

广东长青(集团)股份有限公司
拟安排全资子公司名厨（香港）有限公司
收购江门市活力集团有限公司
部分股权项目
资产评估报告书
天兴评报字（2012）第119号
（第1册，共1册）

北京天健兴业资产评估有限公司
二〇一二年三月三十一日

广东长青(集团)股份有限公司
拟安排全资子公司名厨（香港）有限公司
收购江门市活力集团有限公司
部分股权项目
资产评估报告书

天兴评报字（2012）第 119 号

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	1
资产评估报告书	4
一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）、委托方以外的其他评估报告使用者概况	4
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	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	27
十、评估结论	27
十一、特别事项的说明	29
十二、评估报告的使用限制说明	29
十三、评估报告提出日期	30
资产评估报告书附件	32

附件清单

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位审计报告；
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托方和相关当事方的承诺函；
- 六、签字注册资产评估师的承诺函；
- 七、评估机构资格证书；
- 八、评估机构法人营业执照副本；
- 九、签字注册资产评估师资格证书；
- 十、评估业务约定书；

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被评估单位申报并经其签章确认；提供必要资料保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和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涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行查验，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。

广东长青(集团)股份有限公司
拟安排全资子公司名厨(香港)有限公司
收购江门市活力集团有限公司
部分股权项目
资产评估报告书摘要

天兴评报字(2012)第 119 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受委托,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、收益法对江门市活力集团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2011年12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:广东长青(集团)股份有限公司拟安排全资子公司名厨(香港)有限公司收购江门市活力集团有限公司部分股权,广东长青(集团)股份有限公司委托评估机构对此经济行为所涉及的江门市活力集团有限公司的股东全部权益价值进行评估,提供江门市活力集团有限公司的股东全部权益于评估基准日(2011年12月31日)的市场价值。

二、评估对象:江门市活力集团有限公司的股东全部权益。

三、评估范围:江门市活力集团有限公司的整体资产,包括全部资产与负债。

四、价值类型:本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日:2011年12月31日。

六、评估方法:资产基础法 收益法

七、评估结论

1、资产基础法评估结果

在持续经营的前提下,至评估基准日2011年12月31日江门市活力集团有限公司总资产账面价值为12,089.27万元,评估价值为13,057.96万元,增值额为968.69万元,增值率为8.01%;总负债账面价值为4,640.00万元,评估价值为4,640.00万元,无增减值;净资产账面价值为7,449.27万元,评估价值为8,417.96

万元，增值额为 968.69 万元，增值率为 13.00 %。

评估结果详见下列评估结果汇总表

资产占有单位名称：江门市活力集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	10,110.18	9,815.87	-294.32	-2.91
2 非流动资产	1,979.08	3,262.34	1,283.26	64.84
3 其中： 固定资产	1,337.61	2,062.73	725.12	54.21
4 在建工程	35.10	35.10	-	-
5 无形资产	565.93	1,103.81	537.88	95.04
6 递延所得税资产	40.44	40.44	-	-
7 其他非流动资产	-	-	-	-
8 资产总计	12,089.27	13,057.96	968.69	8.01
9 流动负债	4,640.00	4,640.00	-	-
10 非流动负债	-	-	-	-
11 负债合计	4,640.00	4,640.00	-	-
12 净资产（所有者权益）	7,449.27	8,417.96	968.69	13.00

2. 收益法评估结果

采用收益法对江门市活力集团有限公司进行评估，具体方法选用贴现现金流量法（DCF）。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出主营业务价值，然后加上溢余资产价值与非经营性资产价值，减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

江门市活力集团有限公司总资产账面价值为 12,089.27 万元，总负债账面价值为 4,640.00 万元，净资产账面价值为 7,449.27 万元。收益法评估后的股东全部权益价值（净资产）8,536.33 万元，增值额为 1,087.06 万元，增值率为 14.59%。

3. 确定评估结论

考虑到江门市活力集团有限公司为单独的获利主体，同时结合本次评估的目的，投资者主要考虑未来江门市活力集团有限公司可以提供给投资者的利益。收益法能真实和较准确地反映企业的整体收益水平，而资产基础法体现的是各单项资产的价值。因此我们取收益法评估结果为最终评估结果，即江门市活力集团有限公司股东全部权益在 2011 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 8,536.33 万元。

4、有关说明

本次评估是在江门市活力集团有限公司的生产经营会按其假设持续经营下去，并在可预见的未来不会发生重大改变即持续经营的假设前提下进行的。

我们特别强调：本评估意见仅作为江门市活力集团有限公司的股东全部权益价值的参考依据。

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 2011 年 12 月 31 日起，至 2012 年 12 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解释评估结论，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。

广东长青(集团)股份有限公司
拟安排全资子公司名厨(香港)有限公司
收购江门市活力集团有限公司
部分股权项目
资产评估报告书

天兴评报字(2012)第 119 号

广东长青(集团)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、收益法对江门市活力集团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 2011 年 12 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(或者产权持有单位)、委托方以外的
其他评估报告使用者概况**

