

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海电气风电集团山东装备制造有限公司
拟协议转让涉及的山东省烟台市蓬莱区
新港街道振兴路西部分土地使用权市场价值
资产评估报告

沪申威评报字（2024）第0343号

（共1册，第1册）

上海申威资产评估有限公司

2024年7月15日



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	24
附 件	25



声 明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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，本资产评估机构及其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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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、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。

六、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；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。



八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其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。但我们仅对评估对象及其涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

十、本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人及产权持有人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



上海电气风电集团山东装备制造有限公司
拟协议转让涉及的山东省烟台市蓬莱区
新港街道振兴路西部分土地使用权市场价值
资产评估报告

沪申威评报字（2024）第 0343 号

摘 要

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，应当阅读资产评估报告正文。

上海申威资产评估有限公司接受委托，对上海电气风电集团山东装备制造有限公司拟协议转让涉及的山东省烟台市蓬莱区新港街道振兴路西部分土地使用权进行了评估。

一、评估目的：拟协议转让。

二、评估对象：上海电气风电集团山东装备制造有限公司拟协议转让涉及的位于山东省烟台市蓬莱区新港街道振兴路西部分土地使用权市场价值。

三、评估范围：上海电气风电集团山东装备制造有限公司拟协议转让涉及的位于山东省烟台市蓬莱区新港街道振兴路西部分土地使用权（土地使用权面积 44420 m²）。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024 年 5 月 31 日。

六、评估方法：市场法、基准地价修正法。

七、评估结论：本次评估结论采用市场法评估结果，在假设条件成立的前提下，上海电气风电集团山东装备制造有限公司拟协议转让涉及的山东省烟台市蓬莱区新港街道振兴路西部分土地使用权于本次评估基准日的评估值为大写人民币



壹仟玖佰捌拾伍万伍仟柒佰元整（人民币 19,855,700.00 元），明细详见下表：

评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 5 月 31 日

金额单位：人民币元

评估对象	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
烟台市蓬莱区新港街道振兴路西部分土地使用权	14,510,767.90	19,855,700.00	5,344,932.10	36.83%

八、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 2025 年 5 月 30 日。

九、对评估结论产生影响的特别事项

1、本次评估结果包含增值税，未考虑评估对象在交易中可能涉及的除增值税以外的其他交易税费影响。

2、委托人已办理了《不动产权证书》【鲁（2022）蓬莱区不动产权第 0004977 号】，其中出让工业用地的宗地面积为 100000 平方米。根据委托人提供的相关资料，一期规划部分的土地面积为 55580 平方米，二期规划部分的土地面积为 44420 平方米，本次拟协议转让涉及的为蓬莱基地土地二期规划部分，两期土地尚未分割单独办理权属证书，若最终办理权证中协议转让的土地面积发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本资产评估报告日为 2024 年 7 月 15 日。



上海电气风电集团山东装备制造有限公司
拟协议转让涉及的山东省烟台市蓬莱区
新港街道振兴路西部分土地使用权市场价值
资产评估报告

沪申威评报字（2024）第 0343 号

正文

上海电气风电集团山东装备制造有限公司：

上海申威资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵方的委托，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，采用市场法和基准地价修正法，按照必要的评估程序，对上海电气风电集团山东装备制造有限公司拟协议转让涉及的位于山东省烟台市蓬莱区新港街道振兴路西部分土地使用权（土地使用权面积 44420 m²），在 2024 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人和委托人以外的其他评估报告使用人

名称：上海电气风电集团山东装备制造有限公司

统一社会信用代码：91370614MA7HX5UE40

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省烟台市蓬莱区经济开发区振兴路 77 号

法定代表人：宋健

注册资本：伍仟壹佰柒拾贰万元整

成立日期：2022 年 02 月 11 日



经营范围：许可项目：建设工程施工；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：发电机及发电机组制造；风力发电机组及零部件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；租赁服务（不含许可类租赁服务）；工程管理服务；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）产权持有人：同委托人

（三）委托人以外的其他评估报告使用人

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人和委托人上级管理单位之外，无其他评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人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

为满足委托人拟将评估对象协议转让给上海电气能源重装科技（蓬莱）有限公司的需要，提供上海电气风电集团山东装备制造有限公司位于山东省烟台市蓬莱区新港街道振兴路西部分土地使用权（土地使用权面积 44420 m²）在评估基准日 2024 年 5 月 31 日市场价值的专业意见。

