

**浙江上风实业股份有限公司拟进行股权收购涉及的辽  
宁东港电磁线有限公司股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告**

坤元评报〔2010〕344号

**坤元资产评估有限公司**

二〇一〇年十月二十五日

# 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 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估假设 .....	9
七、评估依据 .....	9
八、评估方法 .....	11
九、评估程序实施过程和情况 .....	11
十、评估结论 .....	24
十一、特别事项说明 .....	25
十二、评估报告使用限制说明 .....	28
资产评估报告·附件	
一、委托方和被评估单位的承诺函 .....	30
二、签字注册评估师承诺函 .....	32
三、评估项目组成员名单 .....	33
四、评估机构法人营业执照 .....	34
五、评估机构及签字注册评估师资格证书 .....	35
六、委托方和被评估单位法人营业执照 .....	38
七、被评估单位基准日资产负债表 .....	40
八、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	41
九、《浙江上风实业股份有限公司与于盛千、于长莲、于丽丽之资产购买协议书》...	
评估结果汇总表及明细表 .....	

## 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，并对已经发现的问题进行了如实披露。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。

# 浙江上风实业股份有限公司拟进行股权收购涉及的辽 宁东港电磁线有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2010〕344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上风实业股份有限公司（以下简称“上风实业公司”），本次资产评估的被评估单位为辽宁东港电磁线有限公司（以下简称“东港电磁线公司”）。

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

根据《浙江上风实业股份有限公司与于盛千、于长莲、于丽丽之资产购买协议书》，上风实业公司拟购买于盛千、于长莲、于丽丽合计持有的东港电磁线公司85%的股权，为此需要对东港电磁线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港电磁线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港电磁线公司的股东全部权益。

评估范围为东港电磁线公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照东港电磁线公司提供的2010年9月30日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322,971,492.11元，158,348,670.16元和164,622,821.95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 2010 年 9 月 30 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，分别采用资产基础法和收益法进行评估。

#### 七、评估结论

##### 1、资产基础法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，东港电磁线公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 322,971,492.11 元，评估价值 347,701,679.94 元，评估增值 24,730,187.83 元，增值率为 7.66%；

负债账面价值 158,348,670.16 元，评估价值 158,348,670.16 元；

股东全部权益账面价值 164,622,821.95 元，评估价值 189,353,009.78 元，评估增值 24,730,187.83 元，增值率为 15.02%。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

##### 2、收益法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，采用收益法对东港电磁线公司股东全部权益价值的评估结果为 199,630,000.00 元。

##### 3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

东港电磁线公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 189,353,009.78 元，收益法的评估结果为 199,630,000.00 元，两者相差 10,276,990.22 元，差异率为 5.43%。

经分析，我们认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。鉴于本

次评估目的是为上风实业公司收购东港电磁线公司的股权提供价值参考依据，而收益预测是基于对未来宏观政策和电磁线市场的预期及判断的基础上进行的，由于现行经济及市场环境的不确定因素较多，因此本次采用资产基础法的评估结果更能准确揭示东港电磁线公司截至评估基准日的股东全部权益价值，故取资产基础法的评估结果 189,353,009.78 元为东港电磁线公司股东全部权益的评估值。

## 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 2010 年 9 月 30 日起至 2011 年 9 月 29 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

坤元资产评估有限公司

法定 代 表 人：

注册资产评估师：

报告日期：二〇一〇年十月二十五日

# 浙江上风实业股份有限公司拟进行股权收购涉及的辽 宁东港电磁线有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报（2010）344号

浙江上风实业股份有限公司：

坤元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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司进行股权收购涉及的辽宁东港电磁有限公司股东全部权益在2010年9月30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：浙江上风实业股份有限公司（以下简称“上风实业公司”）
- 2、住所：浙江省上虞市上浦镇
- 3、法定代表人：温峻
- 4、注册资本：205,179,120元
- 5、公司类型：股份有限公司（上市）
- 6、企业法人营业执照注册号：330000000027556
- 7、发照机关：浙江省工商行政管理局
- 8、经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：研制、开发、生产通风机，风冷、水冷、空调设备、环保设备，制冷、速冻设备及模具、电机，金属及塑钢复合管材、型材；承接环境工程；经营进出口业务（详见外经贸部批文）。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）

