

**浙江盾安精工集团有限公司拟向
浙江盾安人工环境设备股份有限公司转让
制冷产业相关资产项目
资产评估报告书
中证评报字(2007)第 100 号**

北京中证资产评估有限公司

二零零七年九月十四日

资产评估报告书

目 录

资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告书.....	5
一、委托方、资产占有方与相关企业简介.....	5
二、评估目的.....	11
三、评估范围和对象.....	12
四、价值类型.....	12+3
五、评估基准日.....	13
六、评估原则.....	13
七、评估依据.....	14
八、评估方法.....	15
九、评估过程.....	18
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告基准日期后重大事项.....	21
十三、评估报告法律效力.....	21
十四、评估报告提出日期.....	21
资产评估报告书备查文件.....	23

**浙江盾安精工集团有限公司拟向
浙江盾安人工环境设备股份有限公司转让
制冷产业相关资产项目
资产评估报告摘要**
中证评报字[2007]第 100 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。

北京中证资产评估有限公司受浙江盾安精工集团有限公司（以下简称“盾安精工集团”）的委托，对拟向浙江盾安人工环境设备股份有限公司（以下简称“盾安人工环境”）转让其制冷产业相关业务项目所涉及的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

我们的评估是依据国家关于资产评估的有关规定及其它相关的法律法规，并遵循独立、客观、公正、科学的原则进行的。在评估过程中，我们实施了必要的评估程序包括对委估资产的权属及运营状况进行核实和察看、查询及收集有关资料；根据被评估资产的实际状况，采用重置成本法或收益法对委估的各项资产进行评估，然后采用成本加和法得出委估资产的整体价值。

经评估，盾安精工集团拟转让资产在评估基准日持续使用状况下的价值为：资产账面值为 30,558.56 万元、调整后账面值为 30,558.56 万元、评估价值为 134,351.13 万元、增值幅度为 339.65%；负债的账面值为 0 万元、调整后账面值为 0 万元、评估价值 0 万元；净资产的账面值为 30,558.56 万元、调整后账面值为 30,558.56 万元、评估价值为 134,351.13 万元、增值幅度为 339.65%。

以下为评估结果汇总表：

单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	-	-	-	-	-
非流动资产	2	30,558.56	30,558.56	134,351.13	103,792.57	339.65
其中:可供出售金融资产	3	-	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	-	
长期股权投资	5	22,336.77	22,336.77	113,839.69	91,502.93	409.65
投资性房地产	6	-	-	-	-	
固定资产	7	5,909.93	5,909.93	6,500.88	590.95	10.00
在建工程	8	664.80	664.80	664.80	-	0.00
无形资产	9	1,647.07	1,647.07	13,345.76	11,698.69	710.27
其他非流动资产	10	-	-	-	-	
资产总计	11	30,558.56	30,558.56	134,351.13	103,792.57	339.65
流动负债	12	-	-	-	-	
非流动负债	13	-	-	-	-	
负债总计	14	-	-	-	-	
净 资 产	15	30,558.56	30,558.56	134,351.13	103,792.57	339.65

本次无形资产--土地使用权由盾安精工集团单独委托了浙江博南国土资源规划评估咨询有限公司进行评估,该公司出具了浙博地估(2007)字第041号土地估价报告,本次评估引用了其评估结论。详细情况见该土地估价报告。

评估结果使用有效期为一年:二零零七年六月三十日至二零零八年六月二十九日。

本报告专为委托人及本报告所列明的评估目的而作。评估报告使用权归委托人所有,未经委托人同意,不得向他人提供或公开本报告书。除依据法律需公开的情形外,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

(此页无正文)

法定代表人：冯道祥

注册资产评估师：郭鹏飞

注册资产评估师：王永义

北京中证资产评估有限公司

二零零七年九月十四日

**浙江盾安精工集团有限公司拟向
浙江盾安人工环境设备股份有限公司转让
制冷产业相关资产项目
资产评估报告书**
中证评报字[2007]第 100 号

浙江盾安精工集团有限公司：

北京中证资产评估有限公司接受委托 根据国家有关资产评估的规定 本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对贵公司拟向浙江盾安人工环境设备股份有限公司（以下简称“盾安人工环境”）转让的制冷产业相关业务项目所涉及的资产进行了资产评估。我公司的评估人员按照必要的评估程序对委托评估资产实施了实地勘查、市场调查与询证，对委估资产在 2007 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、资产占有方与相关企业简介

