

保定天威保变电气股份有限公司资产置换项目  
保定多田冷却设备有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

京信评报字（2013）第 156-3 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一三年九月八日

# 总 目 录

## 第一册 资产评估报告

注册资产评估师声明 .....	1
第一章 基本情况.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估基准日.....	7
四、评估对象和评估范围.....	7
五、评估价值类型及定义.....	9
第二章 评估依据.....	9
一、经济行为依据.....	9
二、法律法规依据.....	9
三、评估准则依据.....	10
四、资产权属依据.....	11
五、取价依据.....	11
六、其他依据及参考资料.....	11
第三章 评估方法.....	11
第一节 成本法（资产基础法）.....	12
一、流动资产.....	12
二、房屋建（构）筑物.....	14
三、设备.....	15
五、无形资产——其他无形资产.....	17
六、递延所得税资产.....	18
七、长期待摊费用.....	18
八、负债.....	19
第二节 收益法.....	19
一、评估技术思路.....	19
二、企业自由净现金流量折现值.....	20
三、有息债务.....	21
四、非经营性资产.....	21
五、非经营性负债.....	21
六、溢余资产.....	21
第四章 评估程序及实施过程.....	22
一、进行前期调查.....	22
二、编制评估计划.....	22
三、开展现场工作.....	22
四、整理评估资料.....	23
五、展开评定估算.....	23
六、进行汇总分析.....	23
七、提交评估报告.....	24
第五章 评估假设.....	24
一、本次评估采用的假设.....	24
二、评估假设对评估结论的影响.....	25

第六章 评估结论.....	26
一、两种评估方法的评估结果.....	26
二、评估结果的分析与选择.....	26
三、评估结论.....	27
第七章 特别事项说明.....	28
第八章 评估报告的使用限制说明.....	28
第九章 评估报告日及其他.....	28
资产评估报告附件：.....	30

## 第二册 资产评估说明

说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明
说明二、关于进行资产评估有关事项的说明
说明三、评估对象与评估范围说明
说明四、资产核实总体情况说明
说明五、评估技术说明
第一部分 成本法（资产基础法）评估技术说明
第二部分 收益法评估技术说明
说明六、评估结论与分析说明

## 第三册 资产评估明细表

## 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；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方和被评估单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性并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的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，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所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，并对其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，但无法考虑其可能的对评估结论的影响。

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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

# 保定天威保变电气股份有限公司资产置换项目

## 保定多田冷却设备有限公司股东全部权益价值

### 资产评估报告

京信评报字（2013）第 156—3 号

#### 摘 要

#### 重 要 提 示

以下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，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受保定天威保变电气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，采用成本法（资产基础法）和收益法，为保定天威集团有限公司拟将所持其控股子公司保定多田冷却设备有限公司股权置入保定天威保变电气股份有限公司事宜，而对保定多田冷却设备有限公司的股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为保定多田冷却设备有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对保定多田冷却设备有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

在对两种方法的评估结果进行分析比较后，以成本法（资产基础法）评估结果作为评估结论。

经评估，在持续经营等假设条件下，保定多田冷却设备有限公司股东全部权益于评估基准日 2013 年 8 月 31 日所表现的公允市场价值为 13,541.92 万元，评估增值 2,278.85 万元，增值率 20.23 %。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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	17,883.55	18,293.64	<b>410.09</b>	<b>2.29</b>

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%
2	非流动资产	5,935.90	7,804.66	1,868.76	31.48
3	其中：可供出售金融资产	-	-		
4	持有至到期投资	-	-		
5	长期应收款	-	-		
6	长期股权投资	-	-		
7	投资性房地产	-	-		
8	固定资产	3,782.48	5,153.76	1,371.28	36.25
9	在建工程	-	-		
10	工程物资	-	-		
11	固定资产清理	-	-		
12	生产性生物资产	-	-		
13	油气资产	-	-		
14	无形资产	2,084.63	2,584.94	500.31	24.00
15	开发支出	-	-		
16	商誉	-	-		
17	长期待摊费用	19.11	20.08	0.97	5.08
18	递延所得税资产	49.68	45.88	-3.80	-7.65
19	其他非流动资产	-	-		
<b>20</b>	<b>资产总计</b>	<b>23,819.45</b>	<b>26,098.30</b>	<b>2,278.85</b>	<b>9.57</b>
21	流动负债	12,556.38	12,556.38	-	-
22	非流动负债	-	-		
<b>23</b>	<b>负债合计</b>	<b>12,556.38</b>	<b>12,556.38</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>11,263.07</b>	<b>13,541.92</b>	<b>2,278.85</b>	<b>20.23</b>

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；同时，还受到股权流动性的影响。我们提示委托方：在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方使用，有效期自二〇一三年八月三十一日起至二〇一四年八月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

