

资产评估报告目录

一、声明.....	2
二、摘要.....	3
三、正文.....	7
(一) 绪言.....	7
(二) 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概况.....	8
(三) 评估目的.....	9
(四) 评估对象和评估范围.....	9
(五) 价值类型及其定义.....	10
(六) 评估基准日.....	10
(七) 评估依据.....	10
(八) 评估方法.....	12
(九) 评估程序实施过程和情况.....	14
(十) 评估假设.....	15
(十一) 评估结论.....	15
(十二) 特别事项说明.....	16
(十三) 评估报告使用限制说明.....	17
(十四) 评估报告日.....	17
(十五) 签字盖章.....	18
四、附件.....	19
(一) 评估业务约定书与评估目的相对应的经济行为文件	
(二) 资产评估委托方、被评估单位营业执照	
(三) 资产评估委托方及被评估单位承诺函、重大事项声明书	
(四) 被评估单位验资报告及专项审计报告	
(五) 被评估单位 2007 年度、2008 年度、2009 年度、2010 年 2 月 28 日财务报表	
(六) 资产评估资格证书	
(七) 资产评估机构法人营业执照	
(八) 签字注册资产评估师承诺函	
(九) 签字注册资产评估师资格证书	

五、评估表式



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。

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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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。

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。



无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司转让持有的 苏州英特迈鸿意地产发展有限公司 50% 长期股权投资的评估报告摘要

一、绪言

无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司：

无锡中证资产评估事务所有限公司接受贵单位（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，采用成本法，按照必要的评估程序，因贵公司拟转让所持苏州英特迈鸿意地产发展有限公司 50% 股权事宜，对贵公司持有其截止至 2010 年 2 月 28 日的长期股权投资进行了评估。现将评估情况摘要如下。

二、资产评估委托方

无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司

三、评估目的

根据资产评估委托书，因无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司拟转让所持苏州英特迈鸿意地产发展有限公司 50% 的股权，故对无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司持有的苏州英特迈鸿意地产发展有限公司于基准日 2010 年 2 月 28 日之长期股权投资进行评估。

四、评估对象和范围

本次评估对象为无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司持有的苏州英特迈鸿意地产发展有限公司截止至 2010 年 2 月 28 日 50% 的长期股权投资，评估范围为苏州英特迈鸿意地产发展有限公司截止至 2010 年 2 月 28 日之全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、流动负债。

五、价值类型及其定义

本评估意见所选取的价值类型为市场价值类型。



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。

六、评估基准日

2010年2月28日

七、评估方法

本次评估采用成本法。

八、评估结论

无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司委托的无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司所持苏州英特迈鸿意地产发展有限公司 50%的股权资产在评估基准日 2010 年 2 月 28 日的评估价值为 3651.82 万元，大写人民币叁仟陆佰伍拾壹万捌仟贰佰元。评估报告使用有效期为 2010 年 2 月 28 日至 2011 年 2 月 27 日。

单位：人民币万元

项目	投资比例	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增减率
无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司所持的苏州英特迈鸿意地产发展有限公司 50%的股权资产	50%	3657.05	3657.05	3651.82	-5.23	-0.14%

被投资单位苏州英特迈鸿意地产发展有限公司全部资产与负债评估结果汇总表:

金额单位：万元

项目	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	7757.20	7757.20	7723.76	-33.44	-0.43
固定资产	1.90	1.90	24.89	22.99	1210.00



其他资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	7759.10	7759.10	7748.65	-10.45	-0.13
流动负债	445.01	445.01	445.01	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	445.01	445.01	445.01	0.00	0.00
净资产	7314.09	7314.09	7303.64	-10.45	-0.14

九、评估报告日

2010年9月19日

十、提请关注特别事项:

1、评估基准日后，评估报告使用有效期内，资产数量发生变化，应根据本报告相应评估方法对资产进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响，委托方应及时聘请评估机构重新确定并评估。

2、无锡中证会计师事务所有限公司已对苏州英特迈鸿意地产发展有限公司出具了【锡中会审（2010）第117号】审计报告，阅读本评估报告前请先阅读审计报告全文。

3、本评估报告未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

以上内容摘自资产评估报告书【锡中评报字（2010）第023号】正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明对评估结果可能造成的影响。



(此页无正文)

法定代表人：

中国注册资产评估师

无锡中证资产评估事务所

中国注册资产评估师

有限公司

2010 年 9 月 19 日



无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司转让持有的
苏州英特迈鸿意地产发展有限公司 50%
长期股权投资的评估报告
锡中评报字（2010）第 023 号