(一) 委托方-广东长青(集团)股份有限公司

名称:广东长青(集团)股份有限公司

注册号:442000000026068

住所:中山市小榄工业大道南 42 号

法定代表人:何启强

注册资本:人民币壹亿肆仟捌佰万元整

企业类型:股份有限公司(上市)

经营范围:工业、农业、生活废弃物、污水、污泥、烟气的治理和循环利用,治污设备的研发、制造、销售;利用太阳能、空气能、燃气、燃油的器具产品和节能供暖产品、厨卫产品及配件的研发、制造、销售;投资办企业。

长青集团简介:

广东长青(集团)股份有限公司前身系广东长青(集团)有限公司,广东长青(集团)有限公司由成立于 1993 年 8 月 6 日的广东长青(集团)公司于 2002 年

改制设立。经集团有限 2007 年 9 月 30 日召开股东会和公司 2007 年 10 月 24 日召开的创立大会决议，以截至 2007 年 8 月 31 日的集团有限账面净资产值为基础，按 1.1631: 1 的比例将集团有限由有限公司整体变更为股份有限公司，注册资本 11,100 万元。公司于 2007 年 11 月 19 日在中山市工商行政管理局办理变更登记，《企业法人营业执照》注册号为 442000000026068。

经中国证券监督管理委员会《关于核准广东长青（集团）股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可（2011）1369 号）核准，公司首次公开发行股票 3,700 万股，发行后，公司总股本由原 11,100 万股增至 14,800 万股，注册资本由原人民币 11,100 万元变更为人民币 14,800 万元。2011 年 9 月 15 日上海众华沪银会计事务所有限公司审验了截至 2011 年 9 月 15 日止新增注册资本及实收股本情况，并出具《验资报告》（沪众会验字（2011）第 4591 号）。

公司首发 A 股于 2011 年 9 月 20 日在深圳证券交易所挂牌上市

公司实际从事的主营业务为：燃气具及配套产品的生产和销售以及生物质发电业务（包括垃圾焚烧发电、秸秆燃烧发电）。

燃气具业务方面主营烤炉、取暖设备、热水器、燃气灶具及燃气配件等业务，现拥有三大生产基地及国内同行业首家国家认可实验室和欧盟 CE 认可实验室。

作为目前国内最大的燃气具及其配套产品的制造和出口商之一，长青集团的产品出口世界三十多个国家。

燃气具产品已分别通过 CE、CSA、UL、AGA 等国际质量体系认证。

生物质发电业务方面，目前正在运行、在建及筹建项目的概算总投资额达 11.2 亿元人民币，其中包括投资建设中山市中心组团垃圾焚烧发电厂及跨省投资建设的山东省沂水县生物质能发电工程、黑龙江省明水县生物质能热电联产工程等项目。

（二）被评估单位-江门市活力集团有限公司

1、基本情况

公司名称：江门市活力集团有限公司（简称“活力集团”）

注册号：440700400003130

法定代表人：郭妙波

注册资本：人民币伍仟万元

实收资本：人民币伍仟万元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

住 所：江门市活力路 11 号

经营范围：设计、生产经营取暖器、烧烤炉、电热水器和燃气热水器（直排式燃气热水器除外）、燃气灶具及公用燃气大灶、燃气用具配件产品。

2、历史沿革：

江门市活力集团有限公司（以下简称“活力集团”）是广东长青（集团）有限公司属下外销事业部在江门市设立的外销型企业。

活力集团是 1995 年经有关部门批准，由原江门市三机厂职工出资购买部分国有资产，转制成立的一家企业法人。2001 年 3 月 16 日，活力集团持股职工、江门市工业资产经营有限公司与郭妙波、何银英女士签订股权转让协议，将其所持有的职工股、国家股全部转让给郭妙波、何银英女士。2005 年 5 月 18 日，活力集团股东郭妙波、何银英女士于广东长青（集团）有限公司签订转让出资协议，同意将郭妙波、何银英女士所拥有的全部股权转让给广东长青（集团）有限公司。2005 年 5 月 27 日，经江门市对外贸易经济合作局以江外经贸资管字（2005）109 号文批准，广东长青（集团）有限公司同意，永隆国际投资集团有限公司共同出资组建中外合资企业。注册资本为 5,000 万元，其中广东长青（集团）有限公司以厂房、设备和无形资产作价 2,550 万元出资，占注册资本的 51%；香港公司永隆国际投资集团有限公司以现金 2,450 万元出资（以等值外汇折换）占注册资本的 49%。2007 年 11 月广东长青（集团）有限公司改制为广东长青（集团）股份有限公司。

截至评估基准日，股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	所占比例
1	广东长青（集团）股份有限公司	2,550.00	51%
2	香港公司永隆国际投资集团有限公司	2,450.00	49%
合计		5,000.00	100%

