

浙江艾迪西流体控制股份有限公司
拟进行资产重组涉及的置出资产及负债价值评估项目
评估报告
沃克森评报字【2016】第 0071 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司
地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼
电话：88018767 传真：88019300 邮编：100048

目 录

注册资产评估师声明	1
（摘要）	2
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	4
三、评估目的	7
四、评估对象和范围	7
五、价值类型及其定义	8
六、评估基准日	8
七、评估依据	8
八、评估方法	10
九、评估程序实施过程及情况	13
十、评估假设	14
十一、评估结论	14
十二、特别事项说明	16
十三、评估报告使用限制说明	21
十四、评估报告日	21
评估报告签字盖章页	22
评估报告附件	23

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，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、负债申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请被评估单位完善产权，并对发现的问题进行了披露。

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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

浙江艾迪西流体控制股份有限公司

拟进行资产重组涉及的置出资产及负债价值评估项目

评估报告

（评估报告摘要）

沃克森评报字【2016】第 0071 号

重 要 提 示

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，应当阅读评估报告正文

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受浙江艾迪西流体控制股份有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对浙江艾迪西流体控制股份有限公司拟进行资产重组涉及的置出资产及负债的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、 委托方及被评估单位

委托方及被评估单位：浙江艾迪西流体控制股份有限公司

二、 评估目的

浙江艾迪西流体控制股份有限公司拟进行资产重组涉及置出资产及负债，本次评估系为该经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和范围

本次评估对象为浙江艾迪西流体控制股份有限公司评估基准日的全部资产及负债。

具体评估范围为浙江艾迪西流体控制股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的资产和负债为准。

四、 评估基准日

评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

五、 评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

六、 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、 评估结论

本次评估采用资产基础法及收益法，得出如下评估结论：

采用收益法对浙江艾迪西流体控制股份有限公司全部资产及负债价值的评估值为 72,935.39 万元，评估值较账面净资产增值 1,577.16 万元，增值率 2.21%。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

浙江艾迪西流体控制股份有限公司
拟进行资产重组涉及的置出资产及负债价值评估项目
评估报告
（评估报告正文）

沃克森评报字【2016】第 0071 号

浙江艾迪西流体控制股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对浙江艾迪西流体控制股份有限公司拟进行资产重组涉及的置出资产及负债在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、 委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方及被评估单位概况

1、委托方及被评估单位

企业名称：浙江艾迪西流体控制股份有限公司

注册地址：浙江省玉环县机电工业园区

法定代表人：王绍东

注册资本：人民币 33177.6 万元

经济性质：其他股份有限公司（上市）

成立日期：2001 年 11 月 01 日

注册号：330000400001793

经营范围：水暖器材、阀门、管件、建筑金属配件、智能家庭及环保节能控制系统、相关产品的研发、制造、销售与服务。

2、被评估单位股权结构及变更情况

被评估单位设立于 2001 年 10 月，成立时公司名称为玉环艾迪讯铜业有限公司。

2004 年 8 月，被评估单位名称由玉环艾迪讯铜业有限公司变更为玉环艾迪西铜业有限公司。

2008 年 7 月，经商务部商资批【2008】977 号《商务部关于同意玉环艾迪西铜业有限公司转制为股份有限公司的批复》批准，玉环艾迪西铜业有限公司变更为浙江艾迪西流体控制股份有限公司。公司注册资本为 8,995.8510 万元，其出资事项经天华会计

师事务所有限公司审验并出具了天华验字（2008）第 1239-05 号验资报告。

2009 年 6 月，浙江省商务厅出具了浙商务外资函（2009）59 号《浙江省商务厅关于同意浙江艾迪西流体控制股份有限公司注册资本的批复》，同意被评估单位以 2008 年度税后利润送红股增加注册资本 3004.1490 万元，增资后公司注册资本变更为 12,000 万元。其增资事项经中准会计师事务所有限公司审验，并出具了中准验字（2009）第 1010 号验资报告。

