

精功镇江投资发展有限公司
拟进行股权转让涉及的股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2010〕337号

坤元资产评估有限公司

二〇一〇年十月二十一日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
一、委托方、被评估单位及评估报告使用者	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估假设	10
七、评估依据	11
八、评估方法	13
九、评估程序实施过程 and 情况	14
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	26
资产评估报告·附件	
一、委托方承诺函	28
二、被评估单位承诺函	29
三、评估机构及签字注册资产评估师资格证书	30
四、被评估单位基准日报表	32
五、评估明细表目录	34

注册资产评估师声明

- 1、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 5、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作成果。
- 6、注册资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察。
- 7、注册资产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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 9、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 10、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

精功镇江投资发展有限公司 拟进行股权转让涉及的股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报（2010）337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、委托方和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精功科技股份有限公司（以下简称“精功科技”），本次资产评估的被评估单位为精功镇江投资发展有限公司（以下简称“精功镇江投资公司”）。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方及本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

二、评估目的

根据“精功科技”出具的“总经理临时办公会议决议”，“精功科技”拟转让其所持有的“精功镇江投资公司”股权，为此需要对“精功镇江投资公司”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“精功镇江投资公司”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“精功镇江投资公司”的股东全部权益。

评估范围为“精功镇江投资公司”的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照“精功镇江投资公司”提供的经审计的2010年9月30日会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为171,341,818.09元，114,235,050.89元和57,106,767.20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 2010 年 9 月 30 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，本次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，“精功镇江投资公司”的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 171,341,818.09 元，评估价值 210,608,552.82 元，评估增值 39,266,734.73 元，增值率为 22.92%；

负债账面价值 114,235,050.89 元，评估价值 112,511,032.85 元，评估减值 1,724,018.04 元，减值率为 1.51%；

股东全部权益账面价值 57,106,767.20 元，评估价值 98,097,519.97 元，评估增值 40,990,752.77 元，增值率为 71.78%。

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，“精功镇江投资公司”股东全部权益价值的评估结果为 99,710,000 元。

3、两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

“精功镇江投资公司”股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 98,097,519.97 元，收益法的评估结果为 99,710,000 元，两者相差 1,612,480.03 元，差异率为 1.64%。

经分析，我们认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。收益预测是基于对未来宏观政策和房地产市场的预期及判断的基础上进行的，由于现行经

济及市场环境的不确定因素较多,本次采用资产基础法的评估结果更能准确揭示“精功镇江投资公司”截至评估基准日的股东全部权益价值,故取资产基础法的评估结果 98,097,519.97 元作为“精功镇江投资公司”股东全部权益的评估值。

八、评估报告的使用有效期

本评估报告的使用有效期为一年,即自评估基准日 2010 年 9 月 30 日起至 2011 年 9 月 29 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人: 俞华开

注册资产评估师: 黄 祥

柴铭闽

报告日期: 二〇一〇年十月二十一日

精功镇江投资发展有限公司 拟进行股权转让涉及的股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报（2010）337号

浙江精功科技股份有限公司：

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，对贵公司拟转让股权所涉及的精功镇江投资发展有限公司股东全部权益在2010年9月30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：浙江精功科技股份有限公司（以下简称“精功科技”）
- 2、住所：浙江省绍兴县柯桥镇柯西工业区
- 3、法定代表人：孙建江
- 4、注册资本：壹亿肆仟肆佰万元
- 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：330000000026057
- 7、发照机关：浙江省工商行政管理局
- 8、经营范围：机电一体化产品、环保设备、能源设备、工程设备、桥式起重机、门式起重机、汽车零部件的科研开发、制造加工、销售、技术服务；经营进出口业务（范围详见《生产企业自营进出口权登记证书》）。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

- 1、名称：精功镇江投资发展有限公司（以下简称“精功镇江投资公司”）
- 2、住所：镇江市丹徒区上党镇
- 3、法定代表人：高国水
- 4、注册资本：陆仟贰佰伍拾万元人民币

