

注册资产评估师声明

- 1、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、客观和公正的原则上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立，请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。
- 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的工作成果。
- 6、注册资产评估师和业务助理人员均对所参与评估的对象进行了现场勘查。
- 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，并在评估报告中对评估对象法律权属及其证明资料来源进行了必要的说明，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 10、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的，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。

无锡小天鹅股份有限公司收购 广东美的电器股份有限公司持有的 合肥荣事达洗衣设备制造有限公司部分股权项目 评估报告摘要

苏中资评报字(2009)第 71 号

江苏中天资产评估事务所有限公司接受无锡小天鹅股份有限公司（以下简称：小天鹅）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对小天鹅收购广东美的电器股份有限公司（以下简称：美的电器）持有的合肥荣事达洗衣设备制造有限公司（以下简称：荣事达洗衣设备）部分股权的价值进行了评估，评估报告摘要如下：

一、评估目的：

小天鹅拟收购美的电器持有的荣事达洗衣设备的部分股权，评估结果作为确定部分股权收购价值的参考依据。

二、评估对象和评估范围：

1、评估对象：

股东部分权益价值，具体指：美的电器持有的荣事达洗衣设备 69.47%的股权。

2、评估范围：

涉及股东全部权益价值，包括荣事达洗衣设备拥有的全部资产和负债的价值，具体为：流动资产、长期投资、固定资产（房屋建筑物、设备）、无形资产（土地使用权）、其他资产和流动负债等。

三、价值类型及其定义

1、价值类型：市场价值

2、定义：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交易的价值估计数额。

四、评估基准日：

2009年9月30日。

五、评估方法：

分别采用成本法和收益法两种方法对股东部分权益价值进行评估。

六、评估结论：

1、成本法的评估结果：

荣事达洗衣设备全部股权账面价值为 95234.25 万元,评估价值为 105383.65 万元,评估价值比账面价值增加 10149.40 万元,增值率为 10.66%;

荣事达洗衣设备拟转让的 69.47% 股权账面价值为 66159.23 万元,评估价值为 73210.02 万元,评估价值比账面价值增加 7050.79 万元,增值率为 10.66%。

单位:人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1、流动资产	149423.17	152133.81	2710.64	1.81
2、长期投资	1806.96	1805.18	-1.78	-0.10
3、固定资产	41704.84	41560.97	-143.87	-0.34
房屋建筑物	26696.87	27145.15	448.28	1.68
机器设备	15007.96	14415.83	-592.13	-3.95
4、无形资产	10529.86	19279.24	8749.38	83.09
土地使用权	10529.86	19279.24	8749.38	83.09
5、其他资产	6434.00	5269.03	-1166.86	-18.13
资产总计	209898.83	220048.23	10149.40	4.84
6、负债总计	114664.58	114664.58		0.00
流动负债	114664.58	114664.58		0.00
7、净资产	95234.25	105383.65	10149.40	10.66
69.47% 股权的价值	66159.23	73210.02	7050.79	10.66

2、收益法的评估结果:

荣事达洗衣设备全部股权账面价值为 95234.25 万元,评估价值为 107118.26 万元,评估价值比账面价值增加 11884.01 万元,增值率为 12.48%。 单位:人民币万元

项目	股权比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
事达洗衣设备	100%	95234.25	107118.26	11884.01	12.48

3、原因分析

①收益法与成本法比较评估结果存在差异,全部股权价值评估结果的差异额为 1734.61 万元,差异原因为收益法的评估结果中含有“荣事达洗衣机”著名商标等无形资产的价值,而该商标的所有权属于合肥荣事达集团有限责任公司,目前荣事达洗衣设备仅作租赁使用,所以收益法的评估结果中应扣减不属于荣事达洗衣设备的“荣事达”商标等无形资产的评估价值。

②由于荣事达洗衣设备盈利预测编制所依据的各种假设的不确定性,收益法的评估结果可能存在较大的误差,本次评估的目的为上市公司进行部分股权的收购,从稳健性和谨慎性原则出发,不适宜采用收益法的评估结果。

4、评估结论

本评估采用成本法的评估结果，评估结论如下：

在评估假设和限定条件成立，且不考虑控股权因素的溢价及股权流动性对评估结果影响的前提下，评估基准日为 2009 年 9 月 30 日，选用价值类型为市场价值，荣事达洗衣设备 69.47% 部分权益的账面价值为 66159.23 万元，评估价值为 73210.02 万元，评估价值比账面价值增加 7050.79 万元，增值率为 10.66%。

单位：人民币万元

项目	股权比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
荣事达洗衣设备	100%	95234.25	105383.65	10149.40	10.66
美的电器转让股权	69.47%	66159.23	73210.02	7050.79	10.66

特别事项说明：

1、“荣事达洗衣机”的商标属于合肥荣事达集团有限责任公司，荣事达洗衣设备租赁使用，评估结论中不含商标等无形资产的价值。

2、合瓦路老厂区房屋有所有权证是：（合政房权证 NO05966、67、68、69、10135）五张，尚缺半成品库（176m²）、注塑车间 834 m²两处和高新区房屋所有权证。

