

证券代码：600526

证券简称：菲达环保

公告编号：2005-15

浙江菲达环保科技股份有限公司 关于收购菲达集团有限公司部分资产的关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、关联交易概述

公司拟以 3095.30 万元的价格收购菲达集团有限公司（以下简称“集团公司”）拥有的部分房产和土地。集团公司是本公司的控股股东，此次交易构成关联交易。

经公司第二届董事会二十二次会议审议，同意公司收购集团公司拥有的部分房产和土地。关联董事寿志毅先生回避了本项议案的表决。独立董事对本次关联交易进行了事前认可，并发表了同意的独立意见。

此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

本次关联交易需要经过浙江省诸暨市经济贸易局的批准。

二、关联方介绍

菲达集团有限公司注册资本 10,147 万元，注册地址为浙江省诸暨市望云路 88 号，法定代表人为寿志毅，属国有独资公司。公司主营业务：电除尘器产品部分零部件加工，五金物资经销，塔式起重机等建筑机械，经营自产产品和技术进出口业务（含代理进出口业务）。

诸暨市经济贸易局

↓ 100%

集团公司

本次关联交易的金额达到净资产值的 5% 以上。

三、关联交易标的基本情况

本次拟交易的标的为集团公司位于浙江省诸暨市牌头镇植树王村厂区内（菲达环保工业园旁边）的建筑物 30 项、构筑物 12 项、土地使用权二宗和机械设备

29 台。

本次拟交易的土地计两块（联一体），地号分别为 24-100-0-108 及 4-25-0-188，使用权面积分别为 57988.47m²和 3190.0m²，合计 61178.47m²，工业用地，剩余使用年限分别为 45 年和 43 年。

本次拟交易的房产，除少量电器设备外，其余均可正常使用。

本次拟交易的二宗土地使用权及各项房屋建筑物已予以抵押，抵押权利人：中国工商银行诸暨市支行，抵押期限为 2003 年 10 月 20 日至 2006 年 10 月 19 日；待本次关联交易经股东大会批准同时集团公司办理好相关的解除抵押手续后，本公司才支付本次交易标的 3095.30 万元。

根据浙江东方资产评估有限公司以 2005 年 6 月 30 日为评估基准日出具的《菲达集团有限公司资产评估报告书》（以下简称“《评估报告》”）浙东评报字（2005）第 156 号，资产评估结果如下：

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		
1	房屋建筑物	10,171,730.87	4,843,569.84	20,544,200.00	10,497,800.00	5,654,230.16	116.74
2	构筑物	2,755,790.65	1,609,419.52	4,077,100.00	2,386,100.00	776,680.48	48.26
3	土地使用权	3,997,651.20	3,997,651.20	14,903,800.00	14,903,800.00	10,906,148.80	272.81
4	机器设备	4,079,559.14	599,197.81	5,269,590.00	1,550,900.00	951,702.19	158.83
							0.00
	固定资产合计	21,004,731.86	11,049,838.37	44,794,690.00	29,338,600.00	18,288,761.63	165.51

《评估报告》出具的两宗土地使用权评估价值的计算是以诸暨国用（1998）字第 24-2660 号《国有土地使用证》和诸暨国用（2000）字第 24-934 号《国有土地使用证》文件的记载面积（地号为 24-100-0-108、4-25-0-188 的土地使用权面积分别为 52009.2m²和 3190m²，合计 55200.2m²）为依据。现经诸暨市土地管理局核实：地号为 24-100-0-108、4-25-0-188 的土地使用权面积分别为 57988.47m²和 3190.0m²，总计 61178.47 m²，土地评估净值为 1651.82 万元。

据此调整本次交易的资产净值应为 3095.30 万元。

四、关联交易的主要内容和定价政策

本次协议尚未签署，相关内容暂缓披露。

五、进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响情况

2005 年 11 月 28 日，公司召开第二届董事会二十二次会议，与会董事讨论后一致认为：通过本次关联交易，将生产配套设备的生产车间集中在菲达环保工业园内，有利于完善公司新建的菲达环保工业园区内业务的完整性，增强管理效率，减少管理成本，加快募集资金项目效益的实现。

