

本报告依据中国资产评估准则编制

五矿钢铁有限责任公司拟资产处置所涉及的
五矿钢铁天津有限公司
房产价值项目

资产评估报告

中通评报字【2024】11213号

共一册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇二四年七月十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020057202400156
合同编号:	中通合同字[2024]11129号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中通评报字[2024]11213号
报告名称:	五矿钢铁有限责任公司拟资产处置所涉及的五矿钢铁天津有限公司房产价值项目资产评估报告
评估结论:	12,688,515.00元
评估报告日:	2024年07月10日
评估机构名称:	中通诚资产评估有限公司
签名人员:	陈敏 (资产评估师) 会员编号: 11190057 朱智龙 (资产评估师) 会员编号: 11220292
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年08月09日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况.....	5
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型.....	8
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程和情况.....	12
九、 评估假设.....	13
十、 评估结论.....	14
十一、 特别事项说明.....	15
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	16
十三、 资产评估报告日.....	17
附 件.....	18



声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单及其他相关资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

摘要

一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是五矿钢铁有限责任公司为盘活固定资产，提高运营效率，优化资源配置，计划处置五矿钢铁天津有限公司持有的房产。

委托人已提供本次评估的相关经济行为文件《关于五矿钢铁进行低效资产处置的请示》（五矿钢铁签报（2024）192号）。

二、评估目的

因五矿钢铁有限责任公司为盘活固定资产，提高运营效率，优化资源配置，计划处置五矿钢铁天津有限公司持有的房产，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为所涉及的房产进行评估，为其提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为五矿钢铁天津有限公司拟处置房产的市场价值。

评估范围为五矿钢铁天津有限公司拟处置的房产，具体情况如下表所示：

五矿钢铁天津有限公司拟处置房产信息表

单位金额：元

序号	权证编号	建筑物名称	用途	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	和平字第 10025341 号	和平区昆明路京海公寓 1 号楼 2007	住宅	152.49	1,542,656.41	77,132.82
2	和平字第 10025338 号	和平区沙市道同康里 4 门 408-410	住宅	55.64	556,501.00	27,825.05
3	和平字第 10025339 号	和平区沙市道同康里 4 门 405-407	住宅	55.64		
4	津房字 000003730 号	河西区南京路 66 号凯旋门大厦 A-31A	商业	172.17	4,272,096.46	213,604.82
5	津房字 000003729 号	河西区南京路 66 号凯旋门大厦 A-31F	商业	139.53		
6	津房字 000003731 号	河西区南京路 66 号凯旋门大厦 A-6D	商业	86.34		
合计					6,371,253.87	318,562.69

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2024年5月31日。

六、评估方法

本次评估采用市场法和收益法进行评估，并选择市场法结果作为最终评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日2024年5月31日，五矿钢铁天津有限公司拟处置的房产评估价值为1,268.85万元（大写为人民币壹仟贰佰陆拾捌万捌仟伍佰元整，精确至百位，包含增值税），较账面价值31.86万元，评估增值1,236.99万元，增值率为3883.05%。详情见资产评估明细表

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2025年5月31日起，至2025年5月30日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(七) 重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九)其他需要说明的事项

1. 由于条件所限评估专业人员未借助任何检测仪器对住宅内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,根据产权持有人的相关介绍做出判断。

2. 本次评估中评估值为包含增值税的市场价值,未考虑产权交易过程中的相关税费对评估值的影响。

3、被评估房产河西区南京路66号凯旋门大厦A-31A(权证编号《津房字000003730号》)与房产河西区南京路66号凯旋门大厦A-31F(权证编号《津房字000003729号》),产权持有人为方便使用将两套房产打通连成一起。本次评估未考虑处置时按照权证记载重新加装隔断分为两套房产的费用。