3、近几年江门市活力集团有限公司的财务状况表和经营成果表。

近几年财务状况表

资产占有单位：江门市活力集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	2009/12/31	2010/12/31	2011/12/31
1	流动资产	74,001,986.83	104,957,763.77	101,101,837.20
2	非流动资产	16,847,719.73	17,219,490.64	19,790,835.51
3	其中：长期股权投资			
4	固定资产	10693137.26	11,224,590.41	13,376,091.61
5	无形资产	5,842,185.12	5,699,901.00	5,659,312.15
6	递延所得税资产	312,397.35	294,999.23	404,431.75
7	资产总计	90,849,706.56	122,177,254.41	120,892,672.71
8	流动负债	26,695,774.84	51,046,827.46	46,400,010.79
9	非流动负债			
10	负债总计	26,695,774.84	51,046,827.46	46,400,010.79
11	净资产	64,153,931.72	71,130,426.95	74,492,661.92

近几年经营成果表

资产占有单位：江门市活力集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009 年	2010 年	2011 年
一、营业收入	103,910,272.35	130,210,317.99	175,274,092.48
其中：主营业务收入	102,628,413.39	127,767,078.85	169,788,787.92
其他业务收入	1,281,858.96	2,443,239.14	5,485,304.56
减：营业成本	89,857,157.77	111,053,940.78	151,163,493.97
其中：主营业务成本	89,046,898.29	109,834,916.26	148,180,937.16
其他业务成本	810,259.48	1,219,024.52	2,982,556.81
营业税金及附加		82,880.76	1,366,561.10
销售费用	3,364,024.36	4,849,749.87	6,338,875.14
管理费用	4,074,281.57	5,755,754.54	5,674,624.47
财务费用	118,135.02	1,255,884.04	2,140,353.20
资产减值损失	1,667,542.63	-523,058.09	-216,715.96
二、营业利润	4,829,131.00	7,735,166.09	8,806,900.56
加：营业外收入	158,681.97	275,016.03	
减：营业外支出	73,956.12	30,014.90	116,904.00
三、利润总额	4,913,856.85	7,980,167.22	8,689,996.56

减：所得税费用	616,593.34	1,003,671.99	932,569.59
四、净利润	4,297,263.51	6,976,495.23	7,757,426.97

注：2008 年至 2011 年的财务数据经过了上海众华沪银会计师事务所有限公司审计，并分别出具了沪众会字（2009）第 1457 号、沪众会字（2010）第 2130 号、沪众会字（2011）第 1223 号、沪众会字（2012）第 5695 号无保留意见审计报告

（二）委托方与被评估单位（或者产权持有单位）、委托方以外的其他评估报告使用者的关系

委托方-广东长青（集团）股份有限公司，被评估单位-江门市活力集团有限公司。被评估单位系委托方的子公司。

无除委托方以外的其他评估报告使用者。

二、评估目的

广东长青（集团）股份有限公司拟安排全资子公司名厨（香港）有限公司收购江门市活力集团有限公司部分股权，广东长青（集团）股份有限公司委托评估机构对此经济行为所涉及的江门市活力集团有限公司的股东全部权益价值进行评估，提供江门市活力集团有限公司的股东全部权益于评估基准日（2011 年 12 月 31 日）的市场价值。

三、评估对象和评估范围

1. 评估对象：本次评估对象为江门市活力集团有限公司的股东全部权益。
2. 评估范围：本次资产评估范围为江门市活力集团有限公司于 2011 年 12 月 31 日的全部资产和负债，委托评估范围与经济行为涉及的评估范围一致，详细情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	项目	2011/12/31
1	流动资产	101,101,837.20
2	非流动资产	19,790,835.51
3	其中：长期股权投资	
4	固定资产	13,376,091.61

5	无形资产	5,659,312.15
6	递延所得税资产	404,431.75
7	资产总计	120,892,672.71
8	流动负债	46,400,010.79
9	非流动负债	
10	负债总计	46,400,010.79
11	净 资 产	74,492,661.92

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。

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。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

本次评估基准日为：2011年12月31日。

为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与委托方商定，以2011年12月31日作为本次评估基准日。

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

1. 广东长青（集团）股份有限公司与北京天健兴业资产评估有限公司签订的资产评估业务约定书。
2. 广东长青（集团）股份有限公司管理层会议纪要。

（二）法律法规依据

1. 《公司法》；

2. 《合同法》；

3. 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》；

4. 国务院令 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

5. 财政部、国家税务总局令 50 号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

6. 企业会计制度及其他会计法规和制度、部门规章等；

7. 其它相关的法律法规文件；

8. 其他税收相关法规。

（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. 《资产评估准则—评估报告》；

4. 《资产评估准则—评估程序》；

5. 《资产评估准则—工作底稿》；

6. 《资产评估准则—业务约定书》；

7. 《资产评估准则—机器设备》；

8. 《资产评估准则—不动产》；

9. 《企业国有资产评估报告指南》；

10. 《企业价值评估指导意见（试行）》；

11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

12. 《资产评估价值类型指导意见》。

（四）产权依据

1. 车辆行驶证；

2. 房地产权证；

3. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同书等财务资料。

（五）取价依据

1. 《2011 机电产品价格信息数据库查询系统》；

2. 《WWW.IT168.COM》市场价格信息资料；
3. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料；
4. 国家现行外汇牌价、国库券利率等价格资料；
5. 《广东省建筑和装饰工程预算定额》2010 年；
6. 《广东省建筑和装饰工程预算定额工程量计算规则》2010 年；
7. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料，评估人员收集的有关询价资料和参数资料，以及通过市场调查获得的其他资料。