六、独立董事的意见

公司独立董事就本次关联交易发表独立意见认为：本次关联交易定价公允，程序合法，符合上市公司利益，不会损害中小股东的利益。

七、备查文件目录

- 1、公司第二届董事会二十二次会议决议；
- 2、公司独立董事关于关联交易的独立意见；
- 3、《菲达集团有限公司资产评估报告书》浙东评报字（2005）第 156 号。

特此公告！

浙江菲达环保科技股份有限公司

2005 年 11 月 28 日

菲达集团有限公司实物资产评估项目

资产评估报告书

浙东评报字(2005)第 156 号

共二册 第一册

浙江东方资产评估有限公司
二〇〇五年十月十四日

资产评估报告书目录

资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方（即资产占有方）简介.....	4
二、评估目的.....	4
三、价值类型及定义.....	4
四、评估对象.....	5
五、评估基准日.....	6
六、评估假设与原则.....	7
七、评估依据.....	7
八、评估方法.....	8
九、评估过程.....	11
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告基准日期后重大事项.....	15
十三、评估报告法律效力.....	15
十四、评估报告提出日期.....	16
资产评估报告书备查文件	17
一 经济行为文件复印件	18
二 评估结果汇总表及明细表	19
三 委托方及资产占有方企业法人营业执照复印件	20
四 产权证明文件清单或复印件	21
五 委托方及资产占有方承诺函	22
六 资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函	23
七 资产评估机构资格证书复印件	25
八 资产评估机构企业法人营业执照复印件	26
九 评估人员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件	27
十 评估对象实物照片	29

菲达集团有限公司
实物资产评估项目
资产评估报告书摘要

浙东评报字(2005)第 156 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

浙江东方资产评估有限公司接受菲达集团有限公司(以下简称“委托方”)的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对菲达集团有限公司拥有的部分建筑物、构筑物、土地使用权和机器设备(行车及龙门吊等)的公允市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、资产评估委托方：菲达集团有限公司

二、资产占有方：菲达集团有限公司

三、评估基准日：2005 年 6 月 30 日

四、评估目的：为资产转让提供价值参考依据

五、评估对象：

建筑物 30 项，包括：铆焊车间、轧机车间、金工车间及锻工车间等，合计建筑面积 28,463.10 m²，账面原值 10,171,730.87 元，净值 4,843,569.84 元；

构筑物 12 项，包括围墙、道路及行车基础等，账面原值 2,755,790.65 元，净值 1,609,419.52 元；

土地使用权二宗，使用权面积合计 55199.2m²，工业出让用地，准用 50 年，于评估基准日达五通一平，账面值 3,997,651.20 元；

机器设备计 29 台，账面原值 4,079,559.14 元，净值 599,197.81 元。

上述四部分合计账面原值 21,004,731.86 元，净值 11,049,838.37 元。

六、价值类型：市场价值

七、评估过程及方法

本所评估人员对委托评估的资产实施了实地察看与核对，并进行了必要的市场调

查与询证,履行了必要的评估程序,主要采用成本法对委托评估资产于评估基准日 2005 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。

八、评估结果

根据国家有关资产评估的法律和国家有关部门的法规与规定,本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序,对菲达集团有限公司的部分建筑物、构筑物、土地使用权和机器设备进行了评估,根据以上评估工作,得出如下评估结论:

于评估基准日 2005 年 6 月 30 日委估资产的帐面原值为 21,004,731.86 元、净值 11,049,838.37 元,评估后的重置全价为 44,794,690.00 元、净值 29,338,600.00 元,增值 18,288,761.63 元,增值率 165.51%。(见下表)

资产评估结果汇总表

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		
1	房屋建筑物	10,171,730.87	4,843,569.84	20,544,200.00	10,497,800.00	5,654,230.16	116.74
2	构筑物	2,755,790.65	1,609,419.52	4,077,100.00	2,386,100.00	776,680.48	48.26
3	土地使用权	3,997,651.20	3,997,651.20	14,903,800.00	14,903,800.00	10,906,148.80	272.81
4	机器设备	4,079,559.14	599,197.81	5,269,590.00	1,550,900.00	951,702.19	158.83
							0.00
	固定资产合计	21,004,731.86	11,049,838.37	44,794,690.00	29,338,600.00	18,288,761.63	165.51

