

浙江盾安人工环境股份有限公司拟指定第三方收购
天津临港大地新能源建设发展有限公司股权项目
资产评估报告书

中和评报字（2011）第BJV2017号

 中和资产评估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇一一年四月二十六日

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	10
六、 评估原则	10
七、 评估依据	10
八、 评估方法	11
九、 评估程序实施过程和情况	12
十、 评估假设	14
十一、 评估结论	14
十二、 特别事项说明	15
十三、 评估报告使用限制说明	16
十四、 评估报告日	16
资产评估报告书附件	18

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搜集到的资料，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、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其盖章确认；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。

浙江盾安人工环境股份有限公司拟指定第三方收购
天津临港大地新能源建设发展有限公司股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2011）第BJV2017号

摘要

浙江盾安人工环境股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，采用成本法按照必要的评估程序，对浙江盾安人工环境股份有限公司拟指定第三方收购天津临港大地新能源建设发展有限公司股权涉及的天津临港大地新能源建设发展有限公司的股东全部权益在评估基准日 2010 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

经采用成本法评估，天津临港大地新能源建设发展有限公司总资产账面价值为 478.28 万元，评估价值为 478.32 万元，增值额为 0.04 万元，增值率为 0.01%；总负债账面价值为 5.69 万元，评估价值为 5.69 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 472.58 万元，净资产评估价值为 472.63 万元，增值额为 0.04 万元，增值率为 0.01%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	465.91	465.91	-	0.00
非流动资产	12.37	12.41	0.04	0.34
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	3.42	3.46	0.04	1.22
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	-	-	-	
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	8.95	8.95	-	0.00
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	478.28	478.32	0.04	0.01
流动负债	5.69	5.69	-	0.00
非流动负债	-	-	-	
负债总计	5.69	5.69	-	0.00
净资产（所有者权益）	472.58	472.63	0.04	0.01

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

浙江盾安人工环境股份有限公司拟指定第三方收购
天津临港大地新能源建设发展有限公司股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2011）第BJV2017号

浙江盾安人工环境股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)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，采用成本法按照必要的评估程序，对浙江盾安人工环境股份有限公司拟指定第三方收购天津临港大地新能源建设发展有限公司股权涉及的天津临港大地新能源建设发展有限公司的股东全部权益在评估基准日 2010 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

委托方：浙江盾安人工环境股份有限公司（简称：盾安环境）

被评估单位：天津临港大地新能源建设发展有限公司

（一） 委托方简介

委托方名称：浙江盾安人工环境股份有限公司

注册地址：浙江省诸暨市店口工业区

注册资本：372,363,730.00 元

法人营业执照号码：330000000019079

公司类型：股份有限公司（上市）

法定代表人：周才良

经营范围：

许可经营项目：无

一般经营项目：制冷通用设备、家用电力器具部件、金属材料的制造、销售和服务，暖通空调工程的设计、技术咨询及系统工程安装；实业投资；经营进出口业务（国家法律法规禁止、禁止和许可经营的除外）。（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。）

历史沿革：

浙江盾安人工环境股份有限公司是经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市[2001]99 号文批准，由浙江盾安三尚机电有限公司于 2001 年 12 月 19 日整体变更设立的股份有限公司。公司于 2001 年 12 月 19 日在浙江省工商行政管理局依法注册登记，注册号为：3300001008357。公司设立时总股本为 43,181,865 股，每股面值 1 元，注册资本 43,181,865.00 元。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]79 号《关于核准浙江盾安人工环境设备股份有限公司公开发行股票的通知》文核准，公司于 2004 年 6 月 16 日在深圳证券交易所向社会公众发行 2,800 万股人民币普通股股票，于 2004 年 7 月 5 日在深圳证券交易所挂牌交易，证券代码“002011”，证券简称“盾安环境”。本次发行后公司总股本变更为 71,181,865 股，注册资本为人民币 71,181,865.00 元。

