

关于哈尔滨空调股份有限公司拟转让其所持有的
上海天勃能源设备有限公司股权行为涉及的
上海天勃能源设备有限公司股东全部权益价值
评估报告

众华评报字[2014]第 100 号

共一册，第一册

辽宁众华资产评估有限公司

二〇一四年七月三十日

评估报告目录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	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	7
三、评估目的	9
四、评估价值类型及定义	10
五、评估对象和范围	10
六、评估基准日	12
七、评估依据	12
八、评估方法	15
九、评估程序实施过程和情况	23
十、评估假设	24
十一、评估结论及分析	26
十二、特别事项说明	28
十三、评估报告使用限制	30
十四、评估报告日	30
评估明细表	32
评估报告附件	33
参加本评估项目的主要人员名单	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，以及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、注册资产评估师责任是对评估对象在特定条件下的特定价值进行估算并发表专业意见，评估结论不应该被认为是评估对象在市场上可实现价值的保证。

五、我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

六、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。

关于哈尔滨空调股份有限公司拟转让其所持有的
上海天勃能源设备有限公司股权行为涉及的
上海天勃能源设备有限公司股东全部权益价值
评估报告摘要

众华评报字[2014]第 100 号

辽宁众华资产评估有限公司接受哈尔滨市人民政府国有资产监督管理委员会的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对哈尔滨空调股份有限公司拟转让其所持有的上海天勃能源设备有限公司股权行为涉及的上海天勃能源设备有限公司股东全部权益在 2014 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者：委托方为哈尔滨市人民政府国有资产监督管理委员会。被评估单位为上海天勃能源设备有限公司。其他评估报告使用者为哈尔滨空调股份有限公司、国资监管部门、证券监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的：根据《哈尔滨市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意哈尔滨空调股份有限公司转让所持上海天勃能源设备有限公司整体股权的批复》，哈尔滨空调股份有限公司拟转让其所持有的上海天勃能源设备有限公司整体股权。

本次评估的目的是对该经济行为涉及的上海天勃能源设备有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为委托方确定股权转让价格提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围：本项目评估对象为上海天勃能源设备有限公司的股东全部权益价值。评估范围为上海天勃能源设备有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。评估基准日账面资产总计为 10,011.34 万元，负债合计为 2,430.98 万元，所有者权益为 7,580.36 万元。评估范围是由上海天勃能源设备有限公司在本次评估前为同一目的进行的审计工作基础上进行申报的。经核对，申报结果与审计结果一致。

四、价值类型：市场价值

五、评估基准日：2014 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

针对本项目，评估师分别采用资产基础法和收益法对上海天勃能源设备有限公司的股东全部权益价值进行了评估。评估师通过对两种评估方法得到的评估结果的分析，认为相比较资产基础法评估结果更能满足评估目的，因此选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

在评估假设条件成立前提下，纳入评估范围的资产账面价值为 10,011.34 万元，评估价值为 15,562.07 万元，评估增值 5,550.72 万元，增值率为 55.44%；负债账面价值为 2,430.98 万元，评估价值为 2,430.98 万元；所有者权益账面价值为 7,580.36 万元，评估价值为 13,131.09 万元，评估增值 5,550.72 万元，增值率为 73.23%。评估结果汇总情况见下表：

评估结果汇总表 金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%

关于哈尔滨空调股份有限公司拟转让其所持有的上海天勃能源设备有限公司股权行为涉及的上海天勃能源设备有限公司股东全部权益价值评估报告

1	流动资产	4,315.47	4,315.47	-	-
2	非流动资产	5,695.87	11,257.19	5,561.32	97.64
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	4,456.94	5,216.59	759.65	17.04
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	1,109.45	5,900.53	4,791.08	431.84
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	129.48	129.48	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	10,011.34	15,562.07	5,550.72	55.44
21	流动负债	2,430.98	2,430.98	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	2,430.98	2,430.98	-	-
24	净资产（所有者权益）	7,580.36	13,131.09	5,550.72	73.23

八、特别事项说明

评估报告的使用者应注意正文“特别事项”中披露的内容对评估结论可能带来的影响。

九、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2014年6月30日至2015年6月29日止的期限内有效，超过1年需重新进行评估。

