

利欧集团股份有限公司拟进行减值测试涉及的
长沙利欧天鹅工业泵有限公司股东全部权益评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2014〕48号

坤元资产评估有限公司

二〇一四二月二十八日

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	4
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	4
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	12
五、评估基准日	12
六、评估假设	12
七、评估依据	12
八、评估方法	15
九、评估过程	24
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	29
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日资产负债表	28
二、委托方和被评估单位法人营业执照	29
三、委托方和被评估单位的承诺函	31
四、签字注册评估师承诺函	33
五、评估机构资格证书	34
六、评估机构法人营业执照	35
七、签字注册评估师资格证书	36
评估结果汇总表及明细表	38

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。

利欧集团股份有限公司拟进行减值测试涉及的 长沙利欧天鹅工业泵有限公司股东全部权益评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2014〕48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其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为利欧集团股份有限公司，被评估单位为长沙利欧天鹅工业泵有限公司（以下简称“利欧天鹅公司”）。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

利欧集团公司拟对根据《关于核准浙江利欧股份有限公司向欧亚云等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]1916号）核准的发行资产购买股份涉及的长沙天鹅工业泵股份有限公司（现已更名为“长沙利欧天鹅工业泵有限公司”）进行减值测试，因此需要对利欧天鹅公司的股东权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供利欧天鹅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

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的利欧天鹅公司的股东全部权益。

评估范围为利欧天鹅公司的全部资产及相关负债，包括长期股权投资、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、无形资产—其他无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产）及流动负债、非

流动负债。按照利欧天鹅公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2013 年 12 月 31 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 390,708,194.50 元、174,254,318.01 元和 216,453,876.49 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 2013 年 12 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，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估利欧天鹅公司股东全部权益的评估价值为 314,283,362.27 元（大写为人民币叁亿壹仟肆佰贰拾捌万叁仟叁佰陆拾贰元贰角柒分）。

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 2013 年 12 月 31 日起至 2014 年 12 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。

利欧集团股份有限公司拟进行减值测试 涉及的长沙利欧天鹅工业泵有限公司 股东全部权益评估项目

坤元评报〔2014〕48号

利欧集团股份有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对利欧集团股份有限公司拟进行减值测试涉及的长沙利欧天鹅工业泵有限公司股东全部权益在2013年12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、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为利欧集团股份有限公司，被评估单位为长沙利欧天鹅工业泵有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：利欧集团股份有限公司（以下简称“利欧集团公司”）
2. 住所：温岭市滨海镇利欧路1号
3. 法定代表人：王相荣
4. 注册资本：叁亿柒仟伍佰伍拾捌万捌仟叁佰捌拾捌元
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：330000000001282
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：许可经营项目：无；

一般经营项目：泵、园林机械、清洁机械设备、电机、汽油机、阀门、模具、五金工具、电气控制柜、成套供水设备、农业机械、机械设备、环保设备、电器零部件及相关配件的生产、销售，进出口业务，实业投资。（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：长沙利欧天鹅工业泵有限公司(以下简称“利欧天鹅公司”)
2. 住所：长沙市天心区新岭路78号
3. 法定代表人：欧亚云
4. 注册资本：人民币壹亿零捌佰万元整
5. 公司类型：有限责任公司(法人独资)
6. 企业法人营业执照注册号：430000000013355
7. 发照机关：长沙市工商行政管理局
8. 经营范围：生产、销售水泵和配件；销售机电产品；经营商品和技术的进出口业务(国家法律法规禁止和限制的除外)；提供相关技术开发、技术服务、技术咨询服务。(涉及行政许可的凭许可证经营)

二) 企业历史沿革

利欧天鹅公司成立于2000年11月8日，前身系由欧亚云、欧亚峰、李洪辉、周海蓉、罗兵辉5位自然人共同投资组建的长沙天鹅工业泵有限公司，注册资本500万元。经历次股权转让，利欧天鹅公司自然人股东增至22人，注册资本不变。2005年9月经湖南省地方金融证券领导小组办公室湘金证办字(2005)68号文批准，由欧亚云等22位自然人共同发起，以2005年3月31日为基准日，在原长沙天鹅工业泵有限公司基础上整体变更设立长沙天鹅工业泵股份有限公司，于2005年9月29日在湖南省工商行政管理局登记注册，取得注册号为430000000013355的《企业法人营业执照》，注册资本变更为25,259,993元。

