

**浙江万安科技股份有限公司
拟收购股权涉及的浙江万安泵业有限公司
股东全部权益项目
评估报告**

中企华评报字(2016)第 3608 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一六年七月十五日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
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	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、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	20
九、 评估假设	22
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	25
十二、 评估报告使用限制说明	25
十三、 评估报告日	26
评估报告附件	27

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。

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受浙江万安科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对浙江万安泵业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为浙江万安科技股份有限公司收购浙江万安泵业有限公司股权提供价值参考。

评估对象：浙江万安泵业有限公司的股东全部权益。

评估范围：具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产)及流动负债。

评估基准日：2016年3月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日，浙江万安泵业有限公司总资产账面价值为 15,934.68 万元，评估价值为 19,139.17 万元，增值额为 3,204.49 万元，增值率为 20.11%；总负债账面价值为 8,094.40 万元，评估价值为 8,094.40 万元，无增减变化；股东全部权益账面价值为 7,840.28 万元(账面价值业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计)，评估价值为 11,044.77 万元，增值额为 3,204.49 万元，增值率为 40.87%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016年3月31日

金额单位：人民币万元

浙江万安科技股份有限公司拟收购股权涉及的
浙江万安泵业有限公司股东全部权益项目评估报告

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	11,318.65	11,702.72	384.06	3.39
非流动资产	2	4,616.02	7,436.45	2,820.43	61.10
其中：固定资产	3	3,505.64	4,667.25	1,161.61	33.14
无形资产	4	601.25	2,311.97	1,710.72	284.53
其中：土地使用权	5	593.71	2,300.97	1,707.26	287.56
递延所得税资产	6	142.98	91.08	-51.90	-36.30
其他非流动资产	7	366.15	366.15	0.00	0.00
资产总计	8	15,934.68	19,139.17	3,204.49	20.11
流动负债	9	8,094.40	8,094.40	0.00	0.00
非流动负债	10	0.00	0.00	0.00	
负债总计	11	8,094.40	8,094.40	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	12	7,840.28	11,044.77	3,204.49	40.87

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 30 日。

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。

浙江万安科技股份有限公司
拟收购股权涉及的浙江万安泵业有限公司
股东全部权益项目

评估报告正文

浙江万安科技股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对浙江万安科技股份有限公司拟收购股权涉及的浙江万安泵业有限公司股东全部权益在 2016 年 3 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为浙江万安科技股份有限公司，被评估单位为浙江万安泵业有限公司。

(一) 委托方简介

1.名称：浙江万安科技股份有限公司（股票代码：002590，简称“万安科技”）

2.住所：诸暨市店口镇工业区

3.法定代表人：陈利祥

4.注册资本：人民币 41256.28 万元

5.企业性质：股份有限公司（上市）

6.经营范围：汽车（摩托车）零部件、轨道车辆制动系统部件、农机配件、塑料制品、铸造及压铸产品的研发、设计、制造、销售及
服务，经营进出口业务（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）。

7.历史沿革：

万安科技在原万安集团诸暨汽车制动系统有限公司基础上整体改制设立，由万安集团有限公司和陈锋等 16 位自然人作为发起人，股本总额为 7000 万股（每股人民币 1 元）。经中国证券监督管理委员会证监许可【2011】780 号文核准，万安科技向社会公开发行人民币普通股（A 股）2334 万股，并于 2011 年 6 月在深圳证券交易所上市。所属行业为汽车零部件制造类。2014 年 12 月 31 日万安科技以总股本 206,281,400 股为基数，每 10 股派送红股 3 股（含税），同时进行资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 7 股，利润分配及资本公积金转增实施后总股本增加至 412,562,800 股。截止评估基准日，万安科技总股本为 412,562,800 股。

（二）被评估单位简介

- 1.企业名称：浙江万安泵业有限公司(简称“万安泵业”)
- 2.法定住所：浙江省诸暨市店口镇万安科技园区
- 3.法定代表人：陈江
- 4.公司类型：有限责任公司（法人独资）
- 5.注册资本：人民币 5810 万元
- 6.经营范围：制造、销售、设计：泵及真空设备、电子元件；从事货物及技术的进出口业务（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）。