已取得的经济行为文件：

1、上海电气风电集团股份有限公司文件《上海电气风电集团股份有限公司管理层例会会议纪要》【公司管（会）24-13】；

2、《上海电气集团股份有限公司第三四一次管理层会议纪要》（2024 年



第 9 次)。

三、评估对象和范围

评估对象是上海电气风电集团山东装备制造有限公司拟协议转让涉及的位于山东省烟台市蓬莱区新港街道振兴路西部分土地使用权市场价值。

评估范围是上海电气风电集团山东装备制造有限公司拟协议转让涉及的位于山东省烟台市蓬莱区新港街道振兴路西部分土地使用权（土地使用权面积 44420 m²）。

委托人陪同评估人员对山东省烟台市蓬莱区新港街道振兴路西部分土地使用权进行了核实和市场调查。具体情况如下：

（一）区位状况

评估对象位于山东省烟台市蓬莱区振兴路 77 号厂区内，北至仙境东路，西、南至民和路，东临振兴路，附近有蓬莱 10 路通达该片区，距离丹东线约 3.5 公里，距离蓬莱港约 4 公里，距离烟台蓬莱国际机场约 18 公里，距离蓬莱市站约 10 公里，距离蓬莱区政府约 6 公里，交通便捷度较好。

（二）权益状况

已办理了《不动产权证书》【鲁（2022）蓬莱区不动产权第 0004977 号】，登记的具体情况如下：

权证号	鲁（2022）蓬莱区不动产权第 0004977 号
权利人	上海电气风电集团山东装备制造有限公司
共有情况	单独所有
坐落	烟台市蓬莱区新港街道振兴路西
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	宗地面积：100000 平方米
使用期限	2022 年 7 月 16 日至 2072 年 7 月 15 日止



根据委托人提供的相关资料，一期规划部分的土地面积为 55580 平方米，二期规划部分的土地面积为 44420 平方米，本次拟协议转让涉及的为蓬莱基地土地二期规划部分。

租赁、抵押、担保及权利限制情况：

根据《蓬莱市不动产登记信息查询证明》，评估对象于评估基准日无租赁、抵押、担保及权利限制情况。

（三）土地四至及开发利用状况

四至情况：北至仙境东路，西、南至民和路，东临振兴路。

本次涉及的土地使用权为委托人通过招拍挂取得的国有出让工业用地，已于 2022 年 5 月 17 日与烟台市蓬莱区自然资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：蓬莱区-01-2022-0015 号），出让土地面积 100000 平方米，土地出让金为 3300 万元。土地交付标准为：场地平整，周边基础设施达到五通时交付，土地交付日期为 2022 年 7 月 15 日，土地使用年限为 50 年。

评估人员现场勘察时，一期规划部分的土地面积为 55580 平方米，地上已建成 5 幢房屋建筑物，主要为联合厂房、综合楼、化学品库等，总建筑面积为 13273.67 平方米；本次评估对象为拟处置的二期规划部分的土地面积为 44420 平方米，位于一期规划地块北侧，待估土地形状为较规则长方形，尚未开发建设，土地开发程度为五通一平（供水、排水、供电、通讯、道路和场地平整），工程地质条件较好，满足工程建设要求。

本次纳入评估范围的房地产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本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

本项目的评估基准日为 2024 年 5 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的，由委托人确定评估基准日。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为目的服务。

（二）所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、上海电气风电集团股份有限公司文件《上海电气风电集团股份有限公司管理层例会会议纪要》【公司管（会）24-13】；

2、《上海电气集团股份有限公司第三四一次管理层会议纪要》（2024 年第 9 次）。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年颁布的中华人民共和国主席



令第四十六号)；

2、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第 14 届全国人大常委会第 7 次会议修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大第三次会议表决通过）；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；

5、《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，第 65 号修订）；

6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

7、《中华人民共和国财政部、税务总局、海关总署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）；

8、《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第三次修正）；

9、《中华人民共和国土地管理法》（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）；

10、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年颁布的中华人民共和国主席令第五号）；

11、《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）；

12、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

13、《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）；



14、《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）；

15、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；

16、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353 号）；

17、《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366 号）；

18、《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100 号）；

19、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

20、其他有关法规和规定。

（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、《资产评估准则—资产评估委托合同》中评协（2017）33 号；

4、《资产评估准则—资产评估报告》中评协（2018）35 号；

5、《资产评估准则—资产评估程序》中评协（2018）36 号；

6、《资产评估准则——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、《资产评估准则—不动产》中评协（2017）38 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；