一、 绪言

无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司：

无锡中证资产评估事务所有限公司接受贵单位（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，采用成本法，按照必要的评估程序，因贵公司拟转让所持苏州英特迈鸿意地产发展有限公司 50% 股权事宜，对贵公司持有其截止至 2010 年 2 月 28 日的长期股权投资进行了评估。现将评估情况报告如下。

二、 委托方、被投资单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一） 委托方

委托方：无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司

地址：无锡国家高新技术产业开发区 103 号地块

许可经营项目：无。

一般经营项目：汽车零部件产品的制造、加工、销售；专用生产设备、专用检测装置的制造、加工、销售以及维修服务；普通机械、电器机械及器材、仪器仪表、电子产品及通讯设备、化工原料及产品、五金交电、汽车零配件的销售；汽油机、内燃机及其配件的维修服务。经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务，但国家限定公司或禁止进出口的商品及技术除外。

无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司创立于 2000 年 10 月，企业



性质为：有限公司；其中无锡威孚高科技集团股份有限公司出资 1000 万元，占注册资本的比例为 100%。

(二)被投资单位

苏州英特迈鸿意地产发展有限公司成立于 2003 年 5 月，注册资本 6000 万元人民币，其中鸿意地产发展有限公司出资 3000 万元，占注册资本的比例为 50%；无锡英特迈信息机械开发有限公司出资 3000 万元，占注册资本的比例为 50%。法定代表人：杨晓栋。公司类型：有限责任公司。注册号：320500000027166。注册地址：苏州市金阊区金门路 270 号五楼。

(1) 企业历史状况

苏州英特迈鸿意地产发展有限公司成立于 2003 年 5 月，注册资本 6000 万元人民币，其中鸿意地产发展有限公司出资 3000 万元，无锡英特迈信息机械开发有限公司出资 3000 万元。

(2) 企业经营范围

许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发；房地产销售；建筑材料销售；物业管理。

(3) 企业主要财务状况

2007 年 12 月 31 日资产总计 21904.82 万元、负债总计 15585.14 万元、净资产 6319.68 万元；2008 年 12 月 31 日资产总计 5968.11 万元、负债总计 -1521.00 万元、净资产 7489.11 万元；2009 年 12 月 31 日资产总计 7936.69 万元、负债总计 529.58 万元、净资产 7407.11 万元；2010 年 2 月 28 日资产总计 7759.10 万元、负债总计 445.01 万元、净资产 7314.09 万元。

(4) 企业发展前景

目前企业楼盘已售罄，尚无新的开发项目。

(5) 影响企业生产经营的宏观经济因素



房地产企业受国家宏观调控因素较大。

委托方无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司与苏州英特迈鸿意地产发展有限公司之间系投资方与被投资方关系。

(三) 本评估报告使用者为资产评估委托方、被投资方、国家法律、法规规定的评估报告使用者。

三、评估目的

根据资产评估委托书和无锡市国资委关于苏州英特迈鸿意地产发展有限公司国有股权转让的批复，无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司拟转让所持有的苏州英特迈鸿意地产发展有限公司 50% 的股权，故对无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司截止 2010 年 2 月 28 日持有的苏州英特迈鸿意地产发展有限公司 50% 的长期股权投资进行评估，以确定资产公允价值，维护各方的合法权益。

四、评估对象和评估范围

本次评估工作所评对象为无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司持有的苏州英特迈鸿意地产发展有限公司截止至 2010 年 2 月 28 日 50% 的长期股权投资，账面值和调整后账面值为 3657.05 万元。

评估范围为苏州英特迈鸿意地产发展有限公司的全部资产与负债，包括流动资产、固定资产、流动负债。资产、负债、所有者权益评估前苏州英特迈鸿意地产发展有限公司截止 2010 年 2 月 28 日资产的帐面价值为：7759.10 万元，调整后帐面价值为：7759.10 万元；负债的帐面价值为：445.01 万元，调整后帐面价值为：445.01 万元；净资产的帐面价值为：7314.09 万元，调整后帐面价值为：7314.09 万元。详见下表：

金额单位：万元

项目	账面价值	调整后账面价值
流动资产	7757.20	7757.20
固定资产	1.90	1.90



其他资产	0.00	0.00
资产总计	7759.10	7759.10
流动负债	445.01	445.01
非流动负债	0.00	0.00
负债总计	445.01	445.01
净资产	7314.09	7314.09