2011年12月6日，中国证监会下发《关于核准浙江利欧股份有限公司向欧亚云等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2011]1916号)，核准浙江利欧股份有限公司(现已更名为“利欧集团股份有限公司”)向欧亚云、欧亚峰、罗兵辉、李洪辉、朱平正、胡观辉、周海蓉、吴波、郭华定和长沙瑞鹅投资管理有限公司合计发行18,524,353股股份购买其合计持有的长沙天鹅工业泵股份有限公司(现已更名为“长沙利欧天鹅工业泵有限公司”)92.61%的股份(利欧

集团公司以现金方式收购欧亚云持有的长沙天鹅 7.39%的股权已于 2011 年 3 月办理工商变更登记)。2012 年 2 月,根据利欧集团公司第三届董事会第八次会议决议,同意利欧天鹅公司以未分配利润转增资本,增加注册资本人民币 7,012.4007 万元。增资完成后,该公司注册资本变更为 10,800 万元。同时公司更名为长沙利欧天鹅工业泵有限公司,成为利欧集团的全资子公司,并于 2012 年 2 月 24 日办妥了工商变更登记手续。

截至评估基准日,利欧天鹅公司现有注册资本为 10,800.00 万元,股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
利欧集团股份有限公司	10,800.00	100%
合计	10,800.00	100%

三) 被评估单位前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(母公司口径):

单位:人民币元

项目名称	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日	基准日
资产	278,645,567.05	325,603,831.11	365,215,613.38	390,708,194.50
负债	123,651,085.14	146,014,189.33	167,934,678.57	174,254,318.01
股东权益	154,994,481.91	179,589,641.78	197,280,934.81	216,453,876.49
项目名称	2010年	2011年	2012年	2013年1-12月
营业收入	205,739,028.86	228,920,119.76	205,998,580.30	258,833,485.58
营业成本	141,626,754.08	160,837,912.46	142,015,379.23	185,206,577.81
利润总额	27,665,302.34	27,956,092.89	20,088,377.01	21,266,363.08
净利润	24,141,198.26	24,595,159.87	17,691,293.03	18,712,451.61

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

四) 公司经营概况

利欧天鹅公司成立于 2000 年 11 月,下属有两家全资子公司,分别是长沙翔鹅机械铸造有限公司(以下简称“翔鹅铸造公司”)和长沙恒流流体科技顾问有限公司(以下简称“长沙恒流公司”)。

利欧天鹅公司(包括下属子公司)能年产 2,200 台套的中、小型泵,产品主要应用于电力、冶金、钢铁、石化、水利、市政、环保、消防等行业,覆盖全

国各个大中城市，并逐步开发东南亚、非洲等国外市场。

为更好地整合资源，节约管理成本，提高经济效益，利欧集团公司目前已将利欧天鹅公司和湖南利欧泵业有限公司（位于湘潭市九华经济开发区九华大道，以大型混流泵、大型轴流泵、双吸离心泵等为主导产品）整合成湖南基地。整合后利欧天鹅公司厂区和湖南利欧泵业有限公司厂区继续生产并对外销售，但两个厂区的产品将根据两个厂区的设备、人员情况进行重新定位。整合工作从2013年下半年开始逐步推进，目前已完成组织架构的调整，形成一套班子、两个法人的管理体系，逐步提高资源使用效率。销售队伍的整合已基本完成，利欧集团公司下属四个工业泵子公司的营销人员全部整合为利欧集团营销中心，全国市场实行区域营销，全国划分为26个办事处及分公司，实行集团统一营销；采购体系的整合已基本完成，由集团采购部统一审批价格，大宗物资由集团直接负责采购。鉴于整合工作的进行，公司管理层难以独立对利欧天鹅公司整合后的未来收益进行合理预测。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的母公司。