(一)委托方、资产占有方简介

本次评估的委托方及资产占有方为浙江盾安精工集团有限公司，基本情况如下：

1、工商登记情况

注册地址：浙江省诸暨市店口工业区

法定代表人：周才良

注册资本：17000 万元

企业类型：有限公司

成立日期：2000 年 8 月 11 日

经营范围：生产、销售空调配件、燃气具配件、汽车农机配件、电子设备和部件、五金配件等；经销：家用电器、建筑装潢材料、金属材料、工艺美术品、化工产品、文教用品等（以上范围国家有专项规定的品种除外）；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及技术的进口业务；经营进料加工和“三来一补”业务（详见浙江省外贸厅《2002》登记制 491 号资格证书）。

企业法人营业执照注册号码：3306812001923

税务登记证号：330681723618883

2、历史沿革：

2000年8月份，浙江盾安精工集团有限公司前身浙江盾安机械有限公司由浙江盾安集团有限公司（盾安控股集团有限公司前身），与27名自然人共同出资组建，注册资本为3000万元，盾安集团以固定资产和无形资产出资1720万元，占57.33%，其他27名自然人股东占42.67%。法定代表人为姚土根。

2001年11月份，增加注册资本至8500万元，盾安集团出资5539万元，占65.15%，其余由30个自然人股东（增加股东3名）占有。

2003年4月份，浙江盾安机械有限公司变更公司名称为浙江盾安精工集团有限公司。盾安控股出资变为5139万元，占60.45%，自然人股东为35人，注册资本8500万元不变。法定代表人变更为周才良。

2004年4月份，盾安集团5139万元出资不变，注册资本8500万元不变，自然人股东变更为16人。

2005年4月份，按1:1增资，注册资本变更为17000万元，盾安控股出资10278万元，占60.45%，其他由16名自然人股东出资。

2006年5月份，盾安控股出资变更为10065.5万元，占59.21%，自然人股东变更为18人。

目前盾安控股集团有限公司控制盾安精工集团59.21%股份。

(二)相关企业简介

本次评估涉及盾安精工集团本部制冷产业相关资产、以及6家控股的从事制冷产业的子公司。

1、浙江盾安禾田金属有限公司（以下简称盾安禾田）

住所：浙江省诸暨店口镇盾安路

法定代表人：周才良

注册资本：1500万美元

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

企业经营范围：生产、销售：空调配件、燃气具配件、汽车农机配件、电子设备和部件、五金配件、铜冶炼。

浙江盾安禾田金属有限公司于 2004 年 8 月在浙江诸暨店口镇成立，合营各方为浙江盾安精工集团有限公司、香港禾田投资有限公司（以下简称香港禾田），注册资本 1500 万美元，其中：盾安精工出资 1050 万美元，占注册资本的 70%；香港禾田出资 450 万美元，占注册资本的 30%，经历次注资，截至 2007 年 5 月 9 日，实收资本 1500 万元已经全部到位，杭州德城会计师事务所出具杭德验字[2007]032 号《验资报告》。

盾安禾田目前没有自己的土地使用权、厂房，均为租用盾安精工集团的土地及厂房建筑物。

盾安禾田近期资产、负债状况及经营业绩如下表：

资产负债状况：		单位：人民币万元		
项 目	2005-12-31	2006-12-31	2007-6-30	
资产总额	46,913.17	84,760.65	86,505.94	
负债合计	36,959.82	67,535.75	65,666.77	
净资产	9,953.35	17,224.90	20,839.17	
经营业绩：		单位：人民币万元		
项 目	2005 年	2006 年	2007 年 1-6 月	
营业总收入	42,867.60	62,301.27	69,575.62	
利润总额	5,854.01	6,580.41	5,716.07	
减：所得税费用		-371.17	10,42.00	
净利润	5,854.01	6,951.58	4,674.07	

