

天水长城控制电器有限责任公司拟资产重组
涉及的其股东全部权益价值项目

资产评估报告

中和评报字（2015）第 XAV1092 号

（共一册，第一册）

中和资产评估有限公司陕西同盛分公司

二〇一五年十二月三日



资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告书	7
一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者	7
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义	15
五、 评估基准日	15
六、 评估原则	15
七、 评估依据	15
八、 评估方法	19
九、 评估程序实施过程和情况	26
十、 评估假设	28
十一、 评估结论	29
十二、 特别事项说明	30
十三、 评估报告使用限制说明	33
十四、 评估报告日	34
资产评估报告书附件	36

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、负债清单由被评估企业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。

天水长城控制电器有限责任公司拟资产重组

涉及的其股东全部权益价值项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 XAV1092 号

摘 要

甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会：

天水长城控制电器有限责任公司：

中和资产评估有限公司陕西同盛分公司(以下简称“本公司”)接你们双方共同的委托，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，对天水长城控制电器有限责任公司重组事宜涉及其股东全部权益在评估基准日 2015 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

经资产基础法评估，天水长城控制电器有限责任公司资产总账面价值 28,546.43 万元，评估价值为 35,928.67 万元，增值额为 7,382.24 万元，增值率为 25.86%；总负债账面价值为 20,025.83 万元，评估价值为 20,025.83 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为零；股东全部权益账面价值为 8,520.60 万元，股东全部权益评估价值为 15,902.84 万元，增值额为 7,382.24 万元，增值率为 86.64%。

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：2015年6月30日

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%
1	流动资产	23,506.09	23,499.19	-6.90	-0.03
2	非流动资产：	5,040.34	12,429.48	7,389.14	146.60
3	其中：固定资产	2,449.48	3,712.45	1,262.97	51.56
4	在建工程	-	-	-	-
5	工程物资	-	-	-	-
6	固定资产清理	-	-	-	-
7	无形资产	2,590.86	8,717.03	6,126.17	236.45
8	资产总计	28,546.43	35,928.67	7,382.24	25.86
9	流动负债	20,025.83	20,025.83	-	-
10	非流动负债	-	-	-	-
11	负债合计	20,025.83	20,025.83	-	-
12	股东权益合计	8,520.60	15,902.84	7,382.24	86.64

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。本次评估报告特别事项如下：

1、甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会、天水长城控制电器有限责任公司共同委托希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所对本次天水长城控制电器有限责任公司资产重组事宜涉及其的财务报表进行审计，经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所审计，并出具了希甘分审字(2015)0067号的清产核资专项审计报告。以下内容摘自审计报告：

（1）重大调整事项说明

天水长城控制电器有限责任公司及其各生产分公司、销售分公司等20家单位往来挂账天水长城控制电器厂及其下属各单位经理部、分厂等，其中：应收账款共计13,871,675.29元，预付账款共计6,217,907.68元，其他应收款共计423,045.52元；应付账款共计3,867,358.25元，预收账款共计

1,671,957.45元，其他应付款共计20,136,030.14元。

经与天水长城控制电器厂核对往来，天水长城控制电器厂挂账应收长控公司12,831,899.81元。

本次审计中，审计调整首先将长控公司及其各生产分公司、销售分公司等20家单位挂账天水长城控制电器厂及其下属各单位经理部、分厂的应收类、应付类对冲（不含与老厂破产财产对应的12,831,899.81元其他应付款），对冲后长控公司剩余应收天水长城控制电器厂及其下属各分厂、经理部等共计7,669,182.46元，审计调整全额计提坏账准备。

（2）重大非调整事项说明

① 总公司与分公司往来核对不一致

经核对天水长城控制电器有限责任公司内部往来，总公司与成套分公司、电器分公司等8家单位之间（一级汇总）核对一致，8家单位与北京销售分公司等12家分公司（二级汇总）之间往来，资产类共计24,887,350.12元（其中：应收账款24,413,550.49元；预付账款79,040.85元；其他应收款394,758.78元），负债类共计15,028,787.16元（其中：应付账款14,906,751.61元；预收账款98,509.35元；其他应付款23,526.20元），资产类与负债类差异金额9,858,562.96元，差异原因尚未查明。