5、公司类型：有限公司

6、企业法人营业执照注册号：321121000006558

7、发照机关：镇江市丹徒工商行政管理局

8、经营业务范围

许可经营项目：房地产开发经营（按资质证书经营）。

一般经营项目：工业项目投资；标准厂房的建设与租赁（涉及许可或资质的，按许可证或资质证书经营）。

9、历史沿革：“精功镇江投资公司”成立于2004年10月22日，历经多次股权变更，截至评估基准日，“精功镇江投资公司”的注册资本为6250万元，公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
浙江精功科技股份有限公司	2900	46.4%
浙江精功置业开发有限公司	3150	50.4%
马行	200	3.2%
合计	6250	100%

二)公司前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币万元

项目名称	2007年	2008年	2009年	2010年1-9月
营业收入			5.49	4,222.48
营业成本			0.44	3,228.80
利润总额	-123.25	-200.82	-5.04	164.24
净利润	-123.25	-189.67	-7.04	121.73
总资产	6,984.28	8,419.06	15,751.55	17,134.18
总负债	959.85	2,584.30	10,162.61	11,423.51
净资产	6,024.43	5,834.76	5,588.94	5,710.68
净资产收益率				2.13%

上述年度的财务报表及截至评估基准日的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)被评估单位经营情况

1、企业相关情况介绍

“精功镇江投资公司”成立于2004年，座落于镇江市丹徒新区，是一家具有房地产开发贰级资质，以房地产开发为主业，工业项目投资为一体的一家现代化股份制企业，注册资本6250万元。公司目前开发的丹徒新区精功清怡嘉苑房地产项目于2007年启动，项目占地近110亩，规划建筑面积约7.5万平方米，分二期建设，其中一期建筑面积约为4.2万平方米，由联排排屋及会所组成。二期建筑面积约为3.3万

平方米，均为叠排排屋。

2、公司的竞争优劣势、发展的机遇及面临的风险分析

(1) 公司的竞争优势

公司强化集团管理，发挥集团优势，提升集团形象为载体，依托精功品牌优势，通过自身努力，外树形象拓发展，内抓管理求效益，公司规模不断发展壮大，逐步培养了一支懂技术、会管理、熟业务的专业人才开发队伍。迄今为止，公司所有开发的工程竣工验收优良率达100%，顾客满意率为97%以上。

(2) 公司的竞争劣势

由于公司主打产品为排屋，产品相对单一，适应客户群为高端消费群体，适应面较窄，且排屋受国家宏观政策调控影响较为明显。

(3) 发展机遇

2010年以来，我国经济已成功避免了全球金融危机可能造成的国内经济萧条局面，开始进入企稳回升的新阶段。

(4) 面临的风险

a. 项目开发风险

房地产项目开发具有投资大、开发期长、涉及合作方多的行业特征。一个项目的开发要经过前期论证、收购土地、规划设计、施工管理、销售等多个环节，其中规划设计、建筑施工等环节主要由项目公司聘请相关的专业公司进行，在整个过程中，还涉及到多个政府部门的审批和监管。以上各环节的变化都可能对项目周期、项目成本和销售构成影响。

b. 销售风险

购房支出通常占普通消费者一生支出的较大比重，普通消费者购房通常采用银行按揭的方式进行，如果中国人民银行进一步提高个人住房商业按揭基准利率和公积金按揭贷款利率，会提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力。而随着近期政府对房地产行业一系列调控政策的出台，商品房交易成本增加；另一方面，国家针对二套房、三套房的控制尤为严格，银根紧缩、利率提高，消费者的购买欲望大大降低，从而加大公司的销售风险。

c. 筹资风险

房地产开发属资金密集型行业，对项目资金的筹集是房地产项目顺利实施的重

要保障，目前项目公司主要的资金来源为资本金、银行借款和销售回款。随着二期项目的开工，如在建设过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则会影响公司的内部资金筹措。而产业政策、信贷政策和资本融资市场的政策调整，以及资本市场可能出现的重大波动，也会对公司的外部资金筹措产生影响，从而存在对公司正常经营及发展产生较大影响的风险。

d. 土地风险

土地是不可再生的自然资源，土地储备是公司持续稳定发展的重要因素，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给本公司经营带来风险。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的股东。

