

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  
拟处置其拥有的 8 套房地产  
涉及的该部分房地产市场价格价值项目  
资产评估报告

大正评报字(2019)第 093A 号  
(共二册, 第一册)

北京国友大正资产评估有限公司  
二〇一九年八月九日



## 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： 1111020072201900106

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其拥有的  
8套房地产涉及的该部分房地产价值项目资  
产评估报告

资产评估报告文号： 大正评报字(2019)第093A号

资产评估机构名称： 北京国友大正资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 许京海(资产评估师)、夏桂珍(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。

## 目 录

声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、 委托人、产权持有单位和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 .....	8
四、 价值类型 .....	9
五、 评估基准日 .....	9
六、 评估依据 .....	10
七、 评估方法 .....	11
八、 评估程序实施过程和情况 .....	12
九、 评估假设 .....	14
十、 评估结论 .....	15
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
十四、 签名盖章 .....	17
附件 .....	18
一、 与评估目的相对应的经济行为文件 .....	19
二、 委托人及产权持有单位法人营业执照 .....	20
三、 评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	21
四、 委托人和其他相关当事人的承诺函 .....	22
五、 签名资产评估师的承诺函 .....	23
六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件 .....	24
七、 评估机构法人营业执照副本 .....	25
八、 负责评估业务的资产评估师资格证明文件 .....	26
九、 资产评估委托合同 .....	27
十、 资产评估汇总表及明细表 .....	28
十一、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 .....	29

## 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违反前述规定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。

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

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

七、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。

八、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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果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。

# 保定天威保变电气股份有限公司 拟处置其拥有的 8 套房地产 涉及的该部分房地产市场价值项目

## 资产评估报告摘要

大正评报字(2019)第 093A 号

### 重要提示

本摘要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。

北京国友大正资产评估有限公司接受保定天威保变电气股份有限公司的委托,按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,对保定天威保变电气股份有限公司拟处置的 8 套房地产价值进行了评估。

1、评估目的:对保定天威保变电气股份有限公司拥有的 8 套房地产进行评估,提供其在评估基准日的市场价值,为保定天威保变电气股份有限公司拟处置该资产提供价值参考。

2、评估对象及评估范围:保定天威保变电气股份有限公司所拥有的 8 套房地产,其在评估基准日账面原值为 10,718,452.04 元,账面净值为 8,595,876.21 元。

3、评估基准日:2019 年 5 月 31 日。

4、评估价值类型:市场价值。

5、评估方法:市场法。

6、评估结论:至评估基准日 2019 年 5 月 31 日,保定天威保变电气股份有限公司拟处置的位于保定市阳光北大街 2188 号格林漫都小区的 8 套房地产的账面值为 859.59 万元,评估值为 4,021.42 万元,评估增值 3,161.83 万元,增值率为 367.83%。

7、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序,根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下,评估专业人员揭示在评估

过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

本评估结果包含增值税。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

#### 8、需要提示的其他事项

资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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。

#### 9、评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限在市场条件变化不大的情况下，主管部门核准或备案完成后，从评估基准日起一年，即 2019 年 5 月 31 日起至 2020 年 5 月 30 日止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

#### 10、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 8 月 9 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。

# 保定天威保变电气股份有限公司 拟处置其拥有的 8 套房地产涉及的 该部分房地产市场价值项目

## 资产评估报告正文

大正评报字(2019)第 093A 号

保定天威保变电气股份有限公司：

北京国友大正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、公正的原则，采用市场法，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处置的 8 套房地产在 2019 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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

本项目的委托人暨产权持有单位为保定天威保变电气股份有限公司，其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

#### (一) 委托人暨产权持有单位概况

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以外的其他货物的进出口业务。

## （二）历史沿革

保定天威保变电气股份有限公司是经河北省人民政府《关于同意设立保定天威保变电气股份有限公司的批复》（冀股办[1999] 33 号）文批准，由保定天威集团有限公司（以下简称集团公司）作为主发起人，联合保定惠源咨询服务有限公司、河北宝硕集团有限公司、保定天鹅股份有限公司以及乐凯胶片股份有限公司共同发起设立的股份有限公司。公司于 1999 年 9 月 28 日在河北省工商行政管理局注册登记。注册资本为 16,000 万元。

