

**浙江南都电源动力股份有限公司拟收购股权涉及的
界首市华宇电源有限公司股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告**

坤元评报〔2011〕368 号

坤元资产评估有限公司

二〇一一年九月二十日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、 委托方、被评估单位及评估报告使用者	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	8
五、 评估基准日	8
六、 评估假设	9
七、 评估依据	10
八、 评估方法	12
九、 评估过程	22
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	25
十二、 评估报告使用限制说明	27
资产评估报告·附件	
一、 经济行为文件	28
二、 被评估单位基准日资产负债表	30
三、 委托方和被评估单位法人营业执照	31
四、 评估对象涉及的主要权属证明资料	33
五、 委托方和被评估单位的承诺函	45
六、 签字注册评估师承诺函	47
七、 评估机构资格证书	48
八、 评估机构法人营业执照	50
九、 签字注册评估师资格证书	51
十、 评估业务约定书	53
评估结果汇总表及明细表	57

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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、负债清单等由委托方、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、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

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。

浙江南都电源有限公司拟收购股权涉及的界首市华宇 电源有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2011〕368号

摘 要

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,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方、被评估单位及评估报告使用者

本次资产评估的委托方为浙江南都电源动力股份有限公司(以下简称“南都电源公司”),本次资产评估的被评估单位为界首市华宇电源有限公司(以下简称“华宇电源公司”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告使用者为委托方和法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据2011年9月2日南都电源公司第四届董事会第二十四次会议决议批准的《关于收购界首市华宇电源有限公司51%股权及浙江长兴五峰电源有限公司80%股权意向的议案》,南都电源公司拟收购界首市华宇电源有限公司的股权,为此需要对华宇电源公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供华宇电源公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为华宇电源公司的股东全部权益。

评估范围为华宇电源公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产(包括建筑物类固定资产、设备类固定资产、无形资产—土地使用权、递延所得税资产)及流动负债。按照华宇电源公司提供的业经审计的2011年8月31日会计报

表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 290,672,851.73 元，215,290,530.54 元和 75,382,321.19 元。

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

评估基准日为 2011 年 8 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，华宇电源公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 290,672,851.73 元，评估价值 330,457,905.87 元，评估增值 39,785,054.14 元，增值率为 13.69%；

负债账面价值 215,290,530.54 元，评估价值 215,290,530.54 元；

股东全部权益账面价值 75,382,321.19 元，评估价值 115,167,375.33 元，评估增值 39,785,054.14 元，增值率为 52.78%。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，华宇电源公司的股东全部权益采用收益法的评估结果为 427,390,000.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

华宇电源公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 115,167,375.33 元，收益法的评估结果为 427,390,000.00 元，两者相差 312,222,624.67 元，差异率为 271.10%。差异的主要原因系资产基础法评估是以企

业资产负债表为基础对企业价值进行评定估算，受企业资产重置成本、资产负债程度等影响较大，而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度体现企业价值，受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。受益于中国轻型电动车市场的高速增长和国家对铅酸蓄电池行业的严格整治，目前市场对公司的产品需求旺盛，并在可预计的若干年内，仍将保持这一趋势。故公司预计未来会有较好盈利能力和前景。

我们认为，以企业提供的资产负债表为基础采用资产基础法评估企业价值，在评估中很难考虑那些未在财务报表上出现的项目如企业的人力资本、管理效率、自创商誉等，且资产基础法以企业单项资产的再取得成本为出发点，有忽视企业的获利能力的可能性，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 427,390,000.00 元作为华宇电源公司股东全部权益的评估值。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2011 年 8 月 31 日起至 2012 年 8 月 30 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

浙江南都电源有限公司拟收购股权涉及的界首市华宇电源有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报（2011）368 号

浙江南都电源动力股份有限公司：

坤元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、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施收购股权涉及的界首市华宇电源有限公司股东全部权益在 2011 年 8 月 31 日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、被评估单位及评估报告使用者

