

# 肇庆市和平制冷配件有限公司 拟股权转让事宜涉及该公司的 股东全部权益价值评估报告

联信评报字[2015]第A0014号

评协备案号码：1500074144150010

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一五年一月十九日

# 目 录

**第一部分 注册资产评估师声明.....1**

**第二部分 摘要 .....3**

**第三部分 正文 .....5**

一、委托方（被评估单位）和其他评估报告使用者简介 .....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型.....	12
五、评估基准日 .....	32
六、评估依据.....	32
七、评估方法.....	35
八、评估程序实施过程和情况 .....	18
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	43
十一、特别事项说明 .....	46
十二、评估报告使用限制说明 .....	48
十三、评估报告日 .....	49

**第四部分 附件**

一、资产评估汇总表及明细表

二、《股东会决议》(复印件)

- 三、评估基准日审计报告（复印件）
- 四、肇庆市和平制冷配件有限公司营业执照（复印件）
- 五、资产权属证明资料（复印件）
- 六、委托方（被评估单位）承诺函（复印件）
- 七、注册资产评估师承诺函（复印件）
- 八、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 九、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书（复印件）
- 十、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书  
(复印件)
- 十一、注册资产评估师资格证书（复印件）

## 第一部分 注册资产评估师声明

我们郑重声明：

- (一) 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- (二) 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- (三) 评估报告的分析和结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- (四) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- (五) 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- (六) 注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。
- (七) 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行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评估对象可实现价格的保证。
- (八) 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，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任。

(九) 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

(十) 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。本评估机构承诺：未经委托方许可不将评估报告提供给无关单位或个人。

(十一) 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。

## 第二部分 摘要

### 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。

**委托方（被评估单位）：**肇庆市和平制冷配件有限公司

**评估目的：**本次资产评估是为肇庆市和平制冷配件有限公司拟股权转让事宜提供肇庆市和平制冷配件有限公司股东全部权益价值在评估基准日时的市场公允价值参考依据。

**评估范围与对象：**本次评估对象是肇庆市和平制冷配件有限公司股东全部权益价值；评估范围是肇庆市和平制冷配件有限公司审计后的全部资产（包括流动资产和非流动资产等）及相关负债。

**价值类型：**本次评估的价值类型为市场价值。

**评估基准日：**2014 年 12 月 31 日。

**评估程序实施过程：**接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

**主要评估方法：**资产基础法

**评估结论：**评估基准日 2014 年 12 月 31 日时，肇庆市和平制冷配件有限公司的全部资产账面值为 3,673.49 万元，评估值为 3,966.07 万元，增幅 7.96%；负债账面值为 9.21 万元，评估值为 9.21 万元，无增减；净资产账面值为 3,664.27 万元，评估值 3,956.86 万元，增幅 7.98%。（评估结论详细情况见评估明细表）

**特别事项：**

(一) 本次评估的资产及负债未进行清产核资专项审计。但是，肇庆市中裕会计师事务所(普通合伙)对肇庆市和平制冷配件有限公司截至 2014 年 12 月 31 日资产负债进行了年度审计工作，并出具了肇中裕年审[2015]2 号(无保留意见)审计报告，本次评估是以年度审计调整后的数据作为基础进行的，若存在除报告披露以外的资产或负债项目，应当根据实际情况调整评估结果。

(二) 评估范围内房屋建筑物中的“门卫室及配电房”未办理产权证，对于未办理房地产证的但产权属于被评估单位的房屋建筑物，本次评估按完整产权确定其价值，建筑面积由被评估单位提供，我们没有进行实地丈量。若房产管理部门核实的建筑面积与本次评估时所依据的数据有出入，应相应调整评估结果。评估时假设该部分建筑物已具有完整产权，且评估结果中未扣除办理至完整产权时所需缴纳的正常费用。

(三) 本次评估的在建工程——设备安装工程中的实验室设备 14 台(套)，截止评估基准日尚未安装，存放在肇庆市和平制冷配件有限公司厂区的露天(用帆布遮盖)场所，机器设备数量无法核实，设备外观无法观察。

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。

**评估报告的有效使用期限：**按照评估报告准则规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即在 2014 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日以内，才可以使用本评估报告。