2、珠海华宇金属有限公司

注册地址：珠海市金湾区三灶科技工业园 2 期

法定代表人：周才良

注册资本：428 万美元

企业类型：合资经营（台港澳与境内合资）

成立日期：2004 年 12 月 18 日

经营范围：生产、销售自产的空调、燃气具、汽车农机、电子设备上的新型电子元器件、新型机电元件和五金零件。

珠海华宇是经珠海市金湾区对外贸易经济合作局“珠金外资字[2004]45 号”文批准设立的中外合资企业。公司注册登记的日期为 2004 年 12 月 28 日。

珠海华宇于 2004 年 12 月在珠海成立,合营各方为浙江盾安精工集团有限公司、香港禾田投资有限公司(以下简称香港禾田),注册资本 428 万美元,其中:盾安精工出资 299.6 万美元,占注册资本的 70%;香港禾田出资 128.4 万美元,占注册资本的 30%。

珠海华宇近期资产、负债状况及经营业绩:

单位:人民币万元

资产负债状况:			
项 目	2005-12-31	2006-12-31	2007-6-30
资产总额	4,758.40	36,428.78	27,890.39
负债合计	3,325.41	35,360.96	23,094.35
净资产	1,432.99	1,067.82	4,796.03
经营业绩:			
项 目	2005 年	2006 年	2007 年 1-6 月
主营业务收入	95.07	45908.42	30494.28
利润总额	-619.41	-365.16	2341.70
减:所得税	-	-	-
净利润	-619.41	-365.16	2341.70

3、重庆华超金属有限公司

注册地址:重庆市九龙坡区九龙园区火炬大道绿云石都 B 区 14-2 号

法定代表人:周才良

注册资本:1000 万元

企业类型:有限公司(法人独资)

成立日期:2005 年 6 月 6 日

经营范围:制造、加工、销售:空调器配件、精密机械零部件。

2005 年 06 月成立时浙江盾安精工集团有限公司出资 900 万元所占比例为 90%,自然人冯忠波出资 100 万元所占比例为 10%。2007 年 6 月 28 日,冯忠波与浙江盾安精工集团有限公司签署《股权转让协议书》,将 10%股权转让给浙江盾安精工集团有限公司并约定协议自双方签字盖章之日起生效,2007 年 7 月 3 日,重庆华超变更为浙江盾安精工集团有限公司法人独资有限公司,注册资本不变。

重庆华超近期资产、负债状况及经营业绩如下表:

单位：人民币万元

资产负债状况：			
项 目	2005-12-31	2006-12-31	2007-6-30
资产总额	1,126.18	2,249.56	3,209.17
负债合计	193.96	986.94	1,736.48
净资产	932.22	1,262.62	1,472.69
经营业绩：			
项 目	2005 年	2006 年	2007 年 1-6 月
主营业务收入	90.30	2901.39	2237.94
利润总额	-79.74	388.70	252.61
减：所得税	-11.96	58.31	42.53
净利润	-67.78	330.40	210.08

4、天津华信机械有限公司

注册地址：天津市北辰科技园宜兴埠工业园

法定代表人：周才良

注册资本：300 万元

企业类型：有限公司（法人独资）

成立日期：2003 年 1 月 21 日

经营范围：空调，冰箱，洗衣机及冷冻机的配件制造。

天津华信成立时浙江盾安精工集团有限公司出资 210 万元所占比例为 70%，自然人杨飞程出资 45 万元所占比例为 15%，自然人赵校军出资 45 万元所占比例为 15%。法定代表人为杨飞程。

2005 年 5 月 20 日，变更为浙江盾安精工集团有限公司出资 290 万元所占比例为 96.67%，自然人杨飞程出资 10 万元所占比例为 3.33%。

2007 年 6 月 15 日，杨飞程与浙江盾安精工集团有限公司签署《股权转让协议书》，将 3.33% 股权转让给浙江盾安精工集团有限公司并约定协议自双方签字盖章之日起生效，2007 年 7 月 9 日，天津华信变更为浙江盾安精工集团有限公司法人独资有限公司，注册资本不变，法定代表人变更为周才良。

