

本评估报告依据中国资产评估准则编制

常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购
事宜涉及的苏州市风范资产管理有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

京坤评报字[2024]0731号

共1册，第1册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二四年八月十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020011202400796
合同编号:	KY-PG-2024-595
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京坤评报字[2024]0731号
报告名称:	常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购事宜涉及的苏州市风范资产管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	48,381,034.44元
评估报告日:	2024年08月19日
评估机构名称:	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员:	王腾飞 (资产评估师) 会员编号: 11110060 侯青青 (资产评估师) 会员编号: 42180076



(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09月09日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告附件	25

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估专业人员不承担责任。

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国家法律、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评估对象可实现价格的保证。

五、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关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、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。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员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、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资

产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购
事宜涉及的苏州市风范资产管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

京坤评报字[2024]0731号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受常熟风范电力设备股份有限公司(简称“委托人”)的委托,按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定,坚持独立、客观、公正原则,按照必要的评估程序,对常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购事宜涉及的苏州市风范资产管理有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

一、评估目的

常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购事宜,需要对该经济行为所涉及的苏州市风范资产管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为苏州市风范资产管理有限公司在评估基准日2024年5月31日的股东全部权益价值。

评估范围为苏州市风范资产管理有限公司于评估基准日拥有的全部资产和承担的全部负债。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2024年5月31日。

五、评估方法

评估方法为资产基础法。

六、评估结论及其有效使用期

经采用资产基础法评估,截至评估基准日,苏州市风范资产管理有限公司资产总额评估值为4,847.68万元,评估增减变动额为309.17万元,增减变动幅度

为6.81%；负债总额评估值为9.57万元，评估增减变动额为0.00万元，增减变动幅度为0.00%；股东全部权益评估值为4,838.11万元（大写金额为肆仟捌佰叁拾捌万壹仟壹佰元人民币整），评估增减变动额为309.17万元，增减变动幅度为6.83%。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用人应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）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情况

无。

（八）抵押、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。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

无。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购
事宜涉及的苏州市风范资产管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

京坤评报字[2024]0731号

常熟风范电力设备股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购所涉及的苏州市风范资产管理有限公司股东全部权益价值在评估基准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、被评估单位和其他评估报告使用人

(一) 委托人及被评估单位概况概况

1、委托人概况

本次评估的委托人是常熟风范电力设备股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：9132050025142000XL

公司名称：常熟风范电力设备股份有限公司

类型：股份有限公司

法定代表人：王建祥

注册资本：114,224.67万(元)

成立日期：1993年07月15日

经营期限：1993年07月15日至无固定期限

住所：常熟市尚湖镇工业集中区西区人民南路8号

经营范围：输变电路电力塔、变电站钢结构、电力设备、输变电工程材料、风力发电设备、通讯设备、广播通信铁塔及桅杆、各类管道及钢结构件的研发、制造；上述产品配套的机电产品、电工器材的出口业务；本公司生产、科研所需原辅材料、相关设备和技术的进口；经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；承包各类境外及境内招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口，相关技术服务；经营能源投资管理、

对销贸易和转口贸易；经营石油化工设备、钢材、有色金属的销售；钢结构安装与施工。（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）

2、被评估单位概况

本次评估的被评估单位是苏州市风范资产管理有限公司，其基本信息如下：

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91320581MA1MQDT517

企业名称：苏州市风范资产管理有限公司

法定代表人：朱群芬

注册资本：2500万人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2016年7月26日

住所：常熟市尚湖镇工业集中区西区人民南路8号1幢

经营范围：企业资产的并购、重组，资产管理，投资管理，不良资产的收购；受金融机构委托对信用卡、贷款逾期账款催告通知服务，受银行等金融机构委托协助对不良资产进行处理；企业管理咨询，市场营销策划，市场信息咨询与策划；应收账款的管理咨询；合同事务咨询服务。（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）。

3、被评估单位近几年的财务和经营状况

被评估单位近年的资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年5月31日
总资产	7,314.55	4,623.56	4,538.50
总负债	338.73	16.53	9.57
所有者权益	6,975.83	4,607.03	4,528.93
项 目	2022年度	2023年度	2024年1-5月
营业收入	218.14	203.54	61.04
利润总额	831.22	183.68	-50.91
净利润	612.50	131.21	-78.10

上述2022年度、2023年度数据经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2024年1-5月财务数据为企业提供的申报数据，针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，被评估单位应对其提供基础财务数据等资料的真实性、合法性、完整性负责，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、被评估单位的重要资产状况

1、实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点

本次清查并申报评估的实物资产为投资性房地产及固定资产。

(1) 投资性房地产

被评估单位申报的投资性房地产共1项，证载建筑面积共4,153.77平方米。主体为太仓城厢镇人民南路148号-101室，房产主体建筑结构为混合。公司上述房地产处于出租状态，未来规划继续出租。

(2) 公司固定资产为房屋建筑物及设备类资产

被评估单位申报的房屋建筑物共4项，共235.16平米，主要包括企业外购的4套商铺。

申报的电子设备及器具共计22台/张/套，主要包括电脑、冰箱、家具等设备。

申报的车辆1辆，为梅赛德斯奔驰E260型轿车。各设备类资产运行维护保养基本正常，性能较好，目前无大修理及改造情况。电子设备大多分布于办公区域，车辆闲时存放于厂区停车位。

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况等

企业对其所属房屋管理较为规范，可正常使用和销售，房屋目前无改扩建情况。各设备类资产运行维护保养基本正常，性能一般，目前无大修理及改扩建情况。

5、历史沿革、股东及持股比例

(1) 公司股东及持股比例

被评估单位于评估基准日的股东名称、持股数量和持股比例等相关信息如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	常熟风范电力设备股份有限公司	1,750.00	70.00%
2	吴莉款	250.00	10.00%
3	李晔	250.00	10.00%
4	陆静	250.00	10.00%
合计		2,500.00	100.00%

