

海信科龙电器股份有限公司以新增股份（A 股）
购买青岛海信空调有限公司白电资产项目
青岛海信日立空调系统有限公司
资 产 评 估 报 告 书

中联评报字[2009]第 241 号

中联资产评估有限公司

二〇〇九年六月二十五日

目 录

评 估 报 告 声 明1

摘 要3

资 产 评 估 报 告 书7

 一、委托方、产权持有者、被评估企业和其他报告使用者7

 二、评估目的 11

 三、评估范围与对象 11

 四、评估价值类型 12

 五、评估基准日 12

 六、评估依据 12

 七、评估方法 16

 （一）成本法 17

 （二）收益法 25

 八、评估程序实施过程 and 情况 26

 九、评估假设 28

 十、评估结论 29

 十一、特别事项说明 30

 十二、评估报告使用限制说明 31

 十三、评估报告提交日期 32

备查文件目录 34

评 估 报 告 声 明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的全部资产、负债进行了认真的清查核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，我们特作如下申明：

（一）资产评估师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，根据在执业过程中掌握的事实，出具评估报告，并按照相关法律法规规定承担相应的责任。

（二）资产评估师已根据评估准则的要求进行了现场勘查，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；在此已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并关注该事项可能对评估结果产生的影响。

（三）资产评估师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特别事项说明及其对评估结论的影响。

（四）资产评估师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。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评估机构及签字注册资产评估师无关。

（五）资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏。

（六）评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠。

（七）影响资产评估价值的因素考虑周全。

- (八) 资产评估价值公正、准确。
- (九) 评估工作中，评估工作未受任何人干预并独立进行。
- (十) 本次评估人员与委托方及被评估企业均不存在利害关系。

中联资产评估有限公司

二〇〇九年六月二十五日

海信科龙电器股份有限公司以新增股份（A 股）
购买青岛海信空调有限公司白电资产项目
青岛海信日立空调系统有限公司
资 产 评 估 报 告 书

中联评报字[2009]第 241 号

摘 要

中联资产评估有限公司受海信科龙电器股份有限公司和青岛海信空调有限公司的委托，就海信科龙电器股份有限公司以新增股份（A 股）购买青岛海信空调有限公司白电资产项目之事宜，所涉及的青岛海信日立空调系统有限公司的所有者权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估目的是确定青岛海信日立空调系统有限公司所有者权益于评估基准日的市场价值，为海信科龙电器股份有限公司以新增股份（A 股）购买青岛海信空调有限公司白电资产事宜提供价值参考依据。

评估基准日为 2009 年 4 月 30 日。

评估范围和对象是青岛海信日立空调系统有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产以及流动负债。

资产评估明细表中的“账面价值”，系被评估企业申报的经广东大华德律会计师事务所审计调整的数据，青岛海信空调有限公司和青岛海信日立空调系统有限公司承诺其合法性、真实性。在此基础上，评估师在委托方与各被评估企业的配合下，对纳入评估范围的各被评估企业的资产和负债的账面金额、数量、产权状况等进行了全面清查核实，并对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循

独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本和收益，以资产的持续使用和公开市场为前提，分别采用成本法和收益法计算确定评估值。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施必要的资产评估程序，采用成本法和收益法评估，得出青岛海信日立空调系统有限公司净资产在评估基准日 2009 年 4 月 30 日的评估结论如下：

（一）成本法评估结果

资产账面价值 44,682.10 万元，调整后账面值 44,682.10 万元，评估值 57,463.77 万元，评估增值 12,781.67 万元，增值率 28.61%。

负债合计账面值 20,579.93 万元，调整后账面值 20,579.93 万元，评估值 20,579.93 万元，评估无增减值。

所有者权益账面价值 24,102.17 万元，调整后账面值 24,102.17 万元，评估值 36,883.84 万元，评估增值 12,781.67 万元，增值率 53.03%。

（二）收益法评估结果

根据青岛海信日立空调系统有限公司提供的财务数据、市场预测以及企业发展规划。经评估计算，青岛海信日立空调系统有限公司所有者权益价值收益法评估结果为 38,368.97 万元。

