

本资产评估报告根据中国资产评估准则编制

西藏开发投资集团有限公司因资产处置事宜涉及的
一栋钢结构厂房的残余价值
资产评估报告

川佰圣评报字〔2025〕 A18 号

四川佰圣房地产土地资产评估有限公司
二〇二五年十一月二十五日



目 录

声 明	2
摘 要	3
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、 评估对象及评估范围	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程及情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	14
附 件	15

声 明

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

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

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

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

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本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前提和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、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。

九、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。

摘 要

四川佰圣资产评估有限公司接受西藏开发投资集团有限公司的委托,根据有关法律、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,按照必要的评估程序,对贵公司因资产处置事宜涉及的一栋钢结构厂房,在2025年9月30日的残余价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

一、 委托人: 西藏开发投资集团有限公司

二、 产权持有人: 西藏开发投资集团有限公司

三、 评估目的: 根据《西藏开发投资集团有限公司总经理办公会会议纪要》总纪(2025)2号,西藏开发投资集团有限公司因资产处置事宜涉及的一栋钢结构厂房进行评估,为委托人确定评估对象的残余价值提供价值参考依据。

四、 评估对象和评估范围

评估对象为西藏开发投资集团有限公司所有的一栋钢结构厂房的残余价值。

评估范围包括西藏开发投资集团有限公司所有的一栋钢结构厂房。

五、 价值类型: 残余价值

六、 评估基准日: 2025年9月30日

七、 评估方法: 根据评估方法的适用条件和评估目的、评估对象的具体情况,本次评估对拆解后可使用的资产采用市场法进行评估。

八、 评估结论

在满足评估假设条件下,西藏开发投资集团有限公司申报的一栋钢结构厂房屋于评估基准日2025年9月30日的评估价值为28.00万元,大写:贰拾捌万元整(百位取整)。

资产评估汇总表

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	移交清册		评估价值		增值额		增值 税%
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	
4-6-1	固定资产— 房屋建筑物	51,602,826.99	-	280,000.00	280,000.00	-51,322,826.99	280,000.00	100.00

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小

时，评估结论使用有效期为 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日。

九、特别事项说明

1. 本次评估结果不含增值税，已扣除保护性拆除费用。
2. 根据委托人的要求，评估对象钢结构厂房内有已处置的成套设备，需要对该设备进行特殊处理，确保设备可利用，在避免损坏设备结构和性能上对钢结构厂房进行保护性拆除。
3. 本次评估涉及的资产，产权持有人西藏开发投资集团有限公司未提供合同、发票，但产权持有人已进行了权属承诺，承诺纳入评估范围的资产均为西藏开发投资集团有限公司所有。本次评估均以产权持有人对上述资产拥有合法产权为前提，并承诺对其由此造成的产权纠纷，本评估机构及评估师不承担任何责任。
4. 本次纳入评估钢结构厂房的废旧钢材重量，为企业相关人员根据技术文件或估算填列，评估人员根据企业填列的信息进行了现场核实。本次评估按企业申报填列的材质、重量测算评估值。如实际的重量与评估明细表中填写的重量有差异，应以处置时实际确认的重量为准，并相应调整评估结论。
5. 评估结果确定中，单价精确到元位，总价精确至元位，币种为人民币。

十、资产评估报告日：2025 年 11 月 25 日。

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

西藏开发投资集团有限公司因资产处置事宜涉及的 一栋钢结构厂房的残余价值 资产评估报告

川佰圣评报字〔2025〕 A18 号

西藏开发投资集团有限公司：

四川佰圣资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，按照必要的评估程序，对西藏开发投资集团有限公司因资产处置事宜涉及的一栋钢结构厂房，在2025年9月30日的残余价值进行了评估，现将评估情况及结论摘要如下：

一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：西藏开发投资集团有限公司；

统一社会信用代码：91540091064689759U；

类型：有限责任公司(国有独资)；

法定代表人：祁腾武；

注册资本：200,000 万元人民币；

成立日期：2013-11-13；

营业期限：2013-11-13 至无固定期限；

住所：拉萨市金珠西路 158 号阳光新城 B 区 3 栋 2 单元 3 层 2 号；

经营范围：一般经营项目：从事重大基础设施、公益性项目建设和战略产业的开发，承担项目建设融资（不含金融融资）、资本运营、投资管理职能；负责公司资产保值增值、优化配置；负责项目投资、实业投资、股权投资；房地产开发、工程咨询、招投标、项目代理、项目后评价（凭资质经营）。[上述经营范围中，国家法律、行政法规和国务院决定规定必须报经批准的，凭许可证在有效期内经营]。