高新区房屋所有权证正在办理之中，房屋的的重置全价（包括正在办理房屋所有权证的房屋）均含配套的规费。房屋建筑面积是根据荣事达洗衣设备提供的实测数据，若与正式颁发的权证载明的面积存在差异时，评估结果需作调整。

3、根据重新修订后的《中华人民共和国增值税暂行条例》，自 2009 年 1 月 1 日起，在维持现行增值税税率不变的前提下，允许增值税一般纳税人抵扣其新购进固定资产所含的进项税额，本项目在运用成本法评估时，设备的重置成本中不再包含增值税项。

4、报告的使用有效期：自评估基准日 2009 年 9 月 30 日起计算，至 2010 年 9 月 29 日为止，当评估目的在有效期内实现时，应以评估结论作为股权转让定价的参考，超过一年，需重新进行资产评估。

5、本摘要和评估报告所揭示的结果完全一致，提请报告使用者关注评估报告中特别事项和报告使用限制的其他事项。

无锡小天鹅股份有限公司收购 广东美的电器股份有限公司持有的 合肥荣事达洗衣设备制造有限公司部分股权项目 评估报告

苏中资评报字(2009)第 71 号

江苏中天资产评估事务所有限公司接受无锡小天鹅股份有限公司（以下简称：小天鹅）的委托，根据有关资产法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法和收益法为评估方法，按照必要的评估程序，对小天鹅收购广东美的电器股份有限公司（以下简称：美的电器）持有的合肥荣事达洗衣设备制造有限公司（以下简称：荣事达洗衣设备）的部分股权在 2009 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估，现将评估报告情况报告如下：

一、委托方、产权持有者、被评估企业、委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方：小天鹅

①名称、住所、经济类型、注册资本和法定代表人等

- 公司名称：无锡小天鹅股份有限公司
- 住 所：无锡市国家高新技术开发区汉江路 1 号
- 法定代表人：方洪波
- 注册资本：54765.567 万元人民币
- 实收资本：54765.567 万元人民币
- 经济类型：股份有限公司(上市)
- 经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：家用电器、工业陶瓷产品、环保干洗设备、清洗机械设备、后续整理设备及零配件的制造、销售及售后服务；洗涤服务；机械加工；自营和代理各类商品及技术进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；家电技术服务；对外承包工程（凭有效资质证书经营）。

②历史沿革

小天鹅经江苏省体改委苏体改生（1993）253 号文批复组建为定向募集股份有限公司。1996 年 7 月小天鹅经江苏省人民政府（1996）52 号文批准，并经国务院证监委证委发（1996）14 号文和深圳市证券管理办公室深证办函（1996）4 号文批准，公开发行了 7,000 万股 B 股并转为社会公众公司，B 股发行共募集资金折合人民币 31,000 万元，于 1996 年 7 月在深圳证券交易所挂牌交易，股票简称“小天鹅 B”，代码为“200418”。1997 年 3 月经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）54 号文和证监

发字（1997）55号文批准，采用“上网定价”发行方式，公开发行6,000万股人民币普通股（包括900万公司职工股），A股发行共募集资金人民币72,083万元，于1997年3月在深圳证券交易所挂牌上市，股票简称“小天鹅A”，代码为“000418”。

小天鹅于2006年8月7日完成了《股权分置改革方案》：以方案实施股份变更登记日登记在册的流通A股股东每持有10股流通A股获得非流通股股东支付的2.5股对价股份。全体非流通股股东共计支付1,800万股股份对价，非流通股股东以此获得上市流通权。根据2007年年度股东大会决议：新增的注册资本为人民币18,255.192万元，以2007年度末总股本36,510.384万股为基数，每10股转增5股，以资本公积转增股份总额18,255.192万股，每股面值1元，合计增加股本18,255.192万元。

美的电器为小天鹅的母公司，共持有小天鹅24.01%股权。

2、产权持有方：美的电器

①基本情况

- 企业名称：广东美的电器股份有限公司
- 注册号：440000000020099号
- 住 所：广东佛山市顺德区北滘镇蓬莱路美的工业城
- 注册资金：2,080,176,851人民币
- 法定代表人：方洪波
- 企业类型：股份有限公司

• 经营范围：家用电器、电机、通讯设备及其零配件的生产、制造与销售，上述产品的技术咨询服务，自制模具、设备、酒店管理，广告代理。销售：五金交电及电子产品，金属材料，建筑材料，化工产品（不含危险化学品），机械设备，百货；本企业及成员企业自产产品及相关技术的出口；生产、加工：金属材料，塑料产品；科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口；本企业的进料加工和“三来一补”（按[99]外经贸政审函字第528号文经营），主要产品包括空调器、空调压缩机、冰箱、洗衣机等，控股股东为美的集团有限公司

②历史沿革

美的电器成立于1992年8月1日，由原广东美的电器企业集团改组设立为股份有限公司，1993年9月7日，向社会公开发行股票，并获准在深交所上市（简称：美的电器，代码为000527），截止2009年9月30日，注册资本为2,080,176,851元。