（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本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

二、评估目的

根据“精功科技”出具的“总经理临时办公会议决议”，“精功科技”拟转让其所持有的“精功镇江投资公司”股权，为此需要对“精功镇江投资公司”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“精功镇江投资公司”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“精功镇江投资公司”的股东全部权益。

评估范围为“精功镇江投资公司”的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照“精功镇江投资公司”提供的经审计的2010年9月30日会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为171,341,818.09元，114,235,050.89元和57,106,767.20元。具体内容如下：

单位：人民币元

项目	账面价值
一、流动资产	168,683,629.73
二、非流动资产	2,658,188.36
其中：设备类固定资产	351,514.76
递延所得税资产	2,306,673.60
资产总计	171,341,818.09
三、流动负债	112,511,032.85
四、非流动负债	1,724,018.04
负债合计	114,235,050.89
股东权益合计	57,106,767.20

公司目前的主要资产为存货，系开发产品及开发成本。

公司在开发项目为“清怡嘉苑”项目，位于镇江市丹徒新区盛丹路南侧，东临30万平方米的中央广场，南望谷阳湖，西、北为十里长山和南山森林公园。项目附近配有学校、超市等配套设施。周边相同物业类型的房产项目有“圣地雅格”、“御墅临枫”、“浅水湾”等。总占地面积为71,100.00平方米，物业类型为排屋、叠排。项目分为两期进行开发建设，其中一期已于2007年12月开工，占地面积约为53,848.00平方米，建筑面积为42,154.30平方米（含地下面积），共计154套排屋、会所等，可售面积为41,083.15平方米，已于2008年7月开盘，于2010年竣工交付；二期占地面积17,252.00平方米，建筑面积为32,901.20平方米（含地下面积），共计152套叠排，已于2010年9月开工，预计2011年上半年开盘，2011年12月竣工交付。

公司开发的“清怡嘉苑”项目所占用的土地，国有土地使用证证号为镇徒国用（2007）第077号，证载面积78,000.00平方米，根据镇江市规划局丹徒分局“关于镇江精功投资发展有限公司DT0621地块用地说明”及镇江市丹徒区新城管理委员会文件（徒新发〔2007〕84号）记载，由于新城广场周边道路绿化用地征用，“精功镇江投资公司”土地在原红线基础上再作退让10.5亩，并退还相应的土地款，项目实际占地71,100.00平方米，截至评估基准日公司的国有土地使用证尚未变更。

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

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

本项目评估基准日是 2010 年 9 月 30 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 2010 年 9 月 30 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、前提

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提；

(3) 本次评估以被评估单位在当前开发项目开发完成前维持现状，按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产在当前开发项目开发完成前仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

2、基本假设

(1) 宏观环境相对稳定假设：国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化；

(2) 经营环境相对稳定假设：企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济、地质、水利和自然景观等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍；

(3) 对被评估单位未来的税收政策的预测，我们是基于企业目前的实际情况和可以把握、有明确预期的国家税收政策的变化来进行的。对于其他具有不确定性的税收政策的变化和优惠政策，基于谨慎性原则本次评估均未考虑。

3、具体假设

(1) 本次评估预测是基于被评估单位提供的公司发展规划和盈利预测并经过评估人员剔除明显不合理部分后的基础上的；

(2) 假设被评估单位提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

(3) 假设被评估单位在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势；

(4) 假设被评估单位的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，并有足够的能力推动公司发展的计划，保持公司良好发展态势；