（三）评估结果的选择

此次评估目的是海信科龙电器股份有限公司以新增股份（A 股）购买青岛海信空调有限公司持有的青岛海信日立空调系统有限公司股权，收益法评估结果基于未来企业经营发展和收益预测的准确性，由于近年来市场经济的不稳定导致未来收益预测的不确定，而成本法评估结果是对现实状态的客观体现，故选取成本法评估结果更能客观的反映被评估企业的权益价值，故选取成本法的评估结果 36,883.84 万元

作为此次的评估结果。

本报告所揭示的评估结论仅对海信科龙电器股份有限公司拟以新增股份（A 股）购买青岛海信空调有限公司的白电资产之目的有效。

本评估结果的使用有效期为一年，即自 2009 年 4 月 30 日至 2010 年 4 月 29 日有效。

以上内容摘自资产评估总报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

（本页无正文）

中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人：沈 琦

注册资产评估师：卢 青

注册资产评估师：苏 诚

二〇〇九年六月二十五日

海信科龙电器股份有限公司以新增股份（A 股）
购买青岛海信空调有限公司白电资产项目
青岛海信日立空调系统有限公司
资 产 评 估 报 告 书

中联评报字[2009]第 241 号

海信科龙电器股份有限公司、青岛海信空调有限公司

中联资产评估有限公司受海信科龙电器股份有限公司和青岛海信空调有限公司的委托，依据中国有关资产评估的法律、法规，本着独立、公正、科学、客观的原则，执行必要的资产评估程序和采用公允的资产评估方法，对海信科龙电器股份有限公司以新增股份（A 股）购买青岛海信空调有限公司白电资产项目之事宜，所涉及的青岛海信空调有限公司的子公司青岛海信日立空调系统有限公司的全部资产和负债，于 2009 年 5 月 21 日至 6 月 15 日实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估的资产、负债和所有者权益在 2009 年 4 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者、被评估企业和其他报告使用者

（一）委托方概况

委托方一：海信科龙电器股份有限公司

公司名称：海信科龙电器股份有限公司

注册地址：中国广东省佛山市顺德区容桂街道容港路 8 号

注册资本：人民币玖亿玖仟贰佰万陆仟伍佰陆拾叁元

营业执照注册号：企股粤总字第 003092 号

法定代表人：汤业国

经济性质：中外合资企业

经营范围：开发、制造电冰箱等家用电器，产品内、外销售和提供售后服务,运输自营产品。

海信科龙是于1992年12月16日在中国注册成立的股份有限公司。于1996年7月23日，本公司的459,589,808股境外公众股（“H股”）在香港联合交易所有限公司上市交易；于1998年度，本公司获准发行110,000,000股人民币普通股（“A股”），并于1999年7月13日在深圳证券交易所上市交易。

公司原单一大股东为广东科龙（容声）集团有限公司（以下简称“容声集团”），持有公司34.06%的股份。2001年10月-2004年10月，通过股权协议转让，顺德市格林柯尔企业发展有限公司（2004年更名为广东格林柯尔企业发展有限公司，以下简称“广东格林柯尔”）先后取得公司26.43%的股份，成为公司第一大股东，容声集团不再持有公司任何股份。

海信空调于2005年9月9日、2005年9月28日和2006年4月18日与广东格林柯尔分别签署了《股份转让协议书》、《股份转让补充协议》及《股份转让补充协议二》等三份协议，以6.8亿元人民币现金的转让价款受让格林柯尔持有的海信科龙262,212,194股未流通境内社会法人股，占海信科龙已发行总股份的26.43%，成为海信科龙第一大股东。上述股权收购获得了中国证监会证监公司字【2005】99号无异议函批准，并取得了商务部的批准。

本公司股权分置改革方案经2007年1月29日召开的公司A股市场相关股东会议审议通过，并于2007年3月22日获得商务部的批准。股改完成后，公司第一大股东海信空调持有本公司股权为23.63%。2008年度，海信空调通过二级市场陆续增持本公司股份。截至2008年12

