

许继变压器有限公司拟转让资产涉及的相关房地 产资产评估项目 资产评估报告

中联评报字[2021]第 2882 号

许继变压器有限公司：

中联资产评估集团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，采用市场法，按照必要的评估程序，对许继变压器有限公司拟转让资产之经济行为所涉及的房地产在评估基准日 2021 年 3 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评估报告使用者

本次资产评估的委托人及产权持有单位均为许继变压器有限公司。

（一）委托人及产权持有单位概况

公司名称：许继变压器有限公司

公司类型：其他有限责任公司

公司地址：许昌市高新技术工业园区

法定代表人：赵成功

注册资本：陆仟万圆整

统一社会信用代码：914110006151001476

经营范围：生产、销售各种规格、等级、型号的干式变压器和一定量的油浸式变压器、电抗器、自动调谐消弧线圈成套设备、变频器、



无功补偿成套设备、高低压电容器、高低压电气成套设备，防爆电气产品及相关电器产品，提供相关电器产品技术咨询、技术服务。（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）

（二）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位均为许继变压器有限公司。

（三）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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、评估目的

根据委托人提供的《资产评估委托函》，许继变压器有限公司拟转让其持有的资产，需对涉及的房地产的市场价值进行评估。

本次评估的目的是反映资产转让涉及的房地产于评估基准日的市场价值，为许继变压器有限公司转让资产之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和范围为许继变压器有限公司所申报的许昌市魏都区五一路办事处许继大道许继花园 1-2 幢东起 2 单元 16 层东南户、重庆市渝中区中山二路 192 号 13-5#、中山二路 200 号 13-8#、西安市碑林区建国路八十八号 9 幢 10402 号等 4 处房地产，账面原值合计 1,412,004.20 元，账面净值合计 650,485.36 元。

纳入评估范围的房地产产权持有单位均为许继变压器有限公司，且设计用途均为住宅，其中许昌市魏都区五一路办事处许继大道许继



花园 1-2 幢东起 2 单元 16 层东南户已办理不动产权证，建筑面积为 106.78 平方米，钢混结构，建成年份为 2004 年，土地信息未登记；重庆市渝中区中山二路 192 号 13-5#、中山二路 200 号 13-8#等 2 处住宅房地产，已办理房地产权证（两处房地产登记于一本房地产权证），建筑面积合计为 102.44 平方米，钢混结构，建成年份均为 1998 年，土地使用权面积合计为 6.4 平方米，土地用途均为住宅用地，使用权类型均为出让，终止日期均为 2043 年 8 月 1 日；西安市碑林区建国路八十八号 9 幢 10402 号已办理不动产权证，建筑面积为 93.57 平方米，钢混结构，建成年份为 1997 年，土地信息未登记。（详见委估资产明细表）

委估资产明细表

序号	房屋所有权证编号	建筑物名称	土地使用权面积 (m ²)	总层数	所在层数	装修	建筑面积 (m ²)
1	豫(2018)许昌市不动产权第 0041453 号	许昌市魏都区五一路办事处许继大道许继花园 1-2 幢东起 2 单元 16 层东南户	/	16	16	简单装修	106.78
2	101 房地证 2006 字第 17766 号	重庆市渝中区中山二路 192 号 13-5#	6.4	33	13	简单装修	47.79
3		重庆市渝中区中山二路 200 号 13-8#		33	13	简单装修	54.65
4	陕(2018)西安市不动产权第 1218078 号	西安市碑林区建国路八十八号 9 幢 10402 号	/	13	4	简单装修	93.57
合计			6.4				302.79

经现场勘查，许昌市魏都区五一路办事处许继大道许继花园 1-2 幢东起 2 单元 16 层东南户住宅室内为简单装修，地面铺设地砖，墙面涂料刷白，顶棚为涂料刷白，现为自用状态，维护状况较好。物业所在小区东临光明一巷，南临吴庄巷，西临向阳路，北临许继大道，周围基础设施完善，公共服务设施较齐全，附近有许继花园、明泽新苑、鸿业花园等住宅区，周边住宅小区较多，居住氛围及人文环境较好，自然环境及景观较好，还有许昌市中心医院、许昌市妇幼保健院(光明路院区)、许昌市光明路小学、许昌市第三高级中学、中国建设银行(许继支行)、招商银行(许昌许继大道支行)等配套设施，有 6 路、17 路、



31 路等多条公交线路通过，公共交通便利度良好。

重庆市渝中区中山二路 192 号 13-5#、中山二路 200 号 13-8#等 2 处住宅房地产住宅室内为简单装修，地面铺设地砖，室内铺设地板，墙面涂料刷白，顶棚为涂料刷白，现为闲置状态，维护状况一般。物业所在港天大厦，东临中山二路，南临中山三路，西邻近重庆中心大厦（在建），北临中山支路，周围基础设施完善，公共服务设施较齐全，附近有信成苑、嘉多利、电力大厦小区、怡景苑等住宅区，周边住宅小区较多，居住氛围及人文环境较好，自然环境及景观较好，还有重庆市人民医院三院院区、重庆医科大学附属儿童医院、重庆市劳动人民文化宫(中山二路)、重庆市体育竞赛中心、重庆第三十中学校(长江一路)、中国工商银行(两路口支行营业部)、中国银行(两路口支行)、中国光大银行(两路口支行)等配套设施，距地铁 1 号线、3 号线两路口站约 400 米，有 401 路、436 路、462 路、465 路、466 路、476 路、601 路、871 路等多条公交线路通过，公共交通便利度良好。