(5) 假设被评估单位未来收入主要来源于评估基准日已取得的房地产开发项目业务，不考虑评估基准日尚未取得或未来可能取得的开发项目；

(6) 假设被评估单位每一年度的收入、成本费用等，在年度内均匀发生；

(7) 假设被评估单位现有项目开发完成后不再持续经营；

(8) 假设被评估单位项目开发所需的资金能按计划融资，银行利率等政策不会发生重大变化，预测年限内将不会遇到重大的账款回收方面的问题（即坏账情况）；

(9) 假设被评估单位项目开发完成后的实际面积与规划、设计确定的面积基本一致；

(10) 假设被评估单位项目的开发和销售不会受到土地抵押、担保事项的影响；

(11) 假设被评估单位开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准；

(12) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对公司重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

（一）法律法规依据

《公司法》、《证券法》等。

（二）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》等；

5、《城镇土地估价规程》—GB/T18508-2001；

6、《房地产估价规范》—GB/T50291-1991。

（三）权属依据

1、“精功镇江投资公司”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(凭证)、会计报表及其他会计资料；

3、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、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、车辆行驶证、发票等权属证明；

4、其他产权证明文件。

（四）取价依据

1、“精功镇江投资公司”提供的委托评估资产明细表及相关的会计资料；

2、“精功镇江投资公司”提供的合同、发票、工程预决算等原始资料；

3、“精功镇江投资公司”提供的拟开发项目可销售面积统计表、开发进度计划及销售计划表；

4、“精功镇江投资公司”项目所在地的房地产市场价格的调查资料、企业的售价策略及未来营销方式等；

5、“精功镇江投资公司”提供的公司历史经营资料、经营规划和收益预测资料；

6、房地产行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、市场前景等资料；

7、《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；镇江市人民政府及

相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

8、从“Wind 资讯”终端查询的相关数据；

9、中国统计出版社 2002 年出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》；

10、2010 年 9 月《全国办公设备及家用电器报价》（月刊）和《全国国产及进口汽车报价》；

11、中国人民银行公布的评估基准日银行贷款基准利率；

12、评估专业人员市场调查、询价及对资产核实、勘察、检测、分析等搜集的佐证资料；

13、“精功镇江投资公司”提供的其它有关资料；

14、评估机构掌握的其它资料。

八、评估方法

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、收益法和市场法。

由于国内极少有类似的交易案例，故本次评估不宜用市场法。

“精功镇江投资公司”未来收益能够合理预测，与公司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“精功镇江投资公司”的股东全部权益价值进行评估。

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。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

在上述评估基础上，对形成的初步价值结论依据实际状况充分、全面分析后，在综合考虑不同的评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定采用其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

九、评估程序实施过程和情况

（一）评估程序总体实施过程

本项资产评估工作于 2010 年 10 月 10 日开始，2010 年 10 月 21 日出具正式评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

一）接受委托阶段

1、项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；

2、接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；

3、制定资产评估工作计划；

4、组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

二）资产核实阶段

1、评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2、了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3、审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4、根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5、查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6、收集房地产行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；

7、获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其发展规划；

8、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

三）评定估算阶段

1、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2、开展市场调研、询价工作；

3、对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4、根据被评估单位提供的预测表，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，选择相关评估方法、假设和参数，选择评估途径和具体计算方法，得到评估结果。

四）结果汇总阶段

1、分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；

- 2、撰写评估说明和评估报告；
- 3、征求有关各方意见；
- 4、内部复核，验证评估结果；
- 5、评估结果的分析调整和评估报告的完善。

五) 出具报告阶段

2010年10月21日，正式出具评估报告。

(二) 资产基础法评估中具体资产、负债评估程序实施情况

本次采用资产基础法评估时，对被评估的各项资产及负债进行了核实。本次评估在天健会计师事务所有限公司对“精功镇江投资公司”截至2010年9月30日的会计报表进行审计的基础上进行的。具体过程如下：

一) 流动资产

1、货币资金

货币资金包括库存现金和银行存款，评估人员通过对库存现金进行盘点和查阅银行对账单、调节表及对部分银行存款余额进行函证等，按财务会计制度核实，未发现不符情况，按核实后账面值作为评估值。

2、预付款项

预付款项为往来款、设计费等。评估人员抽查了原始凭证、合同、协议及相关资料，并择要进行函证。按财务会计制度核实，未发现不符情况。预付款项对应的权利期后基本可以实现，故以核实后账面值为评估值。

