

**浙江银轮机械股份有限公司  
拟收购博尼格工业制冷设备  
(无锡) 有限公司股权项目  
资产评估报告**

中企华评报字(2010)第 367 号  
(共一册, 第一册)

**北京中企华资产评估有限责任公司  
二零一零年七月二十八日**

# 资产评估报告

## 目 录

注册资产评估师声明 .....	2
摘要 .....	3
资产评估报告 .....	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型和定义 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	16
九、评估假设 .....	18
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	21
十二、评估报告使用限制说明 .....	23
十三、评估报告日 .....	23
十四、签字盖章 .....	23
附件: .....	25

## 注册资产评估师声明

1.我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2.评估对象涉及的资产清单和负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3.我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4.我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5.我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

# 浙江银轮机械股份有限公司 拟收购博尼格工业制冷设备 （无锡）有限公司股权项目 资产评估报告

中企华评报字(2010)第 367 号

## 摘要

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受浙江银轮机械股份有限公司的委托，对博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司的股东全部权益价值进行评估，为浙江银轮机械股份有限公司收购股权提供价值参考。

根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司股东全部权益价值进行了评估，本次评估采用资产基础法，所选用的价值类型为市场价值。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2010 年 6 月 30 日持续经营前提下，博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司评估账面总资产 1,590.65 万元，总负债 218.36 万元，净资产 1,372.29 万元(账面值业经立信会计师事务所有限公司审计并发表标准无保留意见)，评估后的总资产 1,858.95 万元，总负债 218.36 万元，净资产 1,640.59 万元，净资产增值 268.30 万元，增值率 19.55 %。资产评估结果汇总表如下：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2010年6月30日

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%
流动资产	1	797.32	879.48	82.16	10.30
非流动资产	2	793.33	979.47	186.14	23.46
固定资产	3	668.97	626.94	-42.03	-6.28
无形资产	4	124.36	352.53	228.17	183.48
<b>资产总计</b>	<b>5</b>	<b>1,590.65</b>	<b>1,858.95</b>	<b>268.30</b>	<b>16.87</b>
流动负债	6	218.36	218.36	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>7</b>	<b>218.36</b>	<b>218.36</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>8</b>	<b>1,372.29</b>	<b>1,640.59</b>	<b>268.30</b>	<b>19.55</b>

本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，以及流动性对评估价值的影响。

本次评估结论的有效使用期限自评估基准日2010年6月30日起一年有效，通常，评估基准日与经济行为实现日相距不可超过一年。

评估报告的使用者应注意本报告中的特别事项对评估结论所产生的影响。

# 浙江银轮机械股份有限公司 拟收购博尼格工业制冷设备 （无锡）有限公司股权项目 资产评估报告

中企华评报字(2010)第 367 号

浙江银轮机械股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受浙江银轮机械股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司股东全部权益在 2010 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。本次评估采用资产基础法，所选用的价值类型为市场价值。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

### （一）委托方

1. 公司名称：浙江银轮机械股份有限公司
2. 住 所：浙江省天台县福溪街道交通运输机械工业园区
3. 法定代表：徐小敏
4. 注册资本：壹亿元人民币
5. 实收资本：壹亿元人民币
6. 公司类型：股份有限公司

7. 经营范围：实业投资；汽车零部件、船用配件、机械配件、摩托车配件、电子产品、基础工程设备、化工设备的设计、制造和销售，商用车、金属材料的销售；机械技术服务；经营进出口业务（国家法

律法规禁止、限制的除外）。

## (二)被评估单位

1.企业名称：博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司

2.住 所：无锡市锡山经济开发区工业园芙蓉二路以南、三浦橡胶公司以东

3.法定代表人：LUTZ DIETER BERNEKE

4.注册资本：224 万美元

5.实收资本：224 万美元

6.经济类型：有限责任公司（中外合资）

7.经营范围：特许经营项目：无。一般经营项目：研发、设计和生产工业制冷设备及其零部件；并提供售后服务。

## 8.企业历史沿革

博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司系江苏省人民政府批准，由博尼格工业制冷设备公司投资建办的企业，2006年12月27日成立。取得企独苏锡总字第008203号企业法人营业执照。投资总额640万美元，注册资本320万美元。经营期限50年。2008年7月25日经锡外管委批复，博尼格工业制冷设备公司将持有的博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司40%股权转让给上海朗基热工技术有限公司；股权转让后博尼格工业制冷设备公司持有60%的股权，上海朗基热工技术有限公司持有40%的股权，博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司公司性质变更为中外合资企业。2010年2月26日，博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司董事会通过决议减少注册资本金，减资后注册资本金为224万美元，两股东的出资比例不变。截至评估基准日，博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司注册资本金为224万美元，博尼格工业制冷设备公司出资134.4万美元占60%，上海朗基热工技术有限公司出资89.6万美元占40%。