本次评估对象和范围与委托评估时确定的评估对象和范围相一致。

五、价值类型及其定义

本评估咨询意见所选取的价值类型为市场价值类型。

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。

六、评估基准日

本次资产评估基准日为 2010 年 2 月 28 日。评估工作取价标准为评估基准日有效的价格取费标准；

本次资产评估基准日是在尽可能与评估目的的实现日接近的前提下，由评估机构与委托方协商确定。

七、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、委托方签订《资产评估业务约定书》
- 2、相关经济行为决议
- 3、无锡市国资委锡国资企[2010]44 号关于苏州英特迈鸿意地产发展有限公司国有股权转让的批复

（二）主要法律法规依据

- 1、国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年）
- 2、原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评



估管理办法施行细则》

- 3、原国家国有资产管理局发布的国资办发[1996]23号《关于转发<资产评估操作规范意见(试行)>的通知》
- 4、财政部令2001年第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》
- 5、国务院国资委2005年第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、其他涉及资产评估行为规定的法律法规

(三) 准则依据

- 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-业务约定书
- 4、 资产评估准则-评估程序
- 5、 资产评估准则-机器设备
- 6、 资产评估准则-工作底稿
- 7、 资产评估准则-评估报告
- 8、 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见
- 9、 资产评估价值类型指导意见
- 10、 企业价值评估指导意见

(四) 产权依据

- 1、 验资报告
- 2、 购入设备发票及合同等财务资料

(五) 取价依据

- 1、 资产评估常用数据和参数手册



- 2、 机电产品报价手册
- 3、 全国办公设备及家电报价手册
- 4、 市场（网上）询价
- 5、 估价人员实际勘察、调查所获取的资料
- 6、 其它有关资料
- 7、 被评估单位提供的相关财务资料

八、 评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、成本法和收益法。

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。

收益法是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。其基本思路是，通过估算企业未来的预期收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和，计算出被评估企业的价值。收益法适用的前提条件包括：(1) 未来期望收益可以正确预测并能用货币计量；(2) 未来承担的风险也能用货币衡量；(3) 资产与经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。

受国内流通市场条件的限制，评估人员无法取得足够的、与委估企业类似的参照公司交易案例资料，在有限责任公司中寻找在现金流量、增长潜力和风险等方面与苏州英特迈鸿意地产发展有限公司类似的参考公司也很困难，不具备市场法评估的比较条件；苏州英特迈鸿意地产发展有限公司因楼盘售罄，目前未开发新房地产项目，未来收益特别是远期的期望收益较难预测，因此也难以运用收益法对公司进行评估。

针对本次特定的评估目的是用于企业股权转让，结合评估对象



的自身条件、具体资产的市场条件和价值影响因素、评估的价值类型及收集掌握的资料情况，确定本次评估采用成本法。其具体情况如下：

、求出被投资单位各项资产的评估值并类加求和，再扣减负债评估值得出被投资单位净资产的评估值。其具体情况如下：

（一）流动资产评估

1、货币资金：按核实后的帐面金额确定评估值。

2、应收账款和其他应收款：经核对后，认可各项债权的真实性、存在性；进行帐龄分析，分析各项债权能够收回的可能性，以核实后的帐面值作为评估值。

3、存货：主要为车位、自行车库及会所。其中车位和自行车库按可销售价减去相关税费确定评估值；会所按账面成本确定评估值。

（二）固定资产评估

本次申报固定资产为运输设备、电子设备，根据本次评估的特定目的和资产的实际情况，评估人员采用适宜的方法进行评估。

本次申报运输设备 1 项，购置于 2003 年 12 月。至评估基准日使用状况正常、维护保养情况良好。

本次申报电子设备 11 项，主要为电脑、办公用品等，大部分购置于 2004 年 12 月之后。至评估基准日使用状况正常、维护保养情况良好。

根据以上申报资产的具体特点，本次评估采用重置成本法进行评估，基本公式：评估价值=重置成本×成新率

（1）资产重置成本的确定

重置成本是指在现时条件下，于评估基准日购建与所评资产功能相同或相似的全新资产，并使其处于在用状态所需的社会一般公



平耗费。公式为：

重置成本=基准日设备的市场购置价+从属费用

电子设备不取该项费用。

(2) 成新率的确定

成新率指资产新旧程度及其功能性、经济性贬值综合因素影响。成新率主要采用经济寿命年限法调整确定，即

成新率 = [尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限)] × K × 100%。

其中：K 按资产役期、完整程度、结构、传动、精密度、可靠性、开工率（次）及管理状况等综合确定。

(三) 负债评估

主要为应付帐款、其他应付款、预计负债、应交税金和应付工资，评估人员首先清查核实其账面记录真实性、完整性和项目分类的合理性，根据评估目的实现后实际应承担的负债为原则，采用历史成本法评估，在审计核实调整的基础上，以清查调整后的审定数作为评估值。