4.被评估房产和平区昆明路京海公寓1号楼2007,和平区沙市道同康里4门408-410与和平区沙市道同康里4门405-407(产权编号分别为《和平字第10025341号》、《和平字第10025338号》、《和平字第10025339号》)三套房产所在土地为划拨用地,根据《天津市国有划拨土地上房屋转让缴纳土地出让金管理办法》需要按照实际成交额缴纳1%的出让金。本次评估价值已扣减1%出让金价值。

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



五矿钢铁有限责任公司拟资产处置所涉及的
五矿钢铁天津有限公司房产价值项目
资产评估报告

中通评报字【2024】11213号

五矿钢铁有限责任公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对五矿钢铁天津有限公司申报的房产在2024年5月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为五矿钢铁有限责任公司，产权持有人为五矿钢铁天津有限公司。

(一)委托人概况

企业名称：五矿钢铁有限责任公司

统一社会信用代码：911101081000247636

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：北京市海淀区三里河路5号B座8层

法定代表人：李桂福

成立日期：1997-01-17

营业期限：1997-01-17 至 无固定期限

经营范围：零售小轿车；自营和代理除国家组织统一经营的16种出口商品以外的其它商品出口业务；自营和代理钢材的进口业务以及除国家实行核定公司经营的其余13种进口商品以外的其它商品的进口业务；承办中外合资经营、合作生产业务；开展“三来一补”业务；销售计算机、软件及辅助设备、金属材料、机械设备、建筑材料、五金交电、家用电器、电子产品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、通讯设备、工艺品、日用品；会议服务；承办展览展示活动；技术开发、技术咨询、技术推广、技术服务；

计算机技术培训；数据处理；计算机系统服务；应用软件开发；设计、制作、代理、发布广告；市场调查；仓储服务；运输代理服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(二)产权持有人概况

企业名称：五矿钢铁天津有限公司

统一社会信用代码：91120103103068817D

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：天津市河西区马场道 59 号国际经济贸易中心 A 座 2006 室

法定代表人：杨晓亮

成立日期：1995-12-20

营业期限：1995-12-20 至 无固定期限

经营范围：

一般项目：金属制品销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；木材销售；水泥制品销售；再生资源销售【分支机构经营】；商务代理代办服务；非居住房产租赁；住房租赁；仓储设备租赁服务；建筑工程机械与设备租赁；金属材料销售；建筑用钢筋产品销售；五金产品批发；五金产品零售；建筑用金属配件销售；有色金属合金销售；机械零件、零部件销售；汽车零配件零售；汽车零配件批发；电子产品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；针纺织品及原料销售；建筑装饰材料销售；家用电器销售；建筑材料销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

(三)委托人与产权持有人关系

产权持有人为委托人的全资子公司。

(四)其他评估报告使用人概况

除委托人、产权持有人、国家法律法规规定的评估报告使用者外，资产评估委托合同未约定其他评估报告使用者。

二、评估目的

因五矿钢铁有限责任公司为盘活固定资产，提高运营效率，优化资源配置，计划处置五矿钢铁天津有限公司持有的房产，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为所涉及的房产进行评估，为其提供价值参考依据。

委托人已提供本次评估的相关经济行为文件《关于五矿钢铁进行低效资产处置的请示》（五矿钢铁签报（2024）192号）。

三、评估对象和评估范围

评估对象为五矿钢铁天津有限公司拟处置房产的市场价值。

评估范围为五矿钢铁天津有限公司拟处置的房产，具体情况如下表所示：

五矿钢铁天津有限公司拟处置房产信息表

单位金额：元

序号	权证编号	建筑物名称	用途	建筑面积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	和平字第10025341号	和平区昆明路京海公寓1号楼2007	住宅	152.49	1,542,656.41	77,132.82
2	和平字第10025338号	和平区沙市道同康里4门408-410	住宅	55.64	556,501.00	27,825.05
3	和平字第10025339号	和平区沙市道同康里4门405-407	住宅	55.64		
4	津房字000003730号	河西区南京路66号凯旋门大厦A-31A	商业	172.17	4,272,096.46	213,604.82
5	津房字000003729号	河西区南京路66号凯旋门大厦A-31F	商业	139.53		
6	津房字000003731号	河西区南京路66号凯旋门大厦A-6D	商业	86.34		
合计					6,371,253.87	318,562.69