（四）其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

利欧集团公司拟对根据《关于核准浙江利欧股份有限公司向欧亚云等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]1916号）核准的发行资产购买股份涉及的长沙天鹅工业泵股份有限公司（现已变更为“长沙利欧天鹅工业泵有限公司”）进行减值测试，因此需要对利欧天鹅公司的股东权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供利欧天鹅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

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的利欧天鹅公司的股东全部权益。

评估范围为利欧天鹅公司的全部资产及相关负债，包括长期股权投资、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、无形资产—其他无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产）及流动负债、非流动负债。按照利欧天鹅公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2013年12月31日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为390,708,194.50元、174,254,318.01元和216,453,876.49元。

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		337,515,698.79
二、非流动资产		53,192,495.71
其中：长期股权投资		5,600,000.00
固定资产	15,798,763.46	34,275,845.64
无形资产		9,385,608.54
其中：无形资产——其他无形资产		40,734.14
长期待摊费用		101,134.72
递延所得税资产		3,829,906.81
资产总计		390,708,194.50
三、流动负债		172,309,343.26
四、非流动负债		1,944,974.75
负债合计		174,254,318.01
股东权益合计		216,453,876.49

1. 对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况等的说明；

(1) 建筑物类固定资产包括房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施，房屋建筑面积合计23,447.25平方米，位于长沙市天心区环保工业园。

其中，新联合生产车间，建于2008年，已取得长房权证天心字第712164657号《房屋所有权证》，建筑面积为11,110.50平方米，主要结构为钢结构，其对应的土地已取得由长沙市国土资源局填发的长国用(2012)第067938号《国有土地使用证》，使用权面积为20,182.07平方米，用途为工业，土地等级六级，使用权类型出让，终止日期至2056年11月21日。

(2) 设备类固定资产包括双柱立式车床、卧式镗床等各类加工机床、行车等起重设备、各类测试管道及配件等，主要分布于长沙市天心区环保工业园厂

区内。

2. 企业申报的账面记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等；

(1) 无形资产-土地使用权

无形资产-土地使用权账面价值 9,344,874.40 元，共有两宗土地，土地面积合计 36,742.83 平方米，位于长沙市天心区环保工业园。

(2) 无形资产-其他无形资产

列入评估范围的其他无形资产包括：

- 1) 有账面记录的其他无形资产，包括外购的金蝶 K3 软件等；
- 2) 无账面记录的其他无形资产——包括非专利技术和专利权。

非专利技术为高效节能环保水泵的设计和制造技术，截至评估基准日，利欧天鹅公司通过自主研发，先后获得国家知识产权局授权的 60 项实用新型专利、1 项外观专利和 3 项发明专利（均与高效节能环保水泵的设计和制造技术相关）。具体见下表：

序号	专利名称	专利类型	国别	授权号	专利申请日
1	立式车床用大型内球面机走刀靠模装置	实用新型	中国	ZL200620052386.1	2006.09.30
2	衬胶石灰石浆液循环泵	实用新型	中国	ZL200620052387.6	2006.09.30
3	卧式车床用大型外球面加工走刀靠模装置	实用新型	中国	ZL200620052391.2	2006.09.30
4	立式轴流泵或立式斜流泵用叶片调节机构	实用新型	中国	ZL200720065398.2	2007.12.12
5	立式单级双吸离心泵	实用新型	中国	ZL200720065399.7	2007.12.12
6	垂直吸水无泄漏立式自吸泵	实用新型	中国	ZL200720065400.6	2007.12.12
7	一种套筒联轴器及其拆卸工具	实用新型	中国	ZL200820052182.7	2008.01.25
8	立式泵用停机密封装置	实用新型	中国	ZL200820052183.1	2008.01.25
9	立式泵陶瓷轴承	实用新型	中国	ZL200820052184.6	2008.01.25
10	海水循环泵外加电流阴极保护系统	实用新型	中国	ZL200820052185.0	2008.01.25
11	单级双吸热网循环泵	实用新型	中国	ZL200820052186.5	2008.01.25
12	大型轴类零件检测装置	实用新型	中国	ZL200820052187.X	2008.01.25
13	立式车床加工大中型联轴器锥孔装置	实用新型	中国	ZL200820052211.X	2008.01.30
14	大型双吸泵轴孔镗削加工装置	实用新型	中国	ZL200820052212.4	2008.01.30
15	立式长轴泵导轴承固定装置	实用新型	中国	ZL200820052433.1	2008.03.05

