

## 重庆四维控股（集团）股份有限公司

### 关于对全资子公司重庆四维卫浴有限公司增资的公告

本公司及其董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

#### 一、增资概述

##### 1、增资的基本情况

公司拟以实物资产、土地使用权和货币资金对重庆四维卫浴有限公司（简称“重庆卫浴”）进行增资。本次公司拟总投资 196,828,347.03 万元认缴重庆卫浴新增注册资本 4,000 万元，其中：以货币资金出资 500 万元，认缴新增注册资本 500 万元；以实物资产、土地使用权认缴新增注册资本 3500 万元。根据《重庆四维控股（集团）股份有限公司拟以卫浴类资产对外投资所涉及的资产评估项目资产评估报告书》（天兴评报字（2009）第 357 号），公司拟用于增资重庆卫浴的资产的账面净值为 178,685,951.75 元，评估价值为 191,828,347.03 元。其中：房屋的账面净值为 84,961,605.75 元，评估价值为 90,412,470.00 元；构筑物的账面净值为 8,666,199.01 元，评估价值为 9,933,190.00 元；土地使用权的账面净值为 27,691,311.64 元，评估价值为 59,173,000.00 元；设备的账面净值为 57,366,835.35 元，评估价值为 32,309,687.03 元。

公司用于本次增资的实物资产及土地使用权，基本上均为公司目前正常用于陶瓷卫浴生产经营的实物资产及土地使用权。上述实物资产和土地使用权已达大部份抵押给中国建行江津支行、中国农业银行江津支行等债权银行。经上述债权银行同意办理解押过户后，上述实物资产及土地使用权将由重庆卫浴承接。

本次增资完成后，重庆卫浴仍是公司全资子公司，其注册资本将由 1000 万元人民币变更为 5,000 万元。未来重庆卫浴将承接公司重庆卫浴基地的生产经营。

##### 2、董事会审议情况

公司于 2009 年 9 月 24 日以传真形式召开第四届董事会第二十二次临时会议，会议应参与表决的董事 9 名，实际参与表决的 9 名。会议有效表决票为 9 票。会议符合《公司法》和公司《章程》的规定，形成的决议合法有效。会议以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于对全资子公司重庆四维卫浴有限公司增资的议案》。

3、本次增资事项尚需提交股东大会审议通过。

## 二、投资标的基本情况

重庆四维卫浴有限公司是公司的全资子公司，注册资本 1000 万元人民币，法定代表人：雷刚。主要经营范围：自产自销陶瓷制品，复合材料浴缸，塑料制品，搪瓷制品，销售普通机械，仪表仪器，装饰材料(不含危险化学品)，五金配件，厨房设备，包装装潢印刷品，及相关进出口业务。

经天健光华（北京）会计师事务所有限公司审计，截至 2008 年 12 月 31 日，重庆卫浴总资产 10,001,193.84 元，净资产 10,001,193.84 元，净利润 1193.84 元。

## 三、对外投资的目的和对公司的影响

本次资增资是公司根据与重庆轻纺控股（集团）公司签订的关于资产转让的有关协议作出的投资安排，以保证公司拟转让资产的正常经营，实现与转让资产相关人员的平稳交接，顺利完成公司拟转让资产的交割。本次增资对本公司短期内的经营状况无重大影响。

## 四、独立董事意见

本公司董事会事前就上述增资事宜通知了独立董事，提供了相关资料并进行了必要的沟通，获得了独立董事的认可。

对于本次对外投资，本公司独立董事认为：

（一）本次增资有利于保证公司拟转让资产的正常经营，实现与转让资产相关人员的平稳交接，顺利完成公司拟转让资产的交割。

（二）本次增资行为严格遵循了相关法律、法规及《公司章程》的规定，表决程序合法，不存在损害公司及中小股东利益的情况。

## 五、备查文件目录

（一）公司第四届董事会第二十二次董事会决议；

（二）公司独立董事的意见；

（三）资产评估报告。

重庆四维控股（集团）股份有限公司

董 事 会

二 00 九年九月二十四日

重庆四维控股（集团）股份有限公司  
拟以卫浴类资产对外投资所涉及的资产评估项目

# 资产评估报告书

天兴评报字（2009）第 357 号

（第一册，共一册）

北京天健兴业资产评估有限公司

二〇〇九年九月

重庆四维控股（集团）股份有限公司  
拟以卫浴类资产对外投资所涉及的资产评估项目

资 产 评 估 报 告 书

天兴评报字（2009）第 357 号

目 录

注册资产评估师声明.....	2
资产评估报告书摘要.....	3
资产评估报告书.....	5
一、委托方、产权持有单位及其他报告使用人简介 .....	5
二、评估目的 .....	7
三、评估范围和评估对象 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	12
九、评估假设 .....	14
十、评估结论 .....	14
十一、特别事项的说明 .....	15
十二、评估报告的使用限制说明 .....	22
十三、评估报告提出日期 .....	22
关于《资产评估报告书及备查文件》使用范围声明.....	23
资产评估报告书备查文件.....	24