# 保定天威保变电气股份有限公司资产置换项目 保定多田冷却设备有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2013）第 156—3 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受保定天威保变电气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，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，为保定天威集团有限公司拟将所持的其控股子公司保定多田冷却设备有限公司股权置入保定天威保变电气股份有限公司事宜，而对保定多田冷却设备有限公司的股东全部权益在 2013 年 8 月 31 日的市场价值进行评估。

## 第一章 基本情况

### 一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者概况

#### （一）委托方概况

名称：保定天威保变电气股份有限公司

注册号：130000000010000 2/2

住 所：河北省保定市天威西路 2222 号

法定代表人：董其宏

注册资本：壹拾叁亿柒仟贰佰玖拾玖万零玖佰零陆元

实收资本：壹拾叁亿柒仟贰佰玖拾玖万零玖佰零陆元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：变压器、互感器、电抗器等输变电设备及辅助设备、零售部件的制造与销售；输变电专用制造设备的生产与销售；承包境内、外电力、机械行业工程及境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口业务；相关技术、产品及计算机应用技术的开发与销售；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务；自营本单位所有各种太阳能、风电产品及相关配套产品的进出口业务与本单位太阳能、风电相关技术的研发、太阳能、光伏发电系统、风力发电系统的咨询、系统集成、设计、工程安装、维护；自营和代理货物进出口业务，自营和代理除国家组织统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其他货物的进出口业务（法律、行政法规或国务院决定规定须报经批准的项目，未获批准前不

准经营)。

## (二) 被评估单位概况

名称：保定多田冷却设备有限公司

法定住所及经营场所：河北省保定市创业路 109 号

法定代表人：石光瑞

注册资本：美元伍佰万元

企业性质：有限责任公司(中外合资)

经营范围：制造变压器用冷却设备(散热器、冷却器等)，加工本产品的零部件、附件，销售本公司的产品并提供售后服务。

### 1、股权结构

保定多田冷却设备有限公司成立于 2001 年 1 月，取得保定市工商行政管理局颁发的注册号为：130605400000208 号的企业法人营业执照，截至 2013 年 8 月 31 日注册资本为美元伍佰万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(美元)	持股比例
1、保定天威集团	2,450,000.00	49.00%
2、三菱电机株式会社	500,000.00	10.00%
3、三菱电机(中国)有限公司	500,000.00	10.00%
4、多田电机株式会社	1,550,000.00	31.00%
合 计	5,000,000.00	100%

### 2、历史沿革

2001 年 1 月，经河北省经贸委批准，由保定天威集团、三菱电机株式会社、三菱电机(中国)有限公司等三家公司共同出资设立了保定多田冷却设备有限公司。公司地处保定国家高新技术产业开发区，总投资额 10318 万元人民币，注册资本 500 万美元，主要通过引进日本三菱电机和多田电机先进的变压器用冷却设备制造技术，生产油浸式和气体绝缘式变压器用冷却装置。公司主导产品有风冷却器、水冷却器、片式散热器和气体散热器等。

2002 年 4 月，公司开始试生产；2003 年 3 月，公司取得 ISO9001 质量体系认证；公司在激烈的竞争中脱颖而出，成功的荣获了秦山核电站的合格供应商资格，成为同行业中首批进入核电领域的企业；2007 年，公司首次承接上海地下变电站用冷却系统取得了成功；2008 年，公司产品与国内首条 1000KV 晋东南荆门特高压交流示范工程中配套成功；次年，公司产品又成功进入了直流输变电工程领域；2009 年，公司利用日本多田技术并加以改进创新，成功的实现了水冷却器的国产化。经过十余年的发展，多田公司



核心竞争能力不断提升，取得了辉煌的经营业绩。

目前公司已发展成为年产散热器 1.5 万吨，冷却器 1000 台，水冷却器 200 台的国内骨干企业，稳居国内同行业首位，产品覆盖了国内大部分省市地区并远销日韩欧美等国家和地区，多田品牌已成为输变电领域中享誉中外的知名冷却装置品牌。

### 3、主要资产

公司资产包括流动资产、非流动资产；负债为流动负债。从企业的报表结构看，企业主要以流动资产为主，占到企业总资产的 75%以上，其中应收账款占到流动资产的近 52.84%，公司的 3 大产品为全国大型电力变压器生产企业采用，固定资产主要为：（1）、房屋建筑物包括综合厂房 1、综合厂房 2、综合厂房 3、淋漆室、油漆库、锅炉房、锅炉房、污水处理间、门卫室、实验室、更衣室、采购部库房 1 号、采购部库房 2-7 号、新冷却器厂房、道路和围墙等 2、机器设备包括 4 条散热器生产线，1 条水冷却器生产线和 1 条数控开卷纵剪生产线，固定在公司的生产区域内（为公司的工业生产用地使用权面积 34671.10 平方米）。