美的电器持有荣事达洗衣设备75%的股权

3、被评估企业：荣事达洗衣设备

①基本情况

- 企业名称：合肥荣事达洗衣设备制造有限公司（以下简称：荣事达洗衣设备）
- 注册号：340100400002686(1-1)
- 住所：合肥市长江路 669 号
- 注册资金：13552.00 万美元
- 实收资本：13552.00 万美元
- 法定代表人：方洪波
- 企业类型：有限责任公司
- 经营范围：洗衣机、塑料制品产品、模具产品、家用电器的开发、设计、制造、销售，并提供售后服务。

②历史沿革

荣事达洗衣设备的前身为合肥荣事达橡塑有限公司，系经合肥高新技术产业开发区管理委员会合高管项字(1996)第 46 号文批准，由荷兰美泰克国际投资有限公司(占注册资本的 49.50%)、合肥荣事达集团公司(占注册资本的 49.50%)、新加坡爱瑞(香港)有限公司(占注册资本的 1.00%)三方共同投资设立的中外合资经营企业，注册资本 2,998.00 万美元，取得注册号为企合皖合总字第 001177 号企业法人营业执照。

2005 年 7 月 30 日，美的集团有限公司（以下简称“美的集团”）与合肥荣事达集团公司签订股权转让协议，美的集团受让合肥荣事达集团公司持有的荣事达洗衣设备 24.50%的股权。

2005 年 11 月 15 日，荣事达洗衣设备名称由合肥荣事达橡塑有限公司更名为合肥荣事达洗衣设备制造有限公司。经营范围变更为：洗衣机、塑料制品产品、模具产品、家用电器的开发、设计、制造、销售，并提供售后服务。

2006 年 12 月 31 日，美的电器完成对美的集团、美泰克国际投资有限公司、爱瑞（香港）有限公司持有洗衣设备 24.5%、24.5%和 1%的股权的收购，取得荣事达洗衣设备 50.00%的股权。

2008 年 1 月 23 日，美的电器参与挂牌竞买合肥荣事达集团有限公司挂牌出售的其持有的荣事达洗衣设备 25%股权。2008 年 4 月 10 日，付清上述股权转让款并完成股权过户的工商变更登记手续，持股比例由 50%上升至 75%。2008 年 12 月 5 日，广东美的电器股份有限公司通过其全资子公司 Midea Electric Investment (BVI) Limited（美的电器 BVI 有限公司）以 6,816.26 万元受让美泰克国际投资有限公司持有的 25%的股权，经上述股权变更后，美的电器直接和间接持有荣事达洗衣设备 100%的股权。

2009 年 1 月，荣事达洗衣设备申请增加注册资本 4400 万美元，由美的电器、美的电器(BVI)有限公司按照其各自持股比例于 2009 年 1 月 13 日前缴足，变更后的注册资本为 7398 万美元，折合人民币 549,631,448.21 元，取得合肥市工商行政管理局颁发的注册号为:340100400002686 号的企业法人营业执照。经上述变更后，荣事达洗衣

设备的股权结构为：美的电器占 75.00%，美的电器（BVI）有限公司占 25.00%。

2009 年 9 月，荣事达洗衣设备申请增加注册资本 6154 万美元，由美的电器、美的电器(BVI)有限公司按照其各自持股比例缴足，变更后的注册资本为 13552 万美元，折合人民币 969,869,646.21 元。经上述变更后，荣事达洗衣设备的股权：美的电器占 75.00%，美的电器（BVI）有限公司占 25.00%。

③近三年一期的资产、财务、经营状况

表 2-1 2006、2007、2008、2009 年 9 月资产、负债状况 单位：人民币万元

项目/年份	2009-9-30	2008	2007	2006
资产总额	209898.83	113682.06	125342.58	83754.56
流动资产	149423.17	61346.97	85437.01	62579.06
固定资产	41704.84	33201.47	27618.05	11941.57
负债总额	114664.58	95016.79	11214.59	62681.00
流动负债	114664.58	95016.79	11214.59	62681.00
所有者权益	95234.25	18665.27	13196.67	18547.40

表 2-2 2006、2007、2008、2009 年 9 月经营状况 单位：人民币万元

项目	2009-9-30	2008	2007	2006
一、主营业务收入	186913.02	219353.34	192279.70	107064.74
减：主营业务成本	153654.20	173419.45	157396.48	87287.17
销售税金及附加	25.49	25.19	23.38	7.18
二、主营业务利润	33233.33	45908.70	34859.64	19770.40
减：销售费用	22855.22	28912.48	27848.11	13264.79
管理费用	3348.61	7457.01	6046.98	3464.92
财务费用	932.82	2644.71	935.01	278.86
资产减值损失	650.80	-69.52	455.81	446.01
三、营业利润	5445.88	6964.06	29.74	2316.01
加：营业外收入	450.99	1272.74	4636.01	314.93
减：营业外支出	768.69	197.55	1113.59	561.95
四、利润总额	5128.18	8039.25	3096.35	2068.99
减：所得税	658.93	2570.65	573.55	-1421.13
五、净利润	4469.25	5468.61	2522.80	3490.12