评估结论详细情况见评估明细表

七、评估报告使用有效期

根据有关规定,本评估结论使用的有效期为一年,从评估基准日 2005 年 6 月 30 日起至 2006 年 6 月 29 日止。

法定代表人:_____ 注册资产评估师:_____

注册资产评估师:_____

浙江东方资产评估有限公司

二〇〇五年十月十四日

菲达集团有限公司实物资产评估项目

资产评估报告书

浙东评报字(2005)第 156 号

浙江东方资产评估有限公司接受菲达集团有限公司的委托,对菲达集团有限公司因资产转让事宜所涉及的建筑物、构筑物、土地使用权和机器设备(行车及龙门吊等)的公允价值进行了评估。按照公认的资产评估方法,本公司的评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委托评估资产于 2005 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方(即资产占有方)简介

1. 名称:菲达集团有限公司
2. 注册地址:浙江省诸暨市城关镇望云路 88 号
3. 法定代表人:寿志毅
4. 注册资本:壹亿零壹佰肆拾柒万元
5. 企业类型:国有独资
6. 成立日期:1995 年 12 月 20 日
7. 营业执照注册号:3306811000117 号
8. 发照机关:诸暨市工商行政管理局

9. 经营范围:制造销售:电除尘器、气力输送、脱硫设备、污水处理设备等环境污染防治设备、塔式起重机等建筑机械、熔断式开关;经营进出口业务;餐饮服务。

二、评估目的

根据菲达集团有限公司 2005 年 9 月 1 日《董事会决议》,委托方拟实施资产转让,需对委估的建筑物、构筑物、土地使用权和机器设备进行评估,为资产转让行为提供价值参考依据。

三、价值类型及定义

本评估资产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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

四、评估对象

评估对象包括建筑物、构筑物、土地使用权及机器设备四部分实物资产，见下表：

序号	资 产	单 位	数 量	账 面 原 值	账 面 净 值
1	建筑物	m ²	28,463.10	10,171,730.87	4,843,569.84
2	构筑物	项	12	2,755,790.65	1,609,419.52
3	土地使用权	m ²	55,199.20	3,997,651.20	3,997,651.20
4	机器设备	台	29	4,079,559.14	599,198.81
	合 计			21,004,732.86	11,049,839.37

注：纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

(一)建筑物

包括老铆焊车间、新铆焊车间、轧机车间、金工车间、锻工车间、机修车间、生产仓库、五金仓库、配电房、办公楼、钢棚、集体宿舍楼、食堂及其它附属用房等共计 30 项，合计建筑面积 28,463.10 m²，账面原值 10,171,730.87 元，净值 4,843,569.84 元。

委估建筑物分布在浙江诸暨牌头镇植树王村厂区内，大多建于上世纪七、八十年代，厂房为排架结构，其余除食堂框架均为砖混结构，主要建筑物概况如下：

1、老铆焊车间

建筑面积 3757 m²，主厂房为二跨钢筋砼排架结构厂房，18 排柱，跨距 18 米，厂房长宽约 108×36 m²，沿高约 10 米，钢筋砼屋架，预制钢筋砼屋面板，设 5T、10T 行车共 4 台，1972 年建造，外墙水刷石，钢窗，砼地面。建筑结构基本完好，因建筑年代较久，门窗、楼地面等损坏较明显，电照、消防设施齐全。属三类工业建筑。

2、新铆焊车间

建筑面积 7720.6 m²，主厂房为三跨钢筋砼排架结构厂房，18 排柱，跨距 24 米，厂房长宽约 108×72 m²，沿高约 10 米，钢筋砼屋架，预制钢筋砼屋面板，设 20T、10T 行车共 6 台，1985-1996 年建造，外墙水泥砂浆，钢窗，砼地面，电照、消防设施齐全。属二类工业建筑。

