

上海泰胜风能装备股份有限公司下属的 TSP Canada Towers Inc.
拟转让资产涉及的 TSP Canada Towers Inc. 相关资产市场价值

资产评估报告

银信评报字(2022)沪第 1531 号

银信资产评估有限公司

2022 年 7 月 28 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:	3131020026202201440
合同编号:	HT2022-1706
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2022)沪第1531号
报告名称:	上海泰胜风能装备股份有限公司下属的TSP Canada Towers Inc. 拟转让资产涉及的TSP Canada Towers Inc. 相关资产市场价值资产评估报告
评估结论:	14,546,670.00元
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	崔松 (资产评估师) 会员编号: 31100018 虞宏斌 (资产评估师) 会员编号: 31200041
 (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。

生成日期: 2022年08月10日

目录

声 明	1
摘 要	2
正文	4
一、委托人、产权持有单位和资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	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 and 情况	11
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制条件	17
十三、评估报告日	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	17
附件	19



声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号4楼

电话：021-63293886 63293887（总机）

传真：021-63293566 邮编：200002

上海泰胜风能装备股份有限公司下属的 TSP Canada Towers Inc. 拟转让资产
涉及的 TSP Canada Towers Inc. 相关资产市场价值

资产评估报告

银信评报字(2022)沪第 1531 号

摘 要

一、项目名称：上海泰胜风能装备股份有限公司下属的 TSP Canada Towers Inc. 拟转让资产所涉及的 TSP CANADA TOWERS INC.（以下简称：TSP CT）相关资产市场价值资产评估报告

二、委托人：上海泰胜风能装备股份有限公司

三、产权持有单位：TSP CANADA TOWERS INC.

四、其他评估报告使用者：委托方股东及其上级单位、产权持有单位及其上级单位

五、评估目的：为委托人下属的 TSP Canada Towers Inc. 拟转让资产事宜，提供 TSP CT 的相关资产市场价值参考。

六、经济行为：为委托人下属的 TSP Canada Towers Inc. 拟转让资产提供价值参考

七、评估对象：截至评估基准日 TSP CT 的存货、设备类固定资产、工业厂房和土地的市场价值

八、评估范围：截至评估基准日 TSP CT 的存货、设备类固定资产、工业厂房和土地

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2022 年 6 月 30 日

十一、评估方法：市场法、成本法

十二、评估结论：于评估基准日，TSP CT 委估资产的市场价值评估值为 14,546,670.00 加元。按评估基准日汇率 1 加元=5.2058 人民币，折合人民币 75,727,054.69 元。

十三、评估结论使用有效期：本评估结论仅对上海泰胜风能装备股份有限公司下属的 TSP Canada Towers Inc. 拟转让资产之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

十四、特别事项说明：



（一）本评估报告须经国有资产管理部门核准或备案后方可正式使用。

（二）委托人提供的买卖协议上只记载了现有房地产的区位、四至和地号，未记载面积。委托方提供的《加拿大泰胜风能塔架生产厂投资建设项目项目申请报告&可行性研究报告》，对本次委估对象的土地面积记录约为905亩，建筑物总面积约为42,000平方米，包括车间、五金库、办公室等，地面另有堆场、道路等构筑物。委托人和产权持有单位未提供委估对象经当地相关不动产登记部门或第三方机构测绘面积的相关文件。本次评估以委托方提供的前述可研上所记载面积进行评估。如实际交易时面积与评估面积存在差异，报告使用者应结合实测面积考虑相应调整最终的交易价格。

（三）受新冠病毒疫情影响，评估人员本次无法对委估对象进行现场勘察，鉴于经办评估师以前年度因委托人其他目的对本次评估对象评估时，曾赴现场实地勘察过房地产和主要的设备情况。经风险分析和与委托方及产权持有单位协商，本次对委估对象采用必要的替代方式进行了勘查和核实，评估机构和评估师认为上述替代措施不会影响对评估对象的权属和现状进行判断，也不影响对其市场价值进行合理分析和估算。



