

哈尔滨空调股份有限公司拟转让  
上海尔华杰机电装备制造有限公司 37.50%的股权  
所涉及的上海尔华杰机电装备制造有限公司  
股东全部权益价值

# 评估报告

哈公正评报字[2017]第 17002 号



哈尔滨公正资产评估事务所

中国 · 哈尔滨

## 目 录

<b>第一部分 评估师声明</b> .....	<b>3</b>
<b>第二部分 资产评估报告书摘要</b> .....	<b>4</b>
<b>第三部分 资产评估报告书正文</b> .....	<b>10</b>
一、 委托方、被评估单位概况.....	10
二、 评估目的.....	14
三、 评估对象和评估范围.....	14
四、 价值类型及其定义.....	16
五、 评估基准日.....	17
六、 评估依据.....	17
七、 评估方法.....	19
八、 评估程序实施过程和情况.....	22
九、 评估假设.....	24
十、 评估结论.....	25
十一、 特别事项说明.....	26
十二、 评估报告使用限制说明.....	29
十三、 评估报告日.....	29
<b>第四部分 附件目录</b> .....	<b>31</b>
一、 委托单位与被评估单位企业法人营业执照.....	32
二、 哈尔滨空调股份有限公司股东决定书复印件.....	35
三、 《哈尔滨空调股份有限公司关于转让参股子公司股权的请示报告》 .....	37
四、 股权变更证明材料.....	39
五、 被评估资产照片.....	41
六、 《上海尔华杰机电装备制造有限公司资产清查专项审计报告》 .....	44
七、 被评估房屋建筑物及土地的《房地产权证》、《土地租赁协议书》 .....	55
八、 被评估车辆的《中华人民共和国机动车行驶证》 .....	70

---

九、委托方以及被评估单位的承诺函.....	82
十、签字注册资产评估师的承诺函.....	83
十一、资产评估机构资格证书复印件.....	84
十二、评估人员资质证书复印件.....	85
十三、资产评估机构企业法人营业执照复印件.....	86
十四、《资产评估业务约定书》.....	87
<b>第五部分 资产评估汇总表、明细表.....</b>	<b>91</b>

## 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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

哈尔滨公正资产评估事务所

二〇一七年三月二十日

**哈尔滨空调股份有限公司拟转让  
上海尔华杰机电装备制造有限公司 37.50%的股权所涉及的  
上海尔华杰机电装备制造有限公司股东全部权益价值**

**资产评估报告书摘要**

哈公正评报字[2017]第 17002 号

**哈尔滨空调股份有限公司：**

哈尔滨公正资产评估事务所接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对哈尔滨空调股份有限公司拟转让上海尔华杰机电装备制造有限公司 37.50%的股权所涉及的上海尔华杰机电装备制造有限公司的股东全部权益价值在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

**一、项目名称**

哈尔滨空调股份有限公司拟转让上海尔华杰机电装备制造有限公司 37.50%的股权所涉及的上海尔华杰机电装备制造有限公司股东全部权益价值评估报告。

**二、评估目的**

本次评估目的是哈尔滨空调股份有限公司有限公司拟转让上海尔华杰机电装备制造有限公司 37.50%的股权，需对所涉及的上海尔华杰机电装备制造有限公司的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

上述经济行为已经哈尔滨空调股份有限公司批复以及被评估单位股东决定书同意。

**三、评估对象**

本次评估对象，拟转让上海尔华杰机电装备制造有限公司 37.5%的股权。所涉及评估基准日的股东全部权益价值。

**四、评估范围**

被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

**五、价值类型**

市场价值

**六、评估基准日**

2016年12月31日

**七、评估方法**

资产基础法

**八、评估结论**

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，被评估单位经审计后的总资产价值 12,262.34 万元，总负债 4,330.60 万元，净资产 7,931.74 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 14,797.56 万元，总负债 4,330.60 万元，净资产为 10,466.96 万元，增值 2,535.22 万元，增值率 31.96 %。

**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 (%)
流动资产	8,897.86	8,526.51	-371.35	-4.17
非流动资产	3,364.48	6,271.05	2,906.57	86.39
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,543.90	2,458.60	914.71	59.25
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	1,267.47	2,043.46	775.99	61.22
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	215.04	1,430.92	1,215.88	565.42
递延所得税资产	338.07	338.07	0.00	0.00
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>12,262.34</b>	<b>14,797.56</b>	<b>2,535.22</b>	<b>20.67</b>
流动负债	4,330.60	4,330.60	0.00	0.00
非流动负债	-	-	-	-

负债合计	4,330.60	4,330.60	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	7,931.74	10,466.96	2,535.22	31.96

## 九、评估结论使用有效期

经国有资产监督管理部门备案（或核准）后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对本次股权转让的经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

## 十、特别事项说明

1、被评估单位评估基准日长期待摊费用账面值为 2,150,400.00 元,系刘行镇土地租赁费,土地租赁期限为 50 年,即 1995 年 6 月 1 日至 2045 年 5 月 31 日止。