3、轧机车间

建筑面积 1,745.80 m²，双跨钢砼排架结构厂房，预制钢砼屋面板，设行车 1 台，厂房长宽 96×18 m²，沿高 8-9 米，1978 年建造，清水外墙，内墙涂料，水泥地坪；钢门，木窗，瓦屋面。电照、消防设施设备齐全，建筑结构基本完好。

4、金工车间

建筑面积 1,030.8 m²，为单跨钢砼排架结构厂房，预制钢砼屋面板，设行车 1 台，1974

年建造,钢窗,砼地面。

4、宿舍楼 5

建筑面积 1,301.20 m², 五层砖混结构, 建筑年代 1983 年, 层高 2.8 米, 外墙水刷石, 钢窗, 砼地面。电照、水卫齐全。部分门窗、抹灰损坏明显。

5、办公楼

四层砖混结构, 建筑面积 2091.9 m², 1985 年建成, 层高约 3.2 米。外墙内墙刷涂料, 水磨石地坪; 木门钢窗, 钢混屋面。电照、水卫、消防设施设备齐全。

(二) 构筑物

包括围墙、道路、管道、蓄水池及 20 吨行车基础工程等 12 项, 账面原值 2,755,790.65 元, 净值 1,609,419.52 元。

(三) 土地使用权

委估宗地计两块(联一体), 地号分别为 24-100-0-108 及其 4-25-0-188, 位于浙江诸暨市牌头镇植树王村, 使用权面积分别为 52199.2 m²和 3190 m², 合计 55199.2 m², 工业用地, 分别于 2000 年 4 月和 1998 年 10 月以出让方式取得, 使用权准用年限为 50 年(终止日期分别: 2050 年 04 月 29 日和 2048 年 10 月 27 日), 宗地距菲达集团公司约 19 公里。截止评估基准日, 宗地开发程度已达到五通一平(给水、排水、供电、通讯、道路、场地平整)。

(四) 机器设备

进入本次评估范围的菲达集团有限公司生产用设备共计 29 台(套); 具体为用于起重运输用的不同吨位行车 15 台及露天场地用行车、L 型龙门吊各 1 台, 另有喷丸设备、变压器等 11 台(套), 地磅 1 台。根据该公司提供的资料, 设备账面原值 4,079,559.14 元, 账面净值 599,197.81 元。

起重运输用行车设备总体状况尚可, 基本能满足生产需要, 主要工作部件存在一定的磨损, 主梁上拱度和上翘度、钢丝绳的磨损度基本在允许范围内, 经定期检验合格, 仍可使用, 设备维护保养情况一般。

少量电器设备, 使用时间较久, 现已无法使用。

喷丸设备在 1996 年改造为以抛丸为主, 辅以喷丸, 原有设备基本仅余钢结构清理室主体部分及平车、转台等。改造后, 在用途及功能上, 均有较大变化。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2005 年 6 月 30 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考, 选择会计期末作为评估基准日, 能够全面反映评估对象资产的整体情况; 同时本着有利于保证评估结果有效地服务于

评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方、资产占有方、评估师等共同讨论后确定本次评估基准日为 2005 年 6 月 30 日。

本评估报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估假设与原则

本次资产评估工作是以国家有关资产评估的各项准则及管理的法律、法规为依据，在公开市场条件交易假设前提下，遵循了独立、客观和公正的原则以及国际上一般公认的和通行的评估准则来进行的。

七、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、政策法规依据、产权依据、取价依据及其他依据，具体如下：

(一)经济行为依据

菲达集团有限公司 2005 年 9 月 1 日《董事会决议》

(二)法规依据

1. 国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 中国资产评估协会中评协[1996]03 号《资产评估操作规范意见》(试行)；
3. 财政部财评字[1999]91 号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
4. 财政部 2001 年第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》
5. 财政部财会[2000]25 号文《企业会计制度》；
6. 财政部财企[2004]20 号《关于印发<资产评估准则—基本准则>和<资产评估职业道德准则—基本准则>》；
7. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999；
8. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三)产权依据