（二）产权持有人概况

产权持有人与委托人为同一主体。

（三）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人及相关主管部门。

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《西藏开发投资集团有限公司总经理办公会会议纪要》总纪（2025）2号，西藏开发投资集团有限公司因资产处置事宜涉及的一栋钢结构厂房进行评估，为委托人确定评估对象的残余价值提供价值参考依据。

三、评估对象及评估范围

评估对象为西藏开发投资集团有限公司所有的一栋钢结构厂房的残余价值。

评估范围包括西藏开发投资集团有限公司所有的一栋钢结构厂房。

根据2017年6月10日“拉萨过渡电源资产移交清册”中记载，拉萨过渡电源项目资产总额206,001,972.13元，其中：一栋钢结构厂房移交清册原值51,602,826.99元，移交清册净值0元。

评估对象于2009年10月由中国华能集团有限公司援建完工后移交西藏自治区电力公司东嘎发电厂生产运行，因不符合国家环保要求于2018年1月后停运，钢结构厂房的面积为3461.1m²，废旧钢材的重量约为400吨，目前处于闲置状态。

四、价值类型及其定义

价值类型：根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用残余价值。

价值定义：残余价值是指房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

五、评估基准日

本资产评估报告的评估基准日为2025年9月30日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 根据《西藏开发投资集团有限公司总经理办公会会议纪要》总纪（2025）2号；
2. 西藏开发投资集团有限公司和四川佰圣资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律、法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令）；
2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第（2003）378 号令，自 2003 年 5 月 27 日起施行）；
3. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，自 2005 年 9 月 1 日起施行）；
5. 《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》（2001 年 12 月 31 日国务院办公厅文件国办发〔2001〕102 号，自 2002 年 4 月 20 日起施行）；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日发布的国资发产权〔2006〕274 号）；
7. 《中华人民共和国民法典》2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行；
8. 《企业会计准则—基本准则》及《企业会计准则》（CAS2006）及其应用指南；
9. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

（四）权属依据

1. 委托人提供的《承诺函》复印件；
2. 委托人提供的《营业执照》复印件。

（五）取价依据

1. 中国机械工业电子出版社《2025年中国机电产品报价手册》《全国资产评估价格信息》等价格信息刊物；
2. 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录；
3. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的价格资料、参数资料；

（六）其他参考依据

1. 评估人员通过市场调查获得的其他资料。

七、评估方法

资产价值评估的方法主要有市场法、收益法和成本法。

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

收益法是指通过估算将被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

成本法是指在评估资产时按被评估资产的现实重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

本次评估的资产已处于闲置状态，评估对象不能在原地按原用途继续使用，也不具备独立获利能力，因此不宜采用收益法；根据本次评估目的及价值类型，在资产非原地、非原用途、非持续使用原则下，评估基准日的重置成本无法体现资产价值，因此不宜采用成本法；本次评估资产的可拆零变现材料及重量可以估算，可以在废旧市场找到同类资产的近期出售价格，故本次对资产价值采用市场法进行评估。

市场法的计算公式如下：

评估价值=Σ（可拆零变现材料回收单价×可拆零变现材料数量）

根据资产可利用部分特点，分别计算其可回收资产重量，然后根据资产的种类、数量及其市场价值综合确定残余价值，对于无变现价值的其他非金属材料不包括在可回收变现的范围内。

八、评估程序实施过程及情况

四川佰圣资产评估有限公司接受评估委托后,积极配合委托方进行评估前期准备工作,并着手前期准备工作,于2025年11月25日出具资产评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告,具体过程如下:

(一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项,并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下,我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同;

2. 委派项目负责人并组建评估项目组;

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产

1. 结合项目具体情况,向西藏开发投资集团有限公司提供所需资料明细清单;

2. 选派评估专业人员指导西藏开发投资集团有限公司相关人员编制评估申报明细表;

3. 评估范围内的资产按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报,同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明及其他资料;

4. 评估专业人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 评估专业人员获取评估业务需要的基础资料,了解评估对象及其所涉及资产的现状,关注评估对象及其所涉及资产的法律权属;

(2) 西藏开发投资集团有限公司对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认;

(3) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查,对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明和其他资料进行必要的查验,并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查和验证。

(三) 评定估算

评估人员对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,分析各种评估方法的适用性,对拆解后可使用的资产采用市场法进行评估,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结论。对形成的初步评估结论进行综合分析,

确定最终评估结论。

（四）编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，编写资产评估报告、资产评估说明及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