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

纳入本次评估范围的房产共6套，其中住宅3套，均位于和平区。商业用房3套，均位于河西区。住宅目前状态均为闲置，商业房中河西区南京路66号凯旋门大厦A-31A（权证编号《津房字000003730号》）与河西区南京路66号凯旋门大厦A-31F权证编号《津房字000003729号》）处于出租状态，河西区南京路66号凯旋门大厦A-6D作为宿舍自用。其中被评估房产河西区南京路66号凯旋门大厦A-31A（权证编号《津房字000003730号》）与房产河西区南京路66号凯旋门大厦A-31F（权证编号《津房字000003729号》），产权持有人

为方便使用将两套房产打通连在一起。

三套住宅均为简装，内墙装饰为抹灰面刷干粉型内墙漆，卫生间与厨房为瓷砖贴面。屋内地面均为瓷砖顶棚为轻钢龙骨石膏板吊顶，门窗为防火防盗门、铝合金窗。此外，楼内上下水、暖气电气照明设施完备。

三套商业用房中，河西区南京路66号凯旋门大厦A-6D用途为员工宿舍，装修情况为简装，墙装饰为抹灰面刷干粉型内墙漆，卫生间为瓷砖贴面。屋内地面均为瓷砖，顶棚为轻钢龙骨石膏板吊顶，门窗为防火防盗门、铝合金窗。烟感喷淋消防、通风设备齐全，楼内上下水、电气照明设施完备。河西区南京路66号凯旋门大厦A-31A与河西区南京路66号凯旋门大厦A-31F为使用方便，打通连在一起，铝扣板吊顶，大理石瓷砖地面。内部设有中央空调系统、供电设备、供水设备、烟感喷淋消防、通风设备等

截至现场勘察日，委估资产状况良好。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

五、评估基准日

本次评估基准日是2024年5月31日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素为满足经济行为实施的时间要求。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《关于五矿钢铁进行低效资产处置的请示》（五矿钢铁签报〔2024〕192

号)。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号最新修改）；
5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36号）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号最新修改）；
7. 《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的意见》（国办发〔2001〕102号）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
12. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；
13. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）；
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）；
15. 《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》（国资发产权〔2010〕11号）；
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第134号发布，国务院令第691号最新修订）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局



令第50号发布，财政部、国家税务总局令第65号最新修订）；

19.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

20.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 8.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 9.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 11.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 12.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

(四)权属依据

- 1.不动产权证书。

(五)取价依据

- 1.评估人员收集的相关估价信息资料；
- 2.与此次资产评估有关的其他资料；
- 3.我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

(六)其他参考依据

- 1.委托人提供的评估申报清单；
- 2.房产评估所需的相关资料。

七、评估方法

评估人员在调查勘查的基础上，对委托人提供的各种资料进行了认真分析，确定本次评估方法和思路。根据《资产评估执业准则——不动产》，通

行的房产评估方法主要有市场比较法、收益法、成本法等。

房屋建筑物评估的重置成本法是通过估算全新房屋建筑物的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定房屋建筑物评估价值的方法。

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。如果参照物与被评估对象不是完全相同，则需要根据评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整。

收益法是通过预测房屋建筑物的获利能力，对未来资产带来的净收益按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。

1.适用性分析

根据《资产评估基本准则》要求，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法、成本法三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