**评估报告日：**本评估报告日为二〇一五年一月十九日。

## 第三部分 正文

### 资产评估报告

联信评报字[2015]第 A0014 号

肇庆市和平制冷配件有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位委托，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，对贵单位拟股权转让事宜涉及的肇庆市和平制冷配件有限公司股东全部权益价值在 2014 年 12 月 31 日所表现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、被评估单位和其他评估报告使用者简介

##### （一）委托方（被评估单位）简介

###### 1、基本情况

企业名称：肇庆市和平制冷配件有限公司

住 所：肇庆市高新技术产业开发区临江工业园

法定代表人：IWAN CHANDRA

注册资本：美元 600 万元

企业类型：有限责任公司（中外合资）

经营范围：空调冷冻设备及零配件的销售和研发，粮食、棉花、油料、蔬菜、水果、牧草、肉食品、水产品的贮藏、保鲜、分级、包装、干燥、运输、加工的新技术、新设

备开发与自有物业出租。(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)。

成立日期: 2006 年 02 月 17 日

经营期限: 至 2056 年 02 月 17 日。

## 2、历史沿革

肇庆市和平制冷配件有限公司是经肇庆高新技术产业开发区对外贸易经济合作局以肇高中外经贸资进字[2006]05 号文批准设立,由广东省人民政府于 2006 年 6 月 23 日颁发商外资粤肇高外资证字[2006]0004 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》,由(新加坡)和平制冷配件(私人)有限公司出资组建,于 2006 年 2 月 16 日取得中山肇庆市工商行政管理局颁发的注册号 441200400001084 号《中华人民共和国企业法人营业执照》。注册资本为美元陆佰万元。

公司注册成立后,由于各种原因,一直没有进入正常营运状态。根据 2014 年 11 月 7 日出具的验资报告,和平制冷配件(私人)有限公司截止 2014 年 10 月 29 日止,实际投入注册资本 236.6 万美元。

根据肇庆市和平制冷配件有限公司 2014 年 11 月提出的申请和肇庆高新技术产业开发区经济贸易和科技局 2014 年 12 月 17 日签发的“肇高经科资管字[2014]39 号”《关于外资企业肇庆市和平制冷配件有限公司股权转让的批复》文件,同意股东和平制冷配件(私人)有限公司将其持有的 60.5% 股权(折 363 万美元,实缴 0 美元)无偿转让给肇庆格林和制冷设备有限公司。股权转让后,和平制冷配件(私人)有限公司占公司 39.5% 股权(折 237 万美元,实缴 236.6 万美元);肇庆格林和制冷设备有限公司占 60.5% 股权(折 363 万美元),未缴注册资本以实物方式出资。

根据肇庆市和平制冷配件有限公司于 2014 年 12 月 30 日出具的验资报告,肇庆格

林和制冷设备有限公司以实物出资方式(生产用机器设备,评估价值人民币 2,214.8 万元)缴清应出资款。

### 3、主要股东及持股比例

评估基准日时,肇庆市和平制冷配件有限公司的主要股东及持股比例见下表:

股 东	出资额(万美元)	股权比例 (%)
肇庆格林和制冷设备有限公司	362.5	60.5%
和平制冷配件(私人)有限公司	236.6	39.5%
合 计	599.1	100.00

### 4、业务基本情况

#### (1) 主要产品或者服务

肇庆市和平制冷配件有限公司坐落在肇庆市高新技术产业开发区临江工业园内,占地面积 33,634.55 平方米,拥有一幢建筑面积为 4032 平方米厂房,以及三幢建筑面积共 14,680 多平方米厂房正在建设中,预计于 2015 年 5 月完工。

肇庆市和平制冷配件有限公司目前主要从事设计、制造、组装、装配及销售蒸发器,冷凝器及商用热转换器。

#### (2) 经营模式及发展战略

肇庆市和平制冷配件有限公司计划在基建工程全面完工后正式投入生产,在现有股东肇庆格林和制冷设备有限公司经营框架的基础上,形成集研发、设计、制造、销售于一体,以高端、低碳、节能为导向,以高技术、高附加值为目标的制造基地,可以适应国内外中高端市场需求。