13、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产；评估指导意见。

（四）权属依据

- 1、《不动产权证书》【鲁（2022）蓬莱区不动产权第 0004977 号】；
- 2、《蓬莱市不动产登记信息查询证明》；
- 3、其他与评估相关的资料。

（五）取价依据

- 1、当地有关计价收费标准的法规、规章；
- 2、国家有关部门发布的统计资料；
- 3、相关网站发布的土地供地信息；
- 4、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 5、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 6、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 2、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)；
- 3、烟台市国土资源局关于印发《烟台市国有建设用地使用权转让出租抵押交易规则》的通知》【烟国土资发〔2018〕21 号】；
- 4、上海电气风电集团山东装备制造有限公司提供的资产清单和评估申报表；
- 5、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社（2011 年）。



七、评估方法

（一）评估方法适应性分析

《资产评估执业准则——不动产》规定，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，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本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。

1、市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。通常适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅、写字楼、店铺、标准厂房、房地产开发用地等。

2、收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。通常适用于评估对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。这些评估对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。

3、成本法，是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。通常适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。

4、假设开发法，是指预计评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。通常适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场比较法、收益法等成本以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地（包括生地、毛地、熟地、典型的各种房地产开发用地）、在建工程（或称为房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（包括改建、扩建、重新装饰装修。如果是拆除



重建、则属于毛地的范畴)。

5、基准地价修正法，是宗地价格评估的一种常用方法。它是利用基准地价评估或更新成果，在将评估对象宗地的区域条件及个别条件与其所在区域的平均条件进行比较的基础上，确定相应的修正系数，用此修正系数对基准地价进行修正，从而求取评估对象宗地于评估基准日价格的方法。通常适用于测算宗地价格。

评估对象为国有出让工业用地，本次评估目的为求取评估对象的市场价值，在评估基准日的近期有较多的类似工业用地使用权招拍挂出让案例，且当地基准地价已覆盖该区域，故最终采用市场法和基准地价修正法评估。

(二) 评估方法介绍

1、市场法

市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干交易实例（类似土地挂牌出让的价格），对影响地价的交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、土地容积率、土地使用年限、土地地段等条件与委评土地进行对照比较，并对交易实例土地加以修正，从而求得待估宗地公平市场价值。

评估对象土地价值=类似土地市场价格×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×容积率修正系数×土地使用年期修正系数×土地地段修正系数

2、基准地价修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则,对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。基准地价修正法应用公式如下：



$$Pl = Po \times Ry \times Rd \times (1 \pm Ra \pm Re) \times Rp \times Rc$$

Pl—评估宗地的价格；

Po—评估宗地所在级别区域基准地价；

Ry—年期修正系数；

Rd—期日修正系数；

Ra—区域因素修正系数和；

Re—个别因素修正系数和；

Rp—容积率修正系数；

Rc—开发状况修正系数

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确业务基本事项

了解评估对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。

（二）订立业务委托合同

接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

安排适合的人员组成项目组，拟定评估工作计划（或方案）；向委托人、产权持有人提交资产评估资料清单、资产评估申报表，对资产清查做必要指导。

（四）进行评估现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实



1.1 指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导委托人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映实物状况、装修、租赁、抵押、担保、权利限制等情况的文件资料等。

1.2 初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给委托人对“资产评估明细表”进行完善。

1.3 实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

1.4 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和委托人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

1.5 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房地产等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

（五）收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各



类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（六）评定估算形成初步结果

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结果。项目负责人对各类资产评估初步结果进行审核与汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（七）内部审核及出具报告

初步资产评估报告完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，项目负责人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，对沟通情况进行独立分析后，出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）一般假设

1、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：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。



3、继续使用假设：是指处于使用中的产权持有人资产在产权发生变动后，将按其法定用途及方式继续使用下去。

4、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可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

5、委托人与产权持有人提供的权属证明、财务会计信息和其他资料是评估工作的基础资料，评估工作以委托人与产权持有人提供的这些资料真实、完整、合法为假设前提。

6、在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

（二）特殊假设

本次评估无特殊假设。

十、评估结论

评估基准日，评估范围内的固定资产账面原值为 15,114,929.23 元，账面净值为 14,510,767.90 元。

（一）市场法评估结论

市场法测算的山东省烟台市蓬莱区新港街道振兴路西部分土地使用权（土地使用权面积 44420 m²）在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的评估值为 19,855,700.00 元，评估增值为 5,344,932.10 元，增值率为 36.83%。