## 注册资产评估师声明

### 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，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

2、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

3、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。

4、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘察；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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

5、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，受到本评估报告中的假设和限制条件限制。评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估报告使用者在使用评估报告时应当知晓资产评估服务的专业特点，并以合理的方式理解、使用评估报告。如在资产和市场状况以及评估基准日与经济行为决策日已经发生重大变化时，应作必要调整。

7、注册资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力。

8、评估机构及其签字资产评估师不承担估价有关方提供虚假资料、证明文件以及隐瞒事实导致的法律责任。

9、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。

## 重庆四维控股（集团）股份有限公司

### 拟以卫浴资产对外投资所涉及的资产评估项目

# 资产评估报告书摘要

天兴评报字（2009）第 357 号

**重庆轻纺控股（集团）公司：**

**重庆四维控股（集团）股份有限公司：**

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用成本法，对重庆四维控股（集团）股份有限公司（以下简称：四维控股或四维控股公司）以其拥有的卫浴资产对重庆四维卫浴有限公司（以下简称：四维卫浴或四维卫浴公司）投资事宜涉及的卫浴类资产，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2009 年 8 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据重庆四维控股（集团）股份有限公司拟以其拥有的卫浴资产对重庆四维卫浴有限公司进行投资这一经济行为之需要，对所涉及的四维控股公司的卫浴类资产进行评估，提供该类资产截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：为涉及本次经济行为的四维控股公司拥有的卫浴资产。

三、评估范围：具体评估范围包括房屋建筑物、构筑物、机器设备和土地使用权，以四维控股公司提供的各类资产评估申报表为基础，凡列入申报表内并经北京天健兴业资产评估有限公司核实的资产均在本次评估范围之内。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2009 年 8 月 31 日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论

（1）评估结论

经评估, 四维控股公司纳入评估范围的资产在 2009 年 08 月 31 日所表现的市场价值反映如下:

### 资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

序号	项目名称	账面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
1	房屋	128,832,145.17	84,961,605.75	119,122,200.00	90,412,470.00
2	构筑物	12,194,782.19	8,666,199.01	15,144,700.00	9,933,190.00
3	土地使用权	29,643,904.60	27,691,311.64	59,173,000.00	59,173,000.00
4	设备	193,871,126.00	57,366,835.35	124,675,015.46	32,309,687.03
	合计	<b>364,541,957.96</b>	<b>178,685,951.75</b>	<b>318,114,915.46</b>	<b>191,828,347.03</b>

具体评估结果及详细评价见资产评估明细表。

#### (2) 有关说明

本次评估是在被评估资产正处于使用状态, 并且还将继续使用下去的假设前提下进行的。

根据评估业务约定书的约定, 本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定, 本评估报告使用的有效期限为 1 年, 自评估基准日 2009 年 8 月 31 日起, 至 2010 年 8 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论, 请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后, 认真阅读资产评估报告书全文, 并请关注特别事项说明部分的内容。

重庆四维控股（集团）股份有限公司  
拟以卫浴资产对外投资所涉及的资产评估项目

资产评估报告书

天兴评报字（2009）第 357 号

重庆轻纺控股（集团）公司：

重庆四维控股（集团）股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用成本法，对重庆四维控股（集团）股份有限公司（以下简称：四维控股或四维控股公司）以其拥有的卫浴资产对重庆四维卫浴有限公司（以下简称：四维卫浴或四维卫浴公司）投资事宜涉及的卫浴类资产，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2009 年 8 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位及其他报告使用人简介