### （二）被评估单位概况

#### 一)企业名称、类型与组织形式

- 1、名称：辽宁东港电磁线有限公司（以下简称“东港电磁线公司”）
- 2、住所：东港市北井子镇
- 3、法定代表人：于盛千

- 4、注册资本：1,000万元
- 5、公司类型：有限责任公司
- 6、企业法人营业执照注册号：210681004004814
- 7、发照机关：东港市工商行政管理局
- 8、经营业务范围：加工销售电磁线、电缆、电线、铜材、铜排、铜带、电子元器件（高周波变压器）、绝缘材料、包装纸箱。

9、历史沿革：东港电磁线公司成立于2004年3月1日，注册资本624万元，成立时股东和出资情况如下：于盛千出资224万元（占注册资本的36%），于长莲出资200万元（占注册资本的32%），于丽丽出资200万元（占注册资本的32%）。东港电磁线公司于2004年3月至2010年9月之间，历经增资和股权变更，截至评估基准日，东港电磁线公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
于盛千	200	20%
于长莲	400	40%
于丽丽	400	40%
<b>合计</b>	<b>1,000</b>	<b>100%</b>

二) 公司前2年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2008年	2009年	基准日
总资产	194,828,541.32	265,291,202.69	322,971,492.11
总负债	89,426,438.91	129,645,071.30	158,348,670.16
股东权益	105,402,102.41	135,646,131.39	164,622,821.95
营业收入	857,650,942.27	690,668,191.88	794,775,953.71
营业成本	812,328,922.08	635,822,406.92	744,024,162.87
利润总额	21,843,058.02	37,487,938.33	35,582,778.37
净利润	17,719,198.15	31,744,028.98	28,976,690.56

上述年度的财务报表均已经注册会计师审计，且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

委托方上风实业公司拟收购被评估单位东港电磁线公司的股权。

### （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

根据《浙江上风实业股份有限公司与于盛千、于长莲、于丽丽之资产购买协议书》，上风实业公司拟购买于盛千、于长莲、于丽丽合计持有的东港电磁线公司 85% 的股权，为此需要对东港电磁线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港电磁线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港电磁线公司的股东全部权益。

评估范围为东港电磁线公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照东港电磁线公司提供的 2010 年 9 月 30 日业经天健会计师事务所有限公司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 322,971,492.11 元，158,348,670.16 元和 164,622,821.95 元。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面值
一、流动资产		262,390,008.98
二、非流动资产		60,581,483.13
其中：长期股权投资		7,500,000.00
投资性房地产	1,798,873.44	459,135.31
固定资产	64,849,257.97	35,854,204.08
在建工程		13,250,112.41
无形资产	4,223,647.83	3,518,031.33
其中：无形资产—土地使用权	4,223,647.83	3,518,031.33
<b>资产总计</b>		322,971,492.11
三、流动负债		158,348,670.16
四、非流动负债		0.00
<b>负债合计</b>		158,348,670.16
<b>股东权益合计</b>		164,622,821.95

1、东港电磁线公司列入评估范围的存货账面价值 86,883,031.66 元，包括原材料、库存商品等，主要存放于公司的仓库和生产车间内。

2、长期股权投资账面价值 7,500,000.00 元，系对丹东市商业银行股份有限公司

司的投资，股权数量为 500 万股，投资比例为 1.19%。

3、建筑物类固定资产合计账面原值 17,691,328.43 元，账面净值 12,408,149.36 元，均分布于东港市北井子镇辽宁东磁公司各个厂区内，包括位于东区西侧、东区东侧、西区及绝缘漆厂区的建筑物。房屋建筑物共 33 幢，主要为工业生产用房及附属配套用房，建筑面积合计 27,025.58 平方米，其中有 30 幢房屋（建筑面积合计 25,544.42 平方米）已取得房屋所有权证。

4、投资性房地产分布于东港市北井子镇，包括房屋建筑物 5 幢，合计建筑面积 3,970.41 平方米；土地使用权 1 项，面积 5,454.00 平方米。其中：房屋建筑物为工业生产用房及附属配套用房，均已取得了房屋所有权证；土地使用权为工业出让用地，已取得了国有土地使用证。

5、设备类固定资产合计账面原值 47,157,929.54 元，账面净值 23,446,054.72 元，共 324 台（套、辆），主要包括漆包机、绕包机、大拉机、连续挤压机组等电磁线生产设备和配套设备、办公设备及车辆，主要分布于东港电磁线公司漆包线车间、铜杆车间、型线车间等车间和部门内。