上海尔华杰目前办公使用的土地位于上海市宝山区宝安公路 1785 号,根据其提供的沪房地宝字(2005)第 028579 号《上海市房地产权证》登记内容显示:该房地产权利人为上海化工机械二厂刘行分厂,房屋坐落宝安公路 1785 号,土地使用权来源为集体土地批准使用,用途为工业用地,地号为宝山区刘行镇 2 街坊 92/3 丘,宗地面积 18222.00 平方米,房屋建筑面积为 6054.17 平方米;上海市宝山区人民法院【(2015)宝民三(民)初字第 291 号】民事判决书显示:2013 年 12 月 13 日上海化工机械二厂注销,之后该公司的债权债务均由上海化工装备有限公司承继;2014 年 12 月 26 日上海化工装备有限公司注销,之后该公司的债权债务由上海华谊集团企业发展有限公司承继。上海市宝山区人民法院审理认为,上海化工机械二厂已通过上海联合产权交易所将包括系争房屋在内的资产产权转让给上海尔华杰,上海尔华杰亦已举证证明其已将转让款付清,上海华谊集团企业发展有限公司作为上海化工机械二厂注销后债权债务的承担者对上述事实予以确认。现因系争房屋仍登记在上海化工机械二厂刘行分厂名下,上海尔华杰要求确认系争房屋由其所有,上海华谊集团企业发展有限公司对此亦不持异议,法院最终判决上海市宝山区宝安公路 1785 号房屋由上海尔华杰所有。

鉴于上述因素,本次采用了收益法对土地租赁权的价值进行评估。

2、黄渡仓储用地(权证编号为沪房地嘉字(2005)第 021018)及房屋建筑

物已对外抵押，抵押权人：上海农村商业银行股份有限公司嘉定支行，债权数额：550万元，抵押期限：2016年7月20日至2017年6月23日止。截止评估基准日，账面短期借款金额为450万元。

3、我们关注到在评估上海尔华杰所涉及江苏尔华杰整体评估中值得说明的事项：江苏尔华杰能源设备有限公司评估基准日无形资产—土地使用权账面值为1,720,000.00元，该地块位于大丰市开发区纬三路北侧、常州路西侧，土地面积133426M<sup>2</sup>（约200亩），权证编号为【大土（开）国用（2010）第13号】。根据所提供的土地使用权证及上述土地的国有建设用地使用权出让合同显示，该土地的出让价格为150元/M<sup>2</sup>（约为9.6万元/亩），而江苏尔华杰能源设备有限公司实际取得时仅支付了1万元/亩的价款。

对于该情况，上海市天目律师事务所出具的“沪天目律法字(2015)第20号”法律意见书：按土地使用权证【大土（开）国用（2010）第13号】及上述土地的国有建设用地使用权出让合同的内容看，该土地的出让价格为150元/M<sup>2</sup>（约为9.6万元/亩），江苏尔华杰能源设备有限公司仅支付了1万元/亩的价款。根据上海尔华杰机电装备制造有限公司和常州高新区大丰工业园管理委员会于2009年6月8日签订的常州高新区大丰工业园项目进区协议书【编号200905号】和补充协议【编号200905-1号】的内容，未付的8.6万元/亩作为建设补贴，由常州高新区大丰工业园管理委员会承担。从江苏尔华杰能源设备有限公司的土地出让金交付收据、完税凭证看，该土地的出让金已付清，江苏尔华杰能源设备有限公司已无付款义务。

本次评估按正常的市场法评估其价值，不考虑未付的8.6万元/亩对土地价值的影响，其享受的基础设施建设费用补贴可能涉及相应的税收事宜以税务认定为准，本次评估也未以考虑。

评估基准日土地使用权（大土（开）国用（2010）第13号）以及房屋建筑物（大丰房权证大中字第201104740号）已抵押给江苏大丰农村商业银行，截止评估基准日借款金额为1800万元，抵押期限是2016年6月15至2021年4月20日止。

4、我们关注到在评估上海尔华杰所涉及江苏尔华杰整体评估中值得说明的事项：江苏尔华杰能源设备有限公司预付账款中有账面值为2,176,000.00元的定



金，系预付的土地款。上海尔华杰机电装备制造有限公司和常州高新区大丰工业园管理委员会于 2009 年 6 月 8 日签订的常州高新区大丰工业园项目进区协议书【编号 200905 号】和补充协议【编号 200905-1 号】，但上海尔华杰机电装备制造有限公司无其他有效的土地、房屋的物权凭证和及未与相关政府职能部门签订土地出让合同。

对于该情况，上海市天目律师事务所出具的“沪天目律法字(2015)第 20 号”法律意见书：上海尔华杰机电装备制造有限公司和常州高新区大丰工业园管理委员会于 2009 年 6 月 8 日签订的常州高新区大丰工业园项目进区协议书【编号 200905 号】和补充协议【编号 200905-1 号】，双方形成了合同关系，然而上海尔华杰机电装备制造有限公司不存在物权上权利。如双方意见不能一致，需各自举证通过司法途径解决双方的债权债务纠纷。故上海尔华杰机电装备制造有限公司对该二个协议指向的未授予的 217 亩土地无物权上的权利，仅拥有因合同形成的债权权利，虽然上海尔华杰机电装备制造有限公司对该 217 亩土地实际占有，但由于无任何法律有效凭证确认，该债权权利的有效性及时效性目前双方并无达成书面一致的意见，故双方如有争议需通过诉讼等司法手段解决。

固定资产清理主要是原准备投资江苏尔华杰能源设备有限公司的风电设备。根据 2013 年股东会决议，被评估单位决定停掉风电产品，准备处置该批风电设备。现阶段该批设备一直挂固定资产清理等待处置。本次评估已经全部转回固定资产。