十、评估报告日

本评估报告日为 2014 年 7 月 30 日。

以上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解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

关于哈尔滨空调股份有限公司拟转让其所持有的
上海天勃能源设备有限公司股权行为涉及的
上海天勃能源设备有限公司股东全部权益价值
评估报告正文

众华评报字[2014]第 100 号

一、绪言

哈尔滨市人民政府国有资产监督管理委员会：

辽宁众华资产评估有限公司接受贵委员会的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对哈尔滨空调股份有限公司拟转让其所持有的上海天勃能源设备有限公司股权行为涉及的上海天勃能源设备有限公司股东全部权益在 2014 年 6 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：

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

(一)委托方

委托方为哈尔滨市人民政府国有资产监督管理委员会。

(二)被评估单位

- 1、名称：上海天勃能源设备有限公司
- 2、公司类型：一人有限责任公司(法人独资)
- 3、住所：上海市宝山区富锦路 2735 号
- 4、法定代表人：杨风明
- 5、注册资本：人民币 3000 万元整

6、成立日期：2004年4月5日

7、营业期限：2004年4月5日至2054年4月4日

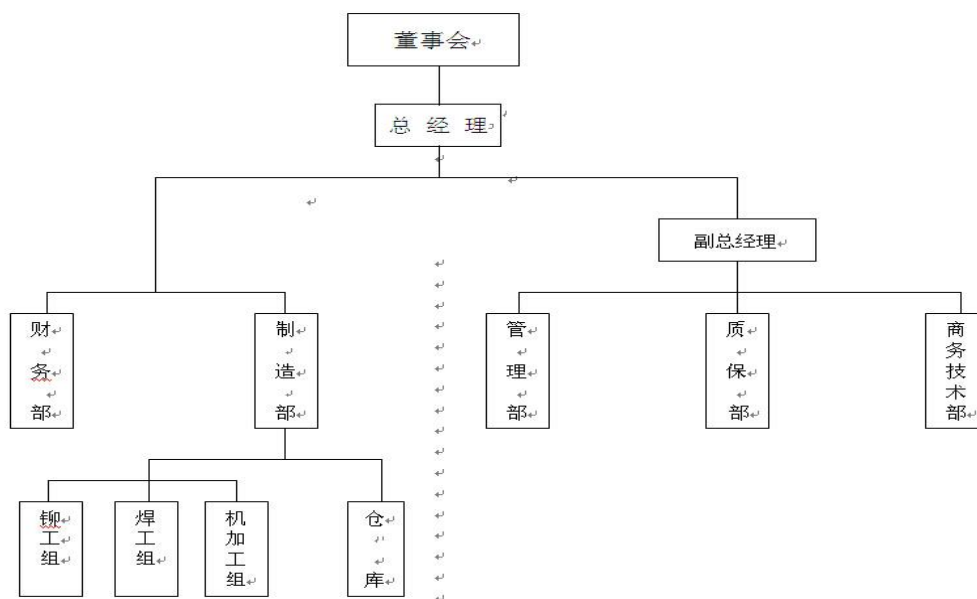
8、经营范围：销售、设计、制造空气冷却冷凝设备、能源设备、高中低压换热器、制冷空调设备、环保除尘设备、钢结构、空气处理装置、散热器及成套装置及其配套服务和安装、装卸服务；仓储（除危险品及专项规定）。

9、注册号：310113000548261

10、公司历史沿革：

上海天勃能源设备有限公司前身为哈尔滨空调股份有限公司上海分公司，成立于二〇〇二年，注册地为上海市。二〇〇四年四月，由分公司转变为哈尔滨空调股份有限公司的全资子公司，更名为上海天勃能源设备有限公司。

股东会为公司最高权力机构，股东会下设董事会和监事会。公司组织架构情况如下：



11、公司近三年一期资产、负债及经营状况

近三年一期资产、负债及经营状况 金额单位：人民币万元

项目	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年6月30日
资产总计	12,320.46	10,311.57	11,171.87	10,011.34
负债合计	4,381.32	2,662.51	3,724.10	2,430.98
所有者权益	7,939.14	7,649.06	7,447.77	7,580.36
	2011年度	2012年度	2013年度	2014年1-6月
营业收入	4,950.37	5,649.26	7,050.64	3,134.06
利润总额	3,901.27	5,030.50	5,978.24	2,944.40
净利润	34.18	-290.08	-201.29	132.59
审计机构	中审亚太	中审亚太	中审亚太	致同

