

股票简称：精工钢构

股票代码：600496

编号：临 2010-033

长江精工钢结构（集团）股份有限公司关于公司 控股公司浙江墙煌建材有限公司股权资产出让暨关联交易的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

●●交易内容：

长江精工钢结构（集团）股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）鉴于今年以来建材事业部面对建材涂层板市场发展空间有限、价格竞争激烈的局面，积极探索开发食品、家电涂层板领域，由此与公司钢结构主业关联度逐步降低，协同效应趋弱，与公司“专注专业，做精做强钢结构主业”的经营战略不一致。对此，为贯彻落实“做大做强钢结构主业”的总体发展战略，保持上市公司持续稳健发展，公司决定将建材事业部所辖浙江墙煌建材有限公司（以下简称“浙江墙煌”）出售给浙江精工建设产业集团有限公司（以下简称“精工建设”）。

●●交易对上市公司持续经营能力、损益及资产状况的影响：

有利于做大做强钢结构主业，保持公司持续稳健发展，符合公司长期发展规划。

一、交易概述

2010年11月8日，公司及控股公司中望香港投资有限公司（以下简称“中望香港”）与精工建设在绍兴分别草签了《股权转让协议》（以下简称“协议”），协议约定将公司直接持有的、未带任何限制性条件的浙江墙煌75%的股权，公司控股公司中望香港合法持有的、未带任何限制性条件的浙江墙煌25%的股权出让给精工建设。最终确定出让价格为13,045.96万元人民币（其中公司股权转让款为9784.47万元人民币，中望香港股权转让款为3261.49万元人民币）。精工建设将分别支付9784.47万元人民币、3261.49万元人民币给公司和中望香港购买浙江墙煌合计100%的股权及相关的权利和义务。（以下简称“上述事项”、“本次关

联交易”)

因精工建设为公司控股股东,与公司存在关联关系,本次股权转让构成关联交易。

2010年11月8日,公司第四届董事会2010年度第八次临时会议以通讯方式召开,经审议《关于出售建材事业部及其所属控股公司股权资产的议案》通过了上述事项,表决情况为同意票4票,反对票0票,弃权票0票。董事方朝阳先生、孙卫江先生、严宏先生、孙关富先生、钱卫军先生因与本议案有关联关系,在表决时进行了回避。独立董事葛定昆先生、郑金都先生、孙勇先生发表了同意的独立董事意见。

本事项尚需公司股东大会批准,关联股东精工建设已承诺放弃表决权。

二、关联方介绍

浙江精工建设产业集团有限公司于2003年2月12日设立,法定代表人:方朝阳,注册地址:浙江省绍兴县柯桥街道鉴湖路(柯西开发区),法人营业执照号330621000107761,注册资本3.2亿元人民币,主要从事建筑材料、金属材料(贵稀金属除外)及相关零配件经销等业务。截止2009年12月31日,该公司总资产674,853.64万元,负债515,920.34万元,2009年度全年该公司实现营业收入616,105.18万元,实现净利润18,100.91万元(上述数据均经审计)

三、交易标的基本情况

本次关联交易标的为公司直接及间接持有的、未带任何限制性条件的浙江墙煌100%股权。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》(中企华评报字[2010]第558号),以2010年9月30日为评估基准日,浙江墙煌的账面总资产为39,955.93万元,总负债为30,800.17万元,净资产为9,155.76万元;评估后的总资产为43,846.13万元,总负债为30,800.17万元,净资产为13,045.96万元,增值3,890.20万元,增值率42.49%。

四、转让协议的主要内容和定价政策

(一) 协议的主要内容

- 1、受让方:浙江精工建设产业集团有限公司
- 2、协议标的:本公司直接持有的、未带任何限制性条件的浙江墙煌75%的股

权、公司控股公司中望香港合法持有的、未带任何限制性条件的浙江墙煌 25% 的股权。

3、转让方式：协议转让

4、转让价格：合计 13,045.96 万元人民币

（二）定价政策

均以评估后的净资产为依据。

五、本次交易的目的和对公司的影响

鉴于浙江墙煌与公司钢结构主业关联度逐步降低，协同效应趋弱，与公司“专注专业，做精做强钢结构主业”的经营战略不一致。为贯彻落实“做大做强钢结构主业”的总体发展战略，保持上市公司持续稳健发展，决定出售浙江墙煌全部股权。