### 4、主要产品及生产、销售情况

企业经营的产品主要有 3 大类产品，分别为片式散热器、水冷却器和风冷却器等，具有国际先进水平。

### 5、近三年的资产、负债及经营状况

#### 资产负债表

单位：元

项目	2013 年 8 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产	178,835,468.98	160,449,861.57	144,676,358.15
非流动资产	59,359,014.88	59,838,810.75	56,088,104.71
其中：固定资产	37,824,780.97	36,129,005.43	34,176,220.58
在建工程	-	2,293,744.81	-
无形资产	20,846,305.92	20,850,564.98	21,648,229.58
长期待摊费用	191,140.74	225,237.86	-
递延所得税资产	496,787.25	340,257.67	263,654.55
资产总计	238,194,483.86	220,288,672.32	200,764,462.86
流动负债	125,563,791.07	118,338,545.91	109,306,647.90
净资产	112,630,692.79	101,950,126.41	91,457,814.96

#### 利润表

单位：元

项目	2013 年 1-8 月	2012 年度	2011 年度
营业收入	144,859,231.97	205,406,635.74	194,602,853.68

项目	2013年1-8月	2012年度	2011年度
营业利润	11,926,343.60	18,649,857.15	17,957,332.36
利润总额	11,636,293.58	18,508,486.55	18,056,260.97
所得税费用	1,663,292.29	2,699,806.70	2,370,967.33
净利润	9,973,001.29	15,808,679.85	15,685,293.64

## 6、委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托方控股股东的控股子公司。

### (三) 委托方以外的其他评估报告使用者概况

资产评估业务约定书未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

保定天威集团有限公司拟将所持的保定多田冷却设备有限公司股权置入保定天威保变电气股份有限公司。为此，保定天威保变电气股份有限公司特委托中京民信（北京）资产评估有限公司对保定多田冷却设备有限公司的股东全部权益价值进行评估，为保定天威保变电气股份有限公司提供资产置换的价值参考依据。

该经济行为已经保定天威集团有限公司党政联席会会议批准。

## 三、评估基准日

- (一) 本项目资产评估基准日为 2013 年 8 月 31 日。
- (二) 上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。
- (三) 评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 四、评估对象和评估范围

- (一) 评估对象为保定多田冷却设备有限公司股东全部权益价值。
- (二) 评估范围为保定多田冷却设备有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 23,819.45 万元，负债总额为 12,556.38 万元，净资产为 11,263.07 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	17,883.55
非流动资产	5,935.90
其中：固定资产	3,782.48

无形资产	2,084.63
长期待摊费用	19.11
递延所得税资产	49.68
<b>资产总计</b>	<b>23,819.45</b>
流动负债	12,556.38
<b>负债合计</b>	<b>12,556.38</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>11,263.07</b>

列入评估范围的资产及负债业经大信会计师事务所审计并出具大信审字[2013]第1-00651号无保留意见审计报告。

（三）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。

（四）主要资产状况

本次资产清查的范围为保定多田冷却设备有限公司于2013年8月31日的全部资产和负债。资产总额为23,819.45万元，负债总额为12,556.38万元，净资产为11,263.07万元。

资产主要包括流动资产、非流动资产，其中流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货；非流动资产为固定资产、无形资产-土地使用权、其他无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等。负债为短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应缴税费、应付利息、应付股利、其他应付款等。

#### 1、实物资产

##### 1)、存货

存货包括原材料、委托加工物资、产成品和在成品，原材料主要为生产所需的各种板材和管材、劳保用品、工具、办公用品、动力设备配件、标准件等，申报账面价值9,139,674.91元；委托加工物资是委托天津和顺达进行钢材分裁事宜，申报账面价值3,853,365.30元；产成品主要为散热器、冷却器和水冷却器3大产品系列，申报账面价值28,247,631.40元；在成品主要为按照合同在生产过程中的散热器、冷却器和水冷却器3大产品系列，申报账面价值2,588,557.75元。存货主要存放在本公司库房以及生产场地内，保管条件较好。

##### 2)、房屋建（构）筑物

申报账面原值20,868,531.08元，账面净值12,673,042.38元，其中：房屋建筑物14项，建筑面积13698.41m<sup>2</sup>，构筑物及附属设施2项。

房屋建（构）筑物包括综合厂房1、综合厂房2、综合厂房3、淋漆室、油漆库、锅炉房、锅炉房、污水处理间、门卫室、实验室、更衣室、采购部库房1号、采购部库房

2-7号、新冷却器厂房、道路和围墙等生产用房及辅助设施。

### 3)、机器设备

设备包括机器设备、电子设备和车辆，账面原值 62,431,385.20 元，账面净值 25,151,738.59 元,共 537 台（套）。

机器设备主要为 4 条散热器生产线、1 冷却器生产线和 1 条数控开卷纵剪生产线。主要设备为：散热片冲压生产线、散热片焊接自动线、压力机、直流脉冲 ITG 焊机、晶闸管控制 CO2 焊机、摇臂钻床、液压摆式剪板机、自动卷簧机、卧式带锯床、仿形切割机、高速冲床和多头自动点焊机等。辅助生产设备为洗净装置、产品生产过程中的各类试验装置、桥式双梁起重机、电力变压器、散热片输送平台、各类模具和内燃平衡重式叉车等。经营性用途车辆 3 辆，电子设备为电脑、空调、打印机和生产过程中的仪器仪表等。