我们关注到上海华谊公司于 2016 年 5 月 5 日到 2016 年 6 月 1 日在上海联合产权交易所，成功转让上海尔华杰机电装备制造有限公司 37.5% 的股权。

除上述情况本次评估无影响评估工作的特别事项说明。

(此页无正文)



中国·哈尔滨

法定代表人（盖章）：



资产评估师（盖章）：



资产评估师（盖章）：



2017年3月20日

**哈尔滨空调股份有限公司有限公司拟转让  
上海尔华杰机电装备制造有限公司 37.50%的股权  
所涉及的上海尔华杰机电装备制造有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告正文**

公正评报字[2017]第 17002 号

**哈尔滨空调股份有限公司有限公司：**

哈尔滨公正资产评估事务所接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对哈尔滨空调股份有限公司有限公司拟转让上海尔华杰机电装备制造有限公司 37.50%的股权所涉及的上海尔华杰机电装备制造有限公司的股东全部权益价值在 2016 年 12 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、被评估单位概况**

**（一）委托方和其他评估报告使用者**

**1、委托方概况**

委托方名称：哈尔滨空调股份有限公司有限公司

企业法人营业执照统一社会信用代码 91230100127046743W（3-2）

住 所：哈尔滨市南岗区嵩山路高科技开发区 26 号

法定代表人：杨凤明

注册资本：叁亿捌仟叁佰叁拾肆万零陆佰柒拾贰圆整

类型：股份有限公司

成立日期：1993 年 6 月 25 日

营业期限：长期

经营范围：空气冷却冷凝设备、高中低压换热器、制冷空调设备、环保除尘设备，散热器制造及技术服务、技术咨询；仓储、货物运输（分支机构）；经销有色金属、

黑色金属、机械设备、五金交电、建筑材料、化工原料、（法律、行政法规和国务院决定的前置审批项目除外）；按外贸部批准的范围经营进出口业务；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述工程所需的劳务人员；开展本企业的“三来一补”业务。

## 2、其他评估报告使用者

国有资产监督管理委员会、被评估单位股东、相关会计师事务所、工商行政管理机关以及国家法律法规规定为实现与本次评估目的相关的经济行为而需要使用本评估报告的其他相关当事方。

### （二）被评估单位

#### 1、被评估单位概况

（1）被评估单位名称：上海尔华杰机电装备制造有限公司

中华人民共和国组织机构代码：77288101-2

企业法人营业执照注册号：310113000608428

住所：宝山区宝安公路 1785 号

法定代表人：杨凤明

注册资本：人民币 4480.0000 万元整

类型：有限责任公司（国内合资）

经营范围：风机、减速机、换热器、搅拌机、玻璃钢复合材料制品、化工设备、机电设备的单机成套设备制造、销售及技术服务；防腐技术服务；汽车快修（A 类）（限分支经营）；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】。

营业期限：2005 年 3 月 23 日至 2025 年 3 月 22 日

（2）被评估单位：江苏尔华杰能源设备有限公司

中华人民共和国组织机构代码：69551002-2

企业法人营业执照注册号：320982000118438

住所：大丰市常州高新区大丰工业园常州路 55 号

法定代表人：候德宝

注册资本：2000 万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：风力发电设备及零配件、玻璃钢环保设备制造。（依法须经批准的项目

目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

营业期限：2009年10月14日至\*\*\*\*\*

## 2、被评估单位股权结构

上海尔华杰机电装备制造有限公司成立于2005年3月23日，系由上海华谊集团化工实业有限公司、侯德宝共同出资组建的有限责任公司。2007年6月29日，公司增加注册资本1680万元，变更后注册资本为4480万元，新增注册资本由新股东哈尔滨空调股份有限公司认缴，变更注册资本后，股东为哈尔滨空调股份有限公司（占注册资本的37.5%）、上海华谊集团化工实业有限公司（占注册资本的37.5%）、侯德宝（占注册资本的25%）。2016年4月12日经全体股东同意，股东上海华谊集团企业发展有限公司将其持有上海尔华杰机电装备制造有限公司全部37.5%股权（出资额为人民币1680万元）以人民币2625万元的价格转让给北京金玉伟业科贸有限公司。2016年8月11日经全体股东同意，股东侯德宝将其持有上海尔华杰机电装备制造有限公司10.056%股权（出资额为人民币450.5万元）以人民币703.90625万元的价格转让给上海福鑫运输有限公司；将其持有的上海尔华杰机电装备制造有限公司约0.536%股权（出资额为人民币24万元）以人民币24万元的价格转让给卞寿疆个人。

股权转让后，股东出资额和持股比例如下：哈尔滨空调股份有限公司，出资额1680万元，出资比例37.5%；北京金玉伟业科贸有限公司，出资额1680万元，出资比例37.5%；侯德宝（经营者群体推荐的代表），出资额645.5万元，出资比例14.408%；上海福鑫运输有限公司，出资额450.5万元，出资比例10.056%；卞寿疆，出资额24万元，出资比例0.536%。

公司统一社会信用代码：913101137728810127，类型：有限责任公司（国内合资），住所：宝山区宝安公路1785号，法定代表人：杨凤明，注册资本：人民币4480万元整，经营范围：风机、减速机、换热器、搅拌机、玻璃钢复合材料制品、化工设备、机电设备的单机成套制造、销售及技术服务；防腐技术服务；汽车快修（A类）（限分支经营）；从事货物及技术的进出口业务。