4、产权持有者、委托方、被评估企业之间的关系

①产权持有者美的电器是委托方小天鹅的控股股东，持有小天鹅 24.01% 股权；

②美的电器又是被评估企业荣事达洗衣设备的母公司，持有荣事达洗衣设备 75% 的股权。另外，美的电器通过其全资子公司美的电器（BVI）有限公司持有荣事达设备 25% 的股权，所以美的电器直接和间接持有荣事达洗衣设备 100% 的股权。

③本次评估是美的电器拟向小天鹅出售持有的荣事达洗衣设备 69.47% 的股权。

5、委托方以外的其他评估报告使用者

除委托方小天鹅外，美的电器、美的电器(BVI)有限公司、荣事达洗衣设备、合肥荣事达集团有限责任公司及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

小天鹅拟收购美的电器所持有的荣事达洗衣设备 69.47%的股权，评估结果作为确定部分股权收购价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象：

股东部分权益价值，具体指美的电器持有的荣事达洗衣设备 69.47%的股权。

2、评估范围：

涉及股东全部权益价值，包括荣事达洗衣设备拥有全部资产和负债，具体资产及负债为：流动资产、非流动资产：长期投资、固定资产、无形资产（土地使用权的价值）、其他资产和流动负债等，详细列表如下： 单位：人民币万元

项目	账面价值
1、流动资产	149423.17
2、长期投资	1806.96
3、固定资产	41704.84
房屋建筑物	26696.87
机器设备	15007.96
4、无形资产	10529.86
土地使用权	10529.86
5、其他资产	6434.00
资产总计	209898.83
6、负债总计	114664.58
流动负债	114664.58
7、净资产	95234.25

评估前，账面价值资产总计 209898.83 万元，负债总计 114664.58 万元，净资产 95234.25 万元。以上数据摘自：《天健光华（北京）会计师事务所 2009 年 9 月 30 日审计报告》。

四、价值类型及其定义

1、价值类型：市场价值

2、定义：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交易的价值估计数额。

五、评估基准日

1、评估基准日：2009年9月30日；

2、评估基准日由委托方根据该项目经济行为的性质协商确定，以使评估基准日与经济行为的实现尽可能接近，保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项；

3、评估中所采用的价格是评估基准日的标准。

六、评估依据

1、法规依据

- 评估业务协议书
- 中华人民共和国公司法
- 中华人民共和国增值税暂行条例 国务院令第 538 号
- 中华人民共和国土地管理法
- 中华人民共和国城市房地产管理法
- 中华人民共和国土地管理法实施条例

2、准则依据

- 企业会计准则
- 资产评估准则—基本准则
- 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—机器设备
- 资产评估准则—不动产
- 资产评估价值类型指导意见
- 企业价值评估指导意见(试行)
- 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见

3、权属依据

- 房屋所有权证
- 国有土地使用权证

- 车辆行驶证
- 商标许可使用合同

4、 取价依据

- 《全国统一建筑工程基础定额 2000 年版》（安徽省综合估价表）
- 《安徽省建筑工程费用定额》（2000 年）
- 《合肥地区建设工程材料综合价格》（2009 年第 2 期）
- 《合肥市土地级别及基准地价表》
- 现场勘察收集的资料
- 房屋完好等级评定标准
- 评估机构掌握的市场信息资料和经验数据；
- 资产评估常用数据与参数手册（第二版）
- 2009 年机电设备报价手册
- 资产评估常用数据与参数手册（第二版）
- 设备完好标准 JB/NJO15-90 （江苏省机械工业厅编）
- 评估机构收集的国家发布的统计资料和技术标准资料

七、 评估方法

根据《企业价值评估指导意见（试行）》的规定，企业价值评估有三种基本方法，即市场法、收益法和成本法，经过综合分析，认为：

1、 本评估不适合采用市场法评估，其原因是：

①采用市场法评估的条件之一是能够在市场上获取与被评估企业相同或类似公司的可采信的股权交易资料，而目前在国内尚没有同类企业股权交易价格和情况的公开信息、专业统计和研究资料可借鉴，可以收集和采纳的途径只有沪深上市公司公开资料，评估人员查阅了沪深自 1997 年以来法人股交易资料，均存在许多难以分析的因素；

②股东之间为控股股权（或：重组）而进行股权转让，其交易背景带有特殊性（灰色因素），非市场化倾向较多且复杂，有较多的定向交易，不符合公开市场行为；

③公开的交易资料都是因债务原因而拍卖成交资料，具有快速变现的要求，快速变现的折扣率难以确定。

没有同类企业股权交易案例，缺乏适用市场法评估的基本条件，所以本项目不选用市场法评估；

2、 本项目采用收益法和成本法两种方法评估。

第一、 成本法评估

运用成本法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债分别进行评估，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债的评估值，从而得到企业全部资产及负债的评估结果，由于各单项资产的属性不同，根据情况采用不同的方法进行评估，具体方法如下：