## 9. 公司资产、负债及财务状况

截止 2010 年 6 月 30 日，企业账面(业经立信会计师事务所有限公司审计并发表标准无保留意见)总资产为 1,590.65 万元，总负债为 218.36 万元，净资产 1,372.29 万元，实现营业收入 239.96 万元，利润总额-45.34 万元，净利润-45.34 万元。公司前 3 年资产财务状况如下表：

### 公司前3年资产及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2007 年	2008 年	2009 年
总资产	742.41	1,044.27	1,697.41
总负债	182.27	134.39	273.77
净资产	560.14	909.88	1,417.64
营业收入	585.75	486.15	495.82
利润总额	-44.60	-28.07	-75.48
净利润	-44.60	-28.07	-75.48

上述年度的财务报表均业经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

#### (二)其他报告使用者

除委托方、国家法律、法规规定的评估报告使用者以外，本次评估未约定任何其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

浙江银轮机械股份有限公司拟收购博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司股权，北京中企华资产评估有限责任公司接受浙江银轮机械股份有限公司委托，对博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司股东全部权益进行评估，为浙江银轮机械股份有限公司收购股权提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司股东全部权益价值。



评估范围为博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司的全部资产和负债。评估基准日的总资产为 15,906,551.68 元，总负债为 2,183,594.21 元，净资产 13,722,957.47 元(账面价值业经立信会计师事务所有限公司审计并发表标准无保留意见)。具体包括：流动资产、固定资产、无形资产及流动负债。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

#### 四、价值类型和定义

本次评估所选用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 2010 年 6 月 30 日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日距经济行为实现日较近，是由委托方结合此次的经济行为确定的。

#### 六、评估依据

##### (一)行为依据

1. 浙江银轮机械股份有限公司股东会决议。

##### (二)法规依据

1. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号，2001 年)；
2. 《中华人民共和国房地产管理法》；
3. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999)；
4. 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准

GB/T18508-2001)；

5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

6.国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

7.国土资源部文件“国土资发[2006]307号”关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知；

8.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)》；

9.财政部令第33号《企业会计准则—基本准则》；

10.财政部财会[2006]18号文《财政部关于印发《企业会计准则—应用指南》的通知》；

11.有关法律、法规、通知文件等。

### (三) 评估准则

1.资产评估准则—基本准则；

2.资产评估职业道德准则—基本准则；

3.资产评估准则—评估报告；

4.资产评估准则—评估程序；

5.资产评估准则—工作底稿；

6.资产评估准则—业务约定书；

7.资产评估准则—机器设备；

8.资产评估准则—不动产；

9.资产评估价值类型指导意见；

10.企业价值评估指导意见；

11.注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

### (四) 权属依据

1.企业法人营业执照；

2.评估基准日财务报表；

- 3.车辆行驶证;
- 4.土地使用权证;
- 5.建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证;
- 6.重要设备购置合同、发票等;
- 7.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其它资料。

#### (五)取价依据

1. 评估人员调查了解的类似地段土地市场价格资料;
2. 《江苏省建设工程费用定额》（2009）;
3. 《江苏省建筑工程单位估价表》;
3. 《2010年中国机电产品报价手册》;
4. 评估基准日及目前执行的贷款利率及汇率。

#### (六)参考资料及其他

1. 立信会计师事务所有限公司出具的审计报告;
2. 《资产评估常用数据与参数手册》;
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;
4. 北京中企华资产评估有限责任公司资料库。

## 七、评估方法

### (一)评估方法介绍

资产评估通常有三种方法, 即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

3.收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。

## (二)评估方法选择

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。

因适合市场法的可比交易案例和市场参数较少，故市场法不适用于本次评估。

博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司生产的主要产品有柴油机增压空冷器和水轮发电机用循环空冷器，公司成立于2006年12月，由于公司成立时间短、销售规模小、客户少，公司已连续三年亏损，权益现金流为负，从2010年1-6月经营状况分析，仍无减亏迹象，企业管理层较难准确预测被评估单位的未来收益情况，故收益法也不适用于本次评估。