序号	专利名称	专利类型	国别	授权号	专利申请日
16	双吸泵无泄漏稀油润滑轴承	实用新型	中国	ZL200820052434.6	2008.03.05
17	一种单级双吸离心泵	实用新型	中国	ZL200820052435.0	2008.03.05
18	一种可抽出式立式斜流泵	实用新型	中国	ZL200820052436.5	2008.03.05
19	立式泵自润滑推力轴承装置	实用新型	中国	ZL200820052437.X	2008.03.05
20	一种抽芯式高效节能立式斜流泵	实用新型	中国	ZL200820158582.6	2008.09.25
21	一种液下排污泵	实用新型	中国	ZL200920064515.2	2009.05.20
22	一种防锈蚀的叶轮轮毂结构	实用新型	中国	ZL200920064516.7	2009.05.20
23	泵用无接触型轴承	实用新型	中国	ZL200920064517.1	2009.05.20
24	立式泵用盘车装置	实用新型	中国	ZL200920064518.6	2009.05.20
25	一种普通卧式镗床扩大加工范围的立铣头装置	实用新型	中国	ZL200920064519.0	2009.05.20
26	一种机械全调立式斜流泵叶轮部件	实用新型	中国	ZL200920064520.3	2009.05.20
27	一种高压立式长轴泵用密封装置	实用新型	中国	ZL200920064521.8	2009.05.20
28	一种大型法兰平面径向切削装置	实用新型	中国	ZL200920064522.2	2009.05.20
29	一种大型立式泵椭圆形导流墩	实用新型	中国	ZL200920313161.0	2009.10.23
30	一种立式筒袋式凝结水泵	实用新型	中国	ZL200920313162.5	2009.10.23
31	高扬程高效率水泵叶轮	实用新型	中国	ZL200920312489.0	2009.10.14
32	一种可调式叶轮密封部件试压装置	实用新型	中国	ZL201020121492.7	2010.01.29
33	一种高效节能立式蜗壳泵	实用新型	中国	ZL201020301814.6	2010.01.28
34	一种高效节能立式管道式双吸泵	实用新型	中国	ZL201020301825.4	2010.01.28
35	一种斜拉桥式泵站	实用新型	中国	ZL201020301826.9	2010.01.28
36	可调式叶轮密封部件试压装置	发明专利	中国	ZL201010112951.X	2010.01.29
37	在普通外圆磨上磨削顶尖的手动装置	实用新型	中国	ZL201020301815.0	2010.01.28
38	高效节能双吸泵（外观）	外观专利	中国	ZL201030303536.3	2010.02.09
39	一种普通卧车车内球面机走刀装置	实用新型	中国	ZL201020164913.4	2010.04.21
40	一种普通卧式车床加工叶片内球面仿形靠模装置	实用新型	中国	ZL201020164579.2	2010.04.21
41	一种双吸泵的试压装置	实用新型	中国	ZL201020210914.8	2010.06.01
42	一种水压试验中的密封结	实用新型	中国	ZL201020211004.1	2010.06.01