上海泰胜风能装备股份有限公司下属的 TSP Canada Towers Inc. 拟转让资产

涉及的 TSP Canada Towers Inc. 相关资产市场价值

资产评估报告

银信评报字(2022)沪第 1531 号

正文

上海泰胜风能装备股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，以 2022 年 6 月 30 日为评估基准日，对上海泰胜风能装备股份有限公司下属的 TSP CANADA TOWERS INC. 拟转让资产所涉及的 TSP CANADA TOWERS INC. 拥有的位于加拿大安大略省托罗尔德市 Hayes 路 100 号的存货、设备类固定资产、工业厂房和土地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

（一）、委托人

委托人概况

企业名称：上海泰胜风能装备股份有限公司

营业执照注册号：9131000070327821X9

注册住所：上海市金山区卫清东路 1988 号

法定代表人：郭川舟

注册资本：93489.9232 万人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：风力发电设备，钢结构，化工设备制造安装，各类海洋工程设备、设施、平台的设计、建造、组装、销售，从事货物和技术的进出口业务，风力发电设备、辅件、零件销售。【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】

成立时间：2001 年 04 月 13 日

（二）、产权持有单位

企业名称：TSP CANADA TOWERS INC.

联邦公司注册号：800973-2



注册住所：c/o Richard H. Ling, BLG LLP, 40 King Street West, Suite 4400,
Toronto ON M5H 3Y4

成立时间：2011 年 11 月 28 日

TSP Canada Towers Inc.（以下简称：TSP CT）系由 TSP RENEWABLE ENERGY (CANADA) CORPORATION（以下简称：TSP REC）全资控制。委托人上海泰胜风能装备股份有限公司是 TSP REC 的唯一股东，间接持有 TSP CT 100%股权。

（三）、其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人除委托人外，还包括委托人控股股东、实际控制人。

二、评估目的

根据委托方总经理办公会议纪要，拟出售委估资产。上述议案尚待委托方董事会决议及上级股东决议批准。

根据本次评估目的，为委托人下属的 TSP Canada Towers Inc. 拟转让资产，提供加拿大 TSP CT 拥有的位于加拿大安大略省托罗尔德市 Hayes 路 100 号的存货、设备类固定资产、工业厂房和土地的市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象是截至评估基准日 TSP CT 的存货、设备类固定资产、工业厂房和土地的市场价值。

本次评估的评估范围是截至评估基准日 TSP CT 的存货、设备类固定资产、工业厂房和土地。

于评估基准日，TSP CT 存货的账面价值为 320,024.48 加元，已全额计提存货跌价准备，账面净额为 0.00 加元；设备类固定资产的账面原值 7,581,591.27 加元，账面净值 334,792.78 加元，计提固定资产减值准备 20,084.03 加元，账面净额 314,708.75 加元；工业厂房账面原值为 9,128,562.21 加元，账面净值为 5,937,462.80 加元，计提固定资产减值准备 1,614,455.55 加元，账面净额 4,323,007.25 加元；无形资产土地的账面价值为 652,082.79 加元。

1. TSP CT 概况

TSP CT 位于加拿大安大略省南端，加拿大与美国边境城市托罗尔德市 Hayes 路 100 号。厂区西侧紧邻韦兰运河，东侧为 58 号高速公路，厂区地块延南北向被加拿大国家铁



路公司的铁轨及路基纵贯分割为东西两部分。公司离尼亚加拉大瀑布市约 15 公里，离加拿大钢城汉密尔顿市 66 公里，多伦多市 120 公里，离美国边界约 20 公里。

TSP CT 系委托方为开拓加拿大风塔市场，在加拿大购买当地企业 Dana 公司的土地和房屋后投建的一个风塔塔架加工基地。自 2012 年投资设立以来，公司在试生产期间已为客户生产了多套塔架产品，但后续由于未能达到市场和经营预期。自 2015 年起，委托方对 TSP CT 公司做停产处理。相关资产闲置至今。

2. TSP CT 本次的委估资产

TSP Canada Towers Inc 本次委估资产情况详见下表：

（金额单位：加元）

项 目	账面净额	数量	现状	分布地点
存货	0.00	72,425 件	已无实物	公司内
生产设备	314,235.59	88 台(套)	大部分已无实物	公司内
车辆	0.00	2 辆	已无实物	公司内
办公设备和工具	473.16	343 件(套)	已无实物	公司内
工业厂房	4,323,007.25	1 栋	破损较为严重	公司内
土地	652,082.79	905 亩	闲置	公司内