2010 年 7 月，经中国证券监督管理委员会证监许可（2010）993 号文核准，被评估单位向社会发行人民币普通股 4000 万股，变更后的注册资本为人民币 16,000 万元，该事项经中准会计师事务所有限公司审验，并出具了中准验字（2010）第 1024 号验资报告。

2011 年 4 月，根据 2010 年股东大会决议，被评估单位以资本公积金 3,200 万元转增股本，转增后公司注册资本变更为 19,200 万元。该事项经中准会计师事务所有限公司审验并出具中准验字（2011）1012 号验资报告。

根据 2011 年度股东大会审议，公司以资本公积金 3,840 万元转增股本 3,840 万股，转增后股本总额为 23040 万股，注册资本为 23,040 万元。此次转增经中准会计师事务所有限公司审验并于 2012 年 7 月 25 日出具中准验（2012）1024 号验资报告。

2012 年度股东大会决议，被评估单位以资本公积金 4,608 万元转增股本，转增后公司注册资本变更为 27,648 万元。该事项经中准会计师事务所有限公司审验并出具中准验字（2013）1040 号验资报告。

2014 年度股东大会决议，被评估单位以资本公积金 5,529.60 万元转增股本，转增后注册资本变更为 33,177.60 万元。该事项经立信会计师事务所有限公司审验并出具信会师报字（2014）211121 号验资报告。

3、截止评估基准日，被评估单位前十名股东持股情况如下：

股东名称	持股数量（股）	占总股本比例（%）
南通泓石投资有限公司	89,500,000	26.98
达孜县欣新投资有限公司	54,900,000	16.55
杜佳林	46,299,974	13.95
樊春华	11,837,210	3.95
挪威中央银行	5,088,337	1.53
不列颠哥伦比亚省投资管理公司	4,017,619	1.21
席静婷	1,948,600	0.59
陈卫星	1,459,309	0.44
广东粤财信托有限公司	1,140,200	0.34
中融国际信托有限公司	1,107,900	0.33
合计	213,281,530	65.87

4、被评估单位近年资产、损益状况

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	86,472.57	97,582.34	79,834.43
负债	20,097.47	28,216.79	8,476.20
净资产	66,375.10	69,365.55	71,358.23
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度
营业收入	21,249.28	20,994.68	22,867.98
利润总额	833.89	3,029.68	3,000.73
净利润	932.99	3,266.94	2,324.46

注：表中 2013—2015 年数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告。

5、被评估单位长期股权投资情况

截至评估基准日被评估单位长期股权投资共涉及各级子公司 18 家，持股比例具体如下：

序号	单位名称	直接或间接持股比例
1	台州艾迪西投资有限公司	100%
2	台州艾迪西盛大暖通科技有限公司	100%
3	台州艾迪西万达暖通科技有限公司	100%
4	北京艾迪西暖通科技有限公司	100%
5	嘉兴艾迪西暖通科技有限公司	100%
6	宁波艾迪西国际贸易有限公司	100%
7	香港艾迪西国际有限公司	100%
8	上海艾迪西流体控制有限公司	100%
9	上海益永科技发展有限公司	100%
10	珠海艾迪西软件科技有限公司	100%
11	北京爱迪生节能科技有限公司	50%
12	江西鸥迪铜业有限公司	59%
13	浩翔国际贸易有限公司	100%
14	艾碧匹（上海）流体控制有限公司	75%
15	玉环台鸥铜业有限公司	59%
16	安住（上海）水暖卫浴销售有限公司	80%
17	浙江班尼戈流体控制有限公司	75%
18	嘉兴达鼎自动化科技有限公司	51%

6、委托方和被评估单位之间的关系。

委托方与被评估单位均为浙江艾迪西流体控制股份有限公司。

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

依据浙江艾迪西流体控制股份有限公司第三届董事会第十一次会议决议公告，公司拟出售公司截至 2015 年 12 月 31 日所拥有的全部资产、负债。

本次资产评估目的是反映浙江艾迪西流体控制股份有限公司拟置出资产及负债的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和范围

