

福建雪人股份有限公司  
拟收购福建长诺重工有限公司 100% 股权项目  
评估报告

天兴评报字（2014）第 0524 号

(共一册 第一册)

北京天健兴业资产评估有限公司  
二〇一四年九月二十六日



**福建雪人股份有限公司  
拟收购福建长诺重工有限公司 100%股权项目  
评估报告**

天兴评报字（2014）第 0524 号

**目录**

注册资产评估师声明.....	1
评估报告书摘要.....	2
评估报告书.....	6
一、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	6
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型及其定义.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程和情况.....	21
九、 评估假设.....	24
十、 评估结论.....	25
十一、 特别事项说明.....	27
十二、 评估报告使用限制说明.....	28
十三、 评估报告日.....	28
评估报告书附件.....	30

**附件清单**

- 1、被评估单位专项审计报告；
- 2、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 3、委托方和被评估单位承诺函；

- 4、签字注册资产评估师承诺函；
- 5、评估机构资格证书；
- 6、评估机构法人营业执照副本；
- 7、签字注册资产评估师资格证书；
- 8、评估业务约定书；
- 9、评估对象涉及的主要权属证明资料。

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循相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，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单是由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要资料并保证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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，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。

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，关注评估报告的使用限制。

六、我们执行资产评估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。

**福建雪人股份有限公司  
拟收购福建长诺重工有限公司 100%股权项目  
评估报告摘要**

天兴评报字（2014）第 0524 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受福建雪人股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用资产基础法和收益法对福建雪人股份有限公司股权收购事宜而涉及的福建长诺重工有限公司（简称：长诺重工公司）的股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2014 年 7 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：因福建雪人股份有限公司拟收购福建长诺重工有限公司 100% 股权，根据该经济行为之需要，应对所涉及的福建长诺重工有限公司股东全部权益以 2014 年 7 月 31 日为基准日进行评估，以提供该资产截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象：长诺重工公司股东全部权益。

三、评估范围：长诺重工公司截止评估基准日的全部资产和负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2014 年 7 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法和收益法。

七、评估结论

（一）资产基础法

经评估，至评估基准日，长诺重工公司经审计后资产账面价值 7,001.87 万元，评估价值 10,332.97 万元，评估增值 3,331.10 万元，增值率 47.57%。负债账面价值 5,084.43 万元，评估价值 5,084.43 万元，评估无增减值。净资产账面价值 1,917.44 万元，评估价值 5,248.54 万元，评估增值 3,331.10 万元，增值率 173.73%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,336.06	2,611.87	275.81	11.81
非流动资产	4,665.81	7,721.10	3,055.29	65.48
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				

长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	3,158.43	5,348.77	2,190.34	69.35
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	1,496.55	2,372.33	875.78	58.52
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	10.83	0.00	-10.83	-100.00
其他非流动资产				
资产合计	7,001.87	10,332.97	3,331.10	47.57
流动负债	5,084.43	5,084.43	0.00	0.00
非流动负债				
负债合计	5,084.43	5,084.43	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	1,917.44	5,248.54	3,331.10	173.73

## (二) 收益法

经采用收益法评估，截至评估基准日 2014 年 7 月 31 日，长诺重工公司股东全部权益价值为 5,317.75 万元。

## (三) 评估结果的确定

采用以上两种评估方法的评估，收益法的评估结果比资产基础法的评估结果多 69.21 万元，差异率为 1.32%。收益法评估结果与资产基础法评估结果十分接近，分析存在细微差异的原因，主要是两种方法考虑问题的角度不同。资产基础法评估结果反映的是取得目前资产规模所需要的重置成本；企业价值评估中的收益法是从企业未来获利能力考虑其价值。

收益法是对企业未来的销售进行预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，该评估结果建立在诸多假设前提下，存在一定的不确定性。而资产基础法的评估结果具有与被评估单位的资产能够逐项对应的特点，便于股权收购方理解评估结果的价值组成。基于上述原因，本次评估选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经评估，截至评估基准日 2014 年 7 月 31 日，长诺重工公司股东全部权益在

持续经营条件下的市场价值为 5,248.54 万元。

## 八、特别事项说明

1、评估基准日时，厂区土地 51,639.60 m<sup>2</sup>（土地证号为闽航国用(2011)第 01666 号）及地块上的建筑物 27,383.58 m<sup>2</sup>（房产证号为航房权证 H 字第 11001288 号、航房权证 H 字第 12000554 号）均已设定抵押权。本次评估，未考虑土地及房屋的抵押权对评估结果产生的影响。

2、评估基准日时，长诺重工公司有部分资产的权属不完整，具体情况为：

(1)长诺重工公司房屋建筑物中有 13 项建筑物（建筑面积合计 3,705.33 m<sup>2</sup>）未办理房屋所有权证，根据长诺重工公司提供的情况说明，该 13 项建筑物为长诺重工公司投资建造。评估时，建筑物以实地测量为准，无房屋所有权证的房屋评估是按照产权房评估的，只在评估值中扣除了未缴纳的配套规费，未考虑其他因素可能对评估结果产生的影响。具体如下表：