其中，存货为各类五金加工工具、配件，已全额计提存货跌价准备，固定资产已合计计提减值准备 1,634,539.58 加元。

1) 存货和设备的现状

因长年停产，资产闲置，厂区内大量物资已失窃。截止本次评估盘点时存货已全部没有实物，可移动的固定资产中，大部分也已无实物，参见下表：

（金额单位：加元）

项 目	账面原值	账面净额	数量	现状
存货	320,024.48	0.00	72,425 件	已无实物
生产设备	2,209,651.60	88,714.73	59 台(套)	已无实物
车辆	14,919.69	0	2 辆	已无实物
办公设备和工具	288,713.95	473.16	343 件(套)	已无实物

因 TSP CT 已停工 7 年左右，尚存的固定资产中，除部分大型设备尚可使用外，大部分均已无法继续使用。

2) 房地产现状

根据产权持有单位提供的房地产转让协议等资料，2010 年 9 月，Dana Canada Corporation（以下简称：Dana 公司）与 Renewable Energy Business Limited（以下简称：REB 公司）签署买卖协议，Dana 公司将加拿大安大略省托罗尔德市 Hayes 路 100



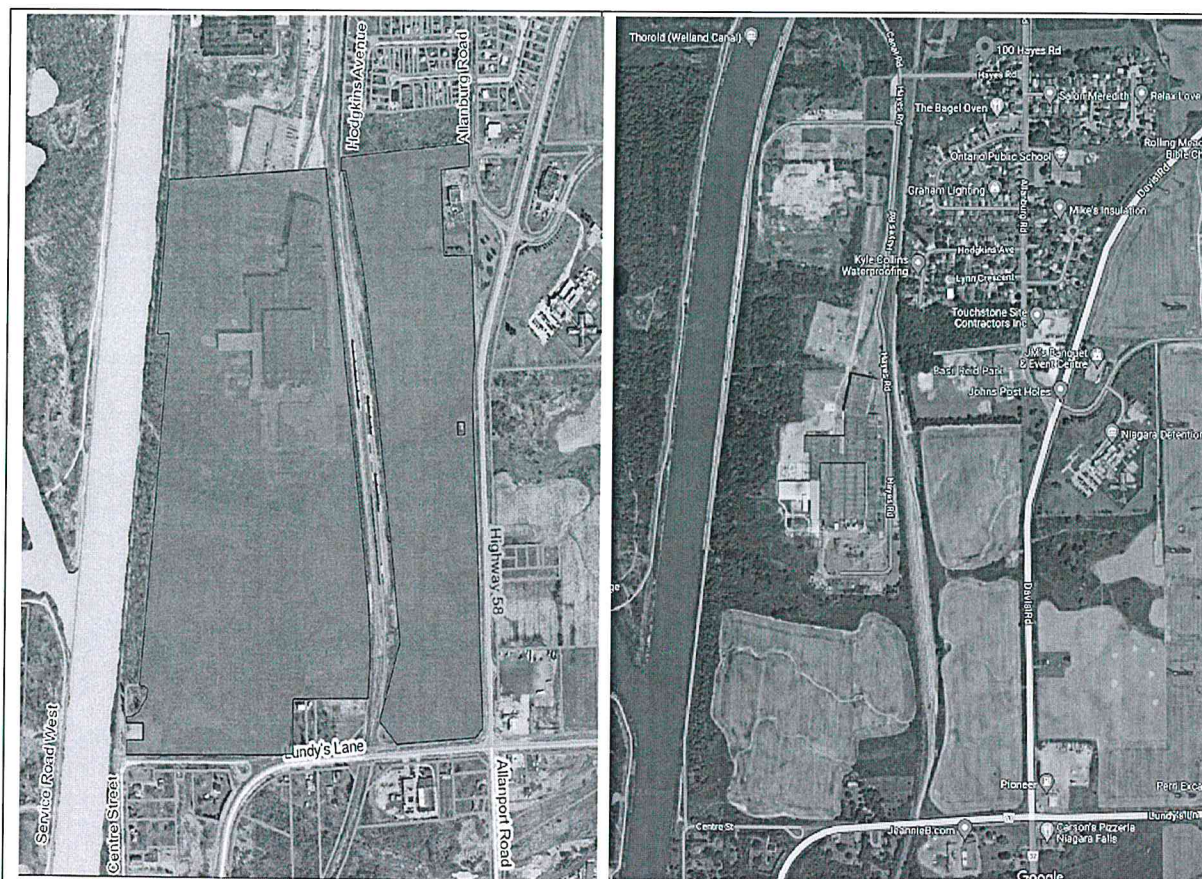
号（地号为 PIN:64055-0394 和 PIN: 64055-0560）的现状工业房地产转让给 REB 公司。