天津华信近期资产、负债状况及经营业绩如下表：

单位：人民币万元

资产负债状况：			
项 目	2005-12-31	2006-12-31	2007-6-30
资产总额	1,622.07	1,970.50	3,227.45
负债合计	1,290.95	1,539.29	2,248.72
净资产	331.11	431.20	978.74
经营业绩：			
项 目	2005 年	2006 年	2007 年 1-6 月
主营业务收入	4897.85	6909.53	6806.79
利润总额	88.36	149.39	849.97
减：所得税	27.25	49.30	302.44
净利润	61.11	100.09	547.53

5、苏州华越金属有限公司

注册地址：苏州相城经济开发区富阳工业坊 6 号。

法定代表人：周才良

注册资本：1000 万元

企业类型：有限公司（法人独资）

成立日期：2005 年 4 月 6 日

经营范围：加工、销售：金属制品。

苏州华越 2005 年 04 月成立时浙江盾安精工集团有限公司出资 900 万元所占比例为 90%，自然人冯忠波出资 100 万元所占比例为 10%。2007 年 6 月 28 日，冯忠波与浙江盾安精工集团有限公司签署《股权转让协议书》，将 10% 股权转让给浙江盾安精工集团有限公司并约定协议自双方签字盖章之日起生效，2007 年 7 月 10 日，苏州华越金属有限公司变更为浙江盾安精工集团有限公司法人独资有限公司，注册资本不变。苏州华越近期资产、负债状况及经营业绩如下表：

单位：人民币万元

资产负债状况：			
项 目	2005-12-31	2006-12-31	2007-6-30
资产总额	1,568.44	2,193.17	5,743.62
负债合计	668.92	1,334.77	4,263.27
净资产	899.51	858.40	1,480.35
经营业绩：			

项 目	2005 年	2006 年	2007 年 1-6 月
主营业务收入	42.67	1874.23	8028.47
利润总额	-148.02	-63.32	967.82
减：所得税	-47.53	-22.21	345.88
净利润	-100.49	-41.11	621.95

6、盾安精工（美国）有限公司

注册地址：美国德克萨斯州

法定代表人：周才良

注册资本：30 万美元

公司性质：有限责任公司

登记日期：2006 年 3 月

股权结构：精工集团拥有美国精工 100% 的股权。

主营业务情况：空调配件的贸易。

美国精工公司近期资产、负债状况及经营业绩如下表：

单位：人民币万元

资产负债状况：		
项 目	2006-12-31	2007-6-30
资产总额	45.13	3,304.58
负债合计	57.59	2,844.24
净资产	-12.46	460.34

经营业绩：

项 目	2006 年	2007 年 1-6 月
主营业务收入	56.00	6,188.53
利润总额	-53.85	490.51

二、评估目的

根据浙江盾安人工环境设备股份有限公司第二届董事会第十一次临时会议决议，盾安精工集团拟将其拥有的浙江盾安禾田金属有限公司（以下称盾安禾田）70% 股权、拥有的珠海华宇金属有限公司（以下称珠海华宇）70% 股权、拥有的重庆华超金属有限公司（以下称重庆华超）100% 股权、拥有的天津华信机械有限公司（以下称天津华信）100% 股权、拥有的苏州华越金属有限公司（以下称苏州华越）100% 股权和拥有的盾安精工（美国）有限公司（以下称美国精工）100% 股权，以及盾安精工集团

拥有的相关土地使用权和厂房等资产注入盾安人工环境,盾安人工环境向盾安精工集团发行股票作为购买该等资产的支付对价。

根据上述经济行为及资产评估业务委托书,本次评估目的是确定上述拟转让资产的市场价值,为盾安精工集团确定拟转让资产的转让价格提供参考意见。

三、评估范围和对象

此次委托评估的资产具体包括:

1、资产类,系盾安精工集团与制冷产业相关的资产,账面值为30,558.56万元,具体包括:

(1) 固定资产--房屋建筑物,账面值为5909.93万元;

(2) 在建工程,账面值为664.79万元;

(3) 无形资产-土地使用权,账面值为1647.07万元;

(4) 长期投资,账面值为22,336.77万元,详细情况如下:

单位:人民币万元

科目	长期股权投资单位账面价值						
	长期投资合计	盾安禾田	珠海华宇	重庆华超	天津华信	苏州华越	美国精工
流动资产	117,873.54	82,159.30	23,070.60	1,826.97	2,973.06	4,561.88	3,281.73
长期投资							
固定资产	9,485.91	4,035.67	3,994.57	69.64	222.32	1,140.87	22.84
无形资产	2,133.80		825.21	1,306.96	1.63		
资产合计	129,881.15	86,505.94	27,890.39	3,209.17	3,227.45	5,743.62	3,304.58
流动负债	99,853.83	65,666.77	23,094.35	1,736.48	2,248.72	4,263.27	2,844.24
长期负债							
负债合计	99,853.83	65,666.77	23,094.35	1,736.48	2,248.72	4,263.27	2,844.24
股东权益	30,027.32	20,839.17	4,796.03	1,472.69	978.74	1,480.35	460.34
股权比例		70.00%	70.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
折合长期投资价值	22,336.77	14,587.43	3,357.22	1,472.69	978.74	1,480.35	460.34

2、申报的负债类账面值为0元;

3、申报评估的净资产账面值为30,558.56万元。

上述资产截止评估基准日的财务报表已经天健华证中洲会计师事务所有限公司审计并出具无保留意见的审计报告。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

资产评估中的价值类型是指人们按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

资产评估中的市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用或最有可能使用条件下，资产可能实现的交换价值的估计值。

在《国际评估准则》中市场价值的定义为：市场价值是自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自理性、谨慎行事，不受任何强迫压制。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2007 年 6 月 30 日。一切计价标准均为评估基准日有效的价格标准，所有资产均为评估基准日实际拥有及存在的资产。

本次资产评估基准日由委托方与评估机构共同商定，主要考虑尽可能与本次资产转让的计划保持一致，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

六、评估原则

1、遵循独立性原则。作为独立的社会公正性机构，评估工作始终坚持独立的第三者立场，不受外界干扰和委托者意图的影响；

2、遵循客观性原则。评估人员从实际出发，通过现场勘察，在掌握翔实可靠资料的基础上，以客观公正的态度，运用科学的方法，使得评估结果具备充分的事实依据；

3、遵循科学性原则。评估人员根据评估目的确定了科学的评估方法，使资产评估结果科学合理；

4、遵循产权利益主体变动原则。即以委评资产的产权利益主体变动为假设前提，确定其在评估基准日的现行公允价值；

5、遵循资产持续经营的原则。根据被评估资产目前的用途和使用方式等情况继续使用，确定相应的评估方法、参数和依据；

6、遵循替代性原则。评估作价时，如果同一资产或同种资产在评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用最低的一种；

7、维护资产占有者及投资者合法权益的原则。

七、评估依据

(一)法规依据

- 1、国务院发布的《国有资产评估管理办法》（1991年91号令）；
- 2、国务院国有资产管理委员会发布的《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令）；
- 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、中国资产评估协会中评协[2004]134号《企业价值评估指导意见(试行)》；
- 5、财政部财企[2004]20号文关于印发《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》的通知；
- 6、原国家国有资产管理局关于转发《资产评估操作规范意见（试行）》的通知（国资办发〔1996〕23号）；
- 7、原国家国有资产管理局制定的《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36号）；
- 8、财政部颁布的《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年第14号令）；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 11、中华人民共和国国家标准GB/T 18508--2001《城镇土地估价规程》；
- 12、有关法律、法规、通知文件等。

(二)行为依据

- 1、浙江盾安人工环境设备股份有限公司第二届董事会第十一次临时会议决议；
- 2、北京中证资产评估有限公司与委托方签定的《评估业务约定书》。

(三)产权依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、土地使用权证；
- 3、其他产权证明文件。