序号	建筑物名称	建成年月	结构	计量单位	建筑面积体积
1	过渡车间	2012.04	钢	m <sup>2</sup>	2113.2
2	管材仓库	2011.06	钢	m <sup>2</sup>	812.5
3	油漆库	2011.02	砖混	m <sup>2</sup>	54.54
4	氧气库	2012.01	砖混	m <sup>2</sup>	39.36
5	乙炔气库	2012.01	砖混	m <sup>2</sup>	21.4
6	配电房	2008.08	砖混	m <sup>2</sup>	141.86
7	空压机房	2009.04	砖混	m <sup>2</sup>	48.6
8	试验室	2011.11	砖混	m <sup>2</sup>	241.92
9	前值班室	2008.09	砖混	m <sup>2</sup>	68
10	后值班室	2011.03	砖混	m <sup>2</sup>	24.65
11	北厕所	2008.01	砖混	m <sup>2</sup>	50.4
12	西厕所	2008.01	砖混	m <sup>2</sup>	50.4
13	泵房	2010.05	砖混	m <sup>2</sup>	38.5

(2)长诺重工公司的构筑物—河段装船平台附属的土地座落在委估宗地外，其附属的土地暂时无法办理土地使用权证。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响。

3、长诺重工公司为福建省长乐市二轻安装工程有限公司与中国银行长乐支行签订的借款合同提供连带责任保证担保，借款金额为 2,600.00 万元人民币，担保期限自 2012 年 11 月 19 日起至 2014 年 11 月 18 日止。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响。

根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2014年7月31日起，至2015年7月30日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**福建雪人股份有限公司  
拟收购福建长诺重工有限公司 100%股权项目  
评估报告**

天兴评报字（2014）第 0524 号

**福建雪人股份有限公司：**

北京天健兴业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、资产评估公认原则，采用资产基础法和收益法对福建雪人股份有限公司股权收购事宜而涉及的福建长诺重工有限公司的股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2014 年 7 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况**

**(一) 委托方**

委托方名称：福建雪人股份有限公司（简称“雪人股份”）

A 股代码：002639

住所：福建省福州滨海工业区

法定代表人：林汝捷

注册资本：人民币 16,000.00 万元

公司类型：股份有限公司（上市）

注册号：350182100004095

经营范围：制冷、空调设备、压缩机的制造和销售；制冷设备、环保设备安装调试、维修服务；制冷设备研发、技术咨询；钢结构制作与安装，防腐保温工程；对外贸易；五金交电、化工产品（不含化学危险品及易制毒化学品）及机电设备、金属材料的贸易销售。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。

**(二) 被评估单位**

**1、概况**

被评估单位名称：福建长诺重工有限公司

简称：长诺重工公司

注册地址：长乐市航城街道里仁工业区（二期）

法定代表人：曾国章

注册资本：人民币 1,800.00 万元

公司类型：有限责任公司

注册号：350182100006646

经营期限：自 2003 年 11 月 11 日至 2023 年 11 月 10 日止

## 2、企业性质、企业历史沿革

长诺重工公司是由福建省长乐市二轻安装工程有限公司于 2003 年 11 月分立新注册设立的一家公司，初始注册资本为 500 万元。其中：福建省长乐市二轻安装工程有限公司出资 180 万元，占注册资本的 36%；陈桂晖出资 170 万元，占注册资本的 34%；杨学亮出资 130 万元，占注册资本的 30%。该注册资本已经福州闽航有限责任会计师事务所出具的闽航会（2003）内验字第 1175 号《验资报告》验证。

2003 年 11 月 15 日，福建省长乐市二轻安装工程有限公司、陈桂晖和杨学亮将所持有长诺重工公司全部股权转让给曾国章和杨建光。股权转让完成后，股权结构变更为：曾国章出资 250 万元，占注册资本的 50%；杨建光出资 250 万元，占注册资本的 50%。

2006 年 12 月 18 日，根据长诺重工公司股东会决议和修改后章程的规定，长诺重工公司申请增加注册资本 560 万元，注册资本变更为 1060 万元。其中：曾国章出资 530 万元，占注册资本的 50%；杨建光出资 530 万元，占注册资本的 50%。该注册资本已经福州闽航有限责任会计师事务所出具的闽航会（2006）验报字第 504 号《验资报告》验证。

2006 年 12 月 20 日，根据长诺重工公司股东会决议和修改后章程的规定，长诺重工公司申请增加注册资本 740 万元，注册资本变更为 1800 万元。其中：曾国章出资 900 万元，占注册资本的 50%；杨建光出资 900 万元，占注册资本的 50%。该注册资本已经福州闽航有限责任会计师事务所出具的闽航会（2006）验报字第 520 号《验资报告》验证。

评估基准日，长诺重工公司的股权结构如下表：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
曾国章	900.00	50.00%