本次资产评估的委托方为重庆轻纺控股（集团）公司和重庆四维控股（集团）股份有限公司，产权持有单位为重庆四维控股（集团）股份有限公司。

1、重庆轻纺控股（集团）公司简介

（1）工商登记情况

名称：重庆轻纺控股（集团）公司

住所：渝北区人和街道黄山大道中段 7 号 1 栋 6 层

法定代表人：杨林

注册资本：壹拾捌亿元整

企业类型：有限责任公司（国有独资）

（2）公司概况



重庆轻纺控股(集团)公司是 2000 年 8 月,根据重庆市政府机构改革之精神,在撤消工业主管局的基础上,由市政府重新组建并授权专司轻工、纺织、建材、包装等行业国有资产经营的大型国有控股公司。2006 年上海三毛集团整体划转给该公司。当年 12 月轻纺控股公司按照重庆市委、市府要求,与重庆市外贸控股(集团)有限公司和重庆茧丝绸集团有限公司进行整合,成为集轻工、纺织、建材、包装、丝绸和外贸进出口于一体,资产总额达 130 亿元,销售收入上 100 亿元,职工总人数为 6.3 万人的大型企业集团。

轻纺控股公司现有二级子公司 31 户,其中控股上市公司 2 户(重庆啤酒、上海三毛),参股上市公司 1 户(四维瓷业)。公司涉及食品饮料、口腔护理用品、造纸、包装印刷、日用化工、家具、日用陶瓷、玻璃器皿、棉纺、毛纺、麻纺、茧丝绸、印染、服装、水泥、硅酸盐制品和新材料、外贸进出口等 18 个行业。

## 2、重庆四维控股(集团)股份有限公司简介

### (1) 工商登记情况

名称:重庆四维控股(集团)股份有限公司

住所:江津区德感工业园区

法定代表人:雷刚

注册资本:叁亿柒仟柒佰陆拾捌万伍仟元整

实收资本:叁亿柒仟柒佰陆拾捌万伍仟元整

公司类型:股份有限公司(上市公司)

经营范围:从事投资业务(不得从事金融业务),自产自销陶瓷制品,复合材料浴缸,塑料制品,搪瓷制品,销售普通机械,仪表仪器,装饰材料(不含危险化学品),五金配件,厨房设备,包装装潢印刷品(按许可证核定事项从事经营),货物进出口(法律法规禁止的不得经营,法律法规限制的取得许可后放可经营)。

### (2) 公司概况

重庆四维控股(集团)股份有限公司于 1998 年 9 月 28 日成立,系经重庆市人民政府渝府【1998】127 号文批准,以四川陶瓷厂(现为重庆川顺陶瓷有限公司)为主体进行改制,并联合四川石油输气广汉公用实业开发公司、成都干道建设综合开发公司、重庆万吉实业发展有限公司和重庆天和洁具有限公司共同发起设立的股份有限公司。1999 年 8 月 4 日,公司 4,500 万股社会公众股在上海证券交易

所公开发行，同年 9 月 23 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码：600145。

公司初始注册资本为人民币 12,500 万元，2000 年 11 月，经公司股东大会批准以 1999 年年末股本 12,500 万股为基数，每 10 股送 1 股；2001 年 3 月，经公司股东大会批准以 2000 年年末股本 13,750 万股为基数，每 10 股送 1 股并以资本公积转增 7 股；2002 年 4 月，经公司股东大会批准以 2001 年年末股本 24,750 万股为基数，每 10 股送 2 股并以资本公积转增 2 股，送股及转增股本后，公司的注册资本变更为 34,650 万元。经公司 2001 年度股东大会批准，2002 年 9 月 5 日，公司名称由重庆四维瓷业股份有限公司变更为重庆四维瓷业（集团）股份有限公司。

2006 年 9 月 28 日，公司获重庆市国有资产监督管理委员会渝国资产【2006】175 号《关于重庆四维瓷业（集团）股份有限公司股权分置改革中国有股权管理有关问题的批复》批准同意公司实施股权分置改革方案；2006 年 10 月 16 日，经公司股东大会批准股权分置改革方案，方案实施后公司总股本增加到 37,768.50 万股，所有股份均为流通股。2007 年 8 月 15 日，公司名称变更为重庆四维控股（集团）股份有限公司。

截至 2008 年 12 月 31 日，公司注册资本为 37,768.50 万元，股本为 37,768.50 万股，其中：有限售条件的流通股份 14,470.21 万股，占股本的 38.31%；无限售条件的流通股份 23,298.29 万股、占股本的 61.69%。青海中金创业投资有限公司持有 73,178,991 股（有限售条件的流通股份 73,178,991 股），占股本的 19.38%。

### 3、其他评估报告使用者简介

除委托方外，本次评估报告的其他使用者包括四维控股公司的股东、重庆四维卫浴有限公司和国有资产管理部门等国家法律、法规明确的评估报告使用者。

重庆四维卫浴有限公司系四维控股公司出资设立的法人独资有限责任公司，于 2008 年 4 月成立，注册资本 1,000 万元，四维控股公司出资比例为 100%。该公司主要从事生产、销售卫浴产品，销售普通机械、仪器仪表等。