（一）评估对象、范围

本次评估对象为浙江艾迪西流体控制股份有限公司评估基准日的全部资产及负债。

具体评估范围为浙江艾迪西流体控制股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的资产和负债为准。

评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	2015年12月31日
流动资产	9,824.35
非流动资产	70,010.08
其中：长期股权投资	70,000.00
递延所得税资产	10.08
资产总计	79,834.43
流动负债	8,476.20
非流动负债	-
负债总计	8,476.20
净 资 产	71,358.23

具体评估范围以被评估单位提供的申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及

负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

被评估单位无实物资产申报。

(三) 被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位账面未记录无形资产；无账外无形资产申报。

(四) 被评估单位申报的表外资产类型、数量

截至评估基准日，被评估单位无表外资产申报。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，无引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的自身条件以及评估的假设前提，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

评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、被评估单位会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

六、 评估依据

本次评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

(一) 主要法律法规

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
- 4《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）
- 5、其他与评估有关的法律法规。

(二) 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、《资产评估职业道德准则-独立性》中评协【2012】248号；
- 4、《评估机构内部治理指引》中评协【2010】121号；
- 5、《评估机构业务质量控制指南》中评协【2010】214号；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》中评协【2007】189号；
- 7、《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；
- 8、《资产评估准则-评估报告》中评协【2011】230号；
- 9、《资产评估准则-评估程序》中评协【2007】189号；
- 10、《资产评估准则-业务约定书》中评协【2011】230号；
- 11、《资产评估准则-工作底稿》中评协【2007】189号；
- 12、《资产评估准则-不动产》中评协【2007】189号；
- 13、《资产评估准则-机器设备》中评协【2007】189号；
- 14、《资产评估准则-企业价值》中评协【2011】227号；
- 15、《资产评估准则——利用专家工作》中评协【2012】244号；
- 16、城镇土地估价规程（GB/T18508-2014）；
- 17、房地产估价规范（GB/T50291-1999）。

（三）经济行为文件

- 1、《第三届董事会第十一次会议决议公告》；

（四）产权证明文件、重大合同协议

- 1、国有土地使用权证；
- 2、房屋所有权证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、商标权、专利权注册证；
- 5、重要设备购买合同、建筑工程合同及付款凭证；
- 6、其他参考资料。

（五）采用的取价标准依据

- 1、《浙江省建筑工程预算定额》（2010年）；
- 2、《浙江省安装工程预算定额》（2010年）；
- 3、《浙江省建设工程施工费用定额》（2010年）；
- 4、《浙江省建设工程计价依据》、《浙江省建设工程计价规则》（2010版）；
- 5、台州市建设工程造价息价（2015年12月份）建材市场价格；
- 6、嘉兴市建设工程造价信息（2015年12月份）；
- 7、《江西省建筑工程消耗量定额及统一基价表》（2004）；
- 8、《江西省装饰装修工程消耗量定额及统一基价表》（2004）；
- 9、《江西省安装工程消耗量定额及统一基价表》（2004）；

- 10、《江西省建筑安装工程费用定额》（2004 年）；
- 11、《关于调整江西省建设费用定额的通知》赣建价（2012）3 号；
- 11、上饶市建设工程造价信息（2015 年 12 月份）；
- 12、江西省人民政府《关于调整全省征地统一年产值标准和区片综合地价的的通知》（赣府字[2015]81 号）；
- 13、《关于公布弋阳县城城区土地级别及基准地价更新结果的通知》（饶府字[2013]15 号）。
- 14、浙江省国土资源厅《关于玉环县基准地价更新结果的批复》（浙土资函〔2014〕46 号）；
- 15、海盐县人民政府关于重新公布海盐县征地区片综合价补偿标准的通知（盐政发〔2014〕35 号）
- 16、《机电产品报价系统》（www.mepfair.com）；
- 17、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
- 18、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 19、Wind 资讯金融终端；
- 20、其他参考资料。