1. 菲达集团有限公司《企业法人营业执照》
2. 国有土地使用证
3. 房权证诸字第 1316 号《房屋所有权证》
4. 起重机检验报告

(四)取价依据

1. 委托方提供的《资产清查评估申报明细表》
2. 主要建筑物竣工结算资料
3. 浙江省建筑工程预算定额（1994）
4. 浙江省建筑安装工程费用定额（1994）
5. 浙江省建筑安装工程综合费用定额（1994）
6. 工程造价信息(2005.6)
7. 浙江省工程造价指数
8. 诸暨市各类建设规费标准
9. 房屋完损等级及评定标准(资产评估常用数据与参数手册)
10. 投资估算手册(中国建筑工业出版社, 1999)
11. 机械工业出版社出版《2005 机电产品报价手册》等价格资料；
12. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

(五)参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（2002 年）
- 2、评估人员进行的市场调查资料
- 3、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料

八、评估方法

（一）建(构)筑物

采用成本法评估，计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

1、重置全价确定：

重置成本=建安综合造价+前期费用+其他费用+资金成本

（1）综合造价

对委托方提供工程决算书的工业厂房(铆焊车间),采用预决算调整法进行评估,确定建安综合造价(详见“评估示例”)。

对委托方未提供工程决算或财务资料的项目,则采用类比法进行评估,确定综合造价。

(2) 前期费用及其它费用

按建设部、浙江省的有关规定计取。

前期费用和其他费用

序号	费用名称	取费基数	取费标准
1	建设单位管理费	建安造价	3%
2	临时设施费	同上	0.5%
3	勘察费	同上	0.5%
4	设计费	同上	2.0%
5	预算编制费	同上	0.3%
6	工程监理费	同上	1.5%
7	新型墙体材料专项基金	建筑面积	10
8	质量监督费	同上	0.9
9	散装水泥基金	同上	1.5
10	白蚁防治费	同上	1.6

(3) 利息

按能形成独立生产的主要建筑物的建设周期计算资金成本,建设期间资金按均匀投入计算。年利率取1年期贷款利率5.58%。

2、成新率确定:

各类建筑物成新率采用年限法及打分法综合确定。

(1) 年限法计算公式如下:

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济耐用年限}) \times 100\%$$

经济耐用年限参照《资产评估常用数据与参数手册》的有关数据,分别按:

钢筋砼排架结构工业厂房 50 年

框架结构综合仓库 50 年

砖混结构生产用房 40 年

砖混结构非生产用房 50 年

(2) 打分法:将建筑物分成结构、装修及设备三部分,每部分包括若干项目根据勘察情况进行打分,然后三部分分别按权重计算。

(3) 综合成新率

年限法与打分法按一定权重计算综合成新率。

(二) 土地使用权

采用基准地价修正法评估

地价定义：本次评估宗地的评估价格是指出让工业用地，开发程度为五通一平的熟地，于评估基准日（2005 年 6 月 30 日），土地使用年限为该宗地剩余使用年限的土地使用权价格。

基准地价修正法的基本原理是在对城市内有效益的土地或发生交易的土地估价的基础上，按一定的程序、原则、方法，评估出各级土地或各区域内不同用途的土地平均价格，然后根据各项影响地价的因素对某一宗地进行因素修正得其宗地的标定地价。

具体分析委评地块的交通条件、基础设施条件、工业企业集聚效益、环境条件、宗地条件、土地利用条件和容积率等影响因素，确定其各修正值（K）、时间修正（T）、使用年限修正（R）及市场因素修正（M）求得宗地试算地价：

试算地价=基准地价×K×T×R×M

(三) 机器设备

根据本次评估的目的及委估设备的特点，采用成本法计算确定设备的评估值。

机器设备评估的成本法是依据被评估机器设备在全新状态下的重置成本，扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估值=重置价值×成新率

1、重置价值的确定

委托评估设备均为通用起重运输机，直接按现行市场价确定；确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运费、安装调试费、行车轨道费和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。其计算公式如下：