（五）提交报告

根据资产评估机构内部审核意见以及委托人、委托人同意的其他相关当事人反馈意见，对资产评估报告进行必要的调整后，向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

本项目评估假设分为前提性假设、外部环境假设和具体假设，分述如下：

（一）前提性假设

交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，是假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

公开市场假设：假设委估资产拟进入的市场条件是公开市场，资产可以在充分竞争的市场上自由买卖。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制条件下进行，买卖双方都能在资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（二）外部环境假设

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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（三）具体假设

1. 对于评估对象及其所涉及资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，资产评估师按评估执业准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示外，假定评估对象及其所涉及资产的权属为良好和可在市场上进行交易的，同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或其他负担性限制。

2. 对于评估结论所依据由委托方及其他各方提供的信息资料，资产评估师假定

其为可信并根据评估程序进行了必要的验证,但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不作任何保证。

根据资产评估准则的要求,资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在满足评估假设条件下,西藏开发投资集团有限公司申报的一栋钢结构厂房屋于评估基准日 2025 年 9 月 30 日的评估价值为 28.00 万元,大写:贰拾捌万元整(百位取整)。

资产评估汇总表

金额单位:人民币元

编号	科目名称	移交清册		评估价值		增值额		增值 税%
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	51,602,826.99	-	280,000.00	280,000.00	-51,322,826.99	280,000.00	100.00

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小时,评估结论使用有效期为 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日。

十一、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:

(一) 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的残余价值,当前述评估目的、评估条件以及其他情况发生变化时,本评估报告结果一般会失效。

(二) 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的,本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托人及产权持有人或其他当事人无任何利害关系,评估工作是在有关法律监督下完成的,评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范,并进行了充分的努力。

(三) 本评估报告是在委托人所提供的资料基础上得出的, 资料的真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有人负责。本评估机构及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托人提供的资料失实而导致评估结论的误差, 本评估机构不负连带责任。

(四) 对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项, 在委托人进行资产评估委托时未作特殊说明, 而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下, 评估机构不承担责任。

(五) 本报告中, 我们的责任是对评估对象于评估基准日之残余价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象的法律权属不发表意见, 也不作确认或保证。我们对委托人提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验, 并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和产权持有人负责。

(六) 本报告仅供委托人为本报告所述之评估目的使用。评估报告书的使用权归委托人所有, 除依据法律需公开的情形外, 本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上, 也不得用于本报告所述评估目的之外的其他目的。

(七) 本次评估能影响资产评估结论的特别事项:

1. 本次评估结果不含增值税, 已扣除保护性拆除费用。
2. 根据委托人的要求, 评估对象钢结构厂房内有已处置的成套设备, 需要对该设备进行特殊处理, 确保设备可利用, 在避免损坏设备结构和性能上对钢结构厂房进行保护性拆除。
3. 本次评估涉及的资产, 产权持有人西藏开发投资集团有限公司未提供合同、发票, 但产权持有人已进行了权属承诺, 承诺纳入评估范围的资产均为西藏开发投资集团有限公司所有。本次评估均以产权持有人对上述资产拥有合法产权为前提, 并承诺对其由此造成的产权纠纷, 本评估机构及评估师不承担任何责任。
4. 本次纳入评估钢结构厂房的废旧钢材重量, 为企业相关人员根据技术文件或估算填列, 评估人员根据企业填列的信息进行了现场核实。本次评估按企业申报填列的材质、重量测算评估值。如实际的重量与评估明细表中填写的重量有差异, 应以处置时实际确认的重量为准, 并相应调整评估结论。

5. 评估结果确定中，单价精确到元位，总价精确至元位，币种为人民币。

(八) 对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估委托、资产清查时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

(九) 未决事项、法律纠纷等不确定因素。

无。

(十) 重要的利用专家工作情况。

无。

(十一) 重大期后事项。

评估基准日后，有效期以内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；其资产价格标准发生变化时，并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

评估报告的使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

(一) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征得本机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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师不承担责任。

(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。

(五) 本评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2025 年 9 月 30 日起，至

2026年9月29日止。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为：2025年11月25日。

四川佰圣资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二五年十一月二十五日

附 件

- 1、评估明细表
- 2、评估对象现场照片
3. 本次评估的经济行为依据
4. 委托人及产权持有人《营业执照》复印件及权属资料
5. 委托方及相关当事方承诺函
6. 资产评估机构营业执照复印件
7. 评估机构备案登记证明文件
8. 资产评估人员资格证书复印件