经中国证券监督管理委员会证监公司字[2007]216 号《关于核准浙江盾安人工环境设备股份有限公司向浙江盾安精工集团有限公司发行新股购买资产的批复》核准，本公司于 2007 年 12 月 25 日向特定对象非公开发行 9,000 万股人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元，每股发行价为人民币 14.84 元，购买浙江盾安精工集团有限公司（以下简称盾安精工）持有的浙江盾安禾田金属有限公司等子公司股权及其拥有的国有土地使用权和房屋建筑物。本次增发完成后，公司总股本变更为 161,181,865 股，注册资本变更为人民币 161,181,865.00 元。

2008 年 6 月 10 日，公司实施了以资本公积金每 10 股转增 10 股的

转增方案，方案实施完毕后，公司总股本变更为 322,363,730 股，注册资本变更为 322,363,730.00 元，公司于 2008 年 7 月 16 日领取工商变更登记后的《企业法人营业执照》，变更后的注册号为 330000000019079。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]719 号《关于核准浙江盾安人工环境设备股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司于 2009 年 9 月 4 日完成向 10 名特定对象非公开发行 5,000 万股人民币普通股，募集资金总额 51,300.00 万元（净额 49,600.00 万元），于 2009 年 9 月 17 日上市。本次非公开发行完成后，公司总股本变更为 372,363,730 股，注册资本变更为 372,363,730.00 元。

经 2009 年度股东大会决议批准，同意公司名称由“浙江盾安人工环境设备股份有限公司”变更为“浙江盾安人工环境股份有限公司”。经浙江省工商行政管理局核准公司名称变更手续；公司已换领新的企业法人营业执照。

（二）被评估企业

1. 基本情况

企业名称：天津临港大地新能源建设发展有限公司

注册地址：天津市临港工业区 1 号

法定代表人：陈禹

注册资本：1000 万元人民币

实收资本：500 万元人民币

企业类型：有限责任公司

历史沿革：天津临港大地新能源建设发展有限公司是由天津市金大地能源工程技术有限公司和天津临港投资控股有限公司共同出资组建的有限责任公司，公司于 2010 年 9 月领取天津市滨海新区工商行政管理局核发的注册号为 120116000003238 《企业法人营业执照》，公司注册资本 1000 万元

人民币，其中：天津市金大地能源工程技术有限公司占有 66%，天津临港投资控股有限公司占有 34%。公司实收资本 500 万元人民币，其中：天津市金大地能源工程技术有限公司出资 330 万元人民币，占实收资本 66%；天津临港投资控股有限公司出资 170 万元人民币，占实收资本的 34%。

公司注册地址：天津市临港工业区 1 号，法定代表人：陈禹。

2. 近三年资产、财务、经营状况

截至评估基准日 2010 年 12 月 31 日，天津临港大地新能源建设发展有限公司资产总额 4,782,789.98 元，负债总额 56,941.88 元，净资产 4,725,848.10 元。以下为评估基准日的财务和经营状况，已经天健正信会计师事务所有限公司审计，注册会计师出具了无保留意见的审计报告。

资产、财务状况表

项目名称	2008 年	2009 年	2010 年 12 月 31 日
一、流动资产合计			4,659,108.63
二、非流动资产			123,681.35
其中：固定资产			34,213.34
无形资产			
三、资产合计			4,782,789.98
四、流动负债合计			56,941.88
五、非流动负债合计			
六、负债合计			56,941.88
七、净资产			4,725,848.10
八、营业收入			
九、营业利润			-363,619.91
十、利润总额			-363,619.91
十一、净利润			-274,151.90

3. 经营范围

城市供热：蒸汽，热水供应（饮用水除外）；城市燃气经营（取得许可证后经营）；能源工程施工、线路管道及设备安装；土木工程建筑施工。国家有专营专项规定的按专营专项规定办理；涉及行业许可的，凭许可证或批准文件经营。