#### (3) 经营管理状况

肇庆市和平制冷配件有限公司现有员工 68 人（肇庆格林和制冷设备有限公司的职工转入），已经形成完善的管理结构，采用扁平化管理结构，设有总经办、技术研发中心、财务部、行政部、设计部、生产部、人力资源部、市场及销售部等部门。以有竞争优势的设计能力和良好的质量管理体系赢取市场。

## 5、企业的财务情况

肇庆市和平制冷配件有限公司近几年财务状况见下表：

表 1：

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	12,365,853.94	12,372,837.94	36,734,852.92
负债总额	42,270.46	69,254.46	92,104.46
股东权益	12,323,583.48	12,303,583.48	36,642,748.46

表 2：

单位：元

项目	2012 年度	2013 年度	2014 年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	-20,000.00	1,239,993.57
净利润	0.00	-20,000.00	896,900.89

注：2012 年数据来源于肇庆市中裕会计师事务所肇中裕年审[2013]40 号（保留意见）审计报告，2013 年数据来源于肇庆市中裕会计师事务所（普通合伙）肇中裕年审[2014]74 号（保留意见）审计报告，2014 年数据来源于肇庆市中裕会计师事务所（普通合伙）肇中裕年审[2015]2 号（无保留意见）审计报告。

### （二）委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位为同一企业。

### （三）委托方以外的其他报告使用者

本评估报告的使用者为委托方拟股权转让事宜的相关单位。

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机构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

本次资产评估是为肇庆市和平制冷配件有限公司拟股权转让事宜提供肇庆市和平制冷配件有限公司股东全部权益价值在评估基准日时的市场公允价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象和评估范围

本次评估的对象是肇庆市和平制冷配件有限公司股东全部权益价值；评估范围是肇庆市和平制冷配件有限公司审计后的全部资产（包括流动资产和非流动资产等）及相关负债。评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

科目名称	账面价值	主要内容
<b>一、流动资产合计</b>	<b>5,075,534.18</b>	
货币资金	369,824.08	现金、银行存款
其它应收款	4,705,710.10	内部借款等
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>31,659,318.74</b>	
固定资产	24,944,106.00	
其中：房屋建筑物类	9,072,356.50	厂房、门卫室、配电房等建筑物和构筑物
设备类资产	15,871,749.50	生产设备及车辆
在建工程	4,616,862.64	土建工程和设备安装工程
无形资产	2,098,350.10	土地使用权
<b>三、资产总计</b>	<b>36,734,852.92</b>	
<b>四、流动负债合计</b>	<b>92,104.46</b>	
应付账款	39,275.46	设备款
其它应付款	52,829.00	代付款项
<b>五、长期负债合计</b>	<b>0.00</b>	
<b>六、负债合计</b>	<b>92,104.46</b>	
<b>七、净资产</b>	<b>36,642,748.46</b>	

以上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，并经过肇庆市中裕会计师事务所（普通合伙）审计。

## （二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

### 1、房屋建筑物类资产

本次评估范围建筑物均位于肇庆市和平制冷配件有限公司厂区内，具体状况如下表：

（1）建筑物权属状况一览表

序号	权证编号	建筑物名称及地址	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途	账面价值 (元)		备注
							原值	净值	
1	粤房地证字第C6486228号	高新区临江工业园宝石路车间一	钢混1层	2009/06	4,032.00	车间	4,011,498.10	3,134,643.87	
							5,667,400.00	5,100,700.00	
2	无	门卫室及配电房	混合1层	2009/06	138.00	门卫室配电房			账面值包含在序号1里
合 计					4,170.00		9,678,898.10	8,235,343.87	
减：房屋建筑物减值准备									
合 计					***	***	9,678,898.10	8,235,343.87	***

（2）构筑物状况一览表

序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	计量单位	面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面价值 (元)	
								原值	净值
1	车间一厕所	混合	2009/08					73,400.00	66,100.00
2	车间排水工程	混合	2009/09					33,500.00	30,200.00
3	粉体涂装生产线		2010/11					336,700.00	292,900.00
4	污水池改造工程	砼	2010/11					47,910.00	41,680.00
5	厂房附属设施	混合	2010/11					45,810.00	39,850.00
6	喷涂线土建工程水池	砼	2010/11					139,730.00	121,570.00
7	厂区内地基工程	砼	2010/05					178,100.00	141,357.97
8	厂区内排水工程	混合	2010/05					72,225.00	57,324.98
9	围墙	铁栏杆	2010/05					57,993.80	46,029.68
合 计								985,368.80	837,012.63
减：构筑物及其他辅助设施减值准备									
合 计							***	985,368.80	837,012.63