杨建光	900.00	50.00%
合计	1,800.00	100.00%

### 3、经营范围及主要经营业绩

长诺重工公司的经营范围：制造、销售压力容器（A2级别第III类低、中压容器）（中华人民共和国特种设备制造许可证有效期至2017年10月20日），液压机械设备系列产品、船舾装件、舱口盖、船分段等船舶配套构件，非标压力容器（压力管道除外）、电厂脱硫设备、大型风机，大型重型钢结构（特种设备及游乐设施除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

长诺重工公司专门从事设备制造，从2010年开始承担压力容器制造、电厂脱硫设备制造、海洋工程船配套的水泥柜制造、船舶舾装件制作等项目，深得豪顿华工程有限公司、福建省东南造船厂、福建省马尾造船股份有限公司等客户的好评和信任，成为上述厂家特定产品唯一指定供应商。

### 4、企业近年的资产、负债状况和经营业绩

#### (1) 资产、负债状况(单位：万元)

项目	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年7月31日
流动资产	864.71	840.70	1,636.81	2,336.06
非流动资产	5,286.11	5,203.93	4,843.95	4,665.81
资产总计	6,150.82	6,044.63	6,480.76	7,001.87
流动负债	4,346.62	4,172.49	4,367.15	5,084.43
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	4,346.62	4,172.49	4,367.15	5,084.43
所有者权益	1,804.20	1,872.13	2,113.61	1,917.44

#### (2) 经营业绩(单位：万元)

项目	2011年度	2012年度	2013年度	2014年1-7月
营业收入	2,501.00	3,367.92	3,982.00	2,673.71
营业利润	87.07	140.02	370.27	-151.56
利润总额	86.68	140.02	450.91	-201.39
净利润	52.55	102.69	401.50	-196.17

上述财务资料已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

### 5、委托方和被评估单位之间的关系

委托方雪人股份与被评估单位长诺重工公司是本次评估目的所对应经济行为的交易对方，双方没有产权关系，也不是行政隶属关系。

## 二、评估目的

因福建雪人股份有限公司拟收购福建长诺重工有限公司 100% 股权，根据该经济行为之需要，应对所涉及的福建长诺重工有限公司股东全部权益以 2014 年 7 月 31 日为基准日进行评估，以提供该资产截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为长诺重工公司的股东全部权益。

涉及的范围为长诺重工公司截止评估基准日的全部资产和负债。

评估范围内的资产、负债内容列表如下（单位：人民币元）：

资产、负债类型	账面价值
流动资产	23,360,609.07
非流动资产	46,658,123.31
其中：固定资产	31,584,264.07
无形资产	14,965,541.23
递延所得税资产	108,318.01
流动负债	50,844,315.27
非流动负债	-
净资产	19,174,417.11

上述数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天衡专字（2014）00583 号标准无保留意见审计报告。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

委估资产类型包括流动资产、非流动资产和负债。

对评估值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况如下：

本次委托评估的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物，主要分布在长乐市航城街道霞洲村，其中房屋建筑物共 20 项，总建筑面积为 31,088.91 m<sup>2</sup>；构筑物及其他辅助设施共 8 项。房屋建筑物中有 7 项已办理房屋所有权证，权证建筑面积合计为 27,383.58 m<sup>2</sup>，房屋所有权证号为航房权证 H 字第 11001288 号、航房权证 H 字第 12000554 号，评估基准日时，房屋已设抵押权；其余 13 项房屋建筑物（建筑面积合计 3,705.33 m<sup>2</sup>）均未办理房屋所有权证。

本次委托评估的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，主要为金属机

加工设备、焊接及切割设备、提升运载设备、电子办公设备和车辆等。机器设备为 151 台/套，其中两项配电房设备（老）和消防设施由土建转入，目前均处于正常使用中。车辆为 1 辆，目前均处于正常使用中。电子设备为 196 台，目前均处于正常使用中。设备目前主要分布长诺重工公司的厂区，设备技术状况总体一般，使用正常，能够满足目前的生产需要。

本次委托评估的无形资产为土地使用权，土地使用权证证号为闽航国用（2011）第 01666 号土地使用权证，土地性质为工业出让用地，土地面积为 51,639.60 m<sup>2</sup>，宗地位于长乐市航城街道霞洲村，使用年期为 50 年，终止日期为 2056 年 12 月 30 日。评估基准日时，土地已设抵押权。构筑物中河段装船平台座落于宗地外。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“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。

#### 五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为 2014 年 7 月 31 日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以 2014 年 7 月 31 日作为评估基准日，主要是根据委托方实现经济行为的需要由委托方确定的。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据为：

##### （一）行为依据

福建雪人股份有限公司与本机构签订的资产评估业务约定书。

##### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国证券法》；
- 3、《中华人民共和国特种设备安全法》；

- 4、中国证券监督管理委员会令第35号《上市公司收购管理办法》；
- 5、中国证券监督管理委员会令第56号《关于修改<上市公司收购管理办法>第六十三条的决定》；
- 6、第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订《中华人民共和国土地管理法》(2004年3月14日)；
- 7、国务院令第256号《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2011年修订)；
- 8、国务院令第55号《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年)；
- 9、其他相关的法律法规文件。

