期原则、模拟公开市场原则等经济原则。

五、评估方法：主要采用成本法和现行市价法评估。

六、评估结论：

截止 2006 年 6 月 30 日，委估资产及负债在持续经营前提下评估结果为：

金额单位：人民币万元

项目	账面值	调整后账面值	评估值	增加值	增值率%
流动资产	748.70	748.70	722.66	-26.03	-3.48
长期投资	105.00	105.00	87.29	-17.71	-16.87
固定资产	107.69	107.69	129.65	21.96	20.39
其中：在建工程					
建筑物	48.20	48.20	91.44	43.25	89.72
机器设备	35.64	35.64	38.20	2.57	7.20
固定资产清理	23.85	23.85	0.00	-23.85	-100.00
无形资产	424.00	424.00	1,131.79	707.79	166.93
资产总计	1,385.39	1,385.39	2,071.39	686.00	49.52
流动负债	2,093.40	2,093.40	2,093.40	0.00	0.00
长期负债	579.91	579.91	579.91	0.00	0.00
负债总计	2,673.31	2,673.31	2,673.31	0.00	0.00
净资产	-1,287.92	-1,287.92	-601.92	686.00	53.26

七、评估结果有效期一年，自评估基准日 2006 年 6 月 30 日起计算，至 2007 年 6 月 29 日止。自 2007 年 6 月 30 日起评估结果无效。

八、本报告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核准或备案使用。

九、本评估报告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所使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

十、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。

十一、提请报告使用者重点关注本报告特殊事项说明叙述的相关内容。

十二、评估报告提出日期：2006年10月25日。

北京中科华会计师事务所有限公司

注册资产评估师：

机构负责人：

注册资产评估师：

北京市海淀区苏州街78号

二〇〇六年十月十日

甘肃长城电工集团有限责任公司部分资产置换项目

资产评估报告书正文

中科华评报字[2006]第 号

一、绪言

北京中科华会计师事务所有限公司接受甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对甘肃长城电工集团有限责任公司拟用于置换的资产及负债进行了评估工作。本公司评估人员按照公认必要的评估程序对委托评估的资产施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产在 2006 年 6 月 30 日在持续经营前提下所表现的市场价值做出了公允反映。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方及资产占有方简介

(一)委托方：甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会

(二)资产占有方：甘肃长城电工集团有限责任公司

- 1、公司名称：甘肃长城电工集团有限责任公司
- 2、注册地址：兰州市城关区农民巷 125 号
- 3、法定代表人：孙忠仁
- 4、注册资本：人民币贰亿零叁佰捌拾陆万元整
- 5、营业执照注册号：6200001051133(2-1)
- 6、企业类型：有限责任公司(国有独资)
- 7、资产占有方简况：

甘肃长城电工集团有限责任公司成立于 1997 年 12 月 8 日，隶属于甘肃省人民政府国资委，是根据《中华人民共和国公司法》和国家

有关法律法规组建的国有独资公司，实行母子公司管理运作模式，下辖 5 户全资企业。

三、评估目的

评估目的：甘肃长城电工集团有限责任公司拟将持有的部分资产与负债同兰州长城电工股份有限公司部分资产进行置换，甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会委托北京中科华会计师事务所有限公司对上述资产价值进行评估，为交易双方资产置换提供价值参考依据。

四、评估范围和对象

甘肃长城电工集团有限责任公司拟用于置换的资产及负债。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2006 年 6 月 30 日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由企业根据评估特定目的确定。

六、评估原则

(一) 遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响。

(二) 遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据。

(三) 遵循科学性原则。在针对本次评估的特点、依据查阅的资料和根据资产状况的基础上, 制订了可行的评估技术方案, 使得资产评估结果科学合理。

(四) 遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提, 确定其在评估基准日 2006 年 6 月 30 日的现行公允价值。

(五) 遵循资产持续经营的原则。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, 确定相应的评估方法、参数和依据。

(六) 遵循替代性原则。评估作价时, 如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种, 则选用以较合理的价格为基准。不充分考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响。

(七) 遵循公开市场原则。即评估的作价依据和评估结论在公开市场存在或成立。

(八) 维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

七、评估依据

(一) 行为依据

1、甘肃长城电工集团有限公司与兰州长城电工股份有限公司资产置换协议。

2、甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会与北京中科华会计师事务所有限公司签订的业务委托书。

(二) 法规依据

1、国务院 1991 年 91 号令《国有资产管理办法》；

2、中华人民共和国国务院令（第 378 号）《企业国有资产监督管理暂行条例》；

3、原国家国有资产管理局国资办（1992）36 号文《国有资产评

估管理办法实施细则》；

4、中国资产评估协会中评协[1996]03号《资产评估操作规范意见》(试行)；

5、财政部财评字[1999]91号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；

6、财政部第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

7、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、国办发[2001]102号《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》；

9、财企[2001]801号《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》；

10、财政部财会[2000]25号文《企业会计制度》；

11、财政部财会[2001]43号文《实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答》；

12、《中华人民共和国公司法》。

13、《资产评估准则——基本准则》、资产评估职业道德准则——基本准则；；

14、《企业价值评估指导意见》(试行)

15、其他有关法律、法规、通知文件等。

(三)产权依据

1、房屋产权证；

2、车辆行驶证、设备购置合同、发票；

3、其他产权证明文件。

(四)取价依据

1、原城乡建设环境保护部部颁1984年发布的《房屋完损等级评定标准》。

2、原城乡建设环境保护部部颁标准（CJ13-86）《危险房屋鉴定标准》。

3、中华人民共和国国家标准（GBJ114-90）《工业厂房可靠性鉴定、标准》。

4、甘肃省建设委员会甘建发（1996）250号文、《甘肃省建筑工程预算定额》及甘肃省建筑厅甘建价（2001）84号文《甘肃省建筑工程预算定额地区基价》。

5、甘肃省建设委员会甘建发（1999）394号文《甘肃省建筑工程概算定额、地区基价》及《甘肃省安装工程概算定额、地区基价》。

6、甘肃省建设厅甘建价（2001）223号文《甘肃省建筑工程费用定额》、甘肃省建设委员会甘建价（2000）95号文《甘肃省建筑安装工程概算费用定额》。

7、《最新资产评估常用数据与参数手册》。

8、国家有关部门公布的价格信息资料及有关价格目录工具书，如《2006年机电产品报价手册》；《全国汽车报价及评估》（2006.6）；《全国办公设备及家用电器报价》（2006.6）；各种报刊杂志及各类广告信息、厂方询价等。

9、天建发〔2006〕6号文《二00六第二季度建设工程一类材料市场材料指导价格》的通知。

10、甘肃长城电工集团有限责任公司提供的工程预决算书、部分建筑安装工程竣工资料、图纸及其他有关资料。

11、评估人员通过现场勘验、观察、询问、丈量、测试等手段搜集获取的资料。

12、委托方提供的《资产评估申报表》及大型设备的购买发票、工程决算、图纸。

13、中国人民银行公布的现行贷款利率。

(五)参考资料及其它

- 1、资产占有方提供的资产评估明细表等；
- 2、北京中天华正会计师事务所有限公司 会审字(2006)号审计报告；
- 3、其它有关资料。

八、评估方法的选用

本次评估部分资产采用单项评估加总的方法，对不同类型的资产采用相匹配的具体评估方法。

(一)流动资产评估

流动资产账面值依据经审计后的清查评估明细表的数据为基础。

1. 应收账款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

2. 关于存货的评估，采用重置成本法和现行市价法。本次评估范围内的存货主要是材料采购、在库低值易耗品和在产品，对于在库低值易耗品我们根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收入库费及其它合理费用，得出各项资产的评估值。材料采购主要核实相关购货合同及购货发票、采购成本的核算是否正确，核实这部分资产是否存在，是否有超出正常结算的长期未结算的在途材料等情况综合确定评估值，在产品的评估按在产品的完工程度采用约当产量法计算评估值。

(二)固定资产

采用重置成本法确定评估值。

1、房屋建筑物

采用重置成本法，以重置成本为计价标准。

(1)重置成本的确定

房屋建筑物我们采用了典型案例单位造价调整法，即根据调查当地同类型房屋建筑的单价，确定待评房屋建筑物的重置单价。

(2)确定成新率。对于价值较高的房屋建筑物，采用完好分值评定打分法和使用年限法两种方法进行测定，评估中采取权重比确定其综合成新率；对于价值较低的房屋建筑物，采用使用年限法确定成新率。

2、机器设备

机器设备均采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(1)外购设备的重置成本由评估基准日的市场购置价格、运杂费和安装调试费及其他必要合理的费用构成，大型设备包括一定期间的资金成本。

(2)自制设备重置成本的确定

以自制设备竣工预决算中的工程量为基础，根据现行定额、基价计算出定额直接费，按现行费用三项取费，按相关文件及实物法计算出价差，再考虑安装费、运杂费、资金成本等因素确定重置全价。

(3)机器设备的成新率主要依据设备的经济寿命年限和实际已使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、使用频率、完好率、维护状况、工作环境等因素采用使用年限法和技术鉴定法综合确定。

(4)对于报废设备按可变现的净残值作为评估值，变现值低于 100 元时按零值计算。

三、负债的评估

负债评估的重点在于检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额。负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定。

九、评估过程

本次评估自 2006 年 10 月 12 日开始至 2006 年 10 月 20 日工作结束。整个评估工作分五个阶段进行：

(一)、资产评估前期工作阶段

本阶段由业务受理、制订计划和指导委托方及资产占有单位申报资料等内容组成。

1、业务受理阶段

项目接洽，明确评估事项；查勘评估对象及查看有关评估目的、评估对象、评估范围及评估基准日的基础资料；风险评价；签订资产评估业务约定书。

2、前期准备工作

组成资产评估项目小组；在前期调查的基础上，通过对评估目的、评估对象、评估范围及评估的价值类型的要素分析；制定综合评估计划编制资产评估程序计划。

3、指导委托方及资产占有单位进行资产评估准备工作

委托方积极准备与资产评估相关的法律、经济技术文件资料；组织力量对委托评估范围内的资产进行清查，做到账账相符，账表相符和账实相符；对清查中发现的盘盈盘亏等问题按权限做妥善处理。并在清查处理的基础上，按评估机构的要求，在评估人员的协助或指导下填好各类资产清查评估申报表。

(二)、清查核实资产阶段

1、评估人员进入现场后，首先对企业提供的各类资产原始评估明细表进行了核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行修正和补充，请企业在修正后的原始明细表上盖章，作为评估原始依据。同时了解企业财务会计制度和内部管理制度，特别是企业的资产管理制度，听取企业有关人员对待评资产历史与现状的介绍。

2、按专项分组，对企业申报的各项资产进行核实，对企业申报的实物资产进行现场核实，掌握了解资产经营运转、管理情况。

按不同股权通过核查其具体内容，了解被投资企业的概况、收集了被投资企业的章程、原始投资日期、投资额、出资比例等，了解其经营

现状，以及是否符合《企业会计制度》等，确定其真实性、合法性和存在性。

3、评估对象法律权属调查

对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，核对了被投资企业的章程、投资合同等资料的原件。

（三）、评定估算阶段

对各类资产进行核实的基础上，根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则，结合评估计划的要求，选择适合委估资产的评估方法；

（四）评估结果汇总阶段

1、根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，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。

2、撰写评估说明与评估报告。

3、内部复核。由审核委员会对资产评估报告书、评估明细表及评估说明进行审核，并根据审核意见进行修改、补充。

（五）提交评估报告阶段

根据评估工作情况，向委托方提交资产评估报告书初稿，在遵守评估规范、指南和职业道德原则下，认真对待委托方提出的意见，并作必要的修改，经企业确认无误后，履行会签手续，并加盖公章，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估结论

我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘察、核实以及产权验证的基础上，经过认真的调查研究，评定估算，完成了在当时情况下我们认

为必要的程序，在此基础上对甘肃长城电工集团有限责任公司委估的资产及负债于2006年6月30日所表现的持续经营价值发表如下意见：

截止2006年6月30日，甘肃长城电工集团有限责任公司所申报评估的资产及负债在持续经营前提下评估结果为：

金额单位：人民币万元

项目	账面值	调整后账面值	评估值	增加值	增值率%
流动资产	748.70	748.70	722.66	-26.03	-3.48
长期投资	105.00	105.00	87.29	-17.71	-16.87
固定资产	107.69	107.69	129.65	21.96	20.39
其中:在建工程					
建筑物	48.20	48.20	91.44	43.25	89.72
机器设备	35.64	35.64	38.20	2.57	7.20
固定资产清理	23.85	23.85	0.00	-23.85	-100.00
无形资产	424.00	424.00	1,131.79	707.79	166.93
资产总计	1,385.39	1,385.39	2,071.39	686.00	49.52
流动负债	2,093.40	2,093.40	2,093.40	0.00	0.00
长期负债	579.91	579.91	579.91	0.00	0.00
负债总计	2,673.31	2,673.31	2,673.31	0.00	0.00
净资产	-1,287.92	-1,287.92	-601.92	686.00	53.26