七、 评估方法

（一）评估方法介绍

企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估被评估单位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。

2、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。

3、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方法。

（二）评估方法选择及评估结论确定的分析

根据本次评估目的，收集资料情况，被评估单位可以提供纳入评估范围的资产及负债历史资料、历史经营财务数据。评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合宏观经济及被评估单位所处行业发展前景、结合公司成立至今业务持续发展，所收集到的资料满足资产基础法和收益法的条件，因此本次采用资产基础法和收益法进行评估。

在采用两种方法评估后，评估人员通过对两种评估方法得出的结论进行分析，在

综合考虑不同评估方法所使用数据数量及质量方面结合本次评估目的，形成合理评估结论。

（三）对于所采用评估方法的介绍

1、资产基础法

1.1、流动资产和其他资产的评估方法

1.1.1 货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对于货币资金进行核实，对于人民币存款以核实无误后的账面值作为评估值，对于外币存款以评估基准日外币汇率进行折算后的人民币作为评估值。

1.1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，分别按下列情况确定：

如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失；如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策估算预计损失。

1.1.3 其他流动资产

其他流动资产核算的是预缴的所得税款。评估人员查阅了相关入账凭证，收集纳税申报表和完税凭证等原始资料，按核实后账面值确认。

1.2、非流动资产的评估方法

1.2.1 长期股权投资的评估

对于长投公司，采用资产基础法进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估。

1.2.3 递延所得税的评估

评估人员将申报表与明细账、总账进行核对，了解递延所得税资产的形成原因，确认账面价值的真实性和准确性，根据对所得税的影响逐项确认评估值。

1.3 负债的评估

各类负债在抽查核实的基础上，根据被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

2、收益法

本次评估采用现金流量折现法，选定的现金流量口径为企业自由现金流量，通过对被评估单位整体价值的评估来间接获得企业全部资产及负债价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出企业全部资产及负债价值。

2.1 计算公式

全部资产及负债价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值（包括长期投资价值）-溢余负债价值+非经营性资产负债净值

2.2 收益期的确定

评估基准日被评估单位已持续经营多年，国家对该行业无限制或禁止性法律法规，故本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为预测期 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2021 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

2.3 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 营运资金增加

2.4 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rc$$

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

(Rm - Rf) 为市场风险溢价

Rc 为企业特定风险调整系数

2.5 溢余资产

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，对该类资产单独评估确定。

2.6 非经营性资产、负债

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，对该类资产、负债单独评估确定。

2.7 付息债务

付息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

2.8 长期股权投资

对未纳入合并收益法评估范围内的长期投资公司，采用资产基础法评估，按评估后的企业价值乘以股权比例确定长期投资价值。

八、 评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定，评估过程如下：

（一）接受委托阶段

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划，安排确定项目组成员。

（二）现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表、准备评估资料。

在被评估单位如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产和负债进行了清查核实、现场调查。收集评估所需资料。

（三）评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

（四）编制提交报告阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

（五）底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

九、 评估假设

（一）一般假设

- 1、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
- 2、国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；
- 3、国家现行的汇率、税收政策等无重大改变；
- 4、被评估单位在产权明确的情况下，以保持持续经营为前提条件；
- 5、被评估单位的经营模式不发生重大变化；
- 6、被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；
- 7、被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 8、被评估单位所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；
- 9、被评估单位及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其他重大影响。

（二）具体假设

- 1、被评估单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。
 - 2、被评估单位会计政策与核算方法评估基准日后无重大变化。
 - 3、被评估单位自由现金流在每个预测期间的中期产生。
 - 4、被评估单位管理层稳定，按现有发展规模和模式持续经营。
- 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会失效。

十、 评估结论

此次评估采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，在公司持续经营前提下得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