公司下设一个子公司：江苏尔华杰能源设备有限公司。

子公司情况：

江苏尔华杰能源设备有限公司成立于2009年10月14日，初始投资2000万元由上海尔华杰机电装备制造有限公司投入，占注册资本的100%。2011年10月21日，上海尔华杰将其持有江苏尔华杰35%股权以980万元的价格转让给上海哈润热能设备

有限公司，转让后上海尔华杰持股比例变为 65%。公司法定代表人：侯德宝；公司住所：大丰市常州高新区大丰工业园常州路 55 号；营业执照注册号：320982000118438；企业类型：有限责任公司；经营范围：风力发电设备及零配件、玻璃钢环保设备制造。（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）

该公司目前已无生产，将场地、厂房、设备出租给迪皮埃风电叶片大丰有限公司。

### 3、委托方和被评估单位之间的关系：

委托方持有被评估单位 37.50% 的股权。

### 4、被评估单位历史财务资料

被评估单位近两年及评估基准日资产负债情况见下表： 金额单位：元

项目/报表日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	197,890,665.84	156,203,288.55	122,623,379.06
负债	72,850,643.02	43,607,612.72	43,305,992.82
净资产	125,040,022.82	112,595,675.83	79,317,386.24

被评估单位近两年及评估基准日当期经营状况见下表： 金额单位：元

项目/报表年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度
一、营业收入	114,588,189.26	76,083,565.14	68,262,436.37
减：营业成本	90,423,618.86	55,348,091.87	59,275,782.13
营业税金及附加	976,472.14	404,906.10	421,456.31
销售费用	6,135,550.29	9,917,265.88	5,905,969.27
管理费用	24,685,354.07	22,221,597.54	20,570,152.69
财务费用	82,568.60	358,581.94	234,371.66
资产减值损失	-3,998,411.54	1,469,483.02	11,910,979.50
加：投资收益	75,501.26	-1,022,882.32	-167,404.87
二、营业利润	-3,641,461.90	14,659,243.53	-30,223,680.06
加：营业外收入	1,303,194.81	2,612,229.60	881,298.28
减：营业外支出	3,341,960.92	617,755.52	6,912,841.92
三、利润总额	-5,680,228.01	-12,664,769.45	-36,255,223.70
减：所得税	405,543.86	-220,422.46	-1,786,646.92
四、净利润	-6,085,771.87	-12,444,346.99	-34,468,576.78

上表财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表和近三年的财务报表，评估基准日审计单位为哈尔滨滨港会计师事务所哈滨会审鉴(2017)10-1 号专项审计报告获得。

被评估单位执行《企业会计准则》的有关规定，适用企业所得税率 15%（编号：GF201231000566）、增值税率 17%、营业税率 5%、城市维护建设税率 5%、河道管理费 1%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。

## 二、评估目的

本次评估目的是哈尔滨空调股份有限公司有限公司拟转让上海尔华杰机电装备制造有限公司 37.50%的股权,需对所涉及的上海尔华杰机电装备制造有限公司的股东全部权益价值进行评估,并提供价值参考依据。

上述经济行为已经哈尔滨空调股份有限公司批复以及被评估单位股东决定书同意。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象,拟转让上海尔华杰机电装备制造有限公司 37.5%的股权。所涉及到的评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。具体以哈尔滨滨港会计师事务所哈滨会审鉴(2017)10-1号专项审计报告清查后为准。

具体为:

流动资产账面金额:	88,978,635.18 元
其中:资产清查待处理	3,755,171.66 元
非流动资产账面金额:	33,644,743.88 元
其中:长期股权投资账面金额:	15,438,967.09 元
固定资产账面金额:	12,674,658.00 元
长期待摊费用账面金额:	2,150,400.00 元
递延所得税账面金额:	3,380,718.79 元
资产合计账面金额:	122,623,379.06 元
流动负债账面金额:	43,305,992.82 元
负债合计账面金额:	43,305,992.82 元
净资产账面金额:	79,317,386.24 元

上述资产、负债为哈尔滨滨港会计师事务所哈滨会审鉴(2017)10-1号专项审计报告获得:

(一)上海尔华杰提供的其与常州高新区大丰工业园管理委员会于2009年6月8日签订的《常州高新区大丰工业园项目进区协议书》【编号200905号】和补充协议【编号200905-1号】显示:常州高新区大丰工业园管理委员会将大丰市开发区纬三路以北、常州路以西、团结路以南共417.6亩的土地按50年出让给上海尔华杰机电

装备制造有限公司，出让金总额约为 4008.96 万元。在实际支付价款时由被投资公司江苏尔华杰能源设备有限公司支付 417.60 万元，其中 200 万元对应的土地面积为 133426M<sup>2</sup>（约 200 亩），办理了权证编号为【大土（开）国用（2010）第 13 号】的土地使用权证，落户并记账至江苏尔华杰能源设备有限公司名下；其余约 217.6 亩对应的土地款 217.6 万元支付后挂账在江苏尔华杰能源设备有限公司预付账款科目中，未办理土地使用权证。此总面积 417.6 亩的土地现由江苏尔华杰能源设备有限公司全部占用。