固定资产—房屋建筑物评估明细表

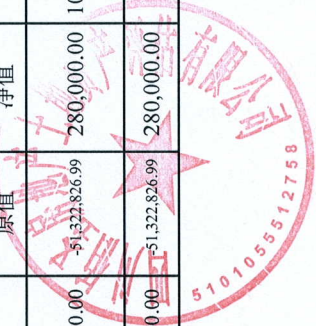
评估基准日：2025年9月30日

表4-6-1

被评估单位（或者产权持有单位）：西藏开发投资集团有限公司

金额单位：人民币元

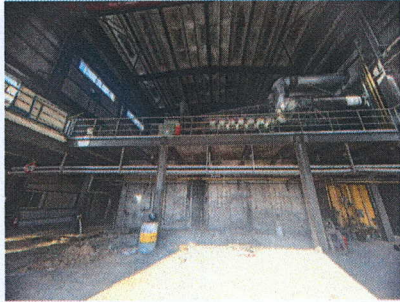
序号	名称	结构	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	申报重量 (t)	移交清册		评估价值		增值额		增值率 %	单价（元/吨）	备注
								原值	净值	原值	净值	原值	净值			
1	主厂房	钢结构	m ²	3416.1	2009年09月	2009年09月	400.00	51,602,826.99	-	280,000.00	280,000.00	-51,322,826.99	280,000.00	100.00	700.00	
合 计								51,602,826.99		280,000.00	280,000.00	-51,322,826.99	280,000.00			



评估对象现状照片

委托人：西藏开发投资集团有限公司

评估基准日：2025 年 9 月 30 日

		
◆评估对象	◆评估对象	◆评估对象
		
◆评估对象	◆评估对象	◆评估对象

西藏开发投资集团有限公司

会议纪要

总纪〔2025〕2号

西藏开发投资集团有限公司 总经理办公会会议纪要

西藏开发投资集团有限公司总经理办公会于2025年1月22日召开，本次会议应出席经理层成员5名，参会经理层成员4名。会议由集团公司总经理刘刚主持，相关部门和单位负责人列席会议。现将会议议定事项纪要如下：

三、研究西藏拉萨过渡电源电站资产处置事宜

会议听取了生产经营部（电力营销中心）关于西藏拉萨过渡电源电站资产处置事宜的汇报。会议要求，要对待处置资产价值进行详细评估，并明确价格来源。由招标采购中心负责，提出采用招标或挂牌的交易方式。

出席人员：刘刚、陈焱罡、温勇、邓强

列席人员：杨作才、王玉孝、唐永辉、卓发伟、王锐、夏泽勇、
刘汉超、杨海峰、褚瑜卿、冯冀秦、次旺欧珠、
王海云、贺元鑫、杨树彬、吴勇、刘青松、伍宁长、
闫勇刚

呈报：集团公司领导

抄送：区纪委监委驻集团公司纪检监察组，集团公司各部门，9E 燃机电站。

西藏开发投资集团有限公司办公室

2025 年 2 月 17 日印发

拉萨过渡电源资产移交清册

签字页

公司名称	华能西藏雅鲁藏布江水电开发投资有限公司		
工程名称	拉萨过渡电源项目		
工程地点	西藏自治区拉萨市堆龙德庆县乃琼镇		
建设依据	《关于核准藏中电网过渡电源项目建设的批复》（藏发改交能[2009]821号）		
建设规模	9×11.52MW		
资产总额	206,001,972.13 元		
竣工决算审计单位	西藏磊鑫工程造价管理咨询有限公司		
附件	附件：总表	房屋及建筑物	需要安装设备
		不需安装设备、工器具家具	

接受方：（盖章） 移交方：（盖章）

签字：_____ 签字：_____

移交日期： 年 月 日



拉萨过渡电源项目 资产移交清册

2017年6月10日

移交使用的资产（总表）

编制单位：华能西藏雅鲁藏布江水电开发投资有限公司

序 号	资产名称	交付使用资产价值	备 注
一	房屋及建筑物	54,554,883.99	
二	需要安装机械设备	151,381,688.14	
三	工器具家具	65,400.00	
	合计	206,001,972.13	