西安市碑林区建国路八十八号 9 幢 10402 号住宅房地产室内均为简单装修，地面铺设地砖，墙面涂料刷白，顶棚为涂料刷白，现为闲置状态，维护状况一般。物业所在新兴小区东临建国路，北临东八道巷，周围基础设施完善，公共服务设施较齐全，附近有和南社区、中铁一局建国路小区、石化小区等住宅区，周边住宅小区较多，居住氛围及人文环境较好，还有新长安国际妇产医院、西安市碑林区中医医院、碑林区建国路小学、西安市第二十六中学、中国建设银行(和平路支行)、中国工商银行(西安和平路支行)、华夏银行(和平路支行)等配套设施，距地铁 4 号线大差市站约 800 米，有 7 路等多条公交线路通过，公共交通便利度良好。

委托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



四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2021 年 3 月 31 日。

委托人为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、《资产评估委托函》

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、《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）；



- 3、《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）；
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第709号令，2019修正）；
- 5、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委财政部令2016第32号）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 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12号）；
- 8、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令，2005年8月）；
- 10、《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）；
- 11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权[2009]941号）；
- 12、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日）；
- 13、《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订）；
- 14、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）。

（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—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42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）。

（四）资产权属依据

- 1、不动产权证及房地产权证；
- 2、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 2、当地市场信息及近期市场价格资料；
- 3、其他参考资料。

（六）其它参考依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、工程建设有关技术资料及现场勘查资料；



- 3、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
- 4、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料,以及本评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

资产评估师根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,确定采用相应的评估方法对相关资产进行评估。

评估对象均为住宅房地产,租金收益相对较低,不易获取较准确的市场资本化率,不宜采用收益法;以成本法计算房地产的重置价格,仅只考虑的成本因素,而不能完全体现其作为住宅房地产产生的增值情况,故不适用于成本法;评估对象周边房地产交易活跃,较易取得同一地区类似房地产成交案例,可采用市场法进行评估,故本次采用市场法进行评估。

市场法

市场法是将待估房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例,就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照,以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础,做必要的修正后,得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场法按下列基本步骤进行:

- a.搜集交易实例的有关资料;
- b.选取有效的可比市场交易实例;
- c.建立价格可比基础;
- d.进行交易情况修正;
- e.进行交易日期修正;



- f.进行区域因素修正;
- g.进行个别因素修正;
- h.求得比准价格,调整确定被评估房地产的估算值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分五个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

2021年4月初,委托人召集本项目各中介协调会,有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估工作计划。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年4月16日至2021年4月22日。
主要工作如下:

- 1、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被评估资产的历史及现状。
- 2、根据资产评估申报明细表,对资产组涉及的固定资产进行了全面核实。
- 3、查阅收集被评估资产的产权证明文件。
- 4、了解委估对象存续经营的相关法律情况,有关章程、协议、合同、政府批文、可行性研究情况等
- 5、根据被评估资产的实际状况和特点,确定各类资产的具体评估方法。
- 6、对企业提供的权属资料进行查验。
- 7、对评估范围内的资产,在核实的基础上做出初步评估测算。



（三）评估汇总阶段

2021年4月23日至2021年4月28日对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2021年4月29日至2021年9月15日。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。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，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设



资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设国家政策、经济环境、房地产本身的状况和房地产市场不发生重大变化，本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；

2、本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和相关资料真实、准确、完整；

3、评估对象许昌市魏都区五一路办事处许继大道许继花园1-2幢东起2单元16层东南户住宅、西安市碑林区建国路八十八号9幢10402号住宅等2处房地产已办理不动产权证，但未登记土地信息，本次评估假设上述2处评估对象土地用途为住宅，与房屋设计用途保持一致，使用权类型为出让。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对许继变压器有限公司申报的房地产资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

在评估基准日 2021 年 3 月 31 日许继变压器有限公司纳入评估范围的资产评估值为 282.60 万元（含增值税），评估增值 217.55 万元，增值率为 334.44%。

十一、特别事项说明



（一）抵押担保事项

本次评估未发现委估房产存在抵押担保事项。

（二）产权瑕疵事项

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现委估房产存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本次评估未发现委估房产存在重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、本次评估结果为含增值税市场价值，即房地产处置过程中交易双方各自承担相应的税费，评估结果不包括中介费、拍卖费等交易手续费。提请相关报告使用者注意该事项。

2、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行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对其评估对象可实现价格的保证。

3、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

4、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人和产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人和产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证



件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

5、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据及有关资料，委托人和产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人和产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7、在评估基准日以后的有效期内，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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映产权持有单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。



评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）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。

（五）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。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）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。

（八）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2021年3月31日起，至2022年3月30日使用有效。超过一年，需重新进行评估

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二一年九月十五日。

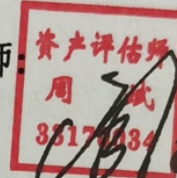


(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司:



资产评估师:



周伟

资产评估师:



邓爱民

二〇二一年九月十五日