### (三) 评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估职业道德准则—独立性；
- 4、资产评估准则—评估报告；
- 5、资产评估准则—评估程序；
- 6、资产评估准则—工作底稿；
- 7、资产评估准则—业务约定书；
- 8、资产评估准则—机器设备；
- 9、资产评估准则—不动产；
- 10、资产评估准则—企业价值；
- 11、企业国有资产评估报告指南；
- 12、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
- 13、资产评估价值类型指导意见。

### (四) 产权依据

- 1、车辆行驶证，房屋所有权证，国有土地使用权证；
- 2、主要设备购置合同、发票，以及建筑安装工程施工合同等；
- 3、被评估企业提供的有关工程设计图纸等资料；
- 4、被评估企业提供的其他权属证明文件。

### (五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 2、商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》;
- 3、机械工业出版社出版的《2014 机电产品报价手册》;
- 4、财政部 国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》;
- 5、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);
- 6、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号);
- 7、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);
- 8、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980 号);
- 9、国家计委关于印发《建设项目的前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格〔1999〕1283 号);
- 10、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);
- 11、原城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准》(试行)(城住安(1984)第 678 号);
- 12、建设部关于发布《全国统一建筑工程工期定额》的通知(建标[2000]38 号);
- 13、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2008);
- 14、《福建省建筑安装工程费用定额》(2003 版);
- 15、《福建省建筑工程综合单价表》(2005 年);
- 16、《福建省建筑工程消耗量定额》(FJYD-101-2005);
- 17、《福建省安装工程消耗量定额》(FJYD-301~312-2012);
- 18、《全国统一安装工程预算定额福建省综合单价表》(2002 版);
- 19、《福建省建筑装饰装修工程消耗量定额》(FJYD-201-2005);
- 20、《福建省建筑装饰装修工程综合单价表》(2005 年);

- 21、《福建省市政工程综合单价表》(2005年);
- 22、《福建省市政工程消耗量定额》(FJYD-401~407-2005);
- 23、长乐市工程造价信息(2014年7月);
- 24、长乐市国土资源局公布的《长乐市2008年度城镇基准地价》;
- 25、中国城市地价动态监测网上发布的《福州地价指数情况一览表》;
- 26、评估人员现场清查核实记录及现场勘察所取得的资料;
- 27、评估基准日时执行的贷款利率。

#### (六) 参考资料及其他

- 1、被评估企业提供的各类《资产评估申报明细表》;
- 2、被评估企业提供的2011年至2013年会计报表、评估基准日会计报表及专项审计报告、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表,以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
- 3、被评估单位相关人员访谈记录;
- 4、被评估企业提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

企业整体资产的评估方法包括资产基础法、市场法和收益法。资产基础法是指以被评估企业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。市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。收益法是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。

根据本次评估的资产特性,以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高,难于收集到足够的同类企业交易案例和同类上市公司交易案例,不宜采用市场法。本次评估采用资产基础法、收益法进行评估。收益法是对企业未来的销售进行预测,通过未来净现金流入折现加总得出评估结论,该评估结果建立在诸多假设前提下,存在一定的不确定性。而资产基础法的评估结果具有与被评估单位的资产能够逐项对应的特点,便于股权收购方理解评估结果的价值组成。基于上述原因,本次评估选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

### (二) 评估方法简介

## 1、资产基础法

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估长诺重工公司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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各项资产的具体评估方法如下：

### (1)流动资产的评估

本次评估范围内的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。流动资产评估时，首先将被评估单位填报的评估申报明细表与相关科目总账、明细账及评估基准目的会计报表进行了核对检查，然后分别情况具体评估方法如下：

1)货币资金：货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，均为人民币。

对现金进行监督盘点，以盘点日实盘金额，加上评估基准日至盘点日支出金额，减评估基准日至盘点日收入金额，倒推出评估基准日现金实有金额计算评估值。

对银行存款，审核银行对账单及银行存款余额调节表，对银行存款账户进行函证，对未达账项的发生时间、原因等进行调查，将银行存款清查评估明细表中各银行账户金额与询证函核对，如与询证函的金额一致，则确认该账户的银行存款数。

对其他货币资金，审核银行对账单及银行存款余额调节表，对存款账户进行函证，将其他货币资金清查评估明细表中银行账户金额与询证函核对，按核对一致的金额确认该账户的存款数。

2)应收款项：应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。

应收账款主要为产品销售款。评估人员将评估明细表与评估基准日的会计报表核对一致，将企业的会计报表与企业会计账核对一致，对金额较大的应收账款进行逐笔函证，对金额较小的应收账款，通过核对有关合同、发票、销售发货单等替代程序进行核对。本次评估按照个别认定的方法进行评估，通过对相关资料进行分析，判断应收账款可收回金额，计算评估值。