6、在建工程账面价值 13,250,112.41 元，系在建的东港电磁线公司东厂区扩建项目和安装中的高精度云母带绕包机、起重机等。

7、无形资产-土地使用权账面价值 3,518,031.33 元，共 4 宗土地，土地面积合计 41,842.00 平方米，均已取得国有土地使用证，分别位于北井子镇新海村和北井子镇北井子村。

8、东港电磁线公司列入《存货—在用周转材料评估明细表》的资产主要包括模具、工装盘具、办公设施等，无账面价值记录，将其作为账外资产列入本次评估范围。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### **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

本项目评估基准日是 2010 年 9 月 30 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 2010 年 9 月 30 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经营目的、经营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

《浙江上风实业股份有限公司与于盛千、于长莲、于丽丽之资产购买协议书》。

### （二）法律法规依据

- 1、《公司法》、《合同法》；
- 2、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等。

### （三）评估准则依据

1、财政部以财企[2004]20 号文发布的《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[2004]134 号文发布的《企业价值评估指导意见》；

4、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—不动产》、《资产评估准则—机器设备》；

5、《房地产估价规范》GB/T50291-1999；

6、《城镇土地估价规程》GB/T18508-2001。

#### **(四) 权属依据**

1、东港电磁线公司提供的企业法人营业执照、公司章程和验资报告；

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

3、国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、设备订货合同、车辆行驶证、发票等权属证明；

4、其他产权证明文件。

#### **(五) 取价依据**

1、资产所在地的工程定额标准；

2、辽宁德嘉工程造价信息有限公司主办的2010年6月第4期《辽宁工程造价信息》；

3、有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；

4、资产所在地的房地产市场价格调查资料；

5、《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《全国汽车报价及评估》及其他市场价格资料、询价记录；

6、设备购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；

7、财政部财税[2008]170号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第50号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及2009年12月22日财政部、国家税务总局下发的《关于减征1.6升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》(财税[2009]154号)；其他税收相关法规；

8、《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《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》等法律法规；

9、辽宁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；

- 10、主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；
- 11、被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
- 12、行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
- 13、从“Wind 资讯”终端查询的相关数据；
- 14、评估基准日中国人民银行公布的外汇汇价表及贷款利率；
- 15、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
- 16、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；
- 17、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。

东港电磁线公司业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，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，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的东港电磁线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。

收益法是指通过将被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。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为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9月2日开始，2010年10月25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测算资料；

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、查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6、收集电磁线行业资料，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，分析确定相关评估方法、假设和参数，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10月25日，正式出具评估报告。

## 十、评估程序实施过程和情况

### (一) 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、银行存款和其他货币资金，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。在货币资金评估中，对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值；对于外币现金和存款，按基准日外币汇率和核实后的外币存款数折合人民币金额作为评估值。

##### 2、应收票据

评估人员检查了票据登记情况，并对库存票据进行了盘点，对经济内容、形成原因及结算单位信用状况等进行分析和了解，同时对是否存在利息进行核实。按财务会计制度核实，未发现不符情况，以核实后的账面值为评估价值。

##### 3、应收账款、预收账款、其他应收款和相应坏账准备

应收账款均为应收的货款。以会计师事务所审计后确认的金额为基础，评估人员采用查验销售合同、销货发票等相关资料的方法确定债权的存在，同时进行了账龄分析，据此向公司了解欠款形成的原因、客户信誉、回款情况、催讨情况等，并根据历史情况综合分析了对方企业的信誉度和还款能力，确定债权的存在。评估时，对款项分别处理：

(1) 对于被评估单位及其股东承诺可以全额回收的款项，账龄均在1年以内，估计发生坏账的风险较小，故以其核实后的账面余额为评估值。

(2) 对于被评估单位及其股东确认全额损失的款项, 预计无法收回, 将其评估为零。

预付款项主要为企业预付的设备款、货款等。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, 主要为铜杆保证金款、借款等。评估人员通过查验凭证、相关协议等相关资料的方法, 确定债权的存在。评估时, 各款项均有充分证据表明可以全额回收, 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。