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为哈尔滨空调股份有限公司、国资监管部门、证券监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

(四) 委托方与被评估单位关系

委托方哈尔滨市人民政府国有资产监督管理委员会为被评估单位上海天勃能源设备有限公司母公司哈尔滨空调股份有限公司的控股股东。

(五) 项目背景

根据哈国资发[2014]130号文件《哈尔滨市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意哈尔滨空调股份有限公司转让所持上海天勃能源设备有限公司整体股权的批复》，哈尔滨空调股份有限公司拟转让其所持有的上海天勃能源设备有限公司整体股权。

三、评估目的

根据哈国资发[2014]130号文件《哈尔滨市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意哈尔滨空调股份有限公司转让所持上海天勃

能源设备有限公司整体股权的批复》，哈尔滨空调股份有限公司拟转让其所持有的上海天勃能源设备有限公司整体股权。

本次评估的目的是对该经济行为涉及的上海天勃能源设备有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为委托方确定股权转让价格提供价值参考依据。

四、评估价值类型及定义

根据评估目的，本次评估选择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。

本报告书所称“市场价值”评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及所依据的假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估对象和范围

本项目评估对象为上海天勃能源设备有限公司的股东全部权益价值。评估范围为上海天勃能源设备有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。基准日账面资产总计为 10,011.34 万元，负债合计为 2,430.98 万元，所有者权益为 7,580.36 万元，详见《评估明细表》。

上述资产与负债数据是在被评估单位经过致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后出具的致同审字（2014）第 210ZC2161 号审计报告的基础上申报的。评估范围内资产和负债账面情况见下表：

资产评估申报表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
----	------	------

关于哈尔滨空调股份有限公司拟转让其所持有的上海天勃能源设备有限公司股权行为涉及的
上海天勃能源设备有限公司股东全部权益价值评估报告

1	流动资产合计	43,154,678.87
2	货币资金	693,491.13
3	应收票据	1,820,000.00
4	应收账款	36,016,947.81
5	预付账款	106,639.85
6	其他应收款	65,276.73
7	存货	4,452,323.35
8	非流动资产合计	56,958,743.46
9	固定资产	44,569,427.67
10	无形资产	11,094,526.12
11	递延所得税资产	1,294,789.67
12	资产总计	100,113,422.33
13	流动负债合计	24,309,824.02
14	应付账款	24,146,720.08
15	预收账款	85,000.00
16	应交税费	52,371.94
17	其他应付款	25,732.00
18	负债合计	24,309,824.02
19	所有者权益合计	75,803,598.31

评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

(一) 纳入评估范围的主要资产情况

纳入评估范围的主要资产为应收账款、房屋建筑物和土地使用权，账面值合计为 8,795.51 万元，占账面资产总额的 87.86%。

应收账款账面余额为 36,016,947.81 元，全部为应收其母公司哈尔滨空调股份有限公司以及应收江苏恒顺达生物能源有限公司等 9 家外部单位货款，账龄全部在 2 年以内，其中应收哈尔滨空调股份有限公司货款余额占全部应收账款余额的 92.97%。

房屋建筑物账面价值为 40,846,640.07 元,为公司办公及生产用房,建筑面合计为 29,835.77 平方米,于 2005 年陆续购建,现正常在用。

土地使用权一宗,账面价值为 11,091,542.32 元,现地上建有上述房屋建筑物。被评估单位于 2005 年 2 月取得该土地使用权,并已办理国有土地使用权证,证载面积为 44,664.9 平方米,性质为国有出让,工业用途。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权和办公软件,皆为账面记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产情况

企业申报的资产全部为企业表内资产,无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告情况及所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不涉及引用其他机构出具的报告。

六、评估基准日

(一) 本项目资产评估基准日确定为 2014 年 6 月 30 日。

(二) 此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间,由委托方确定。

(三) 计价标准为基准日有效的价格标准,资产均为基准日实际存在的资产。

七、评估依据

本次评估所遵循的评估依据主要如下：

(一) 行为依据

《哈尔滨市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意哈尔滨空调股份有限公司转让所持上海天勃能源设备有限公司整体股权的批复》（哈国资发[2014]130号文件）。