（一）委托方概况

1. 名称：浙江南都电源动力股份有限公司（以下简称“南都电源公司”）
2. 住所：杭州市紫荆花路50号A座9楼
3. 法定代表人：王海光
4. 注册资本：贰亿玖仟柒佰陆拾万元
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 企业法人营业执照注册号：33000000000000600
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：高性能全密封蓄电池的研究开发、生产、销售；燃料电池、锂离子电池、镍氢电池、太阳能电池及其他储能环保电池、高性能电极材料的研究开发、生产、销售；电源系统原材料及配件的销售；后备及电力储能电源系统的集成与销售；经营进出口业务。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：界首市华宇电源有限公司（以下简称“华宇电源公司”）
2. 住所：界首市田营工业园区

3. 法定代表人：黄建平
4. 注册资本：伍千万圆整
5. 公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
6. 企业法人营业执照注册号：341282000019247
7. 发照机关：界首市工商行政管理局
8. 经营范围：极板、蓄电池生产、销售(涉及行政许可的，取得有效行政许可后，方可开展生产经营活动)。

9. 历史沿革：华宇电源公司成立于 2008 年 11 月 12 日，初始注册资本 600 万元，成立时股东和出资情况如下：魏志刚出资 294 万元(占注册资本的 49%)，薛有武出资 306 万元(占注册资本的 51%)。历经数次增资和股权转让，截至评估基准日，华宇电源公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
黄建平	3,000	60%
魏志刚	2,000	40%
合计	5,000	100%

二) 被评估单位2010年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

项目名称	单位：人民币元	
	2010 年	基准日
总资产	91,453,107.11	290,672,851.73
总负债	90,323,585.23	215,290,530.54
股东权益	1,129,521.88	75,382,321.19
主营业务收入	63,130,639.07	280,731,614.10
主营业务成本	62,318,645.80	236,943,981.90
利润总额	-4,724,253.20	44,867,946.49
净利润	-4,772,003.20	33,858,420.05

上述年度及基准日财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

三) 公司经营概况

华宇电源公司地处安徽界首市田营工业园区，主要从事电动自行车动力电池配套的极板、蓄电池生产、销售。2011年5月18日，国家环保部下发了《关于加强铅蓄电池及再生铅行业污染防治工作的通知》，通过行业整顿，由于产能骤降，市场上出现了电池供应紧张，电池价格不断上涨局面。本次整顿有望形成

长效机制，而华宇电源有限公司位于国家首批城市矿产示范基地、国家循环经济试点园区，获准继续生产，且取得了合计年产1440万套极板，800万只电池的批文。公司占地面积11,8791.58万平方米，房屋建筑物主要为钢构生产用房及钢混办公生活用房，建筑面积合计71,500平方米。公司主要设备为国产的极板及蓄电池加工、制作和组装设备，设备购置时间范围基本为2010-2011年，除拟改造设备外，其余设备使用情况正常，符合设计和工艺流程要求。2011年公司预计生产极板3万吨，电池120万只。公司尚在兴建一栋钢构厂房，面积共计约2,530平方米；同时公司拟进行进一步技术改造，预计2012年公司产量将达到生产极板4.5万吨，电池600万只，2013年公司电池产量将达到800万只。

受益于中国轻型电动车市场的高速增长和国家对铅酸蓄电池行业的严格整治，目前市场对公司的产品需求旺盛，并在可预计的若干年内，仍将保持这一趋势。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方拟收购被评估单位的股权。

（四）评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方及法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据2011年9月2日南都电源公司第四届董事会第二十四次会议决议批准的《关于收购界首市华宇电源有限公司51%股权及浙江长兴五峰电源有限公司80%股权意向的议案》，南都电源公司拟收购界首市华宇电源有限公司的股权，为此需要对华宇电源公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供华宇电源公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为华宇电源公司的股东全部权益。

评估范围为华宇电源公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括建筑物类固定资产、设备类固定资产、无形资产—土地使用权、递