本次关联交易是以经评估的净资产为作价依据，交易完成后，有利于保持公司持续稳健的发展，提升公司经营业绩。

六、独立董事意见

本公司独立董事葛定昆先生、郑金都先生、孙勇先生就本次关联交易发表了同意的独立意见，认为公司上述股权资产转让有利于落实公司总体发展战略，提升公司经营业绩；以经评估的净资产为作价依据，作价合理，符合上市公司利益。

七、备查文件目录

1、北京中企华资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》（中企华评报字[2010]第 558 号）

2、公司第四届董事会 2010 年度第八次临时会议决议；

3、公司独立董事意见；

4、公告所指《资产转让协议》。

特此公告

长江精工钢结构（集团）股份有限公司

董事会

2010 年 11 月 8 日

长江精工钢结构(集团)股份有限公司
拟转让所持有浙江墙煌建材有限公司股权项目
资产评估报告

中企华评报字[2010]第 558 号

共一册，第一册

北京中企华资产评估有限责任公司

二零一零年十一月五日

资产评估报告

目 录

注册资产评估师声明	2
摘要	3
资产评估报告	5
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	18
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	25
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、评估报告日.....	27
十四、签字盖章.....	27
附件:	28

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，根据国家有关法律法规和资产评估准则，资产评估原则，按照必要的评估程序，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清单和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。

长江精工钢结构(集团)股份有限公司 拟转让所持有浙江墙煌建材有限公司股权项目 资产评估报告

中企华评报字(2010)第 558 号

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。

北京中企华资产评估有限责任公司接受长江精工钢结构(集团)股份有限公司的委托，对浙江墙煌建材有限公司的股东全部权益价值进行了评估，为长江精工钢结构(集团)股份有限公司拟转让持有浙江墙煌建材有限公司的股权提供价值参考。

根据国家有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对浙江墙煌建材有限公司的股东全部权益价值进行了评估，本次评估主要采用收益法和资产基础法，所选用的价值类型为市场价值。本报告采用资产基础法的评估结果作为最终评估结论。评估结论根据以上评估工作得出：

在评估基准日 2010 年 9 月 30 日持续经营的前提下，经立信会计师事务所有限公司审计后企业账面总资产为 39,955.93 万元，总负债为 30,800.17 万元，净资产为 9,155.76 万元；评估后的总资产为 43,846.13 万元，总负债为 30,800.17 万元，净资产为 13,045.96 万元，增值 3,890.20 万元，增值率 42.49%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
流动资产	33,081.03	33,052.45	-28.59	-0.09

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
非流动资产	2	6,874.89	10,793.68	3,918.79	57.00
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	6,154.56	6,621.20	466.64	7.58
在建工程	6	161.73	161.73	0.00	0.00
无形资产	7	219.37	3,671.52	3,452.15	1,573.67
其中：土地使用权	8	219.37	3,671.52	3,452.15	1,573.67
长期待摊费用	9	9.88	9.88	0.00	0.00
递延所得税资产	10	329.35	329.35	0.00	0.00
资产总计	11	39,955.93	43,846.13	3,890.20	9.74
流动负债	12	30,800.17	30,800.17	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	30,800.17	30,800.17	0.00	0.00
净资产	15	9,155.76	13,045.96	3,890.20	42.49

本次评估结论的有效使用期限自评估基准日 2010 年 9 月 30 日起一年有效，即评估基准日与经济行为实现日相距不可超过一年。

评估报告的使用者应注意本报告中的特别事项对评估结论所产生的影响。

长江精工钢结构(集团)股份有限公司 拟转让所持有浙江墙煌建材有限公司股权项目 资产评估报告

中企华评报字(2010)第 558 号

长江精工钢结构(集团)股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受长江精工钢结构(集团)股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,按照必要的评估程序,对浙江墙煌建材有限公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法和收益法,本公司的评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证,对委估资产在 2010 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