（二）长期股权结构情况如下：

被投资单位	账面金额（元）	投资比例	会计核算方法	经营情况
上海亚达发搅拌设备有限公司	2,438,967.09	12.50%	成本法	正常经营
江苏尔华杰能源设备有限公司	13,000,000.00	65.00%	权益法	正常经营
合计	15,438,967.09			

注：上海亚达发搅拌设备有限公司投资 12.5%采用成本法核算，投资收益直接增加长期投资账面价值，故本次未列入评估范围之中。

根据哈尔滨滨港会计师事务所哈滨会审鉴（2017）10-1 号专项审计报告，长期股权投资账面价值为 15,438,967.09 元，对于江苏尔华杰能源设备有限公司的评估范围，以其专项审计报告哈滨会审鉴（2017）10-2 号清查数为准。

（三）主要房屋建筑物情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	层数	账面净值	备注
1		刘行风机车间	框架结构	2005/9/30	5950	3	4,467,917.45	
2		刘行配电所	钢混结构	2005/9/30	69.8	1	45,396.20	
3	无证	刘行门卫	钢混结构	2005/9/30	28.6	1	31,968.14	
4	无证	刘行叶片车间	钢混结构	2005/11/30	1238		266,566.83	
5		刘行宿舍车棚		2005/10/31	307.8		54,804.08	
6	无证	食堂浴室	砖混、简易	2005/10/31	672	1	477,517.71	
7	无证	换热车间	混合	2006/2/28	2835.42	1	942,023.06	
8	无证	办公大楼	钢混结构	2006/5/31	1305	1	755,298.96	
9	无证	新建厕所	混合	2006/5/31	29	3	71,344.07	
10	无证	刘行厂区道路	钢混结构	2006/11/30	3864	1	385,685.29	
11		刘行厂区围墙	钢混结构	2005/11/30	265		51,263.93	
12	无证	刘行门卫柱牌	砼	2005/9/30	1		24,677.55	
13	无证	汽车棚	砖混结构	2005/9/30	200		76,848.96	
14	无证	简易仓库	钢筋砼	2005/9/30	1000		255,858.16	
15		黄渡仓储 5 项建筑物	钢结构	2008/10/28	2765.4	1	1,195,263.52	
16		杂物存放仓库	钢结构、简易	2009/8/31	237	1	210,335.96	
17		风机厂叶片仓库	钢结构	2013/11/20	87		61,188.26	
18		刘行搅拌车间	钢结构	2014/10/29	1314.78		436,814.15	



上述资产、负债已经哈尔滨滨港会计师事务所进行审计并出具了“哈滨会审鉴(2017)10-1号”《审计报告》。

(四) 主要借款质押、担保情况如下:

借款银行	借款日期	到期日期	币种	账面金额(元)	借款条件、保证人
上海农商银行娄塘支行	2016-7-20	2017-6-23	RMB	4500,000.00	侯德宝、厂房(沪房地嘉字(2005)第021018)为抵押物

评估基准日被评估单位除上述已经披露抵押、担保事项外,无其他抵押、担保事项。

(五) 长期待摊费用情况如下:

序号	费用名称及内容	形成日期	原始发生额(元)	预计摊销月数	尚存收益月数	账面值(元)
1	刘行镇土地租赁费	1995.6	3,820,000.00	600	341	2,150,400.00

注:该内容系被评估单位租赁宝山区刘行镇土地租赁费,该处地块由上海化工机械二厂转租而来,土地权利尚在上海化工机械二厂,被评估单位尚未通过改变权证登记等法律途径获得该土地权利,在该法律关系中,被评估单位仅只拥有合同租赁权利。

(六) 其他实物资产情况如下:

项 目	账面金额(元)	数量	分布地点	现状、特点
存货	25,365,916.20		库区内	正常
机器设备	5,908,767.58	309 项	厂区内	主要是牛头刨床、空压机、行车、模具、龙门铣床及固定资产清理调入等共计 309 项。
运输设备	537,968.51	11 项	停车场	主要是 6 辆小型客车和中型客车 1 辆、重型货车 3 辆及 1 辆大客车,均能正常行驶。
电子设备	286,564.34	249 项	办公区域	主要是电脑、空调及部分固定资产清理调入等办公设备共计 249 项,其中部分电脑、空调已无实物和报废,其余设备均能正常使用。
资产清查待处理	3,755,171.66			主要是盘盈盘亏待处理。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本报告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 2016 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、委托方主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

- 1、哈尔滨空调股份有限公司股东会议决议批复。
- 2、被评估单位的股东决定书。
- 3、评估业务约定书

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号，2013 年第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国公司登记管理条例》（1994 年国务院令第 156 号，2005 年根据《国务院关于修改〈中华人民共和国公司登记管理条例〉的决定》修订）；
- 3、《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）；
- 4、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》；
- 10、其他有关的法律、法规和规章制度。

### （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、《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）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 9、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 12、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 13、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 14、《资产评估准则——利用专家意见》（中评协[2012]244号）；
- 15、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
- 16、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）。