十一、评估报告法律效力

1、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、假设和限制条件、方法和程序，在所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，对本报告所定义的资产价值类型所提出的公允估值意见。当前述事项发生变化时，评估结论一般会失效。

2、本报告评估所揭示的评估结论是对评估基准日2006年6月30日所评估资产价值的客观公允反映，评估师对评估基准日以后该等资产价值

发生的重大变化不承担任何责任。

3、本评估报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方实现本评估报告所列明的目的有效。

4、本评估报告包含若干备查文件及资产评估说明和评估明细表，所有备查文件和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

5、按国家现行资产评估有关法规，本资产评估报告书有效期为一年，自评估基准日2006年6月30日起计算，至2007年6月29日止。超过2007年6月29日需重新进行资产评估。

6、报告书的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核准或备案使用。本评估报告须经国有资产监管部门审核备案后方可作为相关经济行为的依据。

7、本评估报告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所使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

8、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。

十二、评估机构及注册资产评估师声明

1、本报告所称“评估价值”，是指所评资产在现有用途不变并继续经营，在评估基准日之状况经济环境不变以及各项假设前提的条件下，为本报告评估目的提出的公允评估意见。

2、评估报告中陈述的事实是客观的。

3、注册资产评估师在被评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与相关各方没有个人利益关系或偏见。

4、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上

形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

5、评估结论仅在评估报告中载明的有效期内有效，只能用于载明的评估目的。

6、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

7、本公司对委托方和资产占有方提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性、合法性、完整性负责，亦不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

8、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未做特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、本次评估中，对存货及固定资产等实物资产的现场勘察主要采用目测观察手段以及查阅资产占有方提供的设备检测记录，未使用仪器对设备进行测试和查验，不可能确定其有无内部缺损。除非另有协议，本所不承担对委估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。

10、本项目评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，其结论受我公司执业人员能力的影响。我公司及参加评估人员与委托方及资产占用方无任何特殊利害关系，全体评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，在勤勉尽职方面进行了充分努力。我们未向委托方或相关当事方索取服务费之外的不正当利益。

十三、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、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押、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价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及不可抗力对资产价格的影响。

2、本次评估是在北京中天华正会计师事务所有限公司对天水电气传动研究所非入组资产及负债截止 2006 年 6 月 30 日审计的基础上进行的。资产清查账面值是以审计后的账面值为准。

评估报告的使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论的影响。

十四、评估报告评估基准日期后重要事项

1、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：若资产数量发生变化，委托方及资产占有方应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估价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。

十五、评估报告提出日期

本资产评估报告书正式提出日期为 2006 年 10 月 25 日。

谨此报告！

北京中科华会计师事务所有限公司

注册资产评估师：

机构负责人：陈喜良

注册资产评估师：

北京市海淀区苏州街 78 号

二〇〇六年十月二十五日



土地估价报告

项目名称：天水电气传动研究所作价入股涉及土地使用权价格评估

受托估价单位：甘肃方家不动产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：甘方估字 2006036 号

提交估价报告日期：2006 年 9 月 30 日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

天水电气传动研究所作价入股涉及土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托估价单位：天水电气传动研究所

办公地址：天水市秦州区长开路 53 号

法人代表：张军

联系人：张存明

电 话：13830883762

三、估价目的

天水电气传动研究所拟以其使用的位于天水市秦州区长开路 53 号的国有土地使用权作价入股，根据国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44 号）、原国家土地管理局第 8 号令《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》和国土资源部《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》（国土资发[1999]433 号）文件精神，天水电气传动研究所特委托甘肃方家不动产评估咨询有限公司对改制中所涉及的土地使用权进行市场价格评估。

四、估价基准日

二 00 六年六月三十日

五、估价日期

二 00 六年九月十八日--二 00 六年九月三十日

六、地价定义

本次估价对象为天水电气传动研究所用地，共 1 宗土地，位于天水市秦州区长开路 53 号，证载面积为 27452.00 平方米，土地登记用途为科研设计



用地，设定用途科研设计用地，实际开发程度为宗地红线外“五通”（通电、通路、通讯、供水、排水）及宗地红线内为“六通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖及场地平整），设定开发程度为宗地红线外“五通”（通电、通路、通讯、供水、排水）及宗地内场地平整。

故本次评估价格是指在上述设定的用途和设定开发程度条件下，于评估基准日 2006 年 6 月 30 日、科研设计用地 50 年期的土地使用权价格。

七、估价结果

本次评估价格为设定用途及设定开发程度下，于评估基准日 2006 年 6 月 30 日，设定土地使用权 50 年期条件下的土地使用权价格：

评估土地总面积：27452.00 平方米

单位面积地价：412.28 元/平方米

评估土地总地价：1131.79 万元

总地价大写：壹仟壹佰叁拾壹万柒仟玖佰元整(人民币)

估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》。



表1

土地估价结果一览表

估价机构: 甘肃方家不动产评估咨询有限公司

报告编号: 甘方估字2006036号

估价基准日: 2006. 6. 30

估价基准日的土地使用权性质: 国有划拨

估价期日的土地使用者	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的登记用途	估价设定的用途	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用权年期(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)
天水电气传动研究所	天水电气传动研究所用地	天国用(2006)第秦067号	天水市秦州区长开路53号	科研设计用地	科研设计用地	宗地红线外“五通”, 宗地红线内“六通一平”	宗地红线外“五通”, 宗地内“场地平整”	50年	27452.00	412.28	1131.79
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	27452.00	-	1131.79

备注: 一、上述土地估价结果的限定条件:

1、土地权利限制: 无他项权利;

2、区域基础设施状况:

(1) 通路: 区域内有羲皇大道、天北高速公路、河北路、河南路等主干道并与支路形成路网;

(2) 供电: 区域内由秦州区供电局供给, 保证率较高;

(3) 电讯: 区域内各类通讯设施齐备, 并且使用不受限制;

(4) 排水: 区域内各主干道均已敷设排水管网, 排水畅通;

(5) 供水: 区域内由天水市自来水公司供给, 保证率较高;

3、规划限制条件: 按现状规划条件不变;

4、影响土地价格的其它限定条件: 本评估报告仅作为天水电气传动研究所作价入股的价格参考依据。

二、其他需要说明的事项: 评估报告自基准日起一年内有效。

三、评估机构

甘肃方家不动产评估咨询有限公司

二〇〇六年九月三十日



八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
-----	------------	-----

王小明	92270237	
-----	----------	--

李文新	2002620022	
-----	------------	--

九、土地估价机构

甘肃方家不动产评估咨询有限公司

估价机构负责人签字:

二 00 六年九月三十日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价单位：天水电气传动研究所

办公地址：天水市秦州区长开路 53 号

法人代表：张军

联系人：张存明

电话：13830883762

二、估价对象

本次估价对象为天水电气传动研究所用地，共 1 宗土地，位于天水市秦州区长开路 53 号，证载面积为 27452.00 平方米，土地登记用途为科研设计用地。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

待估宗地位于天水市秦州区长开路 53 号，国有土地使用证号为天国用（2006）第秦 067 号，证载面积为 27452.00 平方米，土地登记用途为科研设计用地，设定用途为科研设计用地，无地号，无图号。四至为：东至天水长城低压电器厂，南至天水电气传动研究所家属院，西至道路，北至天水第一师范学校。

2、土地权利状况

待估宗地土地所有权属于国家，天水电气传动研究所以划拨方式取得土地使用权。至评估基准日，待估宗地未设定抵押权、租赁权、地役权、地上和地下权等他项权利。

3、土地利用状况

待估宗地内现有建筑物 18 栋，总建筑面积 15738.88 平方米。现状容积率为 0.57，宗地内土地利用状况一般，建筑物具体情况详见表 2。



表 2 待估宗地地上建筑物构筑物一览表

序号	名称	用途	结构	基础	层数	建筑时间 (年)	已使用年限 (年)	成新率	建筑面积 (平方米)
1	实验楼	生产	框架	条基	3	1990	16	73.33%	3542
2	研究楼	生产	砖混	条基	3	1979	27	32.50%	3146
3	硅元件楼	生产	砖混	条基	4	1978	28	30.00%	3654
4	下料车间	生产	砖木	条基	1	1993	13	56.67%	305
5	机加车间	生产	砖混	条基	1	1972	34	15.00%	996
6	装置车间	生产	砖混	条基	1	1972	34	15.00%	2193
7	材料棚	生产	砖木	条基	1	1993	13	56.67%	160
8	材料库房	生产	砖木	条基	1	1989	17	43.33%	240
9	化工库房	生产	砖木	条基	1	1985	21	30.00%	60
10	下料库房	生产	砖木	条基	1	1990	16	46.67%	170
11	金属库房	生产	砖混	条基	1	1998	8	80.00%	163
12	培训中心	生产	钢架	条基	5	2001	5	91.67%	0
13	钻机工棚	生产	砖混	条基	1	2002	4	90.00%	0
14	木工车间	生产	砖混	条基	1	1994	12	70.00%	135
15	煤气开水房	供水	砖混	条基	1	1988	18	55.00%	0
16	锅炉房	供热	砖混	条基	1	1987	19	52.50%	388.72
17	收发室	收发	砖混	条基	1	1987	19	52.50%	181.21
18	汽车库	仓储	砖混	条基	1	1990	16	60.00%	404.95
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	15738.88

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

1、城市资源状况

(1) 地理位置

天水市位于甘肃省东南部，平面地理坐标介于北纬 34°05′ ~ 34°48′，东经 105°13′ ~ 106°42′ 之间，西和西北与定西市相连，南接陇南市，东邻陕西省，北和平凉市毗邻。地处兰州与西安之间，距兰州市 240 公里（铁路里程 348 公里），距陕西省宝鸡市 140 公里，距北京市 1100 公里（铁路经陇海、京广线 1465 公里）。全市面积 14325.14 平方公里。天水市现辖二区五县，即秦州区、麦积区、清水县、秦安县、甘谷县、武山县和张家川回族自治县，全市人口 358 万人。

(2) 气候

天水市地处陇中黄土高原，处于暖温带半湿润、半干旱气候的过渡地带。



受温湿的夏季风影响，四季分明，春季冷暖多变，夏季雨水集中。市区年平均气温 5-12℃。由于地形复杂，气候差异显著，最低气温零下 17.5℃，最高气温 38.3℃。年日照时数为 2000-2300 小时，无霜期 184 天左右，降水量年平均 550 毫米。

（3）地形、土壤

天水市位于陇中黄土高原，地势自西北向东南倾斜，海拔在 755-3120 米之间。主要山脉有东北部的陇山山脉和南部的秦岭山脉西延部分。地形可分为构造倪中低山地形，主要分布于市内东北部关山山地和南部秦岭山地，海拔 2000-3000 米，最高峰天爷梁达 3120 米，山区森林广布；剥蚀堆积丘陵地形，主要分布于渭河两岸和西汉水上游，海拔多在 1700 米以下的广大黄土丘陵地带，丘陵区内黄土层厚达 10-35 米，植被稀疏，沟壑纵横；侵蚀堆积河谷地形，主要包括渭河等较大河流谷地，河谷呈峡谷与盆地相间的葫芦状地形。土壤类型多，有 8 纲 9 类 28 亚类 91 属的 124 种土壤适宜各种农作物生长。

（4）自然灾害

天水市主要灾害有干旱、暴雨、霜冻、冰雹及病虫害等。天水市位于多地震区，历史上经受过破坏性地震达十余次之多，被列为全国重点监测区之一，基本烈度为 8 度。

（5）地形、地势

天水市市区由秦州区和麦积区构成，相隔 13 公里，中间为藉河两侧的农田及军用机场，两城区相对独立。秦州区用地集中布局在藉河两侧，麦积区用地主要布局在渭河南北两侧，市区建设受南北两山地形限制，空间格局为“哑铃状”，有秦北高速公路和 50 米宽的羲皇大道相连。天水市区建成区面积为 38 平方公里，其中秦州区为 22 平方公里。由于所处的地理位置以及市区外延受到限制的状况，决定了天水市的地价处于较高的水平。

2、房地产制度与房地产市场状况

（1）土地使用制度与土地管理政策

随着《中华人民共和国土地管理法》、《甘肃省实施〈中华人民共和



《土地管理法》办法》及《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）的颁布实施，要求严格依照法定权限审批土地，对新非农建设用地严格管制，从严从紧控制农用地转为建设用地，建立严格的土地征收、转用制度和用途管制制度，这些政策和措施将会使城镇中存量土地地价的总体水平呈上升趋势。