（三）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

浙江盾安人工环境股份有限公司拟指定第三方收购天津临港大地新能源建设发展有限公司股东的股权，本次评估目的是确定天津临港大地新能源建设发展有限公司在评估基准日的股东全部权益价值，为委托方指定第三方收购股权提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是天津临港大地新能源建设发展有限公司的股东全部权益价值。评估范围是天津临港大地新能源建设发展有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 4,782,789.98 元，其中：流动资产 4,659,108.63 元，固定资产 34,213.34 元，递延所得税资产 89,468.01 元；负债总额 56,941.88 元，其中：流动负债 56,941.88 元，净资产 4,725,848.10 元。

详细见下表：

2010 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	金 额	负债及股东权益	金 额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	4,655,329.63	短期借款	-

资 产	金 额	负债及股东权益	金 额
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	-	应付账款	-
预付账款	-	预收款项	-
应收利息	-	应付职工薪酬	46,381.88
应收股利	-	应交税费	-
其他应收款	3,779.00	应付利息	-
存货	-	应付股利	-
一年内到期的非流动资	-	其他应付款	-
其他流动资产	-	一年内到期的非流动负债	-
		其他流动负债	-
流动资产合计	4,659,108.63	流动负债合计	56,941.88
非流动资产：	-	非流动负债：	-
可供出售金融资产	-	长期借款	-
持有至到期的投资	-	应付债券	-
长期应收款	-	长期应付款	-
长期股权投资	-	专项应付款	-
投资性房地产	-	预计负债	-
固定资产	34,213.34	递延所得税负债	-
在建工程	-	其他非流动负债	-
工程物资	-	非流动负债合计	-
固定资产清理	-	负债合计	56,941.88
生产性生物资产	-	所有者权益（或股东权益）：	-
油气资产	-	实收资本（或股本）	5,000,000.00
无形资产	-	资本公积	-
开发支出	-	减：库存股	-
商誉	-	盈余公积	-
长期待摊费用	-	未分配利润	-274,151.90
递延所得税资产	89,468.01	外币报表折算差额	-
其他非流动资产	-	归属于母公司所有者权益合计	-
		少数股东权益	-
非流动资产合计	123,681.35	所有者权益（或股东权益）合计	4,725,848.10
资产总计	4,782,789.98	负债和所有者权益总计	4,782,789.98

以上评估范围与委托评估的范围及资产占有方所申报评估的资产范围一致，并且经天健正信会计师事务所有限公司审计。

纳入评估范围的实物资产为电子设备，主要为电脑等办公设备，共计 10 项。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，考虑市场条件及评估对象的使用等

并无特别限制和要求，因此确定本次评估结论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

本报告的评估基准日是 2010 年 12 月 31 日。评估基准日期的确定是根据经济行为发生时间与评估基准日期尽可能接近，并考虑本次经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、 评估原则

- (一) 遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循资产持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

七、 评估依据

法律法规和评估准则依据：

- (一) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年)；
- (二) 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》；
- (三) 《企业会计准则》、《企业会计制度》；
- (四) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号)；
- (五) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号)；

(六) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

(七) 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号);

(八) 关于印发《资产评估准则-评估报告》等7项资产评估准则的通知(中评协[2007]189号)。

取价依据:

(一) 《资产评估常用数据手册》;

(二) 《中和资产评估有限公司价格查询系统》;

(三) 评估人员收集的相关市场资料;

(四) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

八、 评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。

收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

成本法也称资产基础法,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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价格,它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前国内类似股权转让在公开市场缺乏交易案例和查询资料,故本次评估无法采用市场法。

收益法是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象的价值。运用收益法对企业价值进行评估，前提是企业的未来收益能够被合理估计，被评估资产与其经营收益之间存在较为稳定的联系，被评估对象所具有的风险可以比较和测算。天津临港大地新能源建设发展有限公司自注册成立以来还未生产经营，因此对于预期收益无法估计，不能满足进行收益法评估的条件，故本次评估不宜采用收益法。