#### （四）产权依据

- 1、委托方的企业法人营业执照，被评估单位的企业法人营业执照、组织机构代码证以及税务登记证复印件；
- 2、被评估单位章程、最后一次验资报告；
- 3、被评估单位房地产权证复印件（沪房地宝字（2005）第028579号、沪房地嘉字（2005）第021018号）；
- 4、被评估单位以及长期投资单位车辆行驶证复印件（编号：沪EQ5145、沪E90519、沪ES8837、沪FT6332、沪A388E6、沪B70700、沪GK3922、沪BG8910、沪D25351、沪DT8722、沪ARQ955、沪E69622）；
- 5、被评估单位以及长期投资单位的专利、软件著作权、商标证书复印件；
- 6、被评估单位的土地租赁协议以及说明复印件；
- 7、长期投资单位（企业）法人营业执照、组织机构代码证以及验资报告等资料；
- 8、长期投资单位的房屋所有权证复印件（编号：大丰房权证大中字第201104740号）；土地使用证复印件（编号：大土（开）国用（2010）第13号）；

9、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、被评估单位以及长期投资单位评估基准日的审计报告复印件（哈滨会审鉴（2017）10-1号）；
- 4、机械工业部机电产品价格信息中心2014年版《机电产品报价手册》；
- 5、上海市建筑安装工程预算定额（2000年）；
- 6、房屋建筑物工程造价及主要材料价格信息资料；
- 7、评估人员现场勘察记录；
- 8、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 9、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 10、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 11、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 12、委托方、被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 13、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 14、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。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。

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价值的评估思路。根据近年被评估单位审计报告数据显示，被评估单位经营状况不佳，近三年度都出现亏损，无法对未来的经营收益、利润进行合理预测。故本次评估不适宜采用收益法进行评估。

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。由于我国的资本市场并不十分完善及规范，以资本市场交易案例或价值水平作为比较基础的市场法难以正确

体现被评估单位的实际价值，故本次不采用市场法进行评估。

资产基础法也称成本法，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。企业是由各项资产和负债组成的有机主体，在根据各项资产和负债的具体情况选用适当的具体评估方法对其进行评估后确定的企业股东全部权益价值也能从一个方面反映评估对象的真实价值，由于企业近三年度都出现亏损，无法对未来的经营收益、利润进行合理预测，故采用资产基础法进行企业股东全部权益价值评估是适宜的。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行评估，最终确认评估价值。

#### （一）资产基础法介绍

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。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

#### 2、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款的评估采用替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

#### 3、存货的评估

被评估单位为生产型企业，原材料、在库低值易耗品按账面值评估；产成品、发出商品按可实现销售价格扣除不属于企业的税费和根据产成品的畅销程度考虑利润折减率扣除部分利润后的价值评估；在产品根据现场勘察和被评估单位的介绍来看，大部分处于投料未生产阶段，且完工平均比例较低，本次按清查核实后账面值予以评估。

#### 4、长期股权投资的评估

对长期股权投资的评估，按评估基准日子公司的评估值乘以投资比例确定被评估单位长期股权投资的评估值。

由于上海尔华杰持有江苏尔华杰 65% 的股权，在对长期股权评估的时候采用权益法对江苏尔华杰进行整体评估，确认江苏尔华杰的净资产，根据哈尔滨滨港会计师事务所对本苏尔华杰进行清查审计，江苏尔华杰评估结果如下：

## 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(%)
流动资产	278.08	278.08	0.00	0.00
非流动资产	5,843.29	7,714.89	1,871.61	32.03
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	5,671.29	5,766.89	95.61	1.69
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	172.00	1,948.00	1,776.00	1,032.56
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	<b>6,121.36</b>	<b>7,992.97</b>	<b>1,871.61</b>	<b>30.57</b>
流动负债	2,785.73	2,785.73	0.00	0.00
非流动负债	1,800.00	1,800.00	0.00	0.00
负债合计	<b>4,585.73</b>	<b>4,585.73</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
净资产(所有者权益)	<b>1,535.64</b>	<b>3,407.24</b>	<b>1,871.61</b>	<b>121.88</b>

根据上述评估结果，长期股权投资评估值=江苏尔华杰净资产\*65%

=34,072,421.52\*65%

=22,147,073.99

## 5、固定资产的评估

房屋建筑物是工业厂房，经市场调查，周边工业房产的出售的案例较少，可比性较差，故不适宜采用市场比较法对工业房产的评估。

一般工业的房地产采用比较多的是重置成本法，在重置成本法评估中对于工业厂房和土地使用权适宜房地分别评估，即建筑物采用重置成本价值和土地使用权市场价值采用基准地价/成本逼近法/市场比较法等方法评估。故本次评估采用重置成本法合理地确定委估房屋建筑物的市场价值。

位于嘉定黄渡镇方黄路 88 号房地产，被评估单位一直将该厂区对外出租，并通过周边了解，黄渡镇工业厂房有较多租赁市场活跃，故本次评估首选采用收益法进行评估，另外可采用成本法对其收益法进行验证。

机器设备、运输设备、电子设备，主要是按重置成本法进行评估。

## 6、长期待摊费用的评估

本次委估的长期待摊费用系被评估单位租赁宝山区刘行镇土地租赁费，对于集体土地租赁权，一般采用收益法进行评估。

## 7、递延所得税资产的评估

本次评估在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结果，经综合分析后确定评估值。

## 8、流动负债的评估

流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对非实物性资产进行必要的现场调查。

### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

### （六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

### （七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理解释资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。



## 九、评估假设

### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 3、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

