

**浙江上风实业股份有限公司拟进行股权转让
涉及的佛山市上风通风制冷设备有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告**

坤元评报〔2011〕15号

坤元资产评估有限公司

二〇一一年一月十五日

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	8
七、评估依据	8
八、评估方法	10
九、评估程序实施过程 and 情况	10
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
资产评估报告·附件	
一、委托方和被评估单位的承诺函	21
二、签字注册评估师承诺函	23
三、评估项目组成员名单	24
四、评估机构法人营业执照	25
五、评估机构及签字注册评估师资格证书	26
六、委托方和被评估单位法人营业执照	30
七、被评估单位基准日资产负债表	32
八、评估对象涉及的主要权属证明资料	33
九、评估业务约定书	37
评估结果汇总表及明细表	41

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，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。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转让 涉及的佛山市上风通风制冷设备有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2010〕15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“上风实业股份公司”），本次资产评估的被评估单位为佛山市上风通风制冷设备有限公司（以下简称“佛山上风公司”）。

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

上风实业股份公司拟转让其持有的佛山上风公司的股权，为此需要对佛山上风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佛山上风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佛山上风公司的股东全部权益。

评估范围为佛山上风公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括建筑物类固定资产、设备类固定资产和无形资产——土地使用权）及流动负债。按照佛山上风公司提供的2010年12月31日未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23,789,157.02元、19,176,025.97元和4,613,131.05

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 12 月 31 日。

六、评估方法

佛山上风公司成立于 2005 年 4 月，并于 2006 年 1 月正式投产，投产 5 年来，历年经营基本略有盈利或亏损，因产业结构调整，截至评估基准日，佛山上风公司已停产，故本次评估采用资产基础法对佛山上风公司的股东全部权益价值进行评估。

七、评估结论

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

资产账面价值 23,789,157.02 元，评估价值 28,604,445.59 元，评估增值 4,815,288.57 元，增值率为 20.24 %；

负债账面价值 19,176,025.97 元，评估价值 19,176,025.97 元；

股东全部权益账面价值 4,613,131.05 元，评估价值 9,428,419.62 元，评估增值 4,815,288.57 元，增值率为 104.38 %。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

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 12 月 31 日起至 2011 年 12 月 30 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

1、截至评估基准日，被评估单位存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响：

被评估单位以其拥有的房地产（房地产权证编号为粤房地证字第 C4960429 号，包括房屋 1 幢，建筑面积为 21,150.00 平方米；土地使用权 1 项，土地面积为 12,805.30 平方米）为抵押物，为佛山市威奇电工材料有限公司向佛山市顺德区农村信用合作联社北滘信用社借款 1,700 万元人民币提供担保，担保期限为 2009 年 1 月 8 日至 2011 年 1 月 18 日。截至评估基准日，上述担保项下的实际借款余额为 1,700 万元。

被评估单位承诺，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。

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：二〇一一年一月十五日

浙江上风实业股份有限公司拟进行股权转让涉及的 佛山市上风通风制冷设备有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2011〕 15 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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对浙江上风实业股份有限公司拟进行股权转让涉及的佛山市上风通风制冷设备有限公司股东全部权益在 2010 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：浙江上风实业股份有限公司（以下简称“上风实业股份公司”）
- 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：佛山市上风通风制冷设备有限公司（以下简称“佛山上风公司”）
- 2、住所：佛山市顺德区北滘镇北滘工业园置业路2号

- 3、法定代表人：刘开明
- 4、注册资本：500万元人民币
- 5、公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）
- 6、企业法人营业执照注册号：40681400016378
- 7、发照机关：佛山市顺德区工商行政管理局
- 8、经营范围：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；承接环境工程。

9、历史沿革：佛山上风公司成立于2005年4月26日，注册资本500万元，成立时股东和出资情况如下：浙江上风实业股份有限公司出资450万元（占注册资本的90%）；佛山市禾峰投资有限公司出资50万元（占注册资本的10%）。佛山上风公司于2007年2月进行了股权变更，截至评估基准日，佛山上风公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
浙江上风实业股份有限公司	375	75%
禾峰国际有限公司	125	25%
合计	500	100%