延所得税资产)及流动负债。按照华宇电源公司提供的2011年8月31日业经审计的会计报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为290,672,851.73元,215,290,530.54元和75,382,321.19元。

项 目	账面原值	账面价值
一、流动资产		167,421,529.96
二、非流动资产		123,251,321.77
其中:长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	96,607,790.55	92,527,556.17
在建工程		17,959,549.35
无形资产		12,486,890.24
其中:无形资产——土地使用权		12,486,890.24
递延所得税资产		277,326.01
资产总计		290,672,851.73
三、流动负债		215,290,530.54
四、非流动负债		
负债合计		215,290,530.54
股东权益合计		75,382,321.19

列入清查范围的实物资产主要为存货、房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、在建工程和土地使用权,主要位于界首市田营工业园区华宇电源公司厂区。其中存货主要为原材料铅、库存商品蓄电池,低值易耗品、自制半成品,房屋建筑物主要为钢混结构的办公楼、宿舍和钢结构的厂房及附属用房等,构筑物及其他辅助设施主要为水塔、车库、污水处理系统、清水池、大门柱等,机器设备主要为近年购入的铸板机、铅粉机、干燥机、化成槽、冲放电源、直读光谱仪等极板及蓄电池加工、制作和组装设备。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取:资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后,根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件,选取适宜的价值类型,并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见,最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的

价值类型。

2. 市场价值的定义：本评估报告书所称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。

3. 选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是为华宇电源公司的股东全部权益提供价格参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：被评估企业的股权以往已发生过交易，随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型的选择与评估方法的相关性看：一种价值类型下的评估结论可以通过一种或多种方法实现，资产基础法（成本法）的评估结果是建立在评估基准日的重置价格（市场价格）基础上的，即被评估企业的营运不可能脱离市场；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2011 年 8 月 31 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1. 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。

2. 公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

3. 持续经营假设：假设被评估单位按照原来的经营方式、经营范围持续地经营下去。

4. 华宇电源公司的经营管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法，历史财务资料所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 根据华宇电源公司和关联企业浙江长兴五峰电源有限公司双方签订的

销售电池产品协议，约定华宇电源公司生产的电池成品日后均有浙江长兴五峰电源有限公司承销，销售价格按其市场售价扣减 5% 的协议价格执行。

七、评估依据

（一）经济行为依据

南都电源公司第四届董事会第二十四次会议决议《关于收购界首市华宇电源有限公司 51% 股权及浙江长兴五峰电源有限公司 80% 股权意向的议案》。

（二）法律法规依据

1. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
3. 《证券法》、《公司法》、《合同法》等相关法律法规等。

（三）评估准则依据

1. 财政部以财企[2004]20 号文发布的《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》；
2. 中国注册会计师协会以会协[2003]18 号文发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
3. 中国资产评估协会以中评协[2004]134 号文发布的《企业价值评估指导意见》；
4. 中国资产评估协会以中评协[2007]189 号文发布的《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》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——机器设备》；
5. 《房地产估价规范》GB/T50291-1999；
6. 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2001。

（四）权属依据

1. 华宇电源公司提供的企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明、会计报表及其他会计资料；
3. 征地文件、国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、建设用地规划

许可证、建设工程规划许可证、房屋所有权证、车辆行驶证、发票等权属证明；

4. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 《安徽省建设工程价格信息》；

2. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；

3. 安徽省人民政府皖政〔2009〕132号《安徽省人民政府关于公布安徽省征地补偿标准的通知》；

4. 资产所在地的房地产市场价格的调查资料；

5. 《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及其他市场价格资料、询价记录；

6. 大型设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；

7. 财政部财税[2008]170号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令第50号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；

8. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；

9. 安徽省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

10. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；

11. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

12. 电池行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；

13. 电池行业及市场容量、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料；

14. 从“Wind资讯”终端查询的相关数据。

15. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；

16. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

17. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

18. 其他资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于评估中难以取得类似的股权交易案例，故本次评估不宜用市场法。

华宇电源公司业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的华宇电源公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