企业按财务制度规定计提的坏账准备评估为零。

#### 4、存货

存货包括原材料、库存商品、在用周转材料。

对于存货, 根据各类存货特点, 分别采用适当的评估方法进行评估。

原材料评估时, 其中对铜类材料, 铜价以 9 月份铜材的市场平均单价为评估单价; 对其他各原材料, 以核实后的账面余额为评估值; 库存商品采用逆减法评估, 即: 按出厂销售价格 (不含增值税) 减去销售费用和销售税金以及所得税, 再扣除适当的税后利润作为评估值; 在用周转材料采用成本法评估, 即以现行市价为重置价值, 根据周转材料的使用年限、现状等情况确定成新率计算评估值。

## 二) 非流动资产

### 1、长期股权投资

我们查阅了上述股权投资的协议、合同、章程、验资报告、企业法人营业执照等资料, 了解了被投资单位的生产经营情况, 获取了被投资单位截至 2010 年 9 月 30 日的未经审计的会计报表。按财务会计制度核实, 未发现不符情况。

评估时, 因投资比例较小, 未能对被投资单位进行现场核实和评估, 以其截至评估基准日未经审计的会计报表反映的股东权益中东港电磁线公司所占份额为评估值。

**本次评估未考虑可能存在的少数股权折价对长期投资评估价值的影响。**

### 2、投资性房地产

评估人员在对投资性房地产的房屋所有权证、国有土地使用证及其他资料进行核对及现场勘查的基础上，对于房屋建筑物采用重置成本法评估；对于土地使用权，采用成本逼近法、基准地价法综合确定其评估价值。评估方法的描述参照固定资产、土地使用权等相关科目评估方法的描述。

### 3、建筑物类固定资产

本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

#### A、重置价值的评估

重置价值一般由综合造价、前期及其他费用、建筑规费、资金成本组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

##### (A) 综合造价

综合造价包括建筑安装工程造价（含建筑工程造价、安装工程造价）、装修工程造价。

##### a. 建筑安装工程造价

因无法取得完整的建筑物竣工决算资料，建筑安装工程综合单方造价以近期建造同类建筑物的单方造价为基础，采用类比法进行修正后确定。即以类似工程竣工决算中的建安工程单价为基础，从结构、层高跨度、基础、装饰、附属设施五个方面进行类比修正，得出待估建筑物的建安工程类比单价，再根据待估建筑物的建筑面积和类比单价计算建安工程综合造价。

类比法可比实例的选择：可比实例一般选取同一地区，相同结构，近期建造的建筑物。选取的顺序为：在同一厂区内与评估对象相似的在近期建造的能用其他方法得出工程造价的建筑物，本公司资料库内该地区相似的建筑物，本公司资料库内该地区附近的相似的建筑物，政府有关部门公布的重置造价。

##### b. 装修工程造价

对于不能取得装修预决算资料的房屋建筑物，我们根据辽宁省有关部门颁发的《建筑安装定额》和有关的取费标准、类似的装修造价、市场建材信息价格以及人工价格等确定一个装修工程单方造价，然后乘以装修的建筑面积，进而得到装修工程造价。

(B) 前期费用和其他费用

前期费用和其他费用包括咨询论证费、勘测设计费用、建设管理费等，结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按综合造价的一定比例计取。

(C) 建筑规费

包括发展新型墙体专项基金、白蚁防治费，按建筑面积计取。

(D) 资金成本指筹资成本，即应计利息。应计利息的计息期按正常建设期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

B、成新率

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

a. 年限法

本次评估按直线法确定年限法的基本公式，为：

成新率(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

b. 完损等级打分法

即：将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建筑物确定其比重，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占比重加权得出整幢建筑物的成新率，用公式表示如下：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备比重 × 设备完损系数

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的有关内容。

c. 成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情

况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

#### 4、设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，采用重置成本法进行评估。

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价值，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：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

另外，对在明细表中单列的属整体设备的部件、零件等，统一在整体设备评估时合并考虑。

##### 1) 重置价值的确定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

##### A. 现行购置价

a. 专用设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》等资料获得现行购置价。获得市场信息后，进行必要的真实性、可靠性判断，并将参照物有关信息与标的物进行分析、比较、修正（如含技术资料费或软件、服务费等），最后确定现行购置价；

b. 通用机器设备：主要通过上网查询、查阅《机电产品报价手册》等资料获得现行购置价；对不能直接获得市价的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用功能成本系数法、技术先进性系数法及价格指数法等方法对其进行调整。

c. 对电脑、打印机及其他办公设备等，则通过查阅《全国资产评估价格信息》或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

d. 车辆：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。

e. 生产线：根据生产线的设计资料和其构成情况，将生产线分解成若干个相对独立的单体和配套设备，分别确定单体和配套设备的现行购置价，在此基础上，加计生产线设计费、成套组装费、必要的税金和合理的利润，确定生产线的现行购置价。

f. 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。且东港电磁线公司从 2005 年 1 月 1 日起按《2004 年东北地区扩大增值税抵扣范围暂行办法》(财税[2004]168 号)的规定进行固定资产进项税额抵扣,故设备类固定资产评估时,现行购置价内不包含增值税。