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	43,122,355.15	43,580,764.89	23,789,157.02
总负债	38,644,204.58	38,823,630.97	19,176,025.97
股东权益	4,478,150.57	4,757,133.92	4,613,131.05
营业收入	27,115,071.56	23,905,128.63	37,719,907.50
营业成本	20,755,203.07	16,734,729.45	30,231,171.92
利润总额	-1,042,011.47	278,983.35	-378,883.73
净利润	-1,042,011.47	278,983.35	-378,883.73

上述年度除2010年的财务报表未经注册会计师审计外，其余年度的财务报表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

委托方为被评估单位的股东。

（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

上风实业股份公司拟转让其持有的佛山上风公司的股权，为此需要对该经济行为涉及的佛山上风公司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佛山上风公司股东全部权益现值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的佛山上风公司的股东全部权益。

评估范围为佛山上风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。按照佛山上风公司提供的 2010 年 12 月 31 日未经审计的会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 23,789,157.02 元、19,176,025.97 元和 4,613,131.05 元。具体内容如下：

项 目	账面价值
一、流动资产	1,996,290.59
二、非流动资产	21,792,866.43
其中： 建筑物类固定资产	17,828,019.86
设备类固定资产	2,171,885.77
无形资产——土地使用权	1,792,960.80
资产总计	23,789,157.02
三、流动负债	19,176,025.97
四、非流动负债	0.00
负债合计	19,176,025.97
股东权益合计	4,613,131.05

佛山上风公司列入评估范围的建筑物类固定资产共计 7 项，合计账面原值 21,191,759.23 元，账面净值 17,828,019.86 元，减值准备 0.00 元，包括 1 幢房屋建筑物和 6 项构筑物及其他辅助设施，均分布于佛山市顺德区北滘镇。其中房屋 1 幢，已取得粤房地证字第 C4960429 号《房地产权证》，建筑面积为 21,150.00 平方米，建于 2006 年，结构为钢混；构筑物及其他辅助设施 6 项，主要为厂房增加工

程及附属工程、办公室二层装修、室内外消防给排水工程等，建于 2005—2009 年。

设备类固定资产合计账面原值 3,139,180.00 元，账面净值 2,171,885.77 元，主要包括厂房配电工程、载货电梯、电动单梁起重机、2# 专用变压器配电安装工程等机器设备，主要分布于被评估单位的经营场所内。

无形资产—土地使用权账面价值 1,792,960.80 元，系位于佛山市顺德区北滘镇广教居委会置业路 1 号的 1 宗土地，面积为 12,805.30 平方米，已取得粤房地证字第 C4960429 号《房地产权证》。

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

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 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) 法律法规依据

《公司法》、《证券法》等。

(二) 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；

(三) 权属依据

1、佛山上风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、国有土地使用权转让协议、房地产权证、发票等权属证明；

4、其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1、资产所在地的工程定额标准；

2、有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、询价记录等；

3、资产所在地的房地产市场价格的调查资料；《城镇土地估价规程》；

4、佛山市顺德区人民政府于 2008 年 6 月 10 日发布的顺府发[2008]24 号文《关于公布实施顺德区 2007 年国有土地使用权基准地价的通知》；

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

6、设备发票、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》；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、广东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、评估基准日中国人民银行公布的贷款利率；

11、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等。

12、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；

13、其他资料。

八、评估方法

佛山上风公司成立于 2005 年 4 月，并于 2006 年 1 月正式投产，投产 5 年来，历年经营基本略有盈利或亏损，因产业结构调整，截至评估基准日，佛山上风公司已停产，故本次评估采用资产基础法对佛山上风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 11 月 2 日开始，2011 年 1 月 15 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；

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

2011年1月15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、调节表及对部分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，按核实后账面值作为评估值。

2、其他流动资产

其他流动资产系运输发票待抵扣税金。评估人员检查了相关资料和账面记录等，经核实，期后税金应可抵扣，存在对应的价值或权利，以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1、建筑物类固定资产

评估人员在核实权属资料和账面记录及对列入评估范围的建筑物进行了现场勘查的基础上，根据本次评估目的、资料收集情况及待估建筑物的用途，本次评估采用成本法。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：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