(二) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估委托人为被评估单位的控股股东。

（三）资产评估委托合同约定的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、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购事宜，需要对该经济行为所涉及的苏州市风范资产管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为苏州市风范资产管理有限公司在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的股东全部权益价值。

评估范围为苏州市风范资产管理有限公司于评估基准日拥有的全部资产和承担的全部负债。

截至评估基准日，苏州市风范资产管理有限公司申报评估的资产总额账面值为 4,538.51 万元、负债总额账面值为 9.57 万元、所有者（股东）权益账面值为 4,528.94 万元。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价

价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2024年5月31日。该评估基准日与评估目的相匹配，有利于评估结论有效服务于评估目的，且与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

六、评估依据

（一）法律法规依据

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，自2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号第四次修正，自2018年10月26日起公布施行）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号第二次修正，2018年12月29日起施行）；
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32号第3次修正，2020年1月1日起施行）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号，自2008年1月1日起施行）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；
8. 《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

10. 《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，自2019年4月1日起施行）；

11. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，自2019年4月1日起施行）；

12. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年财政部令第86号公布 2019年1月2日财政部97号令修正）；

13. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
13. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）。

（三）资产权属依据

1. 被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位的房产及土地不动产权证书、机动车行驶证（复印件）及房产经营租赁合同（复印件）；
3. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
4. 其他相关权属依据。

（四）评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表；
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
3. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和

参数资料：

4. 被评估单位所在行业的相关资料；
5. 机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；

（五）其他参考依据

1. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
2. 被评估单位近年来年生产、经营情况统计、财务资料以及评估基准日至报告出具日委托人及相关当事人提供的有关资料、文件；
3. wind资讯金融终端的相关资料；
4. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1、收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

2、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

3、资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，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因素，审慎分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

(1) 收益法

1) 收益法应用的前提条件

- I.评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;
- II.预期收益所对应的风险能够度量;
- III.收益期限能够确定或者合理预期。

2) 收益法的适用性分析

收益法是委估资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是委估资产的预期盈利能力。从收益法适用条件来看,被评估单位于2016年7月成立,其成立目的多为协调母公司及其下属子公司的闲置资产及合同往来,自身实际业务收入主要为房产出租产生的租金,公司业务单一且产生收益较少,财务报表不能够合理预计未来的盈利水平,因此本次评估不适用收益法。

(2) 市场法

1) 市场法应用的前提条件:

- I.评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;
- II.有关交易的必要信息可以获得。

2) 市场法的适用性分析

I.从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市,在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多,能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知:在中国大陆资本市场上,存在一些与被评估单位处于同一行业的,但经营范围较广,业务类型存在多样性,不能满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

II.从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中,根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知:与被评估单位基本可比的上市公司较少,不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上不适宜采用市场法。

(3) 资产基础法

1) 资产基础法应用的前提条件：

- ①评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；
- ②评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；
- ③评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

2) 资产基础法的适用性分析

①从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从多渠道获取。

③从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

(三) 评估计算方法及计算公式

1、资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法：

(1) 流动资产

1) 货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

2) 预付账款

通过核实原始凭证，了解预付账款的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。根据调查了解的情况，结合公司历年应收款坏账政策，确定不同的损失率，以账面余额乘以损失率确定坏账损失，坏账准备评估为零值。

3) 其他应收款

通过核实原始凭证、发函询证，了解其他应收款的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

评估时，逐户分析其他应收款的业务内容，对关联往来款项全部按核实后的账面值确认评估值；对外部往来，按预计可收回金额估算评估值。坏账准备评估为零值。

4) 其他流动资产

公司其他流动资产主要为待抵扣增值税，评估人员对企业账面数值进行了核实，对会计资料及相关资料进行审核，了解形成的原因、发生的时间，合理确定其评估值。

(2) 投资性房地产及固定资产-房屋建筑物

1) 评估方法选取的依据（理由）

对房屋建（构）筑物类固定资产一般须按房地产的评估方法进行评估。委托评估的房屋建筑物为已建造完成并已投入使用的资产，周边有较多的可比案例，本次采用市场法评估。

在近期房产交易市场中，选择与评估对象相同或尽量接近、具有较强相关性、替代性的房产交易实例，根据委估房产和可比实例的状况，对房产交易状况、交易日期、区位状况、权益状况和实物状况等因素进行分析比较和修正，评估出委估房产的比准价格。公式作相应修改。计算公式如下：

比准价格的计算公式为： $V=V0 \times A/A0 \times B/B0 \times C/C0 \times D/D0$

其中：V = 待估房地产比准价格；

V0 = 比较实例房地产价格；

A = 待估房地产交易情况指数；

- A0 = 比较实例房地产交易情况指数；
B = 待估房地产评估期日房地产价格指数；
B0 = 比较实例房地产交易日期房地产价格指数；
C = 待估房地产区域因素条件指数；
C0 = 比较实例房地产区域因素条件指数；
D = 待估房地产个别因素条件指数；
D0 = 比较实例房地产个别因素条件指数。

(3) 设备类固定资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料等情况，主要采用成本法进行评估作价。设备类资产评估值基本计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

1) 重置全价的估算：

① 电子设备重置全价的估算：

重置全价 = 不含税设备购置价

其中设备购置价：

对于目前仍在生产和销售的设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，网络检索查询、参考评估基准日近期同类设备的合同价、查询最新《中国机电产品报价手册》等方法确定购置价。对于无法取得现行价格的被评估设备，如果能找到参照物，采用类比法以类似设备的价格加以修正后，按比准价确定其购置价。