综上所述，本次只采用资产基础法进行评估。

## (三)资产基础法评估介绍

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

### 1.关于流动资产的评估

流动资产的评估，主要采用成本法。

#### (1)对于货币资金的评估：

①库存现金的评估采取基准日盘点现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额核对，以核实后的账面值确认评估值。

②银行存款的评估：对人民币存款评估采取同银行对账单余额核

对的方法，对数额较大的账户进行了函证，对未达账项编制了银行存款余额调节表，平衡相符且未达账项不影响净资产，以账面值确认为评估值。外币账户按账面外币金额乘以评估基准日汇率计算评估值。

(2)对于应收款项(应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款)，评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，根据其可收回性确定评估值。

(3)关于存货的评估，本次评估范围内的存货为原材料、在库周转材料、库存商品。评估人员根据企业提供的存货清单，核实了有关购置发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行了盘点。原材料、在库周转材料为外购货品，企业采用成本计价，近期市场价格波动较小，账面价值能够反映其市场价值，以核实后的账面价值确认评估值。库存商品采用市场法，我们根据根据其销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值。

## 2.关于机器设备的评估

根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用成本法。

### (1)重置全价的确定

重置全价=设备不含税购置价+运杂费+安装调试费+资金成本

根据不同设备类型的特点，重置全价确定方法如下：

①国产机器设备的重置全价：国产设备的重置全价按设备生产厂家基准日不含税售价加有关费用确定。

②进口机器设备的重置全价：进口设备的重置全价按基准日国际市场价格加关税、银行手续费、外贸代理费、商检费、运杂费及其它费用确定。

③电子设备的重置全价：主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备不含税购置价加有关费用费用确定。

④运输设备的重置全价：通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置全价。

### (2)成新率的确定

①对于机器设备，结合其经济年限，通过对设备使用状况的现场勘察，向有关操作人员查询该设备的技术状况、故障情况、维修保养的情况通过分类判定各部位使用状况，由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后按年限法综合测定成新率，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

③对运输车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，按年限法成新率与行驶里程成新率孰低的原则确定理论成新率，并根据车辆的实际情况予以修正确定综合成新率。

### (3)评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

## 3. 关于房屋建筑物的评估

本次评估采用成本法。

计算公式为：评估值=重置全价×综合成新率

### (1)重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用+其他费用+资金成本

A.对于大型、价值高、重要的建筑物，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

B.对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减

额折入建筑物的单方造价内，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用；根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本；最后计算出重置全价。

#### 前期费用及其他费用计算表

序号	项目	计费基数	费率(%)	取费依据
1	勘察费设计费	工程造价	4.18%	国家计委、建设部计价格[2002]10号
2	建设工程监理与相关服务费	工程造价	3.30%	发改价格[2007]670号
3	建设单位管理费	工程造价	1.50%	财建[2002]394号
4	招标代理费	工程造价	0.70%	国家计委计价格[2002]1980号
合计			9.68%	
5	白蚁防治费	建筑面积(元/平方米)	2.3	苏价工(1996)422号, 苏财综(96)156号, 苏建综(1996)402号
6	新型墙体专项基金	建筑面积(元/平方米)	10	苏财综(2008)43号
7	散装水泥专项基金	建筑面积(元/平方米)	2	国函[1997]8号、财综[2002]23号、财综[2007]3号
8	市政设施配套费	建筑面积(元/平方米)	105	苏价费[1998]286号、苏财综[1998]135号
合计			119.3	

#### (2)综合成新率的确定

根据建筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

#### (3)评估值的确定

将重置全价与成新率相乘，得出评估值，从而对基准日所表现的建筑物的重置净价作出公允估值。

#### 4.关于土地使用权的评估

根据《资产评估准则—不动产》，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择评估方法。考虑到待估宗地的具体情况、用地性质、评估目的，结合评估师收集的有关资料以及当地地产市场发育程度，本次评估采用市场法进行评估。

### 市场法

(1)市场法是指通过比较被评估土地与最近类似成交土地的异同，并将类似成交土地的市场价格进行调整，从而确定被评估土地使用权价值的一种资产评估方法。

#### (2)运用市场法评估土地使用权的步骤

a.明确评估对象；b.进行公开市场调查，收集相同或相类似土地交易的市场基本信息资料，寻找参照物；c.分析整理资料并验证其真实性，判断选择参照物；d.把被评估资产与参照物比较；e.分析调整差异，做出结论。