3、其他应收款和相应坏账准备

其他应收款，主要为押金、借款和单位往来款等。评估人员通过查验凭证、相关协议等相关资料的方法，确定债权的存在。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，公司款项存在部分无法收回形成坏账的可能，故按财务上计提坏账准备的方法确认坏账损失，其他应收款的评估值即为账面余额减去预估坏账损失后的净额。

对企业按财务制度规定计提的坏账准备评估为零。

4、存货

(1) 开发产品

1) 概况

存货—开发产品为已开发完成的“清怡嘉苑”一期项目未售房产，面积共计 31,907.02 平方米（119 套）。

2) 评估方法

对于已完工开发产品的评估，在核对账目相符的基础上进行逐项核实，了解了开发完工房地产所处位置、建筑面积、结构、预售情况等，以在市场上可实现的售价扣减销售费用、应缴纳的全部税费及适当利润后确认评估值。计算公式为：

评估值= 预计销售收入-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当利润

A. 预计可实现售价和销售收入的确定

对于已签订合同或已协定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价。

对于其他尚未销售房产，根据被评估单位提供的最新销售定价、最近销售情况、周围类似房地产市场调查情况，采用市场法分析确定房产预计销售单价。

根据实际可销售面积及预计售价计算预计销售收入。

B. 有关销售税金和销售费用的确定

在预计销售收入的基础上，根据公司税费发生情况并结合当地房地产现状，确定应缴纳的税金及附加占收入的比例，从而确定有关销售税金。

销售费用根据公司实际情况预测确定。

C. 土地增值税的确定

土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收。计算公式为：

土地增值税=Σ（每级距的土地增值额×使用税率）

土地增值税实行四级超率累进税率，增值额未超过扣除项目金额 50.00% 的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00% 的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00% 的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00% 的部分，税率为 60.00%。

土地增值额=预计销售收入-土地成本-房地产开发成本-房地产开发费用-与转让房地产相关的税金-其他扣除项目

D. 所得税的确定

所得税=(预计销售收入-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-账面成本)
×25%

E. 适当利润的确定

对已签合同房产和未签合同房产考虑经营风险大小按净利润的一定比例扣除适当利润。

(2) 开发成本

1) 概况

存货-开发成本为在开发“清怡嘉苑”二期项目的相关成本支出,评估人员在核实账目的基础上,对开发项目的相关合同、相关权证、规划文件、规划指标等进行了核实,并进行实地勘查,未发现不符事项。

2) 开发项目评估方法

对在开发项目,本次以假设开发法进行评估,即以项目完工后物业(叠排)的预计收入,扣除项目尚需支付的建筑成本、销售税金、销售费用、管理费用、资本化利息、土地增值税、所得税及适当利润计算确定评估值。计算公式如下:

开发项目评估价值=预计销售收入-尚需支付的建筑成本-销售税金及附加-销售费用-管理费用-资本化利息-土地增值税-所得税-适当利润

A. 开发项目的可销售面积、单价及收入的确定:

开发项目的可销售面积根据建筑工程施工许可证(二期)记载的建筑面积扣除公建部分的面积确定。

对于已签订合同或已协定售价、尚未实现销售的未售房产,根据委托方提供的销售合同或销售部门记录,确定房产销售单价;对于其他尚未销售房产,根据被评估单位提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况,采用市场法分析确定房产销售单价。

预计销售收入根据可售面积和预计单价确定。

B. 总建造成本及尚需支付的建造成本的确定

总建造成本包括土地开发成本、前期费用、建安工程费用、配套和基础工程费用四部分。其中土地开发成本主要为土地出让金和契税等;前期费用、建安工程费用、配套和基础工程费用根据企业提供的工程预算资料,结合企业成本费用的实际