保定天威保变电气股份有限公司前身为保定变压器厂，成立于 1958 年。1999 年完成股份制改革，2001 年天威保变股票在上海证券交易所 A 股成功发行，证券简称“天威保变”，证券代码 600550。2008 年天威保变控股股东保定天威集团有限公司（持有天威保变 51.10% 股权）无偿划转至中国兵器装备集团公司，天威保变实际控制人变更为中国兵器装备集团公司。2013 年 6 月 5 日，经国务院国资委批复，天威集团通过协议转让的方式将其所持公司 35,200 万股股份转让给兵装集团，本次转让后，天威集团持有公司 35,228.064 万股股份，持股比例为 25.66%，兵装集团持有公司 35,200 万股股份，持股比例为 25.64%。2014 年 12 月 30 日，保变电气向兵装集团非公开发行股票 16,161.6161 万股，非公开发行完成后，兵装集团持股比例增至 33.47%，天威集团持股比例变为 22.96%。2018 年 8 月 1 日完成非公开发行股票工作，非公开发行 306,921,413 股，全部由兵装集团认购，兵装集团持股比例增至 44.56%，天威集团持股比例变为 19.13%。

截至评估基准日，保定天威保变电气股份有限公司股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	中国兵器装备集团有限公司	82,053.76	44.56
2	保定天威集团有限公司	35,228.06	19.13
3	其他股东	66,860.36	36.31



保定天威保变电气股份有限公司拟处置其拥有的 8 套房地产涉及的  
该部分房地产市场价值项目资产评估报告

合计	184,142.18	100
----	------------	-----

(三) 经营情况及经营业绩

1、主营业务

公司主营输变电业务，主要为大型电力变压器及配件的制造与销售。经营范围包括变压器、互感器、电抗器等输变电设备及辅助设备、零部件的制造与销售；输变电专用制造设备的生产与销售等。输变电业务是公司的传统优势业务，尤其在高电压、大容量变压器以及特高压交、直流变压器制造领域具有较强的市场竞争力，公司主导产品为 220kV-1000kV 超高压、大容量变压器，经过多年在技术方面的投入和开展卓有成效的技术开发、技术引进和技术改造工作，公司已掌握了上述变压器产品的设计、制造及试验技术，从而使公司产品的技术水平达到国际先进，并且处于国内领先地位。

2018 年，保变电气按照“深化改革、加快发展”两大导向，积极应对重大市场挑战，持续推进科技创新，着力解决重大专项问题，努力防范化解各项风险，保持了稳定的经营局面。保变电气深入贯彻落实公司整体部署和安排，在全体干部员工的共同努力下，确保了公司的生产经营工作的顺利进行。公司全年实现营业收入 31.87 亿元。

2、经营模式

(1) 采购模式

公司生产所用的主要原材料有硅钢片、电磁线、变压器油、油箱等，其采购由设计、检验、供应把关，对供货方进行认真评价，在保证按合同要求、技术要求和产品质量的前提下，实行比价采购，对原材料物资实行分类管理，控制合理的库存量，通过材料工艺定额，严格控制材料消耗，实现原材料采购、消耗和库存的动态管理。公司通过对生产计划、采购计划和物料库存进行合理的预测、安排，努力降低采购成本和资金占有成本，既保证生产供应，又减少库存浪费，从而提高产品的竞争力。

(2) 生产模式

由生产管理部门根据产品合同所规定的交货期及产品的运输周期，确定产品的完工及发货时间，根据生产周期倒排，确定所有产品的排产计划，排产计划可细化到图纸设计下发、原材料采购到位、生产投产时间和完工时间、产品包装与发运等所有工序与流程，各职能部门严格按照综合计划开展各项工作，生产制造部门根据排产计划细化各产品生产过程，包括各加工工序的开工与完工、产品的检验与试验、产品总装配以及包装等，从生产过程控制产品进度，保证产品实现有效控制。

### (3) 销售模式

公司的销售模式主要以直销为主，辅以极少量的代销模式，这种销售模式可以最大限度地减少销售中的信用纠纷、保证货款及时回收。公司的销售业务分为国内销售和出口销售两部分，国内销售统一由营销公司负责，出口销售统一由进出口公司负责。

### 3、人才优势

公司拥有一支由多位资深博士、专家以及各界精英人士组成的高素质、稳定的科研团队、管理团队以及制造团队，具备较强的科技创新、经营管理以及生产制造经验，能为公司的持续发展提供有力的人才保障。现母子公司在职员工 4,311 人，其中母公司 1,756 人，其中生产人员 2,620 人、销售人员 193 人、财务人员 110 人、技术人员 716 人、行政人员 387 人以及其他部门人员 285 人，本科及以上学历人员共 1,268 人，占比 29.41%。