(二) 法律、法规依据

1、《国有资产评估管理办法》（国务院1991年11月16日发布的第91号令）；

2、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第[2003]378号令）；

3、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过）；

4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

5、《国务院办公厅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》（国务院办公厅文件国办发[2001]102号）；

6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；

7、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3号）；

8、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；

9、《中华人民共和国公司法》（2012年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

- 10、中华人民共和国《企业会计制度》（财会[2000]25号）；
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）；
- 12、其他有关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 4、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
- 9、《专利权资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
- 10、《著作权资产评估指导意见》（中评协[2010]215号）；
- 11、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 12、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）；
- 13、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 14、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 15、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
- 16、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 17、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 18、《城镇土地分等定级规程》（GB / T18507-2001）；
- 19、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 20、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；
- 21、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）。

（四）权属依据

- 1、房地产权证；
- 2、车辆行驶证；
- 3、机器设备购置合同、发票；
- 4、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

(五) 取价依据

- 1、《上海市建筑和装饰工程概算定额（2010）》；
- 2、《上海市安装工程概算定额（2010）》；
- 3、《中国机电产品报价手册》中国机械工业出版社，2014年版；
- 4、评估人员现场勘查记录、市场调查获得的有关资料。

八、评估方法

(一) 评估方法选择

根据《资产评估准则——基本准则》和《资产评估准则——企业价值》等有关评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。收益法是指将被评估企业预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

调查表明，在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到同类资产交易案例，也不存在与之类似的上市公司，因此不具备采用市场法评估的条件；该公司所在行业产业成熟，发展较为稳定，公司本身治理较为完善，具备持续经营条件；公司未来收益能够较为可靠计量，面临的风险能够较为可靠估计，具备采用收益法评估的条件；同时，经过几年的发展，公司资产配置趋于合理，管理较为规范，可以通过企业购建资本投入途径估算企业股东权益价值。

经以上分析，确定针对本项目同时采用资产基础法和收益法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法评估基本计算公式为：

企业股东全部权益价值=各单项资产评估价值之和-负债评估值

在以资产基础法评估企业股东权益价值时，要假设被评估企业仍维持原有的生产经营方式，委估资产在今后仍维持原用途继续使用，并且要结合资产实际情况在可以预知的法律、经济和技术许可的范围内，针对各类资产及相关负债的不同特点以及需要考虑的实际因素，分别采用不同的评估方法进行评估。基准日纳入评估范围的资产及负债评估方法如下：

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

(1) 货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，通过执行相关清查程序，以经核实的账面值确认评估值。

(2) 应收票据

通过执行相关清查程序，对于有息票据按票面本金加出票计息日至评估基准日的利息作为评估值；对于无息票据按票面本金作为评估值；对于逾期未收回的票据，按应收账款评估方法进行评估。

(3) 应收类账款(包括应收账款、其他应收款)

通过执行相关清查程序，评估人员在对应收款项账面记录进行核实的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，采用个别认定的方法估计评估风险损失，最终以账面余额减估计的风险损失后的金额确认评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(4) 预付账款

通过执行相关清查程序，评估人员在对预付款项账面记录进行核实的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析合同撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况的可能，估计货物或权利的回收风险损失，最终以账面余额减估计的回收风险损失后的金额确认评估值。

(5) 存货

纳入评估范围的存货包括原材料和在产品。通过执行相关清查程序，评估人员在对存货账面记录及实际状况进行核实的基础上，通过必要的市场调查比较，调查获取的价格与账面价值无较大差异前提下以经核实的账面值确认评估价。

2、非流动资产

(1) 固定资产

1) 房屋建筑物及构筑物

评估人员依据评估目的，房屋建筑物及构筑物的用途、性质以及能够获取的信息资料，选取成本法进行评估。

成本法是指通过求取评估对象在评估基准日重置价格或重建价格，扣除相应贬值以此估算评估对象的客观合理价值的评估方法，价值估算模型为：

评估值=重置全价-实体性贬值-经济性贬值-功能性贬值

评估值=重置全价×成新率

本次评估选取后一估算模型。

①重置全价

重置全价由工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰工程和安装工程的总价。本次评估针对典型房屋建筑物及构筑物的建安工程造价采用概算调整法进行计算，评估人员套用《上海市建筑和装饰工程概算定额》(2010