7.历史沿革：

万安泵业于 2002 年 6 月 5 日取得浙江省人民政府颁发的外经贸浙府资绍字【2002】01583 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，由万安集团有限公司与香港隆基投资企业有限公司共同出资组建，于 2002 年 06 月 17 日取得绍兴市工商行政管理局颁布的企合浙绍总字第 002012 号《中华人民共和国企业法人营业执照》。成立时各股东及其持股比例如下：

序号	股东姓名	出资金额(万美元)	实缴金额(万美元)	出资比例(%)
1	万安集团有限公司	343.00	245.00	49.00
2	香港隆基投资企业有限公司	357.00	255.00	51.00

浙江万安科技股份有限公司拟收购股权涉及的
浙江万安泵业有限公司股东全部权益项目评估报告

合计	700.00	500.00	100.00
----	--------	--------	--------

经过历次注册资本及股权变更，截至评估基准日，万安泵业股东及其持股比例如下：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
万安集团有限公司	5810.00	100.00
合 计	5810.00	100.00

8.财务状况

2014 年至 2016 年 3 月的财务状况

金额单位：人民币万元

资产	2014/12/31	2015/12/31	2016/3/31
货币资金	2,776.21	1,642.11	1,513.52
应收票据	2,166.10	1,545.03	1,328.00
应收账款	2,885.28	2,390.76	2,697.38
预付款项	19.54	12.25	8.14
其他应收款	15.27	2,578.67	2,606.38
存货	4,039.42	3,486.73	3,165.24
其他流动资产		2.02	
流动资产合计	11,901.81	11,657.57	11,318.65
固定资产	3,894.81	3,656.01	3,505.64
无形资产	623.52	605.69	601.25
递延所得税资产	101.70	131.31	142.98
其他非流动资产	150.83	14.64	366.15
非流动资产合计	4,770.85	4,407.66	4,616.02
资产总计	16,672.66	16,065.23	15,934.68

负债和所有者权益	2014/12/31	2015/12/31	2016/3/31
短期借款	4,700.00	4,700.00	4,700.00
应付票据	1,163.00	758.00	888.00
应付账款	2,664.38	2,283.79	2,281.39
预收款项	1.29	7.05	7.94
应付职工薪酬	155.92	270.25	119.91
应交税费	46.20	125.37	57.33
其他应付款	38.87	36.49	39.84

浙江万安科技股份有限公司拟收购股权涉及的
浙江万安泵业有限公司股东全部权益项目评估报告

流动负债合计	8,769.66	8,180.94	8,094.40
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00
负债合计	8,769.66	8,180.94	8,094.40
实收资本	5,810.00	5,810.00	5,810.00
资本公积	0.00	0.00	0.00
盈余公积	2,143.43	2,143.43	2,143.43
未分配利润	-50.43	-69.15	-113.15
所有者权益（或股东权益）合计	7,903.00	7,884.28	7,840.28
负债和所有者权益总计	16,672.66	16,065.23	15,934.68

2014 年至 2016 年 3 月的经营状况

金额单位：人民币万元

项目名称	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-3 月
一、营业总收入	7,502.80	9,310.39	2,056.41
二、营业总成本	7,544.23	9,355.09	2,110.16
营业税金及附加	37.62	51.03	13.12
销售费用	897.72	822.18	148.98
管理费用	913.82	891.31	239.75
财务费用	269.00	163.52	20.14
资产减值损失	-338.66	147.96	49.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-41.44	-44.69	-53.75
加：营业外收入	259.57	28.48	0.00
减：营业外支出	16.55	9.60	1.92
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	201.59	-25.82	-55.67
减：所得税费用	84.67	-7.10	-11.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）*	116.92	-18.72	-44.00

注：2014 年度财务数据未经审计；2015 年度、2016 年 1-3 月财务数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位为同一实际控制人。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

浙江万安科技股份有限公司拟收购股权,北京中企华资产评估有限责任公司接受浙江万安科技股份有限公司的委托,对该行为涉及的浙江万安泵业有限公司股东全部权益进行评估,为浙江万安科技股份有限公司收购股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的,评估对象是浙江万安泵业有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估范围具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产)及流动负债。截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日,企业总资产账面价值为 15,934.68 万元,总负债账面价值为 8,094.40 万元,股东全部权益账面价值 7,840.28 万元(账面值业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计)。

评估范围内的主要资产情况如下:

1.存货:包括原材料、在库周转材料、委托加工物资、库存商品、自制半成品和发出商品,分布在万安泵业的车间、仓库及其他相应的公司。

2.设备类资产

(1)机器设备:共计 264 项,主要为机床、试验台及加工中心等。主要分布在万安泵业厂区内。

(2)车辆:共计 5 辆,为 1 辆小型普通客车、3 辆小型轿车及 1 辆轻型普通货车。

(3)电子设备:共计 263 项,主要为各类电脑、打印机、空调及办公家具等,主要分布在办公区域内。

3.房屋建筑物：包括厂房 1、厂房 2、办公楼及辅助用房，总建筑面积 12,529.91 平方米，均位于店口镇工业区。截至评估基准日，纳入评估范围的厂房 1、厂房 2、办公楼均已办理房屋所有权证。辅助用房尚未办理房屋所有权证。

4.构筑物：共计 4 项，为车棚、厕所及配电房。

5.无形资产-土地使用权

土地使用权共 1 宗，已办理土地使用权证，证载权利人为浙江万安泵业有限公司。具体情况详见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	诸暨国用 2013 第 90700306 号	店口镇工业区	2052-06	出让	工业	27,756.00

6.无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产为 1 项外购软件，具体为用友 U8 财务软件。截止评估基准日正常使用。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日账面值业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

四、价值类型及其定义

根据《资产评估价值类型指导意见》，注册资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，注册资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

根据评估目的，确定本次评估对象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

评估基准日是 2016 年 3 月 31 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，故选择距相关经济行为较接近的日期作为评估基准日。本次评估基准日由委托方确定，并在评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 浙江万安科技股份有限公司委托评估函。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 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修订发布)；
2. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过)；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
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，经财政部、国家税务总局令第 65 号修订)；
5. 《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号)；
6. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

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——机器设备》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号);
8. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
9. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);
10. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);
12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
13. 《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);

14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

(四) 权属依据

1. 企业法人营业执照;
2. 企业出资证明(章程、验资报告);
3. 房屋所有权证;
4. 国有土地使用权证;
5. 机动车行驶证;
6. 重要设备购置合同、发票等;
7. 其他与企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五) 取价依据

1. 《机电产品报价手册》(2016 年);
2. 《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);
3. 《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394 号);
4. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10 号);

5. 《浙江省房屋建筑白蚁防治管理办法》(浙财综字〔2002〕85号,浙价费〔2005〕166号);
 6. 《浙江省物价局关于进一步完善房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查收费的通知》(浙价服[2007]147号);
 7. 财政部国家发展改革委关于印发《新型墙体材料专项基金征收使用管理办法》的通知(财综[2007]77号、浙财综字[2008]1号);
 8. 财政部、原国家经贸委《关于发布<散装水泥专项资金征收和管理办法>的通知》(财综[2002]23号);
 9. 财政部《浙江省散装水泥专项资金征收与使用管理实施意见》(浙财综字[2002]139号);
 10. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
 11. 《浙江省建筑工程预算定额》(2010);
 12. 《浙江省建设工程施工取费定额》(2010);
 13. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
 14. 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
 15. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
 16. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料;
 17. 评估基准日银行存贷款基准利率;
 18. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
 19. 与此次资产评估有关的其他资料。
- (六) 其他参考依据
1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
 2. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

万安泵业传统业务正在转型升级，万安泵业管理层尚无法对未来的收益进行合理预测，收益法评估条件不充分，故不适合采用收益法；同类型企业可比交易案例和市场参数较少，不适合采用市场法。故本次评估仅采用资产基础法。

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款及存货。

(1) 货币资金，包括现金、银行存款及其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等方式，以核实后的价值确定评估值。

(2) 各种应收款项(应收账款、其他应收款) 在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信

全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。对已提坏账准备评估为零。

(3) 应收票据，评估人员查阅了被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核对了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

(4) 预付款项，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付款项进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付款项，以核实后的账面价值作为评估值。

(5) 本次评估范围内的存货为原材料、在库周转材料、委托加工物资、库存商品、自制半成品和发出商品。评估人员根据企业提供的存货清单，核对了有关购置发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行了盘点。

万安泵业对于库龄在 6 个月以上的原材料计提了减值准备。经评估人员现场勘查，原材料保存较好，经与仓库管理人员核实均能正常使用且采购单价较小，根据了解原材料市场价格波动变化不大，故以核实后账面余额确认评估值。