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第11号）、《协议出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部第21号令），公开土地一级市场，规范土地交易市场，促进土地交易市场公开、公平、公正，建立与社会主义市场经济相适应的土地市场机制。并规定商业、旅游、娱乐和商品住宅用地必须采用招标、拍卖、挂牌出让方式取得。鼓励采用有偿方式使用国家土地，加强与完善有偿、有期限土地使用制度的建立。

1999年以来天水市政府相继出台了《天水市城镇国有土地使用权招标、拍卖暂行办法》、《天水市国有土地使用权出让金最低标准》、《天水市国有土地租赁管理办法》、《天水市土地收购储备管理暂行办法》、《关于加强城市规划区内土地管理工作的通知》和《天水市关于进一步加强国有土地资产管理的通知》，随着土地使用制度改革不断深入，市区内的土地交易日益活跃，土地市场逐步规范，房地产开发规模越来越大，土地出让呈上升趋势，将使城区土地地价水平上升。

（2）住房制度与房地产管理政策

1998年国务院《关于进一步深化城镇居民住房制度改革的通知》，规定自1998年下半年，停止城镇居民住房实物分配的福利性政策，实行住房分配货币化，这标志着城镇住房制度改革进入了一个新阶段。为了更好地改善人民生活质量，提高人民生活水平，近年来，国家积极建立和完善为低收入家庭提供住房补贴为主，实物配租、租金核减为辅的廉租房，为中收入家庭提供经济适用房以及为高收入家庭提供商品房相配套的住房体系。并建立和健全与之配套的金融政策，鼓励和支持经济适用房建设。这



为房地产业的持续稳定发展创造了有利的条件。

(3) 土地房屋市场交易情况

1994 年 6 月 6 日甘肃省人民政府颁布了《甘肃省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》，使土地房屋交易市场得到了净化，土地房屋交易将更加规范化、制度化、市场化。《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条规定“国家实行房地产价格评估制度”、第三十四条规定“国家实行房地产成交价格申报制度”，进一步促进房地产市场交易规范化、公平化、公正化，有效的防止了地价过快上涨和下降。

3、宏观经济及城市发展

(1) 天水市为省辖市，是甘肃省第二大城市，人口位于全省第一位，是国家历史文化名城，自古以来就是陇东南经济文化中心和商品物资集散地。全市工业已具有一定规模，拥有以轻纺、机械、电子、电器、食品为支柱的十多个工业门类。主要工业品种有 300 多种。市委、市政府抢抓西部大开发的良好机遇，狠抓项目建设工作，集中力量实施了一批重点工程建设，使城乡基础设施条件和投资环境有了较大改善。交通建设取得较大进展，宝兰二线铁路顺利建成，天饒公路、天江公路全线竣工通车。城市基础设施建设成效明显，全长 46 公里，总投资 6.7 亿元的城区外环路项目一、二期工程已经完成，旧城改造步伐加快，实施了秦州区西关片开发改造和伏羲城规划建设。拓宽改建了解放路、伏羲路、双桥路等城区道路，拆迁改造总面积 6 万平方米。城市交通和城区面貌发生了巨大的变化。第三产业发展较快，市区有 50 多家房地产开发公司，累计开发房屋 200 多万平方米，先后建成十几个住宅小区，城市绿化面积 450 公顷。2005 年，全市实现国内生产总值 108.01 亿元，增长 10.5%。其中第一产业增加值 19.39 亿元，增长 7.7%；第二产业增加值 43.9 亿元，增长 11.4%；第三产业增加值 44.95 亿元，增长 10.9%。大口径财政收入完成 11.91 亿元，增长 39.3%。

(2) 天水市交通已形成以陇海铁路和国道 312、316、310 线为骨架，以市区为中心的陇东南运输网络。位于兰州、西安之间的天水火车站，成为兰州铁路局客运、货运综合性、区域性二等大站。2003 年铁路客运量达



356.3 万人次，货运量 185 万吨。全市公路总里程达 2903 公里。邮电通讯业作为现代信息社会必不可少的载体，邮政业务除本市外，还承担着陇东南及定西地区部分县的邮政业务。目前有通讯网点 133 处，邮路总长度达 2876 公里，农村投递路线约 1.2 万公里。通过多年的发展，其通讯能力已形成了遍布全市乡镇和联通全国的邮政经营服务网络，长途电话直通全国 1100 个城市和世界 195 个国家和地区。实现了数字程控化，电话交换机总容量达 31.88 万门。2005 年，全市电话用户（含小灵通）为 30 万户，其中住宅电话达 20 万户，同时“英特网”上网用户迅猛增加，目前已达到 10 万户，此外电子信箱、“绿卡”业务以及“礼仪”服务发展较快。

（3）随着经济的发展，天水市区的人口和用地规模不断增大，特别是近年来，全市的城镇化水平逐年增长，依托和充分利用城市科技、人才、区位优势 and 便利的交通条件，促进全市在优化产业结构、完善城市功能、加大生态环境治理等方面取得了较大突破。今后城市的发展方向为以加工增值为主线，拓展和开发能源、旅游资源等行业的精加工、深加工、以产业链的延伸和扩展建立起综合型的产业体系，把天水建设成多功能、现代化的城市，成为西部大开发的“东大门”。

4、产业政策

在西部大开发政策的指引下，天水市人民政府为了发展当地经济，在土地使用上对外商、外地单位和个人来天水市投资采取一定的优惠政策，同时，在产业政策上，实施鼓励发展农业，重视引进高新技术产业，积极发展第三产业的政策，从税收和减免相关费用以及运输费用补贴多方面给予优惠，积极改善投资环境。

（二）区域因素

影响地价的区域因素包括区域位置、交通状况、基础设施状况、环境条件、规划限制、产业聚集度等。本次估价对象位于天水市秦州区，现以待估宗地所在的秦州区为主分析影响地价的区域因素。

1、区域位置

秦州区为天水市的政治、经济、科技、交通、文化、教育中心，位于天



水市南部，东、北与麦积区相连，西接甘谷县、礼县，南临徽县、西和县。全区总面积 2442 平方公里，辖 10 镇 6 乡和 7 个街道办事处，全区总人口 63.86 万人，该区基础设施较好，通讯发达，交通以公路为主。

2、交通状况

秦州区交通以公路为主，国道 316 线穿越区境，过境达 100 多公里。310 国道已与其相连通。另有省级干线及区、乡公路和专用公路多条。全区公路总通车里程约 400 公里，基本形成了以秦州区为中心，以干线公路为骨架的公路交通网，成为甘肃省东部较大的交通枢纽。城市公交车辆 230 多辆，出租车 2000 多辆，年客运总量 2000 多万人次。

3、基础设施状况

评估对象所在区域基础设施已达到“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），且通达度较高，具体情况如下：

（1）供水

秦州区供水水源以市区东西两端的地下水为主，区域供水网络以环状为主，辅以支网，供水保存证率 100%。全区供水总量为 1313 万吨，生活用水为 600 万吨，生产用水为 499 万吨，其它用水 214 万吨。

（2）排水

秦州区排水自成系统，采用雨、污分流的方式。待估宗地所在区域有排水设施，排水通畅。

（3）供电

秦州区供电来源主要是由刘家峡、八盘峡、盐锅峡等几个大的水电站供给的西北电网提供。近年来，新建 330 千伏变电站 1 座，110 千伏变电站 5 座，改造、扩建 35 千伏—110 千伏变电站 5 座，主变压器容量累计 133 万千伏安。区域内由秦州区供电局供给，保证率较高。

（4）通讯

区域内各类通讯设施均已通达，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，安装程控电话、使用移动电话均不受限制。

（5）通路



区域内有羲皇大道、天北高速公路、河北路、河南路等主干道并与支路形成路网；

4、环境条件

评估对象区域内为小型工业区，环境条件一般，空气状况夏、秋季良好，冬季较差。

5、规划限制

评估对象所在区域为住宅、工业混合区，符合城市规划要求。

6、产业聚集度

评估对象所在区域有天水长城开关厂、天水制药厂、天水长城低压电器厂、天水长城控制电器厂等工业企业，聚集程度较高。

（三）个别因素

1、企业简介

天水电气传动研究所是七 0 年由原一机部天津电气传动设计研究所分选天水建立起来的。经过 30 多年的建设和发展，已成为一个以生产先进的电气传动自动化装置为主导、以专业化生产为基础，以系统成套技术为重点的技术开发应用研究所。

全所现有职工 537 人，高级工程师 70 人，工程师 120 人，其中 13 人享有国家突出贡献的专家津贴。

2、宗地位置、面积

待估宗地位于天水市秦州区长开路 53 号，天水电气传动研究所以划拨方式取得土地使用权，国有土地使用证号天国用（2006）第秦 067 号，证载面积为 27452.00 平方米。

3、宗地用途、形状

待估宗地登记用途为科研设计用地，设定用途为科研设计用地。宗地形状较不规则。

4、宗地内基础设施状况

（1）通路：宗地西面有一在建道路与羲皇大道相连，宗地内有厂区道路多条，道路畅通。



(2) 供电：宗地内由秦州区供电局供电，受电电压 10 千伏，有 315 千伏安变压器一台。

(3) 电讯：宗地内有 BH-012 型交换机一台，容量 240 门。

(4) 排水：宗地内排入市政排水管网，排水畅通。

(5) 供水：宗地内由天水市自来水公司供给，供水管径 100 mm，保证率较高。

(6) 供热：由天水供热公司供给。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）有关法律、法规

- 1、1999年1月1日实施的《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、1995年1月1日实施的《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、2001年2月13日国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号）；
- 4、1999年11月25日国土资源部《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》（国土资发[1999]433号）；
- 5、《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》（1998年2月17日原国家土地管理局令第8号发布）；
- 6、1999年9月2日甘肃省第九届人民代表大会第十二次会议讨论通过的《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
- 7、天水市人民政府关于实行新的《天水市市区国有土地使用权出让金最低标准》、《天水市人民政府关于进一步加强国有土地资产管理的通知》等有关文件。

（二）有关技术标准

- 1、国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 2、国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）。

（三）其它资料

- 1、《天水市市区土地定级估价报告》、《天水市土地利用总体规划》、《天水市统计年鉴》、《天水市土地资源》；
- 2、委托方提供的《国有土地使用证》（天国用[2006]第秦067号）；
- 3、委托方提供的相关文件、资料；
- 4、估价人员实地调查及现场收集的资料。



二、土地估价

1、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

(1) 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

(2) 最有效使用原则

土地具有用途的多样性，不同利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益。所以，土地价格是以地块的效用作最有效发挥为前提。

(3) 变动原则

土地价格是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中。我们在评估中，注意把握各因素之间的因果关系及其变动规律，不但对将来的地价变动做出准确预测，同时也对所采用的地价资料按变动原则修订到估价期日的标准水平，准确合理地进行估价。

(4) 需求与供给原则

土地与一般商品一样，其价格取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降。但与此同时，由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，需求与供给都限于局部地区。因此，土地又不能完全根据均衡法则来决定价格。评估中，我们从上述特性出发，充分了解掌握当地土地供求关系，使评估价格尽可能贴近市场交易价格。



（5）协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调，因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以分析土地是否与所处环境协调，即可判定该地块是否为最有效使用。在估价中，我们认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，认真分析其能取得的收益，得出较为准确的价格。

（6）综合分析原则

土地价格是多种因素综合影响的结果。在评估中不仅要区分主要影响因素与次要影响因素，各因素影响的方向和具体程度；而且还要根据评估对象的特点，从不同的角度，采用适当的方法，在分解细化的基础上，逐项测算评估，然后将各种方法的测算分析结果加以科学综合，以求得到客观、公正、合理的评估价格。

2、估价方法

（1）估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001），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等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

（2）选择估价方法的依据

估价对象所在区域城市拆迁费及相关税费、土地开发费等文件规定较为详细，适合于选用成本逼近法进行评估。

天水市基准地价成果已于 2002 年经甘肃省国土资源厅和甘肃省物价局批准并颁布实施，本次评估的宗地处于基准地价覆盖区内，因此，本次评估选用了基准地价系数修正法进行估价。



综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法和成本逼近法二种方法进行评估。

3、估价结果

(1) 估价方法应用评价

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，我们采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行了测算。

基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则，将估价对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格，是一种比较价格，适宜于对基准地价覆盖范围内的土地进行估价。

成本逼近法评估结果是以目前土地的平均取得成本为基础，再进行位置等修正而得到的评估结果，是一种成本累加而形成的成本价格。

通过上述方法的应用分析，本次采用的两种评估方法对估价对象均较适宜，均可作为确定地价的依据。经综合分析，确定最终估价结果，详见表 3《待估宗地土地估价结果确定表》。