## 2、非实物类资产

非实物类资产包括：货币资金、应收票据、应收款项、预付账款、其他应收账款、等流动资产，长期待摊费用、递延所得税资产、无形资产等其他资产。

### （六）列入评估范围的账面无记录资产状况

列入评估范围的资产均有账面记录。

### （七）列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

## 五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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。

## 第二章 评估依据

### 一、经济行为依据

兵装资（2013）375号《关于保定天威集团有限公司资产置换有关事项的批复》。

### 二、法律法规依据

（一）中华人民共和国国务院令第 91 号（1991 年）《国有资产评估管理办法》；

(二)原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(三)国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令(2005 年)《企业国有资产评估管理暂行办法》;

(四)国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;

(五)第十一届全国人民代表大会常务委员第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过的《中华人民共和国企业国有资产法》;

(六)国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2009]941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》;

(七)国务院国有资产监督管理委员会国资发产权(2013)64 号《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》;

(八)《中华人民共和国城市房地产管理法》;

(九)《中华人民共和国土地管理法》;

(十)《中华人民共和国物权法》;

(十一)其他与本项评估有关的法律法规。

### 三、评估准则依据

(一)财政部 2004 年 2 月 25 日发布的《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》;

(二)中注协 2005 年 1 月 14 日发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

(三)中评协 2011 年 12 月 30 日发布的《资产评估准则-企业价值》;

(四)中评协 2007 年 11 月 28 日发布的《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》、《资产评估价值类型指导意见》;

(五)中评协 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—机器设备》;

(六)中评协 2008 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—不动产》;

(七)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

#### 四、资产权属依据

- (一) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、机动车行驶证；
- (二) 对外投资产权证明资料；
- (三) 会计账簿、凭证、重大工程合同；
- (四) 其他权属证明文件等。

#### 五、取价依据

- (一) 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号)；
- (二) 《汽车报废标准》(国经贸[1997]456 号)；
- (三) 《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)；
- (四) 《2013 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院)；
- (五) 《中国人民银行贷款利率表》2013 年 8 月 31 日；
- (六) 企业提供的财务会计经营方面的资料；
- (七) 企业提供的未来年度经营收益、预测等有关资料；
- (八) 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- (九) 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- (十) wind 资讯金融终端；
- (十一) 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数(国家统计局)；
- (十二) 其他参考资料。

#### 六、其他依据及参考资料

- (一) 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社)；
- (二) 评估人员调查询价资料；
- (三) 其他参考资料。

### 第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法(资产基础法)。按照《资产评估准则-企业价值》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。在依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

成本法（资产基础法）的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）和收益法。在对两种方法得出的评估结果进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估结果作为评估结论。

## 第一节 成本法（资产基础法）

成本法（资产基础法）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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括资产有流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产，负债为流动负债，评估方法主要采用成本法（资产基础法）。各类资产的具体评估方法如下：

### 一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

#### （一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对。以核实后的金额，按照评估基准日美元、日元对人民币中间对换价，进行换算后确认现金评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额，按照评估基准日美元、日元对人民币中间对换价，进行换算后确认银行存款

评估值。

其他货币资金：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额，按照评估基准日美元、日元对人民币中间对换价，进行换算后确认银行存款评估值。

#### （二）应收票据

为银行承兑汇票，在查阅账簿、调查了解与对方单位往来及对方单位信用等情况的基础上，判断有无可能形成坏账的应收票据；对有证据的已成为坏账的应收票据按零值确定评估值，对正常的应收票据按核实后账面值确定评估值。

#### （三）应收款项

应收款项包括应收帐款、预付款项、其他应收款。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及内部个人的款项，以核实后的账面值确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合帐龄判断是否可能存在坏帐损失并估计坏帐损失金额，以核实后账面值扣减估计的坏帐损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑坏账问题，将其评估为零。

预付款项：按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

#### （四）存货

此次评估的存货为原材料、委托加工物资、在产品（开发成本）、产成品（库存商品）。

对于正常生产所需原材料的评估。正常生产所需原材料，均为企业近期购入，其账面价格与市场价值差别不大，故以核实后的账面值作为评估值。对于长期闲置，接近保质期的原材料评估。长期闲置，接近保质期的原材料评属于企业未能正常生产使用。评估人员依据评估基准日的市场购买价（不含税）、运费、其他合理费用以及物资的长闲置和接近保质期情况，扣除一定的比例作为评估值。

对委托加工物资，核实加工合同和委托加工物资明细账，做到账账、账物相符。以核实后的账面值作为评估值。

对在产品（自制半成品），由于企业主要是按照合同生产，评估人员难以用约当产量法将在产品折算为一定数量的产成品，故在核实帐面值无误后，以帐面值作为评估值。

对产成品（库存商品），按以下公式计算评估值（式中部分利润根据销售情况确定）：



评估值=库存数量×不含税出厂单价×[1-(所有税金+销售费用+部分利润)/销售收入]