(一)委托方

- 1.公司名称:长江精工钢结构(集团)股份有限公司
- 2.住 所:安徽省六安市经济技术开发区长江精工工业园
- 3.法定代表:方朝阳
- 4.注册资本:38700 万元
- 5.公司类型:股份有限公司(上市)

6.经营范围:生产销售轻型、高层、空间大跨度建筑用钢结构产品及新型墙体材料,钢结构设计、施工、安装,承包境外钢结构工程和境内国际招标工程,承包境外上述工程的勘测、咨询、设计和监理项目,上述境外项目所需的设备、材料出口,对外派遣实施上述境外项目所需的劳务人员。

(二)被评估单位

- 1.公司名称：浙江墙煌建材有限公司
- 2.住 所：浙江省绍兴县柯桥柯西工业区
- 3.法定代表：方朝阳
- 4.注册资本：800万美元
- 5.公司类型：合资经营（港资）企业
- 6.经营范围：生产销售铝塑复合板、多层复合板、涂层板*****
- 7.企业历史沿革

浙江墙煌建材有限公司系经商外资浙府资绍字（1996）00041号中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书批准，于1996年3月25日成立，取得了绍兴市工商行政管理局颁发的企合浙绍总字第001208号企业法人营业执照，注册资本为800万美元，其中中国轻纺城集团股份有限公司投资600万美元，占注册资本的75%；浙信新加坡有限公司出资200万美元，占注册资本的25%。2003年1月，经公司董事会决议，浙信新加坡有限公司将其持有的本公司25%的股权转让给香港东美资源有限公司。2004年7月，经公司董事会决议，中国轻纺城集团股份有限公司将其持有的本公司75%的股权转让给浙江精工钢结构建设集团有限公司（现名为浙江精工建设产业集团有限公司）。2007年2月，经公司董事会决议，浙江精工建设产业集团有限公司将其持有的本公司75%的股权转让给长江精工钢结构（集团）股份有限公司（以下简称“长江精工”）。2008年10月31日，经过公司董事会决议，香港东美资源有限公司将其持有的本公司25%的股权转让给中望香港投资有限公司。经过上述股权变更后，长江精工出资600万美元，占注册资本的75%；中望香港投资有限公司出资200万美元，占注册资本的25%。

8.近三年一期企业的资产、负债和经营业绩状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2007年	2008年	2009年	2010年9月
总资产	30,783.20	29,334.64	36,720.14	39,955.93
总负债	22,478.94	21,165.08	27,252.06	30,800.17

项目/年份	2007年	2008年	2009年	2010年9月
净资产	8,304.26	8,169.56	9,468.08	9,155.76
营业收入	38,868.17	48,016.64	49,442.36	46,822.85
利润总额	971.67	1,306.37	2,932.13	1,056.61
净利润	748.67	971.38	2,124.18	962.19

注:2008年数据来源于立信会计师事务所有限公司杭州分所出具的信会师杭审(2009)第14号审计报告;2009年数据来源于立信会计师事务所有限公司杭州分所出具的信会师杭审(2010)第37号审计报告;2010年9月数据来源于立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字(2010)第25434号审计报告。

(三)其他报告使用者:除本经济行为的委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者以外,本次评估未约定任何其他评估报告使用者。

二、评估目的

长江精工钢结构(集团)股份有限公司拟转让所持有浙江墙煌建材有限公司的股权,北京中企华资产评估有限责任公司接受长江精工钢结构(集团)股份有限公司委托,对浙江墙煌建材有限公司的股东全部权益价值进行评估,为企业转让股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为浙江墙煌建材有限公司的股东全部权益价值。

评估范围具体包括:流动资产、固定资产(房屋建(构)筑物、机器设备、车辆、电子设备)、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及流动负债。截止2010年9月30日,立信会计师事务所有限公司审计后账面总资产为39,955.93万元,总负债为30,800.17万元,净资产为9,155.76万元。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