年版)、《上海市安装工程概算定额》(2010年版),并依据《上海市工程造价信息》2014年第6期,调整人工、材料价差。

对于其他房屋建筑物及构筑物,采用与求取的典型房屋建筑物及构筑物工程造价比较调整方式估算其合理工程造价。

b、前期及其他费用的确定

前期及其他费用,包括政府部门按规定对建设单位收取的相关费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的必要费用两个部分。

c、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的筹资成本,其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算,工期按建设正常合理周期计算,并按资金均匀投入考虑:

资金成本=(工程造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

② 成新率

本次评估,在调查判断房屋建筑物及构筑物正常使用和管理基础上,以其经济耐用年限和已使用年限作为标准估算其成新率。估算模型如下:

成新率=(经济年限-已使用年限)/经济年限×100%

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2) 设备类资产

评估人员依据评估目的,资产特点以及能够获取的信息资料,主要选取成本法进行评估。

成本法是指通过求取评估对象在评估基准日重置价格,扣除相应贬值以此估算评估对象的客观合理价值的评估方法,价值估算模型为:

评估值=重置全价-实体性贬值-经济性贬值-功能性贬值

评估值=重置全价×成新率

本次评估选取后一估算模型

①机器设备及电子设备

a、重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 资金成本 - 设备购置所发生的增值税进项税额

纳入评估范围内的电子设备多为办公设备及办公家具，其具即买即用、不需要安装(或由销售商负责安装)以及一般由销售商负责送货的特点，因此可参照现行市场购置价格(扣除增值税进项税额)确定其重置全价。

a1、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，以市场询价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2014年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

a2、运杂费的确定

设备运杂费是指从设备产地、代理销售地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据运输距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时，则不计运杂费。

a3、安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑该项费用。

a4、资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

a5、设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 增值税率 / (1 + 增值税率) + 运杂费 × 相应的增值税扣除率

b、成新率的确定

本次评估，在调查判断机器设备及电子设备正常使用和管理基础上，以其经济耐用年限和已使用年限作为标准估算其成新率。估算模型如下：

成新率 = (经济年限 - 已使用年限) / 经济年限 × 100%

c、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远，新产品市场已无同类型型号的机器设备和电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

② 运输车辆

a、重置全价的确定

运输车辆的重置全价由车辆现行购置价、车辆购置税和新车上户牌照手续费三部分组成，计算公式为：

重置全价 = 现行含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费

a1、现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；
a2、车辆购置税按国家相关规定计取；
a3、新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

b、成新率的确定

对于运输车辆，参照现行关于汽车报废的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{经济行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

c、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(2) 无形资产

1) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权权属明确、面积及用途确定。所在地土地交易市场该类土地使用权交易活跃，因此适合采用市场法比较法进行评估。

市场比较法是根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，对有关因素进行修正，得出待估土地在评估时日地价的方法。

2) 其他无形资产

对于企业外购的财务办公软件，评估师采用市场询价的方法以现行的市场价格确定其评估价值。

(3) 其他非流动资产

本次评估涉及的其他非流动资产为递延所得税资产。

评估人员在核对账面记录和分析关联科目评估情况基础上，以经核实的账面值确认评估值。

3、负债

在核对账面记录基础上，通过调查分析评估目的实现后被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法介绍

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法的基本原理是资产的价值等于其未来收益以一定贴现因子贴现的现值。