2) 成新率的估算：

对于价值小的设备以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用寿命年限 × 100%

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率。

4) 对于部分年代久远，已停售的车辆采用市场法评估，车辆市场法介绍如下：

根据本次评估目的，结合委估车辆的实际情况，以二手车交易市场车辆交

易价格为基础经分析调整后确定车辆评估的比准价格，以比准价格的平均值确定评估值。

故：车辆评估值=比准价格的平均值

比准价格的确定

在近期二手车交易市场中，选择与评估对象相同或尽量接近、具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据委估车辆和可比实例的状况，对尚可使用年限、车辆状况、交易日期和车辆交易状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出委估车辆的比准价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×100/（车辆行驶里程修正指数）×100/（车辆经济使用年限修正系数）×100/（车辆状况修正系数）×100/（车辆交易日期修正系数）×100/（车辆交易情况修正系数）

（4）长期待摊费用

对于长期待摊费用，评估人员了解形成原因并查阅有关记账依据和付款记录的基础上，经核算摊销正确以核实无误的账面值确定评估值。

（5）递延所得税资产

因委托评估的递延所得税资产是计提应收款项的坏账准备所形成的应纳所得税时间性差异的借方金额，本次评估对往来款分项按预计可回收金额评估，以往来款评估后形成的预估损失重新测算的递延所得税资产与其账面值基本一致，故以递延所得税资产的账面值估算为评估值。

（6）其他非流动资产

因其他非流动资产全部为被评估单位计提的待处理财产损益，故评估人员查阅了相关会计政策及相关凭证后，以核实无误的账面值确定评估值，

（7）负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的

价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析被评估单位的经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国

性的或国际性的市场)之中,在该市场中,拟交易双方的市场地位彼此平等,彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间;交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的,以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下,交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而并非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位(评估对象所及其包含的资产)按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态,还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

(二) 一般条件假设

1.假设国家和地方(被评估单位经营业务所涉及地区)现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化;本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

(三) 特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式(模式)和管理水平的基础上,其业务范围(经营范围)、经营方式、产品结构、决策程序与目前基本保持一致,且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者是负责的,且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料(基础资料、财务资料、运营资料等)均真实、准确、完整,有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

(四) 上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等,对评估值有较大影响。根据资产评估的要求,资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理;当未来经济环境发生较大变化时,本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的

责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，苏州市风范资产管理有限公司资产总额评估值为4,847.68万元，评估增减变动额为309.17万元，增减变动幅度为6.81%；负债总额评估值为9.57万元，评估增减变动额为0.00万元，增减变动幅度为0.00%；股东全部权益评估值为4,838.11万元（大写金额为肆仟捌佰叁拾捌万壹仟壹佰元人民币整），评估增减变动额为309.17万元，增减变动幅度为6.83%。详见评估明细表：

评估结果汇总表

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%
一、流动资产合计	1	1,946.40	1,946.40	-	-
二、非流动资产合计	2	2,592.11	2,901.28	309.17	11.93
投资性房地产	3	1,693.65	2,035.35	341.70	20.18
固定资产	4	173.23	140.70	-32.53	-18.78
长期待摊费用	5	41.16	41.16	-	-
递延所得税资产	6	22.53	22.53	-	-
其他非流动资产	7	661.54	661.54	-	-
三、资产总计	8	4,538.51	4,847.68	309.17	6.81
流动负债	9	9.57	9.57	-	-
非流动负债	10	-	-	-	-
六、负债总计	11	9.57	9.57	-	-
七、净资产（所有者权益）	12	4,528.94	4,838.11	309.17	6.83

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

(四) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(五) 重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 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情况

无。

(八) 抵押、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。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

无。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下,为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见,该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式等情况的影响,也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的影响。当评估假设和限制条件发生变化时,评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(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,资产评估机构及其签名资产评

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其评估对象可实现价格的保证。

（五）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 8 月 19 日。

(本页为“常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购事宜涉及的苏州市风范资产管理有限公司股东全部权益价值评估报告”签字盖章页，无正文)



北京坤元至诚资产评估有限公司

资产评估专业人员:

侯青青



中国·北京

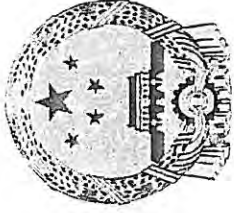
资产评估专业人员:

王腾飞



资产评估报告附件

1. 委托人和被评估单位的法人营业执照复印件
2. 委托人承诺函
3. 被评估单位承诺函
4. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
5. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
6. 签名资产评估专业人员的正式执业会员证书复印件
7. 资产评估汇总表或者明细表
8. 资产账面价值与评估结论差异较大的说明



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91320581MA1MQDT517 (1/1)

编号 320581666202312060166



目前，您的登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多信息，备案、许可、监管信息。

名称 苏州市风范资产管理有限公司

注册资本 2500万元整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2016年07月26日

法定代表人 朱群芬

住所 常熟市尚湖镇工业集中区西區人民南路8号1幢

经营范围

企业资产的并购、重组、资产管理、投资管理、不良资产收购；受托金融机构委托对信用卡、贷款逾期资产进行处置；受银行等金融机构委托对不良资产进行处置；不良资产的管理咨询、市场营销策划、市场信息咨询与服务；（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）



登记机关

2023年12月06日



中华人民共和国
不动产权证书



扫描全能王 创建



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 032024090301



扫描全能王 创建

苏(2023) 太仓市 不动产权第 1037530 号

权利人	苏州市凤范资产管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	城厢镇人民南路148号-101室
不动产单元号	320585 002101 GB00080 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/商业营业
面积	土地使用权面积1040.40m ² /房屋建筑面积4153.77m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2047年05月21日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:21层 分摊土地面积:1040.40m ² 独用土地面积:0.00m ²