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

本项目的评估基准日为：2010年9月30日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日距经济行为实现日较近，是由委托方结合此次的经济行为确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.董事会关于出售建材事业部及其所属控股公司股权资产的议案。

(二)法规依据

1.中国资产评估协会中评协[1996]03号《资产评估操作规范意见》(试行)；

2.《中华人民共和国土地管理法》；

3.《中华人民共和国房地产管理法》；

4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

5.《中华人民共和国公司法》；

6.《中华人民共和国公司登记管理条例》；

7.《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999)；

8. 财政部《2006企业会计准则》；

9.财政部《2006企业会计准则—应用指南》及《2006企业会计准则-讲解》；

10.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》；

11.其他相关的法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则

1.资产评估准则—基本准则；

2.资产评估职业道德准则—基本准则；

- 3.资产评估准则—评估报告;
- 4.资产评估准则—评估程序;
- 5.资产评估准则—工作底稿;
- 6.资产评估准则—业务约定书;
- 7.资产评估准则—机器设备;
- 8.资产评估准则—不动产;
- 9.资产评估价值类型指导意见;
- 10.企业价值评估指导意见(试行);
- 11.注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

(四)权属依据

- 1.评估基准日财务报表;
- 2.车辆行驶证;
- 3.房屋所有权证;
- 4.土地使用权证;
- 5.重要设备购置合同、发票等;
- 6.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其它资料。

(五)取价依据

- 1.2000年12月18日国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保局联合发布的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》中的规定;
- 2.国经贸经[1997]456号国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于发布汽车报废标准的通知》;
- 3.评估人员向汽车经销商的询价资料;
- 4.《2010年中国机电产品报价手册》;
- 5.《UDC联合商情》;
- 6.评估人员调查了解到的类似房地产市场价格资料;

7.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);

8.国家计委办公厅、建设部办公厅关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知(计办价格[2002]1153号);

9.《建设工程监理与相关服务收费标准》，国家发展和改革委员会、建设部发改价格([2007]670号);

10.浙江省建筑工程预算定额(2003);

11.浙江省建设工程施工取费定额(2003);

12.评估基准日(2010年9月30日)的贷款利率及汇率。

(六)参考资料及其他

1.被评估单位提供的资产评估申报表和调查表;

2.《资产评估常用数据与参数手册》(增订版);

3.立信会计师事务所有限公司出具的审计报告;

4.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料;

5.北京中企华资产评估有限责任公司资料库。

七、评估方法

(一)评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1.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评估思路。

2.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。

3.收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。

(二)评估方法选择

按照《资产评估准则—基本准则》，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。企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。

因适合市场法的可比交易案例和市场参数较少，本次分别资产基础法和收益法评估。

(三)资产基础法评估介绍

1、关于流动资产的评估

(1)对于货币资金的评估:

①库存现金的评估采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额核对，以核实后的账面值确认评估值。

②银行存款的评估：对银行存款的评估采取同对账单余额核对的方法，如有未达账项，首先编制存款余额调节表，使账实平衡相符，如果平衡相符且未达账项不影响净资产，则以账面值确认为评估值。

(2)对于应收款项(应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款)，评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，根据其可收回性确定评估值。

(3)关于存货的评估，本次评估范围内的存货为原材料、在产品、产成品。评估人员根据企业提供的存货清单，核实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。原材料为外购货品，企业采用实际成本计价，评估根据其市场价格以及现状、质量等，确定现行价值。对于在产品的评估，我们通过复核企业成本计算表，发现生产成本账面余额包括已投入的材料。经核实未发现账实不符，按核实后的账面价值确定其评估值。本次评估库存商品均为正常销售的产品，对于正常销售的商品，根

据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

2、关于房屋建筑物、构筑物的评估

房屋建（构）筑物主要采用成本法评估。

A.本次对自建的房屋建筑物、构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

其中：重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

(1)建安综合造价的确定

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各安装工程费用，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。

对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折入建筑物的单方造价内，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

