

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

保定天威保变电气股份有限公司拟处置资产所涉及的
保定天威保变电气股份有限公司所持有的部分房
地产价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1274 号

(报告书及附件)

共 2 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2021 年 07 月 15 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020001202100971

资产评估报告名称： 保定天威保变电气股份有限公司拟处置资产所涉
及的保定天威保变电气股份有限公司所持有的部
分房地产价值资产评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2021】第1274号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 林海丰(资产评估师)、殷海斌(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

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资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、我们与本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。

八、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告 (目录)

目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 委托人与产权持有人之间的关系	7
(三) 其他资产评估报告使用人	7
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
(一) 经济行为依据	10
(二) 法律法规依据	10
(三) 评估准则依据	11
(四) 资产权属依据	12
(五) 评估取价依据	12
(六) 其他参考资料	12
七、 评估方法	12
(一) 评估方法概述	12
(二) 评估方法的选择	13
八、 评估程序实施过程和情况	15
九、 评估假设	16
(一) 基本假设	16
(二) 一般假设	17
十、 评估结论	17
(一) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	17
(二) 评估结论有效期	18
(三) 有关评估结论的其他说明	18
十一、 特别事项说明	18
十二、 评估报告使用限制说明	19
十三、 评估报告日	20

保定天威保变电气股份有限公司拟处置资产所涉及的保定
天威保变电气股份有限公司所持有的部分房地产价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1274 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：保定天威保变电气股份有限公司

产权持有人：保定天威保变电气股份有限公司

评估目的：资产处置

经济行为：根据《中共保定天威保变电气股份有限公司委员会党委会会议纪要》（2019年7月5日）、《保定天威保变电气股份有限公司第51次总经理办公会会议纪要》（保变阅办字（2019）12号-5），保定天威保变电气股份有限公司拟处置资产所涉及的保定天威保变电气股份有限公司持有的部分房地产价值。

评估对象：保定天威保变电气股份有限公司所持有的部分房地产的市场价值。

评估范围：产权持有人申报的部分资产，具体包括固定资产-房屋建筑物等。产权持有人申报的资产合计账面价值7,133,034.44元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年05月31日

评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，采用市场法和收益法进行评估，并最终选择市场法作为评估结论。

评估结论：经评估，纳入评估范围的部分资产，评估值为人民币29,636,000.00元（含税价），大写人民币：贰仟玖佰陆拾叁万陆仟元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截至 2022 年 05 月 30 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

无。

保定天威保变电气股份有限公司拟处置资产所涉及的保定
天威保变电气股份有限公司所持有的部分房地产价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1274 号

正文

保定天威保变电气股份有限公司：

上海东洲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，对保定天威保变电气股份有限公司拟资产处置所涉及的部分资产于 2021 年 05 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

名称：保定天威保变电气股份有限公司

统一社会信用代码：91130600718358175D

公司类型：其他股份有限公司(上市)

住所：保定市天威西路 2222 号

法定代表人：文洪

注册资本：184,152.848 万元人民币

经营范围：变压器、互感器、电抗器等输变电设备及辅助设备、零售部件的制造与销售；输变电专用制造设备的生产与销售；电力工程施工；承包境内、外电力、机械行业工程及境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口业务；相关技术、产品及计算机应用技术的开发与销售；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务；自营本单位所有各种太阳能、风电产品及相关配套产品的进出口业务与本单位太阳能、风电相关技术的研发、太阳能、光伏发电系统、风力发电系统的咨询、系统集成、设计、工程安装、维护；自营和代理货物进出口业务，自营和代理除国家组织统一联合经营的出口商品和国家实行核定

公司经营的进口商品除外的其他货物的进出口业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）委托人与产权持有人之间的关系

委托人即产权持有人。

（三）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据《中共保定天威保变电气股份有限公司委员会党委会会议纪要》（2019年7月5日）、《保定天威保变电气股份有限公司第51次总经理办公会会议纪要》（保变阅办字（2019）12号-5），保定天威保变电气股份有限公司拟处置资产所涉及的部分保定天威保变电气股份有限公司持有的部分房地产价值。本次评估目的是反映保定天威保变电气股份有限公司的部分资产于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为保定天威保变电气股份有限公司所持有的部分房地产的市场价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为产权持有人申报的部分资产，具体包括固定资产-房屋建筑物等。产权持有人申报的资产合计账面价值7,133,034.44元。账面值未经过审计机构的专项审计，由产权持有人负责申报。

截至日期：2021年05月31日



金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
固定资产-房屋建（构）筑物	7,133,034.44
资产总计	7,133,034.44