登记日期: 2023年06月27日



附 记

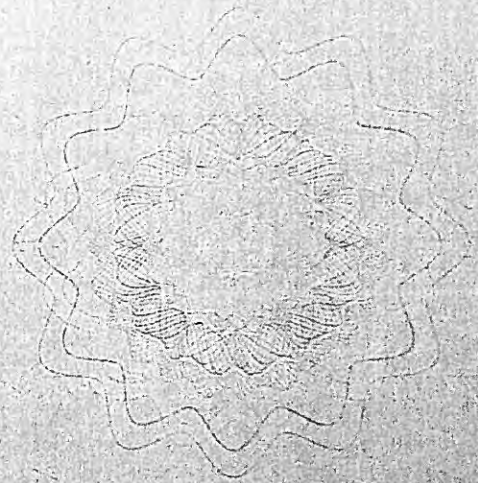
城厢镇人民南路148号-101室 建筑面积:4153.77m²
专有建筑面积:4065.93m² 分摊建筑面积:87.84m²
设计用途:商业营业



扫描全能王 创建

附图页

暂不附图



扫描全能王 创建

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32010840806



() 常熟市 不动产权第 8111313 号

权利人	苏州市凤凰资产经营有限公司
共有情况	单独所有
坐落	长江路777号佳和云筑19幢202
不动产单元号	320581 001045 6800118 F00010009
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	一 房屋建筑面积 96.74m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2047年03月03日止
权利其他状况	土地用途(共用)面积: 19.91m ² 房屋结构: 钢混 房屋层数: 3层



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



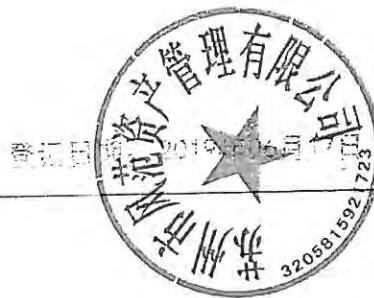
中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 320108



不动产权第 8171315 号

权利人	苏州市凤城资产管理服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	长江路777号佳和云筑19幢203
不动产单元号	320581 001045 3600118 F00010010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商业办公用房
用途	商服用地/商业服务
面积	房屋建筑面积58.79㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2047年06月03日止
权利其他状况	<p>房屋用途：(商用, 面积: 58.79㎡)</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土</p> <p>房屋总层数: 3层</p>



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

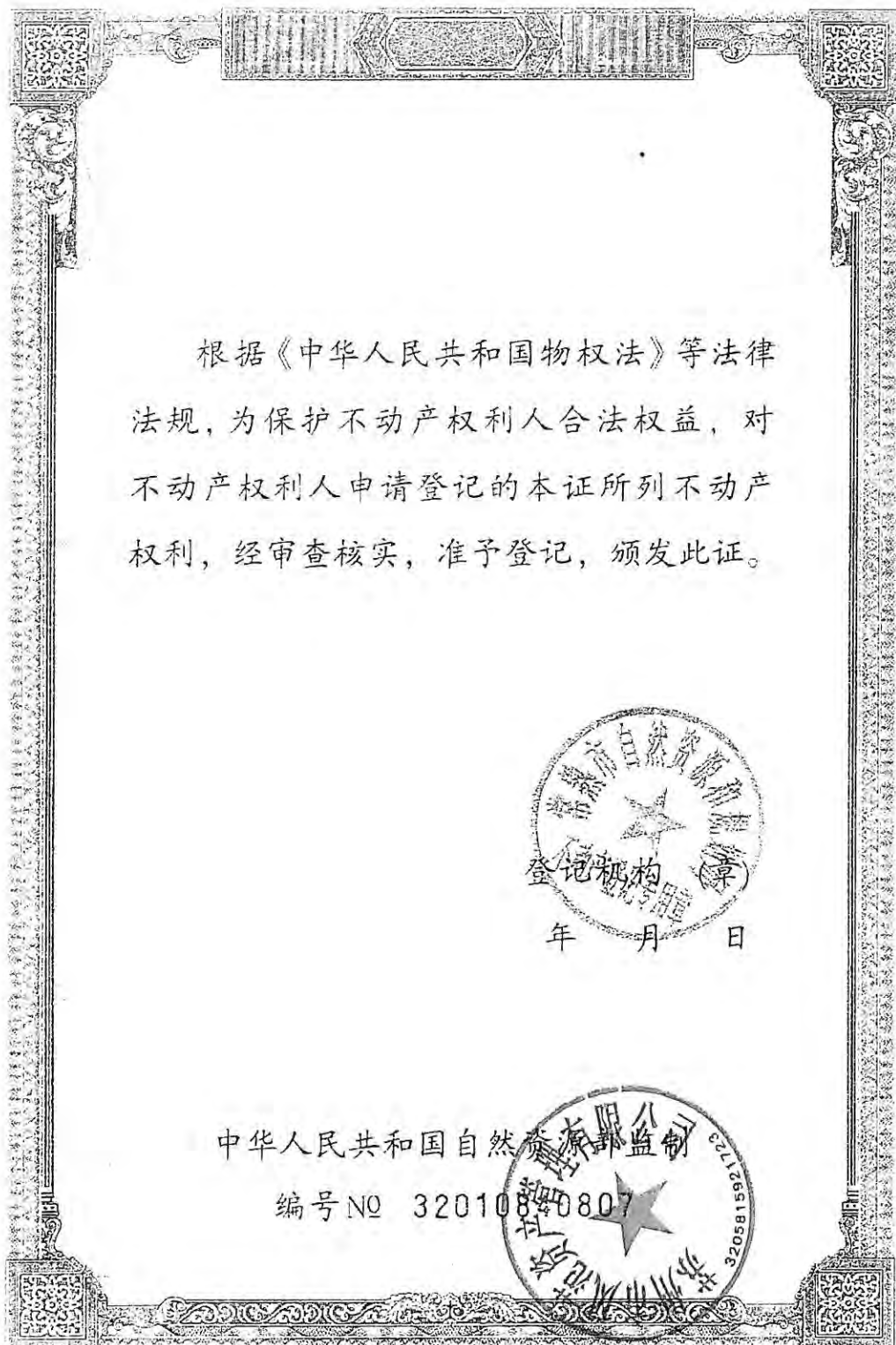
编号 NO 32010840810



苏 (2019) 苏 苏 不动产权第 S111314 号

权利人	苏州市凤冠资产管理公司
共有情况	单独所有
坐落	吴江盛泽镇77号佳和云筑19幢204
不动产单元号	320581 001045 GB00118 FC0010011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	房屋建筑面积58.79㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2047年06月03日止
权利其他状况	二地使用权(共用)面积: 19.91㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 3层