（二）基准地价修正法评估结论

基准地价修正法测算的山东省烟台市蓬莱区新港街道振兴路西部分土地使用权（土地使用权面积 44420 m²）在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的评估值为 12,171,100.00 元，评估增值为-2,339,667.90 元，增值率为-16.12%。



（三）最终评估结论

经分析比较，基准地价修正法主要用于政府宏观地价管理和出让地价审核等管理需要，与市场实际成交结果存在一定差异，在考虑此次评估目的的基础上，采取市场法的评估价值作为本次评估土地使用权的最终评估结果。

本次评估结论采用市场法评估结果，在假设条件成立的前提下，上海电气风电集团山东装备制造有限公司拟协议转让涉及的山东省烟台市蓬莱区新港街道振兴路西部分土地使用权于本次评估基准日的评估值为大写人民币壹仟玖佰捌拾伍万伍仟柒佰元整（人民币 19,855,700.00 元），明细详见下表：

评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 5 月 31 日

金额单位：人民币元

评估对象	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
烟台市蓬莱区新港街道振兴路西部分土地使用权	14,510,767.90	19,855,700.00	5,344,932.10	36.83%

评估结论与账面价值比较变动情况及原因：根据产权持有人提供的账面净值，评估增值为 5,344,932.10 元，增值率为 36.83%，评估增值原因为：近两年地价有所上涨，故造成一定的评估增值。

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）常规事项

1、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在法定用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的评估对象的市场价值，没有考虑已存在或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评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经



济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

2、委托人及产权持有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、合法性负责。本资产评估机构及资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行必要的核查验证与分析整理，但是我们仅对产权持有人相关资产的价值发表意见，我们无法对其法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

3、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本报告对产权持有人的资产所作的评估系为客观反映其价值而作，我公司无意要求产权持有人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人的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

5、在评估基准日以后的评估结论使用有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

5.1 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；

5.2 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；

5.3 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。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、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。

2、对可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

委托人与产权持有人明确说明不存在法律、经济等未决事项。评估人员亦未获悉企业截至评估基准日存在法律、经济等未决事项。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估没有利用专家工作及引用相关报告的有关情况。

（六）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日，委托人与产权持有人未发现其存在对评估结论产生重大影响的事项，我们亦未通过公开信息渠道发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项。

（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

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（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

委托人及产权持有人明确说明评估对象不存在抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。评估人员亦未获悉评估对象截至评估基准日抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。



(九) 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

本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。

(十) 其他需要特别说明的事项

1、本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。
2、本报告评估结论含增值税，未考虑评估对象在交易中可能涉及的除增值税以外的其他交易税费影响。

3、委托人已办理了《不动产权证书》【鲁（2022）蓬莱区不动产权第 0004977 号】，其中出让工业用地的宗地面积为 100000 平方米。根据委托人提供的相关资料，一期规划部分的土地面积为 55580 平方米，二期规划部分的土地面积为 44420 平方米，本次拟协议转让涉及的为蓬莱基地土地二期规划部分，两期土地尚未分割单独办理权属证书，若最终办理权证中协议转让的土地面积发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 若本报告涉及国有资产，则需由国有资产管理部門或其授权单位核准/备案后方可使用。基准日后 6 个月内，应该完成评估备案。

(二) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和经济行为。

(三) 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

（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专业人员不承担责任。

（五）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。

（六）评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日至 2025 年 5 月 30 日。超过前述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2024 年 7 月 15 日。

（本页以下无正文）



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: swpg@swco.com.cn

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人：马丽华

资产评估师：徐志伟

资产评估师：李晓娟



2024 年 7 月 15 日

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

电 话：021-31273006

传 真：021-31273013



附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 1、上海电气风电集团股份有限公司文件《上海电气风电集团股份有限公司管理层例会会议纪要》【公司管（会）24-13】；
- 2、《上海电气集团股份有限公司第三四一次管理层会议纪要》（2024 年第 9 次）；
- 3、营业执照；
- 4、企业产权登记表；
- 5、《不动产权证书》【鲁（2022）蓬莱区不动产权第 0004977 号】；
- 6、《蓬莱市不动产登记信息查询证明》；
- 7、现场勘查照片；
- 8、委托人及产权持有人承诺函；
- 9、资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函；
- 10、单位会员证书；
- 11、资产评估人员资质证书；
- 12、资产评估机构营业执照；
- 13、资产评估委托合同；
- 14、资产评估明细表。