## 二、房屋建（构）筑物

根据本次评估的目的和资产特点，对房屋建（构）筑物，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

### （一）重置全价的确定

重置全价=建安工程费+前期费用及其他费用+资金成本

#### 1、综合造价

根据我们实地对委估房屋建筑结构特征的勘察了解，采用与评估项目结构特征、建筑面（体）积、层数、层高和装修标准等类似的保定市典型工程近期预（决）算工程，进行类比调整差异因素求取综合造价。

对有决算资料，根据工程决算按当地现行的建筑材料市场价格调整确定。

#### 2、前期费用及其他费用

前期费用及其他费用包括按建安工程造价一定比例计算的设计勘测费、建设工程监理费、新型建材专用费、白蚁防治费、散装水泥费、建设单位管理费等费用；

3、资金成本：为建筑物、构筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本。以建安工程造价与前期费用及其他费用之和为资金使用额，按正常建设工期和人民银行公布的在评估基准日适用的同期贷款利率，并设定资金在建设期内分期均匀使用而计取。计算公式如下：

资金成本=（建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本）×1/2×贷款年利率×正常建设年期

（二）房屋建筑物成新率的确定采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率。构筑物成新率直接采用年限法确定。

#### 1、打分法：

依据房屋建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

## 2、年限法：

根据房屋建筑物的耐用年限和尚可使用年限来确定房屋建筑物的成新率，其计算公式如下：

$$\text{成新率} = 1 - (1 - \text{残值率}) \times (\text{已使用年限} / \text{耐用年限})$$

## 三、设备

本次评估的设备包括机器设备、电子设备和车辆。由于无法独立对设备的收益情况进行测试，且该类仪器设备专用性强二手市场案例比较少，同时，本次评估前提是持续经营，一般需要了解设备在用价值，由于设备重新购置成本容易取得，所以采用重置成本法进行评估。其基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

### 一、重置成本的确定

#### 1、机器设备重置成本的确定

重置全价=设备购置价格（不含增值税价）+运杂费+安装调试费+设备基础费+联合试车费+其他间接费

##### （1）设备购置价

a、一般设备的价格，根据近期同类设备订货价，或参考中国机械工业信息研究中心编制的“2013年中国机电产品报价手册”等价格手册确定；

b、主要设备及关键设备的价格，通过采用向原制造厂家、类似设备制造厂家询价，查阅近期各种机电产品报价，参照近期同类设备订货采购合同，分析比较、综合考虑确定；

c、价值较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备是易被采购的通用设备，通过机电产品市场调研询价、同类设备网上报价确定。

##### （2）前期费用

根据原机械工业部颁布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，并考虑委估设备联合组成生产线的整体设计费用标准和根据企业实际支出综合确定。

$$\text{前期费用} = \text{设备购置价格} \times \text{前期费用率}$$

##### （3）运杂费

以原机械工业部颁布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》为测算运杂费率的基本依据，结合被评估单位所处地区交通运输情况、委估设备外型尺寸和重量综合确定。运杂费包括了设备从生产厂或发货地到评估现场所发生的装卸、运输、

采购、保管等费用。具体计算公式为：

设备运杂费=设备购置价格×运杂费率

(4) 安装调试费

根据原机械工业部颁布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，并考虑委估设备安装难易程度及试车要求综合确定。

(5) 设备基础费

根据原机械工业部颁布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，具体考虑委估设备基础的技术要求和安装地点的实际情况，并参考企业同类设备实际基础费用综合确定。

(6) 联合试车费

根据原机械工业部颁布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，具体考虑委估设备联合试车情况，并参考企业同类设备联合试车费用综合确定。

(7) 资金成本

根据评估基准日国家规定利率，以设备购置价、前期费用、运杂费、安装调试费、联合试车费和其他费用等费用总和为基数乘以合理工期计取。非大中型设备或合理工期在半年以内者，不计费用。

2、电子设备重置成本的确定

对于一般电子设备，由于其易于直接从市场购置，且不用支付运输费用，也不需安装调试或不用支付安装调试费用，故其重置成本直接以市场购置价格确定；对于个别存在运输、安装调试费用的电子设备，其运输、安装调试费的计算与机器设备相同。

3、车辆重置成本的确定

根据全国汽车市场价格资料及《机电产品报价手册》等价格手册，加上国家统一规定的车辆购置税及有关费用等项目确定重置成本。即：

重置成本=车辆含增值税购买价+车辆购置税+相关费用

(二) 成新率的确定

1、机器（电子）设备成新率的确定

(1) 一般设备（电子）成新率的确定采用使用年限法。

(2) 对于大型、精密、高价的设备采用使用年限法和现场观察分析两种方法，再按相应的权重比例测算确定其综合成新率。

采用年限法主要考虑使用时间、使用频率、完好率、利用率、维护保养情况、大修

和技术改造情况、工作环境条件及设备精度等多种因素，并考虑现场勘察的具体情况、设备管理人员、检修人员和操作人员反映的情况，综合确定。其基本计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