## 二、评估目的

重庆四维控股（集团）股份有限公司拟以其拥有的卫浴资产对重庆四维卫浴有限公司进行投资。为此，重庆轻纺控股（集团）公司和重庆四维控股（集团）股份有限公司共同委托北京天健兴业资产评估有限公司对投资事宜所涉及的房屋

建筑物、构筑物、机器设备和土地使用权进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估资产市场价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及本次经济行为的四维控股公司拥有的卫浴资产，具体范围包括房屋建筑物、构筑物、机器设备和土地使用权，评估的具体范围以四维控股公司提供的各类资产评估申报表为基础，凡列入申报表内并经北京天健兴业资产评估有限公司核实的资产均在本次评估范围之内。具体范围如下：

序号	项目名称	账面价值	
		原值	净值
1	房屋	128,832,145.17	84,961,605.75
2	构筑物	12,194,782.19	8,666,199.01
3	土地使用权	29,643,904.60	27,691,311.64
4	设备	193,871,126.00	57,366,835.35
合计		364,541,957.96	178,685,951.75

### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定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与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

本项目资产评估基准日是 2009 年 08 月 31 日。评估中采用的取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

本次资产评估基准日由委托方与评估机构共同商定，与业务约定书明确的基准日一致，符合本次评估目的。

### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律依据、具体行为依据、产权依据和取价依据为：

### （一）行为文件

1、重庆轻纺控股（集团）公司与重庆四维控股（集团）股份公司签订的《关于〈资产转让协议书〉之补充协议》；

2、资产评估业务约定书。

### （二）主要法律法规依据

1、国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》；

2、原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》；

3、中国资产评估协会以中评协(1996)03 号文发布的《资产评估操作规范意见(试行)》；

4、国务院办公厅国办发[2001]102 号转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见》的通知；

5、国务院国有资产管理监督委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

6、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第八号）。

### （三）评估准则依据

1、财政部财企[2004]20 号关于印发《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》的通知；

2、《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》等 7 项资产评估准则（中评协[2007]189 号）；