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方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

在货币资金评估中，对于人民币银行存款及其它货币资金，以核实后账面值为评估值。

2. 应收票据

应收票据以核实后的账面值为评估价值。

3. 应收账款、预付款项、其他应收款和相应坏账准备

应收账款和其他应收款的评估：

(1) 对于有充分证据表明可以全额回收的款项,估计发生坏账的风险较小,以其核实后的账面余额为评估值。

(2) 对其余款项,可能有部分不能收回或有收回风险的款项,评估人员进行了分析计算,估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大,故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失,该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

预付款项经评估人员核实,除发票未到的挂账费用评估为零外,其余款项期后能够实现其相应的资产或权益,故以核实后账面值为评估值。

企业按财务制度规定计提的坏账准备评估为零。

4. 存货

存货包括原材料、库存商品、在用周转材料和在产品,根据各类存货特点,分别采用适当的评估方法进行评估。

在原材料和包装物评估中,对于账面单价偏低,评估时按其现行市场价格加计一定的运杂费为评估值;对账面无实物的结转差异,直接评估为零;其他原材料由于购入的时间较短,周转较快,且被评估单位材料成本核算比较合理,账面值基本反映原材料重置价值,以核实后的账面余额为评估值。

库存商品采用逆减法评估,即按出厂销售价格(不含增值税)减去销售费用和销售税金以及所得税,再扣除适当的税后利润作为评估值;

在用周转材料采用五五摊销法核算,评估时,择要比较其原始单价与市场单价基本相近,在用材料总体成新率在 50%左右,账面值基本反映在用周转材料市价,故以核实后的账面余额为评估值。

在产品根据企业资产的实际状况,通过复核被评估单位成本计算表,在产品账面余额主要包括投入的材料及加工费。评估时根据其完工程度加计相应的人工成本及基准日加工费单价等确定在产品的评估值。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物包括房屋及附属建筑、构筑物及其他辅助设施等。

(1) 对于华宇电源公司各厂区内的房屋、构筑物,由于列入本次评估范围

的建筑物类固定资产均为工业厂房及附属建筑，本次选用成本法评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

A. 重置价值的确定

重置价值一般由建安费用、前期及其它费用、建筑规费和资金成本组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的基本公式为：

$$\text{成新率}(K_1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

采用完损等级打分法的基本公式为：

$$\text{完损等级评定系数}(K_2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$$

其中 A_1 、 A_2 分别为加权系数。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

(2) 对在核查中发现的已拆除建筑物，评估价值为 0 元。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定主要采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重

置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。基本公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

另外，对在核实过程中查明、在明细表中单列的、属整体设备的部件、零件等，并入整体设备评估时统一考虑；税务调整项因无对应实物评估为零。

1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

2) 成新率的确定

成新率的确定主要采用使用年限法：即根据各种设备特点及经济耐用年限和使用、维护、保养等情况预估的尚可使用年限计算成新率，基本公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

A. 对价值较大、复杂的重要设备，一般视设备的具体情况，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法：即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定调整系数，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、传真机、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

C. 对车辆依据国家颁布的车辆报废标准，首先按车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

3. 在建工程

评估人员在核查在建项目财务记录的基础上，对有关工程进行了实际查勘，采用成本法进行评估，其中“固定资产清理转在建工程项目”，评估时该批设备

多已拆卸，但经了解经改造后仍可继续使用，故按其正常状态使用价值扣除修复或改造费用为其评估值。

其余项目建设、购置不久，各项投入时间较短，故本次评估采用成本法。经了解，主要材料、费用的市场价值变化不大，账面无不合理费用，故以核实后的账面值为评估价值。

4. 无形资产--土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的界首市田营工业园区华宇电源公司的2块宗地土地使用权价值内涵为在正常市场条件下，土地开发程度为红线外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下，用途为工业用地，使用权类型为出让，于评估基准日2011年8月31日土地剩余使用年期49.25年的土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》及《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。按照地价估价的技术规程，结合评估师收集的有关资料，根据待估宗地的具体条件、用地性质及估价目的，考虑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系数修正法进行试算，经分析后综合确定待估宗地的最终价格。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