单位：元

移交使用的资产-房屋及建筑物

编制单位：华能西藏雅鲁藏布江水电开发投资有限公司

单位：元

序号	资产名称	行次	结构及层数	所在地、部位或使用、保管部门	计量单位	数量	交付使用资产价值
一	房屋部分			阿里过渡电源项目			53,765,403.99
(一)	热力系统			阿里过渡电源项目			51,602,826.99
1	主厂房			拉萨过渡电源项目			51,602,826.99
(二)	燃料供应系统			阿里过渡电源项目			1,423,527.00
1	泡沫消防间			阿里过渡电源项目			1,423,527.00
(三)	附属生产工程			阿里过渡电源项目			739,050.00
1	综合水泵房			阿里过渡电源项目			739,050.00
二	建筑物部分			阿里过渡电源项目			789,480.00
(一)	供水系统			阿里过渡电源项目			789,480.00
1	冷却塔水池			阿里过渡电源项目			789,480.00
	合 计			阿里过渡电源项目			54,554,883.99

移交使用的资产-需要安装的设备

编制单位: 华能西藏雅鲁藏布江水电开发投资有限公司

金额: 元

序 号	资产名称	行次	规格及型号	国别、供应单位 或制造厂家	所在地、部位 或使用、保管部门	计量单位	数量	交付使用资产价值
一	主辅生产工程							151,274,727.59
(一)	热力系统							121,684,854.89
1	柴油发电机组		16ZAV40S			台	10.00	121,684,854.89
(二)	燃料供应系统							1,918,002.56
1	燃油系统							1,918,002.56
1.1	设备							1,602,749.38
1.2	燃油系统管道							315,253.18
(三)	水处理系统							407,238.11
1	循环水处理系统							407,238.11
1.1	加杀菌剂系统							407,238.11
(四)	供水系统		LDC-1600S			台	3.00	2,193,253.66
1	设备		LDC-1600S			台	3.00	2,193,253.66
(五)	电气系统							15,787,202.89
1	主变压器系统							8,330,607.26
1.1	主变压器							8,330,607.26
2	主控及直流系统							632,305.58
2.1	单元控制室设备							632,305.58
3	厂用电系统							1,574,008.53
3.1	主厂房厂用电系统							1,238,490.26

[illegible]

移交使用的资产-工器具家具

编制单位：华能西藏雅鲁藏布江水电开发投资有限公司

单位：元

序号	资产名称	行次	规格及型号	国别、供应单位 或制造厂家	所在地、部位 或使用、保管部门	计量单位	数量	交付使用资产 价值
1	工器具家具							65,400.00
	合 计							65,400.00

承诺函

四川佰圣房地产土地资产评估有限公司：

本公司因资产处置事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的一栋钢结构厂房的残余价值进行评估，评估基准日为 2025 年 9 月 30 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任和赔偿责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获批准；
2. 所提供的与资产评估相关的权属证明、财务信息和其他资料真实、准确、完整、合法、有效；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
4. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等已揭示充分，无任何隐瞒事项；
5. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整；
6. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
7. 在评估工作整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：

委托人（盖章）：西藏开发投资集团有限公司

2025 年 11 月 25 日

资产评估师承诺函

西藏开发投资集团有限公司：

受贵公司的委托，我们贵公司因资产转让事宜，以 2025 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：





四川省财政厅

Sichuan Provincial Finance Department

站内搜索

机构职能 领导分工 内设机构 办事指南 信息公开

位置 > 公告公示

资产评估机构备案公告

信息来源：企业处

资产评估机构备案公告

川财企〔2018〕15号

四川华威房地产土地评估有限公司等7家资产评估机构报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》有关规定，现予以备案。资产评估机构的合伙人或者股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。资产评估机构（分支机构）名称，执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）等详见附件。

特此公告。

附件：资产评估机构基本情况表

四川省财政厅

2018年4月12日

相关下载： 第七批附件.xls

资产评估机构基本情况表

序号	资产评估机构名称	组织形式	执行合伙事务的合伙人 (法定代表人)(分支机构负责人)	备注
6	四川国瑞房地产评估有限公司	有限责任公司	王莉 01055512158	

http://czt.sc.gov.cn/scczt/gsgg/zfxxgk_gknrz.shtml

2023年1月30日 星期四

设为首页 | 加入收藏 | 联系我们

 **四川省财政厅**
Sichuan Provincial Finance Department

请输入关键词查询

搜索

首页

省厅概况

政务信息

财政数据

政府信息公开

办事服务

专题专栏

当前位置: 首页 / 政府信息公开 / 法定主动公开内容 / 公示公告

资产评估机构变更备案公告

四川省财政厅 2023年01月17日 信息来源: [字体: 大 中 小] [打印文本] < > +

川财资〔2023〕3号

四川博瑞精远资产评估事务所合伙企业(普通合伙)、四川勤正房地产土地资产评估有限公司、四川佰圣房地产土地资产评估有限公司、四川豪思房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》有关规定,现予以备案。资产评估机构名称、执行合伙事务的合伙人(法定代表人)、资产评估机构的合伙人或者股东基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