#### (3)市场法运用的形式

按市场法确定的评估值=参照物价格×时间因素修正系数×交易情况因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

时间因素修正系数：是指参照物交易时间与被评估资产评估基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异。

交易情况因素修正系数：是指参照物交易情况与被评估资产交易情况的不同所影响的被评估资产价格的差异。

区域因素修正系数：是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响差异。

个别因素修正系数：是指资产其他个别因素的不同对价格的影响。

### 5.关于负债的评估



关于负债中应付账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受委托

我公司接受浙江银轮机械股份有限公司的委托，请委托方明确了本次评估的目的、范围、评估基准日，以及最后需要提交的成果。

### （二）前期准备

接受委托之后，按照委托方对本项目的要求，我们与被评估单位共同制定了需要企业填写的表格；制定资产评估工作计划，组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

### （三）资产清查

2010年7月18至7月24日，我们对博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司进行了现场勘察，勘察程序如下：

在企业如实申报资产并对委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和负债进行了全面清查。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性。实物资产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。

#### 实物资产清查过程如下：

1.指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

#### 2.初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，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。

### 3.现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货、固定资产和无形资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(1)现金、存货的清查：评估人员对纳入本次评估范围内的现金、存货进行了现场盘点。对仓库的存货进行了抽查，盘点数量比重达到40%以上，金额比重达到60%以上，并根据评估基准日至盘点日的收、发额倒推评估基准日账面余额。

(2)设备类资产的清查：对机器设备，评估人员通过了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况，填写设备现场勘察记录等。对委估车辆的清查核实主要通过收集车辆行驶证；在现场勘察过程中，了解车辆的购置日期、产地等情况，了解车辆运行现状及是否发生过重大交通事故，并填写设备现场勘察记录等。

(3)房屋建筑物类资产的清查：主要根据企业提供的建筑物清查评估明细表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、采暖通风等设备情况，进行现场查勘核实，并结合现场了解的建筑物个别因素，区域因素及结构特征的各部位完损状况，作好详细记录。

(4)对土地使用权的清查：主要了解了宗地的用地性质，用地状况及土地的开发程度等，并填写了宗地状况调查表。

### 4.补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

## 5. 核实产权证明文件

评估人员对评估范围的相关资产的产权进行了调查。

### 非实物性流动资产

各评估小组人员主要通过核对各单位的财务总账、各科目明细账和会计凭证，重点对应收账款、预付款项、其他应收款等非实物性流动资产等科目进行核验。对于主要往来款项，通过询证函的形式进行确认，对于货币资金通过核对银行对账单、余额调节表进行核实。

**负债：**评估人员主要通过审核企业提供的清查评估明细表及财务账册、凭证及其他相关资料，对负债进行清查核实。

### (四) 评定估算

1. 评估人员依据针对本项目特点先期制定的操作方案，结合企业情况及现场调查了解掌握的情况，对企业近三年的财务报表及相关数据，对企业的竞争能力、历史绩效及财务状况进行了分析，为评估方法的最终选用做好准备。

2. 根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，选择资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估。

分资产类别对各类资产进行分析、计算和评估，拟定各分项评估报告，然后将分项报告进行汇总，得出评估结果。

### (五) 提交报告

2010年7月25日，形成最终专业意见，并将报告书提交委托方。

## 九、评估假设

本次评估结论仅在以下重要前提及限定条件下成立：

(一) 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；

(二) 本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素；

(三) 国家现行的银行利率、汇率、税收政策等除已知的以外无重

大改变；

(四)假设评估的资产现有用途不变并继续使用，被评估企业保持持续经营状态；

(五)被评估企业及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的；

(六)假定被评估企业管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为；

(七)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；

(八)企业会计政策与核算方法无重大变化；

(九)无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

(十)没有考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价；

(十一)企业管理团队无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划持续经营；

(十二)本次评估范围中房屋建筑物未办理房屋所有权证，本次评估假设博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司合法拥有上述房屋并持续使用，评估过程中未考虑获取权证需要缴纳的相关税费；

(十三)对于博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司未办理权证的房屋建筑面积是经过评估人员和企业人员实地勘察测量确定的，本次评估假设上述未办理权证的房屋面积与实际相符；

(十四)本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行，如企业状况或评估报告中对评估对象的假设和限制条件发生变化，评估结果应作相应调整；

我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，评估公司并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，