发生情况及当地建筑工程造价情况综合确定各项工程的单方造价，再结合建筑面积予以确定。

根据总建造成本及已实际支付的建造成本确定尚需支付的建造成本。

C. 销售税金及附加、销售费用、管理费用、资本化利息的确定

根据公司税费的实际发生情况及企业提供的相关预测资料确定税金及附加占销售收入的比例，并结合预计销售收入确定销售税金及附加。

销售费用、管理费用根据公司实际经营情况及费用发生情况，并结合企业提供的相关预测资料予以确定。

资本化利息，在现有项目开发完成后不再持续经营的假设前提下，根据企业提供的相关预测资料及企业当前的资金状况，预计尚需借款的金额及借款年限以确定资本化利息。

D. 土地增值税的确定

土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收。计算公式为：

土地增值税=Σ（每级距的土地增值额×使用税率）

土地增值税实行四级超率累进税率，增值额未超过扣除项目金额 50.00%的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00%的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 60.00%。

土地增值额=预计总收入-土地成本-房地产开发成本-房地产开发费用-与转让房地产相关的税金-其他扣除项目

E. 所得税的确定

所得税=（预计销售收入-尚需支付的建筑安成本-销售税金及附加-销售费用-管理费用-资本化利息-土地增值税）×25%

F. 适当利润的确定

适当利润包括尚需发生建筑成本的正常利润和已发生成本的适当利润，对于尚需支付的建筑成本的正常利润，按行业平均的投资利润率确定，对于已发生的建筑成本的适当利润，考虑到经营风险按行业平均项目投资利润率的一定比例确定。

二) 非流动资产

1、设备类固定资产

(1) 概况

列入评估范围的设备类固定资产共计 49 台（套、辆），包括设备 47 台，车辆 2 辆。

1) 设备组成和分布情况

委估设备主要为电脑、空调、复印机等办公设备及车辆等，所有设备均存放于被评估单位办公区内。

2) 设备状况和维护情况

委估设备主要为国产设备，其原始制造质量较好。购置时间为 2004 至 2009 年，主要设备使用年份不久，状态良好。

3) 设备核实的方法、过程和结果

本公司评估人员与被评估单位的设备管理人员一起，对照《机器设备评估明细表》、《车辆评估明细表》，对列入评估范围的设备进行了逐项核实，对设备的新旧程度、技术状态、使用环境等情况进行了察看，并将勘查情况作了相应记录。

经核实，委估设备整体状况较好，能满足经营需要。

4) 权属情况

评估人员查阅了设备的购置合同、付款凭证以及车辆行驶证等资料，对设备的权属相关资料进行了必要的查验；还复印了主要设备购入的原始发票、订货合同等，同时被评估单位也对设备的权属作了承诺。经核实，没有发现委估设备的权属资料存在瑕疵情况。

(2) 具体评估方法

依据现行资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的和评估师收集的资料，确定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，然后估测其所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：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

1) 重置价值

A. 国产标准机器设备

对于国产设备，通过上网查询或向销售商询价，以当前市场价作为购置价，根据设备的具体情况考虑相关的国内运费、安装调试费和其他必要合理的费用，以确定设备的重置成本。计算公式为：

$$\text{重置价值} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{设备安装调试费}$$

B. 运输车辆

通过市场询价，再加上车辆购置附加税做为其重置价值，其中购置附加税依据工商部门规定，为车辆市价（不含税）的 10%，其他费用为车检费、办照费等。其公式如下：

$$\text{车辆重置价值} = \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

C. 重置价值计算的相关参数

依据被评估单位提供的设备清查评估明细表所列的设备型号、规格、数量、材质、重量，收集近期相同或类似设备出厂购置价格资料，同类设备的近期成交案例，确定本资产评估设备的购置价格。本资产评估中所选取的相关参数为：

a. 设备原价或购置价格

参考近期有关价格手册的报价，经相关信息分析后确定，参考被评估单位提供的近期购置合同，经相关信息分析后确定。

b. 设备国内运杂费和安装调试费

因本次委估设备均为办公设备，故不考虑相关的运杂费和安装调试费。

2) 成新率的确定

A、设备成新率

本次委估设备主要采用使用年限法计算确定成新率。即通过对设备的检查，预估设备的尚可使用年限，计算成新率，基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

a. 尚可使用年限参照中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，结合现场勘察了解设备来源、保养维修情况、设备完好率、故障率及工作环境条件、设备外观等各方面因素后确定。

b. 设备经济耐用年限参照中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，确定主要设备的经济使用年限如下：