表 3 待估宗地土地估价结果确定表

名称	基准地价法 (元/平方米)	成本逼近法 (元/平方米)	单位面积地价 (元/平方米)	面积(平方米)	总地价 (万元)	备注
天水电气传动研究所用地	426.23	398.33	412.28	27452.00	1131.79	算术平均
合计	-	-	-	27452.00	1131.79	-

(2) 估价结果

本次评估价格为设定用途及设定开发程度条件下，于评估基准日 2006 年 6 月 30 日，设定土地使用权 50 年期条件下的土地使用权价格：

评估土地总面积：27452.00 平方米

单位面积地价：412.28 元/平方米

评估土地总地价：1131.79 万元

总地价大写：壹仟壹佰叁拾壹万柒仟玖佰元整(人民币)

估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》。

三、估价结果及估价报告的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件



- 1、委托方合法取得土地使用权，并支付有关税费；
- 2、估价对象作为科研设计用地，得到或将得到最有效利用，并产生相应的土地收益；
- 3、在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- 4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规；
- 5、评估对象所在区域环境、国家政策在评估结果有效日期内不变，评估对象在有效期内用途不变，并未受到自然灾害严重损毁；
- 6、委托方提供的资料真实、可靠；
- 7、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及宗地内场地平整状况；
- 8、关于土地使用年期的设定：划拨土地按设定用途法定最高出让年限设定。

（二）估价结果和估价报告的使用

- 1、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效；
- 2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用权年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整；
- 3、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任；
- 4、本报告的估价结果自基准日起一年内有效。

（三）其它需要说明的事项

- 1、土地利用状况等资料由委托方提供；
- 2、土地区位条件、地产市场交易资料由估价人员实地调查而得；
- 3、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取；
- 4、委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责；



- 5、未经评估单位同意，任何单位或个人不得将本报告用于公开的文件、通告或报告中，亦不得以任何形式公开发表；
- 6、本报告由甘肃方家不动产评估咨询有限公司负责解释。

第四部分 附件

- 附件一 土地估价技术报告；
- 附件二 《国有土地使用证》复印件；
- 附件三 宗地位置示意图；
- 附件四 宗地利用现状照片；
- 附件五 估价机构法人营业执照复印件；
- 附件六 估价机构资质证书复印件；
- 附件七 土地估价师资格证书复印件。



土地估价报告

项目名称：天水长城开关厂作价入股涉及土地使用权价格评
估

受托估价单位：甘肃方家不动产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：甘方估字 2006038 号

提交估价报告日期：2006 年 9 月 30 日



土地估价技术报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称：天水长城开关厂作价入股涉及土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托估价单位：天水长城开关厂

办公地址：天水市秦州区长开路 6 号

法人代表：朱恫慷

联系人：王启明

电 话：13993808226

三、估价目的

天水长城开关厂拟以其使用的位于天水市秦州区长开路 6 号国有土地使用权作价入股，根据国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44 号）、原国家土地管理局第 8 号令《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》和国土资源部《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》（国土资发[1999]433 号）文件规定，天水长城开关厂特委托甘肃方家不动产评估咨询有限公司对改制中所涉及的土地使用权进行市场价格评估。

四、估价基准日

二 00 六年六月三十日

五、估价日期

二 00 六年九月十八日--二 00 六年九月三十日

六、地价定义

本次估价对象为天水长城开关厂用地，共 1 宗土地，位于天水市秦州区长开路 6 号，土地登记用途为工业用地，设定用途工业用地，实际开发程度为宗地红线外“五通”（通电、通路、通讯、供水、排水）及宗地红线内为



“六通一平”，设定开发程度为宗地红线外“五通”（通电、通路、通讯、供水、排水），宗地内场地平整，划拨土地按设定用途法定最高使用年限设定。

故本次评估价格是指在上述设定的用途和设定开发程度条件下，于评估基准日 2006 年 6 月 30 日、工业用地 50 年期的土地使用权价格。

七、估价结果

本次评估价格为设定用途及设定开发程度条件下，于评估基准日 2006 年 6 月 30 日，设定土地使用权 50 年期条件下的土地使用权价格：

评估土地总面积：149087 平方米

单位面积地价：421.8 元/平方米

评估土地总地价：6288.49 万元

总地价大写：陆仟贰佰捌拾捌万肆仟玖佰元整(人民币)

估价结果详见表 1 《土地估价结果一览表》。



表1

土地估价结果一览表

估价机构: 甘肃方家不动产评估咨询有限公司

报告编号: 甘方估字2006038号

估价基准日: 2006. 6. 30

估价基准日的土地使用权性质: 国有划拨

估价期日的土地使用者	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的登记或规划用途	估价设定用途	设定容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用权年(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)
天水长城开关厂	天水长城开关厂主厂区用地	天国用(2006)字第秦166号	天水市秦州区长开路6号	工业用地	工业用地	0.14	宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地红线内“六通一平”	宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地内场地平整	50	149087	421.8	6288.49
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	149087	-	6288.49

备注: 一、上述土地估价结果的限定条件:

1、土地权利限制: 无他项权利;

2、基础设施状况:

(1) 通路: 区域内有羲皇大道、天北高速公路、藉河北路、藉河南路等主干道并与支路形成路网;

(2) 供电: 区域内由秦州区供电局供给, 保证率较高;

(3) 电讯: 区域内各类通讯设施齐备, 并且使用不受限制;

(4) 排水: 区域内各主干道均已敷设排水管网, 排水畅通;

(5) 供水: 区域内由天水市自来水公司供给, 保证率较高;

3、规划限制条件: 按现状规划条件不变;

4、影响土地价格的其它限定条件: 本评估报告仅作为天水长城开关厂作价入股的价格参考依据。

二、其他需要说明的事项: 评估报告自基准日起一年内有效。

三、评估机构

甘肃方家不动产评估咨询有限公司

二〇〇六年九月三十日



八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
王小明	92270237	
裴孔书	2004620005	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

甘肃方家不动产评估咨询有限公司

二 00 六年九月三十日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价单位：天水长城开关厂

办公地址：天水市秦州区长开路 6 号

法人代表：朱恫慷

联系人：王启明

电话：13993808226

二、估价对象

待估宗地位于天水市秦州区长开路 6 号，共 1 宗，面积 149087 平方米，土地登记用途为工业用地。

三、估价对象描述

1、土地登记状况

待估宗地位于天水市秦州区长开路 6 号，共 1 宗，面积 149087 平方米，土地使用证号天国用（2006）字第秦 166 号，土地登记用途为工业用地，无地号、图号，宗地四至为：东临秦州区环城乡十里铺村菜地，南临羲皇大道，西临省建五公司五 0 三处，北临天北高速。

2、土地权利状况

待估天水长城开关厂主厂区用地土地所有权属于国家，天水长城开关厂以划拨方式取得土地使用权，权属合法、产权清晰，至评估基准日，待估宗地未设定抵押权、租赁权、地役权、地上和地下权等他项权利。

3、土地利用状况

待估宗地内现有建筑物 78 栋，总建筑面积 21530.29 平方米。现状容积率为 0.14，宗地内土地利用状况较好，建筑物具体情况详见表 2。



表 2 待估宗地地上建筑物构筑物一览表

序号	名称	结构	用途	层数	建筑高度 (m)	建造时间	建筑面积 (m ²)	建筑成新率	备注
1	箱壳厂房	排架	生产			1970-1-1	4324	9%	
2	开关板装配厂房	排架	生产			1970-1-1	4702	9%	
3	专业工艺厂房	排架	生产			1970-1-1	3559	9%	
4	开关装配厂房	排架	生产			1973-1-1	3529	16%	
5	工模具厂房	排架	生产			1969-1-1	2414	6%	
6	机修厂房	排架	生产			1972-1-1	1944	14%	
7	电泳烤漆房	排架	生产			1972-1-1	1866	14%	
8	污水处理房	砖混	水处理			1997-1-1	313	76%	
9	真空车间	砖混	生产			1971-1-1	1944	11%	
10	数控车间	排架	生产			1991-1-1	2280	61%	
11	技术开发中心	框架	办公			2002-1-1	5094	93%	
12	空气压缩机房	砖混	生产			1972-1-1	132	14%	
13	新旧锅炉房	砖混	生产			1972-1-1	1948	14%	
14	电镀厂房	砖混	生产			2003-1-1	1556	91%	
15	绝缘材料库	铁瓦钢架	库房			2001-1-1	495	86%	
16	二车间门厅	砖混	办公			1999-1-1	319	81%	
17	汽车库	砖混	库房			1976-1-1	998	24%	
18	工模具库	砖混	库房			1972-1-1	555	14%	
19	热处理车间	砖混	生产			1972-1-1	444	14%	
20	培训中心	框架	办公、接待			1999-1-1	3940	88%	
21	开关零件库	砖混	库房			1970-1-1	444	9%	
22	下岗再就业中心	排架	生产			1999-1-1	612	81%	
23	食堂	砖混	展厅、餐厅			1969-1-1	1691	6%	
24	警卫传达室	砖混	门卫接待			2002-1-1	96.28	89%	
25	单身楼	砖混	单身宿舍			1971-1-1	4383	11%	
26	浴室	砖混	浴室			1997-1-1	350	76%	
27	厂区配电室	砖混	配电			1970-1-1	303	9%	
28	110KV 厂房	网架	生产			2000-1-1	6145	84%	
29	汽车地磅	玻璃钢瓦	生产			1975-1-1	75	21%	
30	下料厂房	排架	生产			2003-1-1	1514	91%	
31	废品站	砖木	物资回收			2003-1-1	336	91%	
32	试验室	排架	试验			2004-1-1	957	94%	
33	充电间	机瓦平房	充电			1979-1-1	250	31%	
34	基建办公室	机瓦平房	办公			1976-1-1	160	24%	
35	用户服务库水电	机瓦平房	维修			1981-1-1	360	36%	
36	大五金库	钢架平房	库房			1993-1-1	1076	66%	
37	水源井	砖混	供水			1976-1-1	54	24%	
38	精密铸造厂房	砖混	生产			1973-1-1	841	16%	
39	拉拔车间	彩板钢架	生产			1973-1-1	372	16%	
40	单晶厂房	砖混	生产			1973-1-1	849	16%	
41	综合仓库	钢结构	库房			1993-1-1	3131	66%	
42	五车间	钢屋架排架	生产			2001-1-1	1818	86%	
43	生产库		库房						
44	试品库	框架	库房			1992-1-1	130	71%	
45	抛丸室	机瓦平房	生产			1974-1-1	86	19%	
46	喷浆间	机瓦平房	生产			1985-1-1	281	46%	



47	废设备库	玻璃钢瓦平房	库房			1996-1-1	347.25	74%	
48	智能化装配厂房	网架	生产			2003-1-1	6333	91%	
49	基建活动室	铁瓦平房	维修			2001-1-1	60	86%	
50	工具总库	槽瓦平房	库房			1978-1-1	138.54	29%	
51	油漆厂房	排架	办公			1992-1-1	2400	64%	
52	化验室	砖混	试验			1993-1-1	61	66%	
53	油漆库	砖混	库房			1993-1-1	287	66%	
54	洗车台		洗车				19	0	
55	维修间（八车间）	钢架石棉瓦	维修			1993-1-1	53	66%	
56	货场办公室	铁瓦钢架	办公			1994-1-1	241.5	69%	
57	办公楼（现销售	砖混	办公			1976-1-1	614	24%	
58	喷砂间	砖混	办公			1985-1-1	230	46%	
59	箱壳棚	石棉瓦钢架	库房			1983-1-1	648	41%	
60	销售处车库	铁瓦钢架	停车			2003-1-1	80	91%	
61	花房	钢架玻璃顶	绿化			1983-1-1	170	41%	
62	机构车间	钢架机瓦顶	生产			1986-1-1	639	49%	
63	氧气、乙炔库	石棉瓦钢架	库房			1996-1-1	115	74%	
64	招待所	砖混	宿舍			1991-1-1	1236	61%	
65	（大五金）库办公	砖混	办公			1972-1-1	78	14%	
66	二车间库房	钢架玻璃钢瓦	库房			1988-1-1	1062	54%	
67	综合科技楼	砖混	办公			1989-1-1	3004	56%	
68	基建库敞棚	简易棚	库房			1976-1-1	480	24%	
69	教育中心	石棉瓦钢架	办公			1980-1-1	220	34%	
70	培训中心锅炉房	铁瓦钢架	供开水			2000-1-1	130	84%	
71	储蓄所	砖混	办公			2003-1-1	25	91%	
72	小车敞棚	钢结构	停车			2004-1-1	120	94%	
73	八车间敞棚	钢架玻璃钢瓦	堆物品			1995-1-1	372	71%	
74	货场敞棚	钢架玻璃钢瓦	包装			1995-1-1	920	71%	
75	下料厂房南车库	钢架玻璃钢瓦	停车			2004-1-1	130	94%	
76	废品站敞棚	钢架玻璃钢瓦	堆物品			2003-1-1	250	91%	
77	锅炉房敞棚	钢架玻璃钢瓦	堆物品			2001-1-1	85	86%	
78	大五金敞棚	钢架玻璃钢瓦	堆物品				485		
合计							21530.29		