月 31 日，海信空调持有本公司的股份总数为 250,173,722 股，持股比例为 25.22%。

委托方二：青岛海信空调有限公司

公司名称：青岛海信空调有限公司

注册地址：青岛市高科技工业园长沙路

注册资本：67,479 万元人民币

法定代表人：汤业国

企业类型：有限责任公司

经济性质：中外合资企业（外资比例低于 25%）

经营范围：研制生产空调产品，注塑模具及产品售后维修服务。

经营期限：自 1995 年 11 月 17 日至 2037 年 11 月 17 日

控股股东名称：青岛海信电子产业控股股份有限公司

公司主要经营业务是：研制生产空调产品，注塑模具及产品售后维修服务。

青岛海信空调有限公司是海信集团有限公司(“海信集团”)与香港中渝实业有限公司(“香港中渝”)于 1995 年 11 月 17 日合资设立的有限责任公司，公司设立时注册资本为 1,800 万美元，其中海信集团出资 1,260 万美元，占公司注册资本的 70%；香港中渝出资 540 万美元，占公司注册资本的 30%。2000 年 11 月，海信集团与青岛海信电子产业控股股份有限公司(“海信电子控股”)签署《股份转让协议》，海信集团将所持有的海信空调全部股份无条件转让给海信电子控股，并办理了工商变更登记。

2005 年 9 月 8 日，经青岛市人民政府国有资产监督管理委员会批准，公司注册资本金增至 67479 万元人民币，其中：海信电子控股出资占公司注册资本的 93.33%；香港中渝出资占公司注册资本的 6.67%。

2007 年 9 月，香港中渝将所持有的海信空调全部股份全部转让给

海信国际控股有限公司(“海信国际”),公司于2007年11月15日完成工商变更登记。变更后公司股东:海信电子控股占公司注册资本的93.33%;海信国际占公司注册资本的6.67%。

(二) 被评估企业概况

1、公司简介

公司名称: 青岛海信日立空调系统有限公司

公司注册地: 青岛经济技术开发区前湾港路218号

公司办公地址: 青岛经济技术开发区前湾港路218号

法定代表人: 西耕一

营业执照注册号: 370200400104880

注册资本: 1210 万美元

经济性质: 中外合资企业

商用空调系统的研究开发及生产,销售本企业生产的产品并提供售后服务。(以上范围需经许可经营的,须凭许可证经营)

营业期限: 自2003年1月8日至2053年1月8日

2、历史沿革

海信日立成立于2003年1月,由海信集团、株式会社日立空调系统(简称“日立空调”)、台湾日立股份有限公司(简称“日立股份”)和株式会社联合贸易(简称“联合贸易”)共同投资设立的中外合资经营企业,注册资本为1210万美元。其中海信集团出资592.90万美元,占注册资本的49.00%;日立空调出资350.90万美元,占注册资本的29.00%;日立股份出资242.00万美元,占注册资本的20.00%;联合贸易出资24.20万美元,占注册资本的2.00%。海信集团和日立空调对海信日立具有共同控制权。

2009年4月,海信集团将持有的49.00%股权转让给青岛海信空调有限公司。青岛海信空调有限公司持有青岛海信日立空调系统有限公

司 49%的股权。

3、主要经营业绩和财务状况

截止 2009 年 4 月 30 日，青岛海信日立空调系统有限公司资产总额为 44,682.10 万元，所有者权益额为 24,102.18 万元，实现营业收入 24,297.37 万元，利润总额 3,095.63 万元，净利润 2,777.65 万元。三年 1 期会计报表已经过广东大华德律会计师事务所审计，并出具了无保留意见的审计报告。

资产、财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2009-4-30	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31
总资产	44,682.10	40,720.00	34,934.79	30,605.15
所有者权益	24,102.18	23,324.52	15,518.90	8,856.97
项目	2009 年 1-4 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
营业收入	24,297.37	86,722.35	74,366.36	54,782.48
利润总额	3,095.63	9,739.69	6,335.19	3,181.31
净利润	2,777.65	8,805.61	6,661.95	3,181.31

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他报告使用者为评估业务约定书中载明的本次评估所对应的经济行为当事方和国家法律、法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

