

股票代码： 600113

股票简称：浙江东日

公告编号： 2010-019

## 浙江东日股份有限公司

### 关于竞得控股子公司股权暨关联交易公告

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。

#### 重要提示：

● **交易内容：**浙江东日股份有限公司（以下简称“浙江东日”或“本公司”）通过公开拍卖竞得控股股东浙江东方集团公司（以下简称“东方集团”）所持有的温州东日进出口有限公司（以下简称“东日进出口”）40%股权，交易金额为5,350,000.00 元，受让方全部采用现金支付方式。

● **交易目的：**本次关联交易，主要是为了优化公司的股权资产和业务结构，提高资产质量，符合公司发展战略，符合公司和股东的长远利益。

● **回避表决情况：**因本次交易构成关联交易，公司董事会在对本次关联交易事项进行表决时，关联董事已予以回避表决。

#### 一、交易概述

浙江东日与东方集团于2010 年10月11日在浙江省温州市正式签署了《国有股权转让协议》，由浙江东方将持有的东日进出口40%股权出售给浙江东日。

东方集团持有本公司53.20%的股份，是本公司的控股股东；东方

集团同时拥有东日进出口40%的权益。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，本次交易行为构成关联交易。

本次交易属于公司董事会的决策权限范围，无需提请股东大会审议。

2010年10月9日，本公司召开五届五次董事会审议通过，与该关联交易有利害关系的关联董事放弃在董事会上对该议案的投票权，本次决议关联董事1人回避表决，非关联董事4人参加表决，一致通过。

截止披露日，2010年公司与本次交易关联人累计已发生的各类关联交易总金额为0万元。

## 二、关联各方的关联关系和关联人基本情况

### 1、出让方:浙江东方集团公司

浙江东方集团公司成立于1989年，其前身为温州玻璃钢建材厂。东方集团注册资本为人民币121,242,000.00元，注册地址为浙江省温州市矮凳桥92号，法定代表人郑念鸿，工商注册号为3303001002106。东方集团主要从事玻璃钢制品、灯饰灯具、化工气体、建筑机械、制造与销售，装璜装修、服务业等。东方集团持有本公司12556万股国有法人股，占公司股本总额的53.20%，系本公司控股股东。

### 2、受让方:浙江东日股份有限公司

浙江东日股份有限公司系经浙江省人民政府证券委员会浙证委[1997]55号文批准，由东方集团独家发起，采用募集方式设立的股份有限公司，在上海证券交易所挂牌上市。本公司注册资本为人民币

236,000,000.00 元，注册地址浙江省温州市矮凳桥92号，法定代表人郑念鸿，工商注册号为330000000028854。主要从事实业投资、市场租赁经营、房地产开发、物业管理等。东方集团持有本公司国有法人股12556万股，占本公司股本总额的53.20%，系本公司控股股东。公司2009年度经审计归属于母公司的净利润为28,276,386.56 元，净资产为420,954,895.61 元。

### 三、关联交易的主要内容、交易标的基本情况和定价政策

#### 1、协议双方法定名称：

浙江东方集团公司

浙江东日股份有限公司

#### 2、协议签署日期：2010 年10月11日

#### 3、交易标的：温州东日进出口有限公司40%股权，

资产评估结果汇总见下表：

单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产	29,718,757.82	29,736,200.12	17,442.30	0.06
二、非流动资产	1,626,709.16	12,460,445.00	10,833,735.84	665.99
其中：投资性房地产	1,411,227.09	12,256,700.00	10,845,472.91	768.51
设备类固定资产	211,121.49	203,745.00	-7,376.49	-3.49
递延所得税资产	4,360.58	0.00	-4,360.58	-100.00
<b>资产总计</b>	<b>31,345,466.98</b>	<b>42,196,645.12</b>	<b>10,851,178.14</b>	<b>34.62</b>
三、流动负债	28,842,095.18	28,842,095.18		
<b>负债合计</b>	<b>28,842,095.18</b>	<b>28,842,095.18</b>		
<b>股东全部权益</b>	<b>2,503,371.80</b>	<b>13,354,549.94</b>	<b>10,851,178.14</b>	<b>433.46</b>