我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提。

## 十、评估结论

根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司股东全部权益价值进行了评估，本次评估采用资产基础法，所选用的价值类型为市场价值。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2010 年 6 月 30 日持续经营前提下，博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司评估账面总资产 1,590.65 万元，总负债 218.36 万元，净资产 1,372.29 万元(账面值业经立信会计师事务所有限公司审计并发表标准无保留意见)，评估后的总资产 1,858.95 万元，总负债 218.36 万元，净资产 1,640.59 万元，净资产增值 268.30 万元，增值率 19.55 %。资产评估结果汇总表如下：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 6 月 30 日

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%
流动资产	1	797.32	879.48	82.16	10.30
非流动资产	2	793.33	979.47	186.14	23.46
固定资产	3	668.97	626.94	-42.03	-6.28
无形资产	4	124.36	352.53	228.17	183.48
<b>资产总计</b>	<b>5</b>	<b>1,590.65</b>	<b>1,858.95</b>	<b>268.30</b>	<b>16.87</b>
流动负债	6	218.36	218.36	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>7</b>	<b>218.36</b>	<b>218.36</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>8</b>	<b>1,372.29</b>	<b>1,640.59</b>	<b>268.30</b>	<b>19.55</b>

本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价对评估价值的影响。

#### 评估增减值原因分析

##### 1.流动资产评估增减值分析

流动资产评估增值主要由应收账款、其他应收款、存货增值造成，原因分析如下：

(1)应收账款增值是因为：对计提的坏账准备评估为零，故造成评估增值；

(2)其他应收款增值是因为：对计提的坏账准备评估为零，故造成评估增值；

(3)存货增值是因为：存货中的库存商品采用市价法评估，销售单价扣减税费后还大于成本单价，造成评估增值。

#### 2.设备类资产增减值分析

(1)机器设备评估减值的主要原因是评估原值与账面原值口径不一致，账面原值为含增税价，评估原值中不含增值税。

(2)车辆评估原值减值是因为车辆市场价格逐年下降造成，评估净值增值主要是因为企业计提折旧的年限小于车辆实际的经济寿命年限，致使车辆评估净值增值。

(3)电子设备：减值的原因之一是账面原值与评估原值口径不一致，账面原值为含增税价，评估原值中不含增值税；减值的原因之二是办公设备更新换代较快，近几年市场价格有所下降，形成评估减值。

#### 3.房屋建筑物类增减值分析

房屋建筑物减值主要原因为建筑材料结算价格较评估基准日有所下降。

#### 4.土地使用权增减值分析

土地使用权评估增值是近年来无锡市锡山区产业聚集度逐年提高，工业用地需求量也有大幅增加，造成近两年土地价格上涨较快所致。

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

(二)由博尼格工业制冷设备（无锡）有限公司提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。被评估单位和相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(三)对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已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四)根据中注协会协[2003]18号文《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的规定，注册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，对评估对象法律权属确认或发表意见不在注册资产评估师的执业范围。

(五)本次评估中我公司相关人员履行了房屋建筑物、机器设备、土地的清查程序，但未使用专门的仪器、仪表对其品质进行专业鉴定，如企业基准日房屋建筑物等存在瑕疵，将严重影响本次评估结果。

(六)本次评估范围中房屋建筑物，建筑面积共计 2792.3 平方米，截至评估基准日尚未取得相关房产证，但企业已声明其产权归属公司所有，建筑面积是在企业申报数据的基础上，经评估人员现场核实后确定的。

(七)2009 年 1 月 1 日起，按《中华人民共和国增值税暂行条例》和财税〔2008〕170 号文件等现行税法的有关规定，对于 2009 年 1 月 1 日以后投资购入的生产设备的增值税可用于抵扣而不必资本化。故本次评估中机器设备的重置价不含增值税。

(八)评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成重大影响时，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。

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、评估报告使用限制说明

1.本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件；

2. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

3.本次评估结论的有效使用期限自评估基准日 2010 年 6 月 30 日起一年有效，通常，评估基准日与经济行为实现日相距不可超过一年；

4. 本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及评估师签字、盖章后，依据国家法律法规的有关规定发生法律效力；

5.本报告的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告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；

6. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

7.本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

## 十三、评估报告日

注册资产评估师形成最终专业意见的日期为：2010 年 7 月 28 日。

## 十四、签字盖章

法定代表人：权忠光

注册资产评估师：张丽哲

注册资产评估师：蒋镇叶

北京中企华资产评估有限责任公司

二零一零年七月二十八日



---

附件：

- 一、经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
- 六、签字注册资产评估师的承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字注册资产评估师资格证