设备重置价值=设备购价+运杂费+行车轨道费+安装调试费

对于自制的门式起重机按市场相似规格参数的设备为参照物，以其价格经分析修正后作为设备购价，按上述方法确定重置价值。

依据委托方提供的设备清查评估明细表所列的设备型号、规格、数量、材质、重量，向起重机生产厂家进行电话询价，并取得近期设备出厂购置价格传真件。根据设

备类型按照行业颁发的概预算编制办法确定出有关费率以确定重置成本，本评估中所选取的相关参数为：

1.1 设备运杂费

设备的运杂费=设备购置费×运杂费率

设备的运杂费率由根据以下因素，从生产厂家到公司所在地的公路运输价格来确定：

1.1.1 设备运程的距离；

1.1.2 体积的大小；

1.1.3 重量大小；

1.1.4 价值(贵重，价低)；

1.1.5 所用运输车辆等诸因素。

1.2 设备安装调试费

设备安装调试费用按起重机行业的安装标准进行，根据有关设备安装工程费取费标准，参考生产厂家的安装施工报价进行确定。

1.3 行车轨道费用

行车的轨道费用按照相应规格钢轨单位（每米）价格乘轨道长度计算确定，

2、成新率的确定

按照现场勘察的行车技术状态，环境条件、负荷大小、生产班次、生产效率、行车完好程度、设备管理、维护保养、定期检验等因素加以分析研究，采用以使用年限法为主结合评估人员现场鉴定最终确定其综合成新率。

根据起重机行业相关规定，确定经济耐用年限：

电动双梁桥式起重机	18 年
电动单梁起重机	14—15 年
门式起重机	16 年（露天使用）

九、评估过程

评估过程起止时间为 2005 年 09 月 09 日至 2005 年 10 月 14 日，整个评估工作分五个阶段进行：

1、接受委托

(1) 2005 年 09 月 09 日在得知本项目的信息后，我公司与菲达集团有限公

司有关本项资产评估业务的主要负责人进行接触和洽谈,向公司介绍了本所的基本情况,同时企业向我所介绍本项资产评估的目的、评估范围和评估对象、公司生产经营业绩及对资产评估时间的计划要求。

(2) 我公司根据了解到的初步情况,制定评估方案,包括:

- A、建议评估基准日;
- B、提出初步评估计划时间安排;
- C、确定评估项目负责人和评估人员;
- D、制定要求企业提供的资产评估资料清单;
- E、确定主要资产评估方法;
- F、提出资产评估收费报价。

(3) 在意见一致的基础上签署资产评估业务委托协议。

2、资产清查阶段

(1) 2005 年 09 月 10 日评估人员指导企业进行资产清理自查和准备相关评估资料:

A、首先由我所评估人员辅导企业资产管理和财务人员如何收集资产评估资料清单列示的资料;

B、由企业资产管理和财务人员对评估范围的资产进行全面清查核实和填报,同时按评估资料清单要求收集准备相关的产权证明资料(国有土地使用证及房屋所有权证)、工程决算资料、工程合同及行车检验证书等相关资料。

(2) 2005 年 09 月 19 日及 26 日评估人员现场核实资产与验证相关评估资料;

- A、听取企业有关人员介绍被评估资产的历史和现状;
- B、对企业提供的有关资料和填报的资产评估申报明细表进行核实;

C、现场检查核实资产与验证相关评估资料,对评估范围内的资产进行了现场勘查,调查了解被评估资产(建筑物及构筑物)的建筑面积、层数、建筑参数、建筑结构、完工时间、装修标准、配套设施、使用情况等,作为评估时的参考依据。同时,搜集了浙江省建筑安装定额、调价文件、各种取费标准、当地建材价格、当地建筑物市场行情、产权证明文件及重要建筑物的决算书等资料。评估师同时对委估二块宗地进行勘查,对其位置、周围环境、地形,形状、以及地上建筑物的平面布置,核对权证及其抵押情况等。设备评估师对公司申报评估的设备核实其规格、型号、购置日期、生产厂家等,同时对设备的新旧程度、技术状态、工作负荷、使用环境、防腐措施、保温