万安泵业对于库龄在 6 个月以上的在库周转材料计提了减值准备。经评估人员现场勘查，在库周转材料保存较好，经与仓库管理人员核实均能正常使用且采购单价较小，根据了解在库周转材料市场价格波动变化不大，故以核实后账面余额确认评估值。

对于委托加工物资，评估人员审核了有关凭证及账簿，未发现不符事项。委托加工的的材料，为近期采购，周转速度较快，市场价格波动变化不大，其账面值反映了市场价，故以账面值作为评估值。

经评估人员现场核实库存商品分正常销售及滞销商品。万安泵业对于正常销售的库存商品按照库龄分别计提了减值准备，本次对正常销售商品采用市场法评估，按评估基准日近期销售价格减去销售费用、全部税金及附加和适当数额的税后净利润确定评估值；对于滞销商品，按可变现额确定评估值。

万安泵业对于库龄在 6 个月以上的自制半成品计提了减值准备。评估人员向被评估单位调查了解了产品的生产工艺、生产流程以及账面值构成等。经核实其核算方法基本合理，未发现账实不符，自制半成品保存完好且能再加工进行正常销售，本次评估按核实后的账面价值确定其评估值。

对于发出商品，评估人员审核了有关凭证及账簿，核查了部分出库单，本次评估根据其不含税销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值。

2. 房屋建筑物

根据委托评估目的，针对委估建筑物的资产特征，结合评估人员收集掌握的相关可靠的评估依据，本次评估房屋建筑物采用成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建筑物，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(2)综合成新率的确定

根据房屋建筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定房屋建筑物的成新率。计算公式：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分设备采用二手价确定评估值。

采用成本法进行评估，基本公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

1)重置全价的确定

①机器设备主要通过查阅《机电产品报价手册》(2016年)及市场询价等方式得到设备购置价,在此基础上考虑各项合理费用,如运杂费、安装调试费、资金成本等。其中对于部分询不到价格的设备,采用替代性原则,以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

②对车辆按基准日市场销售价,加上车辆购置税和其他合理费用(如牌照费等)来确定其重置全价。即:

车辆重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他合理费用

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

③对于通用类电子设备,主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价,在此基础上考虑各项合理费用,如运杂费等。其中对于部分询不到价格的设备,采用替代性原则,以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

根据财政部、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》,财政部、国家税务总局财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》,财税[2013]106号《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》,对于符合条件的设备,本次评估重置全价未考虑其增值税。

2)成新率的确定

①对于机器设备,主要依据其经济寿命年限、已使用年限,通过对其使用状况、技术状况的现场勘查了解,确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备,主要通过对其使用状况的现场勘察,并根据各类设备的经济寿命年限,综合确定其成新率。

③对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，其中：对于非营运的小、微型客车、大型轿车以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

行驶里程理论成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

对于货车则以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

行驶里程理论成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

4. 无形资产-土地使用权

根据《资产评估准则—不动产》，注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料以及当地地产市场发育程度，本次评估采用市场法进行评估。

(1) 市场法是指通过比较被评估土地与最近类似成交土地的异同，并将类似成交土地的市场价格进行调整，从而确定被评估土地使用权价值的一种资产评估方法。

(2) 运用市场法评估土地使用权的步骤

a.明确评估对象；b.进行公开市场调查，收集相同或相类似土地交易的市场基本信息资料，寻找参照物；c.分析整理资料并验证其真实性，判断选择参照物；d.把被评估资产与参照物比较；e.分析调整差异，做出结论。

(3)市场法运用的形式

按市场法确定的评估值=参照物价格×时间因素修正系数×交易情况因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

时间因素修正系数:是指参照物交易时间与被评估资产评估基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异。

交易情况因素修正系数:是指参照物交易情况与被评估资产交易情况的不同所影响的被评估资产价格的差异。

区域因素修正系数:是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响差异。

个别因素修正系数:是指资产其他个别因素的不同对价格的影响。

5. 无形资产-其他无形资产

纳入本次评估范围内的无形资产主要为外购的通用软件,根据其特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,按照评估基准日的市场价格作为评估值。

6. 递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产为被评估单位计提坏账准备、存货跌价准备形成的及因所得税费用产生的所得税资产的暂时性差异。评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因,查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定,核对了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。对于因坏账准备、所得税费用产生的递延所得税资产以核实后账面值作为评估值;由于对存货跌价准备评估为零,故存货跌价准备产生的递延所得税资产评估为零。