股东全部权益价值由正常经营活动中产生的企业自由现金流量现值和与正常经营活动无关的超常持有的资产价值扣减有息负债等构成。计算公式为：

股东全部权益价值=企业自由现金流量现值+溢余资产价值+非经营性资产价值-付息债务价值-溢余负债

企业自由现金流量现值基本计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r_t)^t}$$

P - 为企业自由现金流量现值

F_t - 为未来第 t 个收益期的预期收益额

n - 为收益期

r_t - 为未来第 t 个收益期的折现率 (WACC 加权平均资本成本)

$$WACC = R_1 \times W_1 + R_2 \times (1-T) \times W_2$$

式中：

R_1 -权益资本成本

W_1 -权益资本比率

R_2 -付息债务成本

T -所得税税率

W_2 -付息债务资本比率

W_1 、 W_2 根据企业基准日资本结构确定

九、评估程序实施过程和情况

本次评估工作分六个阶段进行。

(一) 接受委托阶段

与委托方进行洽谈，明确资产评估目的和评估对象及范围等事项，签署资产评估业务约定书。

(二) 前期准备阶段

成立评估小组，提出评估方案，向被评估单位提交前期资料清单，指导被评估单位按照评估规范要求填报和准备工作。

(三) 资产清查阶段

评估师进驻现场后，在相关人员的配合下，勘察核实资产、验证资料并进行必要的市场调查工作。

(四) 评定估算阶段

评估师根据评估目的和资产的特点选择适当的评估方法，通过多渠道收集市场信息，评定估算资产价值。

(五) 汇总分析阶段

评估师汇总资产评估结果，整理有关资料，对评估结果进行分析验证，确定评估结论，撰写评估说明和评估报告。

(六) 提交评估报告阶段

评估机构对评估报告及相关底稿进行内部审核，经完善后出具资产评估报告书，提交委托方。

2014年7月30日，正式将评估报告书提交委托方。

十、评估假设

(一) 交易假设

1、交易原则假设

即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设

即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制条件下进行的。

3、资产持续经营假设

即评估时需根据纳入评估范围的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1、委托方及被评估单位提供的相关资料 and 文件真实、准确、完整、客观、合法、有效，不存在欺骗、误导等现象；

2、在评估师所能调查了解范围外，纳入评估范围的资产不存在影响其质量、使用状况和权属的瑕疵事项；

3、纳入评估范围的资产能够按照其规定用途和合理使用的方式合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化；

4、企业在历史设立和经营(包括预期)过程中无违法、违规现象，且企业股东及管理层能够在可预见的未来合法经营，称职地对企业实行有效的管理并能稳步推进企业的发展；

5、关于企业经营情况的预期只基于基准日现有的经营能力和管理模式。不考虑未来可能由于管理层变更、经营策略改变和追加投资等重大事件可能导致的经营能力扩大影响；

6、被评估单位已及时披露和告之评估基准日至评估报告报出日期间所发生的能够影响评估结论的各类事项。

(三) 一般假设

1、对于纳入本次评估范围的资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，本公司按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证；

2、我们对价值的估算是根据评估基准日本地和临近地区货币购买力做出的；

3、企业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；

4、被评估单位所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；

5、评估测算涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动，不考虑通货膨胀因素影响，价格均为不变价；

6、公司会计政策与核算方法无重大变化。

评估假设能够成立是评估结论具备合理性和有效性的前提和基础条件。评估师在设定假设条件时充分分析了国家相关法律、法规规定与经济行为以及评估对象现状的关系，对于能够发现的存在的可能会对评估假设条件及评估结论产生影响的事项已做相应披露，但披露事项的存在并不影响假设条件设定的合理性。评估报告使用者应结合报

告披露情况和自己掌握的信息分析判断评估假设条件实现的可能性，合理理解和利用评估结论。

十一、评估结论及分析

辽宁众华资产评估有限公司接受哈尔滨市人民政府国有资产监督管理委员会的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对哈尔滨空调股份有限公司拟转让其所持有的上海天勃能源设备有限公司股权项目涉及的上海天勃能源设备有限公司股东全部权益在 2014 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结果

在评估假设条件成立前提下，纳入评估范围的资产账面价值为 10,011.34 万元，评估价值为 15,562.07 万元，评估增值 5,550.72 万元，增值率为 55.44%；负债账面价值为 2,430.98 万元，评估价值为 2,430.98 万元；所有者权益账面价值为 7,580.36 万元，评估价值为 13,131.09 万元，评估增值 5,550.72 万元，增减值率为 73.23%。评估结果汇总情况见下表：

评估结果汇总表 金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	4,315.47	4,315.47	-	-
2	非流动资产	5,695.87	11,257.19	5,561.32	97.64
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	4,456.94	5,216.59	759.65	17.04
9	在建工程	-	-	-	-