根据海信科龙电器股份有限公司和青岛海信空调有限公司董事会决议，海信科龙电器股份有限公司拟向青岛海信空调有限公司非公开发行股份（A 股）购买其持有的海信山东 100% 股权、海信浙江 51% 股权、海信北京 55% 股权、海信日立 49% 股权、海信模具 78.7% 股权以及海信营销的白色家电营销资产。本次评估目的是确定青岛海信日立空调系统有限公司的所有者权益于评估基准日的市场价值，为海信科龙电器股份有限公司非公开发行股份购买青岛海信空调有限公司白电资产事宜提供价值参考依据。

三、评估范围与对象

根据本次评估目的，评估对象是青岛海信日立空调系统有限公司

截至 2009 年 4 月 30 日的股东全部权益，评估范围为青岛海信日立空调系统有限公司的全部资产及相关负债，其中账面资产总额 44,682.10 万元、负债 20,579.93 万元。具体包括流动资产账面值 27,105.07 万元；持有至到期投资账面值 6,500.00 万元，固定资产账面净值 10,090.78 万元，在建工程 99.45 万元；无形资产账面净值 480.87 万元（其中：土地使用权账面净值 480.87 万元）；其他资产账面值 405.94 万元；流动负债账面值 20,579.93 万元。

青岛海信空调有限公司、青岛海信日立空调系统有限公司确认以上具体评估范围的资产、负债与委托评估范围一致。

四、评估价值类型

依据本次评估目的，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自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2009 年 4 月 30 日。

六、评估依据

（一）主要法律法规依据

- 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、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年度 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2003)；
- 5、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；
- 6、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号)；

7、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年）；

8、《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的意见》（国办发[2001]102号）；

9、《资产评估操作规范意见（试行）》（中国资产评估协会1996年5月7日发布）；

10、《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）；

11、《企业价值评估指导意见（试行）》（中国资产评估协会，2004年12月30日）；

12、国土资源部国土资发[2001]44号《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》；

13、国土资源部“关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知”（国土资发[1999]433号）；

14、国土资源部“《关于印发<土地分类>的通知》（国土资发[2001]255号）；

（二）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、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；

4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；

5、《资产评估价值类型指导意见》（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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；

9、《资产评估操作规范意见(试行)》（中国资产评估协会1996年5

月 7 日发布);

10、《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);

11、《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第 33 号);

12、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(中华人民共和国财政部财会[2006]3 号);

13、《企业会计准则—应用指南》(中华人民共和国财政部财会[2006]18 号);

14、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

15、《城镇土地估价规程》(GB/T18508 - 2001);

16、《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2001)。

(三) 经济行为文件

海信科龙电器股份有限公司、青岛海信空调有限公司董事会关于非公开发行股票购买资产的决议。

(四) 产权证明文件

1、中华人民共和国国有土地使用证、房产证;

2、中华人民共和国机动车行驶证;

3、重要资产购置合同或凭证;

4、有关产权属方面的“说明”、“承诺函”。

(五) 取价标准依据

1、 国务院令[2000]第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

2、 原国家经济贸易委员会国经贸[1997]456 号“汽车报废标准”;

3、 国经贸贸资源[2000]1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;

- 4、《中国人民银行贷款利率表》2008 年 12 月 23 日起执行；
- 5、发改价格[2007]670 号《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》；
- 6、原国家计委、建设部计价格[2002]10 号《工程勘察设计收费管理规定》；
- 7、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394 号）；
- 8、山东上省财政厅、建设厅《关于印发〈山东省新型墙体材料专项基金征收和使用管理办法〉的通知》（鲁财综〔2004〕9 号）；
- 9、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》、《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
- 10、2006 年《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省装饰装修工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》；
- 11、2006 年《山东省建筑工程价目表》；
- 12、2006 年《山东省建筑工程费用项目组成计算规则》；
- 13、《山东省建筑工程综合定额土建部分-青岛市价目表 2002 年》；
- 14、《青岛市工程结算资料汇编 2008》；
- 15、《青岛市工程建设材料预算价格 2008》；
- 16、《青岛市工程造价信息》；
- 17、青岛市城阳区人民政府关于调整全区土地基准地价的通知（青城政发〔2008〕2 号）；
- 18、山东省人民政府办公厅《关于调整征地年产值和补偿标准的通知》（鲁政办发〔2004〕51 号）；