#### B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下:

a. 运杂费:以设备现行购置价为基数,一般情况下,运杂费率参照北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标,结合设备体积、重量及所处地区交通条件和生产厂家距离安装地点的远近而评定具体费率;对现行购置价内已包含运费的设备,则不再另计运杂费。

b. 安装调试费:以设备现行购置价为基数,根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备,不再另计安装调试费。

c. 建设期管理费:包括工程管理费、设计费等,根据被评估单位的实际发生情况,并结合相似规模同类工程项目的管理费用水平,确定该设备的建设期管理费率。

d. 资金成本:为应计利息。应计利息计息周期按正常建设期,利率取金融机构同期贷款利率,资金视为在建设期内均匀投入。

应计利息=(现行购置价+运杂费+安装费+管理费)×利率×1/2×建设期

e. 车辆费用:车辆的相关费用考虑车辆购置税和证照杂费。

#### C. 重置价值

重置价值=现行购置价+运杂费+安装调试费+建设期管理费+资金成本

#### 2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况,确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备,采用综合分析系数调整法确定成新率,即:以使用年限法为基础,先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N,并据此初定该设备的尚可使用年限 n;再按照现场勘查的设备技术状态,运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究,确定以下各系数,作

进一步调整，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数B1	(0.85-1.15)
设备负荷系数B2	(0.85-1.15)
设备状况系数B3	(0.85-1.15)
环境系数B4	(0.80-1.00)
维修保养系数B5	(0.90-1.10)

则：综合成新率  $K=n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、传真机、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

年限法计算公式 = 尚可使用年限 / 经济耐用年限  $\times 100\%$

C. 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。

## 5、在建工程

评估人员在核查在建项目财务记录的基础上，对各项工程进行了实际查勘。由于各项目建设不久，各项投入时间较短，主要设备、材料的市场价值变化不大，账面支出无不合理费用，故以核实后的账面值为评估价值。

## 6、无形资产--土地使用权

我们通过核对明细账、总账和企业其他财务记录，核实了土地使用权的原始入账价值和摊销情况。在核实产权归属和账面记录的基础上，我们对列入评估范围的土地使用权进行了现场勘查。

### (1) 土地使用权的价值内涵

对于委估的各宗地，土地使用权价值定义为：所有权属国有，使用权类型为出让，土地用途为工业，开发程度为红线外“四通”（通上水、通电、通讯、通路）、红线内场地平整，于评估基准日2010年9月30日，土地剩余使用年限的国有土地使用权价格。

### (2) 评估方法的选择

工业用地的评估一般采用的评估方法有市场比较法、成本逼近法、基准地价法，

评估方法的选择需结合委估宗地的具体条件、评估目的以及评估师搜集的资料综合确定。对于委估的各宗地，本次评估分别选用成本逼近法、基准地价法综合确定其评估价值。

### (3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

#### A. 成本法简介及参数的选取路线

以成本逼近法评估土地使用权价格，土地成本一般包括土地取得费、土地开发费、资金成本及土地增值收益，具体公式如下：

委估土地使用权的评估价值 = (土地取得费 + 土地开发费 + 资金成本 + 土地增值收益) × 个别因素修正系数 × 使用年限修正系数

a. 土地取得费包括征地补偿费和征地税费，根据当地现行的征地标准结合现时征地工作实际支付水平评定。

b. 土地开发费包括宗地内部的开发费和外围开发的费用。根据土地的实际开发程度以及当地的税费政策综合确定。

c. 资金成本包括应计利息和开发利润。

应计利息的计算公式为：

应计利息 = (土地取得费 + 土地开发费/2) × 年利率 × 开发期 + (土地取得费 + 土地开发费) × 年利率 × (建设期 - 开发期)