措施、磨损状况及设备表面的着色、标识等情况进行了察看。评估专业人员在有关部门检验合格的基础上采用目测法，作一般性技术鉴定。

3、评定估算

2005 年 09 月 27 日至 2005 年 10 月 8 日，评估小组对收集的资料进行分析，根据本次评估目的选择相适应的评估方法和计算公式，评定估算资产的评估价值。

4、评估汇总

2005 年 10 月 9 日开始汇集资产评估工作底稿，汇总编写资产评估报告书和资产评估说明；资产评估机构内部复核，检验评估结果。

5、提交评估报告

根据资产评估机构内部复核意见，对评估报告进行必要的修改，2005 年 10 月 14 日向委托方提交正式的资产评估报告。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，对菲达集团有限公司的部分建筑物、构筑物、土地使用权和机器设备进行了评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

于评估基准日 2005 年 6 月 30 日委估资产的帐面原值为 21,004,731.86 元、净值 11,049,838.37 元，评估后的重置全价为 44,794,690.00 元、净值 29,338,600.00 元，增值 18,288,761.63 元，增值率 165.51%。（见下表）

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值		评估价值		增值额	增值率%
		原值	净值	原值	净值		
1	房屋建筑物	10,171,730.87	4,843,569.84	20,544,200.00	10,497,800.00	5,654,230.16	116.74
2	构筑物	2,755,790.65	1,609,419.52	4,077,100.00	2,386,100.00	776,680.48	48.26
3	土地使用权	3,997,651.20	3,997,651.20	14,903,800.00	14,903,800.00	10,906,148.80	272.81
4	机器设备	4,079,559.14	599,197.81	5,269,590.00	1,550,900.00	951,702.19	158.83
							0.00
	固定资产合计	21,004,731.86	11,049,838.37	44,794,690.00	29,338,600.00	18,288,761.63	165.51

评估结论详细情况见评估明细表

十一、特别事项说明

（一）关于 24-100-0-108 号宗地使用权面积的说明

诸暨国用（2000）字第 24-934 号《国有土地使用证》中对 24-100-0-108 号宗地土地使用权面积记载数为 52009.2 m²。但该宗地按诸暨市国土局档案资料证实,实际存在面积差异,其中,在办理诸暨国用（2000）字第 24-934 号《国有土地使用证》出让手续时,市国土部门重复核减了厂外道路面积 4288.5 m²;另原为已征用的厂外道路现为厂内道路,面积 2139.1 m²,在浙江菲达环保科技股份有限公司征用工业园区土地时,诸暨市规划已确认核减为已征面积。因此,该宗地存在差异的面积为 6427.6 m²,现仅有宗地征用档案,尚未取得权证,在本次评估中只作上述描述披露。建议待取得土地权证时,由转受让双方按本报告评估地价协商确定。

鉴于委托方未取得土地管理部门对土地使用权面积的正式变更证书,因此本评估中对 24-100-0-108 号宗地的使用权面积依据诸暨国用（2000）字第 24-934 号《国有土地使用证》中记载数 52009.2 m² 为准。

（二）根据委托方提供的资料,委估二宗土地使用权及各项房屋建筑物已予以抵押,抵押权利人:中国工商银行诸暨市支行,抵押期限为 2003 年 10 月 20 日至 2006 年 10 月 19 日。(见《最高额抵押合同》2003 年押字第 098 号)

（三）本项评估是在独立、客观、公正的原则下作出的,本公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系,评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。评估结论是浙江东方资产评估有限公司出具的,受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（四）委托方及资产占有方提供给评估机构及评估人员的产权依据、财务会计数据、资产占有单位生产经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。委托方及资产占有方对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托方及资产占有方提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为,本评估结果无效,由此引起的相关后果由委托方及资产占有方负责,本所不承担相关的法律责任。

（五）委托方和相关当事方应当提供评估对象法律权属等资料,并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。我们对委托方和相关当事方

提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，并对查验情况予以披露，但不承担验证评估对象法律权属资料真实性、合法性和完整性的责任。我们对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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