预付账款主要为预付的材料款等。评估人员首先将评估明细表与评估基准日的会计报表核对一致，将企业的会计报表与企业会计账核对一致，对金额较大的

预付款项进行函证，无法函证的预付账款，通过核对有关合同、付款单据等替代程序进行核对。本次评估按照个别认定的方法进行评估，通过对相关资料进行分析，判断预付账款对应货物的可收回性及权利的可实现性，计算评估值。正常项目以核实后账面值确定评估值。

其他应收款主要为车辆转让款等。评估人员首先将评估明细表与评估基准日的会计报表核对一致，将企业的会计报表与企业会计账核对一致，其次，对账龄时间长或金额较大的其他应收款进行函证，无法函证的其他应收款，通过核对原始记账凭证、有关业务合同或协议等替代程序进行核对。本次评估按照个别认定的方法进行评估，通过对相关资料进行分析，判断其他应收款可收回金额，计算评估值。

3)存货：存货包括外购存货和自制存货。其中外购存货为原材料，自制存货为产成品、在产品和自制半成品。

原材料流动性很强，通过对评估基准日近期的原材料购进价格、主要原材料市场查询价格与账面成本单价进行的比较，发现原材料的账面单价与市场价格差异不大，因此对原材料的评估，以核实后的账面价值为评估值。

产成品以售价法确定评估价值，即在不含税销售价格的基础上扣除全部税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。

在产品和自制半成品账面构成主要是投入的直接材料费用、发生的人工费用和制造费用等。本次评估按核实后的账面价值确定为评估值。

4)其他流动资产：其他流动资产为长诺重工公司购买的理财产品。评估人员收集了理财产品购买协议，核实了投资形成日期、原始投资成本，查询了预期年收益率情况，并向相关机构进行函证。由于理财产品投资有一定的风险，到期收益率难以准确预测，因此理财产品以经核实后的账面价值确定为评估值。

## (2)房屋建筑物的评估

对于位于被评估单位厂区内的建筑物，由于其主要为工业用途建筑，在委估物业附近区域很难搜集到近期类似的市场交易信息，限制了收益法与市场法的运用，因此，对该委估物，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估值=重置全价×成新率。

### 1)重置全价的确定

重置全价=工程综合造价+前期及其他费用+配套规费+资金成本，其具体

计算过程如下：

#### A、工程综合造价

评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，参考近期类似工程的造价实例资料，并按评估基准日的价格标准计算该建筑物的工程综合造价。

对于价值量小，结构简单的建筑物，评估人员按结构类型进行分类，对各类建筑物按所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准等情况确定其基准造价，在此基础上根据建筑物的层数、层高、跨度、装修情况、施工难易程度等因素对建筑物进行修正，以修正后的价格作为委估建筑物的工程综合造价。

#### B、前期及其他费用

根据行业及当地建设管理部门规定的各项费用标准和行政收费政策性文件，计取相关费用，其费用项目、取费依据及费率如下表：

序号	费用项目	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费用	工程综合造价	1.30%	财建[2002]394 号
2	工程勘察设计费	工程综合造价	2.50%	计价格[2002]10 号
3	工程监理费	工程综合造价	1.00%	发改价格[2007]670 号
4	招标代理服务费	工程综合造价	0.40%	计价格[2002]1980 号
5	前期工作咨询费	工程综合造价	0.30%	计价格[1999]1283 号
6	环境评价费	工程综合造价	0.10%	计价格[2002]125 号
合 计			5.60%	

#### C、配套规费

根据当地建设管理部门规定的各项费用标准，对已办理房屋所有权证或建设工程规划许可证的建筑物，计取相关费用，其费用项目、取费依据及费用标准如下表：

序号	费用项目	取费基数	费用标准（元/m <sup>2</sup> ）	取费依据
1	白蚁防治费	建筑面积	一层按 6 元/m <sup>2</sup> 二层及以上按 1 元/m <sup>2</sup>	闽价[2002]房 572 号
2	人防易地建设费	建筑面积	32.00	闽价[2002]房 133 号、闽价〔2003〕房 208 号、榕人防办〔2002〕62 号

对构筑物与辅助设施及尚未办理权证的房屋建筑物，不计此项费用。

#### D、资金成本

按照委估物的建设合理工期和评估基准日中国人民银行公布的贷款利率计算利息，建设工期内假设资金均匀投入。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{工程综合造价} + \text{前期工程费用} + \text{配套费用} + \text{建设管理费用}) \times$$

合理工期×0.5×贷款利率

## 2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建筑物采用直接观察法结合耐用年限法综合确定，对于单位价值较小、结构相对简单的房屋建筑物以及构筑物及其他辅助设施、管道和沟槽，主要采用耐用年限法确定成新率。

### A、直接观察法

我们把建筑物按结构、装修和水电等配套设施等分成若干个评分项目，设立标准分，将建筑物的现状对照评分标准，评定各部分得分，将各部分的得分相加即得委估建筑物的综合得分。

$$\text{成新率} = \text{结构部分得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{配套设施部分得分} \times B$$