评估基准日资产总额账面值 79,834.43 万元，评估值 94,343.09 万元，评估增值 14,508.66 万元，增值率 18.17%；

负债总额账面值 8,476.20 万元，评估值 8,476.20 万元，评估值无增减值变化；

净资产账面值 71,358.23 万元，评估值 85,866.89 万元，评估增值 14,508.66 万元，增值率 20.33%。

资产评估结果汇总表

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	9,824.35	9,889.83	65.48	0.67
非流动资产	2	70,010.08	84,453.26	14,443.18	20.63
其中：长期股权投资	3	70,000.00	84,453.00	14,453.00	20.65
递延所得税资产	4	10.08	0.26	-9.82	-97.42
资产总计	5	79,834.43	94,343.09	14,508.66	18.17
流动负债	6	8,476.20	8,476.20	0.00	0.00
非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	8,476.20	8,476.20	0.00	0.00
净资产	9	71,358.23	85,866.89	14,508.66	20.33

(二) 收益法评估结论：

采用收益法对浙江艾迪西流体控制股份有限公司全部资产及负债价值的评估值为 72,935.39 万元，评估值较账面净资产增值 1,577.16 万元，增值率 2.21%。

(三) 对评估结果选取的说明

收益法比资产基础法评估得出的资产及负债价值低 12,931.50 万元，差异率为 15.06%，两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法是从资产重置的角度来评价资产的公平市场价值，是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，是从企业当前拥有的各项资产价值高低的角度来估算企业价值，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。收益法把企业作为一个有机整体，立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。收益法与资产基础法是从不同的角度来评估企业的价值，所以两种评估方法的评估路径不同导致出现评估结果差异。

相对于收益法而言，资产基础法评价资产价值的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时无法反映评估对象的综合获利能力和综合价值效应。收益法评估中结合评估对象的经营能力，未来的企业经营投资预期等因素变化，反映了其对评估对象未来获利能力的影响，合理反映了评估对象未来预期收益的现时价值。

分析企业实际生产经营情况，被评估单位主要市场为欧美地区，受全球金融危机、欧洲债务危机的影响，其出口量近几年下降较快，目前市场情况虽有所好转，但生产

公司开工率仍不足，无法达到设计产能。通过以上分析，我们认为收益法评估结果更能公允反映本次评估目的下全部资产及负债价值，因此，选用收益法作为本次置出资产及负债价值的参考依据。

即：采用收益法对浙江艾迪西流体控制股份有限公司全部资产及负债价值的评估值为 72,935.39 万元，评估值较账面净资产增值 1,577.16 万元，增值率 2.21%。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项；也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（二）本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下得出的。

（三）本次评估中，注册资产评估师未对各种建、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，房屋、构筑物评估结论是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得出的。

（四）评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（五）本次评估结论未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

（六）本次评估结论未考虑股权溢价、折价对评估结论的影响。

（七）本次评估对收益法结论进行了敏感性分析，分析内容如下：

敏感性分析是指从定量分析的角度研究有关因素发生某种变化对某一个或一组关键指标影响程度的一种不确定分析技术。其实质是通过逐一改变相关变量数值的方法来解释关键指标受这些因素变动影响大小的规律。

由于评估参数客观上存在一定的不确定性。在本次评估中，选取折现率为敏感性因素进行分析。

评估人员对折现率进行变动得到的敏感性分析如下表所示：

折现率	评估值（万元）	变动额（万元）	变动率
+10%	63,743.51	-9,191.88	-12.60%
+5%	68,146.17	-4,789.22	-6.57%
11.05%	72,935.39		
-5%	78,264.15	5,328.76	7.31%
-10%	84,223.29	11,287.90	15.48%

上述敏感性分析计算仅为揭示评估参数估计的不确定性对评估值的影响，以及说明评估结论存在的不确定性，供委托方和评估报告使用者参考。而不是为验证评估结论的合理性，也不是为预测评估结论在未来时点可能发生的价值波动。并不影响评估师基于已掌握的信息资料对相关评估参数作出的估计判断，也不影响评估结论的成立。