1、流动资产的评估：

①货币资金，包括：现金和银行存款，其他货币资金，通过对现金盘点清查、银行询证等程序，按核实无误的账面值作为评估值；

②应收账款（应收票据、应收账款、预付帐款和其他应收款）的评估，应收账款、预付账款均为货款等，应收票据为尚未到期的银行承兑汇票，其他应收款为业务人员借款、关联企业往来款等，上述款项在核实的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值，审计报告核定的坏账准备一律评估为零；

③存货，包括原材料、产成品及分期收款发出商品、在产品及委托加工材料、在用低值易耗品等，根据各类存货的不同特点分别采用合适的方法确定其价值，其中：

原材料：为生产洗衣机所需的各种配件、原辅材料等，企业日常核算中对原材料采用加权平均的方法核算，评估时考虑到原材料及低易品帐面价值与评估基准日的市价基本接近，因此评估时按清查后的账面值作为评估值。

在产品及自制半成品：为尚未完工的产品，成本中已包含了料工费，清查评估期间，评估人员审查了相关的成本核算资料，未发现异常，因成本核算比较准确，为此，按照核实无误的清查调后值作为评估值。

委托加工材料：为公司发外加工的材料，本次评估已向相关加工单位发函确认。

产成品及分期收款发出商品，为企业生产的产品，以产成品的核实数量和完全成本为基础，根据销售情况，扣减销售费用、全部税金、适当数额的税后净利润等确定产成品的评估值：

评估值=评估单价*（1-扣除系数%）*清查数量。

在用低值易耗品，为办公设施等，账面已一次摊销为零值，本次评估在现场重新统计了实物名称、数量和新旧状况，按成本法评估确定评估值。

2、长期投资的评估：

①长期投资仅为长期股权投资，被投资企业为合肥美的洗衣设备制造有限公司，投资额 1806.96 万元，占股权比例为 90%。

②评估方法，对被投资企业为合肥美的洗衣设备制造有限公司全部股权的价值采用成本法进行评估，评估结果为按照被投资单位全部资产与负债评估后的净资产乘上荣事达洗衣设备对其的投资比例。

具体公式为：长期投资评估值=被投资单位评估值×投资比例。

③评估结果

单位：人民币万元

被投资单位名称	投资日期	股权（投资）比例	账面价值	评估价值
合肥美的洗衣设备制造有限公司	08年9月	100%	2005.76	2005.76
荣事达洗衣设备	08年9月	90%	1806.96	1805.18

3、房屋建筑物的评估

①概况：

荣事达洗衣设备的生产厂房和配套用房共计 74 项、建筑面积 367110.33m²。其中合瓦路老厂区房屋建筑物 8 项、建筑面积 6344m²；其余主要房屋建筑物均位于合肥市高新区美的工业园内，生产厂房由分两期建设的注塑车间、全自动、双缸洗衣机车间、机加工车间、装配车间及办公楼、研发楼等组成。构筑物 22 项，主要为荣事达洗衣设备高新区的厂区道路、围墙等。合瓦路老厂区房屋目前处于空置状态，维修保养较差；高新区房屋均为 2006 年后陆续建成交付使用，主要生产车间为钢结构、配套用房多为钢混结构，房屋成色较新。

合瓦路老厂区房屋其中 5 幢房屋有房屋所有权证书，合计面积 4734 m²，其余 3 幢无权证；高新区房屋由于二期建设竣工交付不久，房屋所有权证正在办理之中。

②评算法为：评估净值=评估原值×成新率

- 评估原值，由房屋前期费用、建安造价和资金成本等组成
- 成新率由现场测定成新率和耐用年限成新率加权平均确定。

耐用年限成新率的具体计算公式如下：

$$\text{耐用年限成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{耐用年限} \times 100\%$$

现场测定成新率由评估人员根据现场勘测的情况，根据评估对象的各个主要结构部分状况进行综合打分确定。

成新率根据现场测定成新率和耐用年限成新率加权平均确定，具体计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{耐用年限成新率} \times 0.4 + \text{现场测定成新率} \times 0.6$$

4、机器设备的评估

①概况：

荣士达洗衣设备的机器设备总计 1848 台（套），分布在工厂车间和国内营销公司

- 在工厂使用的设备 1791 台（套等），包括：机器设备 488 台（套），为全自动、滚动及双缸洗衣机的制造设备以及配套设施，如：注塑机、压力机、焊接设备、起重机、成型机、折方机、铆接设备、金加工机床、输送线、电力设备、打包机等。车辆 56 辆，机动车 8 辆，其余为叉车、电瓶牵引车及西林全电动推高机。电子设备 1247 台（套、批等），为电脑、空调、仪器仪表、水处理、参比洗衣机、复印机、打印机等；

- 国内营销公司使用的设备共 57 台，包括：车辆 11 辆，电子设备 46 台。设备中有部分为八、九十年代进口的注塑机及其它机加工设备，从日本进口的设备居多，其余大部分为国产设备。