式中：G—结构部分的权重

S—装修部分的权重

B—配套设施部分的权重

### B、耐用年限法

根据委估建筑物的尚可使用年限和已使用年限，按年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = \sum \text{尚可使用年限} \times \text{权重} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

对两种方法计算的成新率进行加权平均，综合确定委估建筑物的成新率。

## (3) 固定资产—设备的评估

本次评估，因纳入评估范围正常使用的设备均不能单独获得收益，所以采用重置成本法确定其评估值。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

具体的评估方法介绍如下：

### 1) 重置全价的确定

#### A、重置全价

设备重置全价构成一般包括如下内容：设备购置价、运杂费、安装调试费及其他费用等。

根据财政部、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》(财税[2008]170号)的内容：自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进(包括接受捐赠、实物投资)或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项

税额中抵扣。

对于机器设备：

重置全价=设备购置价—可抵扣进项税+运杂费+安装调试费

对于电子设备：

重置全价=设备购置价—可抵扣进项税

对运输车辆，以购置价加上车辆购置税和其他合理的费用（如牌照费）来确定其重置全价，其中缴纳消费税的车辆，购置价应为含税价；不缴纳消费税的车辆，购置价应为不含税价，即：

重置全价=购置价+车辆购置税+办证费

B、运杂费的确定

运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用，根据设备的重量和外形尺寸及运输距离的远近确定。

C、安装调试费的确定

设备安装调试费用，我们参考《机器设备评估常用数据与参数》等资料，并考虑到设备的重量及安装调试的复杂程度，确定所需的安装调试费用。

2)成新率的确定

通过对设备使用状况的现场考察，根据其运行状况、主要技术指标，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑设备的已使用年限，预计出设备的寿命年限，从而计算出设备的成新率。

成新率=（寿命年限—已使用年限）/寿命年限

A、对于机器设备，通过对设备使用状况的现场考察，根据其运行状况、主要技术指标，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，采用年限法和观察法分别计算出各自成新率，用加权平均法计算出设备的综合成新率。年限法成新率用成新率1表示，观察法成新率用成新率2表示，即：

成新率=成新率1×0.4+成新率2×0.6

B、对于电子设备，直接采用年限法确定其成新率，即：

成新率=（寿命年限—已使用年限）/寿命年限×100%

C、对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用

年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（用成新率1表示），用观察评分方法计算出观察法成新率（用成新率2表示），再加权平均计算出车辆的综合成新率，即：

$$\text{成新率} = \text{成新率 } 1 \times 0.4 + \text{成新率 } 2 \times 0.6$$

### 3) 评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

$$\text{即：评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### (4) 无形资产—土地使用权的评估

对土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

首先分析待估宗地的评估基准日与本次评估所采用的基准地价在评估期日方面的差异，测算经期日修正后所引用的基准地价；然后根据替代原则，分析待估宗地与所在区域基准地价形成的区域因素和个别因素的差异，修正基准地价得到待估宗地的地价；最后分析待估宗地地价内涵与评估所采用的地价在地价内涵方面差异，经年期修正和开发水平修正后得到待估宗地运用基准地价系数修正法的最终地价。计算公式为：

$$P = P_0 \times K_1 \times (1 + K_2) \times K_3 + K_4$$

上式中，P：待估宗地单位地价；

P<sub>0</sub>：待估宗地对应的基准地价；

K<sub>1</sub>：待估宗地期日修正系数；

K<sub>2</sub>：待估宗地综合修正系数；

K<sub>3</sub>：待估宗地年限修正系数；

K<sub>4</sub>：待估宗地开发程度修正。

### (5) 递延所得税资产的评估

根据可抵扣暂时性差异产生的原因，递延所得税资产所对应资产、负债的评估结果，确定是否加减适当的差异，确定未来实际可抵扣的金额计算评估值。

### (6) 负债的评估

负债均为流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款。

负债评估时，重点对各负债项目的经济内容、发生日期、是否存在不用支付的款项等情况进行调查，确定被评估企业于评估基准日时实际应承担的债务数

额。评估时，对不需支付的负债评估为零，对正常发生的债务，以核实无误的账面值确定评估值。

## 2、收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法从资产整体运营收益的角度出发，测算被评估资产在未来的预期收益值，并按特定的折现系数估算出其现时公平市值。收益法提供了从整体上分析衡量一个企业盈利能力、从而确定企业资产价值的途径，不仅考虑了企业基本有形资产获取收益的因素，同时还考虑了无形资产、特别是一些不可确指无形资产获取收益的因素。

本次评估通过合理预测被评估企业未来的收益，并将其收益折现求和，确定被评估企业的经营价值。由于企业资产配置不同，企业价值还应当包括溢余资产的价值，并减去溢余负债的价值。

运用该种方法具体分为如下六个步骤：

- (1) 确定预测期间内企业净收益、自由现金流量及财务状况；
- (2) 确定企业在预测期末的终值；
- (3) 采用适当折现率将净收益和终值折成现值。折现率应考虑相应的形成该收益的风险因素和资金时间价值等因素；
- (4) 将现值相加，确定企业的经营价值；
- (5) 在企业的经营价值中加上溢余资产和负债的净值，得出企业投资资本价值。
- (6) 在企业的投资资本价值中减去基准日付息债务的价值，得出股东全部权益价值。