(四)取价依据

- 1、《浙江省建筑工程预算定额》（2003版）；
- 2、《浙江省安装工程预算定额》（2003版）；
- 3、《浙江省建设工程施工取费定额》（2003版）；

- 4、相关的绍兴市工程造价调整文件
- 5、绍兴市2007年6月份材料价格信息
- 6、绍兴市建设项目前期费用收取标准的有关文件；
- 7、建设部《房屋完损等级评定标准》；
- 8、各相关资产占有单位提供的工程预算书、结算书及决算书；
- 9、天健华证中洲会计师事务所有限公司出具的审计报告；
- 10、浙江博南国土资源规划评估咨询有限公司出具的浙博地估（2007）字第041号土地估价报告；
- 11、资产占有单位提供的资产清查申报明细表；
- 12、盾安精工集团提供的浙江盾安禾田金属有限公司、珠海华宇金属有限公司、重庆华超金属有限公司、天津华信机械有限公司、苏州华越金属有限公司未来的盈利预测。

(五)参考资料

- 1、评估人员进行市场调查取得的资料；
- 2、评估人员现场勘察及询证的相关资料；
- 3、企业相关部门及人员提供的相关材料；
- 4、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)评估方法的选择

本次评估的对象为盾安精工集团拥有的相关土地使用权和地面建筑物等资产，以及盾安精工集团对浙江盾安禾田金属有限公司、珠海华宇金属有限公司、重庆华超金属有限公司、天津华信机械有限公司、苏州华越金属有限公司、盾安精工（美国）有限公司等6家公司的长期股权投资。

本次评估：

- 1、对盾安精工集团委托评估的固定资产（厂房及其附属设施）、在建工程，采用重置成本法进行；
- 2、对盾安精工集团委托评估的土地使用权采用成本逼近法和基准地价系数修正法相结合的方法进行评估；

3、长期股权投资的评估：

(1) 由于盾安精工（美国）有限公司是刚成立不久的贸易性公司，且目前资产及业务规模较小，所以本次评估中采用成本法来确定盾安精工集团的该项长期股权投资的价值。

(2) 浙江盾安禾田金属有限公司、珠海华宇金属有限公司、重庆华超金属有限公司、天津华信机械有限公司、苏州华越金属有限公司是盾安精工集团从事空调零部件生产和销售的主力军。目前盾安精工集团在空调零部件行业的市场地位（市场占有率）较高，市场竞争力强，产品盈利能力也较强，各相关子公司的生产经营处于稳步增长之中。因此我们采用收益法对这 5 家子公司进行整体价值评估，从而得出盾安精工集团对这 5 家公司的长期股权投资的评估值。

(二) 评估方法简介

1、关于盾安精工集团拥有的相关厂房及其附属物资产的评估

本次评估涉及的全是工业用建筑物，故采用重置成本法进行评估。

(1) 重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建安综合造价+前期费用+其他费用+资金成本

建安综合造价

对房屋建（构）筑物，根据企业提供的经审定的决算资料中的工程量，套用评估基准日适行的建筑工程预算定额和费用定额及相关文件资料，得出工程综合造价。

前期费用和其他费用：按浙江省的有关规定依据取费。

资金成本：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。

综合成新率的确定

A、对于相对价值大、重要的建（构）筑物采用理论成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

现场勘察成新率：将影响房屋成新程度的主要因素分为三部分。通过建（构）筑物各部位所占的比重，确定不同结构形式建筑各部位的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各部位评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

B、对于单价价值很小、结构相对简单的建(构)筑物,采用现场查勘确定成新率,并根据使用年限、房屋修理维护、使用环境等情况具体情况对成新率进行修正确定综合成新率。

2、土地使用权评估

本次评估所涉及的土地使用权由盾安精工集团单独委托了浙江博南国土资源规划评估咨询有限公司进行评估,该公司出具了浙博地估(2007)字第041号土地估价报告。据该土地估价报告表述,对土地使用权采用成本逼近法和基准地价系数修正法相结合的方法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为依据,再加上一定的利息、利润、税费和土地增值收益来计算土地价格的估价方法。即:

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×年期修正系数×(1+区位修正系数)

基准地价系数修正法是指以待估宗地所在区域的基准地价为基础,参照基准地价评估宗地地价的修正系数表和修正说明表,以待估宗地所在区域各因素条件的平均状况与待估宗地的各因素条件进行对比分析,评估出各因素修正系数,进而算出待估宗地在估价期日的土地价格。即:

地价=(基准地价×(1±区域个别因素修正系数)+开发程度修正)×容积率修正系数×期日修正系数×年限修正系数

本评估报告引用了其评估结论。详细情况见该土地估价报告。

3、关于长期股权投资的评估

本次对盾安精工集团的控股子公司主要采用收益法进行评估,以评估后被投资单位的净资产价值乘以投资比例确定盾安精工集团的该项长期投资的价值。

收益现值法是通过预测公司经营期限内各年的净现金流量,并以资本加权平均成本模型确定的折现率折成现值求和,减有息负债的现值即得出公司股东权益的评估值。

基本公式为:

$$P = \sum_{i=1}^5 R_i (1+r)^{-i} + R_6 / r (1+r)^{-5} - \text{有息负债现值}$$

式中：P 为公司股东权益的评估值；

R_i 为公司未来第 i 年的净现金流量；

r 为折现率。

九、评估过程

本次评估过程介绍如下：

(一)接受委托

委托方正式确定北京中证资产评估有限公司为本项目的评估机构。我公司与委托方签定了资产评估项目合同书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

(二)评估计划组织

针对本项目实际情况和资产分布的情况，结合企业资产的特点，撰写了《资产评估工作计划》，组建了评估队伍。

(三)资产清查

在企业如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了清查。实物资产清查包括固定资产等，清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

(四)评定估算

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定各类资产的作价原则，明确评估参数和价格标准后，开始评定估算工作。

(五)汇总、审核

在审核工作结束后，全面汇总评估结果、进行评估结论分析、撰写说明与报告。在报告提交委托方前，公司内核委员会对报告进行最终复核。

(六)提交报告

经汇总、审核后，将报告提交委托方。

十、评估结论

经评估，盾安精工集团拟转让资产在评估基准日持续使用状况下的价值为：资产账面值为 30,558.56 万元、调整后账面值为 30,558.56 万元、评估价值为 134,351.13 万元、增值幅度为 339.65%；负债的账面值为 0 万元、调整后账面值为 0 万元、评估价值 0 万元；净资产的账面值为 30,558.56 万元、调整后账面值为 30,558.56 万元、评估价值为 134,351.13 万元、增值幅度为 339.65%。

以下为评估结果汇总表：

单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	-	-	-	-	-
非流动资产	2	30,558.56	30,558.56	134,351.13	103,792.57	339.65
其中:可供出售金融资产	3	-	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-	-
长期股权投资	5	22,336.77	22,336.77	113,839.69	91,502.93	409.65
投资性房地产	6	-	-	-	-	-
固定资产	7	5,909.93	5,909.93	6,500.88	590.95	10.00
在建工程	8	664.80	664.80	664.80	-	0.00
无形资产	9	1,647.07	1,647.07	13,345.76	11,698.69	710.27
其他非流动资产	10	-	-	-	-	-
资产总计	11	30,558.56	30,558.56	134,351.13	103,792.57	339.65
流动负债	12	-	-	-	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-	-
负债总计	14	-	-	-	-	-
净 资 产	15	30,558.56	30,558.56	134,351.13	103,792.57	339.65

上表中无形资产(土地使用权)由盾安精工集团单独委托了浙江博南国土资源规划评估咨询有限公司进行评估,该公司出具了浙博地估(2007)字第041号土地估价报告,本次评估引用了其评估结论。详细情况见土地估价报告。

评估后净资产的价值与账面值相比增值339.65%,评估增值主要发生在土地使用权、长期股权投资和房屋建筑物上:

精工集团拥有的该宗土地使用权2003年以前取得,当时取得的成本较低。目前该宗土地所处的诸暨市店口镇2006年度被评为浙江省十强镇(第四位),经济快速发展,土地资源十分稀缺,土地价格上涨迅速,导致本次土地评估大幅度增值。

长期股权投资是精工集团对所控制的从事空调零部件生产销售的6个子公司的股权投资。首先精工集团是国内空调用截止阀标准起草单位,相关的6个子公司生产的产品隶属家用空调零部件行业,其产品已被评为中国名牌产品,主导产品市场占有率位列前茅,保持了行业领先的地位,为今后的高速发展奠定了基础;其次,高效精干的学习型经营管理团队、多年实践的股权激励机制、与客户贴心的全球市场服务网络、齐全的空铜配件产品、行业领先的技术研发中心以及产能规模优势显示了精工