设备技术性能较好，设备的管理、维修保养状况良好。

②评算公式为：评估值 = 重置价值 × 成新率

•重置价值是指在现时条件下，重新购置、建造与评估对象完全相同或基本类似的机器设备在全新状态下所需的全部费用，重置价值的构成中不包括增值税项。

对于国产设备，或以人民币购买的原产于国外的设备，我们进行必要的市场调查，结合我们掌握的价格信息资料，以现行市价加计运杂费及安装调试费来确定其重置全价，即：重置价值=设备购置价+运杂费+安装调试费；

对进口机器设备，我们进行必要的市场调查，结合我们掌握的价格信息资料，以现行CIF 价加上进口环节税费和必要的国内运杂费，安装调试费作为重置全价，则：

设备重置价值= CIF 价(按基准日汇率换算)+外贸手续费+银行财务费+海关监管费+国内运杂费+安装调试费。

进口设备符合国家鼓励投资产业目录，免关税和增值税。

设备国内运杂费根据设备的重量和外形尺寸及运输距离的远近确定，安装调试费参照冶金行业的概算指标或决算资料确定，不需安装小型设备及电子设备不计安装调试费。

对大型设备及生产线装置，重置全价中还加计了资金成本和前期费用

对运输车辆，按基准日市场价格，加上车辆购置税和办证杂费(如牌照费)来确定其重置价值，对厂内使用车辆视同机器设备评估。

•成新率的确定：

成新率指评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比值。

本评估项目大型设备采用年限法和勘察法分别计算成新率，再加权平均计算综合成新率；其余设备采用年限法计算确定成新率。车辆：根据使用及维护、保养情况，结合现行的车辆报废标准，按使用年限及行驶里程分别计算年限成新率和工作量成新率，以其中较低的结果确定最终成新率，成新率的基本公式如下：

成新率=（设备的总使用年限—设备的已使用年限）÷设备的总使用年限×100%

5、无形资产（土地使用权）的评估

①概况：荣事达洗衣设备总共拥有五块国有出让性质的工业土地使用权。

序号	地块	土地权证编号	证载面积 m ²	土地用途
1	合瓦路 62 号地块	合国用(2007)520 号	4195.52	工业一级
2	高新区玉兰大道地块 AY-1	合高新国用(2007)059 号	309167	工业二级
3	肥西县桃花镇土地	肥西国用(2008)1505 号	1000000	工业三级
4	肥西县桃花镇柏堰科技园	肥西国用(2009)1122 号	86266.67	工业三级
5	高新区玉兰大道 AY-2	合高新国用(2009)055 号	68416.50	工业三级

②评估方法

土地性质为国有出让工业用地，采用基准地价修正法和成本逼近法评估，并用两种方法的平均值作为评估值。

6、长期待摊费的评估

长期待摊费是指生产主营业务洗衣机的模具，采用成本法进行评估，评算法为：
评估值 = 重置价值 × 成新率

①重置价值是指在现时条件下，重新购置、制造与评估对象完全相同的模具在全新状态下所需的全部费用，重置价值中不含产品增值税。

•冷模：采用吨位估算法（不含税价计算公式）

$$P = LBH \rho K_w A_0 (1 + K_1 + K_2 + K_3) (1 + g) (1 + P_r)$$

式中：

P—模具销售价格（万元）

W—模具的实体重量（t）

K_w —模具实体重量系数

A_0 —重量的含金额度（即吨价，万元/t）

LBH：模具尺寸

ρ ：模具材料密度（kg/m³）

K_1 —制件的形状复杂系数

K_2 —模具材料系数

K_3 —制件厚度系数

g—模具制造的管理系数（取 5%）

P_r —成本利润率（取 20%）

•热模：采用成本逐项估算法（不含税金）

$$M_{01} = m_{11} + m_{12} + m_{13} + m_{14} + Ga + D + M_3 + U + W + R + T + Q$$

m_{11} ：模具原材料按现时市场价格计算的材料费，包结构钢用材料和其它钢用材料。

m_{12} ：电极用材料

m_{13} ：外购装置费

m_{14} ：标准件

设计及加工途径：

Ga：工时费

W：热处理等协作工艺

D：技术开发费，包括模具 2D 设计及工艺设计费，3D 造型费，编程费，CAE 仿真技术等

U：试模费，以三次试模费用之和计算。

M_3 ：企业管理费

R：利润

T：税金（本评估取零）

Q：其他

②成新率指评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比值，本评估项目采用最佳使用次数法确定成新率，具体公式表示如下：

成新率=（模具寿命次数—已使用次数）÷模具寿命次数×100%

7、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为税法与会计制度的不同要求形成的可抵扣暂时性差异所致在以后期间企业所得税纳税义务的减少。

①由于资产减值准备及解除劳动关系给予的补偿所产生的递延所得税资产，评估为零；

②由于预提费用(销售返利等)等相对应形成的递延所得税资产，按清查核实后的账面价值确定。

9、流动负债的评估：

包括：短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、其他流动负债等，均按评估基准日后需承担的实际债务金额作为评估值。

第二、收益法评估

1、收益法的评估思路：

企业价值评估中的收益法，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思路，收益法中常用的两种具体方法是收益资本化和未来收益折现法，本评估采用未来收益折现法，即：将预期的企业未来收益通过反映企业风险程度的折现率还原为评估基准日的资本额或投资额，从而得到企业整体价值、股东全部权益价值或部分权益价值的评估方法。