3、会协[2003]18 号《中国注册会计师协会关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》；

4、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

5、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001）；

6. 企业国有资产评估报告指南。

### （四）产权依据

1、《房地产权证》、《房屋所有权证》、《土地使用权证》；

2、车辆行驶证、设备购置合同及发票等权属证明；

3、其他产权证明文件。

（五）取价依据

1、产权所有者提供的房屋建筑物、构筑物资产评估清单；

2、《建设工程量清单计价规范》（GB50500-2003）；

3、《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格[2002]10号）；

4、《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980号）；

5、《重庆市物价局关于〈规范工程造价中介服务收费管理〉的通知》（渝价[2006]49号）；

6、中国资产评估协会颁布的资产评估操作规范意见；

7、原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》；

8、《重庆工程造价信息》2009年第6期、第7期、第8期；

9、重庆造价信息网 <http://www.cqzjinfo.com.cn>；

10、国家建设部、国土资源部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件；

11、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 511号）

12、国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准的通知》（国土资发[2006]307号）

13、《重庆市人民政府关于颁布重庆市国有土地使用权基准地价和公示地价的通知》（渝府[2000]76号）；

14、《重庆市国土房管局关于印发〈重庆市国有土地使用权基准地价和公示地价实施细则〉的通知》（渝国土房管发[2000]315号）；

15、《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令 53号）（1999）；

16、《重庆市耕地开垦费、耕地闲置费、土地复垦费收取与使用管理办法》（重庆市人民政府令 54号）；

17、《重庆市征地补偿安置办法》（重庆市人民政府令 55号）；

- 18、《重庆市国土房管局关于印发重庆市国有土地使用权出让金测算技术规定（试行）的通知》（渝国土房管发[2005]468号）；
- 19、《重庆市国土房管局关于印发重庆市国有土地使用权出让金测算技术补充规定的通知》（渝国土房管发[2006]488号）；
- 20、《重庆市人民政府关于调整征地补偿安置标准做好征地补偿安置工作的通知》（渝府发[2008]45号）；
- 21、《重庆市江津区人民政府关于印发重庆市江津区征地补偿安置实施细则的通知》（江津府发[2008]56号）；
- 22、《重庆地价指南》（2002年版）；
- 23、《重庆市土地级别册》（下册.主城区外区县）；
- 24、《2009机电产品价格信息查询系统》；
- 25、机械工业出版社出版的《2009机电产品报价手册》；
- 26、中国统计出版社出版的《1998-2006年全国固定资产价值重（评）估系数标准目录》；
- 27、中国经济科学出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》（2006~2007版）；
- 28、近期出版的《机械电子价格动态》、《电脑周报》、《办公设备及家用电器报价》等杂志报价；
- 29、《全国国产及进口汽车报价》（月刊）；
- 30、中华人民共和国国务院令（第294号）《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 31、《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》（国经贸经[1997]456号）、《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》（国经贸经[1998]407号）、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（国经贸资源[2000]1202号）；
- 32、四维控股公司提供设备购置合同、发票、财务数据等相关资料；
- 33、评估人员市场询价所得到的资料；
- 34、评估人员掌握的有关资料和实地勘察、调查获取的资料。

## 七、评估方法

根据资产评估基本准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据申报资产的特点，评估人员确定采用成本法进行评估。

成本法评估思路下，各项资产评估方法具体如下：

### 1. 房屋建筑物、构筑物

根据委估房屋建筑物、构筑物的特点和性质，本次评估对位于四维控股公司厂区的房屋建筑物采用重置成本法进行评估，对位于成都市区内的房屋建筑物采用收益还原法进行评估。

#### (1) 重置成本法

在目前非完全市场竞争和市场化程度较低的机制下，对于评估对象中工业厂房、办公用房，难于找到相同或类似的资产进行比较。而在目前工程造价信息公开的条件下，采用重置成本法更能反映此类资产的价值，因此采用重置成本法进行评估。

评估公式：评估值=重置成本×成新率

#### (2) 收益还原法

收益还原法预计估计对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式： $P=a \times [1-1/(1+r)^n] / r$

### 2. 土地使用权

根据被评估土地使用权的性质及实际使用状况，采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

### 3. 机器设备

本次机器设备评估采用重置成本法进行评估，即以重置成本作为设备的重置全价乘以综合成新率得出设备的评估价值，基本公式如下：

评估价值=重置全价×综合成新率

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，依据国家有关部门相关法律法规规定和规范化要求，按照与委托方的资产评估业务约定书所约定的事项，北京天健兴业

资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地考察与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及评估测算等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

#### （一）接受评估委托阶段

北京天健兴业资产评估有限公司与重庆轻纺控股（集团）公司和重庆四维控股（集团）股份有限公司就资产评估委托事宜进行了洽谈。在了解基本情况后，双方就本次评估的对象范围、评估基准日、工作进度、评估费用等达成一致，签订了资产评估约定书。

#### （二）资产清查工作阶段

根据双方达成的协议，北京天健兴业资产评估有限公司资产评估人员进入四维控股公司，向公司提交资产评估所需资料清单及资产评估申报表，指导并协助企业进行资产清查申报工作；同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估具体工作计划。

#### （三）评定估算阶段

1. 听取委托方及产权持有单位有关人员对企业情况以及待评估资产历史和现状的介绍；

2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，与有关财务记录数据进行核实；

3. 根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；

4. 根据委估资产的实际状况和特点，选取各类资产的具体评估方法；

5. 查阅委估资产的产权证明文件，设备购置合同以及发票等财会资料；

6. 开展市场调研、询价工作；

7. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

#### （四）评估汇总提交报告阶段

根据资产评估工作人员对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中是否存在重评和漏评的情况，资产评估方法选用是否恰当。根据汇



总分析情况，对资产评估结果不恰当之处进行调整、修改和完善。

在与委托方交换意见后，撰写资产评估报告书及资产评估说明，完善并装订资产评估工作底稿，报我公司质量控制部门进行资产评估复核工作。

在经资产评估质量控制复核确认后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

## 十、评估结论

经评估，在本报告所揭示的假设前提条件基础上，2009年08月31日四维控股公司纳入本次评估范围的卫浴资产账面原值为364,541,957.96元，账面净值为178,685,951.75元，评估原值为318,114,915.46元，评估净值为191,828,347.03元。各资产分类评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
1	房屋	128,832,145.17	84,961,605.75	119,122,200.00	90,412,470.00

序号	项目名称	账面价值		评估价值	
		原值	净值	原值	净值
2	构筑物	12,194,782.19	8,666,199.01	15,144,700.00	9,933,190.00
3	土地使用权	29,643,904.60	27,691,311.64	59,173,000.00	59,173,000.00
4	设备	193,871,126.00	57,366,835.35	124,675,015.46	32,309,687.03
	合计	364,541,957.96	178,685,951.75	318,114,915.46	191,828,347.03