e. 土地增值收益一般包括土地用途改变带来的增值和土地开发带来的增值两部分。

土地增值收益 = (土地取得费 + 土地开发费 + 开发期资金成本 + 利润) × 土地增值收益率

f. 个别因素修正：土地取得费和开发费均以委估宗地所在区域的客观费用为基础，土地增值收益反映区域一般水平，故需根据委估宗地在区域内的位置和宗地条件，进行个别因素修正。

g. 使用年限修正：用以上重置成本积算的地价属无限年使用权地价，委估宗地的使用年限为有限年，需要进行使用限修正，计算公式为：

使用年限修正系数 =  $1 - 1 / (1 + r)^n$

式中：

r：土地还原利率

n: 土地剩余使用年限

#### B. 基准地价系数修正法简介及参数的选取路线

首先按土地位置及容积率确定其所对应的土地级别和基准地价标准；再根据委估宗地的实际情况对地价的影响确定修正值，一般考虑对区域因素个别因素进行修正；然后根据评估基准日时与基准地价基期同类地价的总体变化情况确定估价期日修正系数和根据土地剩余使用年限确定年限修正系数；最后根据基准地价及各项修正值确定委估宗地使用权的估价价值，公式如下：

$$V = V_c \times (1 + K) \times T \times R_n$$

式中：

V: 委估宗地使用权的评估价值；

$V_c$ : 基准地价，

K: 区域因素、个别因素修正系数

T: 评估期日修正系数

$R_n$ : 年限修正系数

期日修正是指对评估基准日与基准地价的基期同类地价的总体变化情况的修正。

$$T = K_1 / K_0 \times 100\%$$

式中：

$K_1$ : 评估基准日同类地价指数；

$K_0$ : 基准地价基期同类地价指数，一般取 1。

年期修正是指通过修正系数将土地使用权在最高使用年限条件下的价值修正为在剩余使用年限条件下的价值。

$$R_n = [1 - 1 / (1 + R)^n] / [1 - 1 / (1 + R)^N]$$

式中：R: 土地还原利率

n: 土地剩余使用年限

N: 土地最高使用年限

### 三) 负债

负债均为流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应交税费、应付利息和其他应付款。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，以经核实后的账面值为评估值。

## （二）收益法评估中具体项目评估程序实施情况

收益法是指通过将评估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。

### 一）收益法的应用前提

1、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2、能够对企业未来收益进行合理预测。

3、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

### 二）收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定股权现金流评估值，并分析公司非经营性资产、溢余资产的价值，对股权现金流评估值进行修正确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益评估价值=股权现金流评估值+非营运性资产评估值+溢余资产评估值

股权现金流评估值的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{FCFE_t}{(1+r)^t}$$

式中：P——股权现金流评估值

n——收益年限

FCFE<sub>t</sub>——第 t 年的股权现金流

r——折现率

t——未来的第 t 年

### 三）预测期的确定

假设公司营业期限届满后进行清算，根据《企业法人营业执照》，东港电磁线公司的营业期限至 2024 年 3 月 1 日止，故本次评估收益预测期间为自评估基准日至

2024年3月31日止。

#### 四) 现金流的预测

本次评估采用股权现金流，股权现金流量的计算公式如下：

股权现金流=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+借款的增加-  
借款的减少+回收的投资

其中：净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加+其他业务利润-管理费  
用-营业费用-财务费用+营业外收入-营业外支出-所得税

根据上述预测得出预测期股权自由现金流。

#### 五) 折现率的确定

##### 1、折现率计算公式

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{MRP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中：K<sub>e</sub>—权益资本成本

R<sub>f</sub>—无风险报酬率

R<sub>m</sub>—市场收益率

Beta—权益系统风险系数

MRP—市场的风险溢价

R<sub>c</sub>—企业特定风险调整系数

##### 2、折现率的确定

###### (1) 无风险报酬率

国债收益率通常被认为是无风险的，我们查阅了截至评估基准日的部分国债市场上长期(超过5年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率为无风险利率。

###### (2) 权益系统风险系数 Beta

通过“Wind 资讯”终端查询沪、深两地电器机械及器材制造行业上市公司近 100 周含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式  $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D/E)]$  (公式中，T 为税率， $\beta_l$  为含财务杠杆的 Beta 系数， $\beta_u$  为剔除财务杠杆的 Beta 系数，D/E 为资本结构) 将各项 beta 调整为剔除财务杠杆的 Beta 系数，再根据剔除财务杠杆的 Beta 系数平均值和被评估单位的具体资本结构确定相应的权益系统风险系数 Beta。