办公类设备	5—8 年
-------	-------

B、车辆成新率

依据国家颁布的车辆报废标准，首先以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，若差异较大则根据实际情况进行调整。

a. 年限法成新率 $A1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

b. 行驶里程成新率 $A2 = \text{尚可行驶里程} / (\text{尚可行驶里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$

c. 勘察成新率 $A3$

d. 成新率 $= \min \{A1, A2, A3\}$

3) 资产评估值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和成新率相乘得出资产评估值。计算公式为：

评估值 = 重置价值 × 成新率

2、递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位计提坏账准备、按预收房款交纳所得税及递延收益产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。由于递延收益评估为零，故递延收益产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产评估为零，其他递延所得税资产按财务会计制度核实，未发现不符情况，以核实后的账面价值为评估值。

三) 负债

负债为应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的查阅原始凭证等相关资料进行核实。按财务会计制度核实，未发现不符情况，以实际应承担债务的金额确认为评估值。

(三) 收益法评估中具体项目评估程序实施情况

收益法是指通过将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股权现金流评估值,并分析公司非营运性资产、溢余资产的价值,对股权现金流评估值进行修正确定公司的股东全部权益价值。具体公式为:

股权价值=股权现金流评估值+非营运性资产的价值+溢余资产

本次评估采用分段法对股权现金流进行预测,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:

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t}$$

式中: n——明确的预测年限

CFE_t ——第 t 年的股权现金流

r——权益资本成本

t——未来的第 t 年

三) 收益期与预测期的确定

根据评估假设及企业项目的开发、销售计划,本次评估的收益年限采用有限年限,即预计到公司项目开发完毕为止。“精功镇江投资公司”的“清怡嘉苑”项目一期于基准日前已部分交付,二期预计 2012 年交付,考虑到公司销售进度及期后的清算事项,本次评估收益期预计到 2013 年底。

四) 现金流的预测

本次评估的收益采用股权现金流,计算公式为:

股权现金流=经营活动现金净流量+投资活动现金净流量+筹资活动现金净流量

五) 折现率的确定

折现率是将未来收益折成现值的比率,反映资产与未来收益现值之间的比例关系,就投资者而言,折现率亦是未来的期望收益率,既能满足合理的回报,又能对投资风险予以补偿。计算公式为:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

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

其中： K_e —权益资本成本

R_f —目前的无风险利率

R_m —市场回报率

β —权益的系统风险系数

MRP —市场的风险溢价

R_s —公司特定风险调整系数

1) 无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，本次评估用评估基准日中长期国债的到期收益率作为无风险利率。

2) 风险系数 Beta

通过“万得资讯情报终端”查询，取得沪、深两地房地产开发公司基准日附近的 Beta。

3) 市场回报率

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 2010 年 9 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确定。

3) 公司特定风险调整系数

从“精功镇江投资公司”目前的综合实力及经营规模而言，公司规模较小，缺乏竞争力，同时随着开发项目项目开发程度的逐步提高，资金缺口将有可能日益扩大，公司财务风险较大。对上述因素进行综合分析后确定企业特定风险收益率。

六) 其他资产评估价值的确定

其他资产是指非经营性资产和溢余资产。

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，经分析，公司不存在非经营性资产。

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，公司不存在溢余资产。

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，“精功镇江投资公司”的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 171,341,818.09 元，评估价值 210,608,552.82 元，评估增值 39,266,734.73 元，增值率为 22.92%；

负债账面价值 114,235,050.89 元，评估价值 112,511,032.85 元，评估减值 1,724,018.04 元，减值率为 1.51%；

股东全部权益账面价值 57,106,767.20 元，评估价值 98,097,519.97 元，评估增值 40,990,752.77 元，增值率为 71.78%。