19、《山东省物价局、财政厅〈转发国家计委、财政部关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知〉的通知》【鲁价费发[2001]301号】;

20、《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第511号】;

21、《山东省人民政府关于贯彻执行《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》有关问题的通知》【鲁政字(2008)137号】;

22、《建设工程投资估算手册》;

23、2009年4月30日中国银行公布的外汇牌价基准价;

24、《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数(国家统计局);

25、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部 国家税务总局令第50号);

26、其他资料。

(五) 主要参考资料

1、青岛海信日立空调系统有限公司2006年、2007年、2008年、2009年4月30日的会计报表和审计报告;

2、《资产评估常用数据与参数手册》;

3、《2009机电产品报价手册》;

4、慧聪广告商情;

5、黑马汽车报价;

6、典型建筑物竣工图纸和工程结算资料;

7、其他参考资料。

七、评估方法

评估方法包括收益法、成本法和市场法。由于类似的企业交易案例极少,成本法和收益法相关的资料相对较充分,故分别采用成本法

和收益法对青岛海信日立空调系统有限公司进行评估。

（一）成本法

成本法也称基础法，即：首先分别对企业各项资产和负债进行评估然后加和汇总得出企业权益资产评估价值的一种资产评估方法。

各类资产的评估方法简述如下：

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等。

（1）货币资金

包括现金、银行存款。

①现金：通过对现金进行实地盘点，并根据现金日记账中的借、贷方发生额倒推出评估基准日的现金实存数，以清查核实后的金额确定为评估值。

②银行存款：通过查对各开户银行对账单、银行余额调节表，并对所有银行账户进行函证核实。在账单相符的基础上，以调整后账面值确定为评估值。

（2）应收票据

应收票据系客户开出的银行承兑汇票。评估人员核对了评估基准日后票据收回情况，评估值以清查核实调整后账面值确定。

（3）应收账款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，采用账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

应收款项以调整后账面值减去评估风险损失作为评估值。账面坏账准备评估为零。

（4）其他应收款

其他应收的评估方法同应收账款相同

（5）预付账款

预付账款主要为企业按照购货合同规定，预先支付给供货方的原材料采购款。预付账款全部为近期发生，不存在货物无法收回或应提供的服务无法兑现的风险，评估时确定评估风险损失为零。以清查核实调整后账面价值确定评估值。

（6）存货

存货包括主要为原材料、在产品、产成品及发出商品。

①原材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成，原材料周转快，账面价值接近基准日市场价格，以核实后的账面价值确定评估值。

②在产品

在产品主要为车间刚投入生产的铜管及铝箔，其账面值主要是材料费。账面价值接近基准日市场价格，以调整后账面值确定评估值

③产成品与发出商品

产成品与发出商品全部为市场上正常销售的商用空调，销售方式为签单销售合同后按订单生产制造，款到发货。发出商品为已发出尚未开发票的产品。评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品和发出商品以其平均市场价格为基础，采用市场法确定评估值。

（7）其它流动资产

其他流动资产为青岛海信日立空调系统有限公司从日本日立公司购买的用于生产商用空调产品的技术资料和图纸，购买时间是2008年12月，该技术资料和图纸用于生产新型产品系列。评估时核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、购买合同等

内容，在核实无误的基础上以调整后账面值确定评估值。

2、长期投资

长期投资为委托贷款，贷款利息按季结息，评估以清查核实后的账面值做为评估值。

3、房屋建筑物类资产

本次房屋建筑物的评估采用成本法。

评估方法是根据建筑工程概预算指标或竣工结算资料确定委估建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×成新率

其他房屋建（构）筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

（1）重置全价

重置全价由建筑安装工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

1) 建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用预(决)算调整法进行计算。评估现场工作期间，评估人员套用《山东省建筑工程消耗量定额-2006 年》、《山东省建筑工程价目表-2006 年》、《山东省建筑工程费用项目组成计算规则 2006 年》、《山东省建筑工程综合定额土建部分-青岛市价目表 2002 年》、《青岛市工程结算资料汇编 2008》、《青岛市工程建设材料预算价格 2008》、《青岛市工程造价信息》及相应的费用定额计算工程建安造价。

2) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用套用当地地方政府规定收取的建设费用及国家物价局、建设部的有关规规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

3) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设工程合理建设周期计算，并按均匀投入的原则考虑：

资金成本=(建筑安装工程造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

(2) 成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按勘察和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N_1 : 通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察,对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察,根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》,结合建筑物使用状况、维修保养情况,分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N_2=(1 - \text{已使用年限}/\text{经济寿命年限})\times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N=\text{勘察成新率 } N_1\times 60\%+\text{理论成新率 } N_2\times 40\%$

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置价值×成新率

4、设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

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

对价值量较大、主要关键设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用、资金成本等内容构成。

对价值量较小、不需要安装以及运输费用一般设备的重置全价，参照现行市场购置价格确定

A、设备购置价的确定

对国产设备购置价主要根据市场询价，参考《2009 机电产品报价手册》、近期同类设备的购置合同，以及查阅评估人员收集的相关价格资料确定；或与同类设备类比确定。

对进口设备的购置价格，主要通过向国内代理商进行调查询价、查阅进口设备合同等确定进口设备的 CIF 价，再考虑外汇汇率、国外运杂费、国外运输保险费、进口设备关税、银行财务费用、外贸手续费、商检费等确定。对无法询到购置价格的进口设备的重置全价，根据与评估对象结构性能相类似、生产能力相近的设备，由专家综合分析调整计算确定。

对于购置时间较长，且国内有替代产品的进口设备购置价，参照国内生产能力相近设备市场价格确定。

B、设备运杂费的确定

设备运杂费是根据各设备的具体情况，分主要设备和一般设备，以及企业所在地，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按它们各占设备原价的不同百分率计算确定。

C、安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按其各占设备原价的不同百分率计算确定。

D、工程建设前期及其他费用的确定

前期及其他费用根据当地地方政府规定收取的建设费用及国家物价局、建设部的有关规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

E、资金成本

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据资金投入合理建设工期和贷款利率计算确定。

资金投入合理建设工期依据该单位工程规模的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定；贷款利率根据中国人民银行 2008 年 12 月 23 日发布的金融机构人民币贷款利率的相应规定确定，资金投入按均匀投入考虑。

F、重置全价

根据国家税收政策，从 2009 年 1 月 1 日起，购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此在本次评估过程中不考虑增值税。因此重置价计算公式为：

重置全价=设备购置价/1.17+运杂费×(1-7%)+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本

②运输车辆的重置全价

根据当地车辆市场信息及《黑马信息广告》、《慧聪汽车商情网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

=现行含税购价 \times (1+0.1/1.17)+新车上户手续费

③电子设备的重置全价

该类设备参照评估基准日市场购价(不含税价)并结合具体情况综合确定其重置全价。对市场已淘汰但能正常使用的电子设备,参照同类二手设备的市场售价,直接确定其评估值。

(2) 成新率

①机器设备成新率的确定

对价值量较大设备的成新率,以理论成新率(40%)和勘察成新率(60%)加权平均的方法确定其成新率,计算公式为:

成新率=理论成新率 \times 40%+勘察成新率 \times 60%

其中:理论成新率=(1-实际已使用年限/经济寿命年限) \times 100%

勘察成新率由评估人员根据设备原始制造质量、生产运行状况、利用程度、制造产品的质量、维护状况、外观和完整性进行观察,综合分析确定。

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率。即

成新率=(1-实际已使用年限/经济寿命年限) \times 100% 或

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+实际已使用年限) \times 100%

②运输设备成新率的确定

按年限成新率和里程成新率孰低原则确定,然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下:

年限成新率=(1-已使用年限/规定使用年限) \times 100%

里程成新率=(1-已行驶里程/规定行驶里程) \times 100%

③电子设备成新率的确定

采用年限法确定其成新率,计算公式如下:

成新率=(1-实际已使用年限/经济寿命年限) \times 100%

5、在建工程

在建工程均为在建设备安装工程，全部为新近签订合同购买的设备，部分设备尚未到货，部分设备正在安装调试。经核实，在建设备账面值均能反映基准日的市场价值，故评估按照核实后的调整后账面值确定。

6、无形资产土地使用权

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价格为出让土地的土地使用权价格。出让土地使用权价格是指估价对象在2009年4月30日，估价对象在本次评估设定用途、设定土地使用年限、设定宗地开发程度条件下的国有出让土地使用权价格。

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择较为适宜的两种评估方法进行评估。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象土地的特点及开发项目本身的实际状况，选取基准地价系数修正法、成本逼近法作为本次估价的基本方法。

7、其他无形资产

其他无形资产为青岛海信日立空调系统有限公司自主研发的二十多项用于商用空调生产制造的专利技术。青岛海信日立空调系统有限公司于2003年成立以来，通过购买合资方日立公司的商用空调的制造工艺方面的技术资料初步掌握了商用空调比较先进的制造技术，在熟练掌握此类技术基础上合资公司技术开发部门在5年的时间内研制出改善产品技术和品质的专利技术二十多项。

专利或非专利技术的研发是提升现代企业竞争力的最重要的途径，是企业培育核心能力的基础。只要专利或非专利技术没有被证明失效，有继续开发并投入应用的前景，其研发投资就应该得到补偿。

本次评估的均为实用新型专利技术，结合目前的国际国内经济形式，难以通过专利技术为企业带来未来收益的途径进行量化，故采用成本途径对空调系统系统相关技术、空调系统电控相关技术、空调系统结构相关技术三类专利进行评估。

8、其他资产

递延所得税资产是企业在未来受益期内仍可享受相应权利。主要是因会计基础和计税基础不同，企业计提的各项减值准备和跌价准备等形成的日后可抵扣的税额，评估时以未来受益期内所享有的权益或资产确定评估值。

9、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（二）收益法

收益法亦称现金流折现方法，简称(DCF)。现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。

评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：股东全部权益价值(净资产)；

B：企业价值；

$$B = P + \sum C_i$$

P: 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 : 未来第*i*年的预期收益(自由现金流量);

R_n : 永续期的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 未来经营期;

$\sum C_i$: 基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4$$

式中:

C_1 : 预期收益(自由现金流量)中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值;

C_2 : 基准日现金类资产价值;

C_3 : 预期收益(自由现金流量)中未计及收益的在建工程价值;

C_4 : 基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值;

D: 非经营性(溢余性)债务价值。

根据历史财务数据和预测,按照以上方法确定的各项指标按照收益法评估模型计算收益法的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2009年5月与被评估企业就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出资产评估工作计划。

2、配合被评估企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工

作。2009年6月4日，评估项目组人员进入现场对委估资产进行了清查核实，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2009年6月4日至14日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

3、根据资产清查评估申报明细表，按91号文件和评估规范的要求，对固定资产进行了全面清查核实。

4、收集核实委估资产的产权证明文件；

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

6、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2009年6月14日至6月20日对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后根据委托方的时间安

排出具正式资产评估报告书。

提交资产评估报告书的时间为 2009 年 6 月 25 日。

九、评估假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

4、本次评估假设被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；

5、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，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其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

6、本次评估范围及采用的数据、报表及有关资料均由被评估企业提供，被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。本次评估假设上述资料、数据均能真实、完整地反映企业的实际状况。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。除特别说明外，本次评估假设企业资产不存在法律瑕疵。

8、本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素；

9、国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；

10、企业管理团队无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划持续经营；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，中联资产评估有限公司对青岛海信日立空调系统有限公司进行了评估，本次评估采用重置成本法和收益法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）采用成本法评估结果：

资产账面价值 44,682.10 万元，调整后账面值 44,682.10 万元，评估值 57,463.77 万元，评估增值 12,781.67 万元，增值率 28.61%。