###### (3) 市场收益率 R<sub>m</sub>

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标，我们分别选用上证综指和

深证成指为上交所和深交所的股票投资收益的指标，为了计算股市投资回报率，我们收集了1996年到2010年9月上述两证交所的年度指数，分别计算上证综指和深证成指的年收益率。由于几何平均值更能恰当地反映年度平均收益率指标，我们选用几何平均值，根据基准日两证券市场市值比例加权平均。

(5) 企业特定风险调整系数  $R_c$

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优劣势等，分析确定企业特定风险调整系数。

(6) 权益资本成本  $K_e$  的计算

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

**六) 其他资产和负债的评估价值的确定**

非经营性资产是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产。非经营性资产价值采用成本法确定评估值。

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。溢余资产采用成本法确定评估值。

**十一、评估结论**

1、资产基础法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，东港电磁线公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 322,971,492.11 元，评估价值 347,701,679.94 元，评估增值 24,730,187.83 元，增值率为 7.66%；

负债账面价值 158,348,670.16 元，评估价值 158,348,670.16 元；

股东全部权益账面价值 164,622,821.95 元，评估价值 189,353,009.78 元，评估增值 24,730,187.83 元，增值率为 15.02%。

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	262,390,008.98	267,299,369.22	4,909,360.24	1.87
二、非流动资产	60,581,483.13	80,402,310.72	19,820,827.59	32.72

其中：长期股权投资	7,500,000.00	10,199,694.31	2,699,694.31	36.00
投资性房地产	459,135.31	2,396,534.00	1,937,398.69	421.97
建筑物类固定资产	12,408,149.36	21,126,558.00	8,718,408.64	70.26
设备类固定资产	23,446,054.72	25,555,423.00	2,109,368.28	9.00
在建工程	13,250,112.41	13,250,112.41		
无形资产——土地使用权	3,518,031.33	7,873,989.00	4,355,957.67	123.82
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
<b>资产总计</b>	<b>322,971,492.11</b>	<b>347,701,679.94</b>	<b>24,730,187.83</b>	<b>7.66</b>
三、流动负债	158,348,670.16	158,348,670.16		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
<b>负债合计</b>	<b>158,348,670.16</b>	<b>158,348,670.16</b>		
<b>股东权益合计</b>	<b>164,622,821.95</b>	<b>189,353,009.78</b>	<b>24,730,187.83</b>	<b>15.02</b>

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 2、收益法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，东港电磁线公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 199,630,000.00 元。

## 3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

东港电磁线公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 189,353,009.78 元，收益法的评估结果为 199,630,000.00 元，两者相差 10,276,990.22 元，差异率为 5.43%。

经分析，我们认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。鉴于本次评估目的是为上风实业公司收购东港电磁线公司的股权提供价值参考依据，而收益预测是基于对未来宏观政策和电磁线市场的预期及判断的基础上进行的，由于现行经济及市场环境的不确定因素较多，因此本次采用资产基础法的评估结果更能准确揭示东港电磁线公司截至评估基准日的股东全部权益价值，故取资产基础法的评估结果 189,353,009.78 元为东港电磁线公司股东全部权益的评估值。

## 十二、特别事项说明

1、在对东港电磁线公司股东全部权益价值评估中，本公司对东港电磁线公司

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，发现：“铜杆车间钢构厂房”、“纸箱车间钢构厂房”、“门卫房”3幢房屋（建筑面积合计1,481.16平方米）的房屋所有权证尚在办理中，对此被评估单位已出具了声明，承诺其所有权属于东港电磁线公司。除此以外，从东港电磁线公司提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，其他资产的权属属东港电磁线公司所有。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是东港电磁线公司的责任，我们的责任是对东港电磁线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其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果和东港电磁线公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2、截至评估基准日，东港电磁线公司存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

(1) 东港电磁线公司以其拥有的房屋（房屋所有权证号为060401064号、060400964—060400979号、060400083—060400088号，建筑面积合计22,126.09平方米）和土地使用权（国有土地使用证号为032525号、037077号，土地面积合计31,900.00平方米）为抵押物，为被评估单位向中国农业银行东港市支行借款2,000万元人民币提供担保，担保期限为2009年3月20日至2012年3月19日。截至评估基准日，上述担保项下的实际借款余额为2,000万元。