评估结果汇总表

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	168,683,629.73	208,354,523.73	39,670,894.00	23.52
二、非流动资产	2,658,188.36	2,254,029.09	-404,159.27	-15.20
其中：设备类固定资产	351,514.76	378,360.00	26,845.24	7.64
递延所得税资产	2,306,673.60	1,875,669.09	-431,004.51	-18.69
资产总计	171,341,818.09	210,608,552.82	39,266,734.73	22.92
三、流动负债	112,511,032.85	112,511,032.85		
四、非流动负债	1,724,018.04		-1,724,018.04	-100.00
负债合计	114,235,050.89	112,511,032.85	-1,724,018.04	-1.51
股东权益合计	57,106,767.20	98,097,519.97	40,990,752.77	71.78

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，“精功镇江投资公司”股东全部权益价值的评估结果为 99,710,000 元。

3、两种方法评估结果比较分析和评估价值的确定

“精功镇江投资公司”股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 98,097,519.97 元，收益法的评估结果为 99,710,000 元，两者相差 1,612,480.03

元，差异率为 1.64%。

经分析，我们认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。收益预测是基于对未来宏观政策和房地产市场的预期及判断的基础上进行的，由于现行经济及市场环境的不确定因素较多，本次采用资产基础法的评估结果更能准确揭示“精功镇江投资公司”截至评估基准日的股东全部权益价值，故取资产基础法的评估结果 98,097,519.97 元作为“精功镇江投资公司”股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1、在对“精功镇江投资公司”股东全部权益价值评估中，本公司对“精功镇江投资公司”提供的评估对象及其所涉及资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，从“精功镇江投资公司”提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，未发现评估对象及其所涉及资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是“精功镇江投资公司”的责任，我们的责任是对“精功镇江投资公司”提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象及其所涉及的资产的法律权属的确认和保证。若“精功镇江投资公司”不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和“精功镇江投资公司”的股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2、“精功镇江投资公司”承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3、本次评估中对开发项目应缴纳的企业所得税及土地增值税，是根据国家税收政策及公司销售计划、收入成本预算进行测算的，如期后项目收入、销售进度、成本、费用等变化，则相应的企业所得税和土地增值税的测算金额将发生变化，从而影响评估结果。

4、在资产基础法评估时，除应收款项和存货外，未对各项资产评估增值额作可能涉及的纳税准备。

5、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 and 运行记录是真实有效的前提下，且在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

6、公司开发的“清怡嘉苑”项目所占用的土地，国有土地使用证证号为镇徒国用(2007)第 077 号，证载面积 78,000.00 平方米，根据镇江市规划局丹徒分局“关

于镇江精功投资发展有限公司 DT0621 地块用地说明”及镇江市丹徒区新城管理委员会文件（徒新发〔2007〕84 号）记载，由于新城广场周边道路绿化用地征用，“精功镇江投资公司”土地在原红线基础上再作退让 10.5 亩，并退还相应的土地款，项目实际占地 71,100.00 平方米，截至评估基准日公司国有土地使用证尚未变更。

7、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；本次评估也未考虑流动性折扣对评估价值的影响。

8、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。

9、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、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 4、本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2010 年 9 月 30 日起至 2011 年 9 月 29 日止。

(本页无正文，为签字盖章页)

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：俞华开

注册资产评估师：黄 祥

柴铭闽

报告日期：二〇一〇年十月二十一日

委托方承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟转让所持有的精功镇江投资发展有限公司（以下简称“精功镇江投资公司”）的股权，为此委托贵公司对“精功镇江投资公司”的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 5、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方：浙江精功科技股份有限公司

企业负责人：孙建江

2010年10月21日

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司的股东浙江精功科技股份有限公司拟进行股权转让，为此委托坤元资产评估有限公司对我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5、所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
- 6、截至评估基准日，我公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
- 7、我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 9、接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：精功镇江投资发展有限公司

企业负责人：高国水

2010年10月21日