具体评估结果及详细评价见资产评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1、本次评估遵循了独立、公正、客观、科学的原则，我公司及参加评估人员与委托方及产权持有单位之间无任何特殊利害关系。

2、评估报告中涉及的有关法律文件及相关材料由委托方及产权持有单位提供，委托方及产权持有单位对上述资料的真实性、合法性承担法律责任。

3、评估人员注意到，四维控股公司对外投资经济行为完成后，四维控股公司主营业务相关的资产将全部投入到其全资子公司重庆四维卫浴有限公司，包括全部房屋建筑物及土地使用权、绝大部分机器设备。评估人员提醒委托方及其他报告使用者就相关事项予以关注。

4、在评估过程中，评估人员注意到委估范围内车牌号为渝 BG7075、渝 AK8592 的车辆《车辆行驶证》证载车主为重庆四维精美龙头有限公司；车牌号为渝 AK9388 的车辆《车辆行驶证》证载车主为重庆超思信息材料股份有限公司。重庆四维精美龙头有限公司和重庆超思信息材料股份有限公司已出具声明，说明上述车辆的实际产权人为四维控股公司。本次评估中，评估人员将上述车辆视为四维控股公司拥有完全产权进行评估，未考虑可能存在的产权纠纷及完善产权手续应补交费用等对评估值的影响。

5、在评估过程中，评估人员注意到委估范围内车牌号为渝 C03360、渝 C06540、

渝 C06613 的车辆《车辆行驶证》证载车主为重庆四维瓷业（集团）股份有限公司。重庆四维瓷业（集团）股份有限公司为四维控股公司的前名称，于 2007 年 8 月正式更名为重庆四维控股（集团）股份有限公司，但上述车辆未办理证载车主更名手续。本次评估中，评估人员未考虑办理证载车主更名手续应补交费用等对评估值的影响。

6、在评估过程中，评估人员发现有数量 29 台的机器设备已出租给四川威尼陶瓷有限公司（在四川省乐山市夹江区）使用，出租期限为 2004 年 2 月 1 日至 2017 年 2 月 1 日。评估人员未能对该批设备进行现场勘察，但对四川威尼陶瓷有限公司发函要求其对设备的实体及使用状况进行确认。截至报告出具日，四川威尼陶瓷有限公司未予回函，故本次评估中，评估人员对上述设备按账面价值列示。

7、经过评估人员清查，部分委估资产有如下抵押担保情况

（1）四维控股公司以拥有的 12,863.00 平方米的土地使用权（国有土地使用证号为津国用(2003)字 00673 号）、以及子公司重庆四维精美龙头有限公司拥有的 23,032.50 平方米的土地使用权（国有土地使用证号为万盛区国用(2003)字第 24031 号、24279 号）为抵押物，为公司自 2008 年 4 月 3 日起至 2008 年 12 月 4 日止向中国工商银行股份有限公司重庆几江支行的借款 550 万元提供抵押担保。截至评估基准日，该抵押担保合同下的借款余额为 550 万元。

（2）四维控股公司以拥有的 240,647.04 平方米土地使用权（国有土地使用证号为津国用(2002)字 11294 号、11295 号、11248 号、11249 号、11250 号、6693 号）和 528 台（套）机器设备为抵押物，为公司自 2003 年 9 月 22 日起至 2009 年 9 月 21 日止向中国建设银行股份有限公司江津支行的借款 5000 万元提供抵押担保。截至评估基准日，该抵押担保合同下的借款余额为 33,681,795.81 元。

（3）四维控股公司以拥有的 106 台（套）机器设备为抵押物，为公司自 2007 年 9 月 21 日起至 2008 年 10 月 24 日止向中国农业银行江津市支行的借款 2100 万元提供抵押担保。截至评估基准日，该抵押担保合同下的借款余额为 2100 万元。