采用观察分析法是根据对设备的现场技术检测和观察，结合设备的使用时间、实际技术状况，负荷程度、制造质量等经济技术参数，经综合分析估测机器设备的贬值率或成新率的方法。

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限成新率} \times \text{权数} + \text{观察鉴定成新率} \times \text{权数}$$

2、车辆成新率的评定采用行驶年限法、行驶里程法和现场鉴定评分法综合考虑确定。其中以行驶年限法和行驶里程法计算的成新率为理论成新率，依据谨慎性原则，计算后取其低者。但对于非营运小型客车仅考虑行驶里程法作为理论成新率。然后再结合现场鉴定评分法计算综合成新率。其基本公式如下：

$$\text{理论成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{或} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{现场鉴定评分法成新率调整系数}$$

上述公式中规定使用年限和规定行驶里程，依据 2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过的，商务部、发改委、公安部、环境保护部日前联合发布自 2013 年 5 月 1 日起施行的《机动车强制报废标准规定》。

现场观察法成新率调整系数的确定是通过现场的观察，通过对委估车辆的行驶记录的查阅，向管理人员和驾驶人员了解车辆的使用情况，特别了解车辆申报的已行驶里程的准确性和真实性，综合考虑现场观察车辆外观、维护保养情况，结合管理资料有无车辆事故记载等因素综合分析确定一个车辆理论成新率的调整系数，从而使综合成新率比较接近车辆的实际成新情况。

以上成新率的权重数的选取方法一般为：国家规定了强制报废使用年限和强制报废的其他标准（如工作量），两个权数各取 50%。国家没有规定强制报废年限等标准的，使用年限法（或工作量法）成新率权数取 40%，观察成新率法权数取 60%。因为由于设备使用的强度、频率情况各异，用现场观察鉴定的成新率比较接近设备的实际技术状况，因此其权重比使用年限（或工作量法）成新率权重较大。

#### 四、无形资产——土地使用权

评估人员认真分析所掌握的资料，并结合评估对象的特点及本次评估目的，对评估对象宗地拟采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

1、市场比较法是在评估待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估时日地价的方法。

市场比较法评估基本程序如下：

(1) 收集交易实例；(2) 选取可比实例；(3) 建立价格可比基础；(4) 进行交易情况修正；(5) 进行区域因素修正；(6) 进行个别因素修正；(7) 求取比准价格。

2、由于委估宗地所在区域土地取得费用及开发各项成本较明晰，当地的征地成本统计资料可收集使用且资料比较详实，故用成本逼近法评估也能够比较真实地反映其地价水平。

按照《城镇土地估价规程》，采用成本逼近法计算宗地价格依据下列公式计算：

土地价格=（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益）×土地使用年限修正系数 ×个别因素修正系数×宗地面积

## 五、无形资产——其他无形资产

纳入本次评估的其他无形资产为电力变压器用水冷却器和旋转机用水冷却器的生产制造技术许可使用权，使用期为 10 年，转让方为公司股东日本多田电机株式会社，此种许可转让属于股东与被投资企业之间进行的，市场没有参考的案例。评估按照合同转让价格、评估基准日美元对人民币汇率、企业摊销办法和剩余寿命年限等情况，确认评估值。

## 六、递延所得税资产

递延所得税资产是被评估单位对于按会计制度要求计提的坏账准备所确认的由于时间性差异产生的影响所得税的金额。

评估中首先对计提的合理性、递延所得税核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣；然后按评估要求对所涉及的资产据实进行评估；再将评估结果与账面原金额进行比较，以评估所确定的风险损失对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出评估值。

## 七、长期待摊费用

长期待摊费用为被评估单位所发生费用的摊余额。评估中了解长期待摊费用的内容、原始发生额和摊销期，核查所形成的资产或者权利是否已在其他类型资产中反映。

在确认尚未摊销完毕的长期待摊费用存在尚存的资产或者权利、摊销期合理及摊余额正确的前提下，以核实后账面值作为评估值。

## 八、负债

负债为流动负债，包括预收帐款、应付帐款、其他应付款、应交税费、应付利息、应付股利、应付职工薪酬、递延所得税、其他应付款。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债作为评估值。

## 第二节 收益法

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

收益法基本的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r(1+r)^n}$$

式中：P——评估价值

n——收益变动期年数

$R_i$ ——收益变动期第 i 年的预期收益

r——折现率

A——收益稳定期的预期收益

即将资产收益期分为前后两段，在前段时间预期收益发生变化，后段时间内假设每年收益保持不变。

### 一、评估技术思路

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益（ $R_t$ ）是公司全部投资资本（全部股东权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上非经营性资