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 32010840807



第 () 号 不动产权第 3111919 号

权利人	苏州市风范置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	长江路777号佳和云筑19幢205
不动产单元号	320581 051045 050013 P00010012
权利类型	国有建设用地使用权 房屋所有权
权利性质	出让/市场商品房
用途	商服用地 商业服务
面积	房屋建筑面积58.79㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2047年06月03日止
权利其他状况	无抵押、查封、冻结、异议、预告、预告登记、其他权利限制。 房屋结构：钢筋混凝土 房屋层数：4层



登记机关

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 苏E09U0S 车辆类型 Vehicle Type 小型轿车
 所有人 Owner 苏州市风范资产管理有限公司
 住址 Address 江苏省苏州市常熟市尚湖镇工业集中区西区人民南路8号
 使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 梅赛德斯-奔驰WDD1J7JB
 车辆识别代号 VIN WDD1J7JB1LF129818 发动机号码 Engine No. 26491530222588
 注册日期 Register Date 2020-06-11 发证日期 Issue Date 2020-06-11
 江苏省苏州 市公安局交通警察支队 管理有限公司

号牌号码 苏E09U0S 档案编号 320581696914
 核定载人数 4人 总质量 2369kg
 整备质量 1845kg 核定载质量 --
 外廓尺寸 4853×1860×1432mm 准牵引总质量 --

备注
 检验记录 汽油
 * 3 2 2 0 0 3 5 4 0 5 2 4 4 *

苏州市风范资产管理有限公司

对于其他非流动资产的声明

我司申报的其他非流动资产其主体为我司持有的债权，我司承诺该科目所属金额 6,615,375.42 元均可全额收回，

(详情见明细表)

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	账面价值
1	待处理财产损益（债权）	2024 年 5 月	6,615,375.42	6,615,375.42
合计				6,615,375.42

苏州市风范资产管理有限公司



委托人承诺函

北京坤元至诚资产评估有限公司：

因常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的苏州市风范资产管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，本次评估基准日为2024年05月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，针对本次评估事项，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、除已提供的有关声明函中所述情况外，我公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项（包括但不限于或有资产及或有负债），评估基准日后不存在重大的期后事项；
- 4、本次委托评估对象和评估范围与经济行为一致，评估范围内的资产及负债均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，不重不漏；
- 5、我公司申报评估的资产权属均属我公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
- 6、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：常熟风范电力设备股份有限公司

法定代表人（或授权人）：



年 月 日

被评估单位承诺函

北京坤元至诚资产评估有限公司：

因常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的苏州市风范资产管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，本次评估基准日为 2024 年 05 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，针对本次评估事项，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；

2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

3、除已提供的有关声明函中所述情况外，我公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项（包括但不限于或有资产及或有负债），评估基准日后不存在重大的期后事项；

4、本次委托评估对象和评估范围与经济行为一致，评估范围内的资产及负债均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，不重不漏；

5、我公司申报评估的资产权属均属我公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；

6、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

8、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

被评估单位：苏州市风范资产管理有限公司



法定代表人（或授权人）：



年 月 日

北京市财政局

2017-0068 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
- 2、北京经纬东元资产评估有限公司
- 3、开元资产评估有限公司
- 4、北京新博智胜资产评估有限公司
- 5、中商资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。



北京市财政局

京财资评备〔2022〕0136号

变更备案公告

开元资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

- 一、开元资产评估有限公司名称变更为北京坤元至诚资产评估有限公司。
- 二、北京坤元至诚资产评估有限公司股东由胡劲为（资产评估师证书编号：43000071）、张佑民（资产评估师证书编号：43000084）、李厚东（资产评估师证书编号：43000354）、邓文（资产评估师证书编号：31060023）、吴新虎（资产评估师证书编号：11000945），变更为坤元资产评估有限公司、胡劲为（资产评估师证书编号：43000071）、张佑民（资产评估师证书编号：43000084）、李厚东（资产评估师证书编号：43000354）、邓文（资产评估师证书编号：31060023）、吴新虎（资产评估师证书编号：11000945）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

(副本)(4-1)

统一社会信用代码

91110108668556439X

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 北京坤元至诚资产评估有限公司
 类型 其他有限责任公司
 法定代表人 胡劲为
 经营范围 从事各类单项资产评估、其他资产评估或者经营项目，开展经营后，依据政策禁止和限制类项目的经营活动。



企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估、依法自主选择经营的项目，经相关部门批准，开展经营类项目的经营活动。不得从事国家和本企业整体资产评估、依法自主选择经营的项目，经相关部门批准，开展经营类项目的经营活动。

注册资本 1000万元

成立日期 2007年11月06日

住所 北京市海淀区西三环北路89号11层A-03室



登记机关

2022 年 12 月 02 日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：42180076

会员姓名：侯青青

证件号码：140723*****3

所在机构：北京坤元至诚资产评估有限公司

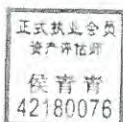


扫码查看详细信息

年检情况：通过（2024-04-29）

职业资格：资产评估师

本人印鉴：



签名：

侯青青



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11110060

会员姓名：王腾飞

证件号码：410901*****X

所在机构：北京坤元至诚资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-29）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