附件:资产评估机构变更备案信息表

四川省财政厅
2023年1月16日

资产评估机构变更备案信息表

3	资产评估机构名称:	四川佰圣房地产土地资产评估有限公司			变更原因: 正常变更
	项 目	变更前情况	变更后情况	变更时间	
	名称	四川国瑞房地产评估有限公司	四川佰圣房地产土地资产评估有限公司	2022. 12. 2	



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 51040064

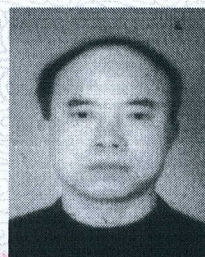
会员姓名: 刘学智

证件号码: 513001*****0

所在机构: 四川佰圣房地产土地资产评估有限
公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

刘学智



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 51070055

会员姓名: 沈刚

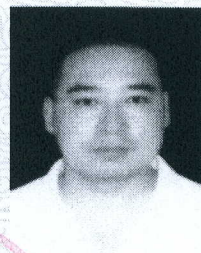
证件号码: 510107*****7

所在机构: 四川佰圣房地产土地资产评估有限
公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

沈刚



(有效期至 2026-04-30 日止)

西藏开发投资集团有限公司因资产处置事宜涉及的
一栋钢结构厂房的残余价值
资产评估说明

川佰圣评报字〔2025〕A18号

四川佰圣房地产土地资产评估有限公司
二〇二五年十一月二十五日



目 录

关于资产评估说明使用范围声明	2
第一部分 资产清查说明	3
一、评估对象与评估范围	3
二、实物资产的分布情况及特点	3
三、企业申报的账面记录或者未记录的资产情况	3
四、资产权属情况	3
第二部分 资产核实情况总体说明	4
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	4
二、影响资产核实的事项及处理方法	5
三、核实结论	5
第三部分 评估技术说明	6
一、种类、数量及账面金额	6
二、资产核实情况	6
三、关键性评估假设	6
四、评估方法选择	7
五、评估方法具体运用	7
六、评估案例	8
第四部分 评估结论及分析	10
一、评估结论	10
附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明	11

关于资产评估说明使用范围声明

资产评估机构提供的《资产评估说明》仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

四川佰圣房地产土地资产评估有限公司
二〇二五年十一月二十五日



第一部分 资产清查说明

一、评估对象与评估范围

（一）评估对象及评估范围

评估对象为西藏开发投资集团有限公司所有的一栋钢结构厂房的残余价值。

评估范围包括西藏开发投资集团有限公司所有的一栋钢结构厂房。

二、实物资产的分布情况及特点

根据 2017 年 6 月 10 日“拉萨过渡电源资产移交清册”中记载，拉萨过渡电源项目资产总额 206,001,972.13 元，其中：一栋钢结构厂房移交清册原值 51,602,826.99 元，移交清册净值 0 元。

评估对象于 2009 年 10 月由中国华能集团有限公司援建完工后移交西藏自治区电力公司东嘎发电厂生产运行，因不符合国家环保要求于 2018 年 1 月后停运，钢结构厂房目前处于闲置状态。

三、企业申报的账面记录或者未记录的资产情况

无。

四、资产权属情况

根据委托人《承诺函》，承诺纳入本次评估范围的资产权属为西藏开发投资集团有限公司所有。

第二部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据评估对象及其所涉及资产的资产类型、分布和技术特征，四川佰圣评估项目组制定了评估计划，组织了足够胜任的专业评估人员，在企业相关部门和人员的配合下，完成了资产核实工作。

（一）人员组织及实施时间

本评估项目共组织评估人员2人，根据西藏开发投资集团有限公司提供的评估清单，分别对待评估对象进行核实工作。

资产核实时间：2024年10月15日。

（二）资产核实过程

1.指导企业清查资产、准备评估资料

2024年10月15日，项目负责人对企业评估配合工作要求进行了详细讲解，包括评估的基本概念、评估的任务、评估的计划安排、需委托人和相关当事方提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表、资产调查表的填报说明等。

2.现场核实及财务状况调查

在企业如实申报资产并对评估范围内资产进行全面自查的基础上，评估人员抵达现场对评估对象及其所涉及资产进行核实。调查核实的内容包括：资产的规格型号、数量、移交资产清单等财务状况。