由于市场上与委估对象相同或相似物业的交易案例较多，具备采用市场法评估的条件，因此本次采用市场法对委估对象进行评估；

由于委估对象所在区域相同或相似物业出租案例较多，未来的风险和收益可以量化，具备采用收益法进行评估的条件，因此本次采用收益法对委估对象进行评估；

成本法是对被评估房产建成所需成本的合理汇总与归集，因委估资产是整体房产中的某个单元房，无法明确取得采用成本法评估所需的工程预决算资料，不满足采用成本法进行评估的条件。因此，本次评估不适用成本法。

综上，本次采用市场法和收益法对委估对象进行评估。

2. 市场法原理：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

计算公式： $P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

P----比准价值；

P'-----可比实例价格；

A----交易情况修正系数；

- B----交易日期修正系数;
- C----区域因素修正系数;
- D----个别因素修正系数;
- E----权益状况修正系数。

3. 收益法原理：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中 V—收益价格；

A_i—未来第i年的净收益；

R—资本化率（%）；

i—未来可获收益的年限。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评估业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解影响资产价值的相关因素，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根



据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(一)基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二)一般假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设和产权持有人相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

4. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；



5. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

(三)特殊假设

1. 假设产权持有人所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效，产权持有人正常拥有被评估的资产；

2. 假设评估对象涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出。

(一)市场法测算结果

在评估基准日2024年5月31日，被评估房产的评估价值为1,268.85万元，与账面价值31.86万元相比，增值1,236.99万元，增值率为3883.05%。

(二)收益法测算结果

在评估基准日2024年5月31日，被评估房产的评估价值为473.90万元，与账面价值31.86万元相比，增值442.04万元，增值率为1387.60%。

(三)两种评估测算结果的差异及其原因

被评估房产的两种评估测算结果的差异如下表所示：

金额单位：人民币万元

评估方法	账面值	评估值	增值额	增值率
市场法	31.86	1268.85	1236.99	3883.05%
收益法		473.90	442.04	1387.60%
差异额		794.95		

差异原因主要是由于收益法是立足于判断资产获利能力的角度，关键指标是未来收益及折现率，对未来指标进行预测，将委估房屋预期收益资本化或折现来评估房屋价值，鉴于现阶段中国房地产市场整体租售比较低，采用收益法评估无法体现出房产的真实价值，导致估值偏低。

(四)评估结论

结合差异原因以及本次评估目的为资产处置，故本次评估选取市场法结果为最终评估值。

在评估基准日2024年5月31日，五矿钢铁天津有限公司拟处置的房产评估价值为1,268.85万元（大写为人民币壹仟贰佰陆拾捌万捌仟伍佰元整，精确至百位，包含增值税），较账面价值31.86万元，评估增值1,236.99万元，增值率为3883.05%。详情见资产评估明细表。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2024年5月31日起，至2025年5月30日止。

本评估结论成立依赖于前述评估假设。

十一、特别事项说明

(一) 重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(七) 重大期后事项

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他需要说明的事项



1. 由于条件所限评估专业人员未借助任何检测仪器对住宅内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 根据产权持有人的相关介绍做出判断。

2. 本次评估中评估值为包含增值税的市场价值, 未考虑产权交易过程中的相关税费对评估值的影响。

3. 被评估房产河西区南京路66号凯旋门大厦A-31A(权证编号《津房字000003730号》)与房产河西区南京路66号凯旋门大厦A-31F(权证编号《津房字000003729号》), 产权持有人为方便使用将两套房产打通连成一起。本次评估未考虑处置时按照权证记载重新加装隔断分为两套房产的费用。

4. 被评估房产和平区昆明路京海公寓1号楼2007, 和平区沙市道同康里4门408-410与和平区沙市道同康里4门405-407(产权编号分别为《和平字第10025341号》、《和平字第10025338号》、《和平字第10025339号》)三套房产所在土地为划拨用地, 根据《天津市国有划拨土地上房屋转让缴纳土地出让金管理办法》需要按照实际成交额缴纳1%的出让金。本次评估价值已扣减1%出让金价值。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途; 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

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

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2024年7月10日。

资产评估师：



资产评估师：



2024年7月10日