王腾飞



（有效期至 2025-04-30 日止）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年05月31日

表1

被评估单位（或者产权持有人）：苏州市风范资产管理股份有限公司		金额单位：人民币万元		
项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	1,946.40	1,946.40	-	-
2 非流动资产	2,592.11	2,901.28	309.17	11.93
3 其中：股权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	1,693.65	2,035.35	341.70	20.18
10 固定资产	173.23	140.70	-32.53	-18.78
11 在建工程	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	-	-	-	-
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	41.16	41.16	-	-
19 递延所得税资产	22.53	22.53	-	-
20 其他非流动资产	661.54	661.54	-	-
21 资产总计	4,538.51	4,847.68	309.17	6.81
22 流动负债	9.57	9.57	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	9.57	9.57	-	-
25 净资产（所有者权益）	4,528.94	4,838.11	309.17	6.83

评估人员：侯青青、王腾飞

评估机构：北京坤元至诚资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年05月31日

表2

被评估单位（或者产权持有人）：苏州市风范资产管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	19,464,044.23	19,464,044.23	-	-
2	货币资金	2,335,428.98	2,335,428.98	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	-	-	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	6,210.23	6,210.23	-	-
9	其他应收款	17,119,503.50	17,119,503.50	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	2,901.52	2,901.52	-	-
15	二、非流动资产合计	25,921,003.11	29,012,727.35	3,091,724.24	11.93
16	债权投资	-	-	-	-
17	其他债权投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	长期股权投资	-	-	-	-
20	其他权益工具投资	-	-	-	-
21	其他非流动金融资产	-	-	-	-
22	投资性房地产	16,936,496.00	20,353,500.00	3,417,004.00	20.18
23	固定资产	1,732,304.76	1,407,025.00	-325,279.76	-18.78
24	在建工程	-	-	-	-
25	生产性生物资产	-	-	-	-
26	油气资产	-	-	-	-
27	使用权资产	-	-	-	-
28	无形资产	-	-	-	-
29	开发支出	-	-	-	-
30	商誉	-	-	-	-
31	长期待摊费用	411,570.30	411,570.30	-	-

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年05月31日

表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	递延所得税资产	225,256.63	225,256.63	-	-
33	其他非流动资产	6,615,375.42	6,615,375.42	-	-
34	三、资产总计	45,385,047.34	48,476,771.58	3,091,724.24	6.81
35	四、流动负债合计	95,737.14	95,737.14	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	衍生金融负债	-	-	-	-
39	应付票据	-	-	-	-
40	应付账款	-	-	-	-
41	预收款项	-	-	-	-
42	合同负债	-	-	-	-
43	应付职工薪酬	4,100.00	4,100.00	-	-
44	应交税费	51,125.02	51,125.02	-	-
45	其他应付款	40,512.12	40,512.12	-	-
46	持有待售负债	-	-	-	-
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
48	其他流动负债	-	-	-	-
49	五、非流动负债合计	-	-	-	-
50	长期借款	-	-	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	租赁负债	-	-	-	-
53	长期应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延收益	-	-	-	-
56	递延所得税负债	-	-	-	-
57	其他非流动负债	-	-	-	-
58	六、负债总计	95,737.14	95,737.14	-	-
59	七、净资产（所有者权益）	45,289,310.20	48,381,034.44	3,091,724.24	6.83

评估人员：侯青青、王腾飞

评估机构：北京坤元至诚资产评估有限公司



其他应收款评估明细表

评估基准日：2024年05月31日

表3-8-3

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有人）：苏州市风范资产管理有限公

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值		评估价值	增减值	增值率%	备注
					合计				
1	养老保险	养老保险	2024年5月	530.00	530.00	503.50	-26.50	-5.26	
2	杨志军（佳和云筑房租押金）	押金	2019年3月	20,000.00	20,000.00	19,000.00	-1,000.00	-5.26	
3	常熟春晖护理院	货款	2023年10月	18,000,000.00	18,000,000.00	17,100,000.00	-900,000.00	-5.26	
				-	-		-		
				-	-		-		
				-	-		-		
				-	-		-		
				-	-		-		
				-	-		-		
				-	-		-		
	合计			18,020,530.00	18,020,530.00	17,119,503.50	-901,026.50	-5.26	
	减：其他应收款坏账准备			901,026.50	901,026.50		-901,026.50	#DIV/0!	
	减：预计评估风险损失						-		
	合计			17,119,503.50	17,119,503.50		-		

被评估单位（或者产权持有人）填表人：须效

填表日期：2024年06月28日

评估人员：侯青青、王腾飞

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2024年05月31日

被评估单位(或者产权持有人): 苏州市民范资产管理公司

表4-7-1
金额单位: 人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注	
									原值	净值	原值	成新率%				
1	苏(2023)苏州市不动产权第037540号	太仓城厢镇人民南路148号-101室	外购	混合	2011年6月	m ²	4153.77	4,265.04	17,716,000.00	16,936,496.00	20,353,500.00		4,900.00	市场法		
合 计																
减: 投资性房地产减值准备																
合 计									17,716,000.00	16,936,496.00	20,353,500.00		3,417,004.00	20.18		

评估人员: 侯君青、王腾飞

被评估单位(或者产权持有人) 填表人: 须欢

填表日期: 2024年06月28日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年05月31日

表4-8

被评估单位（或者产权持有人）：苏州市风范资产管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	2,047,531.89	1,568,340.82	1,034,800.00	1,034,800.00	-1,012,731.89	-533,540.82	-49.46	-34.02
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	2,047,531.89	1,568,340.82	1,034,800.00	1,034,800.00	-1,012,731.89	-533,540.82	-49.46	-34.02
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	849,234.32	163,963.94	505,400.00	372,225.00	-343,834.32	208,261.06	-40.49	127.02
4-8-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-5	固定资产-车辆	528,685.92	136,083.64	211,700.00	211,700.00	-316,985.92	75,616.36	-59.96	55.57
4-8-6	固定资产-电子设备	320,548.40	27,880.30	293,700.00	160,525.00	-26,848.40	132,644.70	-8.38	475.76
4-8-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-8	固定资产-资产清理	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	2,896,766.21	1,732,304.76	1,540,200.00	1,407,025.00	-1,356,566.21	-325,279.76	-46.83	-18.78
	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	2,896,766.21	1,732,304.76	1,540,200.00	1,407,025.00	-1,356,566.21	-325,279.76	-46.83	-18.78