（八）资产使用受限

1、资金使用受限

其他货币资金中有 81,794,000.00 元为各单位提供的保证金，该部分资金使用受限。具体明细如下：

单位名称	内容	金额（元）
浙江艾迪西流体控制股份有限公司	质押保证金	19,000,000.00
	押汇保证金	30,000,000.00
台州艾迪西万达暖通科技有限公司	借款保证金	10,000,000.00
嘉兴艾迪西暖通科技有限公司	保函保证金	1,130,000.00
	远期外汇保证金	1,030,000.00
北京艾迪西暖通科技有限公司	远期外汇保证金	2,350,000.00
宁波艾迪西国际贸易有限公司	承兑保证金	750,000.00
	质押保证金	16,234,000.00
江西鸥迪铜业有限公司	承兑保证金	1,300,000.00
合计		81,794,000.00

2、存货质押事项

嘉兴艾迪西暖通科技有限公司与中国工商银行海盐支行签订最高额质押合同，最高担保金额为 8,000 万元，质押物为价值 8,000 万元存货。

3、房地产抵押事项

（1）台州艾迪西盛大暖通科技有限公司使用的玉房权证玉环字第 097198 号、玉房权证玉环字第 097199 号建筑面积合计 37,091.94 平方米房产及玉国用 2009 第 01712 号、使用权面积为 36,615.20 平方米的土地使用权已设定抵押权。

(2) 台州艾迪西万达暖通科技有限公司所有的玉房权证玉环字第 187612 号、建筑面积 11,619.54 平方米房产及玉房权证玉环字第 187613 号、建筑面积 24,708.86 平方米的房产及玉国用(2016)第 00117 号使用面积 23,576.10 平方米土地使用权已设定抵押权。

(3) 嘉兴艾迪西暖通科技有限公司所有的嘉房权证盐字第 124486 号、嘉房权证盐字第 124487 号、嘉房权证盐字第 126953 号、嘉房权证盐字第 126955 号、嘉房权证盐字第 126954 号、嘉房权证盐字第 126956 号建筑面积合计 79,236.44 平方米的房产及海盐国用(2013)第 5-623 号使用面积 134,173.00 平方米土地使用权已设定抵押权。

(4) 江西鸥迪铜业有限公司所有的已办产权证的 46 项房屋建筑物, 建筑面积合计 51,510.58 平方米及弋国用 2012 第 1547 号使用面积为 223,533.20 平方米的土地使用权已设定抵押权。

本次评估为未考虑上述资产受限情况对评估值的影响。

(九) 关联方担保事项

截止评估基准日, 各公司之间的担保情况为:

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
浙江艾迪西流体	香港艾迪西	1000 万英镑	2015-8-10	2016-7-31
	宁波艾迪西	5000 万元	2013-7-1	2019-3-21
	宁波艾迪西	2720 万元	2014-7-25	2016-7-25
	嘉兴艾迪西	6000 万元	2014-7-18	2016-7-17
	嘉兴艾迪西	5550 万元	2015-1-9	2016-1-9
	浙江班尼戈	1500 万元	2015-3-7	2016-1-9
	艾迪西万达	5000 万元	2014-7-7	2016-7-7
	艾迪西盛大	1000 万元	2014-2-7	2016-2-6
嘉兴艾迪西	浙江艾迪西流体	5000 万元	2014-3-31	2019-3-31

本次评估为未考虑上述关联方担保事项对评估值的影响。

(十) 资产整合事项

评估基准日, 浙江艾迪西流体控制股份有限公司、台州艾迪西万达暖通科技有限公司及台州艾迪西盛大暖通科技有限公司三家公司进行资产整合, 艾迪西流体控制及万达暖通公司将生产阀门、管件及卫浴的经营性资产转移至盛大暖通公司, 盛大暖通公司将生产卫浴软管的相关资产转移至万达暖通公司。