产价值、溢余资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值=企业自由净现金流量折现值－有息债务＋非经营性资产价值－非经营性负债＋溢余资产价值

## 二、企业自由净现金流量折现值

企业自由现金流量折现值包括明确的预测期期间的企业自由现金流量折现值和明确的预测期之后的企业自由现金流量折现值。

本次评估采用的具体估算公式为：

$$E=B-D$$

式中：

E：股东全部权益价值；

D：评估对象的有息债务价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：

$R_i$ ：评估对象未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

$R_n$ ：评估对象永续期的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期。

$C_i$ ：评估基准日存在的非经营与溢余性资产的价值。

### （一）企业自由现金流量

本次评估采用企业自由净现金流，现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流=税后净利润＋税后财务费用＋折旧与摊销－资本性支出－营运资金变动

### （二）折现率

采用加权平均资本成本（WACC）测算折现率，公式如下：

折现率  $r = r_d \times w_d \times (1 - T) + r_e \times w_e$

式中：Wd：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

rd：债务资本成本；

We：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

re：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 re；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (k_e - r_f) + \varepsilon$$

式中：rf：无风险报酬率；

ke：股东期望报酬率；

βe：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

βt：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

### 三、有息债务

有息债务指评估基准日账面记载的需要付息的债务。

### 四、非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。此类资产不产生利润，会增大资产规模，降低企业利润率。此类资产按成本法进行评估。

### 五、非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系、企业自由现金流量折现值不包含其价值的负债，本次评估没有发现非经营性负债。

### 六、溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。



## 第四章 评估程序及实施过程

### 一、进行前期调查

我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及其纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

### 二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

### 三、开展现场工作

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债评估明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产、无形资产的产权证明文件、固定资产购置合同或发票以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场查勘：

1、检查被评估单位填报的资产及负债评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；对存货，检查原材料的存储情况并了解领（使）用制度，查看在产品完工程度并了解入账过程，了解产成品销售情况和销售成本构成。

3、对大额、重点应收款项进行函证或调查记账凭证，了解业务往来及对方单位信

用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况。

4、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产、无形资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）对委托方和被评估单位《关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

（六）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；进行电话咨询、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的网络、相关企业等的价格信息。

#### **四、整理评估资料**

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、非流动资产、负债和收益法评估等类别，对评估资料进行归纳整理。

#### **五、展开评定估算**

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

#### **六、进行汇总分析**

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的

相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

## 七、提交评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告初稿。就报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告。

## 第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

### 一、本次评估采用的假设

#### （一）成本法（资产基础法）评估采用的假设

- 1、被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；
- 2、评估范围内资产属被评估单位所有，不存在权属纠纷；
- 3、委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- 4、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

#### （二）收益法评估采用的假设

- 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；
- 2、被评估单位所处地区的政治、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的重大不利影响；
- 3、国家现行的银行利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 4、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；
- 5、被评估单位不改变经营方向，持续经营；
- 6、委托方和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料真实、合法、完整，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；
- 7、被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力履行其职责；
- 8、被评估单位完全遵守所有相关的法律、法规和政策规定；

9、被评估单位未来将采取的的会计政策和此次进行评估时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

10 被评估单位能够稳健发展，计划、规划中的有关指标与市场需求基本吻合，预期的经营目标能够实现；

11、被评估单位对成本费用（包括研发成本、人力成本）的控制能够按所制定的计划、规划实现；

12、国家有关部门现行的与被评估单位所拥有的专利技术相关的产品技术标准无重大改变，被评估单位不会出现专利技术的泄密；

13、被评估单位维持生产的主要原材料、辅料、燃料、能源的供应仍如现状，无重大变化；

14、被评估单位在收益年限内不会遇到重大的销售货款回收方面的问题（即坏账情况）。

## 二、评估假设对评估结论的影响

### （一）成本法（资产基础法）评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方和被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

### （二）收益法评估假设对评估结论的影响

根据资产评估的要求，认定收益法评估假设中关于未来经济环境的各项（1-4项）假设在评估基准日时成立。若未来经济环境发生较大变化，可能由于假设条件的改变而推导出不同的评估结论（但这不是我们的责任）。

若被评估单位改变经营方向，非持续经营，意味着评估的前提条件丧失；

若委托方和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

若被评估单位管理层履行其职责的能力变差，或者未能全面遵守相关的法律、法规

和政策规定，会严重影响生产经营的正常进行；

若被评估单位采用与现会计政策在重要方面不一致的的会计政策，会导致评估中对净现金流量的测算出现差异；

若被评估单位制定的计划、规划中的有关指标与市场需求不能吻合，或者对成本费用的控制不能按所制定的计划、规划实现，或者国家有关部门现行的与被评估单位所拥有的专利技术相关的产品技术标准发生重大改变或被评估单位出现专利技术的泄密，或者被评估单位维持生产的主要原材料、辅料、燃料、能源的供应发生重大变化，或者被评估单位在收益年限内遇到重大的销售货款回收方面的问题（即坏账情况），将导致预测的净现金流量无法实现；