4、交易价格：人民币5,350,000.00元

5、结算方式和期限：自该协议生效后，浙江东日在成交日后三日内，支付全部价款。

6、协议生效日期：2010年10月11日

7、定价政策：

本次交易的金额，是按照独立第三方浙江勤信资产评估有限公司以2009年12月31日为评估基准日，对该资产的评估结果确定。

本次股权转让按照公开拍卖的程序进行，已充分运用市场定价原则，对公司股东无利益损害、属公平合理。

8、交易对方履约能力分析：本次交易购买方浙江东日财务状况稳定、良好，不存在交易对方的履约能力风险。

#### **四、关联交易的目的及对公司的影响**

本次关联交易，主要是为了优化公司的股权资产和业务结构，提高公司的资产质量，符合公司发展战略，符合公司和股东的长远利益。本次关联交易对上市公司财务状况及经营成果基本无影响。

#### **五、独立董事的意见**

公司独立董事钟晓敏、张建平认为：本关联交易事项符合公司发展战略，对优化公司股权资产和业务结构，提高资产质量，具有积极意义，符合公司和股东的长远利益。

关联董事在表决时对上述事项进行回避，表决程序符合公司章程、《股票上市规则》及相关法律法规的规定。交易金额以经评估的价值为依据，并将通过公开拍卖程序确定，交易定价政策公允、合理，

对公司其他股东无利益损害，应属公平合理

## 六、备查文件目录

- 1、交易双方签署的《国有股权转让协议》；
- 2、《关于竞购控股子公司股权暨关联交易议案提交董事会审议讨论的独立董事事前认可书》；
- 3、公司独立董事意见；
- 4、浙江勤信资产评估有限公司浙勤评报字[2010]第161号《温州东日进出口有限公司拟股权转让涉及的股东全部权益价值评估项目资产评估报告书》；
- 5、浙江东日股份有限公司第五届董事会第五次会议决议。

特此公告

浙江东日股份有限公司

董 事 会

二〇一〇年十月十二日

**温州东日进出口有限公司拟股权转让  
涉及的股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告**

浙勤评报〔2010〕161号

**浙江勤信资产评估有限公司**

二〇一〇年六月八日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	5
一、委托方、被评估单位及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、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估假设 .....	7
七、评估依据 .....	8
八、评估方法 .....	9
九、评估程序实施过程和情况 .....	10
十、评估结论 .....	15
十一、特别事项说明 .....	16
十二、评估报告使用限制说明 .....	18
资产评估报告·附件	
一、委托方和被评估单位的承诺函 .....	19
二、签字注册评估师承诺函 .....	21
三、评估项目组成员名单 .....	22
四、评估机构法人营业执照 .....	23
五、评估机构及签字注册评估师资格证书 .....	24
六、委托方和被评估单位法人营业执照 .....	26
七、被评估单位基准日资产负债表 .....	29
八、评估业务约定书 .....	30
评估结果汇总表及明细表 .....	34

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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。

三、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。

四、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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，并对已经发现的投资性房地产出租问题进行了披露。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

五、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。



# 温州东日进出口有限公司拟股权转让 涉及的股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

浙勤评报（2010）161号

## 摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

### 一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为浙江东方集团公司（以下简称“东方集团公司”），本次资产评估的被评估单位为温州东日进出口有限公司（以下简称“东日进出口公司”）。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方及本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

### 二、评估目的

因东方集团公司拟转让其持有的东日进出口公司的部分股权，为此需要对东日进出口公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供东日进出口公司股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的东日进出口公司的股东全部权益。

评估范围为东日进出口公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括投资性房地产、设备类固定资产、递延所得税资产）及流动负债。按照东日进出口公司提供的2009年12月31日业经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为31,345,466.98元，28,842,095.18元和2,503,371.80元。

### 四、价值类型及其定义

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

评估基准日为 2009 年 12 月 31 日。

## 六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

## 七、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，东日进出口公司的资产、负债及股东全部权益在 2009 年 12 月 31 日的评估结果为：

资产账面价值 31,345,466.98 元，评估价值 42,196,645.12 元，评估增值 10,851,178.14 元，增值率为 34.62%；

负债账面价值 28,842,095.18 元，评估价值 28,842,095.18 元；

股东全部权益账面价值 2,503,371.80 元，评估价值 13,354,549.94 元，评估增值 10,851,178.14 元，增值率为 433.46%。