## 二、评估目的

本项目评估目的是对保定天威保变电气股份有限公司拥有的 8 套房地产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为保定天威保变电气股份有限公司拟处置该资产提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件为：保定天威保变电气股份有限公司 2019 年 8 月 6 日进行的保定天威保变电气股份有限公司《第七届董事会第十七次会议决议》。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为保定天威保变电气股份有限公司所拥有的 8 套房地产。房屋建筑物账面原值为 10,718,452.04 元，账面净值 8,595,876.21 元，建筑面积共计为 1,580.33m<sup>2</sup>。

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积/体积 (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	账面价值		状态
				原值	净值	
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	169.26	1,101,340.60	883,241.78	闲置
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	117.06	762,878.67	611,806.05	使用中
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	169.25	1,058,080.97	848,549.17	闲置
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	117.59	718,660.66	576,344.08	使用中

保定天威保变电气股份有限公司拟处置其拥有的 8 套房地产涉及的  
该部分房地产市场价格项目资产评估报告

5	保定市房权证字第 U201200108 号	格林漫都小区 3 号楼 2 单元 102 室	169.27	1,058,632.12	848,991.37	闲置
6	保定市房权证字第 U201200670 号	格林漫都小区 10 号楼 1 单元 301 室	277.82	1,927,342.00	1,545,670.35	闲置
7	保定市房权证字第 U201200669 号	格林漫都小区 16 号楼 1 单元 302 室	280.04	2,058,149.50	1,650,574.00	闲置
8	保定市房权证字第 U201200665 号	格林漫都小区 18 号楼 2 单元 301 室	280.04	2,033,367.52	1,630,699.41	闲置
合 计			1580.33	10,718,452.04	8,595,876.21	
减：房屋建筑物减值准备						
合 计				10,718,452.04	8,595,876.21	

委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## （二） 估价资产类型、数量

委估对象主要建成于 2007 年，为钢混、混合结构，共计 8 套房地产，建筑面积共计为 1,580.33m<sup>2</sup>，证载用途为住宅用地。估价房地产已办理房屋所有权证，证书编号为保定市房权证字第 U201200111 号、保定市房权证字第 U201200110 号、保定市房权证字第 U201200109 号、保定市房权证字第 U201200105 号、保定市房权证字第 U201200108 号、保定市房权证字第 U201200670 号、保定市房权证字第 U201200669 号、保定市房权证字第 U201200665 号，委估房地产不涉及担保抵押等特殊情况。

至评估基准日，委估房地产的证载权利人均均为保定天威保变电气股份有限公司，主要结构为砖混、混合结构，除一套跃层房地产为未装修的毛坯房外，其余房地产室内均在厨房配以整体灶具，拥有简易家私如床、沙发等，且灯具齐全。2 套委估房地产目前有人居住，为内部员工无偿使用，其余处于闲置状态。

## 四、 价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日委托人确定为 2019 年 5 月 31 日。

评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

## 六、评估依据

本评估业务对应的评估依据为经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

### (一) 经济行为依据

本次评估涉及的经济行为文件为：保定天威保变电气股份有限公司 2019 年 8 月 6 日进行的保定天威保变电气股份有限公司《第七届董事会第十七次会议决议》。

### (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 日主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号 2018 修正）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 18 号，2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
6. 《中华人民共和国合同法》（1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议，主席令第十五号）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部 国资委 32 号令，2016 年）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号，2005 年）；
12. 《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）；
13. 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）；
14. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (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——资产评估报告》(中评协[2018]35 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——资产评估档案》(中评协[2018]37 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. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 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)。

#### (四) 权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 其他资产权属证明文件。

#### (五) 取价依据

1. 产权持有单位提供的资产清单及其他资料;
2. 产权持有单位提供的财务会计资料;
3. 评估专业人员收集的市场资料;
4. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料。

#### (六) 其他参考资料

1. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
2. 《企业会计准则——应用指南》(财政部财会 [2006]18 号)。

## 七、评估方法

评估专业人员执行不动产评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析成本法、收益法和市场法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

本次评估根据评估方法的适用性分析,采用了市场法,并以市场法评估值作为评估结论。

成本法是以待估房地产为基础重新构建所需要的房地产成本而评估房地产价值的一种方法，即以重置一项与待估房地产可以产生同等效用的房地产，所需投入的各项费用之和为依据，再加上一定的利润和应缴纳税金来确定待估房地产价值。

成本法通过估算评估对象在评估基准日的重置价格，以确定评估值。由于此次评估成本法取费参数不易确定，且成本法不能体现其价值，故未采用成本法评估。

收益法是指通过估算评估资产未来预期收益，采用适当的折现率，将预期未来各期的客观纯收益折算成现值，得到房地产的评估价值。

本报告估价对象证载用途为住宅用地，同一小区出租房地产案例不多，所在周边没有活跃的租赁市场，且委估房地产目前状态为自用和闲置。故本次不采用收益法进行评估。

市场比较法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的同一供需圈内类似房地产加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，通过多项因素的修正而得出待估房地产价格的一种估价方法。