② 驻外销售分公司审计情况

长控公司汇总范围内共有12家驻外销售分公司（详见本报告：“三、清产核资工作范围”），本次审计中我们实地清查了北京销售分公司、成都销售分公司、郑州销售分公司等3家销售分公司，并实施了必要的审计程序。

③ 济南销售分公司、上海分公司等9家销售分公司根据天水长城控制电器有限责任公司长控司发【2015】14号文件决议，拟进行撤销，撤销后其资产、负债由北京、郑州、成都等片区承继。截止审计报告日，尚未撤

销并账处理，针对上述9家销售分公司我们实施了审阅程序，实施审阅程序的9家销售分公司资产共计15,155,476.24元；负债共计18,461,244.71元；净资产共计-3,305,768.47元。

经查询工商信息网，天水长城电器有限责任公司马鞍山经销处、天水长城电器有限责任公司金昌销售分公司、天水长城电器有限责任公司开封分公司、天水长城电器有限责任公司长垣销售分公司均系天水长城电器有限责任公司设立的分支机构，该单位与长控公司发生少量业务往来，长控公司声明其均系代理商，性质为私有，与长控公司无关，本次审计也未纳入汇总范围。

④ 天水长城控制电器厂广州经理部，本次审计未单项计提坏账准备，长控公司声明，其经营业务系借用经理部名义，发生的债权债务不属于破产范围内。

⑤ 本次重组工作尚未获得甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会最终批复。

审计报告仅对基准日的报表发表意见，上述保留意见所涉及的事项，本次评估未考虑对评估结果的影响，我们提请报告使用者关注该事项可能对本次经济行为产生的影响。

2、本次评估范围内的建（构）筑物占地属天水长城控制电器有限责任公司，列入本次评估范围内的大部分房屋建筑物已办理房屋所有权证，少数房屋建筑物未办理房产所有权证。具体如下：

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积
试作厂房	混合结构	1970年6月	M ²	382.00
8#锻工间	混合结构	1970年6月	M ²	530.25
地磅房	砖木	1977年12月	M ²	8.69
水冲厕所	砖混	1989年12月	M ²	27.96
喷漆车间加间	砖混	1993年7月	M ²	287.70

母线槽厂房变电所	砖混结构	1998年12月	M ²	175.00
----------	------	----------	----------------	--------

3、成都房产蓉房权证成房监证字第 0741261 号、蓉房权证成房监证字第 0758059 号的所有权人为赵宝玉，房屋产权未过户。

4、房产证号为沪房地产闸字（2000）第 026031 号、济房权证槐字第 010471 号、武房权证市第 2013031036 号的三处房产所有权人为天水长城控制电器厂，房屋产权未过户。

5、本次土地评估价值引用甘肃方家不动产评估咨询有限公司报告编号：甘方估字 2015581 号的估价结果确定本次土地使用权评估价值。

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。

委托方暨被评估企业承诺函

TD09

中和资产评估有限公司陕西同盛分公司：

因 天水长城控制电器有限责任公司拟资产重组 事宜涉及的天水长城控制电器有限责任公司的股东全部权益价值在评估基准日 2015 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的的经济行为符合国家规定并获批准；
2. 本公司所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分。
3. 本公司纳入评估范围的资产权属明确，出具的权属证明文件合法有效；
4. 本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实；
5. 本公司对可能影响评估工作、评估结论的事项已做出说明；
6. 本公司评估范围内的资产存在的担保、抵押或未结诉讼、仲裁等相关重大事项已如实披露；
7. 不干预评估工作。