(2) 东港电磁线公司以其拥有的房屋（房屋所有权证号为060401065号、060201060—060201063号、060400957—060400963号，建筑面积合计7,388.74平方米）和土地使用权（国有土地使用证号为032705号、037082号，面积合计15,396.00平方米）以及上述（1）中所示的房屋及土地使用权为抵押物，为被评估单位向中国农业银行东港市支行借款500万元人民币提供担保，担保期限为2009年6月17日至2012年3月19日。截至评估基准日，上述担保项下的实际借款余额为500万元。

(3) 东港电磁线公司以其拥有的卧式高速拉丝漆包机、立式高速拉丝漆包机、连续挤压机组等301台（套）设备为抵押物，为被评估单位向丹东市商业银行东港支行借款1,500万元人民币提供担保，担保期限为2010年4月12日至2011年4月12日。截至评估基准日，上述担保项下的实际借款余额为1,500万元。

(4) 东港电磁线公司以其拥有的存货（包括原材料中的电解铜、铜杆、进口保

税杆及全部库存商品)为抵押物,为被评估单位向中国农业银行东港市支行借款2,800万元人民币提供担保,担保期限为2010年8月23日至2011年8月22日。截至评估基准日,上述担保项下的实际借款余额为2,800万元。

东港电磁线公司承诺,截至评估基准日,除上述事项外,公司不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3、东港电磁线公司将其拥有的5幢房屋(房屋所有权证号分别为房权证字第060400957号、060400958号、060400960号、060400962号、060401065号,建筑面积合计3,970.41平方米)连同相应的土地使用权(面积5,454.00平方米,系国有土地使用证号东港国用(2004)字第032705号土地的一部分)出租给东港市东磁电子有限公司使用,租赁期自2008年1月1日至2012年12月31日,租金为70,000元/年。本次评估未考虑上述房地产租赁事项对相关资产价值的影响。

4、本次评估中,评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过实地勘察作出的判断。

5、本次评估中,评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

6、在资产基础法评估时,除库存商品外,我们未对其他资产评估增值额作可能涉及的纳税准备。

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。

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。

### 十三、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 2010 年 9 月 30 日起至 2011 年 9 月 29 日止。

坤元资产评估有限公司

法定 代 表 人：

注册资产评估师：

报告日期：二〇一〇年十月二十五日

## 附件目录

一、委托方和被评估单位的承诺函 .....	30
二、签字注册评估师承诺函 .....	32
三、评估项目组成员名单 .....	33
四、评估机构法人营业执照 .....	34
五、评估机构及签字注册评估师资格证书 .....	35
六、委托方和被评估单位法人营业执照 .....	38
七、被评估单位基准日资产负债表 .....	40
八、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	41
九、《浙江上风实业股份有限公司与于盛千、于长莲、于丽丽之资产购买协议书》 ...	65

## 委托方承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江上风实业股份有限公司拟购买于盛千、于长莲、于丽丽合计持有的辽宁东港电磁线有限公司（以下简称东港电磁线公司）85%的股权，为此委托贵公司对东港电磁线公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 5、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方：浙江上风实业股份有限公司

企业负责人：

二〇一〇年十月八日

## 被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因浙江上风实业股份有限公司拟购买于盛千、于长莲、于丽丽合计持有的我公司 85%的股权，为此委托贵公司对我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5、所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
- 6、截至评估基准日，东港电磁线公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
- 7、东港电磁线公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 9、接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：辽宁东港电磁线有限公司

企业负责人：

二〇一〇年十月二十二日

## 注册资产评估师承诺函

浙江上风实业股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟购买于盛千、于长莲、于丽丽合计持有的辽宁东港电磁线有限公司（以下简称东港电磁线公司）85%的股权所涉及的东港电磁线公司的股东全部权益，以2010年9月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的主要因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

二〇一〇年十月二十五日

**辽宁东港电磁线有限公司**  
**股东全部权益价值评估项目组成员**

姓 名	职 称
韩桂华	注册资产评估师
范静静	注册资产评估师
陈晓南	注册资产评估师
杜持俭	注册资产评估师
傅小英	助 理 人 员

# 评估结果汇总表及明细表目录

## 一、资产基础法

1、资产评估结果汇总表及分类汇总表

2、流动资产清查评估汇总表及明细表

3、非流动资产清查评估汇总表及明细表

4、流动负债清查评估汇总表及明细表

## 二、收益预测表及评估结果表