本次评估中，评估人员未考虑上述抵押担保事项对委估资产评估价值的影响。

8、在本次评估过程中，评估人员注意到部分房屋建筑物为企业自建、未办理

产权证。本次评估，评估人员根据四维控股公司申报的建筑面积将其视为四维控股公司拥有完全产权进行评估，未考虑上述房屋可能存在的产权纠纷，也未考虑申报面积与房产测绘部门最终确定的面积不一致及完善产权手续应补交费用等对评估值的影响。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	配电房	钢混	1991-1	37.13
2	厕所	钢混	1991-1	93
3	白坯干坯房	钢混	1985-1	411.6
4	精坯施釉间	钢混	1985-1	144
5	车间办公室	钢混	1999-8	210
6	石膏燃浇机房	钢混	1998-1	30
7	回浆池房屋	钢混	1998-1	180
8	配电房	钢混	1998-1	20
9	钳工房及办公室	钢混	1998-1	105
10	卫瓷干燥室	钢混	1998-1	249
11	石膏房改造	钢混	1998-1	500
12	2#高位浆池	钢混	1998-1	228
13	粗碎工房	钢混	1998-1	185
14	车间浴室及厕所	钢混	1998-1	65
15	原料均化车间	钢混	2001-12	630
16	污水站钳工房	钢混	2001-12	35
17	高位浆池	钢混	2001-12	772.1
18	员工食堂	钢混	2001-12	450
19	卫瓷成品库房	钢混	2001-12	1,116.00
20	梭式窑房	钢混	2002-12	640
21	施釉干燥房	钢混	2002-12	1,102.00
22	卫瓷四部修坯棚	钢混	2003-6	981.15
23	联合主厂房	钢混	2003-11	5,584.20

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
24	石膏粉料库	钢混	2003-11	800
25	原料化浆间	钢混	2003-11	1,800.00
26	48 锤头榨泥线房屋	钢混	2003-11	550
27	原料制备车间	砖混	1991-1	694.4
28	1#高位浆池	砖混	1998-12	151.2
29	75m 隧道窑房	砖混	1991-12	2,061.00
30	职工食堂	砖混	1999-5	60
31	锅炉房	砖混	2001-7	70
32	熔块窑厂房	砖混	1991-1	954.56
33	变电空压站	砖混	2001-12	135.05
34	新产品展厅	砖混	2001-12	80
35	配电房	砖混	2002-12	40
36	汽车队房屋	砖混	2003-11	230
37	新原料地磅房及门卫	砖混	2004-12	30
38	泥浆罐房屋	砖混	2004-12	74
39	干燥室	砖混	2004-12	180
40	厕所及洗澡室	砖混	2004-12	80
41	小车库	砖混	2004-12	350
42	外墙砖成品库	砖木	1985-1	629.31
43	压砖机房	砖木	1985-1	848.22
44	2#小车库	砖木	1998-1	96
45	产品展示厅	砖木	1999-4	150
46	包装线工房	砖木	1996-12	1,326.00
47	机动材料库房	砖木	1998-12	202
48	二工区变电房	砖木	1966-12	60
49	泡沫车间厂房	砖木	1998-11	250
50	原五十铃车库	砖木	1998-5	60
51	原料棚及烘房	砖木	1998-1	449

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
52	原料加工房	砖木	1998-1	771
53	石膏车间库房	砖木	2001-12	433.68
54	简易注浆成型房	砖木	2003-4	789.58
55	包装部库房	砖木	2003-6	532.3
	合计			28,705.48

9、根据目前评估人员取得的房屋权属资料记载，截至评估基准日，重庆四维控股（集团）股份有限公司申报的房屋建筑物中有15项资产的权属一直未过户到公司名下。在本次评估中，评估人员未考虑上述产权瑕疵对及过户费用对评估价值的影响。具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	证载权利人	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	产权证 0001435	车间化验室(现为住宅)	重庆市第五建筑材料厂	570.00
2	产权证 0001435	水泵房	重庆市第五建筑材料厂	66.00
3	产权证 0001442	供销停车房(改为住宅楼)	重庆市第五建筑材料厂	871.00
4	产权证 0001430	地磅房	重庆市第五建筑材料厂	70.00
5	产权证 0001439	变电房	重庆市第五建筑材料厂	52.00
6	产权证 0001419	煤房	重庆市第五建筑材料厂	167.00
7	产权证 0001417	袋装水泥库	重庆市第五建筑材料厂	444.00
8	产权证 0001431	水管锅炉房	重庆市第五建筑材料厂	30.00

序号	权证编号	建筑物名称	证载权利人	建筑面积(m <sup>2</sup> )
9	江县字第 30171 号	车间办公楼	重庆市兴达纸箱包装制品厂	420.72
10	房权证 203 字第 057145 号	锅炉房（日化厂）	重庆超思信息材料股份有限公司	357.30
11	房权证 203 字第 057146 号	红炉房（日化厂）	重庆超思信息材料股份有限公司	113.39
12	房权证 203 字第 057147 号	库房（日化厂）	重庆超思信息材料股份有限公司	577.66
13	房权证 203 字第 057148 号	门卫室（日化厂）	重庆超思信息材料股份有限公司	162.78
14	房权证 203 字第 057149 号	配电房（日化厂）	重庆超思信息材料股份有限公司	407.99
15	房权证 203 字第 057150 号	办公楼（日化厂）	重庆超思信息材料股份有限公司	1,347.43
	小计			5,657.27