待估房地产周边有大量同类型的房地产市场交易案例，市场价格容易取得，可以采用市场法进行评估。

市场比较法估算房地产价值的计算公式为：

待估房地产的评估价格=交易案例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京国友大正资产评估有限公司接受保定天威保变电气股份有限公司的委托，对保定天威保变电气股份有限公司所拥有的 8 套房地产进行评估，评估基准日经协商委托人定于 2019 年 5 月 31 日。

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

### （一） 评估前期准备工作阶段

1. 了解拟承接业务涉及的产权持有单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；
2. 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同；
3. 收集产权持有单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；
4. 根据了解的情况拟定评估工作方案和基本评估思路，确定评估工作重点；
5. 确定项目评估小组，并进行业务培训；
6. 指导产权持有单位搜集、准备有关评估资料；
7. 配合产权持有单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

### （二） 现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况，确定进场工作时间；
2. 现场听取委托人及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产的配置和使用状况等；
3. 根据产权持有单位提供的《资产评估明细表》，委估对象账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对，使其账账、账表相符，对发现的问题协同被产权持有单位做出调整，使其保持一致；

(1) 根据产权持有单位评估范围所属的资产，按资产评估准则的要求，结合资产特点进行了核实调查资产和验证资料等工作，使其账实相符。如采取核对、勘查、检查、询问等核实工作；

4. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让产权持有单位确认，包括：

- (1) 产权持有单位的经济行为文件；
- (2) 产权持有单位提供的资产评估明细表；
- (3) 委估资产的产权证明文件，主要为资产的房屋所有权证、购房协议等；
- (4) 收集评估技术资料，主要为房屋的状况勘查表、盘点表等。

5. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；

6. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实

际状况和特点，依据资产评估准则，确定委估房地产的评估方法；

7. 根据选用的资产评估方法，利用评估模型选择相应的公式和参数进行分析、计算和判断，对评估范围内的委估房地产进行评估测算，形成测算结果。

### （三） 编制初步资产评估报告阶段

对委估房地产的测算结果进行汇总，形成测算结果，并确认有没有发生重评和漏评的情况，关注资产结果的合理性等进行全面综合分析后，完成必要的调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告，并按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

### （四） 提交资产评估报告阶段

根据内部审核意见调整形成的资产评估报告书初稿，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，达成一致意见后，出具资产评估报告书。

### （五） 资产评估档案归档

出具的资产评估报告在获得主管部门核准或备案文件后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

## 九、 评估假设

- （一） 交易假设；
- （二） 公开市场假设；
- （三） 产权主体变动假设；
- （四） 企业持续经营；
- （五） 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；
- （六） 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；
- （七） 企业所遵循的现行法律、行政法规、政策和社会经济环境无重大变化；
- （八） 委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；
- （九） 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时



成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

评估师履行了必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场等为前提，对评估范围内资产采用市场法进行了评定估算。通过对估价对象周边类似房地产的已知价格作适当的修正得出评估价值。具体结论如下：

至评估基准日 2019 年 5 月 31 日，保定天威保变电气股份有限公司拟处置的位于保定市阳光北大街 2188 号格林漫都小区的 8 套房地产的账面值为 859.59 万元，评估值为 4,021.42 万元，评估增值 3,161.83 万元，增值率为 367.83 %。详细情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
格林漫都小区的 8 套房地产	859.59	4,021.42	3,161.83	367.83

评估增值的原因：近年来保定市房地产市场十分活跃，房地产价格上涨，故委托房地产评估增值。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

### （一）评估程序受到限制的情形

评估师未对委估资产的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

### （二）评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可

能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当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，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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

（四）本次评估结果包含增值税。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本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评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告如果根据国家法律、行政法规规定，需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门核准或备案的，未取得核准或备案文件的，

评估结论不得被使用。

(六) 未征得出具资产评估报告的评估机构同意, 资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(七) 自评估基准日起, 市场条件或资产状况未发生重大变化时, 本资产评估报告的评估结论使用有效期自取得核准或备案文件时, 从评估基准日起 1 年, 即从资产评估基准日 2019 年 5 月 31 日起至 2020 年 5 月 30 日止; 超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时, 需重新委托评估机构进行评估。

(八) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期, 本资产评估报告日为 2019 年 8 月 9 日。

### 十四、 签名盖章

北京国友大正资产评估有限公司

资产评估师:



资产评估师:



二〇一九年八月九日