七、评估方法

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思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。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。

评估人员无法取得与江门市活力集团有限公司生产规模、业务种类相似企业股权交易案例，故而无法采用市场法确定其整体资产价值。

本次评估采用了资产基础法，同时我们也采用收益法进行了评估。

（一）资产基础法各项资产的评估

资产基础法评估思路下，各科目评估方法如下：

◆关于流动资产的评估

1、对于货币资金，评估人员采用监盘的方式进行了现场盘点现金并根据现金日记账记录进行合理的倒推计算。经过倒推计算出评估基准日现金余额，并与现金日记账核对，我们以清查核实后的调整后账面值为评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实调整后账面值确认评估值。

2、对于应收款项（应收账款、预付账款、其他应收款），评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定法及账龄分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值，同时将坏账准备评估为零。

3、对于存货，江门市活力集团有限公司纳入评估范围内的存货主要为原材料、产成品、在产品及在用周转材料四大类。评估人员首先对存货的明细账和总账进行账账核对，通过对存货收发凭证的核对，了解存货的收、发、存情况，在公司库管员的陪同下对存货进行抽查盘点，查阅了产成品保管帐簿和出入库单，核对了盘点日实际库存量与存货日记账记录的库存数量，通过存货保管帐簿和未入帐出入库单据倒推出评估基准日的存货库存量。同时对存货的仓储保管状况以及存货质量进行核实，未发现异常。

评估人员向企业成本核算会计对企业存货核算制度和存货的收发存进行了详细的了解，通过了解获得企业的成本核算和存货的收发存制度很健全，并实地查看了企业的存货质量，未发现异常。

（1）原材料

纳入评估范围的原材料主要为生产烤炉及取暖器的各种零部件，包括各种冷板、不锈钢板、电磁阀、铜阀、镀锌板、各种黑粉、各种坯件等。由于企业对原材料采用计划成本计价，故原材料的账面价值中包含了采购差异和计划成本重新调整造成的评估差异。

通过调查和核实，获知企业于 2012 年的 1 月 1 日重新调整了原材料的计划成本，且通过和企业有关人员了解获知此次调整的计划成本与实际成本基本相符，故评估人员以企业 2012 年 1 月 1 日调整后的计划成本单价做为原材料的评估单价，再乘以实际数量确定评估值。同时将原材料的账面价值中包含了采购差异和计划成本重新调整造成的评估差异评估为零。

（2）产成品

产成品主要是各种型号的烤炉及取暖器。评估人员查阅了产成品保管帐簿和出入库单，核对了盘点日实际库存量与成品日记账记录的库存数量，通过产成品保管帐簿和未入帐出入库单据倒推出评估基准日的存货库存量。

根据资产评估操作规范意见的要求，对目前仍在有效期的各类产成品一般以其完全成本为基础，对于直接对外销售的产成品根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润进行评估计算。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强销

售出去的产品根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，应根据可收回净收益确定评估值。

产成品的评估价值=产成品数量×不含增值税的销售单价×(1-销售税金率-销售费用率-所得税率×销售利润率-一定比例的销售净利润率)。

经核查，江门市活力集团有限公司销售情况基本正常，除下述三种产成品，由于采购方实际购货数量少于订单数量造成积压外，其他产品不存在长期压库滞销的情况。积压产成品明细如下：

产品编号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		
			单价	数量	金额
9050242	JF 煤油取暖器 BRASIL	PC	203.12	1	203.12
9050242	JF 煤油取暖器 BRASIL	PC	203.12	8	1,624.96
9050242	JF 煤油取暖器 BRASIL	PC	203.12	7	1,421.84
9050242	JF 煤油取暖器 BRASIL	PC	203.12	53	10,765.36

对于积压产品，由于企业需要需要寻找到订单产品与积压产品相似的订单，之后经过修改才能出售，故本次评估采用账面价值确认。

对于其他产成品，其评估值以市场销售价格为基础，扣减销售税金及费用、所得税后计算。其中销售税金、费用比率、销售利润率按照前三年经审计后的数据计算，考虑到产成品的畅销程度，利润扣减额按 0 计算。

对产成品的评估按照其销售价格，扣除上述项目之后的价格确定评估单价。

评估值计算公式为：

产成品的评估价值=产成品数量×不含增值税的销售单价×(1-销售税金率-销售费用率-所得税率×销售利润率)。

其中：销售利润率=销售利润/主营业务收入

销售利润=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

同时将产成品账面价值中包含了采购差异、计划成本重新调整造成的评估差异及订单差异评估为零。

(3) 在产品

在产品主要是尚处于生产过程中的各种烤炉及取暖器。对在产品，评估人员首先通过抽查材料等的出入库纪录验证其账面价值的真实性，同时重点了解了其

在产品的核算过程及方法等。

通过调查和核实，在产品周转时间较快，账面价值能体现其真实的价值内涵故以账面价值确定评估值。

（4）在用周转材料

在用周转材料主要是企业生产过程中所用的模具。在 2011 年年底，将在用周转材料的账面净值按照在用模具的剩余使用模次进行了分摊，模具的剩余使用模次是根据该模具所适用的产品在未来尚可接到的订单数进行测算，根据企业提供的相关测算资料，并经评估人员核实，在此基础上，以核实无误的账面值作为评估值。