纳入评估范围的资产，账面价值是原始购置金额经折旧后的净值。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为固定资产-房屋建筑物，具体情况如下：

1. 房屋建筑物类

企业共有 10 项房地产，系保定市格林漫都小区的住宅及车库，账面价值为 7,133,034.44 元，格林漫都小区位于莲池阳光北大街与北外环交叉口（植物园西侧），共 18 栋楼，2007 年建成，周边有植物园、钟楼商厦、万博上谷大观、河北金融大学、妇幼保健院、保定儿童医院等，配套设施齐全，委估 1-4 号楼属于小高层，总楼层 8 层，户型南北通透，三室两厅、两室一厅，简装；序号为 5-7 为跃层别墅，户型南北通透，四室两厅，简装，其中序号 5 为毛坯；序号 8-10 为独立车库，毛坯。委估房产占用土地系出让取得，未单独办理土地使用权证，故未取得土地使用权证。

◆ 实物状况

委估房产位于保定市格林漫都小区，其中序号 1-4 混合结构，建筑面积为 117.06-169.26 平方米，简装，8 层中低层住宅，南北向，房屋一般，维护一般，布局较好；序号 5-7 钢混结构，建筑面积 277.82-280.04 平方米，简装（其中序号 5 为毛坯），共 4 层（3-4 跃层），南北向，房屋一般，维护一般，布局较好；序号 8-10 为独立车库，毛坯。

◆ 区位状况

委估房产位于保定市格林漫都小区，商业聚集程度较好，连接区域内多条交通主干道，公共交通、离车站、火车站距离远，靠近植物园，周围有购物综合商场、学校、医院、银行等，配套齐全，环境优雅，无污染，绿化优良，小区属于低密度小区，居住布局好。

◆ 权益状况

委估资产已办理房屋所有权证，企业自有完整产权，目前处于空置状态，物业采



用专业管理，服务较好，无违章搭建、法律纠纷事宜。

具体明细详见下表：

序号	权证编号	建筑名称	结构	面积 (m ²)	账面净值 (元)
1	保定市房权证字第 U201200111 号	格林漫都小区 1 号楼 3 单元 202 室	钢混	169.26	813,255.14
2	保定市房权证字第 U201200110 号	格林漫都小区 1 号楼 3 单元 201 室	钢混	117.06	563,327.49
3	保定市房权证字第 U201200109 号	格林漫都小区 2 号楼 3 单元 402 室	钢混	169.25	781,311.49
4	保定市房权证字第 U201200105 号	格林漫都小区 2 号楼 3 单元 201 室	钢混	117.59	530,675.44
5	保定市房权证字第 U201200670 号	格林漫都小区 10 号楼 1 单元 301 室	混合	277.82	1,423,194.03
6	保定市房权证字第 U201200669 号	格林漫都小区 16 号楼 1 单元 302 室	混合	280.04	1,519,785.28
7	保定市房权证字第 U201200665 号	格林漫都小区 18 号楼 2 单元 301 室	混合	280.04	1,501,485.57
8	保定市房权证字第 U201200666 号	格林漫都小区 18 号楼 18-6 号车库	混合	22.37	
9	保定市房权证字第 U201200667 号	格林漫都小区 10 号楼 10-16 号车库	混合	22.34	
10	保定市房权证字第 U201200668 号	格林漫都小区 16 号楼 16-7 号车库	混合	22.37	
合计				1,478.14	7,133,034.44

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致。

以上房屋建筑物结构主要为钢混、混合结构，建筑面积 1478.14 平方米，均已办理房屋所有权证，产权人为保定天威保变电气股份有限公司，证载用途为住宅及车库，截至评估基准日处于闲置状态，房屋建筑物维护一般。

(四) 产权持有人申报的其他无形资产

本次产权持有人无申报的其他无形资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

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

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 05 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 根据《中共保定天威保变电气股份有限公司委员会党委会会议纪要》（2019年7月5日）；
2. 《保定天威保变电气股份有限公司第51次总经理办公会会议纪要》（保变阅办字（2019）12号-5）。

（二）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
5. 《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588号修订）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
7. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
8. 《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）；

9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013] 64号）；
12. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
13. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令 第691号）；
14. 《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，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
16. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
17. 《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）；
18. 其他与评估工作相关的法律法规。

（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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

11. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

（四）资产权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 重要资产购置合同或记账凭证；
3. 固定资产台账、记账账册等；
4. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 产权持有人及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 网上查询案例；
4. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
5. 同花顺证券投资资讯系统有关资本市场信息资料。