现状容积率：0.14

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1、城市资源状况

（1）地理位置

天水市位于甘肃省东南部，在北纬 34°05′ ~ 34°48′，东经 105°13′ ~ 106°42′ 之间，西和西北与定西市相连，南接陇南市，东邻陕西省，北和平凉市毗邻。地处兰州与西安之间，距兰州市 240 公里（铁路里程 348 公里），距陕西省宝鸡市 140 公里，距北京市 1100 公里（铁路经陇海、京广线 1465



公里)。全市面积 14325.14 平方公里。天水市现辖二区五县，即秦州区、麦积区、清水县、秦安县、甘谷县、武山县和张家川回族自治县，全市人口 358 万人。

(2) 气候

天水市地处陇中黄土高原，处于暖温带半湿润、半干旱气候的过渡地带。受温湿的夏季风影响，四季分明，春季冷暖多变，夏季雨水集中。市区年平均气温 5-12℃。由于地形复杂，气候差异显著，最低气温零下 17.5℃，最高气温 38.3℃。年日照时数为 2000-2300 小时，无霜期 184 天左右，降水量年平均 550 毫米。

(3) 地形、土壤

天水市位于陇中黄土高原，地势自西北向东南倾斜，海拔在 755-3120 米之间。主要山脉有东北部的陇山山脉和南部的秦岭山脉西延部分。地形可分为构造倪中低山地形，主要分布于市内东北部关山山地和南部秦岭山地，海拔 2000-3000 米，最高峰天爷梁达 3120 米，山区森林广布；剥蚀堆积丘陵地形，主要分布于渭河两岸和西汉水上游，海拔多在 1700 米以下的广大黄土丘陵地带，丘陵区黄土层厚达 10-35 米，植被稀疏，沟壑纵横；侵蚀堆积河谷地形，主要包括渭河等较大河流谷地，河谷呈峡谷与盆地相间的葫芦状地形。土壤类型多，有 8 纲 9 类 28 亚类 91 属的 124 种土壤适宜各种农作物生长。

(4) 自然灾害

天水市主要灾害有干旱、暴雨、霜冻、冰雹及病虫害等。天水市位于多地震区，历史上经受过破坏性地震达十余次之多，被列为全国重点监测区之一，基本烈度为 8 度。

(5) 地形、地势

天水市市区由秦州和麦积城区构成，相隔 13 公里，中间为藉河两侧的农田及军用机场，两城区相对独立。秦州区用地集中布局在藉河两侧，麦积区用地主要布局在渭河南北两侧，市区建设受南北两山地形限制，空间格局为“哑铃状”，有秦北高速公路和 50 米宽的羲皇大道相连。天水市区



建成区面积为 38 平方公里，其中秦州区为 22 平方公里。由于所处的地理位置以及市区外延受到限制的状况，决定了天水市的地价处于较高的水平。

2、房地产制度与房地产市场状况

(1) 土地使用制度与土地管理政策

随着《中华人民共和国土地管理法》、《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》及《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）的颁布实施，要求严格依照法定权限审批土地，对新非农建设用地严格管制，从严从紧控制农用地转为建设用地，建立严格的土地征收、转用制度和用途管制制度，这些政策和措施将会使城镇中存量土地地价的总体水平呈上升趋势。

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 11 号）、《协议出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部第 21 号令），公开土地一级市场，规范土地交易市场，促进土地交易市场公开、公平、公正，建立与社会主义市场经济相适应的土地市场机制。并规定商业、旅游、娱乐和商品住宅用地必须采用招标、拍卖、挂牌出让方式取得。鼓励采用有偿方式使用国家土地，加强与完善有偿、有期限土地使用制度的建立。

1999 年以来天水市政府相继出台了《天水市城镇国有土地使用权招标、拍卖暂行办法》、《天水市国有土地使用权出让金最低标准》、《天水市国有土地租赁管理办法》、《天水市土地收购储备管理暂行办法》、《关于加强城市规划区内土地管理工作的通知》和《天水市关于进一步加强国有土地资产管理的通知》，随着土地使用制度改革的不深入，市区内的土地交易日益活跃，土地市场逐步规范，房地产开发规模越来越大，土地出让呈上升趋势，将使城区土地地价水平上升。

(2) 住房制度与房地产管理政策

1998 年国务院《关于进一步深化城镇居民住房制度改革的通知》，规定自 1998 年下半年，停止城镇居民住房实物分配的福利性政策，实行住房



分配货币化，这标志着城镇住房制度改革进入了一个新阶段。为了更好地改善人民生活质量，提高人民生活水平，近年来，国家积极建立和完善为低收入家庭提供住房补贴为主，实物配租、租金核减为辅的廉租房，为中收入家庭提供经济适用房以及为高收入家庭提供商品房相配套的住房体系。并建立和健全与之配套的金融政策，鼓励和支持经济适用房建设。这为房地产业的持续稳定发展创造了有利的条件。

(3) 土地房屋市场交易情况

1994年6月6日甘肃省人民政府颁布了《甘肃省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》，使土地房屋交易市场得到了净化，土地房屋交易将更加规范化、制度化、市场化。《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条规定“国家实行房地产价格评估制度”、第三十四条规定“国家实行房地产成交价格申报制度”，进一步促进房地产市场交易规范化、公平化、公正化，有效的防止地价过快上涨和下降。

3、宏观经济及城市发展

(1) 天水市为省辖市，是甘肃省第二大城市，人口位于全省第一位，是国家历史文化名城，自古以来就是陇东南经济文化中心和商品物资集散地。全市工业已具有一定规模，拥有以轻纺、机械、电子、电器、食品为支柱的十多个工业门类。主要工业品种有 300 多种。市委、市政府抢抓西部大开发的良好机遇，狠抓项目建设工作，集中力量实施了一批重点工程建设，使城乡基础设施条件和投资环境有了较大改善。交通建设取得较大进展，宝兰二线铁路顺利建成，天德公路、天江公路全线竣工通车。城市基础设施建设成效明显，全长 46 公里，总投资 6.7 亿元的城区外环路项目一、二期工程已经完成，旧城改造步伐加快，实施了秦州区西关片开发改造和伏羲城规划建设。拓宽改建了解放路、伏羲路、双桥路等城区道路，拆迁改造总面积 6 万平方米。城市交通和城区面貌发生了巨大的变化。第三产业发展较快，市区有 50 多家房地产开发公司，累计开发房屋 200 多万平方米，先后建成十几个住宅小区，城市绿化面积 450 公顷。据最新统计资料，全市实现国内生产总值 108.01 亿元，增长 10.5%。其中第一产业增加值



19.39 亿元，增长 7.7%；第二产业增加值 43.9 亿元，增长 11.4%；第三产业增加值 44.95 亿元，增长 10.9%。大口径财政收入完成 11.91 亿元，增长 39.3%。

(2) 天水市交通已形成以陇海铁路和国道 312、316、310 线为骨架，以市区为中心的陇东南运输网络。位于兰州、西安之间的天水火车站，成为兰州铁路局客运、货运综合性、区域性二等大站。2003 年铁路客运量达 356.3 万人次，货运量 185 万吨。全市公路总里程达 2903 公里。邮电通讯业作为现代信息社会必不可少的载体，邮政业务除本市外，还承担着陇东南及定西地区部分县的邮政业务。目前有通讯网点 133 处，邮路总长度达 2876 公里，农村投递路线约 1.2 万公里。通过多年的发展，其通讯能力已形成了遍布全市乡镇和联通全国的邮政经营服务网络，长途电话直通全国 1100 个城市和世界 195 个国家和地区。实现了数字程控化，电话交换机总容量达 31.88 万门。据最新统计，全市电话用户（含小灵通）为 30 万户，其中住宅电话达 20 万户，同时“英特网”上网用户迅猛增加，目前已达到 10 万户，此外电子信箱、“绿卡”业务以及“礼仪”服务发展较快。

(3) 随着经济的发展，天水市区的人口和用地规模不断增大，特别是近年来，全市的城镇化水平逐年增长，依托和充分利用城市科技、人才、区位优势 and 便利的交通条件，促进全市在优化产业结构、完善城市功能、加大生态环境治理等方面取得了较大突破。今后城市的发展方向为以加工增值为主线，拓展和开发能源、旅游资源等行业的精加工、深加工、以产业链的延伸和扩展建立起综合型的产业体系，把天水建设成多功能、现代化的城市，成为西部大开发的“东站”。

4、产业政策

在西部大开发政策的指引下，天水市人民政府为了发展当地经济，在土地使用上对外商、外地单位和个人来天水市投资采取一定的优惠政策，同时，在产业政策上，实施鼓励发展农业，重视引进高新技术产业，积极发展第三产业的政策，从税收和减免相关费用以及运输费用补贴多方面给予优惠，积极改善投资环境。



（二）区域因素

影响地价的区域因素包括区域位置、交通状况、基础设施状况、环境条件等。本次估价对象均位于天水市秦州区，现以待估宗地所在的秦州区为主分析影响地价的区域因素。

1、区域位置

秦州区为天水市的政治、经济、科技、交通、文化、教育中心，位于天水市南部，东、北与麦积区相连，西接甘谷县、礼县，南临徽县、西和县。全区总面积 2442 平方公里，全区辖 10 镇 6 乡和 7 个街道办事处，全区总人口 63.86 万人，该区基础设施较好，通讯发达，交通以公路为主。

2、交通状况

本区交通以公路为主，国道 316 线穿越区境，过境达 100 多公里。310 国道已与其相连通。另有省级干线及区、乡公路和专用公路多条。全区公路总通车里程约 400 公里，基本形成了以秦州区为中心，以干线公路为骨架的公路交通网，成为甘肃省东部较大的交通枢纽。城市公交车辆 230 多辆，出租车 2000 多辆，年客运总量 2000 多万人次。

3、基础设施状况

评估对象所在区域基础设施已达到“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯、供热），且通达度较高，具体情况如下：

（1）供水

秦州区供水水源以市区东西两端的地下水为主，区域供水网络以环状为主，辅以支网，供水保存证率 100%。全区供水总量为 1313 万吨，生活用水为 600 万吨，生产用水为 499 万吨，其它用水 214 万吨。。

（2）排水

秦州区排水自成系统，采用雨、污分流的方式。待估宗地所在区域有排水设施，排水通畅。

（3）供电

秦州区供电来源主要是由刘家峡、八盘峡、盐锅峡等几个大的水电站供给的西北电网提供。近年来，新建 330 千伏变电站 1 座，110 千伏变电



站 5 座，改造、扩建 35 千伏—110 千伏变电站 5 座，主变压器容量累计 133 万千伏安。秦州、麦积两区的 10 千伏配网线路全部实现“手拉手”供电，基本消除了停电现象。城市电网建设与改造工程使市区电网的现代化水平得以提高，同时，也促进了环境保护。过去市中心电杆林立，电线交错，现在已被地下电缆和平坦的马路代替。区域内由秦州区供电局供给，保证率较高。

(4) 通讯

区域内各类通讯设施均已通达，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，安装程控电话、使用移动电话不受限制。

(5) 通路

区域内有羲皇大道、天北高速公路、藉河北路、藉河南路等主干道并与支路形成路网。

4、环境条件

评估对象区域内为小型工业区，环境条件一般，空气状况夏、秋季良好，冬季较差。

5、地形地质

根据待估宗地《岩土工程勘察报告》，待估宗地地形平坦，地层构成及工程分析评价如下：

(1) 杂填土：遍布整个场地。杂色，稍湿，松散。土质不均，成分杂乱，包含较多碎砖、煤渣、砂砾、卵石、石灰、树根等，结构松散，属近期人式填土，厚度 0.4~0.6 米，该层成分杂乱，结构松散，厚度小，工程地质条件较差，不宜选作拟建物的持力层；

(2) 含砾粉土：遍布整个场地。黄褐色或杂色，稍湿~很湿，松散~中密。土质不均，包含较多砂、砾、卵石，局部风砂砾透镜体夹层。层厚 1.9~2.20 米，埋深 0.4~0.6 米，该土质不均，厚度不大，且常有夹层，工程地质条件较差，不宜选作拟建物的持力层；