序号	专利名称	专利类型	国别	授权号	专利申请日
	构				
43	一种解决普通龙门铣上铣键槽后轴弯曲过大的夹压装置	实用新型	中国	ZL201020210887.4	2010.06.01
44	一种垂直分半密封环结构	实用新型	中国	ZL201020622777.9	2010.11.24
45	一种钻床加工中小型工件用可调角度加工斜孔装置	实用新型	中国	ZL201020622807.6	2010.11.24
46	一种螺母紧固专用扳手	实用新型	中国	ZL201020623017.X	2010.11.24
47	一种叶轮动平衡快速装夹装置	实用新型	中国	ZL201020623027.3	2010.11.24
48	一种锥度联轴器	实用新型	中国	ZL201120129277.6	2011.04.27
49	一种节水型导轴承	实用新型	中国	ZL201120129632.X	2011.04.27
50	一种大型筒体通用吊钩	实用新型	中国	ZL201120143791.5	2011.05.09
51	一种叶轮连接结构	实用新型	中国	ZL201120143758.2	2011.05.09
52	一种高效节能无泄漏立式自吸泵	实用新型	中国	ZL201120143793.4	2011.05.09
53	一种无泄漏高效双吸泵	实用新型	中国	ZL201120176824.6	2011.05.30
54	聚苯醚复合轴器结材料及其制备方法和应用	发明专利	中国	ZL201110143042.7	2011.05.30
55	一种叶轮型式耐磨渣浆泵	实用新型	中国	ZL201120311703.8	2011.08.25
56	高效节能卧式渣浆泵	实用新型	中国	ZL201120311598.8	2011.08.25
57	一种卧式轴用迷宫挡水盘结构	实用新型	中国	ZL201120311704.2	2011.08.25
58	一种可调圆筒式结构渣浆泵	实用新型	中国	ZL201120311544.1	2011.08.25
59	平衡盘间隙固定的节能多级离心泵	发明专利	中国	ZL201110266686.5	2011.09.09
60	一种立式斜流泵导叶体	实用新型	中国	ZL201220305242.8	2012.06.27
61	一种带排气腔的填料密封结构	实用新型	中国	ZL201220663529.8	2012.12.05
62	热网循环泵机械密封自动冷却系统	实用新型	中国	ZL201320008569.3	2013.01.08
63	一种高效节能立式筒袋式凝结水泵	实用新型	中国	ZL201320008775.4	2013.01.08
64	一种多级疏水泵	实用新型	中国	ZL201320008640.8	2013.01.08

3. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

利欧天鹅公司已聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）对其截至 2013 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，该事务所于 2014 年 1 月 27 日出具了天

健审〔2014〕463号的《审计报告》，报告类型为无保留意见。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和投资价值以外的价值（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，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，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。

（二）市场价值的定义：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2013年12月31日。

为满足经济行为的时间要求，根据委托方发行资产购买股份时签署的相关协议约定，由委托方确定本次评估基准日为2013年12月31日。

六、评估假设

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维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产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、可靠为前提；

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即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，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

6. 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即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。

7、特殊假设：见评估方法中相关资产具体评估程序中关于评估假设的说明。

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

1. 《公司法》、《证券法》等；
2. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《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》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
4. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
12. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）
14. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
15. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；

16. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999;
17. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2001。

(三) 权属依据

1. 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. 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. 专利证书等相关权属证明;
5. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 《关于颁布〈湖南省建设工程计价办法〉及有关工程消耗量标准的通知》(湘建价[2006]330号);
2. 关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283号);
3. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
4. 湖南省物价局关于印发《湖南省建设工程造价咨询服务收费管理办法》的通知(湘价服[2009]81号);
5. 关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
6. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
7. 《湖南省物价局、湖南省财政厅关于发布〈湖南省建设系统收费管理暂行办法〉的通知》(湘价费[2008]122号);
8. 长沙市人民政府关于规范和统一建设项目行政事业性收费按面积计费的通知(长政发[2003]10号);
9. 《湖南省物价局、湖南省财政厅关于长沙市城市基础设施配套费标准及有关问题的通知》(湘价费〔2008〕143号)
10. 有关工程原始资料、竣工决算资料、询价记录;
11. 长沙市近期房地产市场交易价格信息资料、询价记录;

12. 评估基准日长沙市土地市场交易信息；
13. 《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；
14. 《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《全国汽车报价及评估》、《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；
15. 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；
16. 湖南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；
17. 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；
18. 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；
19. 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；
20. 相关行业及市场容量、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料；
21. 从“Wind 资讯”终端或“同花顺金融数据库”查询的相关数据；
22. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率；
23. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
24. 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；
25. 其他资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

根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。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

利欧集团公司目前已将利欧天鹅公司和湖南利欧泵业有限公司（位于湘潭市九华经济开发区九华大道，以大型混流泵、大型轴流泵、双吸离心泵等为主导产品）整合成湖南基地。整合后利欧天鹅公司厂区和湖南利欧泵业有限公司厂区继续生产并对外销售，但两个厂区的产品将根据两个厂区的设备、人员情