本次评估采用成本法。具体的评估方法如下：

●成本法

(一) 流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 货币类流动资产：包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值；

2. 债权类流动资产：包括其他应收款，主要是在清查核实其账面余额的基础上，估计可能的坏账损失来确定评估值；

(二) 设备：采用重置成本法进行评估；

评估价值 = 重置全价 × 成新率

(三) 递延所得税资产：

对递延所得税资产，评估人员了解企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，根据引起递延所得税各科目评估的情况重新计算确定递延所得税资产的评估值。

(四) 负债：负债评估值根据评估目的实现后的企业实际需要承担的负债项目及金额确定。

九、 评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本公司接受委托前，与有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与浙江盾安人工环境股份有限公司签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

（二）资产清查

根据天津临港大地新能源建设发展有限公司提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取天津临港大地新能源建设发展有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 对设备的清查

对企业申报的设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或作出补充说明。

2. 对往来款项、其它资产及负债的清查

对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

（三）评定估算

对采用成本法评估的资产，评估人员进行了必要的市场调查、询价，以现行市场价格确定评估值。

（四）评估汇总及报告

本评估报告是按《资产评估操作规范意见》、《资产评估准则－评估报告》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、 评估假设

一般性假设

- ① 天津临港大地新能源建设发展有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- ② 天津临港大地新能源建设发展有限公司将保持持续经营；
- ③ 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；
- ④ 不考虑通货膨胀对经营价格和经营成本的影响；
- ⑤ 假设相关单位提供的资料真实；
- ⑥ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十一、 评估结论

经采用成本法评估，天津临港大地新能源建设发展有限公司总资产账面价值为 478.28 万元，评估价值为 478.32 万元，增值额为 0.04 万元，增值率为 0.01%；总负债账面价值为 5.69 万元，评估价值为 5.69 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 472.58 万元，净资产评估价值为 472.63 万元，增值额为 0.04 万元，增值率为 0.01%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	465.91	465.91	-	0.00
非流动资产	12.37	12.41	0.04	0.34
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	3.42	3.46	0.04	1.22
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	-	-	-	
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	8.95	8.95	-	0.00
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	478.28	478.32	0.04	0.01
流动负债	5.69	5.69	-	0.00
非流动负债	-	-	-	
负债总计	5.69	5.69	-	0.00
净资产（所有者权益）	472.58	472.63	0.04	0.01

十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

1. 本公司对天津临港大地新能源建设发展有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2. 此次评估的重要依据是天津临港大地新能源建设发展有限公司所提供的财务会计资料及资产权属证明文件等其他资料，被评估单位应对所提供资料的真实、准确、完整以及资产权属证明文件合法有效负责。

3. 在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应

提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估值。

4. 此次评估仅对公司申报的资产和负债进行评估，没有考虑以下经济行为可能带来的损失对资产价格的影响。

(1) 或有担保，以公司名义或资产对外进行的担保行为；

(2) 未发现的债务和潜在的诉讼；

(3) 纳税责任和滞纳金，可能存在税务机关要求补税及征收滞纳金的情况；

(4) 其他或有责任。

十三、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. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、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。

4. 评估结果有效期自评估基准日起一年，即超过 2011 年 12 月 30 日该评估结果无效。

5. 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。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期：二零一一年四月二十六日。

(此页无正文)

法定代表人或委托人:

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人:

二零一一年四月二十六日

注册资产评估师

评估报告复核人:

资产评估报告书附件

- 附件一、 资产评估结果明细表；
- 附件二、 委托方营业执照复印件；
- 附件三、 被评估企业营业执照复印件；
- 附件四、 被评估企业评估基准日审计报告；
- 附件五、 委托方承诺函；
- 附件六、 被评估企业承诺函；
- 附件七、 中和资产评估有限公司承诺函；
- 附件八、 中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件九、 中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
- 附件十、 中和资产评估公司评估人员资格证书复印件；
- 附件十一、 法定代表人授权书。