(2)前期费用及其他费用：根据当地建设管理部门各项费用费率标准和行政收费政策性文件，计取相关费用。

(3)资金成本：为评估对象在正常建设工期内占用资金(计算基数包括前期费用、综合造价、其他费用)的筹资成本，即利息，根据评估基准日中国人民银行执行的贷款利率水平确定。

(4)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)

(5)评估值的确定

将重置全价与成新率相乘，得出评估值，从而对基准日所表现的房屋建筑物的价值作出公允估值。

B. 对于已出售商品房按签订的合同价确定为评估值。

3、关于机器设备的评估

对于机器设备采用成本法进行评估，基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

1)机器设备的重置全价：主要通过查阅《2010年中国机电产品报价手册》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=购置价+[购置价/(1+增值税税率)]×车辆购置税税率+其他合理费用

注：式中增值税税率为 17%；车辆购置税税率根据排量不同费率也不同，具体为：1.6 排量以下的车辆购置税税率为 7.5%，其他排量的车辆购置税税率为 10%。

3)对于通用类电子设备，通过查阅 2010 年《UDC 联合商情》和网上的购置价确定重置全价。

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》及财政部、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》，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，结合其经济年限，通过对设备使用状况的现场勘察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作人员查询该设备的技术状况、故障情况、维修保养的情况通过分类判定各部位使用状况，由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后按年限法综合测定成新率，其计算公式为：

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

2)对车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，按年限法成新率与行驶里程成新率孰低的原则确定理论成新率，并根据车辆的实际情况予以修正确定综合成新率。

3)对于通用类电子设备，主要通过对设备使用状况的现场考察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

(3)评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

4、关于在建工程的评估

此次在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，则加计资金成本后确定评估价值。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2，其中：

(1)利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定;

(2)工期根据项目规模和实际完工率,参照建设项目工期定额合理确定;

(3)若在建工程申报价值中已含资金成本,则不再计取资金成本。

5、关于无形资产-土地使用权的评估

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,结合估价师收集的有关资料以及当地地产市场发育程度,本次评估采用成本逼近法和基准地价修正法进行评估。

(1) 成本逼近法

成本逼近法是以取得、开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息和土地增值收益来确定土地价格的方法。计算公式:

土地价格=(土地取得费及有关税费+土地开发费用+投资利息+土地开发利润+土地增值收益)×年期修正系数×其他因素修正

(2) 基准地价修正法

基准地价修正法是指以待估宗地所在区域的基准地价为基础,参照基准地价评估宗地地价的修正系数表和修正说明表,以待估宗地所在区域各因素条件的平均状况与待估宗地的各因素条件进行对比分析,评估出各因素修正系数,进而求出待估宗地在估价期日时的土地价格。

基本公式: $V=V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times R \times R1 \times R2 \times R3$

其中: V---土地价格;

V1b---某一用途土地在某一地级上的基准地价;

$\sum K_i$ ----区域及个别因素修正系数;

R---其他因素修正系数;

R1-----估价期日修正系数;

R2-----容积率修正系数;

R3-----土地使用年期修正系数。

6、关于长期待摊费用的评估

对于长期待摊费用，评估人员查阅了相关的合同、记账凭证等资料，核实了费用的发生日期、预计摊销月数，已摊销月数以及基准日后尚存受益月数，评估时按原始发生额 \div 预计摊销月数 \times 尚存受益月数作为评估值。

7、关于递延所得税资产的评估

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，以核实后账面值确认评估值。

8、关于负债的评估

关于流动负债中短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、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。