况进行重新定位。整合工作从 2013 年下半年开始逐步推进，目前已完成组织架构的调整，形成一套班子、两个法人的管理体系，逐步提高资源使用效率。销售队伍的整合已基本完成，利欧集团下属四个工业泵子公司的营销人员全部整合为利欧集团营销中心，全国市场实行区域营销，全国划分为 26 个办事处及分公司，实行集团统一营销；采购体系的整合已基本完成，由集团采购部统一审批价格，大宗物资由集团直接负责采购。鉴于整合工作的进行，公司管理层难以独立对利欧天鹅公司未来收益进行合理预测，故本次评估不宜采用收益法。

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用资产基础法。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，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

对于人民币现金、存款，以及其他货币资金中的非定期存款，以核实后账面值为评估值。

对于其他货币资金中的定期存款，按核实后的存款本金加计银行最后一次结息日至评估基准日的企业应得存款利息计算确定评估值。

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、其他应收款和相应坏账准备

（1）应收账款

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，系应收关联方往来款，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) 对于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。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

1) 对于有充分证据表明可以全额回收的款项,包括应收关联方往来款、保证金及押金,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) 对于有充分证据表明全额损失的款项,将其评估为零,具体包括:

发货运费、浙江省公共资源交易中心服务费、长沙供水有限公司水费、购标书款、电力销售部预存话费及中国石油化工股份有限公司湖南石油高速分公司油费等 30 项款项合计 221,160.82 元,系发票未到而挂账的费用,将其评估为零;

3) 对于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,该部分其他应收款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 预付款项

预付款项经评估人员核实,期后能够实现相应的资产或权益,故以核实后账面值为评估值。

5. 存货

存货包括原材料、库存商品、发出商品、委托加工物资、在库周转材料和在产品,根据各类存货特点,分别采用适当的评估方法进行评估。

(1) 原材料、委托加工物资和在库周转材料以核实后的账面值为评估值。

(2) 库存商品和发出商品分以下情况分别处理:

A. 部分库存商品的销售价格一般高于账面成本,毛利率较高,本次对其采用逆减法评估,即按其不含增值税的售价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计算确定评估值。

B. 部分库存商品的销售价格低于账面成本，本次对其采用逆减法评估，即按其不含增值税的售价减去销售费用和销售税金后的余额计算确定评估值。

C. 其余库存商品的销售毛利率较低，对其采用逆减法估算后的余额与其账面成本接近，故以核实后的账面余额为评估值。

(3) 在产品根据企业资产的实际状况，按核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

对于投资全资子公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位评估后的股东权益×股权比例

2. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物均为工业厂房及附属建筑，由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和工业类厂房未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用重置成本法。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：

评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值的确定

A. 重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，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计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

其中，尚可使用年限根据房屋的估计经济耐用年限扣减已使用年限及土地剩余使用年限综合确定。对的建筑物的估计经济耐用年限按下述年限确定。

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 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：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 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。

3. 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(实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值)，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。计算公式为：

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

(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

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，视设备的具体情况，采用综合分析系数调整法或采用加权打分综合法确定成新率。

a. 综合分析系数调整法

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，确定各调整系数，作进一步调整，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. 车辆的成新率以使用年限法为基础，并考虑车辆的已行驶里程、维护保养情况等综合评定。

另外，报废设备评估价值为零；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，在整体设备评估时统一考虑。

3. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

对厂区 A、B 两宗出让宗地，根据利欧天鹅公司提供资料及评估人员现场踏勘，委估宗地用途为工业，评估设定用途为工业；在评估基准日 2013 年 12 月 31 日，工业用地的剩余使用年期分别为 40.93 年和 42.89 年，按上述年期设定使用年期；委估宗地的实际开发程度为规划红线外基础设施开发程度为“五通”（通上、下水、通路、通电、通电信），规划红线内房屋已建成，评估设定的开发程度为宗地红线外“五通”（通上、下水、通路、通电、通电信）和宗地红线内场地平整。综上所述，本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日 2013 年 12 月 31 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2001），通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估师收集的有关资料，根据长沙市工业用地市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。由于评估对象为位于长沙天心区环保工业园的工业用地，且土地市场较为活跃，因此，本次评估采用市场比较法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。