2012 年 2 月 13 日，REB 公司与 8009732 Canada Inc.（TSP Canada Towers Inc. 的曾用名，2012 年 5 月 18 日，公司更名为现在名称，即 TSP CT）签订协议，TSP CT 获得上述 Hayes 路 100 号房地产及附属的不可移动设备。

根据产权持有人 TSP CT 提供的加拿大房地产转让证书，地号为 PIN:64055-0394 和 PIN: 64055-0560 的物业，受让人为 8009732 Canada Inc.（TSP CT 成立时的曾用名）。

本次委估房地产为产权持有人所拥有的位于加拿大安大略省托罗尔德市 Hayes 路 100 号的现状房地产。

本次委估对象涉及的房地产为 TSP CT 于 2012 年购买取得的加拿大安大略省托罗尔德市 Hayes 路 100 号地址上的现状房地产，包含了被加拿大国家铁路公司的铁轨及路基沿南北向分隔为两部分的土地，（根据委托人提供的当年投建 TSP CT 的《投资建设项目项目申请报告&可行性报告》以及产权持有人提供的相关示意图）面积合计约为 149 英亩（905 亩，折合 60,336.35 平方米），以及位于西侧地块上总建筑面积约为 42,000 平方米的建筑物，包括车间、五金库、办公室等。上述地块上另有堆场、道路等构筑物。同时根据当时的购买协议，西侧土地拥有在其地块东北角向北通过 Hayes 路 90 号土地（现仍由 Dana 公司持有）永久进出的通行地役权。





上图中 Hayes 路 100 号的房地产，在 TSP CT 账面记录为固定资产-房屋建筑物和无形资产。西侧地块及上面的房屋建筑物 TSP CT 购入时处于闲置状态，后短暂试生产后即停产闲置至今；东侧地块购入时为空置，后为降低公司持有期间维护成本（主要为土地使用税），东侧地块的北侧部分出租给一家当地的园艺公司作为堆场，剩余部分出租给当地农户种植。出租收入扣除对应的土地使用税后基本所剩无几。

3) 委估资产均处于受控状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致，与本次经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。结合评估师了解，暂无资产抵质押以及因诉讼被冻结的情况。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

本次评估目的为资产转让，交易双方均是自愿进行正常公平的交易，因此本次评估价值类型选择市场价值。

五、评估基准日

本报告评估基准日为 2022 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为文件

1、委托人关于本次资产出售的总经理办公会会议纪要。

（二）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务



委员会第六次会议修正)；

3、《中华人民共和国担保法》(1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过；2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行。《中华人民共和国担保法》同时废止。);

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、《国有资产评估管理办法》(国务院 91 号令)；

6、《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)；

7、《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(2005 年 8 月 25 日)；

8、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 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、《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)；

12、《广州市国资委监管企业资产评估管理办法》(穗国资产权〔2021〕15 号)；

13、《广州开发区国资局监管企业资产评估管理办法》(穗开国资〔2022〕15 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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；

6、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号)

8、《资产评估执业准则——不动产》((2017) 38 号)；

9、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号)

10、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号)；

11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)；

12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)；



- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
- 15、中国资产评估协会《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6 号）。

（四）产权依据

1. 被评估单位 TSP CT 企业注册登记证；
2. 委估房地产的转让登记证书。

（五）取价依据

1. 同花顺资讯公布的相关信息；
2. 评估基准日市场有关价格信息资料以及加元对人民币的汇率；
3. 产权持有单位提供的资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
4. 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
5. 委托人及产权持有单位提供的其他与评估有关的资料；
6. 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
7. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