(四)收益法评估介绍

本次采用收益法对浙江墙煌建材有限公司进行评估，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

1.评估模型：本次收益法评估模型选用企业自由现金流。

2.计算公式

企业价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-有息债务

其中：营业性资产价值按以下公式确定

营业性资产价值=明确的预测期期间的现金流量现值+明确的预测期之后的现金流量现值

3.预测期的确定

为了更加合理地预测企业未来年度营业收入及收益的变化规律及其趋势而选择尽可能长的预测期，预测期取定到 2014 年。

4.收益期的确定

根据对企业经营业务的特点及企业持续经营能力，本次评估收益期按永续确定。

5.自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

6.终值的确定

对于收益期按永续确定的，终值公式为

$P_n = R_{n+1} \times \text{终值折现系数}$ 。

R_{n+1} 按预测期末年现金流调整确定。

7.年中折现的考虑

考虑到自由现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此自由现金流量折现时间均按年中折现考虑。

8.折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

公式： $WACC = K_e \times E/(D+E) + K_d \times D/(D+E) \times (1 - T)$

式中:

K_e : 权益资本成本;

K_d : 债务资本成本;

T : 所得税率;

$E/(D+E)$: 被估企业的股权占总资本比率;

$D/(D+E)$: 被估企业的债务占总资本比率;

其中: $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

R_f =无风险报酬率;

β =企业风险系数;

R_{Pm} =市场风险溢价;

R_c =企业特定风险调整系数。

9. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产,本次主要采用成本法评估。

10. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的,不产生效益的资产,本次主要采用成本法评估。

11. 有息债务

根据基准日资产负债表,采用成本法评估确定。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托

评估机构接受委托,首先进行以下工作:

1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况,明确评估目的、评估范围和对象,与委托方及被评估单位共同确定评估基准日;
2. 根据资产评估规范要求,布置资产评估申报表、准备资料清单;
3. 按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求,制定资产评估工作计划,确定项目组成员。

(二)资产清查

1.资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前，制定了现场清查实施计划，在企业相关人员的配合下对评估范围内的资产和负债进行了全面清查。评估清查核实于2010年10月13日-10月19日完成。清查工作结束后，完成了清查核实及现场勘察作业的工作底稿。

资产核实过程如下：

(1)指导企业相关资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态、造价信息等情况的文件资料。

(2)初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

(3)现场实地勘察

依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，对机器设备，查阅了主要设备的竣工验收记录、运行日志、重大事故报告书、大修理和技改等技术资料 and 文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛的交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤比较充分地了解了设备的历史变更及运行情况；对房屋建(构)筑物逐一进行现场勘察，根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表；对土地使用权重点查阅了土地使用权证书等产权证明资料，以明确土地的用途、使用年限、性质及面积

等事项；对在建工程的产权、工程进展等情况进行调查，以确认做到产权清晰，重点核验了企业的原始凭证，了解工程的概预算情况、工程进度、付款比例等。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5)核实产权证明文件

对纳入评估范围的房屋建筑物、设备、土地使用权的产权进行调查，以确认做到产权清晰。

(6)尽职调查

首先，与企业管理层人员进行座谈，了解企业的总体概况、经营状况、生产能力、收益能力、市场状况和发展规划等；其次，查阅了企业的公司章程、验资报告及其他法律性文件；然后，现场勘查和了解企业资产状况和权属，分析企业历史年度盈利能力、偿债能力、成长能力等财务状况，核实预测数据的相对合理性。

(三)评定估算

对现场收集的资料进行分析和汇总，计算评估结果，提交公司审核。

1.对各类资产进行分析、计算和评估，得出评估结果。

2.进行三级复核。

(四)提交报告

2010年11月5日，形成最终专业意见，并将报告书提交委托方。

九、评估假设

本次评估结论仅在以下重要前提及限定条件下成立：

(一)本次评估报告以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提。

(二)假设评估的资产现有用途不变并继续使用,被评估单位保持持续经营状态。

(三)被评估单位及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

(四)对于未办理权证的房屋建筑物面积是经过企业人员实地勘察测量,评估人员实地勘察核实后确定的,本次评估假设上述未办理权证的房屋面积与实际相符,本次评估假设房产产权清晰,本次评估不考虑办证过程中的相关税费。

(五)假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务,并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

(六)没有考虑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。

(七)企业会计政策与核算方法无重大变化。

(八)无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(九)在执行本次评估程序过程中,对资产的法律权属,评估师进行了必要的、独立的核实工作,但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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。