委托方暨被评估企业：



委托方暨被评估企业负责人或授权人代表签字：

2015年 10 月 28 日

注册资产评估师承诺函

TD10

甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会：

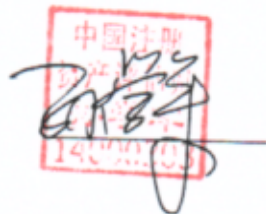
天水长城控制电器有限责任公司：

受你们双方共同委托，我们对贵公司拟资产重组项目涉及天水长城控制电器有限责任公司股东全部权益价值以 2015 年 6 月 30 日评估基准日进行了认真的抽查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假定条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的评估资质和执业资格。
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评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
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：_____





编号：甘国资评估 2015—32 号

资产占有单位：甘肃长城电工集团有限责任公司

天水长城控制电器厂

资产评估中介：中和资产评估有限公司陕西同盛分公司

资产评估协议书

甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会

二〇一五年十一月

资产评估协议书

甲方（委托方）：甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会

乙方（受托方）：中和资产评估有限公司陕西同盛分公司

丙方（工作对象）：甘肃长城电工集团有限责任公司

（天水长城控制电器有限责任公司）

经协商，对丙方（天水长城控制电器有限责任公司）资产委托乙方按照评估目的进行评估，三方就有关事项协议如下：

一、评估基本事项

（一）评估目的：资产重组

（二）评估范围和对象：长控公司整体资产

（三）评估基准日：2015年6月30日

二、甲方的权利和责任

（一）指导、支持乙方开展工作，并对乙方的工作进行监督检查；

（二）督促丙方按要求配合乙方工作；

（三）若乙方存在走过场、组织不认真，或有意帮助丙方隐瞒资产真实情况的事实，根据情节轻重，甲方可部分或全额扣减服务费用，并要求有关部门追究乙方有关责任；

（四）对乙方开展工作提供有关文件资料，及时受理乙方提出的问题并作出解答。

三、乙方的权利和责任

(一) 按照国家有关法律、法规和国有资产管理部门制定的资产评估管理办法，选派符合条件并具有专业胜任能力的工作人员，对委托资产进行评估，并出具资产评估报告；

(二) 对丙方提供的评估资料负有保密责任，未经丙方许可，乙方不得将评估资料提供给除甲方外的任何第三方；

(三) 接受甲方的监督检查；

(四) 乙方未按协议约定的要求完成业务工作的应承担相应责任。因丙方未能提供评估所需资料，使乙方未能履行协议的；或丙方提供资料失真的，乙方不承担任何责任；

(五) 因乙方原因致使评估工作中断的，甲方不予支付服务费用，同时乙方在丙方现场工作时的食宿费用由乙方自理。

四、丙方的权利和责任

(一) 对乙方开展资产评估工作给予充分的合作，提供与评估相关的文件、资料，并对其真实性、合法性负责；

(二) 对乙方工作中的问题或对乙方工作存有疑问，可与乙方沟通或向甲方反映；

(三) 丙方不得干扰乙方独立开展工作。丙方授意、指使乙方在工作中弄虚作假，隐瞒真实情况，致使评估结果与资产实际价值相背离，丙方要承担相应的法律责任；

(四) 对甲方在工作中有不公正或存在有偏颇的行为，有权向有关部门反映或提出；

(五) 乙方工作完成出具初步结果后, 因丙方原因不能出具正式评估报告的, 按约定费用的 90% 支付服务费用;

(六) 乙方在丙方现场工作时的食宿费用由丙方承担。

五、工作时间

(一) 本项目自 2015 年 10 月 26 日起到 2015 年 11 月 26 日止;

(二) 因甲、丙方原因给乙方造成时间消耗时, 三方商榷后相应顺延。

六、费用标准及结算办法

(一) 本项目评估收费计 (大写) 壹拾贰万元人民币 (RMB120000 元) 整;

(二) 协议签订 3 日内, 丙方将评估费用全额汇入甲方账户。经甲方对评估结果备案或核准后, 由甲方将评估费用一次性支付给乙方。

户 名: 甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会

开户行: 工行广武门支行

帐 号: 2703002109200002876

七、本协议经三方签署后生效, 甲乙丙方各持壹份。

八、本协议未尽事宜, 由三方协商解决。

(以下无正文)

(签字页)

甲方(盖章):



授权代表人(签字):