## 2、设备类资产

肇庆市和平制冷配件有限公司存置于肇庆高新区临江工业园宝石路厂区内的设备，主要包括：

- ①冲床模具、发电机组、单梁起重机、叉车、OAK 冲床等生产用设备；
- ②北京现代牌 BH7162MW 小型普通客车 1 辆运输设备。

根据评估人员现场勘察和对实物的清查核实，资产的实际数量与企业填报的基本相符。企业有严格的设备管理和维护保养制度，设备维护保养良好，外观整洁，完全能满足工艺要求，运转稳定、正常。

## 3、在建工程类资产

在建工程为：土建工程为在建的生产车间二、三、四栋，建筑面积约 14680 多平方米；设备安装工程为待安装的实验室设备等。

## 4、土地使用权

本次评估的土地使用权，已取得国有土地使用证。土地使用权人为肇庆市和平制冷配件有限公司，具体详见下表：

宗地状况一览表

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	土地用途	用地性质	剩余年限	开发程度	面积(㎡)	账面价值(元)
1	肇府国用 (2014)第 0080074 号	肇庆高新区临江 工业园宝石路	2059/4/20	工业 用地	出让	44.33	五通 一平	33,634.55	2,098,350.10

### （三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

被评估单位未申报的账面记录的其他无形资产。

### （四）企业申报的表外资产

被评估单位未申报表外资产。

#### (五) 引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他评估机构出具的报告结论。

### 四、价值类型

#### (一) 价值类型

本次评估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压制的情况下，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。

#### (二) 选择价值类型的理由

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的使用条件并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

### 五、评估基准日

#### (一) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2014 年 12 月 31 日。

#### (二) 确定评估基准日所考虑的主要因素

1. 评估基准日的选定是考虑期末有利于被评估单位进行资产清查确定的；
2. 评估基准日的选定是委托方（被评估单位）与评估机构共同商定的；
3. 本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

## 六、评估依据

### (一) 行为依据

- 1、《股东会决议》;
- 2、委托方与本公司签订的资产评估业务约定书。

### (二) 法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过);
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订)。

### (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—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 4、《中国资产评估协会关于印发<资产评估准则—评估报告>等7项资产评估准则的通知》(中评协[2007]189号);
- 5、《中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号);
- 6、《中国资产评估协会关于印发<企业国有资产评估报告指南>的通知》(中评协[2008]218号);

- 7、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
- 8、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会2003);
- 10、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
- 11、《城镇土地定级规程》(GB/T18507-2001);
- 12、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999)。

#### (四) 权属依据

- 1、被评估单位提供的验资报告;
- 2、设备采购合同;
- 3、房地产权证、土地使用权证;
- 4、车辆行驶证;
- 5、重要设备发票;
- 6、其他产权资料。

#### (五) 取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告和财务报表等其他文件资料;
- 2、各财经网站相关资料;
- 3、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》;
- 4、《广东省建筑安装工程综合定额》、《广东省装饰装修工程综合定额》、《广东省建筑工程计价依据》以及现行安装工程预算定额及费用定额;
- 5、《广东材价》、《广东工程造价》;

- 6、《机电产品报价手册》(机械工业信息研究院编 2014 年版);
- 7、《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2013 年第 12 号);
- 8、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率;
- 9、当地基准地价文件资料;
- 10、土地市场近期成交的土地案例;
- 11、中国地价网 (<http://www.landvalue.com.cn>) 中国城市地价动态监测公布的数据;
- 12、现场勘察及市场调查有关资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

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。采用市场法的前提条件：(1) 需要有一个充分发育活跃的资产市场；(2) 参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

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。采用收益法的前提条件：(1) 被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；(2) 资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量。(3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

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。采用资产基础法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