A、重置价值的评估

重置价值一般由综合造价、前期及其它费用、建筑规费和资金成本组成，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，即建筑安装工程造价。

因被评估单位未能提供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) 前期费用和其他费用

包括咨询论证费、勘测设计费、建设管理费，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

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。应计利息计息周期按正常建设工期，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) 对于厂房，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：

$$\text{成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

对不同结构类型的建筑物的估计经济耐用年限按下述年限确定：

建筑物类别	经济耐用年限
钢混结构	50 年
构筑物	8—20 年

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造价比例，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造价比例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) 对于构筑物，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。

2、设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定采用成本法为主的评估方法，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：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

另外，报废设备以其估计可变现净值作为评估价值。

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

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。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。

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。计算公式为：

$$\text{应计利息} = (\text{现行购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{管理费}) \times \text{利率} \times \text{建设期} \times 1/2$$

C. 重置价值

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{建设期管理费} + \text{资金成本}$$

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，并根据设备的使用、维护保养等情况预估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、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，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。

3、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“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯）、红线内场地平整，于评估基准日 2010 年 12 月 31 日，土地面积为 12,805.30 平方米，剩余使用年限为 44.94 年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。对于委估宗地，本次选用基准地价法评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

基准地价法，首先按土地位置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、容积率、开发程度进行修正；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评估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评估价值，公式如下：

$$V = V_c \times K_1 \times K_2 \times T \times R_n$$

式中：

V：宗地单价；

V_c ：基准地价，

K_1 ：区域因素修正系数

K_2 ：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，本次评估取 8.0%

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，包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债。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，佛山上风公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 23,789,157.02 元，评估价值 28,604,445.59 元，评估增值 4,815,288.57 元，增值率为 20.24 %；

负债账面价值 19,176,025.97 元，评估价值 19,176,025.97 元；

股东全部权益账面价值 4,613,131.05 元，评估价值 9,428,419.62 元，评估增值 4,815,288.57 元，增值率为 104.38 %。

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	1,996,290.59	1,996,290.59		
二、非流动资产	21,792,866.43	26,608,155.00	4,815,288.57	22.10
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
建筑物类固定资产	17,828,019.86	17,898,714.00	70,694.14	0.40
设备类固定资产	2,171,885.77	2,190,168.00	18,282.23	0.84
在建工程				
无形资产——土地使用权	1,792,960.80	6,519,273.00	4,726,312.20	263.60
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
资产总计	23,789,157.02	28,604,445.59	4,815,288.57	20.24
三、流动负债	19,176,025.97	19,176,025.97		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债合计	19,176,025.97	19,176,025.97		
股东权益合计	4,613,131.05	9,428,419.62	4,815,288.57	104.38

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、截至评估基准日，被评估单位存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响：

被评估单位以其拥有的房地产（房地产权证编号为粤房地证字第 C4960429 号，包括房屋 1 幢，建筑面积为 21,150.00 平方米；土地使用权 1 项，土地面积为 12,805.30 平方米）为抵押物，为佛山市威奇电工材料有限公司向佛山市顺德区农村信用合作联社北滘信用社借款 1,700 万元人民币提供担保，担保期限为 2009 年 1 月 8 日至 2011 年 1 月 18 日。截至评估基准日，上述担保项下的实际借款余额为 1,700 万元。

被评估单位承诺，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。

2、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。

3、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。

4、被评估单位未能提供排除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。

5、本次评估中，未对资产评估增值额作可能涉及的纳税准备。

6、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。

7、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。

8、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 2010 年 12 月 31 日起至 2011 年 12 月 30 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：二〇一一年一月十五日

附件目录

一、委托方和被评估单位的承诺函	21
二、签字注册评估师承诺函	23
三、评估项目组成员名单	24
四、评估机构法人营业执照	25
五、评估机构及签字注册评估师资格证书	26
六、委托方和被评估单位法人营业执照	30
七、被评估单位基准日资产负债表	32
八、评估对象涉及的主要权属证明资料	33
九、评估业务约定书	37

佛山市上风通风制冷设备有限公司
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
金 晶	注册资产评估师