10、截至2009年08月31日，四维控股公司尚有15项房屋建筑物位于川顺陶瓷有限公司土地上。在本次评估中，评估人员未考虑上述产权瑕疵对及权属变更费用对评估价值的影响。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	车间化验室(现为住宅)	钢混	1981-1-1	570
2	水泵房	钢混	1981-1-1	66
3	供销停车房(改为住宅楼)	钢混	1984-1-1	871
4	车间办公楼	砖混	1992-4-1	420.72
5	锅炉房	砖混	2001-7-1	70
6	锅炉房附属建筑物	砖混	2001-7-1	-
7	小车库	砖混	2004-12-25	50

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
8	煤房	砖木	1980-1-1	167
9	袋装水泥库	砖木	1981-1-1	444
10	2#小车房	砖木	1998-1-1	96
11	包装线工房	砖木	1996-12-17	1326
12	五层线生产厂房	砖木	1999-11-1	3149.19
13	泡沫车间厂房	砖木	1998-11-1	250
14	原五十铃车库	砖木	1998-5-1	60
15	包装部库房	砖木	2003-6-25	532.3
	小计			

11、纳入本次评估范围的房地产中，土地使用权证号为津国用（2003）字第 00673 号，建筑面积为 12,863.00 m<sup>2</sup>，其地上房屋所对应的房屋所有权证号分别为房权证 203 字第 057145—057150 号、建筑面积合计为 2,966.55 平方米，上述房地产证载权利人均为重庆超思信息材料股份有限公司。根据公司提供的资产转让合同记载，重庆超思信息材料股份有限公司已将该宗土地连同地上房产转让给重庆四维控股（集团）股份有限公司，转让价款合计为 173 万元，截至评估基准日，四维控股已向重庆超思信息材料股份有限公司支付该笔款项，并实际占用上述房地产，但尚未办理过户手续。在本次评估中，评估人员未考虑上述产权瑕疵对及过户费用对评估价值的影响。

12、在评估过程中，评估人员注意到土地使用权证号为津国用(2002)字第 11248 号、11249 号、11250 号、11294 号、11295 号、6693 号的《国有土地使用权》证载使用权人为重庆四维瓷业（集团）股份有限公司。重庆四维瓷业（集团）股份有限公司为四维控股公司的前名称，于 2007 年 8 月正式更名为重庆四维控股（集团）股份有限公司，但上述产权证未办理使用权人更名手续。本次评估中，评估人员未考虑办理使用权人更名手续应补交费用等对评估值的影响。

13、评估过程中，评估人员通过清查发现四维控股公司拥有的 4,076 台（套）机器、电子设备由于在生产过程中损毁或不适用于生产经营需要，已拆除变卖处置，故无具体实物。本次评估中，评估人员将无实物资产评估为 0。



14、本次评估中，评估人员未考虑本经济行为所涉及的交易税费对评估结论的影响。

15、本次评估对资产占有方可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时资产占有方未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告的使用限制说明

1. 本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

2. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

4. 根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2009 年 8 月 31 日起，至 2010 年 8 月 30 日止。

## 十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2009 年 9 月 18 日。

**评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司**

**法定代表人：孙建民**

**中国注册资产评估师：徐 忠**

**中国注册资产评估师：李红霞**

二〇〇九年九月十八日

## 关于《资产评估报告书及备查文件》使用范围声明

本资产评估报告附件仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开；未经我公司同意委托方不得将报告的部分或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方不当引用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

## 资产评估报告书备查文件

- 1、有关经济行为文件；
- 2、委托方及产权持有单位企业法人营业执照复印件；
- 3、委估资产权属文件明细表及相关权属说明；
- 4、委托方、产权持有单位的承诺函；
- 5、资产评估人员和评估机构的承诺函；
- 6、资产评估机构资格证书复印件；
- 7、评估机构企业法人营业执照复印件；
- 8、签字注册资产评估师证书复印件；
- 9、评估明细表。

## 注册资产评估师承诺函

重庆轻纺控股（集团）公司：

重庆四维控股（集团）股份有限公司：

受贵公司委托，我们对重庆四维控股（集团）股份有限公司拟对外投资而涉及的卫浴类资产，以 2009 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
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：徐 忠

注册资产评估师：李红霞

二〇〇九年九月十八日