## 八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2009 年 12 月 31 日起至 2010 年 12 月 30 日止。

## 九、对评估结论产生影响的特别事项

列入评估范围的投资性房地产，系温州市城市中心区建设指挥部在实施温州市景观大道拆迁项目建设中拆除了东日进出口公司位于温州市航标路 18-1 号的办公及商业用房，根据补偿协议于 2007 年 6 月补偿给东日进出口公司的位于温州市广汇商厦一层 3-2 室 106.59 平方米的商业用房和广汇商厦二层 2-3 室 535.64 平方米的办公用房。由于温州广汇商厦开发商的原因，截至评估基准日东日进出口公司尚未取得上述房产的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》。本次评估中上述投资性房

地产面积暂以测绘成果表数据为准，若期后取得的《房屋所有权证》证载房屋建筑面积与上述面积不一致，则列入评估范围的房屋建筑面积应作相应调整，相关投资性房地产的评估结果也应调整。

截至评估基准日，上述投资性房地产均已出租给何宝社、卢建英，租赁期限自2009年8月1日至2012年7月31日止。租金按如下方式支付：2009年8月至2011年1月，一楼每平方米每月为100元、二楼每平方米每月为45元；2011年2月至2012年7月，一楼每平方米每月为105元、二楼每平方米每月为50元。由于租约时间不长，且租金符合当地市场价格水平，本次评估未考虑相关租赁事项对评估结果可能产生的影响。

**评估报告的其他特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。**

# 温州东日进出口有限公司拟股权转让 涉及的股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

浙勤评报（2010）161号

浙江东方集团公司：

浙江勤信资产评估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、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对温州东日进出口有限公司拟进行股权转让涉及的股东全部权益在 2009 年 12 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、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

### （一）委托方概况

- 1、名称：浙江东方集团公司（以下简称“东方集团公司”）
- 2、住所：温州市矮凳桥92号
- 3、法定代表人：郑念鸿
- 4、注册资本：壹亿贰仟壹佰贰拾肆万贰仟元
- 5、经济性质：国有企业
- 6、企业法人营业执照注册号：330300000020241
- 7、发照机关：温州市工商行政管理局
- 8、经营范围：经营本企业和本企业成员企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业和本企业成员企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业的加工贸易和补偿贸易；玻璃钢制品、造船、工业专用设备、鞋、玻璃纤维及其制品、五金制品、艺雕、管道、照明电器、服装、眼镜的制造；装潢装修、船舶修理、建筑材料、家用电器、铝型材、钢材、针纺织品、百货、家具、灯具、工艺美术品、五金工具、建筑五金、金属材料的销售；承包境外建材行业工程及境内国际招标工程和境外工程所需的设备、材料出口；下设货运机构。

### （二）被评估单位概况

## 一) 企业名称、类型与组织形式

1、名称：温州东日进出口有限公司(以下简称“东日进出口公司”)

2、住所：温州市矮凳桥92号

3、法定代表人：郑念鸿

4、注册资本：壹佰万元

5、公司类型：有限责任公司

6、企业法人营业执照注册号：330300000011320

7、发照机关：温州市工商行政管理局

8、经营范围：货物进出口、技术进出口(法律、行政法规禁止的不得经营；法律、行政法规限制的取得审批后方可经营)；建筑材料、金属材料、助动车、工艺美术品、针纺织品、化工原料、家用电器、服装、眼镜、五金制品、玻璃钢制品、鞋、机械设备、百货空用、照明电器的销售。

9、历史沿革：东日进出口公司成立于一九八二年三月七日，经营期限为一九八二年三月七日至二〇一一年九月十日。截至评估基准日，东日进出口公司的注册资本为100万元，其中浙江东日股份有限公司出资60万元，股权比例为60.00%；浙江东方集团公司出资40.00万元，股权比例为40.00%。

二) 公司前3年的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2007年	2008年	2009年
流动资产	12,620,625.18	15,644,460.42	29,718,757.82
非流动资产	306.40	1,692,323.32	1,626,709.16
资产总计	12,620,931.58	17,336,783.74	31,345,466.98
流动负债	11,175,189.71	16,106,569.91	28,842,095.18
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	11,175,189.71	16,106,569.91	28,842,095.18
股东权益	1,445,741.87	1,230,213.83	2,503,371.80
营业收入	34,234,733.76	85,459,472.84	172,599,354.25
营业成本	32,138,994.83	82,787,790.58	167,065,598.98
利润总额	1,109,963.34	164,146.78	1,699,722.35
净利润	743,511.38	184,471.96	1,273,157.97