资产评估方法一般有成本法、收益法和市场法。本次评估根据评估目的，结合委估对象的实际情况，选择合适的评估方法。

（一）评估方法的选择

1、存货的评估

委估存货因本次评估盘点时已无实物，公司已全额计提存货跌价准备，评估值为零。

2、固定资产-设备类的评估

对于本次评估盘点时已无实物的设备，评估值为零。

对于已经无法继续使用的设备，因已不适合采用收益法或重置成本法从收益或重置成本的途径评估，本次按市场法，以预计出售价值确定的可回收净值作为评估值；

对于尚可使用的设备，如可以通过询价方式获得当地二手设备市场价的，采用市场法评估；无法询价或难以询价的，采用重置成本法，按市场上相同或同类的全新设备的价格重置购买价，结合设备现状判断的成新率，两者相乘，确定委估设备的评估值。

3、房地产的评估



委估房地产为位于加拿大安大略省托罗尔德市的工业用途房地产，由于系通过购买方式取得，地上建筑不是产权持有单位自建，没有厂房原始造价信息，且中国评估师难以收集获得当地的建筑工程造价案例和工程定额资料，因此不适合采用重置成本法的重编预算途径进行评估。

同时由于加拿大为土地所有权制，委估房地产所在的安大略省托罗尔德市人口稀少，土地广阔。托罗尔德市所在尼亚加拉地区靠近五大湖，属于加拿大的汉密尔顿以及美国的底特律、克利夫兰和布法罗等组成的钢铁和汽车产业城市带。在上世纪中后期，该地带一度成为北美主要的重工业生产制造区域，有过一段时间的辉煌，但随着第三产业的兴起，这片原有的老工业基地在经历了重工业化时期的繁荣后走向衰落，大量工厂倒闭，到处是闲置的厂房和被遗弃的锈迹斑斑的设备，因此该地区也被称为“铁锈地带”。2007年美国金融危机，加剧了该地区的第二产业的衰退，大量厂房和土地闲置。同时受2020年以来全球新冠肺炎疫情的影响，当地的产业也不景气，委估房地产所在地区和城市工业厂房和土地的出租情况较少，因此也不适合采用收益法进行评估。

评估师通过在线查询方式，收集到了几个当地工业用途房地产的交易案例，并认为可以通过合理的参数修正其与标的资产的各方面差异，故本次房地产可采用市场法进行评估。

（二）评估方法介绍

市场法又称市场比较法，是根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类或相近物业作为比较案例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素等诸项修正，得出评估对象的评估价格作为评估对象的市场价值

评估价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。



（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）资产核查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的核查。受新冠肺炎疫情影响，评估人员本次无法对委估对象进行现场勘察，鉴于经办评估师曾在以前年度因委托方其他目的对本次评估对象评估时，赴现场实地勘察过房地产和主要的设备情况。经风险分析和与委托方及产权持有单位协商，本次对委估对象采用必要的替代方式于 2022 年 7 月 19 日进行了勘查和核实，包括并不限于在线查询卫星地图，以视频远程盘点方式对实物状态进行核对，与被评估单位相关人员以电话会议或语音联系等非接触式的核查方式，以了解资产的权属、使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托人、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算形成结论

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方



法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制出具评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

九、评估假设

（一）、基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，其市场价值是评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此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在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、资产继续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用至其合理的经济受益年限终结。

（二）、宏观经济环境假设

1、产权持有单位所在国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、产权持有单位在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；

3、产权持有单位所在地区的社会经济环境无重大变化；

4、产权持有单位所属行业的发展态势稳定，与产权持有单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）、评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。



3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）、限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设核实后的评估范围内有形资产的调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）、评估结论

于评估基准日，委托方所属的 TSP CT 委估资产的账面价值为 5,289,798.79 加元。委估资产的评估值 14,546,670.00 加元，评估增值 9,256,871.21 加元，评估增值率 174.99%。按评估基准日 1 加元=5.2058 元人民币的汇率，评估值折合人民币 75,727,054.69 元。

TSP CT 委估资产评估汇总表（加元）

金额单位：万加元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
存货	0.00	0.00	0.00	-
固定资产-设备类	31.47	26.67	-4.80	-15.25
固定资产-建筑物	432.30	1,428.00	995.70	230.33
无形资产	65.21	-	-65.21	-100.00
委估资产合计	528.98	1,454.67	925.69	175.00