(十)本次评估预测未来收入所采用的评估假设是在目前条件下,对委估对象未来经营的一个合理预测,如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素,则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面,评估公司并不保证上述假设可以实现,也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且,我们愿意提请有关方面注意,影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现,因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提;

(十一)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。

十、评估结论

根据国家有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对浙江墙煌建材有限公司股东全部权益价值进行了评估。

(一)评估结果的确定

资产基础法评估结果

在评估基准日 2010 年 9 月 30 日持续经营的前提下，经立信会计师事务所有限公司审计后企业账面总资产为 39,955.93 万元，总负债为 30,800.17 万元，净资产为 9,155.76 万元；评估后的总资产为 43,846.13 万元，总负债为 30,800.17 万元，净资产为 13,045.96 万元，增值 3,890.20 万元，增值率 42.49%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 9 月 30 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	33,081.03	33,052.45	-28.59	-0.09
非流动资产	2	6,874.89	10,793.68	3,918.79	57.00
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	6,154.56	6,621.20	466.64	7.58
在建工程	6	161.73	161.73	0.00	0.00
无形资产	7	219.37	3,671.52	3,452.15	1,573.67
其中：土地使用权	8	219.37	3,671.52	3,452.15	1,573.67
长期待摊费用	9	9.88	9.88	0.00	0.00
递延所得税资产	10	329.35	329.35	0.00	0.00
资产总计	11	39,955.93	43,846.13	3,890.20	9.74
流动负债	12	30,800.17	30,800.17	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	30,800.17	30,800.17	0.00	0.00
净资产	15	9,155.76	13,045.96	3,890.20	42.49

评估增减值原因分析:

1.流动资产评估增减值分析

流动资产评估增值主要是因为存货增值, 存货中产成品销售单价扣减税费后还大于成本单价, 整体造成存货评估增值。

2.固定资产评估增减值分析

固定资产评估增值主要是因为房屋建筑物及机器设备的增值。

(1)房屋建筑物评估增值主要原因为: a 近年来人工材料上涨所致; b 评估采用的耐用年限大于企业折旧年限所致;

(2)机器设备评估增值的主要原因是企业会计计提折旧年限短于设备的经济寿命年限。

3.土地使用权评估增减值分析

无形资产-土地使用权增值的主要由于近年来土地价格上涨所致。

收益法评估结果

在评估基准日 2010 年 9 月 30 日持续经营的前提下, 浙江墙煌建材有限公司评估前账面总资产为 39,955.93 万元, 总负债为 30,800.17 万元, 净资产为 9,155.76 万元, 评估后的股东全部权益价值为 12,884.34 万元, 增值 3,728.58 万元, 增值率 40.72%。

采用资产基础法评估得到的浙江墙煌建材有限公司净资产价值 13,045.96 万元, 采用收益法评估得到的净资产价值为 12,844.06 万元, 两者之间的差异为 201.90 万元。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是: 资产基础法是将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法, 其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值。而收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素——资产的预期收益的角度“将利求值”, 其评估结果体现了企业未来收益的现值。

浙江墙煌建材有限公司近几年产品市场价格还较平稳，而主要原材料铝（占成本比重超过 90%）价格近几年波动较大，未来较难准确预测，公司受产品行业政策及经济影响较大，因此较难准确预测企业未来收益。

综上所述因素，结合本次评估目的，最终选取资产基础法的结果作为最终评估结论。

(二)评估结论

根据国家有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对浙江墙煌建材有限公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用资产基础法和收益法，所选用的价值类型为市场价值。本报告采用资产基础法的评估结果作为最终评估结论，评估结论根据以上评估工作得出：