负债合计账面值 20,579.93 万元，调整后账面值 20,579.93 万元，评估值 20,579.93 万元，评估无增减值。

所有者权益账面价值 24,102.17 万元，调整后账面值 24,102.17 万元，评估值 36,883.84 万元，评估增值 12,781.67 万元，增值率 53.03%。

各类资产评估情况见下表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	1	27,105.07	27,105.07	27,852.29	747.22	2.76
长期投资	2	6,500.00	6,500.00	6,500.00	-	-
固定资产	3	10,190.23	10,190.23	16,301.60	6,111.37	59.97
其中：在建工程	4	99.45	99.45	99.45	-	-
建筑物	5	4,158.01	4,158.01	7,858.09	3,700.08	88.99
设备	6	5,932.77	5,932.77	8,344.06	2,411.29	40.64
土地	7	-	-	-	-	-
无形资产	8	480.87	480.87	6,403.95	5,923.08	1,231.74
其中：土地使用权	9	480.87	480.87	3,311.67	2,830.80	588.68
其他资产	10	405.94	405.94	405.94	-	-
资产总计	11	44,682.10	44,682.10	57,463.77	12,781.67	28.61
流动负债	12	20,579.93	20,579.93	20,579.93	-	-
长期负债	13	-	-	-	-	-
负债总计	14	20,579.93	20,579.93	20,579.93	-	-

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率
所有者权益	15	24,102.17	24,102.17	36,883.84	12,781.67	53.03

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

根据青岛海信日立空调系统有限公司提供的财务数据、市场预测以及企业发展规划。经评估计算，青岛海信日立空调系统有限公司所有者权益价值收益法评估结果为 38,368.97 万元。

（三）评估结果的选择

收益法评估结果基于未来企业经营发展和收益预测的准确性，由于近年来市场经济的不稳定导致未来收益预测的不确定，故选取成本法评估结果更能客观的反映被评估企业的权益价值，故选取成本法的评估结果 36,883.84 万元作为此次的评估结果。

十一、特别事项说明

1、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。

2、资产评估明细表中的资产与负债“账面价值”系被评估企业申报的经广东大华德律会计师事务所审计调整的数据，青岛海信日立空调系统有限公司承诺其合法性、真实性。在此基础上，评估师在委托方与各被评估企业的配合下，对纳入评估范围的各被评估企业的资产和负债的账面金额、数量、产权状况等进行了全面清查核实，并对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。

3、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑各被评估企业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其评

估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由各被评估企业提供，各被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

5、无形资产专利技术中有部分取得专利证书的专利技术登记权利人为海信集团有限公司。研发费用均为青岛海信日立空调系统有限公司支出。海信集团已出具承诺和保证函，将以上专利技术零价值转让给青岛海信日立空调系统有限公司，并尽快过户到青岛海信日立空调系统有限公司名下。评估未考虑转让过户过程中发生的费用。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告成立的前提条件是本次收购行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方和各被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及各被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证

件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、本评估报告需提交国有资产监督管理部门或上级管理部门进行审查备案，取得审查备案文件后方可正式使用。

4、本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以资产持续经营为前提条件。

5、评估结果使用有效期为 2009 年 4 月 30 日至 2010 年 4 月 29 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

6、本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查备案使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，不得向他人提供或公开。

十三、评估报告提交日期

本报告提交日为二 00 九年六月二十五日。

(此页无正文)

中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人：沈 琦

注册资产评估师：卢 青

注册资产评估师：苏 诚

二〇〇九年六月二十五日

备查文件目录

- 1、经济行为文件；
- 2、青岛海信日立空调系统有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 3、评估基准日 2009 年 4 月 30 日会计报表；
- 4、委托方承诺函；
- 5、被评估企业承诺函；
- 6、资产评估机构及注册评估师承诺函；
- 7、中联资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、本项目评估人员资格证书（复印件）。
- 10、本项目评估人员名单。

资产评估人员名单

注册资产评估师	卢 青
注册资产评估师	苏 诚
注册造价工程师	刘 会
设备工程师	潘凤梧
建筑工程师	边瑞亮
注册会计师	周 珩
会 计 师	宋明磊
会 计 师	谢昊男
助理会计师	朱晓宇
助理工程师	王光柱