评估人员：侯青青、王腾飞

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2024年05月31日

被评估单位（或者产权持有人）：苏州市凤范资产管理有限责任公司
 评估基准日：2024年05月31日
 金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	结构	建成年月	计量单位	使用状态	建筑面积 m ² 或m ³	用途	成本单价 (元/m ²)	账面价值		净价值	评估价值		增值率 %	评估单价 (元/m ²)	备注				
											原值	净值		原值	成新率%							
1	苏(2019)常州市不动产权第8111313号	佳和云筑19幢202室	长江路777号佳和云筑19幢	钢筋混凝土	2007年6月	m ²	在用	58.79	商服	8,602.00	505,711.54	387,370.04	258,700.00	258,700.00	-128,670.04	-33.22	4,400.00					
2	苏(2019)常州市不动产权第8111316号	佳和云筑19幢203室	长江路777号佳和云筑19幢	钢筋混凝土	2007年6月	m ²	在用	58.79	商服	8,322.07	489,254.40	374,796.87	258,700.00	258,700.00	-116,096.87	-30.98	4,400.00					
3	苏(2019)常州市不动产权第8111314号	佳和云筑19幢204室	长江路777号佳和云筑19幢	钢筋混凝土	2007年6月	m ²	在用	58.79	商服	8,951.91	526,282.97	403,086.95	258,700.00	258,700.00	-144,386.95	-35.82	4,400.00					
4	苏(2019)常州市不动产权第8111316号	佳和云筑19幢205室	长江路777号佳和云筑19幢	钢筋混凝土	2007年6月	m ²	在用	58.79	商服	8,951.91	526,282.98	403,086.96	258,700.00	258,700.00	-144,386.96	-35.82	4,400.00					
合 计															1,034,800.00		1,034,800.00					
减：房屋建筑物减值准备																						
合 计																		1,034,800.00				

评估人员：侯青青、王鹏飞

被评估单位（或者产权持有人）填表人：须欢
 填表日期：2024年06月28日

固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2024年05月31日

表4-B-5

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有人）：苏州市凤范资产管理咨询有限公司

序号	车辆牌照号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	使用状态	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)	账面价值		评估价值		减值准备	增值率%	备注
										原值	净值	原值	成新率%			
1	苏E080US	梅赛德斯-奔驰轿车E 260	梅赛德斯奔驰	辆	1	在用	2020年07月	2020年06月	75800	528,685.92	136,083.64	211,700.00	211,700.00	75,616.36	55.57	出汤法
合计										-	136,083.64	211,700.00	211,700.00	75,616.36	55.57	
减：车辆减值准备合计										-	136,083.64	211,700.00	211,700.00	75,616.36	55.57	

评估人员：侯青青、王鹏飞

被评估单位（或者产权持有人）填表人：须欣

填表日期：2024年06月28日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2024年05月31日

表4-8-6

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有人）：苏州市风范资产管理股份有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	使用状态	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			净值
1	金河田台式电脑	组装	自己定制	台	1	在用	2016年11月	2016年11月	2,564.10	128.21	2,000.00	15	300.00	171.79	133.99
2	金河田台式电脑	组装	自己定制	台	1	在用	2016年11月	2016年11月	2,564.10	128.21	2,000.00	15	300.00	171.79	133.99
3	金河田台式电脑	组装	自己定制	台	1	在用	2016年11月	2016年11月	2,564.11	128.21	2,000.00	15	300.00	171.79	133.99
4	税控电脑			台	1	在用	2017年7月	2017年7月	2,991.45	149.57	2,300.00	15	345.00	195.43	130.66
5	电子设备（电脑）	组装	自己定制	台	1	在用	2019年3月	2019年3月	2,413.79	120.69	2,000.00	15	300.00	179.31	148.57
6	电子设备（电脑）	组装	自己定制	台	1	在用	2020年2月	2020年2月	5,580.00	279.00	3,600.00	15	540.00	261.00	93.55
7	台式电脑	天逸510S	联想	台	1	在用	2020年10月	2020年10月	3,141.60	157.08	2,300.00	30	690.00	532.92	339.27
8	台式电脑	天逸510S	联想	台	1	在用	2020年10月	2020年10月	3,141.59	157.08	2,300.00	30	690.00	532.92	339.27
9	电脑	扬天M4000Q	联想	台	1	在用	2023年1月	2023年1月	3,097.35	1,789.03	2,500.00	75	1,875.00	85.97	4.81
10	电脑	扬天M4000Q	联想	台	1	在用	2023年4月	2023年4月	3,000.00	1,970.40	2,500.00	80	2,000.00	29.60	1.50
11	办公家具			套	1	在用	2016年11月	2016年11月	42,234.19	2,111.71	33,600.00	25	8,400.00	6,288.29	297.78
12	圆桌	2.2米		张	1	在用	2017年6月	2017年6月	4,300.00	215.00	3,400.00	30	1,020.00	805.00	374.42
13	茶桌			张	1	在用	2017年6月	2017年6月	4,700.00	235.00	3,700.00	30	1,110.00	875.00	372.34
14	美的冰箱	261WGM		台	1	在用	2017年9月	2017年9月	2,307.69	115.38	1,500.00	15	225.00	109.62	95.01
15	办公桌+办公椅+推柜			套	1	在用	2019年4月	2019年4月	3,724.14	186.21	3,400.00	50	1,700.00	1,513.79	812.95
16	吧台书柜桌椅			张	1	在用	2020年7月	2020年7月	8,970.00	448.50	8,000.00	60	4,800.00	4,351.50	970.23
17	麻将桌	实木7件套		张	1	在用	2020年7月	2020年7月	6,000.00	300.00	5,900.00	60	3,540.00	3,240.00	1,080.00
18	卡萨帝冰箱	151WDCHU1		台	1	在用	2020年7月	2020年7月	8,672.57	433.63	6,600.00	50	3,300.00	2,866.37	661.02
19	老板桌椅一套			套	1	在用	2020年8月	2020年8月	19,267.25	963.36	18,600.00	60	11,160.00	10,196.64	1,058.45
20	一套餐桌（圆桌+官帽椅+灯挂椅）			套	1	在用	2020年8月	2020年8月	132,000.00	6,600.00	130,100.00	60	78,060.00	71,460.00	1,082.73
21	圣奥办公家具一套			套	1	在用	2020年8月	2020年8月	11,769.92	588.50	11,200.00	60	6,720.00	6,131.50	1,041.89
22	七件套茶台	七件套茶台		套	1	在用	2021年12月	2021年12月	45,544.55	10,675.53	44,200.00	75	33,150.00	22,474.47	210.52
	合计								320,548.40	27,880.30	293,700.00		160,525.00	132,644.70	475.76
	减：电子设备减值准备								320,548.40	27,880.30	293,700.00		160,525.00	132,644.70	475.76
	合计														