2、非经营资产和溢余资产的识别和处理：

企业的价值与企业收益直接相关，企业资产、配置及使用情况直接影响企业收益，采用收益法评估之前，对评估企业的资产及负债进行分析，被评估企业存在非经营资产和溢余资产。

①非经营资产：荣事达洗衣设备存在的长期股权投资企业合肥美的洗衣设备制造有限公司主营业务和荣事达洗衣设备并不相同，自成立以来并未开展实际经营，荣事达洗衣设备收益法的评估结果无法包含长期股权投资企业的资产，所以用收益法评估的评估结果应加回长期股权投资采用成本法或其他方法得到的评估结果（成本法的评估结果 1805.18 万元）。

②溢余资产：荣事达洗衣设备搬入新区工业园后，合瓦路房屋及土地实际已成为闲置资产，不产生效益，对收益法的评估结果无贡献，应在收益法的评估结果加回溢余资产采用成本法的评估结果（闲置的房屋建筑物采用成本法评估结果为 174.13 万元、构筑物 8.39 万元；闲置的土地采用成本法评估结果为 280.68 万元）。

3、收益法的基本公式：

采用最常用的分段模型，被评估企业是一个持续经营，已进入稳定发展的企业，

前若干年（可能是四年一期），可预期权益现金流，永续年也可判断稳定的预期权益现金流，基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n F_i \times (1+r)^i + F_{n+1} \times (1/r) \times (1+r)^n + \text{非经营资产} + \text{溢余资产}$$

其中：

P—评估值

F_i—未来第 i 年的预期权益现金流

r—折现率

n—明确的预测期，假设为四年一期（2009 年 10-12 月），n 依次为：0.25、1.25、2.25、3.25、4.25

F_{n+1}—永续年的收益

4、部分权益价值

本评估的产权所有者美的电器同时为被评估企业荣事达洗衣设备和委托方（被转让股权的收购方）小天鹅的控股股东，本项目的评估没有考虑控股股东股权转让的溢价和股权的流动性对估价的影响。

部分权益的价值=股东全部权益价值×被转让的部分股权比例

第三、综合分析

收益法与成本法评估结果可能存在差异，在对差异原因进行综合分析比较后，确定评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

1、起止时间：2009 年 10 月 10 日至 2009 年 10 月 28 日。

整个评估过程执行了资产评估准则规定的评估程序，包括：明确评估业务基本事项、签订评估业务约定书、编制评估计划、现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告书、工作底稿归档等。

2、评估程序实施过程和情况：

①注册资产评估师首先根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和风险进行综合分析和评介，认为评估机构可以承接本评估项目，与委托方签订了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象、评估基准日等事项，并编制了评估计划，确定了参加人员，成立了评估项目专业小组。

②进行现场调查、收集评估资料：注册评估师及项目组人员在现场通过询问、函证、核对、监盘、检查等方式对评估对象作相关情况调查，包括：获取评估对象资料清单；核实评估对象的存在性及完整性；对评估对象品质、使用状况的现场勘

查；对评估对象的法律权属资料关注，获取评估业务的所有基础资料，并分析、验证、整理评估资料；

③根据项目实际情况选用价值类型，确定适用的评估方法为成本法、收益法，收集市场信息，选取评估相关参数，对各类资产进行计算、分析、判断；

④对初步评估结论进行综合分析，形成评估结论，撰写评估报告，进行内部审核，征询对初稿的意见，最终提交评估报告。

九、评估假设

1、一般假设

①交易假设：股权的收购和转让已经处在交易谈判过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

②公开市场假设：存在一个充分发达与完善的市场条件，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

③持续使用假设：被评估的资产正处于使用状态并将按目前用途和使用的方式、继续使用，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

④持续经营假设：企业作为经营主体，在所处的外部环境下，将按照原经营目标持续经营下去。企业合法经营并能够获取适当的利润以维持持续经营能力。

2、收益法评估的假设

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，本次交易各方所处地区政治、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重大不利影响；

②针对评估基准日的资产的实际状况，假设企业持续经营；

③假设公司未来将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；

④在今后相当长的一段时期内，包括股权转让后，企业的经营范围、主营业务、管理方式和管理水平与现时保持基本一致；

⑤假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，除非另有说明，假设公司完全遵守所有的法律法规；

⑥有关信贷、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

⑦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。

3、特殊假设

①全球性的金融形势不再恶化，日趋稳定。

②国内政府“家电下乡”的补贴政策按承诺执行，2009年2月开始，四年不变。

如果上述假设不能成立，将对评估结论产生重大影响。

十、评估结论

1、成本法的评估结果：

荣事达洗衣设备全部股权账面价值为 95234.25 万元，评估价值为 105383.65 万元，评估价值比账面价值增加 10149.40 万元，增值率为 10.66%；

荣事达洗衣设备拟转让的 69.47% 股权账面价值为 66159.23 万元，评估价值为 73210.02 万元，评估价值比账面价值增加 7050.79 万元，增值率为 10.66%。