市场法估价的计算公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

V_B ：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

(A) 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 期日修正，采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 区域因素修正，区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

(D) 个别因素修正，个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地（地块）的位置、面积、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况、规划限制条件等，根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

(E) 土地使用年期修正，土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使

用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

对已办理《国有土地使用证》的土地，本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{土地使用权评估价值} = \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

4. 无形资产—其他无形资产

(1) 概况

列入评估范围的无形资产包括：

- 1) 外购的金蝶 K3 软件。
- 2) 无账面记录的其他无形资产——专利权和非专利技术。

利欧天鹅公司的核心技术是高效节能水泵的设计和制造技术。截至评估基准日，利欧天鹅公司通过自主研发，先后获得国家知识产权局授权的 60 项实用新型专利、1 项外观专利和 3 项发明专利（均与高效节能环保水泵的设计和制造技术相关）。本次将其作为账外无形资产列入评估范围，综合称为高效节能水泵的设计和制造技术无形资产组合。

(2) 评估特殊假设

对于列入评估范围的账外无形资产组合的假设如下：

- 1) 假设无形资产组合的对应产品能够不断满足市场需求，其市场占有率不会有大的波动；
- 2) 假设无形资产组合的权利人和使用人是负责的，有能力担当其职务，并有足够的能力合理使用和保护；
- 3) 假设无形资产组合所应用的产品所对应的主要经营业务保持相对稳定不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状；
- 4) 本次评估预测是基于使用者在正常合理使用该无形资产组合基础上的生产产品的市场占有率、盈利情况、竞争地位等不存在重大变化基础上的；
- 5) 假设无其它人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

(3) 评估方法选择

本次对高效节能水泵的设计和制造技术无形资产组合采用收益法进行评估。

对于外购软件，经查期后尚存在对应的价值，其剩余受益价值与账面价值较为接近，故以核实后账面值为评估值。

(4) 评估方法说明

收益法是在估算无形资产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的折现率，将纯收益折算为现值并累加确定评估价值的一种方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—待估无形资产价值；

A_i —第 i 年无形资产纯收益；

r —折现率；

n —收益年限。

5. 长期待摊费用

长期待摊费用包括苗木费用、绿化改造、中税网培训费、装修费用等费用的摊余额，企业分别按 36 个月、36 个月、24 个月和 36 个月摊销。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利。经核实，装修费用项目系发生于财务室及办公室装修，已在固定资产评估时考虑，此处评估值为零；其他项目经复核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

6. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位计提应收账款坏账准备、预计负债、诉讼赔偿及预提费用产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。由于资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面价值为评估值。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，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、其他应付款等流动负债，及预计负债等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

九、评估过程

本项资产评估工作于2013年2月14日开始，2014年2月28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

2014年2月14日，利欧集团股份有限公司减值测试项目启动，由利欧集团股份有限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、负债评估组、机器设备评估组、房屋建筑物评估组 and 无形资产评估组。

3. 评估资料的准备收集和整理

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2014年2月14日至2月15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2014年2月15日至2月21日。

1. 资产清查过程如下:

指导企业相关的财务与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。

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表,评估人員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,评估人員通过查阅日记账,盘点库存现金、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,评估人員采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产和无形资产,评估人員对机器设备、车辆、房屋建筑物和土地使用权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,评估人員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,评估人員会同企业有关人員,对所申报的现金、存货和固定资产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

评估人員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

2014年2月22日至2月23日,评估人員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2月28日，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，利欧天鹅公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 390,708,194.50 元，评估价值 488,537,680.28 元，评估增值 97,829,485.78 元，增值率为 25.04%；

负债账面价值 174,254,318.01 元，评估价值 174,254,318.01 元；

股东全部权益账面价值 216,453,876.49 元，评估价值 314,283,362.27 元，评估增值 97,829,485.78 元，增值率为 45.20%。