截止评估基准日, 艾迪西流体控制公司已转移至盛大暖通公司的房屋所有权及土地使用权登记权利人仍为浙江艾迪西流体控制股份有限公司, 尚未完成变更登记。

本次评估未考虑期后产权登记变更事项对评估值的影响。

(十一) 资产闲置事项

1、资产整合事项中，台州艾迪西万达暖通科技有限公司留存设备中仅有少部分设备在期后生产软管类产品中使用，造成其他机器设备闲置，闲置机器设备账面原值为12,597,094.78元，账面净值为5,157,601.78元；同时由于资产整合后万达暖通公司主营业务范围变更，使加工生产量大幅减少，造成办公、厂房闲置，闲置办公楼面积约2,000平方米，闲置厂房面积约20,000平方米。

2、嘉兴艾迪西暖通科技有限公司土地使用权中闲置土地面积为26,113.00平方米，原设计建设仓库及办公楼，但截止评估基准日，该宗土地尚未建设任何建筑物。

3、宁波艾迪西国际贸易有限公司所有的甬房权证保字第990240号、甬房权证海曙字第200425130号及甬房权证海曙字第200425131号三处房产处于闲置状态。

本次评估将上述闲置资产在合并收益法中按非经营性资产考虑。

（十二）未办理房屋所有权证事项

江西鸥迪铜业有限公司纳入评估范围内房屋建筑物共101项，其中46项房产已办理房屋所有权证，55项房产尚未办理房屋所有权证，明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（平方米）
1	翻砂厂房	砖木	1986年1月	10.56
2	厂区北跨	砖混	1994年1月	267.3
3	地坑炉厂房	砖混	1995年1月	255.98
4	门卫	砖木	1993年1月	12.53
5	半成品库	砖木	1993年1月	83.25
6	厕所	砖木	1993年1月	41.53
7	铁翻砂	砖混	1997年1月	232.49
8	热处理厂房	钢混	1989年1月	494.07
9	工模具厂房	钢混	1990年1月	737.24
10	主厂房	钢混	1992年1月	277.54
11	厕所	砖混	1986年1月	107.08
12	车库	砖混	2009年1月	146.52
13	职工浴室	砖木	1996年1月	25.83
14	板材酸房	砖木	1986年9月	19.5
15	原钳工房	砖木	1986年12月	117
16	原钳工房	砖木	1986年7月	119.25
17	新钳工房	砖木	1995年1月	94.5
18	电机房	砖木	1986年9月	78
19	风机房	砖木	2000年1月	80
20	油库	砖木	1987年1月	83.25
21	调度室	砖混	1991年1月	115.27
22	电工房	砖木	1990年1月	66
23	钳工房	砖木	1989年1月	70.5
24	福利房	砖木	1991年1月	26
25	风机房	砖混	2000年1月	122.67
26	新调度楼	砖木	1995年1月	70
27	500吨挤压机厂房	钢混	1991年1月	1,710.79
28	小管厂房	钢混	1994年1月	1,713.36

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（平方米）
29	涡流探伤仪操作室	钢混	1993 年 1 月	896.85
30	材料库棚	钢混	1992 年 1 月	354.13
31	备件库棚	钢混	1993 年 1 月	354.31
32	废水处理泵房（现废弃）	砖木	1985 年 1 月	44
33	油泵房	砖木	1985 年 1 月	28
34	加帆房	砖木	1985 年 1 月	160
35	二级泵房	砖混	1985 年 1 月	284.31
36	变压器室	砖木	1985 年 1 月	32
37	厕所	砖木	1989 年 1 月	10.07
38	铲车库	砖混	1987 年 1 月	116.83
39	铲车库	砖木	1995 年 1 月	94.67
40	成品库岗亭	砖木	2002 年 1 月	16
41	仓储用房	砖木	1991 年 1 月	41.67
42	钳工维修房	砖混	1992 年 1 月	116.83
43	变压器房	砖木	1980 年 1 月	40.5
44	配电间	砖混	1986 年 1 月	112.15
45	简易防盗房	砖混	1993 年 1 月	113.13
46	主厂房	钢混	1989 年 1 月	634.78
47	粗拉厂房	砖混	1990 年 1 月	406.73
48	化验室办公室	砖混	1990 年 1 月	131.43
49	新址门卫	砖木	1997 年 1 月	23.33
50	厂部	钢混	2012 年 12 月	195
51	熔铸车间除尘沉降室	砖混	2013 年 8 月	187.5
52	板材主厂房（办公室）	钢混	2010 年 8 月	456.73
53	新板材仓库	钢混	2010 年 8 月	657.41
54	污水处理站办公室	钢混	2010 年 8 月	78.7
55	原料仓	钢混	2010 年 8 月	1,125.00