上述年度的财务报表均已经注册会计师审计，均出具了无保留意见的审计报告。

## (三) 委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的控股股东。

#### （四）其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方及本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

### 二、评估目的

因东方集团公司拟转让其持有的东日进出口公司的部分股权，为此需要对东日进出口公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供东日进出口公司股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的东日进出口公司的股东全部权益。

评估范围为东日进出口公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产(包括投资性房地产、设备类固定资产、递延所得税资产)及流动负债。按照东日进出口公司提供的 2009 年 12 月 31 日业经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 31,345,466.98 元,28,842,095.18 元和 2,503,371.80 元。

### 四、价值类型及其定义

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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2009 年 12 月 31 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

### 六、评估假设

1、交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。

2、公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

3、持续经营假设：假设被评估单位按照原来的使用目的、使用方式持续地经营下去。

4、被评估单位的经营管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法，历史财务资料所采用的会计政策在重要方面基本一致。

## **七、评估依据**

### **(一) 经济行为依据**

1、温州市人民政府国有资产监督管理委员会文件“温国资委[2010]91号”《关于同意温州东日进出口有限公司国有股权转让的批复》；

2、资产评估业务约定书。

### **(二) 法律法规依据**

1、国务院 1991 年 11 月 16 日 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、国务院办公厅国办发[2001]102 号转发财政部《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意见》的通知；

4、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

5、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

6、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

7、《公司法》、《合同法》、税法；浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

8、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

### **(三) 评估准则依据**

1、财政部以财企[2004]20 号发布的《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》；

2、中国注册会计师协会以会协[2003]18 号文发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

3、中国资产评估协会以中评协[2007]189 号文发布的《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则

—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》；

4、中国资产评估协会以中评协[2008]218号文发布的《企业国有资产评估报告指南》；

5、《房地产估价规范》GB/T 50291-1999。

#### **(四) 权属依据**

1、东方集团公司提供的企业法人营业执照、公司章程；

2、东日进出口公司提供的企业法人营业执照、公司章程和验资报告；

3、与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；

4、温州市中心指洪街(2006)(拆)字03号协议、单位安置房交付定位预算单、测绘成果表、前期物业管理服务协议、车辆行驶证、发票等权属证明；

5、其他产权证明文件。

#### **(五) 取价依据**

1、市场价格资料、询价记录；

2、与资产的取得、使用等有关的各项经济合同；

3、被评估单位提供的原始会计资料；

4、主要库存商品市场价格信息；

5、被评估单位所在地的房地产市场价格信息、房屋出租情况的调查资料；

6、《全国汽车报价及评估》、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及其他市场价格资料；

7、中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率；

8、温州市房地产市场交易信息；

9、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、鉴定、分析等所搜集的佐证资料；

10、其他资料。

### **八、评估方法**

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有：资产基础法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的交易案例，故本次评估不宜用市场法。

另外，东日进出口公司进出口业务随意性较强，公司对未来运营无具体的规



划，对其未来收益无法合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也无法合理估算，故本次评估不宜采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的东日进出口公司的股东全部权益价值进行评估。

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。

## 九、评估程序实施过程和情况

### （一）评估程序总体实施过程

本项资产评估工作于2010年4月19日开始，2010年6月8日正式出具评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

#### 一）接受委托阶段

- 1、项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
- 2、接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；
- 3、制定资产评估工作计划；
- 4、组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

#### 二）资产清查核实阶段

- 1、评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
- 2、了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料。
- 3、审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关资料；
- 4、根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
- 5、查阅委估资产的合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
- 6、收集相关行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
- 7、获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力

和发展规划；

8、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### 三) 评定估算阶段

1、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2、开展市场调研、询价工作；

3、对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4、根据被评估单位提供的未来经营收益预测表，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，搜集相关评估方法、假设和参数，选择评估途径和具体计算方法，得到评估结果。

### 四) 结果汇总阶段

1、分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；

2、撰写评估说明和评估报告；

3、征求有关各方意见；

4、内部复核，验证评估结果；

5、评估结果的分析调整和评估报告的完善。

### 五) 出具报告阶段

2010年6月8日，正式出具评估报告。

## (二) 资产基础法评估中具体资产、负债评估程序实施情况

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。具体过程说明如下。

### 一) 流动资产

#### 1、货币资金

货币资金包括库存现金、银行存款，评估人员通过对库存现金进行盘点和查阅银行对账单、调节表及对全部银行存款余额进行函证等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。货币资金以核实后账面值为评估值。