现场工作期间主要完成了以下工作：

（1）完善评估明细表。

对企业提供的资产申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

（2）现场核实及收集资料。

现场工作内容主要为核实资产数量、使用状态、权属及其他影响评估作价的重要因素；核实方式主要通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行。获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产的现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

(3) 资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

(4) 资产的清查核实

根据委托方及产权持有者提供的相关资料，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实与调查。评估人员按照评估程序准则和其他相关规范的要求，通过询问、核对、勘察、抽查以及阅读资料等方式进行调查核实，核实内容主要为资产数量、技术状态、使用状况、产权状况及其他影响价值的重要因素。在进行现场调查的同时，评估人员通过各种可能的途径收集评估相关资料，包括相关权属资料、使用状况资料、相关市场信息等。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

(一) 资产核实结论

申报的固定资产与账面金额一致，实物状态已报废，不能正常使用，未发现盘亏或重大差异。

(二) 权属资料不完善或者权属有瑕疵的资产

1. 本次评估涉及的资产，西藏开发投资集团有限公司未提供合同、发票，但西藏开发投资集团有限公司已进行了权属承诺，承诺纳入评估范围的资产为西藏开发投资集团有限公司所有。

(三) 资产利用事项

委估资产处于闲置状态。

第三部分 评估技术说明

一、种类、数量及账面金额

固定资产—房屋建筑评估明细表

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	计量单位	数量	购置日期	申报重量 (t)	移交清册	
							原值	净值
1	主厂房	钢结构	m ²	3416.1	2009 年 9 月	400.00	51,602,826.99	-
合	计						51,602,826.99	

二、资产核实情况

(一) 总体情况

委估资产为钢结构厂房，钢结构厂房建筑面积 3416.1 平方米，层高 18.5 米，主体承重结构材料采用 H 型钢，屋面板采用彩钢瓦，门窗采用钢制防火门，整体申报可拆除钢材重量为 400 吨。

(二) 资产特点

截至评估基准日为闲置状态。

(三) 日常维护和管理制度

委估资产有专人看管，由于维护成本过高，企业未进行日常维护。

(四) 账面原价构成情况

一栋钢结构厂房移交清册原值 51,602,826.99 元，移交清册净值 0 元。

(五) 折旧及计提减值准备政策

委估资产自企业接收以来，因缺乏支撑性资料，一直未对委估资产入账，财务未计提固定资产折旧，也未计提减值准备。

(六) 产权瑕疵

经核实，西藏开发投资集团有限公司申报评估资产未提供合同、发票。

三、关键性评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：假定在市场上交易的相关类似资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对相关资产的性能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2. 交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

（二）具体假设

1. 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. 无其他不可预测和不可抗力因素对委估资产造成的重大不利影响。

根据资产评估准则的要求，资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、评估方法选择

本次评估的资产已处于报废和闲置状态，评估对象不能在原地按原用途继续使用，也不具备独立获利能力，因此不宜采用收益法；根据本次评估目的及价值类型，在资产非原地、非原用途、非持续使用原则下，评估基准日的重置成本无法体现资产价值，因此不宜采用成本法；本次评估资产的可拆零变现材料及重量可以估算，可以在废旧市场找到同类资产的近期出售价格，故本次对资产价值采用市场法进行评估。

五、评估方法具体运用

1. 资产残余价值采用市场法进行评估。市场法是指利用市场上同样或类似的资产近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。本次委估资产的残余价值，主要是对金属材料回收价值的估计，由于市场上金属材料交易较为活跃且交易价格资料易收集，故本次采用市场法进行评估。残余价值指资产在使用或闲置后，基于其剩余使用寿命、技术状态和市场供需关系所具备的

经济价值。因该资产无法修复，则按拆解后按金属材质（铸铁、钢材）和重量计价。即：残余价值=材料的不含税市场价格×材料的重量×数量。

本次纳入评估钢结构主厂房的重量，为企业相关人员根据技术文件或估算填列，评估人员根据企业填列的信息进行了现场核实。

2. 市场法的具体运用

评估价值=Σ（可拆零变现材料回收单价×可拆零变现材料数量）

根据资产可利用部分特点，分别计算其可回收废旧材料重量，然后根据废旧材料的种类、数量及其市场价值综合确定残余价值，对于无变现价值的其他非金属材料不包括在可回收变现的范围内

六、评估结果

在满足评估假设条件下，西藏开发投资集团有限公司申报的一栋钢结构厂房屋于评估基准日 2025 年 9 月 30 日的评估价值为 28.00 万元，大写：贰拾捌万元整（百位取整）。