存货经过上述评估后，将财务计提的存货跌价准备评估为零。

◆.关于非流动资产的评估

1、关于设备的评估

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定主要以重置成本为本次资产估值的价值类型，采用重置成本法计算确定设备的估值价值。

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置全价×综合成新率

设备的重置全价一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如：设备费（设备出厂价）、运杂费、安装调试费、资金成本等。

（1）机器设备重置全价的确定

对于国产设备，如果仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备费；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定设备费。确定设备费后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置成本。机器设备的重置成本的基本计算公式如下：

重置全价=设备费（出厂价）/1.17+运杂费+安装费+基础费+资金成本

【式中：1.17 是由（1+17%）得出，17%为现行增值税税率，特此说明，以下同】

①设备费——设备出厂价的确定

凡能在公开市场查询到评估基准日市场价格的设备，以此价格为准确定。

凡无法从市场直接查询到市场价格的设备，2011 年的机电设备报价手册，《2011 年机电产品价格信息查询系统》，《机电设备全球报价系统》检索确定。

凡无法查询价格的设备，采用类比法即按照替代原则，以可替代设备的价格加以修正后确定。

②国内运杂费的确定

国内运杂费率：当地生产的设备取 0.2%~0.5%，外地生产的设备参照下表：

国内运杂费率表

运程 Km	取费基础	费率%	运程 Km	取费基础	费率%
100 以内	设备原价	0.80	1000 以内	设备原价	1.70
200 以内	设备原价	0.90	1250 以内	设备原价	2.00
300 以内	设备原价	1.00	1500 以内	设备原价	2.20
400 以内	设备原价	1.10	1750 以内	设备原价	2.40
500 以内	设备原价	1.20	2000 以内	设备原价	2.60
750 以内	设备原价	1.50	2000 以上每增加 250	设备原价	增加 0.1

运杂费=设备费×运杂费率

③安装调试费的确定

设备的安装工程范围包括以下几部分：a.机器设备、辅助设备、电器设备的装配、安装工程；b.设备附属设施的安装工程，如与设备相连的工作台、梯子的安装工程；c.设备附属管线的敷设，如设备工作所需要的电力线路、供水、供气管线等；d.设备及附属设施、管线的绝缘、防腐、油漆、保温工程；e.为测定安装工作质量进行的单机试运转和系统无负荷试运转。

安装调试费=设备费×安装调试费率

对于企业按照工程标段独立入账的安装调试费，评估人员根据各工程标段所属设备分别评估，安装费评估值直接体现在各设备中，而把独立入账的标段安装费评估为零。

④基础费的确定

参照相关经验数据综合确定费率。

基础费=设备费×基础费率

⑤资金成本的确定

假设该投资项目的重置（重建）合理工期为 1 年，并假定整个工期内资金为均匀投入。对于大、中型设备计取资金成本。计算公式如下：

资金成本=（设备费+运杂费+安装费+基础费）×利率×1/2

贷款利率按照合理工期长短来确定对应的利率，评估基准日执行的人民币贷款基准利率为：

基准日金融机构人民币贷款基准利率表

序号	贷款期限	年利率%	执行日
1	六个月以内（含六个月）	6.10	2011/7/7
2	一年（含一年）	6.56	
3	一至三年（含三年）	6.65	

B、车辆重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、车辆购置税、其他费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定。

车辆购置税：按现行税法，车辆购置税的计税依据为不含增值的车辆重置全价，车辆购置税率一般取 10%。

其他费用：依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

C、电子设备重置成本的确定

电子设备重置全价的确定主要通过市场询价来确定。

即：重置全价=市场询价（含运杂费）

D、综合成新率的确定

（1）对于重要的大型设备，按照观察法（即勘查打分法）确定的成新率，结合使用年限法确定的成新率综合确定。

观察法是评估人员通过视觉、听觉和嗅觉，或借助其他鉴定机构的成果，根

据经验对标的物（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障）技术状况和损耗程度作出的判断。

$$\text{年限成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{观察成新率} \times 60\%$$

（2）对于一般的普通设备和价值量较小的设备，以年限法为主确定设备的成新率。

$$\text{成新率} = \text{年限成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

本次评估对于超期服役的机器设备之成新率设定为10%。。

（3）对于车辆，依据现行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成新率。

$$\text{年限成新率} = \frac{\text{法定最高许可年限} - \text{已使用年限}}{\text{法定最高许可年限}} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = \frac{\text{法定最高行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{法定最高行驶里程}} \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{MIN}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率})$$