对于未办证房屋，评估人员只对较大面积的房屋进行了抽查复核，在抽查复核无误的基础上以申报数据为准。被评估单位已对未办证房产出具说明，承诺相关资产不存在产权争议。本次评估未考虑后续办证事项及可能产出的或有负债对评估值的影响。

（十三）资产处置受限事项

北京艾迪西暖通科技有限公司于 2013 年 6 月购入坐落于北京翠湖科技园云中心海淀区高里掌路 1 号院 22 号楼 1 至 3 层房产，房产建筑总面积 3,264.75 平米，账面价值 44,533,839.53 元，该商品房规划用途为创意工坊，土地用途为工业，土地使用年限为 50 年，使用期限为 2008 年 06 月 30 日至 2058 年 06 月 29 日。

依据中关村管委会要求，购置该位置房产必须办理园区入驻申请，要求入驻企业性质为高新技术企业、年收入为 2 亿元人民币。根据京国土（2010）480 号文件《关于进一步加强研发、工业项目监管有关问题的通知》第一条一款规定：对研发、工业项

目，市、区（县）发展改革、经济信息化部门在项目备案或核准批复文件中应明确不得擅自改变用途，未经批准，不得转让或销售。同时，待估房产权证附页也加盖了未经管委会同意，不可过户的标记。

由于存在上述事项，该房产未经同意不得转让销售，其处置房产存在限制条件，因此本次评估对该房产价值按审计后账面值确认评估值。在合并收益法中作为非经营性资产考虑。

（十四）其他事项

截止评估基准日，安住（上海）水暖卫浴销售有限公司应收账款中应收东方家园家居建材商业有限公司货款余额 3,629,905.62 元，由于该客户已停止经营，被评估单位已提起诉讼，判决由东方家园家居支付货款 3,215,205.00 元，被评估单位对该款项按账龄计提坏账准备金。

本次评估无法判断东方家园家居建材商业有限公司未来偿还能力，对于该笔款项，本次评估参考会计计提坏账准备的方法采用账龄分析法确认评估风险损失，未考虑期后实际偿还金额与判决金额的差额对本次评估值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- （一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）评估报告如需报经国有资产监管部门核准或备案，在未经核准或备案前，本评估报告不得被使用；
- （四）未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外；
- （五）本评估报告经注册资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用；
- （六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；
- （七）按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二零一六年四月六日。

评估报告签字盖章页

[此页无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



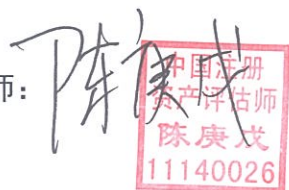
法定代表人：

王保建

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二零一六年四月六日

评估报告附件

目 录

- 一、资产评估经济行为文件复印件
- 二、委托方即被评估单位营业执照复印件
- 三、被评估单位审计报告复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明清单及资料复印件
- 五、委托方及被评估单位承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构营业执照复印件
- 八、资产评估机构资格证书复印件
- 九、评估人员名单及其资格证书复印件
- 十、资产评估业务约定书复印件

参加本评估项目主要人员名单

项目负责人： 王浩、陈庚戌（注册资产评估师）

项目复核人： 王海鹏 （注册资产评估师）

质监部复核人： 马新民 （注册资产评估师）