评估过程中使用的基本计算公式为：

式中：

P： 企业经营价值

R<sub>i</sub>： 企业自由现金流量

r： 折现率，以企业加权平均资本成本作为折现率

n： 详细预测期间

i： 收益年期

Vn: 企业持续价值

Vo: 溢余资产、非营运净资产和长期股权投资价值

重要数据和参数的选择确定:

1) 收益额

本次评估采用的收益额为企业自由现金流，是属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，计算公式为：

企业自由现金流量=息税前利润×(1—所得税率)—营运资金增加额—资本性支出净额

2) 折现率 (r)

与企业自由现金流量相匹配，本次评估采用加权平均资本成本 (WACC) 作为企业自由现金流的折现率。计算公式为：

式中：

WACC 为加权平均总投资回报率；

E 为权益资本；

D 为付息债权资本；

Re 为权益资本期望回报率；

Rd 为债权资本回报率；

t 为企业所得税率。

3) 收益期

企业的寿命是不确定的，通常采用持续经营假设，即假设企业将无限期的持续下去，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期，或称永续期。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照资产评估约定书所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记

录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）接受委托及准备阶段

1、北京天健兴业资产评估有限公司于2014年9月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2、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，填写资产评估清查表和各类调查表。

### 3、评估方案的设计

依据了解的被评估单位资产的特点，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三组，包括流动资产及收益法评估组、房地产评估组、机器设备评估组到评估现场。

### 4、评估资料的准备

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

### （二）现场清查阶段

#### 1、评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产、负债申报明细，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，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，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证、函证等方式确定资产和负债的真实性。

对存货，评估人员核对了总账、明细账，收集了大宗物资的采购合同，并对存货的周转流程进行了解、对成本的核算过程进行验证，在此基础上，对存货进

行抽查盘点，并关注是否存在积压、毁损的情况，从而确定存货资产真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员，查阅了相关设备购置合同、发票等，从而确定资产的真实性。

## 2、资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查关键设备和单位价值大的设备。主要通过查阅设备的使用记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

## 3、实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查存货和固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及相关合同、设备购置合同、发票等资料。

## 4、企业收入、成本等经营情况的调查

首先，了解长诺重工公司基本经营情况，并初步确定评估的具体途径、方法和参数；

其次，现场了解各类资产的运营现状，与长诺重工公司有关部门管理人员座谈、了解各方面情况，掌握文字材料上没有的第一手资料，并进一步向长诺重工公司高层管理人员了解公司未来发展的安排和打算；

再次，认真分析长诺重工公司历史经营状况、获利能力及发展趋势，分析评估长诺重工公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势；

最后，评估人员根据掌握的资料和长诺重工公司提供的预测结果，查阅公司的有关资料，测算、确定未来预期收益额、收益率、经营期限及其他重要参数。

### （三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

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，参考被评估企业提供的历史资料开始评定估算工作。

### （四）评估汇总阶段

#### 1、评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益法的评

估结果。

## 2、评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业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,由项目组完成并提交报告。

## 3、工作底稿的整理归档

评估人员已按北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求整理此次评估过程形成的工作底稿,报告完成后归档。

# 九、评估假设

## (一)一般假设

1、交易假设：所有待评估资产已经处在交易过程中，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：被评估资产正处于使用状态并将按目前用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到评估目的的限制。

4、企业持续经营的假设：企业作为经营主体，在所处的外部环境下，将按照经营目标持续经营下去。经营者负责并有能力担当责任，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。

## (二)特殊假设

1、企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

2、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的政治、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。

3、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

4、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。

5、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向基本一致，已经取得的各项合同权利不会发生重大变化。

6、有关利率、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、假设公司与收入成本有重大关系的材料价格、销售量能够稳定，相关的原材料供应合同与我们所获得的信息资料相契合。

8、假设在未来经营期内长诺重工公司的主营业务结构及其比例均保持正常运营水平，不考虑其他未来可能由于商业环境和经营战略等变化导致经营能力和业务状况发生质的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即估值是基于目前的业务规模和模式正常经营发展。

资产评估假设与评估结果密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行市场价值、重置成本支出、收益期所能产生的收入水平、需付出的成本、各种税费，所选用的利率、折现率和风险系数等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结果。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法

在评估假设和限定条件成立的前提下，评估人员在实施了上述评估程序后，得出了本次资产评估的结果。

资产账面价值 7,001.87 万元，评估价值 10,332.97 万元，评估增值 3,331.10 万元，增值率 47.57%。

负债账面价值 5,084.43 万元，评估价值 5,084.43 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 1,917.44 万元，评估价值 5,248.54 万元，评估增值 3,331.10 万元，增值率 173.73%。

资产评估结果汇总表如下：

(单位：人民币万元)

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,336.06	2,611.87	275.81	11.81
非流动资产	4,665.81	7,721.10	3,055.29	65.48
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				