（六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
2. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
3. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产

评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法的选择

本次评估目的是为资产处置提供价值参考依据。根据本项目房屋建筑物的实际情况，截至评估基准日该房屋建筑物尚未出租，处于空置状态，本次主要采用市场法和收益法进行评估。

1. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，

以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

房屋建筑物类：

房屋建筑物类包括房地产等。本次对方对房屋建筑物类采用市场法和收益法评估：

a.适合采用的评估方法理由：建筑物为小高层住宅、车库和跃层别墅，市场价格较为公开，同一地段可比案例较多，市场法能够体现其房屋的市场价值。委估房产周边同类型房屋的租赁市场活跃，因此适合采用收益法进行评估。

b.不适采用的评估方法理由：委估房产所处小区为成熟小区，未来没有重新开发的计划，故不适合假设开发法。委估房产建造于2007年，为住宅、车库用途，成本法无法体现其价值，因此不合适采用重置成本法评估。

(1) 市场法：

市场法是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。市场法的本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象的价值。

采用市场法评估的一般步骤为：首先收集并选取交易实例；然后对可比实例成交价格做适当的处理。包括建立价格可比基础、交易情况修正、交易日期修正和房地产状况修正；最后根据修正后的可比实例求取比准价格，作为委估对象的市场价值。

该方法基本公式如下：

评估对象价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期调整系数 × 房地产状况调整系数

(1) 收益法

调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合委评对象的现状，调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险、税收及支付给房产部门的租金等费用，得出委评对象每年的客观纯收益，选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到委评对象的收益价值。

$$\text{计算公式: } P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i} + \frac{A}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额），A 为收益期后房屋建筑物残值。

上式中Fi=租赁收入-年运营费用。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2021年6月中旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对产权持有人申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对产权持有人提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与产权持有人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或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对产权持有人提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请产权持有人核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方

法;

(6) 对房屋建筑物类资产, 了解管理制度和实际执行情况, 以及相应的维护、改建、扩建情况, 查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理, 形成评定估算的依据; 根据选定的评估方法, 选取正确的计算公式和合理的评估参数, 形成初步估算成果; 并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下, 汇总形成初步评估结论, 并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上, 编制初步资产评估报告, 与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见, 并在全面考虑相关意见沟通情况后, 对资产评估报告进行修改和完善, 经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中, 资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件:

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中, 资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件, 是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场, 在这个市场上, 买方和卖方的地位平等, 都有获取足够市场信息的机会和时间, 买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

(二) 一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑产权持有人及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设产权持有人所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 产权持有人现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到纳入评估范围的资产，于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

经评估，纳入评估范围的部分资产，评估值为人民币29,636,000.00元(含税价)，大写人民币：贰仟玖佰陆拾叁万陆仟元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

(一) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

纳入评估范围的资产，评估主要增减值分析如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2021年05月31日

金额单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	非流动资产	713.30	2,963.60	2,250.30	315.48

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
2	固定资产	713.30	2,963.60	2,250.30	315.48
3	资产合计	713.30	2,963.60	2,250.30	315.48

委估资产账面净值713.30万元，评估净值为2,963.60万元，增值2,250.30万元，评估增值的主要原因为：该部分房屋建筑物购置时间较早，由于近年保定市房地产市场价格变动较大，导致其市场价值远高于账面成本，故导致评估增值。

（二）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2021年05月31日至2022年05月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（三）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与产权持有人亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

(三) 评估基准日委估资产存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉截至评估基准日委估资产存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与产权持有人亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况：

无。

(五) 委估资产的重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与产权持有人亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，我们也无法判断产权持有人是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

(七) 委估资产对外担保、抵押、租赁（带租约）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

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：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 本次评估结果为含税价格。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。
- (二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及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本报告的的使用人。
- (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其评估对象可实现价格的保证。
- (五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。
- (六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。
- (七) 本资产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；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，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2021年07月15日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

签字资产评估师

林海丰



殷海斌



评估报告日

2021 年 07 月 15 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 保定天威保变电气股份有限公司拟处置资产所涉及的保定天威保变电气股份有限公司所持有的部分房地产价值

报告编号 东洲评报字【2021】第 1274 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和产权持有人法人营业执照
3. 房屋产权证及其其他权利证明
4. 评估委托人和相关当事方承诺函
5. 资产评估委托合同
6. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
7. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
8. 沪财企备案(2017)7号
9. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
10. 资产评估机构及资产评估师承诺函