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1、流动资产	149423.17	152133.81	2710.64	1.81
2、长期投资	1806.96	1805.18	-1.78	-0.10
3、固定资产	41704.84	41560.97	-143.87	-0.34
房屋建筑物	26696.87	27145.15	448.28	1.68
机器设备	15007.96	14415.83	-592.13	-3.95
4、无形资产	10529.86	19279.24	8749.38	83.09
土地使用权	10529.86	19279.24	8749.38	83.09
5、其他资产	6434.00	5269.03	-1166.86	-18.13
资产总计	209898.83	220048.23	10149.40	4.84
6、负债总计	114664.58	114664.58		0.00
流动负债	114664.58	114664.58		0.00
7、净资产	95234.25	105383.65	10149.40	10.66
69.47% 股权的价值	66159.23	73210.02	7050.79	10.66

2、收益法的评估结果：

荣事达洗衣设备全部股权账面价值为 95234.25 万元，评估价值为 107118.26 万元，评估价值比账面价值增加 11884.01 万元，增值率为 12.48%。

单位：人民币万元

项目	股权比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
事达洗衣设备	100%	95234.25	107118.26	11884.01	12.48

3、原因分析

①收益法与成本法比较评估结果存在差异，差异额为 1734.61 万元，差异原因为收益法的评估结果中含有“荣事达洗衣机”著名商标等无形资产的价值，而该商标的所有权属于荣事达集团公司，目前荣事达洗衣设备仅作租赁使用，所以收益法的评估结果中应扣减不属于荣事达洗衣设备的“荣事达”商标等无形资产的评估价值。

②由于荣事达洗衣设备盈利预测编制所依据的各种假设的不确定性, 收益法的评估结果可能存在较大的误差, 本次评估的目的为上市公司进行部分股权的收购, 从稳健性和谨慎性原则出发, 不适宜采用收益法的评估结果。

4、评估结论

本评估采用成本法的评估结果, 评估结论如下:

在评估假设和限定条件成立, 且不考虑控股权因素的溢价及股权流动性对评估结果影响的前提下, 评估基准日为 2009 年 9 月 30 日, 选用价值类型为市场价值, 荣事达洗衣设备 69.47% 部分权益的账面价值为 66159.23 万元, 评估价值为 73210.02 万元, 评估价值比账面价值增加 7050.79 万元, 增值率为 10.66%。

单位: 人民币万元

项目	股权比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
荣事达洗衣设备	100%	95234.25	105383.65	10149.40	10.66
美的电器转让股权	69.47%	66159.23	73210.02	7050.79	10.66

十一、特别事项说明

1、“荣事达洗衣机”的商标属于合肥荣事达集团有限责任公司, 荣事达洗衣设备租赁使用, 评估结论中不含商标等无形资产的价值。

2、合瓦路老厂区房屋有所有权证是: (合政房权证 NO05966、67、68、69、10135) 五张, 尚缺半成品库 (176m²)、注塑车间 834 m² 两处和高新区房屋所有权证, 目前高新区房屋所有权证已在办理之中, 无房屋所有权证的房屋重置全价中均不含配套的规费。房屋建筑面积是根据洗衣设备提供的资料, 经现场实地测量而定, 若与正式颁发的权证载明的面积存在差异时, 评估结果要作调整。

3、重新修订后的《中华人民共和国增值税暂行条例》规定, 自 2009 年 1 月 1 日起, 在维持现行增值税税率不变的前提下, 允许增值税一般纳税人抵扣其新购进固定资产所含的进项税额, 荣事达洗衣设备已对 2009 年新购入的机器设备账面成本处理为不含增值税。考虑到本次评估目的为股权转让, 股权转让后的设备 (包括长期待摊费中的模具) 仍将在原地继续使用, 所以在运用成本法评估时, 设备的重置成本也不再包含增值税项。

4、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 在持续经营的假设条件下确定的部分权益的市场价值。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重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响, 也未考虑股权转让中控股股东溢价以及少数股权的流通性对评估结果的影响。当评估目的、假设条件和选用的价值类型发生变化时, 评估结果一般会失效。

5、注册资产评估师在执行本资产评估业务时，已经关注了评估对象的权属，并在评估报告中对评估对象法律权属及其证明资料来源进行了必要的说明，但是，不对评估对象的法律权属提供保证，委托方及相关当事人应当对评估对象法律权属的真实性、合法性和完整性承担责任，并恰当使用评估报告。

6、评估机构及参加该项目的评估人员与评估报告所涉及的权益都没有任何现实的或潜在的直接利害关系，项目的评估过程中没有受到外界干扰和委托者意图的影响。

7、期后事项

①若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

②若资产价格标准发生变化，并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体、需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、评估报告的使用有效期：自评估基准日 2009 年 9 月 30 日起计算，至 2010 年 9 月 29 日为止，当评估目的在有效期内实现时，应以评估结论作为股权转让定价的参考，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日：二〇〇九年十月二十八日

十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

资产评估机构：江苏中天资产评估事务所有限公司

评估报告日：二〇〇九年十月二十八日