、按以上方法评估出苏州英特迈鸿意地产发展有限公司净资产价值后，再乘以无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司所占苏州英特迈鸿意地产发展有限公司 50% 的投资比例，得出委估无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司所持的苏州英特迈鸿意地产发展有限公司 50% 的股权资产评估价值。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估工作始于 2010 年 3 月 5 日，终于 2010 年 9 月 19 日。评估工作主要步骤为：

1、2010 年 3 月 5 日至 2010 年 3 月 6 日接受项目委托，了解委



托方的经济行为及经营、财务状况，签订资产评估业务约定书，确定评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日，拟定评估计划。

2、2010年3月6日至2010年3月10日指导、布置被评估单位对评估范围内的资产进行清查，准备相关评估资料，填写评估申报资料及有关其他资料，并对申报之资产和负债进行全面清查核实和验证。

3、2010年3月11日至2010年9月15日根据资产的具体情况、确定适宜的估算方法。根据有关资料、验证资产的价值构成；开展市场调研、询价工作；计算确定资产价值。

4、2010年9月16日至2010年9月19日评估结果数据汇总、评估结论分析，根据评估工作情况和评估数据撰写、修改资产评估报告书；按我所有关制度和质量控制要求逐级复核后，以规定程序向委托方提交资产评估报告书。

十、评估假设

1、委估企业在评估基准日公开市场上最佳使用条件下可能实现的交换价值；

2、我国宏观经济政策等外部经济环境趋向平稳，行业政策持续合理且利于健康发展；

3、企业在未来一定年限内正常持续经营；

遵循以上评估假设条件后，方可得出合理的评估结论。

十一、评估结论

(一) 被投资单位苏州英特迈鸿意地产发展有限公司评估结果至评估基准日苏州英特迈鸿意地产发展有限公司的资产账面价值7759.10万元，负债账面价值445.01万元，净资产账面价值7314.09万元。资产调整后账面价值7759.10万元，负债账面价值445.01万元，净资产账面价值7314.09万元。资产评估价值7748.65万元，负债评估价值445.01



万元，净资产评估价值 7303.64 万元。其中，净资产减值 10.45 万元，减值率为 0.14%。

成本法评估结果汇总表:

金额单位：万元

项目	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	7757.20	7757.20	7723.76	-33.44	-0.43
固定资产	1.90	1.90	24.89	22.99	1210.00
其他资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	7759.10	7759.10	7748.65	-10.45	-0.13
流动负债	445.01	445.01	445.01	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	445.01	445.01	445.01	0.00	0.00
净资产	7314.09	7314.09	7303.64	-10.45	-0.14

(二) 无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司委托的无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司所持苏州英特迈鸿意地产发展有限公司 50% 的股权资产在评估基准日 2010 年 2 月 28 日的评估价值为 7303.64 万元 \times 50%=3651.82 万元，大写人民币叁仟陆佰伍拾壹万捌仟贰佰元，评估减值 5.23 万元，减值率为 0.14%，评估报告使用有效期为 2010 年 2 月 28 日至 2011 年 2 月 27 日。

单位：人民币万元

项目	投资比例	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增减率
无锡威孚英特迈信息机械开发有限公司所持的苏州英特迈鸿意地产发展有限公司 50% 的股权资产	50.00%	3657.05	3657.05	3651.82	-5.23	-0.14%

十二、特别事项说明

1、评估基准日后，评估报告使用有效期内，资产数量发生变化，



应根据本报告相应评估方法对资产进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响，委托方应及时聘请评估机构重新确定并评估。

2、无锡中证会计师事务所有限公司已对苏州英特迈鸿意地产发展有限公司出具了【锡中会审（2010）第 117 号】审计报告，阅读本评估报告前请先阅读审计报告全文。

3、本评估报告未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

十三、评估报告使用限制说明

1、根据现行国有资产管理体制，本报告需经备案后，与备案表一起使用。

2、评估报告使用有效期通常为评估基准日和经济行为实现日相距不超过一年，即有效期为 2010 年 2 月 28 日至 2011 年 2 月 27 日。

3、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价。本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

4、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用，即评估报告只能由本次资产评估委托方、被评估单位及国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。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。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期为 2010 年 9 月 19 日。