A. 成本法

成本法，也称成本逼近法，以成本法评估土地使用权价格，成本一般包括土地取得费、土地开发费、资金成本、利润及土地增值收益，具体公式如下：

待估土地使用权价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 开发期资金成本 + 利润 + 土地增值收益) × 个别因素修正系数 × 使用年限修正系数

土地取得费包括征地补偿费和征地税费，根据当地现行的征地标准结合现时征地工作实际支付水平评定。

土地开发费包括宗地内部的开发费和外围开发的费用。宗地内部开发费包括内部场地平整和内部水、电等管线的架设等费用，由于本次评估相应管线费用已在固定资产评估中考虑，故内部开发费只计场地平整费；宗地外围开发费

包括宗地外围道路、电力、上下水、通讯等市政设施的建设及接入宗地的有关费用，由于相关设施贴费已在相应资产评估中考虑，故宗地外围开发费只计市政设施建设应由宗地承担的费用。

开发期资金成本即开发期应计的利息，计算公式为：

宗地利息 = (土地取得费 + 市政基础设施配套费) × 利息率 × 建设期 + 土地内部开发费 × 利息率 × [(建设期 - 建造期) / 2 + 建造期]

利润即开发利润，对土地而言，投资也同样应获得相应的利润。

土地增值收益一般包括土地用途改变带来的增值和土地开发带来的增值两部分。

土地增值收益 = (土地取得费 + 土地开发费 + 开发期资金成本 + 利润) × 土地增值收益率

个别因素修正：根据委评宗地在区域内的位置和宗地条件等，对以上积算价格进行个别因素修正。

使用年限修正：用以上重置成本积算的地价属无限年使用权地价，待估地块的在评估基准日剩余使用年限根据相关权证记载可以确定，计算公式为：

使用年限修正系数 = $1 - 1 / (1 + r)^n$

式中：

r：土地还原利率，本次评估取 6%

n：土地剩余使用年限

B. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式如下：

$$P = P_{\text{基}} \times (1 + \sum k) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 + \Delta P$$

式中：P—待估宗地单位面积地价(元/平方米)

$P_{\text{基}}$ —待估宗地所在土地级别和地段类别基准地价(元/平方米)

$\sum k$ —区域因素和个别因素的综合修正系数

K_1 —宗地行业修正系数

K_2 —容积率修正系数一般为 1，具体视情况可适当修正

K_3 —土地使用年限修正系数

K_4 —评估基准日和市场行情修正系数

ΔP —土地开发程度修正

5. 递延所得税资产

递延所得税资产，系被评估单位计提应收账款等的坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。评估时，对于计提应收账款坏账准备产生的可抵扣暂时性差异，按应收账款等的预估坏账损失金额确定相应的递延所得税资产评估值。

三) 负债

负债为流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(二) 收益法简介

收益法是指通过将被评估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，对企业自由现金流价值进行修正确定企业的整体价值，并扣除付息债务确定股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产的价值 - 非经营性

负债的价值+溢余资产价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

企业自由现金流=息前税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额±其他现金流入支出

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的周期性，因为近年铅酸蓄电池行业发展较快，市场需求量大，价格变化较大，根据评估人员的市场调查和预测，该价格、市场需求变动趋势还将持续，取 2015 年作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估预期收益采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销-营运资金增加额-资本性支出

息前税后利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加+其他业务利润-管理费用-营业费用-财务费用+营业外收入-营业外支出-所得税

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

在企业价值评估中，评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T ——所得税率；

D/E ——企业资本结构。

债务资本成本 K_d 采用现时的平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_s + R_c = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s + R_c$$

其中： K_e ——权益资本成本

R_f ——目前的无风险报酬率

R_m ——市场收益率

β ——系统风险系数

MRP ——市场风险溢价

R_s ——小企业规模风险调整系数

R_c ——公司特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，我们查阅了部分国债市场上长期(超过 5 年)国债的交易情况，并取平均到期年收益率为无风险报酬率。