#### 2、预付款项、其他应收款和相应坏账准备

对有关明细账和总账进行了核对，对款项的形成原因、账龄、债务人的资信情

况等进行了调查，对款项或货物收回的可能性进行分析，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

预付款项主要为企业预付的货款、展会费等。根据所能收回的相应货物或服务，以能形成的资产或权益的价值确定评估值。评估人员查阅了双方签订的购货协议、付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符，并对客户信誉进行了解，以确信款项所对应的货物或权利是否可以收回。经评估人员核实，期后能够实现其相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

其他应收款，主要为保证金、代垫款项、应收出口退税等。评估人员通过查验凭证、相关协议、海关出口货物报关单等相关资料的方法，确定债权的存在。

评估时，有充分证据表明各款项均可以全额回收，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

同时，将企业按财务制度规定计提的坏账准备评估为零。

### 3、存货

存货均为库存商品。库存商品为已报关出口商品，主要为阀门、女式凉鞋、腰带和针织涤纶围巾等各类产品。

经核实评估明细表、明细账与总账，数量与金额基本一致。

清查时由于库存商品都已进入保税仓库无法盘点，本次评估采用替代程序，取得东日进出口公司的相关报关材料及相关单据进行核对，核对结果数量未见异常。评估时，由于所有物资均系近期订购，市价基本无变化，利润较低，故以核实后账面值为评估值。

## 二) 非流动资产

### 1、投资性房地产

列入评估范围的投资性房地产包括温州市广汇商厦一层 3-2 室 106.59 平方米的商业用房和广汇商厦二层 2-3 室 535.64 平方米的办公用房。温州广汇商厦系温州市九洲房地产开发有限公司于 2005 年开发的勤奋路东 5#地块项目，该商厦位于温州市区勤奋路与鹿城路交叉口，占地面积 8,441 平方米，除一楼部分店面外，大部分为拆迁安置户。2003 年审批时，规划的绿化面积为 1,629 平方米，开发商因绿化面积不达标，迟迟未拿到产权证，导致各住户都没能拿到相关权证。截至评估现场日，开发商已补建绿化，温州市规划局已对广汇商厦项目规划验收申请进行公示验收。温州广汇商厦系小高层，以单元为单位（共 5 单元）带电梯，共 15 楼，交通

便利。

评估人员通过对上述房屋取得过程、原始记录及其他资料进行核对，证明上述房产应属东日进出口公司所有。本次评估上述投资性房地产面积暂以测绘成果表数据进行评估，若期后取得的《房屋所有权证》证载房屋建筑面积与上述面积不一致，则列入估价范围的房屋建筑面积应作相应调整，相关投资性房地产的评估结果也应调整。

除此之外，东日进出口公司人员实际工作使用的房屋为无偿占用东日股份公司的资产，故不在本次评估范围内。

在核实所有权归属和账面记录的基础上，我们对申报评估的房屋进行了逐项核实。在现场踏勘过程中，着重核实了地上建筑物面积、现状，特别是房屋的基础、结构、屋面、内外墙、门窗、装修、设备等各项组成部分，对其使用、维修保养情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。另外，上述投资性房地产均已出租给何宝社、卢建英，租赁期限自2009年8月1日至2012年7月31日止。租金按如下方式支付：2009年8月至2011年1月，一楼每平方米每月为100元、二楼每平方米每月为45元；2011年2月至2012年7月，一楼每平方米每月为105元、二楼每平方米每月为50元。

根据待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况，本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值，由于租约时间不长，且租金符合当地市场价格水平，本次评估未考虑相关租赁事项对评估结果可能存在的影响。

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产（参照物）的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。

#### A、参照物的选定

一般选择三宗以上拟交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

#### B、因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向

等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为3类：交易情况修正、交易日期修正、不动产状况修正。修正计算公式为：

待估物业比准价格=参照物交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

(A) 交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 交易日期修正，采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房屋价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 不动产状况修正，是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区域状况修正、权益状况修正和实物状况修正。区域状况修正时考虑的因素主要有地区的繁华程度、中央商务区附近、交通条件、周围环境等。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权的取得方式、房地产的合理使用年限、出租等其他权利限制及其他房地产权利方面的影响因素。实物状况修正修正考虑的因素主要有外观、内部装修、设备设施、层次、面积、形状、物业管理条件等。