(六) 本报告评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(七) 因《房屋所有权证》中建筑面积系几项建筑物的合并数，未单独列示每项建筑物的建筑面积，因此，本评估报告中各单项建筑物的建筑面积均以委托方提供的数据为准(总数与权证数一致)；

(八) 原权证中的老乙炔房(明细表第 15 项，建筑面积 57.4 m²)已被拆除，改建为钢棚，建筑面积为 525 m²，增加 467.6 m²；

(九) 建筑物建筑年代主要以委托方提供的《资产清查评估申报明细表》数据为准；

(十) 本报告中未考虑评估增值并实施资产转让时所引起的税赋问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告基准日期后重大事项

(一) 评估报告评估基准日后发生的影响委托评估资产价值的期后重大事项，包括国家和地方的法规和经济政策的出台、利率的变动、资产市场价值的巨大波动等。在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响。

(二) 在评估基准日至评估报告提出日期之间，委托方及资产占有单位未提出且评估人员未发现对评估结论产生较大影响的重大事项。

(三) 评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十三、评估报告法律效力

(一) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，在产权利益主体变动、委托评估资产有效使用的前提下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，亦未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，同时，本评估结论也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力

和其他不可抗力对委估资产价值的影响。当前述条件以及评估原则等其他情况发生变化时，本评估结论一般会失效。按照国家有关的法律规定，本所不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（二）本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

（三）本评估报告书仅供委托方为本评估报告书所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按资产评估报告书载明的评估目的使用，本所不承担由于委托方超出本评估报告书载明的评估目的使用而引起的相关法律责任。

本评估报告书使用权归委托方所有，除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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，报告的全部或部分内容不得发表于公开的媒体上。

（四）本报告评估所揭示的评估结论是对 2005 年 6 月 30 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映。我公司对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

（五）本报告书包含若干备查文件及附件，这些均与本报告书正文具有同等法律效力。

（六）根据国家现行规定，本资产评估报告书评估结论的使用有效期限为一年，自评估基准日 2005 年 6 月 30 日起计算，至 2006 年 6 月 29 日止。

十四、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2005 年 10 月 14 日。

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

浙江东方资产评估有限公司

二〇〇五年十月十四日

资产评估报告书备查文件

目 录

- 备查文件一 经济行为文件复印件
- 备查文件二 资产评估明细表
- 备查文件三 委托方（资产占有方）营业执照复印件
- 备查文件四 产权证明文件清单或复印件
- 备查文件五 委托方及资产占有方承诺函
- 备查文件六 资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函
- 备查文件七 资产评估机构资格证书复印件
- 备查文件八 资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 备查文件九 参加本项目评估人员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件
- 备查文件十 主要评估对象实物照片

备查文件一

一 经济行为文件复印件

备查文件二

二 评估结果汇总表及明细表

备查文件三

三 委托方及资产占有方企业法人营业执照复印件

备查文件四

四 产权证明文件清单或复印件

- (1) 房屋所有权证
- (2) 国有土地使用证
- (3) 行车检验报告

备查文件五

五 委托方及资产占有方承诺函

备查文件六

六 资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函

资产评估机构及签字注册资产评估师

承 诺 函

菲达集团有限公司：

受贵公司委托，本公司对 贵公司因资产转让所涉及的资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，本公司对资产评估结果承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各类资产进行了逐项核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、合理；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

中国注册资产评估师：_____

中国注册资产评估师：_____

法 定 代 表 人：_____

浙江东方资产评估有限公司

2005 年 10 月 14 日

备查文件七

七 资产评估机构资格证书复印件

备查文件八

八 资产评估机构企业法人营业执照复印件

备查文件九

九 评估人员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件

资产评估人员名单

评估项目负责人：张祖衡	中国注册资产评估师	注册房地产估价师
评估报告复核人：邬崇国	中国注册资产评估师	注册房地产估价师
房屋建筑物评估人员：王冰	注册房地产估价师	
机器设备评估人员：樊立刚	机械专业助理工程师	
助理人员	：	叶静超

备查文件十

十 评估对象实物照片