(2) 资本结构

通过“万得资讯情报终端”查询，沪、深两地相关行业上市公司至评估基准日资本结构，参照同类行业上市公司资本结构和华宇电源公司自身的资本结构综合分析公司的资本结构。

(3) 贝塔系数的确定

通过“万得资讯情报终端”查询沪、深两地行业上市公司近 52 周含财务杠

杆的 Beta 系数后,通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$ (公式中, T 为税率, β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数, β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数, $D \div E$ 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

(4) 市场风险溢价 R_m

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标,我们分别选用上证综指和深证成指为上交所和深交所的股票投资收益的指标,为了计算股市投资回报率,我们收集了 1991 年到 2011 年 8 月上述两证交所的年度指数,分别计算上证综指和深证成指的年收益率。由于几何平均值更能恰当地反映年度平均收益率指标,我们选用几何平均值,根据基准日两证券市场市值比例加权平均计算市场的风险溢价。

(5) 小企业规模风险调整系数 R_s

Banz (1981) 和 keim (1983) 的各种研究持续地发现,较小的公司(根据股权资本的市场价值)比面临同样风险的较大公司赢得更高的报酬,而风险是根据市场的贝塔系数定义的。小公司补偿额的重要性和持续存在,可以被看作是资产定价模型低估了小公司的风险的一项证据。因此纯粹以 CAPM 的贝塔系数为基础的股权资本将低估小公司的资本成本。对小公司补偿额的合理估计根据小市场份额股票在过去时间内比大市场股权资本多赢取的比率确定。评估人员依据综合判定原则,确定小企业规模风险系数。

(6) 企业特殊风险 R_c

特别风险溢价主要考虑企业管理、资金运用等风险,考虑到华宇电源公司目前处于市场开拓、快速增长阶段,经营风险相对较大,而从前文所述的竞争对手情况分析来看,市场竞争较为激烈,评估人员依据综合判定原则,综合以上因素确定特殊风险溢价。

六) 非经营性资产和溢余资产评估价值的确定

非经营性资产是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产。溢余资产是指生产经营中不需要的资产,如多余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。经分析,华宇电源公司不存在溢余资产和非经营性资产。

九、评估过程

本项资产评估工作于2011年9月4日开始，2011年9月20日出具评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

2011年9月4日，华宇电源公司项目启动，由南都电源公司正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

（二）前期准备阶段

1. 前期布置和培训

根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

2. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为四组，包括流动资产评估组、机器设备评估组、房屋建筑物评估组和收益法组。

3. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2011年9月4日至9月11日。

（三）资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2011年9月5日至9月11日。

1. 资产清查过程如下：

（1）指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经

济技术指标等情况的文件资料进行收集。

(2) 根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表, 评估人员针对实物资产和货币性债权和债务, 采用不同的核查方式进行查证, 以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金, 我们通过查阅日记账, 审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查;

对债权和债务, 评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产, 评估人员对机器设备、车辆、房屋建筑物的产权资料进行查验, 以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产, 评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。权属资料不完善、权属资料不清晰的情况, 提请企业核实并出具书面说明。

2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表, 评估人员会同企业有关人员, 对所申报的现金、存货和固定资产、土地使用权等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点, 采取不同的勘察方法。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈, 对企业的经营业务进行调查。

(四) 评定估算、汇总阶段

2011年9月12日至9月18日, 评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划, 结合实际情况确定的作价原则及估值模型, 明确评估参数和价格标准后, 参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料进行了评定估算及汇总工作。

(五) 内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报, 出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告, 评估结果及相关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核, 经签字注册资产评估师最后复核无误后, 由项目组于9月20日, 完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，华宇电源公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 290,672,851.73 元，评估价值 330,457,905.87 元，评估增值 39,785,054.14 元，增值率为 13.69 %；