被评估单位（或者产权持有人）填表人：须欢

填表日期：2024年06月28日

评估人员：侯青青、王腾飞

长期待摊费用评估明细表

评估基准日： 2024年05月31日

表4-16

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	尚存受益月数	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	办公室装修费用	2024年12月	1,371,900.75	60	411,570.30	18	411,570.30	-	-	
合 计					411,570.30		411,570.30	-	-	

评估人员：侯青青、王腾飞

被评估单位（或者产权持有人）填表人：须欢

填表日期： 2024年06月28日

其他非流动资产评估明细表

评估基准日：2024年05月31日

表4-18

序号	内容或名称	取得日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	待处理财产损益	2024年5月	6,615,375.42	6,615,375.42	-	-	
合计			6,615,375.42	6,615,375.42	-	-	

被评估单位（或者产权持有人）：苏州市风范资产管理技术有限公司

评估人员：侯青青、王腾飞

填表日期：2024年06月28日

须欢

其他应付款评估汇总表

评估基准日： 2024年05月31日

表5-10

被评估单位（或者产权持有人）： 苏州市风范资产管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5-10-1	应付利息	-	-	-	
5-10-2	应付股利	-	-	-	
5-10-3	其他应付款	40,512.12	40,512.12	-	
	合 计	40,512.12	40,512.12	-	-

评估人员：侯青青、王腾飞

**常熟风范电力设备股份有限公司拟进行股权收购
事宜涉及的苏州市风范资产管理有限公司
股东全部权益价值
资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明**

一、评估对象和评估范围

评估对象为苏州市风范资产管理有限公司在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的股东全部权益价值。

评估范围为苏州市风范资产管理有限公司于评估基准日拥有的全部资产和承担的全部负债。具体情况如下：

截至评估基准日，苏州市风范资产管理有限公司申报评估的资产总额账面值为 4,538.51 万元、负债总额账面值为 9.57 万元、所有者（股东）权益账面值为 4,528.94 万元。

二、评估结论

1、资产基础法的评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，苏州市风范资产管理有限公司资产总额评估值为 4,847.68 万元，评估增减变动额为 309.17 万元，增减变动幅度为 6.81%；负债总额评估值为 9.57 万元，评估增减变动额为 0.00 万元，增减变动幅度为 0.00%；股东全部权益评估值为 4,838.11 万元（大写金额为肆仟捌佰叁拾捌万壹仟壹佰元人民币整），评估增减变动额为 309.17 万元，增减变动幅度为 6.83%。

详细情况见评估结果汇总表：

评估结果与账面价值比较变动情况表

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%
一、流动资产合计	1	1,946.40	1,946.40	-	-
二、非流动资产合计	2	2,592.11	2,901.28	309.17	11.93
投资性房地产	3	1,693.65	2,035.35	341.70	20.18
固定资产	4	173.23	140.70	-32.53	-18.78
长期待摊费用	5	41.16	41.16	-	-
递延所得税资产	6	22.53	22.53	-	-

其他非流动资产	7	661.54	661.54	-	-
三、资产总计	8	4,538.51	4,847.68	309.17	6.81
流动负债	9	9.57	9.57	-	-
非流动负债	10	-	-	-	-
六、负债总计	11	9.57	9.57	-	-
七、净资产（所有者权益）	12	4,528.94	4,838.11	309.17	6.83

三、各项资产（负债）的评估结果较调整后账面价值变动的分析：

1、各项资产（负债）的评估结果较调整后账面价值变动的分析

（1）关于非流动资产的增减值情况：

1) 投资性房地产评估增减值原因分析

投资性房地产账面价值增值原因：委估投资性房地产账面价值采用成本法计量，

此次评估采用市场法对基准日委估投资性房地产的公允价值进行了评估，由于房地产整体行业的增长，导致投资性房地产评估增值。

2) 关于固定资产的增减值情况

①房屋建（构）筑物原值和净值评估减值原因：近年房地产市场价格回落导致减值。

②车辆评估增减值原因分析

运输设备原值减值原因：本次评估车辆评估采用市场法进行评估，委估车辆属于国产车辆，车辆保值率普遍较低，导致委估车辆原值减值。

运输设备净值增值原因：车辆按市场法评估，二手价高于账面净值，导致净值增值。

③电子设备评估增减值原因分析

电子设备原值减值原因：主要是由于电子类设备自身的特点，技术更新较快，降价周期较短，由此导致评估减值；

电子设备净值增值原因：主要是由于评估经济使用年限长于企业的折旧年限，故造成电子设备评估净值增值。

综合以上因素，加总后资产评估结果为增值。

北京坤元至诚资产评估有限公司

二〇二四年八月二十一日