(3) 含砾粉土：遍布整个场地。黄褐色，很湿，稍密~中密。土质较均匀，包含少量砂、砾石、粉质粘土条带和树根等，局部风砂砾透镜体夹



层。层厚 3.4~4.40 米，埋深 2.5~2.7，土质较均匀，厚度大，但温度大，工程地质条件较好，可以选作拟建物的天然持力层；

(4) 圆砾：遍布整个场地。杂色，湿至饱和，稍密至中密。土质不均，砾间充填中粗砂，局部胶结粉土或粉细砂。骨架颗粒以石英岩、硅质岩、变质岩为主。磨圆度较好，呈次圆状。分选性较差，其颗粒级配为：卵石总土重的 17.5~36.4%，圆砾占 39.2~55.0%，砂粒占 17.8~29.1%。最大揭露厚度为 7.20 米，埋深 6.1~6.90 米，该层稍密至中密状态，厚度大，埋深较大，承载力高，工程地质条件好，可选作拟建物的桩基础持力层。

6、文体设施

区域内有市人民公园、市体育中心等大型文体设施。

7、规划限制

评估对象所在区域为住宅、工业混合区，符合城市规划要求。

8、产业聚集度

评估对象所在区域有天水长城开关厂、天水制药厂、天水长城低压电器厂、天水长城控制电器厂等工业企业，聚集程度较高。

(三) 个别因素

1、企业简介

天水开城开关厂是中国输变电开关设备制造行业的大型专业制造厂，中兰州长城电工股份公司的骨干企业。工厂始建于 1969 年，拥有固定资产 13066 万元，具有年产高压开关柜 8000 面，高压断路器 10000 台的生产能力，工厂现有职工 1400 多人，其中专业技术人员 600 多人，主要生产 0.4~40.5KV 高压开关设备、高压电器元件和低压开关柜等产品，产品广泛用于国家大型电力工程项目和石化、冶金、有色、铁路、煤炭、建材等其它大、中型工业项目，覆盖面达 20 多个行业，并远销欧亚非和澳大利亚等十余个国家和地区。

2、宗地位置、面积、用途

待估宗地位于天水市秦州区长开路 6 号，总面积为 149087 平方米，登记用途为工业用地。



3、宗地内基础设施状况

(1) 通路：宗地内有厂区道路多条，道路畅通。

(2) 供电：宗地内由秦州区供电局供电，受电电压 10 千伏，自备变压器 3 台，功率分别为 1000KVA、800KVA、800KVA。

(3) 电讯：宗地内安装固定电话，宗地内无交换机，安装 450 部直拨电话。

(4) 排水：宗地内接市政排水管网，宗地内自成排水管网，采取雨污分流方式，污水经自建污水处理站处理后排入藉河。

(5) 供水：宗地内由天水市自来水公司供给，共有 1 个接口，管径 100mm，保证率较高。

(6) 供热：宗地内自建供暖锅炉 3 台，2 台 6.5T 蒸气锅炉、1 台 6T 水暖锅炉，供热管径为 150~200mm。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）有关法律、法规

- 1、1999年1月1日实施的《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、1995年1月1日实施的《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、2001年2月13日国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号）；
- 4、《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》（1998年2月17日国家土地管理局令第8号发布）；
- 5、《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号）；
- 6、国土资源部《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》（国土资发[1999]433号）；
- 7、1999年9月2日甘肃省第九届人民代表大会第十二次会议讨论通过的《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
- 8、天水市人民政府关于实行新的《天水市市区国有土地使用权出让金最低标准》、《天水市人民政府关于进一步加强国有土地资产管理的通知》等有关文件。

（二）有关技术标准

- 1、国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 2、国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）。

（三）其它资料

- 1、《天水市市区基准地价更新报告》、《天水市土地利用总体规划》、《天水市统计年鉴》、《天水市土地资源》；
- 2、委托方提供的《国有土地使用证》（天国用[2004]第秦166号）；
- 3、委托方提供的相关文件、资料；
- 4、估价人员实地调查及现场收集的资料。



二、土地估价

（一）估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

2、最有效使用原则

土地具有用途的多样性，不同利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益。所以，土地价格是以地块的效用作最有效发挥为前提。

3、变动原则

土地价格是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中。我们在评估中，注意把握各因素之间的因果关系及其变动规律，不但对将来的地价变动做出准确预测，同时也对所采用的地价资料按变动原则修订到估价期日的标准水平，准确合理地进行估价。

4、需求与供给原则

土地与一般商品一样，其价格取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降。但与此同时，由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，需求与供给都限于局部地区。因此，土地又不能完全根据均衡法则来决定价格。评估中，我们从上述特性出发，充分了解掌握当地土地供求关系，使评估价格尽可能贴近市场交易价格。



5、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调，因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以分析土地是否与所处环境协调，即可判定该地块是否为最有效使用。在估价中，我们认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，认真分析其能取得的收益，得出较为准确的价格。

6、综合分析原则

土地价格是多种因素综合影响的结果。在评估中不仅要区分主要影响因素与次要影响因素，各因素影响的方向和具体程度；而且还要根据评估对象的特点，从不同的角度，采用适当的方法，在分解细化的基础上，逐项测算评估，然后将各种方法的测算分析结果加以科学综合，以求得到客观、公正、合理的评估价格。

（二）估价方法

1、估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》，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等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

2、选择估价方法的依据

（1）天水市基准地价成果已于 2002 年经甘肃省国土资源厅和甘肃省物价局批准并颁布实施，本次评估的川地处于基准地价覆盖区内，因此，本次评估选用了基准地价系数修正法进行估价。

（2）估价对象所在区域征地费及相关税费、土地开发费等文件规定较为详细，适合于选用成本逼近法进行评估。



（三）地价的确定

1、估价方法应用评价

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，我们采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行了测算。

基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则，将估价对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格，是一种比较价格，适宜于对基准地价覆盖范围内的土地进行估价。

成本逼近法评估结果是以目前土地的平均取得成本为基础，再进行个别因素修正而得到的评估结果，是一种成本累加而形成的成本价格。使用该方法时所收集的资料数据翔实可靠，因此，我们认为该方法对估价对象来说是一种较为适宜的评估方法，且试算价格也是接近市场价格。

通过上述方法的应用分析，本次采用的两种评估方法对估价对象均较适宜，均可作为确定地价的依据。经综合分析，确定最终估价结果，详见表 3《待估宗地土地估价结果确定表》。

表 3 待估宗地土地估价结果确定表

宗地名称	基准地价系数修正法 (元/平方米)	成本逼近法 (元/平方米)	单 价 (元/平方米)	面 积 (平方米)	评估结果 (万元)	备注
主厂区用地	418.30	425.3	421.8	149087	6288.49	
合计				149087	6288.49	

2、估价结果

本次评估价格为设定用途及设定开发程度条件下，于评估基准日 2006 年 6 月 30 日，设定土地使用权 50 年期条件下的土地使用权价格：

评估土地总面积：149087 平方米

单位面积价格：421.8 元/平方米

评估土地总地价：6288.49 万元

总地价大写：陆仟贰佰捌拾捌万肆仟玖佰元整(人民币)

估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》。

三、估价结果及估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件



- 1、委托方合法取得土地使用权，并支付有关税费；
- 2、估价对象作为工业用地，得到或将得到最有效利用，并产生相应的土地收益；
- 3、在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- 4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规；
- 5、评估对象所在区域环境、国家政策在评估结果有效日期内不变，评估对象在有效期内用途不变，并未受到自然灾害严重损毁；
- 6、委托方提供的资料真实、可靠；
- 7、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及宗地内场地平整或生地；
- 8、关于土地使用年期的设定：划拨土地按设定用途法定最高出让年限设定。

（二）估价结果和估价报告的使用

- 1、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效；
- 2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用权年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整；
- 3、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任；
- 4、本报告的估价结果自基准日起一年内有效。

（三）其它需要说明的事项

- 1、土地利用状况等资料由委托方提供；
- 2、土地区位条件、地产市场交易资料由估价人员实地调查而得；
- 3、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取；



- 4、委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责；
- 5、未经评估单位同意，任何单位或个人不得将本报告用于公开的文件、通告或报告中，亦不得以任何形式公开发表；
- 6、本报告由甘肃方家不动产评估咨询有限公司负责解释。



第四部分 附件

- 1、土地估价技术报告
- 2、《国有土地使用证》
- 3、待估宗地照片
- 4、区域位置示意图
- 5、估价机构营业执照
- 6、估价机构资质证书
- 7、土地估价师资格证书



土地估价报告

项目名称: 天水二一三电器有限公司作价入股涉及土地使用
权价格评估

受托估价单位: 甘肃方家不动产评估咨询有限公司

土地估价报告编号: 甘方估字 2006039 号

提交估价报告日期: 2006 年 9 月 30 日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称：天水二一三电器有限公司作价入股涉及土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托估价单位：天水二一三电器有限公司

办公地址：天水市秦州区赤峪路 35 号

法人代表：杨 林

联系人：胡宗芳

电 话：13893809871

三、估价目的

天水二一三电器有限公司拟以其使用的位于天水市秦州区赤峪路的国有土地使用权作价入股，根据国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44 号）、原国家土地管理局第 8 号令《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》和国土资源部《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》（国土资发[1999]433 号）文件规定，天水二一三电器有限公司特委托甘肃方家不动产评估咨询有限公司对改制中所涉及的土地使用权进行市场价格评估。

四、估价基准日

二 00 六年六月三十日

五、估价日期

二 00 六年九月十八日--二 00 六年九月三十日

六、地价定义

本次估价对象为天水二一三电器有限公司用地，共 5 宗土地，位于天水市秦州区赤峪路，各待估宗地土地登记、评估设定用途、设定使用年期、实



际及设定土地开发程度等状况详见表 1 《待估宗地地价定义一览表》。

表 1 待估宗地地价定义一览表

宗地编号	宗地名称	位置	估价期日的登记用途	估价设定的用途	设定使用年限(年)	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用权性质
1	主厂区用地	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	工业用地	50	宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内“六通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖及场地平整）	宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内场地平整	划拨
2	进厂道路用地	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	工业用地	50	宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内场地平整	宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内场地平整	划拨
3	综合楼用地	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	工业用地	50	宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内“六通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖及场地平整）	宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内场地平整	划拨
4	排污、水井	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	工业用地	50	宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内场地平整	宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内场地平整	划拨
5	水塔	天水市秦城区赤峪路	工业用地	工业用地	50	宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内场地平整	宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），宗地红线内场地平整	划拨

故本次评估价格是指在上述设定的用途和设定开发程度条件下，于评估基准日 2006 年 6 月 30 日、工业用地 50 年期的土地使用权价格。

七、估价结果

本次评估价格为设定用途及设定开发程度条件下，于评估基准日 2006 年 6 月 30 日，设定土地使用权 50 年期条件下的土地使用权价格：

评估土地总面积：65949 平方米

评估土地总地价：2337.86 万元

总地价大写：贰仟叁佰叁拾柒万捌仟陆佰元整（人民币）

估价结果详见表 2 《土地估价结果一览表》。



表2

土地估价结果一览表

估价机构: 甘肃方家不动产评估咨询有限公司

报告编号: 甘方估字2006039号

估价基准日: 2006. 6. 30

估价基准日的土地使用权性质: 国有划拨

估价期日的土地使用者	宗地名称	土地证书号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	设定容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年期(年)	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)
天水二一三电器有限公司	主厂区用地	天国用(2005)字第秦 054 号	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	工业用地		宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地红线内“六通一平”(通路、通电、通讯、供水、排水、通暖及场地平整)	宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地红线内场地平整	50	60665	355.94	2159.31
	进厂道路用地	天国用(2005)字第秦 055 号	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	工业用地		宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地红线内场地平整	宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地红线内场地平整	50	2489	347.1	86.39
	综合楼用地	天国用(2005)字第秦 056 号	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	工业用地		宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地红线内“六通一平”(通路、通电、通讯、供水、排水、通暖及场地平整)	宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地红线内场地平整	50	2051	353.05	72.41
	排污、水井	天国用(2005)字第秦 057 号	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	工业用地		宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地红线内场地平整	宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地红线内场地平整	50	526	342.65	18.02
	水塔	天国用(2005)字第秦 053 号	天水市秦城区赤峪路	工业用地	工业用地		宗地红线外“三通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地红线内生地	宗地红线外“三通”(通路、通电、通讯、供水、排水), 宗地红线内生地	50	218	79.25	1.73
合计										65949		2337.86

备注: 一、上述土地估价结果的限定条件:

1、土地权利限制: 无他项权利;

2、基础设施状况:

- (1) 通路: 区域内有羲皇大道、赤峪路、藉河北路、藉河南路等主干道并与支路形成路网;
- (2) 供电: 区域内由秦州区供电局供给, 保证率较高;
- (3) 电讯: 区域内各类通讯设施齐备, 并且使用不受限制;
- (4) 排水: 区域内各主干道均已敷设排水管网, 排水畅通;
- (5) 供水: 区域内由天水市自来水公司供给, 保证率较高;