这些，均直接影响评估结论的合理性和公允性，严重时评估报告和评估结论不能成立。

## 第六章 评估结论

### 一、两种评估方法的评估结果

保定多田冷却设备有限公司股东全部权益价值采用成本法（资产基础法）和收益法的评估值分别为 13,541.92 万元和 13,535.85 万元。

### 二、评估结果的分析与选择

成本法（资产基础法）得到的股东全部权益价值与收益法相比，差异金额为 9.87 万元，相差很小。成本法（资产基础法）评估是以企业的会计报表——资产负债表作为导向，将企业各项资产分别按资产类型适用的价值类型和价值前提，选择的恰当价值标准进行评估；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（预期获利能力）的大小，在如此两种不同价值标准前提下会产生一定的差异。

保定多田冷却设备有限公司未来经营可能会受到来自于新增生产能力、发展规模、抗风险能力以及变压器行业市场发生变化等的影响。收益法评估中作出的对企业未来收入、成本、利润等的预测，受获取的相关资料 and 了解的相关情况所限，尚不能确定已经充分地体现了这些可能的影响。考虑此等因素及评估目的，我们认为成本法（资产基础法）的评估结果能更合理反映该公司股东全部权益的价值，因此以成本法（资产基础法）的评估结果作为最后的评估结论。

### 三、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在约定的评估目的下，在持续经营等假设条件下，保定多田冷却设备有限公司股东全部权益于评估基准日 2013 年 8 月 31 日所表现的公允市场价值为 13,541.92 万元，评估增值 2,278.85 万元，增值率 20.23 %。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	17,883.55	18,293.64	<b>410.09</b>	<b>2.29</b>
2	非流动资产	5,935.90	7,804.66	1,868.76	31.48
3	其中：可供出售金融资产	-	-		
4	持有至到期投资	-	-		
5	长期应收款	-	-		
6	长期股权投资	-	-		
7	投资性房地产	-	-		
8	固定资产	3,782.48	5,153.76	1,371.28	36.25
9	在建工程	-	-		
10	工程物资	-	-		
11	固定资产清理	-	-		
12	生产性生物资产	-	-		
13	油气资产	-	-		
14	无形资产	2,084.63	2,584.94	500.31	24.00
15	开发支出	-	-		
16	商誉	-	-		
17	长期待摊费用	19.11	20.08	0.97	5.08
18	递延所得税资产	49.68	45.88	-3.80	-7.65
19	其他非流动资产	-	-		
<b>20</b>	<b>资产总计</b>	<b>23,819.45</b>	<b>26,098.30</b>	<b>2,278.85</b>	<b>9.57</b>
21	流动负债	12,556.38	12,556.38	-	-
22	非流动负债	-	-		
<b>23</b>	<b>负债合计</b>	<b>12,556.38</b>	<b>12,556.38</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>11,263.07</b>	<b>13,541.92</b>	<b>2,278.85</b>	<b>20.23</b>

成本法（资产基础法）评估结果详细情况和收益法评估测算过程分别见资产及负债评估明细表和收益测算表。

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在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，还受到股权流动性的影响。我们提

示委托方：在切实可行的情况下，对具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

## 第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本评估目的可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项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。

二、本次评估范围的房屋绝大部分办理了《房屋所有权证》。对未办理权属证书的房屋，被评估单位提供了情况说明，评估值中不含以后办证所需发生的费用。

## 第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方使用。对于委托方将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告有效期自二〇一三年八月三十一日起至二〇一四年八月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本报告即失效。我们不对委托方超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。


四、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。


## 第九章 评估报告日及其他

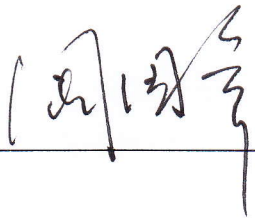
一、本资产评估报告提出日期为二〇一三年九月八日。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

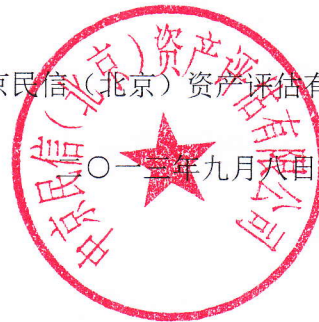
(本页无正文)

注册资产评估师:  李涛  
42000225

注册资产评估师:  孙发兵  
43000218

法定代表人: 

中京民信(北京)资产评估有限公司





**资产评估报告附件：**

- 一、 与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、 被评估单位评估基准日审计报告；
- 三、 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 四、 被评估单位车辆行驶证；
- 五、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 六、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 七、 签字注册资产评估师的承诺函；
- 八、 资产评估机构资格证书；
- 九、 资产评估机构法人营业执照；
- 十、 签字注册资产评估师资格证书；
- 十一、 资产评估业务约定书；