E、评估值的确定

（1）. 评估值=重置成本×成新率

（2）. 部分陈旧在用小型设备，以“可变现净值”，按照市场法的思路确定评估值。这些设备主要是指那些型号已经停产的车辆和部分电子设备等。

$$\text{评估值} = \text{可变现净值}$$

2、房屋建筑物的评估

本次房屋建筑物的评估主要采用重置成本法。但对于其中的位于龙上里 14 号的 501 室、505 室两套住宅采用市场法评估。

◆重置成本法

$$\text{计算公式为：评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

（1）重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{建安综合造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本}$$

a、建安综合造价的确定

建筑安装工程造价包括：定额直接费、综合费用、措施费、规费、税金等。

对于价值高、重要的建（构）筑物，已取得预决算书的房屋建筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以委估建（构）筑物决算中的工程量或竣工图显示的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率及当地的材料价格、人工工资，调整为按现行定额计算的建安造价。然后其他相同结构的房屋建筑物运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

对于价值量较小、结构简单、数量较多的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。即将相同或相近的其他建（构）筑物分别编组，然后对各类建（构）筑物在其结构类型及使用功能的基础上根据该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准，参照上海市工程造价水平来确定其基准单方造价，在此基础上依照建（构）筑物的个性（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和现场测量的工作量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折算为建筑物的单方造价，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

b、前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

序号	项目	取费依据	计算基数	收费标准
1	建筑工程勘查设计费	国家计委、建设部计价格（2002）10号	工程费	3.67%
2	建设工程招标投标代理费	国家计委、建设部计价格（2002）1980号	工程费	0.35%
4	建设工程监理费	发改价格（2007）670号	工程费	2.81%
5	环境影响咨询费	国家计委、建设部计价格（2002）125号	工程费	0.16%
6	建设单位管理费	财政部财建（2002）394号	工程费	1.26%
	合计		工程费	8.25%

c、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×贷款利率×合理工期×1/2

贷款利率应按照合理工期长短来确定相应的利率，2011 年 7 月 7 日执行的贷款利率为：

时间	年利率%
六个月以内	6.10
一年	6.56
一至三年	6.65
三至五年	6.90
五年以上	7.05

(2) 成新率的测定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建（构）筑物的实地勘察，对建（构）筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2：根据尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 N2=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 N=勘察成新率 N1×60%+理论成新率 N2×40%

◆ 市场法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期内发生交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法基本计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×交易条件修正系数×时间因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

评估值=比准价格×建筑面积

比准价格的确定：

比准价格=可比实例价格×交易条件修正系数×时间因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(1) 可比实例价格：通过市场调查，我们选取三个与估价对象条件类似的房地产成交案例作为可比实例，对可比实例的成交价格通过进行统一付款方式、统一采用单价、统一货币和货币单位、统一面积内涵、统一面积单位等换算处理，取得口径一致、相互可比的可比实例价格；

(2) 交易条件修正系数：待估房地产的正常交易情况指数/比较实例的交易情况指数；

(3) 时间因素修正系数：评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数；

(4) 区域因素修正系数：估价对象区域因素指数/比较实例的区域因素指数；

(5) 个别因素修正系数：估价对象个别因素指数/比较实例的个别因素指数。

市场法评估首先搜集交易实例；选取可比实例；建立价格可比基础；进行交易情况修正；进行交易日期调整；进行房地产状况调整；最后求取比准价格。

3、无形资产—土地的评估

本次委估土地的位置处于江门市的中心位置，该区域的工业用地在基准日附近没有交易案例，同时江门市的基准地价是 2009 年 1 月 1 日执行的，故本次对土地的评估采用基准地价调整法。

运用基准地价系数修正法求取待估宗地价格时，根据现行基准地价，参照与待估宗地相同土地级别内同类用地地价标准和各种修正因素标准表，根据两者在区域因素、个别因素、土地使用年限等因素条件差别确定修正系数，根据给定的修正公式，求出估价对象地价。

基准地价与宗地地价的差异，主要是由于影响地价的区域和个别因素差异造成的。通过对已有地价数据和影响因素的数理统计和比较分析，将基准地价修正为宗地价格。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式如下：

$$P1=P0\times Ry\times Rd\times (1\pm Ra)\times (1\pm Re)$$

式中：P1-待估宗地基准地价修正后的价格；

P0-评估宗地所在级别修正后区域基准地价；

Ry-年期修正系数；

Rd-期日修正系数；

Ra-区域因素修正系数之和；

Re-个别因素修正系数之和；

4、关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生的可抵扣暂时性差异。

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。企业坏账准备为 10,112.89 元，计提的存货跌价准备 568,444.46 元，计提的应付职工薪酬 1,039,169.62 元，共计 1,617,726.97 元，则其时间性差异引起的递延所得税资产为 $1,617,726.97 \times 25\% = 404,431.75$ 元。与企业递延所得税资产的账面价值相符，故按核实后的账面值确定评估值。

◆关于负债的评估

负债包括应付票据、应付账款、应交税费、应付职工薪酬、其他应付款。对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