3、规划限制条件: 按现状规划条件不变;



甘肃方家不动产评估咨询有限公司

兰州市城关区红星巷 123 号

- 4、影响土地价格的其它限定条件：本评估报告仅作为天水二一三电器有限公司作价入股的价格参考依据。
- 二、其他需要说明的事项：评估报告自基准日起一年内有效。
- 三、评估机构

甘肃方家不动产评估咨询有限公司
二〇〇六年九月三十日



八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
王小明	92270237	
裴孔书	2004620005	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

甘肃方家不动产评估咨询有限公司

二 00 六年九月三十日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价单位：天水二一三电器有限公司

办公地址：天水市秦州区赤峪路 35 号

法人代表：杨 林

联系人：胡宗芳

电 话：13893809871

二、估价对象

待估宗地位于天水市秦州区长开路，共 7 宗，面积 65949 平方米。

三、估价对象描述

1、土地登记状况

待估宗地位于天水市秦州区长开路，共 7 宗，面积 65949 平方米。根据委托方提供的土地权属资料及评估人员现场勘查，各待估宗地的宗地编号、宗地名称、宗地位置、用途、面积、土地证书权属证号、地号、图号、四至等情况详见表 3《待估宗地土地登记状况一览表》。

表 3 待估宗地土地登记状况一览表

宗地编号	宗地名称	宗地位置	登记或规划用途	面积(m ²)	土地证书号	地号	图号	宗地四至			
								东	南	西	北
1	主厂区用地	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	60665	天国用(2005)字第秦 054 号	无	无	菜地	山坡	民宅	天水二一三机床电器厂家属院
2	进厂道路用地	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	2489	天国用(2005)字第秦 055 号	无	无	菜地、农村住宅	小路	菜地	赤峪路
3	综合楼用地	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	2051	天国用(2005)字第秦 056 号	无	无	进厂道路	天水二一三机床电器厂家属院	菜地	菜地
4	排污、水井	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	526	天国用(2005)字第秦 057 号	无	无	菜地	天水二一三电器有限公司	菜地	赤峪路
5	水塔	天水市秦城区赤峪路	工业用地	42021	天国用(2005)字第秦 053 号	无	无	山坡	山坡	山坡	山坡
合计				107752							



2、土地权利状况

待估天水二一三电器有限公司主厂区用地土地所有权属于国家，天水二一三电器有限公司以划拨方式取得土地使用权，至评估基准日，待估宗地未设定抵押权、租赁权、地役权、地上和地下权等他项权利。

3、土地利用状况

待估宗地均已开发利用，仅有主厂区用地及综合楼用地有地上建筑物，其中：主厂区宗地内现有建筑物 27 幢，总建筑面积 24499.59 平方米，现状容积率为 0.40；综合楼用地现有建筑物 1 幢，建筑面积 7280.86 平方米，现状容积率 3.55，建筑物具体情况详见表 4。

表 4 待估宗地地上建筑物构筑物一览表

序号	名称	结构	用途	层数	建筑高度 (m)	建造时间	建筑面积(m ²)	建筑成新率	容积率	备注
1	办公楼	排架	办公			1970-1-1	2754.17	27%	0.40	
2	销售成品库	砖木	库房			1972-1-1	717.12	-15%		
3	销售办公楼	砖混	办公			1973-1-1	1411.11	33%		
4	产品库	砖木	库房			1972-1-1	426.7	14%		
5	值班室	砖混	门房			1976-1-1	40	39%		
6	东门卫	砖混	门房			1971-1-1	205.67	29%		
7	汽车库	砖木	库房			1971-1-1	328.92	-18%		
8	科技楼	框架	办公			1985-1-1	1541.91	64%		
9	木工房	砖木	生产			1985-1-1	60.06	28%		
10	旧变电所	砖混	产品试验			1971-1-1	125.1	11%		
11	原卫生所	砖木	库房			1966-1-1	206.76	-1%		
12	开关厂	砖混	办公、设计			1990-1-1	948.96	67%		
13	机修车间	砖混	车间			1971-1-1	688.55	11%		
14	注射车间	砖混	车间			1971-1-1	828.66	11%		
15	零件车间	砖混	车间			1971-1-1	754.79	11%		
16	零件车间	砖混	车间			1971-1-1	936.23	11%		
17	零件车间	砖混	车间			1971-1-1	936.23	11%		
18	模装楼	框架	车间			1993-1-1	5374	73%		
19	开关厂	砖混	电箱			1978-1-1	921.72	29%		
20	开关厂	砖混	箱体班			1971-1-1	936.23	41%		
21	开关厂	砖混	箱体班\库房			1971-1-1	958	11%		
22	零件	砖混	电镀			1971-1-1	545.29	11%		



23	锅炉房	框架	生产		1993-1-1	1106.78	73%		
24	喷漆厂房	框架	生产		1996-1-1	1049.62	74%		
25	开关厂	砖混	组装电箱		1971-1-1	305.51	11%		
26	泡沫库	砖混	库房		1972-1-1	367.5	14%		
27	水处理	砖混	污水处理		1972-1-1	24	14%		
28	综合楼	框架	综合		1997-1-1	7280.86	84%	3.55	
合计						31780.45			

四、影响地价的因素说明

(一) 一般因素

1、城市资源状况

(1) 地理位置

天水市位于甘肃省东南部，在北纬 $34^{\circ}05'$ ~ $34^{\circ}48'$ ，东经 $105^{\circ}13'$ ~ $106^{\circ}42'$ 之间，西和西北与定西市相连，南接陇南市，东邻陕西省，北和平凉市毗邻。地处兰州与西安之间，距兰州市 240 公里（铁路里程 348 公里），距陕西省宝鸡市 140 公里，距北京市 1100 公里（铁路经陇海、京广线 1465 公里）。全市面积 14325.14 平方公里。天水市现辖二区五县，即秦州区、麦积区、清水县、秦安县、甘谷县、武山县和张家川回族自治县，全市人口 358 万人。

(2) 气候

天水市地处陇中黄土高原，处于暖温带半湿润、半干旱气候的过渡地带。受温湿的夏季风影响，四季分明，春季冷暖多变，夏季雨水集中。市区年平均气温 $5-12^{\circ}\text{C}$ 。由于地形复杂，气候差异显著，最低气温零下 17.5°C ，最高气温 38.3°C 。年日照时数为 2000-2300 小时，无霜期 184 天左右，降水量年平均 550 毫米。

(3) 地形、土壤

天水市位于陇中黄土高原，地势自西北向东南倾斜，海拔在 755-3120 米之间。主要山脉有东北部的陇山山脉和南部的秦岭山脉西延部分。地形可分为构造倪中低山地形，主要分布于市内东北部关山山地和南部秦岭山地，海拔 2000-3000 米，最高峰天爷梁达 3120 米，山区森林广布；剥蚀堆



积丘陵地形，主要分布于渭河两岸和西汉水上游，海拔多在 1700 米以下的广大黄土丘陵地带，丘陵区黄土层厚达 10-35 米，植被稀疏，沟壑纵横；侵蚀堆积河谷地形，主要包括渭河等较大河流谷地，河谷呈峡谷与盆地相间的葫芦状地形。土壤类型多，有 8 纲 9 类 28 亚类 91 属的 124 种土壤适宜各种农作物生长。

（4）自然灾害

天水市主要灾害有干旱、暴雨、霜冻、冰雹及病虫害等。天水市位于多地震区，历史上经受过破坏性地震达十余次之多，被列为全国重点监测区之一，基本烈度为 8 度。

（5）地形、地势

天水市市区由秦州和麦积城区构成，相隔 13 公里，中间为藉河两侧的农田及军用机场，两城区相对独立。秦州区用地集中布局在藉河两侧，麦积区用地主要布局在渭河南北两侧，市区建设受南北两山地形限制，空间格局为“哑铃状”，有秦北高速公路和 50 米宽的羲皇大道相连。天水市区建成区面积为 38 平方公里，其中秦州区为 22 平方公里。由于所处的地理位置以及市区外延受到限制的状况，决定了天水市的地价处于较高的水平。

2、房地产制度与房地产市场状况

（1）土地使用制度与土地管理政策

随着《中华人民共和国土地管理法》、《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》及《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）的颁布实施，要求严格依照法定权限审批土地，对新非农建设用地严格管制，从严从紧控制农用地转为建设用地，建立严格的土地征收、转用制度和用途管制制度，这些政策和措施将会使城镇中存量土地地价的总体水平呈上升趋势。

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 11 号）、《协议出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部第 21 号令），公开土地一级市场，规范土地交易市场，促进土地交易



市场公开、公平、公正，建立与社会主义市场经济相适应的土地市场机制。并规定商业、旅游、娱乐和商品住宅用地必须采用招标、拍卖、挂牌出让方式取得。鼓励采用有偿方式使用国家土地，加强与完善有偿、有期限土地使用制度的建立。

1999 年以来天水市政府相继出台了《天水市城镇国有土地使用权招标、拍卖暂行办法》、《天水市国有土地使用权出让金最低标准》、《天水市国有土地租赁管理办法》、《天水市土地收购储备管理暂行办法》、《关于加强城市规划区内土地管理工作的通知》和《天水市关于进一步加强国有土地资产管理的通知》，随着土地使用制度改革的不深入，市区内的土地交易日益活跃，土地市场逐步规范，房地产开发规模越来越大，土地出让呈上升趋势，将使城区土地地价水平上升。

(2) 住房制度与房地产管理政策

1998 年国务院《关于进一步深化城镇居民住房制度改革的通知》，规定自 1998 年下半年，停止城镇居民住房实物分配的福利性政策，实行住房分配货币化，这标志着城镇住房制度改革进入了一个新阶段。为了更好地改善人民生活质量，提高人民生活水平，近年来，国家积极建立和完善为低收入家庭提供住房补贴为主，实物配租、租金核减为辅的廉租房，为中收入家庭提供经济适用房以及为高收入家庭提供商品房相配套的住房体系。并建立和健全与之配套的金融政策，鼓励和支持经济适用房建设。这为房地产业的持续稳定发展创造了有利的条件。

(3) 土地房屋市场交易情况

1994 年 6 月 6 日甘肃省人民政府颁布了《甘肃省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》，使土地房屋交易市场得到了净化，土地房屋交易将更加规范化、制度化、市场化。《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条规定“国家实行房地产价格评估制度”、第三十四条规定“国家实行房地产成交价格申报制度”，进一步促进房地产市场交易规范化、公平化、公正化，有效的防止地价过快上涨和下降。

3、宏观经济及城市发展



(1) 天水市为省辖市，是甘肃省第二大城市，人口位于全省第一位，是国家历史文化名城，自古以来就是陇东南经济文化中心和商品物资集散地。全市工业已具有一定规模，拥有以轻纺、机械、电子、电器、食品为支柱的十多个工业门类。主要工业品种有 300 多种。市委、市政府抢抓西部大开发的良好机遇，狠抓项目建设工作，集中力量实施了一批重点工程建设，使城乡基础设施条件和投资环境有了较大改善。交通建设取得较大进展，宝兰二线铁路顺利建成，天德公路、天江公路全线竣工通车。城市基础设施建设成效明显，全长 46 公里，总投资 6.7 亿元的城区外环路项目一、二期工程已经完成，旧城改造步伐加快，实施了秦州区西关片开发改造和伏羲城规划建设。拓宽改建了解放路、伏羲路、双桥路等城区道路，拆迁改造总面积 6 万平方米。城市交通和城区面貌发生了巨大的变化。第三产业发展较快，市区有 50 多家房地产开发公司，累计开发房屋 200 多万平方米，先后建成十几个住宅小区，城市绿化面积 450 公顷。据最新统计资料，全市实现国内生产总值 108.01 亿元，增长 10.5%。其中第一产业增加值 19.39 亿元，增长 7.7%；第二产业增加值 43.9 亿元，增长 11.4%；第三产业增加值 44.95 亿元，增长 10.9%。大口径财政收入完成 11.91 亿元，增长 39.3%。

(2) 天水市交通已形成以陇海铁路和国道 312、316、310 线为骨架，以市区为中心的陇东南运输网络。位于兰州、西安之间的天水火车站，成为兰州铁路局客运、货运综合性、区域性二等大站。2003 年铁路客运量达 356.3 万人次，货运量 185 万吨。全市公路总里程达 2903 公里。邮电通讯业作为现代信息社会必不可少的载体，邮政业务除本市外，还承担着陇东南及定西地区部分县的邮政业务。目前有通讯网点 133 处，邮路总长度达 2876 公里，农村投递路线约 1.2 万公里。通过多年的发展，其通讯能力已形成了遍布全市乡镇和联通全国的邮政经营服务网络，长途电话直通全国 1100 个城市和世界 195 个国家和地区。实现了数字程控化，电话交换机总容量达 31.88 万门。据最新统计，全市电话用户（含小灵通）为 30 万户，其中住宅电话达 20 万户，同时“英特网”上网用户迅猛增加，目前已达到