## （二）评估方法选择及理由

被评估单位资产账册记录完备，具备使用资产基础法的条件。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估可选择资产基础法进行。

被评估单位的建设投资尚未完成，业务模式未明确，近年无经营，对未来年度收益与风险的估计没有相关依据，因此本次评估不选择收益法。

目前难以找到与被评估企业相同或相类似的参照物，有关调整的指标、技术参数也无法获取，因此本次评估无法选用市场法。

故本次采用资产基础法进行评估。

## （三）评估方法的运用和逻辑推理过程

### 资产基础法

在企业持续经营前提下，采用与被评估资产及负债相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取以下具体方法进行评估：

#### （1）流动资产评估方法

本次评估对于货币资金中人民币部分，以清查核实的账面值作为评估值；对于外币部分以评估基准日时基准汇率折算为人民币作为评估值。

本次评估对于其他应收款，采用以审查核实后的实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

## (2) 固定资产评估方法

对于房屋建筑物根据其特点和资料收集情况采用重置成本法进行评估。

重置成本法就是从不同结构类型的房屋中选取有代表性的典型建筑，根据典型建筑竣工决算资料的实际工程量，套用建筑物所在地建设部门颁布的各类定额、计费费率和其他有关文件，计算出综合造价、前期费用、其他费用和资金成本，确定重置成本。然后通过观察法、年限法、部位打分法综合评定成新率。其他同类型建筑物可参考典型建筑的各项指标调整确定重置成本和成新率。

对于机器设备采用重置成本法，重置成本以现行市场价格加上必要的运杂费、安装调试费和资金成本确定；自制设备、非标设备重置成本以现行材料价格和各种费用标准估算出复原重置成本确定。成新率主要通过年限法、观察法、工作量法综合确定。

对于车辆采用重置成本法，重置成本以现行市场价格，加上车辆购置附加费、增容费、验车费、牌照费确定；成新率的确定根据车辆的实际状况，采用行驶里程及现场勘察综合确定。

## (3) 土地使用权评估方法

对土地使用权，根据评估对象的特点采用市场比较法评估。

市场比较法，基本原理是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理市场价格的方法。即通过市场调查，选择至少三个与评估对象所处的区域、用途以及其他条件基本相同、交易时间接近评估基准日的正常交易案例作为参照物及可比实例，然后针对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素进行比较，最后确定评估值。

## (4) 其他的非流动资产评估方法

对于在建工程，考虑到项目的具体情况及被评估单位财务核算的状况，以经过核实的账面价值作为评估值。

#### （5）负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后产权持有者所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

### （四）评估结论的确定方法

考虑到本次评估目的是股权转让，我们选用了资产基础法的评估结果作为本次资产评估报告的评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受委托

在委托方确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托方洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了委托方关于肇庆市和平制冷配件有限公司情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托方明确提出委托意向和时间要求后，签署了评估业务约定书。

### （二）资产清查

签署了评估业务约定书之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。同时，为配合做好评估工作，肇庆市和平制冷配件有限公司专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估明细表，对固定资产的实有数量、质量情况进行了自查，收集了有关文件、产权证明、会计报表、财务账卡和生产流程图等评估所需资料。

在肇庆市和平制冷配件有限公司资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，根据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点；对土地使用权进行现场勘查。

### （三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

### （四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结果。

## 九、 评估假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成重大不利影响。

2、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

- 3、本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上。
- 4、假设行业存续发展的情况不会产生较大变化，被评估单位在评估基准日后持续经营。
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值不受通货膨胀因素的影响。
- 6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 7、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；
- 8、本次评估对产权不完整、产权手续尚未办理或产权资料缺乏，但确属被评估单位的资产，评估时假设其已具有完整产权，且评估结果中未扣除办理至完整产权时所需缴纳的正常费用。
- 9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

假设以上条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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

### (一) 评估结论

经过以上的评估工作，评估基准日 2014 年 12 月 31 日时，肇庆市和平制冷配件有限公司的全部资产账面值为 3,673.49 万元，评估值为 3,966.07 万元，增幅 7.96%；负债账面值为 9.21 万元，评估值为 9.21 万元，无增减；净资产账面值为 3,664.27 万元，评估值 3,956.86 万元，增幅 7.98%。（评估结论详细情况见评估明细表）