长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	3,158.43	5,348.77	2,190.34	69.35
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	1,496.55	2,372.33	875.78	58.52
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	10.83	0.00	-10.83	-100.00
其他非流动资产				
资产合计	7,001.87	10,332.97	3,331.10	47.57
流动负债	5,084.43	5,084.43	0.00	0.00
非流动负债				
负债合计	5,084.43	5,084.43	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	1,917.44	5,248.54	3,331.10	173.73

## (二) 收益法

经采用收益法评估，截至评估基准日 2014 年 7 月 31 日，长诺重工公司股东全部权益价值为 5,317.75 万元。

## (三) 评估结果的确定

采用以上两种评估方法的评估，收益法的评估结果比资产基础法的评估结果多 69.21 万元，差异率为 1.32%。收益法评估结果与资产基础法评估结果十分接近，分析存在细微差异的原因，主要是两种方法考虑问题的角度不同。资产基础法评估结果反映的是取得目前资产规模所需要的重置成本；企业价值评估中的收益法是从企业未来获利能力考虑其价值。

收益法是对企业未来的销售进行预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论，该评估结果建立在诸多假设前提下，存在一定的不确定性。而资产基础法的评估结果具有与被评估单位的资产能够逐项对应的特点，便于股权收购方理解评估结果的价值组成。基于上述原因，本次评估选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经评估，截至评估基准日 2014 年 7 月 31 日，长诺重工公司股东全部权益在持续经营条件下的市场价值为 5,248.54 万元。

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

(一) 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

(二) 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(三) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(四) 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(五) 评估基准日至报告出具日不存在对评估结果有影响的重大期后事项。

(六) 其他事项

1、评估基准日时，厂区土地 51,639.60 m<sup>2</sup>（土地证号为闽航国用(2011)第 01666 号）及地块上的建筑物 27,383.58 m<sup>2</sup>（房产证号为航房权证 H 字第 11001288 号、航房权证 H 字第 12000554 号）均已设定抵押权。本次评估，未考虑土地及房屋的抵押权对评估结果产生的影响。

2、评估基准日时，长诺重工公司有部分资产的权属不完整，具体情况为：

(1) 长诺重工公司房屋建筑物中有 13 项建筑物（建筑面积合计 3,705.33 m<sup>2</sup>）未办理房屋所有权证，根据长诺重工公司提供的说明，该 13 项建筑物为长诺重工公司投资建造。评估时，建筑物以实地测量为准，无房屋所有权证的房屋评估是按照产权房评估的，只在评估值中扣除了未缴纳的配套规费，未考虑其他

因素可能对评估结果产生的影响。具体如下表：

序号	建筑物名称	建成年月	结构	计量单位	建筑面积体积
1	过渡车间	2012.04	钢	m <sup>2</sup>	2113.2
2	管材仓库	2011.06	钢	m <sup>2</sup>	812.5
3	油漆库	2011.02	砖混	m <sup>2</sup>	54.54
4	氧气库	2012.01	砖混	m <sup>2</sup>	39.36
5	乙炔气库	2012.01	砖混	m <sup>2</sup>	21.4
6	配电房	2008.08	砖混	m <sup>2</sup>	141.86
7	空压机房	2009.04	砖混	m <sup>2</sup>	48.6
8	试验室	2011.11	砖混	m <sup>2</sup>	241.92
9	前值班室	2008.09	砖混	m <sup>2</sup>	68
10	后值班室	2011.03	砖混	m <sup>2</sup>	24.65
11	北厕所	2008.01	砖混	m <sup>2</sup>	50.4
12	西厕所	2008.01	砖混	m <sup>2</sup>	50.4
13	泵房	2010.05	砖混	m <sup>2</sup>	38.5

(2) 长诺重工公司的构筑物—河段装船平台附属的土地座落在委估宗地外，其附属的土地暂时无法办理土地使用权证。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响。

3、长诺重工公司为福建省长乐市二轻安装工程有限公司与中国银行长乐支行签订的借款合同提供连带责任保证担保，借款金额为 2,600.00 万元人民币，担保期限自 2012 年 11 月 19 日起至 2014 年 11 月 18 日止。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

(二) 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

(四) 根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2014 年 7 月 31 日起，至 2015 年 7 月 30 日止。

## 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2014 年 9 月 26 日。

【此页无正文】

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

孙建光

注册资产评估师：

卞旭东



注册资产评估师：

陈小兵



二〇一四年九月二十六日

**福建雪人股份有限公司  
拟收购福建长诺重工有限公司 100%股权项目  
评估报告附件**  
天兴评报字（2014）第 0524 号

**附件清单**

- 1、被评估单位专项审计报告；
- 2、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 3、委托方和被评估单位承诺函；
- 4、签字注册资产评估师承诺函；
- 5、评估机构资格证书；
- 6、评估机构法人营业执照副本；
- 7、签字注册资产评估师资格证书；
- 8、评估业务约定书；
- 9、评估对象涉及的主要权属证明资料。