（二）收益现值法的评估

采用收益现值法评估的基本思路是：任何资产（包括企业和股权）的价值是其产生的未来现金流量的现值。

运用企业折现现金流量模型评估江门市活力集团有限公司的股东权益价值，是用公司的企业价值减去债务价值。企业价值和债务价值等于它们相应的折现现金流量，折现率要能反映这些现金流量的风险。

1.公式介绍

根据本次选定的评估模型，确定计算公式如下：

$$\text{企业价值} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{企业现金流量}_t}{(1 + \text{加权平均资本成本})^t}$$

$$\text{股权价值} = \text{企业价值} - \text{债务价值}$$

企业现金流量是企业全部现金流入扣除成本费用和必要的投资后的剩余部分，它是企业一定期间可以提供给所有投资人（股东和债权人）的税后现金流量。企业现金流量可以分为自由现金流量和非营业现金流量两部分。

股权现金流量是企业现金流量中扣除支付给贷款人的本金及利息后的净现金流。

2. 估算现金流

根据本次选取的评估模型，自由现金流量是营业活动产生的税后现金流量。

自由现金流量=净利润+折旧+摊销+税后负债利息-资本性支出-营运资金变动

3. 预测期

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。

根据企业的经营情况及本次评估目的，对 2012 年至 2016 年采用详细预测，2016 年后经营基本稳定，保持在 2016 年的水平。因此，本次评估中选择的预测期为 2012 年至 2016 年，2016 年以后的生产经营维持在 2016 年的水平。

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法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方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：

1. 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 2012 年 2 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二组，包括资产基础法评估组、综合组到评估现场。

（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和评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2012 年 2 月 20 日—2 月 27 日。

2. 现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产和负债申报明细，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、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查机器设备。评估人员，查阅了款项支付凭证、车辆购置发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

（2）资产实际状态的调查

A 存货

本次纳入评估范围的存货包括原材料、在产品、产成品及在用周转材料。原材料主要为生产烤炉及取暖器的各种零部件，包括各种冷板、不锈钢板、电磁阀、铜阀、镀锌板、各种黑粉、各种坯件等；产成品主要是各种型号的烤炉及取暖器；在产品主要为尚处于生产过程中的各种烤炉及取暖器；在用周转材料为各种模具。上述存货均存放于企业的库房及生产车间内。

B 房屋建（构）筑物

委评的主要生产房屋建(构)筑物包括房屋建筑物和其他构筑物，房屋建（构）

筑物都有专人维护，状况良好。纳入评估范围的房屋建筑物共有 18 项，全部取得房产证。具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	对应土地证号	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	C1626219	车间	江国用 11192	框架	1992/5/1	1,206.30
2	C1626219	办公大楼	江国用 11192	框架	1992/5/1	2,769.82
3	C1626217	成品仓库	江国用 11192	框架	1989/1/1	607.02
4	C1736276	机修车间	江国用 11192	混合	1974/1/1	1,154.19
5	C1736275	一车间冲压	江国用 11192	混合	1958/1/1	555.39
6	C1626222	一车间模具仓	江国用 11192	框架	1986/1/1	363.94
7	C1626221	五车间冲压(原机加)	江国用 11192	框架	1988/5/1	1,867.58
8		一号仓	江国用 11192	钢筋	1983/1/1	1,563.84
(1)	C1912056	首层	江国用 301706			
(2)	C1912061	二层	江国用 301707			
(3)	C1912060	三层	江国用 301708			
9		二号仓		钢筋	1994/10/1	1,448.22
(1)	C1912059	首层	江国用 101537			
(2)	C1912057	二层	江国用 101539			
(3)	C1912058	三层	江国用 101538			
10	C1626220	门卫/电工房	江国用 11192	框架	1992/10/1	257.16
11	C1626218	车间/检测楼	江国用 11192	框架	1992/5/1	3,209.13
12	C1852005	六车间冲压(原锻压)	江国用 11192	混合	1972/1/1	397.29
13		仓库		钢混	1995/12/1	1,020.17
(1)	1870345	首层 2-3B-C 轴 2-3+3.8MC-D 轴	江国用 301106			51.00
(2)	1870347	第二层 2-7B-D 轴全部	江国用 301110			236.64
(3)	1870343	第三层 2-7B-D7-9+2MA-E 轴	江国用 301111			483.08
(4)	1870346	第一至三层 1-2B-D 轴	江国用 301107			249.45
14	C1852007	风电焊车间(原铸铝)	江国用 11192	框架	1975/1/1	1,063.13
15	C1852051	喷油车间(原磷化)	江国用 11192	框架	1977/12/1	1,741.38
16		松庆里 20 号		混合	1983/12/1	401.20
	C1916970	103 室全部	江国用 302888			48.43
	C1916967	106 室全部	江国用 302891			48.43
	C1916966	105 室全部	江国用 302890			51.18
	C1916965	104 室全部	江国用 302889			51.18
	C1916963	101 室全部	江国用 302886			51.18
	C1916964	102 室全部	江国用 302887			48.44
	C1916969	108 室全部	江国用 302893			51.18