### （四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

### (一) 评估结论

#### 1、资产基础法的评估结论

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日,被评估单位经审计后的总资产价值 12,262.34 万元,总负债 4,330.60 万元,净资产 7,931.74 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 14,797.56 万元,总负债 4,330.60 万元,净资产为 10,466.96 万元,增值 2,535.22 万元,增值率 31.96 %。

### 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 (%)
流动资产	8,897.86	8,526.51	-371.35	-4.17
非流动资产	3,364.48	6,271.05	2,906.57	86.39
其中:可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,543.90	2,458.60	914.71	59.25
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	1,267.47	2,043.46	775.99	61.22
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	215.04	1,430.92	1,215.88	565.42
递延所得税资产	338.07	338.07	0.00	0.00
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>12,262.34</b>	<b>14,797.56</b>	<b>2,535.22</b>	<b>20.67</b>
流动负债	4,330.60	4,330.60	0.00	0.00
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>4,330.60</b>	<b>4,330.60</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>7,931.74</b>	<b>10,466.96</b>	<b>2,535.22</b>	<b>31.96</b>

评估结论详细情况见资产评估明细表。

### (二) 评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

- 1、被评估单位承诺在评估基准日不存在涉及法律、经济纠纷等未决事项。
- 2、被评估单位承诺在评估基准日后不存在重大期后事项。
- 3、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结论进行调整。
- 4、被评估单位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根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 5、本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。
- 6、本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。
- 7、本次评估除存货、往来款外对评估增减值可能产生的税赋影响未作考虑。
- 8、被评估单位评估基准日长期待摊费用账面值为 2,150,400.00 元，系刘行镇土地租赁费，土地租赁期限为 50 年，即 1995 年 6 月 1 日至 2045 年 5 月 31 日止。从目前所有的土地使用合同、批复、许可证、权证上看，上海市宝山区宝安公路 1785 号的土地权利为上海化工机械二厂，上海尔华杰机电装备制造有限公司仅是租赁了该土地。上海化工机械二厂和上海尔华杰机电装备制造有限公司于 2005 年 12 月 20 日、2005 年 12 月 31 日、2007 年 7 月 10 日三次签署协议，这三份协议的内容都确认了上海化工机械二厂刘行分厂的土地使用权由上海化工机械二厂转租给了上海尔华杰机电装备制造有限公司，并且 2007 年 7 月 10 日签署的协议是由上海宝山区顾村镇归王

村民委员会作为鉴证方，故该转租行为得到了原土地权利人上海宝山区顾村镇归王村民委员会的认可。从目前所有的土地使用合同、批复、许可证、权证内容上反映，该土地权利还是在上海化工机械二厂，上海尔华杰机电装备制造有限公司在该法律关系中，仅只拥有合同租赁权利。该地块上的房屋建筑物权属已由上海化工机械二厂转让至上海尔华杰机电装备制造有限公司，但目前无法办理房屋权证变更手续。

鉴于上述因素，本次采用了收益法对土地租赁权的价值进行评估。

9、黄渡仓储用地（权证编号为沪房地嘉字（2005）第 021018）及房屋建筑物已对外抵押，抵押权人：上海农村商业银行股份有限公司嘉定支行，债权数额：550 万元，抵押期限：2016 年 7 月 20 日至 2017 年 6 月 23 日止。截止评估基准日，账面短期借款金额为 450 万元。

10、我们关注到在评估上海尔华杰所涉及江苏尔华杰整体评估中值得说明的事项：江苏尔华杰能源设备有限公司评估基准日无形资产—土地使用权账面值为 1,720,000.00 元，该地块位于大丰市开发区纬三路北侧、常州路西侧，土地面积 133426M<sup>2</sup>（约 200 亩），权证编号为【大土（开）国用（2010）第 13 号】。根据所提供的土地使用权证及上述土地的国有建设用地使用权出让合同显示，该土地的出让价格为 150 元/M<sup>2</sup>（约为 9.6 万元/亩），而江苏尔华杰能源设备有限公司实际取得时仅支付了 1 万元/亩的价款。

对于该情况，上海市天目律师事务所出具的“沪天目律法字(2015)第 20 号”法律意见书：按土地使用权证【大土（开）国用（2010）第 13 号】及上述土地的国有建设用地使用权出让合同的内容看，该土地的出让价格为 150 元/M<sup>2</sup>（约为 9.6 万元/亩），江苏尔华杰能源设备有限公司仅支付了 1 万元/亩的价款。根据上海尔华杰机电装备制造有限公司和常州高新区大丰工业园管理委员会于 2009 年 6 月 8 日签订的常州高新区大丰工业园项目进区协议书【编号 200905 号】和补充协议【编号 200905-1 号】的内容，未付的 8.6 万元/亩作为建设补贴，由常州高新区大丰工业园管理委员会承担。从江苏尔华杰能源设备有限公司的土地出让金交付收据、完税凭证看，该土地的出让金已付清，江苏尔华杰能源设备有限公司已无付款义务。

本次评估按正常的市场法评估其价值，不考虑未付的 8.6 万元/亩对土地价值的影响，其享受的基础设施建设费用补贴可能涉及相应的税收事宜以税务认定为准确，本次评估也未以考虑。

评估基准日土地使用权（大土（开）国用（2010）第 13 号）以及房屋建筑物（大

丰房权证大中字第 201104740 号) 已抵押给江苏大丰农村商业银行, 截止评估基准日借款金额为 1800 万元, 抵押期限是 2016 年 6 月 15 至 2021 年 4 月 20 日止。