7. 评估人员向被评估单位相关人员调查了解了其他非流动资产形成的原因、对方单位的资信情况等。对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物的其他非流动资产，以核实后的账面价值作为评估值。

8. 负债

关于负债中短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2016 年 5 月 10 日至 2016 年 7 月 15 日对评估对象涉及的股东全部权益实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2016 年 5 月 10 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托之后，快速组建评估队伍及制定具体工作方案，对参加项目的评估人员和企业相关人员进行了培训。按照委托方对本项目的要求，我们与被评估单位共同制定了需要企业填写的表格及需要提交的资料清单。

(三) 现场调查

评估人员于 2016 年 5 月 13 日至 2016 年 5 月 21 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、设备等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取

的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评估估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、业务主管领导的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通 and 汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
4. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
5. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
7. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
8. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 没有考虑现有及将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；
2. 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，评估师在假定委托方提供的有关技术资料和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. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。
4. 车牌号为冀 F923BH 奥迪轿车的车辆行驶证证载权利人为陈仲权，万安泵业、陈仲权均出具承诺书，承诺上述车辆的产权归万安泵业所有，不存在产权纠纷，本次评估假以该车能顺利过户为前提。
5. 对于辅助用房 1、辅助用房 2 及配电房的建筑面积，根据万安泵业固定资产管理人员现场测量结果确认。本报告以实际面积与现场测量面积一致为假设前提。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司接受浙江万安科技股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对浙江万安科技股份有限公司拟收购股权涉及的浙江万安泵业有限公司股东全部权益在 2016 年 3 月 31 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:

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日,浙江万安泵业有限公司总资产账面价值为 15,934.68 万元,评估价值为 19,139.17 万元,增值额为 3,204.49 万元,增值率为 20.11%;总负债账面价值为 8,094.40 万元,评估价值为 8,094.40 万元,无增减变化;股东全部权益账面价值为 7,840.28 万元(账面值业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计),评估价值为 11,044.77 万元,增值额为 3,204.49 万元,增值率为 40.87%。资产基础法具体评估结果详见评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2016 年 3 月 31 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
流动资产	1	11,318.65	11,702.72	384.06	3.39
非流动资产	2	4,616.02	7,436.45	2,820.43	61.10
其中: 固定资产	3	3,505.64	4,667.25	1,161.61	33.14
无形资产	4	601.25	2,311.97	1,710.72	284.53
其中: 土地使用权	5	593.71	2,300.97	1,707.26	287.56
递延所得税资产	6	142.98	91.08	-51.90	-36.30
其他非流动资产	7	366.15	366.15	0.00	0.00
资产总计	8	15,934.68	19,139.17	3,204.49	20.11
流动负债	9	8,094.40	8,094.40	0.00	0.00
非流动负债	10	0.00	0.00	0.00	
负债总计	11	8,094.40	8,094.40	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	12	7,840.28	11,044.77	3,204.49	40.87

十一、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人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估；

(二) 评估人员对浙江万安泵业有限公司进行了清查，发现车牌号为冀 F923BH 奥迪轿车的车辆行驶证证载权利人为陈仲权，万安泵业、陈仲权均出具承诺书，承诺上述车辆的产权归万安泵业所有，不存在产权纠纷，本次评估未考虑过户等相关费用对评估值的影响；

(三) 截至评估基准日，证号为房权证诸字第 F0000112760 号、房权证诸字第 F0000112763 号、房权证诸字第 F0000112759 号的房屋所有权证及证号为诸暨国用 2013 第 90700306 号的国有土地使用权证均设定抵押，抵押期限为 2015 年 9 月 18 日至 2016 年 9 月 5 日，抵押权人为工行店口支行，本次评估未考虑该因素的影响；

(四) 截至评估基准日，纳入评估范围的辅助用房及配电房尚未办理房屋所有权证，建筑面积根据万安泵业固定资产管理人员现场测量确认。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(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) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(四) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，方可正式使用；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日 2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 7 月 15 日。

法定代表人： 权忠光

注册资产评估师： 胡 奇

注册资产评估师： 张齐虹

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年七月十五日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位评估基准日财务报表；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、被评估单位权属证明资料；

附件五、委托方和被评估单位的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。