刘江峰

年 月 日

乙方(盖章):



法定代表人(签字):

王瑞龙

年 月 日

丙方(盖章):



法定代表人或授权代表人(签字):

李少强

年 月 日



营业执照

(副本)₂₋₁

注册号 610000200027741

名称 中和资产评估有限公司陕西同盛分公司
类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
营业场所 西安市高新区高新路52号高科大厦1幢12层11201室
负责人 张永乾
成立日期 2011年12月30日
营业期限 长期
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2014年10月28日



企业信用信息公示系统网址: <http://xygs.snaic.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 11020179-611201

批准机关:

发证日期:



二〇一三年九月二十四日

序列号: 00005983

机构名称	中和资产评估有限公司 公司		
办公地址	西安市高新区高新路 52 号 12 层		
首席合伙人 (法定代表人)	张永乾		
批准文号	陕财办企备 [2003]004 号		
资产评估范围:	单项资产评估、无形资产评估、企业价值评估、其他资产评估、相关的咨询业务。		



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 张永乾

性别: 男

身份证号: 61210119680125003X

机构名称: 中宇资产评估有限责任公司陕西
同盛分公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 61000005

发证日期: 2011年5月20日

初次注册时间: 2000年4月5日

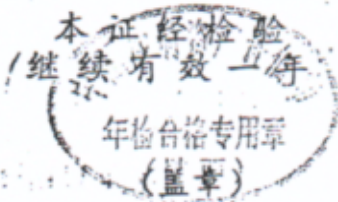
本人签名: 本人印鉴:

张永乾

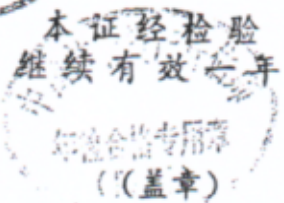
检验登记



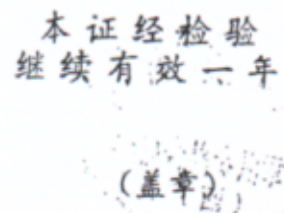
2011年3月15日



2012年4月5日



2013年3月27日



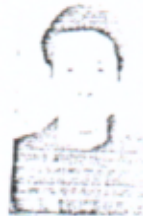
2014年3月20日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 14000303



姓名: 孙学军

性别: 男

身份证号码: 110101197801010011

机构名称: 北京中税资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2014年9月31日

初次注册时间: 2009年6月28日

本人签名:

本人印章:

孙学军



转所记录

转入机构名称

转入时间

经手人

中税资产评估有限公司 张磊 同盛分公司 2014.9.31



中和资产评估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd

100027 北京市东城区东直门北大街
8号国华大厦34层

111 Block a Ji Hua Mansion 34 floor Building
Dongcheng District Beijing 100027 PRC China

电话: 010-5838 7639
传真: 010-6551 7187

TEL: 010 5838 7639
Fax: 010 6551 7187

当务编号:
your reference:
本所函件编号:
our reference:

授权委托书

根据财政部令第 64 号《资产评估机构审批和监督管理办法》

第 48 条的规定，现特授权中和资产评估有限公司陕西同盛分公
司，以分公司的名义出具除证券期货相关评估业务以外的资产评
估报告。

中和资产评估有限公司

法定代表人



二〇一二年六月二十六日

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

100027 北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座13层

134 Jiblock 2 Fu Hua Mansion 8 C huoyangmen Beidajie
Dongcheng District Beijing 100027 P.R. China

电话: (010)5838 2636

传真: (010)6551 7197

TEL: (010)5838 2636

Fax: (010)6551 7197

官方网站编号:

www.zhzh.com

工商注册编号:

911101010000000000

授权委托书

中和资产评估有限公司法定代表人杨志明先生，现授权中和资产评估有限公司陕西同盛分公司 王益龙 先生，代表我本人签署中和资产评估有限公司陕西同盛分公司有关资产评估业务约定书、业务项目建议书及评估业务项目报告等文件。

中和资产评估有限公司

法定代表人



二〇一二年六月二十九日