资产评估汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	移交清册		评估价值		增值额		增值 税%
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	
4-6-1	固定资产— 房屋建筑物	51,602,826.99	-	280,000.00	280,000.00	-51,322,826.99	280,000.00	100.00

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日。

七、评估案例

（一）房屋建筑物基本情况

名称：钢结构主厂房

建筑面积：3416.1平方米

建造日期：2009年9月

申报钢材重量：400吨

（二）评估值计算

钢结构主厂房主要有效原材料可拆零变现材料为钢材。

根据金投网ps://jiage.cngold.org/feijinshu、中国废品回收网(<http://m.zgfeipin.cn>)及询价相结合最终得出：废钢价格为1700元/吨，扣除保护性拆除费用为1000元/吨，即回收单价为=1700-1000=700元/吨。

评估价值=Σ（可拆零变现材料回收单价×可拆零变现材料数量）

即评估单价为：评估价值×重量=700元×400= 280,000.00元



第四部分 评估结论及分析

一、评估结论

在满足评估假设条件下，西藏开发投资集团有限公司申报的一栋钢结构厂房于评估基准日 2025 年 9 月 30 日的评估价值为 28.00 万元，大写：贰拾捌万元整（百位取整）。

资产评估汇总表

编号	科目名称	移交清册		评估价值		增值额		增值 税%
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	
4-6-1	固定资产— 房屋建筑物	51,602,826.99	-	280,000.00	280,000.00	51,322,826.99	280,000.00	100.00

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日。

附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明

本说明由委托方及产权持有单位西藏开发投资集团有限公司编写，原件附后。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托人概况

名称：西藏开发投资集团有限公司；

统一社会信用代码：91540091064689759U；

类型：有限责任公司(国有独资)；

法定代表人：祁腾武；

注册资本：200,000 万元人民币；

成立日期：2013-11-13；

营业期限：2013-11-13 至无固定期限；

住所：拉萨市金珠西路 158 号阳光新城 B 区 3 栋 2 单元 3 层 2 号；

经营范围：一般经营项目：从事重大基础设施、公益性项目建设和战略产业的开发，承担项目建设融资（不含金融融资）、资本运营、投资管理职能；负责公司资产保值增值、优化配置；负责项目投资、实业投资、股权投资；房地产开发、工程咨询、招投标、项目代理、项目后评价（凭资质经营）。[上述经营范围中，国家法律、行政法规和国务院决定规定必须报经批准的，凭许可证在有效期内经营]。

(二) 产权持有人概况

产权持有人与委托人为同一主体。

(三) 其他资产评估报告使用者

根据资产评估委托合同中约定，委托人和产权持有人以外的其他资产评估报告使用者还包括国家法律、法规明确的评估报告使用者。除此之外，任何未经四川佰圣房地产土地资产评估有限公司确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估对象及评估范围

评估对象为西藏开发投资集团有限公司所有的一栋钢结构厂房的残余价值。

评估范围包括西藏开发投资集团有限公司所有的一栋钢结构厂房。

根据 2017 年 6 月 10 日“拉萨过渡电源资产移交清册”中记载，拉萨过渡电源项目资产总额 206,001,972.13 元，其中：一栋钢结构厂房移交清册原值 51,602,826.99 元，移交清册净值 0 元。

评估对象于 2009 年 10 月由中国华能集团有限公司援建完工后移交西藏自治区电力公司东嘎发电厂生产运行，因不符合国家环保要求于 2018 年 1 月后停运，钢结构厂房的面积为 3461.1m²，废旧钢材的重量约为 400 吨，目前处于闲置状态。

三、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2025 年 9 月 30 日。此基准日由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致，本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

四、可能影响评估工作的特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

本次评估涉及的资产，产权持有人西藏开发投资集团有限公司，因历史原因无法提供资产的合同、发票，但我司已进行了权属承诺，承诺纳入评估范围的资产均为西藏开发投资集团有限公司所有，不存在产权纠纷。

（二）评估对象钢结构厂房内有已处置的成套设备，需要对该设备进行特殊处理，确保设备可利用，在避免损坏设备结构和性能上对钢结构厂房进行保护性拆除。

（三）重大期后事项。

无。

五、资产清查情况的说明

西藏开发投资集团有限公司成立了资产清查小组分工进行资产清查工作，对基准日期的所有资产进行全面清查盘点。

六、资料清单

- （一）西藏开发投资集团有限公司提供的《营业执照》；
- （二）资产权属资料及资产清单附表；
- （三）财务相关资料及其他与资产相关的资料。

委托人或产权持有单位：西藏开发投资集团有限公司

2025 年 11 月 25 日