负债账面价值 215,290,530.54 元，评估价值 215,290,530.54 元；

股东全部权益账面价值 75,382,321.19 元，评估价值 115,167,375.33 元，评估增值 39,785,054.14 元，增值率为 52.78 %。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	167,421,529.96	177,051,800.19	9,630,270.23	5.75
二、非流动资产	123,251,321.77	153,406,105.68	30,154,783.91	24.47
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	92,527,556.17	119,988,251.00	27,460,694.83	29.68
在建工程	17,959,549.35	17,450,528.67	(509,020.68)	(2.83)
无形资产	12,486,890.24	15,690,000.00	3,203,109.76	25.65
其中：无形资产——土地使用权	12,486,890.24	15,690,000.00	3,203,109.76	25.65
长期待摊费用				
递延所得税资产	277,326.01	277,326.01		
资产总计	290,672,851.73	330,457,905.87	39,785,054.14	13.69
三、流动负债	215,290,530.54	215,290,530.54		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债合计	215,290,530.54	215,290,530.54		
股东权益合计	75,382,321.19	115,167,375.33	39,785,054.14	52.78

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，采用收益法对华宇电源公司股东全部权益价值的评估结果为 427,390,000.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

华宇电源公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 115,167,375.33 元，收益法的评估结果为 427,390,000.00 元，两者相差

312,222,624.67 元，差异率为271.10%。差异的主要原因系资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评定估算，受企业资产重置成本、资产负债程度等影响较大，而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度体现企业价值，受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素导致了不同的评估结果。受益于中国轻型电动车市场的高速增长和国家对铅酸蓄电池行业的严格整治，目前市场对公司的产品需求旺盛，并在可预计的若干年内，仍将保持这一趋势。故公司预计未来会有较好盈利能力和前景。

我们认为，以企业提供的资产负债表为基础采用资产基础法评估企业价值，在评估中很难考虑那些未在财务报表上出现的项目如企业的人力资本、管理效率、自创商誉等，且资产基础法以企业单项资产的再取得成本为出发点，有忽视企业的获利能力的可能性，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 427,390,000.00 元作为华宇电源公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中，本公司对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，发现2幢门卫已拆除重建，但新建门卫（建筑面积合计179.40平方米）尚未取得《房屋所有权证》，对此华宇电源公司提供了原始建设记录等资料证明上述房产所有权属其所有，且承诺所有权证在积极办理中。除此以外，从被评估单位提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，其他资产的权属属被评估单位所有。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果和被评估单位股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，被评估单位存在以下资产抵押事项，可能对相关资产

产生影响，但评估时难以考虑：

列入评估范围的办公楼、倒班宿舍、仓库和组装车间 2、3 等 6 项建筑物（合计建筑面积 32,815.91 平方米）、土地证号为界国用（2011）第 14715 号的 55,428.80 平方米土地使用权，在评估基准日已设定抵押权，为华宇电源公司向银行贷款提供担保，借款余额为 10,000,000.00 元，担保期限自 2011 年 4 月 1 日至 2014 年 4 月 1 日止，截至评估基准日借款余额为 10,000,000.00 元。

被评估单位承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押等或有事项。

3. 对于委估房屋中尚未办理房屋所有权证的新建门卫，评估面积由华宇电源公司相关人员经实测后提供，未经相关房产测绘机构测绘，与最终权证记载的面积可能存在差异。本次评估未考虑上述面积与实际办理权证时的测绘面积之间存在差异对评估结果的影响，也未考虑该部分房屋将来取得权证需发生的费用对评估结果的影响。

4. 本次评估中，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和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

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。

5. 在资产基础法评估时，除库存商品资产外，未对其他资产评估增值额作可能涉及的纳税准备。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有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，也未考虑宏观经济环境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；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控股权溢价或少数股权折价。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

7. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为

必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

8. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位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、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2011 年 8 月 31 日起至 2012 年 8 月 30 日止。

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

注册资产评估师：

报告日期：二〇一一年九月二十日