11、我们关注到在评估上海尔华杰所涉及江苏尔华杰整体评估中值得说明的事项: 本次评估长期借款 1800 万元, 是以土地使用权(大土(开)国用(2010)第 13 号)以及房屋建筑物(大丰房权证大中字第 201104740 号)抵押给江苏大丰农村商业银行, 我们关注到由于抵押物所处的市场环境并非交易环境, 可能会影响到评估值的变化。

12、我们关注到在评估上海尔华杰所涉及江苏尔华杰整体评估中值得说明的事项: 江苏尔华杰能源设备有限公司预付账款中有账面值为 2,176,000.00 元的定金, 系预付的土地款。上海尔华杰机电装备制造有限公司和常州高新区大丰工业园管理委员会于 2009 年 6 月 8 日签订的常州高新区大丰工业园项目进区协议书【编号 200905 号】和补充协议【编号 200905-1 号】, 但上海尔华杰机电装备制造有限公司无其他有效的土地、房屋的物权凭证和及未与相关政府职能部门签订土地出让合同。

对于该情况, 上海市天目律师事务所出具的“沪天目律法字(2015)第 20 号”法律意见书: 上海尔华杰机电装备制造有限公司和常州高新区大丰工业园管理委员会于 2009 年 6 月 8 日签订的常州高新区大丰工业园项目进区协议书【编号 200905 号】和补充协议【编号 200905-1 号】, 双方形成了合同关系, 然而上海尔华杰机电装备制造有限公司不存在物权上权利。如双方意见不能一致, 需各自举证通过司法途径解决双方的债权债务纠纷。故上海尔华杰机电装备制造有限公司对该二个协议指向的未授予的 217 亩土地无物权上的权利, 仅拥有因合同形成的债权权利, 虽然上海尔华杰机电装备制造有限公司对该 217 亩土地实际占有, 但由于无任何法律有效凭证确认, 该债权权利的有效性及时效性目前双方并无达成书面一致的意见, 故双方如有争议需通过诉讼等司法手段解决。

13、固定资产清理主要是原准备投资江苏尔华杰能源设备有限公司的风电设备。根据 2013 年股东会决议, 被评估单位决定停掉风电产品, 准备处置该批风电设备。现阶段该批设备一直挂固定资产清理等待处置。本次评估已经全部转回固定资产。

14、报告中“2016 年 4 月 12 日, 经全体股东同意, 股东上海华谊集团企业发展有限公司将其持有上海尔华杰机电设备制造有限公司全部 37.5% 股权(出资人民币 1680 万元)以 2625 万元的价格转让北京金玉伟业科贸有限公司”。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

### （二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

### （三）评估结论的使用有效期

经国有资产监督管理部门备案（或核准）后，本评估报告书方可正式使用。本次评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2016年12月31日至2017年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为2017年3月20日。

(此页无正文)



法定代表人（盖章）：



资产评估师（盖章）：



中国·哈尔滨

资产评估师（盖章）：



2017年3月20日

## 附 件

- 1、委托单位与被评估单位企业法人营业执照；
- 2、哈尔滨空调股份有限公司股东决定书复印件；
- 3、《哈尔滨空调股份有限公司关于转让参股子公司股权的请示报告》；
- 4、股权变更证明材料；
- 5、被评估资产照片；
- 6、《上海尔华杰机电装备制造有限公司资产清查专项审计报告》；
- 7、被评估房屋建筑物及土地的《房地产权证》、《土地租赁协议书》；
- 8、被评估车辆的《中华人民共和国机动车行驶证》；
- 9、委托方以及被评估单位的承诺函；
- 10、签字注册资产评估师的承诺函；
- 11、资产评估机构资格证书复印件；
- 12、评估人员资质证书复印件；
- 13、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 14、《资产评估业务约定书》。



1538573



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 912301037346072310 (1-1)

名称 哈尔滨公正资产评估事务所  
 类型 普通合伙企业  
 主要经营场所 哈尔滨市南岗区宣化街110号中海大厦412室  
 执行事务合伙人 杜长富  
 成立日期 2003年04月04日  
 合伙期限 长期  
 经营范围 资产评估服务。(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)



登记机关



2016 年 03 月 03 日

提示:每年1月1日至6月30日  
进行年报并向社会公示



中华人民共和国财政部制发

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

张兴文

证书编号: 23000019



姓名: 王兴文

性别: 男

身份证号: 232101740229061

机构名称: 哈尔滨公正资产评估事务所

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年12月30日

初次注册时间: 1998年12月31日

本人签名:

王兴文



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: 23000083



姓名: 杜长富

性别: 男

身份证号: 230105631002195

机构名称: 哈尔滨公正资产评估事务所

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年12月30日

初次注册时间: 2001年12月31日

本人签名:

杜长富







# 资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 黑国资办评发[2002]7号  
 批准机关: 黑龙江省财政厅  
 证书编号: 2016010  
 发证时间: 二〇一六年六月二十四日



序列号: 00011715

机构名称	哈尔滨公正资产评估事务所
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	杜长富
<b>资产评估范围:</b> 各单项资产评估、资产组合评估、企 业价值评估、其他资产评估, 以及相关 的咨询业务	



中华人民共和国财政部印制