集团在家用空调零部件行业从市场、管理、技术到运营的行业领先优势，近三年连续超过 30%的主营业务收入增长和规模优势带来的利润增长见证了精工集团家用空调零部件产业的潜在价值；再次，以客户为导向的销售队伍设置和销售网络布局以及在珠海、苏州、重庆、天津等主要的空调生产基地进行工厂布点，将原先单一零部件供应改变为多零部件组合的管路组件销售，从而使客户成本和供方综合成本双双下降而实现双赢。近年来客户的逐渐接受，使精工集团从事家用空调零部件生产经营的各子公司和客户相互依存度大幅提高，从而使公司的工厂成为客户车间的新型商业合作模式，提升了公司的附加值，增强了公司的核心竞争力。上述因素构成的独特优势，确立了精工集团在家用空调零部件行业的市场竞争优势和较强的盈利能力。因此经采用收益法整体评估，精工集团的这些股权投资的价值有了较大幅度的增长。

房屋建筑物评估增值 590.95 万元，增值率 10%，主要原因是近期建筑材料及人工费用价格较实际发生费用上涨所致。

十一、特别事项说明

1、此次评估的重要依据是盾安精工集团所提供的财务会计资料及产权属证明文件等其他资料，被评估单位应对所提供资料的真实、准确、完整以及产权属证明文件合法有效负责。

2、在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估值。

3、本次评估由于受条件的限制，对隐蔽工程部分的技术状况及可能存在的缺陷，只能根据企业有关人员提供的说明判定。

4、此次评估仅对公司申报的资产进行评估，没有考虑以下经济行为可能带来的损失对资产价格的影响。

- (1) 或有担保，以公司名义或资产对外进行的担保行为；
- (2) 未发现的债务和潜在的诉讼；
- (3) 纳税责任和滞纳金，可能存在税务机关要求补税及征收滞纳金的情况；
- (4) 其他或有责任。

5、盾安精工提供评估的土地使用权及地面建筑物的抵押情况：

我们注意到公司将房产证编号为 F0000009467、F0000011407、F0000011493、F0000008941 的建筑物（合计面积为 46960m²）及诸暨国用（2003）第 7-4777 号土地使用权证抵押给工行诸暨支行，取得借款 2800 万元。截止 2007 年 9 月 14 日，上述抵押担保已取得债权人解除担保责任的证明，抵押担保的解除登记手续正在办理中。

6、我们注意到，珠海华宇以其房屋建筑物及所属土地使用权向中国农业银行珠海市三灶支行设置最高抵押额 1400 万元，取得借款 1400 万元。

十二、评估报告基准日期后重大事项

截止报告出具日，委托方及资产占有方书面承诺没有未提供情况的评估基准日后重大事项，评估机构亦未发现影响评估结论使用的重大期后事项。

十三、评估报告法律效力

（一）本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件；

（二）本报告书所揭示的评估结论仅对本次经济行为有效，报告书评估结论的有效使用期限为自评估基准日 2007 年 6 月 30 日起一年；

（三）本评估报告在评估机构盖章和注册资产评估师签字后，具有法律效力；

（四）本报告书评估结论仅供委托方为本评估目的使用，因使用不当造成的后果与签字注册评估师及其所在评估机构无关。报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不会随意向他人提供或公开。

十四、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2007 年 9 月 14 日。

(此页无正文)

法定代表人：冯道祥

注册资产评估师：郭鹏飞

注册资产评估师：王永义

北京中证资产评估有限公司

二零零七年九月十四日

资产评估报告书备查文件

目 录

- 一、经济行为文件
- 二、委托方与资产占有方营业执照复印件
- 三、企业的财务会计报表盖章件
- 四、审计报告
- 五、土地估价报告
- 六、委托方及资产占有方承诺函
- 七、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 八、北京中证资产评估有限公司营业执照复印件
- 九、北京中证资产评估有限公司资格证书复印件
- 十、签字评估师资格证书复印件
- 十一、房屋所有权证、土地所有权证复印件