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 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	507.55	507.55	0.00	0.00
非流动资产	3,165.93	3,458.52	292.59	9.24
其中：固定资产	2,494.41	2,118.97	-375.44	-15.05
在建工程	461.69	461.69	0.00	0.00
无形资产	209.84	877.86	668.02	318.35
<b>资产总计</b>	<b>3,673.49</b>	<b>3,966.07</b>	<b>292.58</b>	<b>7.96</b>
流动负债	9.21	9.21	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00		
<b>负债合计</b>	<b>9.21</b>	<b>9.21</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>3,664.27</b>	<b>3,956.86</b>	<b>292.59</b>	<b>7.98</b>

本次采用资产基础法的评估结果作为评估结论，即肇庆市和平制冷配件有限公司股东全部权益的评估值为人民币叁仟玖佰伍拾陆万捌仟陆佰元整（¥3,956.86 万元）。在确定该股权价值时，评估师没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有考虑流动性对评估对象价值可能产生的影响。

### （二）评估结果与账面值比较变动情况及原因分析：

1、固定资产评估值比账面值减少 375.44 元，变动率为-15.05%，变动原因是：房屋建筑物类的建筑成本变动造成的，以及设备类的会计折旧计提与实际损耗程度不一致造成。

2、无形资产—土地使用权评估值比账面值增加 668.02 万元，变动率为 318.35%，变动原因是会计上的历史成本与评估中的市场价值的差异造成。

### 十一、特别事项说明

（一）本次评估的资产及负债未进行清产核资专项审计。但是，肇庆市中裕会计

师事务所（普通合伙）对肇庆市和平制冷配件有限公司截至 2014 年 12 月 31 日资产负债进行了年度审计工作，并出具了肇中裕年审[2015]2 号（无保留意见）审计报告，本次评估是以年度审计调整后的数据作为基础进行的，若存在除报告披露以外的资产或负债项目，应当根据实际情况调整评估结果。

（二）评估结果未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响。

（三）本评估报告所示评估结果为肇庆市和平制冷配件有限公司股东全部权益价值，提请报告使用者在引用本评估报告结果作为肇庆市和平制冷配件有限公司控股权或少数股权交易参考时，应在本评估结果的基础上考虑股权溢价或折价的影响。

（四）因为肇庆格林和制冷设备有限公司属于小规模纳税人，所以本评估的固定资产和在建工程价值中均包含了增值税。

（五）评估范围内房屋建筑物中的“门卫室及配电房”未办理产权证，对于未办理房地产证的但产权属于被评估单位的房屋建筑物，本次评估按完整产权确定其价值，建筑面积由被评估单位提供，我们没有进行实地丈量。若房产管理部门核实的建筑面积与本次评估时所依据的数据有出入，应相应调整评估结果。评估时假设该部分建筑物已具有完整产权，且评估结果中未扣除办理至完整产权时所需缴纳的正常费用。

（六）本次评估的在建工程——设备安装工程中的实验室设备 14 台（套），截止评估基准日尚未安装，存放在肇庆市和平制冷配件有限公司厂区的露天（用帆布遮盖）场所，机器设备数量无法核实，设备外观无法观察。

（七）评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，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，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行

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委托方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。

(八) 本次评估假设评估范围内土地可正常使用，不存在严重的地质缺陷，不存在危险物及有害环境对土地价值产生的不利影响；本次评估不考虑自然力或不可抗力的对评估结论的影响。

(九) 本评估结论以被评估单位提供的有关权属证明材料的复印件为依据，并无逐项审阅相关文件的正本。根据中注协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。被评估单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

## 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) 在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

(三) 在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

(四) 对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别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。

(五) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(六) 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、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 评估报告的使用有效期：按照评估报告准则规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即在 2014 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日以内，才可以使用本评估报告。

(八) 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。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一五年一月十九日。

(此页以下无正文)

(本页无正文，为联信评报字[2015]第 A0014 号评估报告专用的签字盖章页)

法 定 代 表 人：陈喜佟

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国注册资产评估师：鲁康全

中国 • 广州

中国注册资产评估师：董道远