关于哈尔滨空调股份有限公司拟转让其所持有的上海天勃能源设备有限公司股权行为涉及的
上海天勃能源设备有限公司股东全部权益价值评估报告

10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	1,109.45	5,900.53	4,791.08	431.84
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	129.48	129.48	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	10,011.34	15,562.07	5,550.72	55.44
21	流动负债	2,430.98	2,430.98	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	2,430.98	2,430.98	-	-
24	净资产（所有者权益）	7,580.36	13,131.09	5,550.72	73.23

（二）收益法评估结果

在评估假设条件成立的前提下，上海天勃能源设备有限公司账面所有者权益合计为 7,580.36 万元，采用收益法评估得出的股东全部权益价值为 10,022.37 万元，评估增值 2,442.01 万元，增值率为 32.21%。

（三）评估结果比较分析及评估结论

被评估单位为从事工业配套空冷设备制造的专业生产公司，无论在规模、技术还是影响力方面在行业内都不具备竞争优势。公司面临的问题是之前培育的优质业务市场资源丢失，现涉足的业务市场对产品技术要求高，同时种类繁多，难以形成规模化生产，使得生产公司盈利空间有限。基于公司现状及竞争优势的不足，目前的市场情况难以实质改变，公司预期的盈利能力难以达到理想水平，公司已配置的资源可能不能得到最佳最有效利用。针对本项目收益法评估结果一定程度低于资产基础法评估结果，也正面反应了上述问题。

考虑服务于本次评估目的，相比较资产基础法评估结果更适用性和合理性，因此本次评估选取资产基础法评估结果做为最终的评估结论，即上海天勃能源设备有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值为 13,131.09 万元。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

(一) 产权瑕疵事项

截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物中有两处（明细表序号：表 4-6-1-10、表 4-6-1-10）尚未办理房屋所有权证。对此被评估单位提供了情况说明，说明对该资产拥有所有权，如出现有关权属问题的争议等事项与评估机构无关。

上述房屋面积由被评估单位实测确定，评估人员进行了监测，未发现异常。

(二) 引用其他机构出具的报告情况

本报告不涉及引用其他机构出具的报告。

(三) 担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

(四) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(五) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

(六) 其他需要说明的事项

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料，因此，委托方及被评估单位应对其提供的相关资料的真实性、完整性和合法性承担法律责任。

3、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、评估过程中，评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行了现场勘察工作，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但未进行任何结构和材质测试。在对纳入评估范围的设备类资产进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

5、在评估报告有效期以内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准的因素发生变化，以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论，委托方应及时聘请资产评估机构重新评估。

提请评估报告的使用者应注意上述特别事项对评估结论可能带来的影响。

十三、评估报告使用限制

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 本评估报告需经国有资产监督管理部门进行核准或备案，取得核准或备案批准文件后方可正式使用。

(四) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

(五) 本评估结论自评估基准日起壹年内有效。

十四、评估报告日

本报告书提出日期为：2014年7月30日。

[此页为签署页，无正文]

辽宁众华资产评估有限公司



中国注册资产评估师:



法定代表人: 李宜



中国注册资产评估师:



地址: 大连市中山区鲁迅路 35 号盛世大厦 14 楼

传真: 0411-82739270

电话: 0411-82739279

二〇一四年七月三十日

评估明细表

见所附明细表

评估报告附件

- 一、相关经济行为文件复印件
- 二、被评估单位基准日审计报告复印件
- 三、被评估单位营业执照复印件
- 四、被评估单位承诺函
- 五、主要资产权属证明复印件及部分资产照片
- 六、注册资产评估师承诺函
- 七、评估机构营业执照和资格证书复印件
- 八、注册资产评估师资格证书复印件

参加本评估项目的主要人员名单

一、现场负责人：赵旭 中国注册资产评估师

二、主要参加人员名单：

姓 名	资 质
古海燕	中国注册资产评估师
赵旭	中国注册资产评估师

三、审核组人员名单：

姓 名	资 质
李 宜	中国注册资产评估师
齐庆辉	中国注册资产评估师
古海燕	中国注册资产评估师