注：上表中建筑物的评估值已包含土地的评估值，故从房地合一角度，房地产账面净值合计为 497.51 万加元，评估值为 1,428.00 万加元，增值额 930.49 万加元，增值率为 187.03%。

TSP CT 委估资产评估汇总表（人民币）

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
存货	0.00	0.00	0.00	-
固定资产-设备类	163.83	138.84	-24.99	-15.25
固定资产-建筑物	2,250.47	7,433.88	5,183.41	230.33
无形资产	339.47	-	-339.47	-100.00
委估资产合计	2,753.77	7,572.72	4,818.95	175.00



注：上表中建筑物的评估值已包含土地的评估值，故从房地合一角度，房地产账面净值合计为 2,589.94 万元，评估值 7,433.88 万元，增值额 4,843.94 万元，增值率为 187.03%。

根据中国外汇交易中心公布的 2022 年 6 月 30 日人民币汇率中间价，1 加拿大元兑人民币 5.2058 元。

（二）评估增减值原因分析

1、对委估设备类固定资产，考虑重置成本结合成新率判断资产价值，部分根据二手价格或可回收价值确定其评估值，评估减值 4.80 万元，评估减值率 15.25%；减值原因主要为大量设备已无法使用或已无实物。

2、对委估房地产按房地合一的市场比较法评估，房地产账面净值合计为 497.51 万加元，评估值为 1,428.00 万加元，增值额 930.49 万加元，增值率为 187.03%。增值原因主要为产权持有人在购入房地产后即开始折旧摊销，且以前年度因为停产原因，已经多次计提资产减值，账面净值已经较低，而参考目前的市场交易价格水平，土地和房屋都较取得时点有所上涨。

（三）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论为含增值税价，未考虑在资产转让过程中，应由出售方承担的除增值税以外的相关税费（包括佣金）；

3、本评估结论仅为本评估目的服务；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）本评估报告须经国有资产管理部门核准或备案后方可正式使用。

（二）委托人提供的买卖协议上只记载了现有房地产的区位、四至和地号，未记载面积。委托方提供的《加拿大泰胜风能塔架生产厂投资建设项目项目申请报告&可行性



报告》，对本次委估对象的土地面积记录约为 905 亩，建筑物总面积约为 42,000 平方米，包括车间、五金库、办公室等，地面另有堆场、道路等构筑物。委托人和产权持有单位未提供委估对象经当地相关不动产登记部门或第三方机构测绘面积的相关文件。本次评估以委托方提供的前述可研上所记载面积进行评估。如实际交易时面积与评估面积存在差异，报告使用者应结合实测面积考虑相应调整最终的交易价格。

（三）受新冠病毒疫情影响，评估人员本次无法对委估对象进行现场勘察，鉴于经办评估师在以前年度因委托人其他目的对本次评估对象评估时，曾赴现场实地勘察过房地产和主要的设备情况。经风险分析和与委托方及产权持有单位协商，本次对委估对象采用必要的替代方式进行了勘查和核实，评估机构和评估师认为上述替代措施不会影响对评估对象的权属和现状进行判断，也不影响对其市场价值进行合理分析和估算。

（四）本次评估结论是在独立、客观、科学的原则下作出的，本公司参加的评估人员与委托人之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估中遵循执业规范，进行了公正评估。

（五）对产权持有单位可能存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在评估人员履行了评估程序后仍不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（六）本公司未对委托人和产权持有单位提供的有关的营业执照、权证、会计凭证及账册等证据资料进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

（七）本报告对产权持有单位资产所进行的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求产权持有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由产权持有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

（八）除非特别说明，本报告中的评估值以产权持有单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于产权持有单位尚未支付某些费用所形成的相关债务。

（九）本次评估结论未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（十）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于本次评估假设委托方和产权持有单位将与潜在购买意向方充分讨论和磋商，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

上述事项，我们提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。



十二、评估报告使用限制条件

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托人所有。委托人或者经委托人同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告书中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和产权持有单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对产权持有单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系委托人提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事人另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

本次评估的评估报告日为 2022 年 7 月 28 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号4楼

电话：021-63293886 63293887（总机）

传真：021-63293566 邮编：200002

银信资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2022年7月28日