10 万户，此外电子信箱、“绿卡”业务以及“礼仪”服务发展较快。

(3) 随着经济的发展，天水市区的人口和用地规模不断增大，特别是近年来，全市的城镇化水平逐年增长，依托和充分利用城市科技、人才、区位优势 and 便利的交通条件，促进全市在优化产业结构、完善城市功能、加大生态环境治理等方面取得了较大突破。今后城市的发展方向为以加工增值为主线，拓展和开发能源、旅游资源等行业的精加工、深加工、以产业链的延伸和扩展建立起综合型的产业体系，把天水建设成多功能、现代化的城市，成为西部大开发的“东 站”。

4、产业政策

在西部大开发政策的指引下，天水市人民政府为了发展当地经济，在土地使用上对外商、外地单位和个人来天水市投资采取一定的优惠政策，同时，在产业政策上，实施鼓励发展农业，重视引进高新技术产业，积极发展第三产业的政策，从税收和减免相关费用以及运输费用补贴多方面给予优惠，积极改善投资环境。

(二) 区域因素

影响地价的区域因素包括区域位置、交通状况、基础设施状况、环境条件等。本次估价对象均位于天水市秦州区，现以待估宗地所在的秦州区为主分析影响地价的区域因素。

1、区域位置

秦州区为天水市的政治、经济、科技、交通、文化、教育中心，位于天水市南部，东、北与麦积区相连，西接甘谷县、礼县，南临徽县、西和县。全区总面积 2442 平方公里，全区辖 10 镇 6 乡和 7 个街道办事处，全区总人口 63.86 万人，该区基础设施较好，通讯发达，交通以公路为主。

2、交通状况

本区交通以公路为主，国道 316 线穿越区境，过境达 100 多公里。310 国道已与其相连通。另有省级干线及区、乡公路和专用公路多条。全区公路总通车里程约 400 公里，基本形成了以秦州区为中心，以干线公路为骨架的公路交通网，成为甘肃省东部较大的交通枢纽。城市公交车辆 230 多



辆，出租车 2000 多辆，年客运总量 2000 多万人次。

3、基础设施状况

评估对象所在区域基础设施已达到“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯、供热），且通达度较高，具体情况如下：

（1）供水

秦州区供水水源以市区东西两端的地下水为主，区域供水网络以环状为主，辅以支网，供水保存证率 100%。全区供水总量为 1313 万吨，生活用水为 600 万吨，生产用水为 499 万吨，其它用水 214 万吨。。

（2）排水

秦州区排水自成系统，采用雨、污分流的方式。待估宗地所在区域有排水设施，排水通畅。

（3）供电

秦州区供电来源主要是由刘家峡、八盘峡、盐锅峡等几个大的水电站供给的西北电网提供。近年来，新建 330 千伏变电站 1 座，110 千伏变电站 5 座，改造、扩建 35 千伏—110 千伏变电站 5 座，主变压器容量累计 133 万千伏安。秦州、麦积两区的 10 千伏配网线路全部实现“手拉手”供电，基本消除了停电现象。城市电网建设与改造工程使市区电网的现代化水平得以提高，同时，也促进了环境保护。过去市中心电杆林立，电线交错，现在已被地下电缆和平坦的马路代替。区域内由秦州区供电局供给，保证率较高。

（4）通讯

区域内各类通讯设施均已通达，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，安装程控电话、使用移动电话不受限制。

（5）通路

区域内有羲皇大道、赤峪路、藉河北路、藉河南路等主干道并与支路形成路网。

4、环境条件

评估对象区域内为小型工业区，环境条件一般，空气状况夏、秋季良



好，冬季较差。

5、地形地质

根据待估宗地《岩土工程勘察报告》，待估宗地地形平坦，地层构成及工程分析评价如下：

(1) 砾砂：褐黄色，稍~中密，稍湿，以较纯净的中粗砂颗粒为主，夹有部份卵石、圆砾颗粒。层底深度 4.7~5.5 米。

(2) 砾砂：褐黄色，中密，稍湿，仍以中粗砂颗粒为主组成，砂质纯净，夹有部份卵、砾石颗粒，层底深度 9.00~9.60 米，层厚 4.0~4.9 米。

(3) 砾砂、黄土状土：褐黄色，可塑，中密，湿~饱和，其作为砾砂层，砾砂为褐黄色，中密，湿~饱和，与上面地层不同的是砾砂中含有较多的粉质粘土，粉砂颗粒，最在揭露深度 12.45 米，最在揭露厚度 2.95 米。

6、文体设施

区域内有市人民公园、市体育中心等大型文体设施。

7、规划限制

评估对象所在区域为住宅、工业混合区，符合城市规划要求。

8、产业聚集度

评估对象所在区域有新华印刷厂、自来水厂、天水木器厂等工业企业，聚集程度较高。

(三) 个别因素

1、企业简介

天水二一三机床电器厂始建于 1969 年，是国家为支援内地建设由原国家第一机械工业部决定，从沈阳二一三机床电器厂部分搬迁到天水“三线企业”，隶属于甘肃机械集团公司，是我国低压电器基础元件和成套配电装置专业制造企业。1998 年，企业以经营性资产入组兰州长城电工股份有限公司，现为兰州长城电工股份有限公司核心企业之一，企业占地 11.8 万平方米（其中：经营用地 7.2 万平方米，生活用地 4.6 万平方米），有各类专业技术员 300 人，年生产低压电器元件 250 万件，各种交直流高低压电柜 5000 余套。企业主要生产四个大类的电气产品：一是以接触器为代表



的工业控制电器，二是以断路器为代表队的配电电器，三是以高低压开关柜为代表队的成套电气装置，四是以软启动和可编程控制器为代表队的智能化电子电器，产品广泛应用于机械、机床、电梯、电力、开关板、轻纺、石化、冶金、铁路、建筑、船舶、家电和通信等行业。

2、待估宗地个别因素

待估宗地位置、面积、形状、临路状况、地质状况、基础设施状况、宗地四至等个别因素见下表 5。

表 5 待估宗地个别因素说明表

序号	宗地名称	位置	登记用途	面积	形状	基础设施状况	四至			
							东	南	西	北
1	主厂区用地	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	60665	较规则	六通一平	菜地	山坡	民宅	天水二一三机床电器厂家属院
2	进厂道路用地	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	2489	较规则	生地	菜地、农村住宅	小路	菜地	赤峪路
3	综合楼用地	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	2051	较规则	生地	进厂道路	天水二一三机床电器厂家属院	菜地	菜地
4	排污、水井	天水市秦城区赤峪路 35 号	工业用地	526	较规则	生地	菜地	天水二一三电器有限公司	菜地	赤峪路
5	水塔	天水市秦城区赤峪路	工业用地	42021	较规则	生地	山坡	山坡	山坡	山坡



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）有关法律、法规

- 1、1999年1月1日实施的《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、1995年1月1日实施的《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、2001年2月13日国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号）；
- 4、《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》（1998年2月17日国家土地管理局令第8号发布）；
- 5、《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号）；
- 6、国土资源部《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》（国土资发[1999]433号）；
- 7、1999年9月2日甘肃省第九届人民代表大会第十二次会议讨论通过的《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；
- 8、天水市人民政府关于实行新的《天水市市区国有土地使用权出让金最低标准》、《天水市人民政府关于进一步加强国有土地资产管理的通知》等有关文件。

（二）有关技术标准

- 1、国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 2、国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）。

（三）其它资料

- 1、《天水市市区基准地价更新报告》、《天水市土地利用总体规划》、《天水市统计年鉴》、《天水市土地资源》；
- 2、委托方提供的《国有土地使用证》（天国用[2004]第秦166号）；
- 3、委托方提供的相关文件、资料；
- 4、估价人员实地调查及现场收集的资料。



二、土地估价

（一）估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

2、最有效使用原则

土地具有用途的多样性，不同利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益。所以，土地价格是以地块的效用作最有效发挥为前提。

3、变动原则

土地价格是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中。我们在评估中，注意把握各因素之间的因果关系及其变动规律，不但对将来的地价变动做出准确预测，同时也对所采用的地价资料按变动原则修订到估价期日的标准水平，准确合理地进行估价。

4、需求与供给原则

土地与一般商品一样，其价格取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降。但与此同时，由于土地具有地理位置的固定性、不增性、个别性等自然特性，需求与供给都限于局部地区。因此，土地又不能完全根据均衡法则来决定价格。评估中，我们从上述特性出发，充分了解掌握当地土地供求关系，使评估价格尽可能贴近市场交易价格。



5、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调，因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以分析土地是否与所处环境协调，即可判定该地块是否为最有效使用。在估价中，我们认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，认真分析其能取得的收益，得出较为准确的价格。

6、综合分析原则

土地价格是多种因素综合影响的结果。在评估中不仅要区分主要影响因素与次要影响因素，各因素影响的方向和具体程度；而且还要根据评估对象的特点，从不同的角度，采用适当的方法，在分解细化的基础上，逐项测算评估，然后将各种方法的测算分析结果加以科学综合，以求得到客观、公正、合理的评估价格。

（二）估价方法

1、估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》，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等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

2、选择估价方法的依据

（1）天水市基准地价成果已于 2002 年经甘肃省国土资源厅和甘肃省物价局批准并颁布实施，本次评估的川地处于基准地价覆盖区内，因此，本次评估选用了基准地价系数修正法进行估价。

（2）估价对象所在区域征地费及相关税费、土地开发费等文件规定较为详细，适合于选用成本逼近法进行评估。



(三) 地价的确定

1、估价方法应用评价

根据地价评估技术规程及估价对象具体情况，我们采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行了测算。

基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则，将估价对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格，是一种比较价格，适宜于对基准地价覆盖范围内的土地进行估价。

成本逼近法评估结果是以目前土地的平均取得成本为基础，再进行个别因素修正而得到的评估结果，是一种成本累加而形成的成本价格。使用该方法时所收集的资料数据翔实可靠，因此，我们认为该方法对估价对象来说是一种较为适宜的评估方法，且试算价格也是接近市场价格。

通过上述方法的应用分析，本次采用的两种评估方法对估价对象均较适宜，均可作为确定地价的依据。经综合分析，确定最终估价结果，详见表 6《待估宗地土地估价结果确定表》。

表 6 待估宗地土地估价结果确定表

宗地名称	基准地价系数修正法(元/平方米)	成本逼近法(元/平方米)	单价(元/平方米)	面积(平方米)	评估结果(万元)
主厂区用地	358.47	353.41	355.94	60665	2159.31
进厂道路用地	347.51	346.68	347.1	2489	86.39
综合楼用地	359.42	346.68	353.05	2051	72.41
排污、水井	345.34	339.95	342.65	526	18.02
水塔	79.49	79.01	79.25	218	1.73
合计				65949	2337.86

2、估价结果

本次评估价格为设定用途及设定开发程度条件下，于评估基准日 2006 年 6 月 30 日，设定土地使用权 50 年期条件下的土地使用权价格：

评估土地总面积：65949 平方米

评估土地总地价：2337.86 万元

总地价大写：贰仟叁佰叁拾柒万捌仟陆佰元整(人民币)

估价结果详见表 2《土地估价结果一览表》。



三、估价结果及估价报告的使用

(一) 估价的前提条件和假设条件

- 1、委托方合法取得土地使用权，并支付有关税费；
- 2、估价对象作为工业用地，得到或将得到最有效利用，并产生相应的土地收益；
- 3、在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- 4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规；
- 5、评估对象所在区域环境、国家政策在评估结果有效日期内不变，评估对象在有效期内用途不变，并未受到自然灾害严重损毁；
- 6、委托方提供的资料真实、可靠；
- 7、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及宗地内场地平整或生地；
- 8、关于土地使用年期的设定：划拨土地按设定用途法定最高出让年限设定。

(二) 估价结果和估价报告的使用

- 1、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，本报告评估结果无效；
- 2、本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用权年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整；
- 3、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任；
- 4、本报告的估价结果自基准日起一年内有效。

(三) 其它需要说明的事项

- 1、土地利用状况等资料由委托方提供；
- 2、土地区位条件、地产市场交易资料由估价人员实地调查而得；



- 3、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取；
- 4、委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责；
- 5、未经评估单位同意，任何单位或个人不得将本报告用于公开的文件、通告或报告中，亦不得以任何形式公开发表；
- 6、本报告由甘肃方家不动产评估咨询有限公司负责解释。



第四部分 附件

- 1、土地估价技术报告
- 2、《国有土地使用证》
- 3、待估宗地照片
- 4、区域位置示意图
- 5、估价机构营业执照
- 6、估价机构资质证书
- 7、土地估价师资格证书