### C、评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值。本次评估按算术平均值确定评估价值。

## 2、设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产为一辆汽车。除此之外，东日进出口公司人员实际工作所需设备均为无偿占用东日股份公司的设备，故不在本次评估范围内。根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定评估方法为重置成本法。

重置成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。基本公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

### 1) 重置价值的评定

重置价值由车辆现行购置价和相关费用组成。

#### A. 现行购置价

通过上网查询、查阅《全国汽车报价及评估》等资料确定现行购置价。

#### B. 相关费用

车辆的相关费用考虑车辆购置附加税 10%和证照杂费 2%。

#### C. 重置价值

重置价值=现行购置价+相关费用

#### 2) 成新率的确定

车辆的成新率以使用年限法为基础，并考虑车辆的已行驶里程、维护保养情况等综合评定。

#### 3、递延所得税资产

递延所得税资产为被评估单位计提的其它应收款坏账准备产生的暂时性差异而形成的递延所得税资产。经核实相关资料和账面记录等，无误。

评估时，因企业按财务制度规定计提的坏账准备评估为 0 元，故将递延所得税资产评估为 0 元。

### 三) 负债

负债为流动负债，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

## 十、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，东日进出口公司的资产、负债及股东全部权益在 2009 年 12 月 31 日的评估结果为：

资产账面价值 31,345,466.98 元，评估价值 42,196,645.12 元，评估增值 10,851,178.14 元，增值率为 34.62%；

负债账面价值 28,842,095.18 元，评估价值 28,842,095.18 元；

股东全部权益账面价值 2,503,371.80 元，评估价值 13,354,549.94 元，评估增值 10,851,178.14 元，增值率为 433.46%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产	29,718,757.82	29,736,200.12	17,442.30	0.06
二、非流动资产	1,626,709.16	12,460,445.00	10,833,735.84	665.99
其中：投资性房地产	1,411,227.09	12,256,700.00	10,845,472.91	768.51
设备类固定资产	211,121.49	203,745.00	-7,376.49	-3.49
递延所得税资产	4,360.58	0.00	-4,360.58	-100.00
<b>资产总计</b>	31,345,466.98	42,196,645.12	10,851,178.14	34.62
三、流动负债	28,842,095.18	28,842,095.18		
<b>负债合计</b>	28,842,095.18	28,842,095.18		
<b>股东全部权益</b>	2,503,371.80	13,354,549.94	10,851,178.14	433.46

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1、在对东日进出口公司股东全部权益价值评估中，本公司对东日进出口公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，从东日进出口公司提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，评估对象和相关资产的权属属东日进出口公司所有。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是东日进出口公司的责任，我们的责任是对东日进出口公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和东日进出口公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2、列入评估范围的投资性房地产，系温州市城市中心区建设指挥部在实施温州市景观大道拆迁项目建设中拆除了东日进出口公司位于温州市航标路 18-1 号的办公及商业用房，根据补偿协议于 2007 年 6 月补偿给东日进出口公司的位于温州市广汇商厦一层 3-2 室 106.59 平方米的商业用房和广汇商厦二层 2-3 室 535.64 平方米的办公用房。由于温州广汇商厦开发商的原因，截至评估基准日东日进出口公司尚未取得上述房产的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》。本次评估中上述投资性房地产面积暂以测绘成果表数据为准，若期后取得的《房屋所有权证》证载房

屋建筑面积与上述面积不一致，则列入评估范围的房屋建筑面积应作相应调整，相关投资性房地产的评估结果也应调整。

3、截至评估基准日，上述投资性房地产均已出租给何宝社、卢建英，租赁期限自2009年8月1日至2012年7月31日止。租金按如下方式支付：2009年8月至2011年1月，一楼每平方米每月为100元、二楼每平方米每月为45元；2011年2月至2012年7月，一楼每平方米每月为105元、二楼每平方米每月为50元。因租金符合市场价格水平，本次评估未考虑相关租赁事项对评估结果可能产生的影响。

4、东日进出口公司承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保及未决诉讼等或有事项。

5、在资产基础法评估时，未对各项资产的评估增减额作任何可能涉及的纳税准备。

6、被评估单位未能提供或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此我们没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

7、本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控股权溢价或少数股权折价。

8、本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

9、本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执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关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。



## 十二、评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 3、本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2009 年 12 月 31 日起至 2010 年 12 月 30 日止。

浙江勤信资产评估有限公司

法定 代 表 人：俞华开

注册资产评估师：袁满意

潘 冰

报告日期：二〇一〇年六月八日