在评估基准日 2010 年 9 月 30 日持续经营的前提下，经立信会计师事务所有限公司审计后企业账面总资产为 39,955.93 万元，总负债为 30,800.17 万元，净资产为 9,155.76 万元；评估后的总资产为 43,846.13 万元，总负债为 30,800.17 万元，净资产为 13,045.96 万元，增值 3,890.20 万元，增值率 42.49%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 9 月 30 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	33,081.03	33,052.45	-28.59	-0.09
非流动资产	2	6,874.89	10,793.68	3,918.79	57.00
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	6,154.56	6,621.20	466.64	7.58
在建工程	6	161.73	161.73	0.00	0.00
无形资产	7	219.37	3,671.52	3,452.15	1,573.67
其中：土地使用权	8	219.37	3,671.52	3,452.15	1,573.67
长期待摊费用	9	9.88	9.88	0.00	0.00
递延所得税资产	10	329.35	329.35	0.00	0.00
资产总计	11	39,955.93	43,846.13	3,890.20	9.74
流动负债	12	30,800.17	30,800.17	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	

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
负债总计	14	30,800.17	30,800.17	0.00	0.00
净资产	15	9,155.76	13,045.96	3,890.20	42.49

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(包括但不限于):

(一)浙江墙煌建材有限公司的房屋建筑物有8项在评估基准日尚未办理房产证,企业已经出具声明,权属归浙江墙煌建材有限公司所有,不存在产权纠纷。评估以上述声明为前提进行,并提请企业在经济行为实现前解决以上问题

(二)本次评估范围内涂料仓库账面值包括原液化气站,至评估基准日原液化气站已被拆除,证载面积为51.33平方米,权证号为绍房权证柯桥字第16981号房产证中第8项房产,房产证尚未变更及财务未做账务处理,详见房屋建筑物评估明细表序号3备注栏。

(三)截止评估基准日,纳入评估范围的资产中,共有9项资产盘亏,未做账务处理,本次评估确认为零。

(四)截止评估基准日,纳入评估范围的资产中,共有2项资产待报废,未做账务处理,本次评估确认为零。

(五)截止评估基准日,房屋建筑物绍房权证柯桥字第16980、16981、16982、16983、16984号处于抵押状态中。

(六)截止评估基准日,土地使用权证号为绍兴县国用2005字第3-268号的土地处于抵押状态中。

(七)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,评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过实地勘察作出的判断。

(八)本次评估中,评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估师在假定资被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

(九)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》及财政部、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》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。

(十)本评估报告基准日后，至评估报告出具日中国人民银行于2010年10月20日调整了存贷款利率，本次评估时考虑上述利率的变化对评估结论产生的影响。

(十一)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

(十二)由被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。被评估单位和相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(十三)对企业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已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十四)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。

(十五)根据中注协会协[2003]18号文《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的规定，注册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，对评估对象法律权属确认或发表意见不在注册资产评估师的执业范围。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1.本评估报告的结论仅在满足全部评估假设前提下成立；
- 2.本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件；

3.本次评估结果仅作为委托方及被评估单位本次评估目的价值参考依据,若为其他用途,需根据指定评估目的另行评估;

4.本次评估结论的有效使用期限自评估基准日 2010 年 9 月 30 日起一年有效,即评估基准日与经济行为实现日相距不可超过一年;

5.本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论,需经评估机构及评估师签字、盖章,依据国家有关法律及资产评估的有关规定,方可产生法律规定的效力、正式使用;

6.本报告书的评估结论仅供委托方及被评估单位为本次评估目的使用,报告书的使用权归委托方所有,未经委托方许可,我公司不会随意向他人提供或公开;

7.本报告书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;

8.本评估报告必须完整使用方为有效,对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失,本公司不承担责任。

十三、评估报告日

注册资产评估师形成最终专业意见的日期为:2010 年 11 月 5 日。

十四、签字盖章

法定代表人: 孙月焕

注册资产评估师: 张丽哲

注册资产评估师: 蒋镇叶

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一〇年十一月五日

附件：

- 一、经济行为文件**
- 二、被评估单位评估基准日审计后报表**
- 三、委托方营业执照复印件**
- 四、被评估单位营业执照复印件**
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件**
- 六、委托方承诺函**
- 七、被评估单位承诺函**
- 八、签字注册资产评估师的承诺函**
- 九、评估机构营业执照和资格证书复印件**
- 十、签字注册资产评估师资格证复印件**