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	337,515,698.79	338,975,541.10	1,459,842.31	0.43
二、非流动资产	53,192,495.71	149,562,139.18	96,369,643.47	181.17
其中：长期股权投资	5,600,000.00	26,819,353.51	21,219,353.51	378.92
投资性房地产				
固定资产	34,275,845.64	51,692,510.00	17,416,664.36	50.81
在建工程				
无形资产	9,385,608.54	67,162,734.14	57,777,125.60	615.59
其中：无形资产—土地 使用权	9,344,874.40	37,382,000.00	28,037,125.60	300.03
长期待摊费用	101,134.72	57,634.72	-43,500.00	-43.01
递延所得税资产	3,829,906.81	3,829,906.81		
其他非流动资产				
资产总计	390,708,194.50	488,537,680.28	97,829,485.78	25.04
三、流动负债	172,309,343.26	172,309,343.26		
四、非流动负债	1,944,974.75	1,944,974.75		
其中：递延所得税负债				

负债合计	174,254,318.01	174,254,318.01		
股东权益合计	216,453,876.49	314,283,362.27	97,829,485.78	45.20

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对利欧天鹅公司股东全部权益价值评估中，本公司对利欧天鹅公司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，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关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利欧天鹅公司的责任，评估人员的责任是对利欧天鹅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利欧天鹅公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

截至评估基准日，账列固定资产-房屋建筑物的打磨车间，建筑面积810.00平方米，账面原值582,000.00元，账面净值527,699.50元，尚未办理房屋所有权证。对此利欧天鹅公司提供了相关原始建设资料，证明上述房产所有权属其所有。

2. 截至评估基准日，利欧天鹅公司存在以下事项，对相关资产可能产生影响，但评估时难以考虑：

利欧天鹅公司以拥有的《房屋所有权证》号为长房权证天心字第 712164597 号、长房权证天心字第 712164666 号、长房权证天心字第 712164647 号、长房权证天心字第 712164643 号和长房权证天心字第 712164657 号房产（合计建筑面积 22,637.25 平方米）及《国有土地使用证》号为长国用（2012）第 067937 号和长国用（2012）第 067938 号的土地（合计面积 36,742.83 平方米）为抵押物，为公司向中国建设银行芙蓉支行借款 6,645 万元人民币提供担保。截至评估基准日，该借款余额为 7,000,000.00 元。

利欧长沙公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 公司与自然人邱兵因合同纠纷而提起诉讼，根据长沙市天心区人民法院一审判决结果（（2013）天民初字第 105 号），公司败诉并应支付邱兵工程咨

询服务费等共计 713,063.91 元。因对一审判决结果存在异议，公司已于 2013 年 9 月 16 日向长沙市中级人民法院提起上诉，长沙市中级人民法院已经受理。截至 2013 年 12 月 31 日，该案件二审仍在审理中。公司已按一审判决结果确认相关预计负债 713,063.91 元。

4. 评估程序受到限制和评估资料不完整的情形。

(1) 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。

(2) 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，除库存商品和发出商品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

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，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。本次评估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，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员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 2013 年 12 月 31 日起至 2014 年 12 月 30 日止。

坤元资产评估有限公司

法定 代 表 人：

（或被授权人）：

注册资产评估师：

报告日期：二〇一四年二月二十八日

委托方承诺函

坤元资产评估有限公司：

因利欧集团股份有限公司拟对长沙利欧天鹅工业泵有限公司进行减值测试，为此委托坤元资产评估有限公司对长沙利欧天鹅工业泵有限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：利欧集团股份有限公司

企业负责人：

二〇一四年二月十四日

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因利欧集团股份有限公司拟对长沙利欧天鹅工业泵有限公司进行减值测试，为此委托坤元资产评估有限公司对长沙利欧天鹅工业泵有限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，长沙利欧天鹅工业泵有限公司已提供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. 长沙利欧天鹅工业泵有限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：长沙利欧天鹅工业泵有限公司

企业负责人：

二〇一四年二月十四日

注册资产评估师承诺函

长沙利欧天鹅工业泵有限公司：

受贵公司委托，我们对利欧集团股份有限公司拟进行减值测试涉及的长沙利欧天鹅工业泵有限公司股东全部权益价值，以 2013 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的主要因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

二〇一四年二月二十八日