	C1916968	107 室全部	江国用 302892			51.18
17	C1847987	龙上里 14 号之一 501	江国用 301710	框架	1983/1/1	58.26
18	C1912005	龙上里 14 号之一 505	江国用 301718	框架	1983/1/2	81.76

纳入评估范围的构筑物共有 8 项，主要为围墙、挡土墙、楼顶水池、简易结构的模具库、半成品库等。

C 设备

活力集团的设备类资产包括机器设备、电子设备和运输设备。

纳入评估范围的机器设备共有 357 项，主要为各种机床、氩弧焊机、压力机、起重机、电梯和各类检测设备，分布在活力集团厂区内各厂房内，至评估基准日设备均能使用正常。

纳入评估范围的运输车辆共 3 辆，主要为搬运产品的叉车及厢式货车，主要为公司经营用车，活力集团执行严格的车辆管理制度，目前车辆均能正常使用。

纳入评估范围的电子设备主要为各种台式电脑、空调、复印机、打印机、交换机、饮水机等，放置于活力公司各办公室、实验室及车间内，至评估基准日除下述电子设备外，其余均能正常使用。待报废电子设备明细：

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	账面价值		备注
								原值	净值	
1	200034	电脑	奔腾四	联想	台	1	2003/4/30	6,230.00	186.90	报废
2	200035	电脑	奔腾四	联想	台	1	2003/4/30	6,230.00	186.90	报废
3	200037	电脑	奔腾四	联想	台	1	2003/4/30	6,230.00	186.90	报废

D 土地

纳入评估范围的无形资产-土地共有 21 项，具体明细如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	终止日期	面积(m ²)
1	江国用 11192	活力路 11 号	2002/8/26	工业出让	2052/8/27	21,649.00
2	江国用 301106	江海一路 77 号 1-7	1994/9/14	商住出让	2064/9/15	7.00
3	江国用 301107	江海一路 77 号	1994/9/14	商住出让	2064/9/15	33.00
4	江国用 301110	江海一路 77-3	1994/9/14	商住出让	2064/9/15	32.00
5	江国用 301111	江海一路 77 号-4	1994/9/14	商住出让	2064/9/15	64.00
6	江国用 301706	活力路 11 号	2002/11/16	仓库出让	2052/11/17	116.00
7	江国用 301707	活力路 11 号	2002/11/16	仓库出让	2052/11/17	121.00
8	江国用 301708	活力路 11 号	2002/11/16	仓库出让	2052/11/17	121.00
9	江国用 301710	龙上里 14 号	2002/11/16	住宅出让	2052/11/17	13.00

10	江国用 101537	活力路 12 号	2003/1/18	仓库出让	2043/1/19	150.00
11	江国用 101538	活力路 12 号	2003/1/8	仓库出让	2043/1/19	173.00
12	江国用 101539	活力路 11 号	2003/1/18	仓库出让	2043/1/19	173.00
13	江国用 301718	龙上里 14 号	2002/11/16	住宅出让	2052/11/17	19.00
14	江国用 302888	松庆里 20 号	2003/12/8	住宅出让	2053/12/9	23.00
15	江国用 302891	松庆里 20 号	2003/12/8	住宅出让	2053/12/9	23.00
16	江国用 302890	松庆里 20 号	2003/12/8	住宅出让	2053/12/9	23.00
17	江国用 302889	松庆里 20 号	2003/12/8	住宅出让	2053/12/9	23.00
18	江国用 302887	松庆里 20 号	2003/12/8	住宅出让	2053/12/9	23.00
19	江国用 302886	松庆里 20 号	2003/12/8	住宅出让	2053/12/9	23.00
20	江国用 302893	松庆里 20 号	2003/12/8	住宅出让	2053/12/9	23.00
21	江国用 302892	松庆里 20 号	2003/12/8	住宅出让	2053/12/9	23.00

评估人员查阅了活力集团的土地使用权证，并查阅了相应的会计凭证，未发现异常。

（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、会计账簿等资料。

该阶段的工作时间为 2012 年 2 月 28 日—3 月 3 日。

3. 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，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

4. 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

该阶段工作时间为 2012 年 3 月 3 日—3 月 15 日。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，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：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，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限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理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。

十、评估结论

1、资产基础法评估结果

在持续经营的前提下，至评估基准日 2011 年 12 月 31 日江门市活力集团有限公司总资产账面价值为 12,089.27 万元，评估价值为 13,057.96 万元，增值额为 968.69 万元，增值率为 8.01 %；总负债账面价值为 4,640.00 万元，评估价值为 4,640.00 万元，无增减值；净资产账面价值为 7,449.27 万元，评估价值为 8,417.96 万元，增值额为 968.69 万元，增值率为 13.00 %。

评估结果详见下列评估结果汇总表

资产占有单位名称：江门市活力集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	10,110.18	9,815.87	-294.32	-2.91
2 非流动资产	1,979.08	3,262.34	1,283.26	64.84
3 其中： 固定资产	1,337.61	2,062.73	725.12	54.21
4 在建工程	35.10	35.10	-	-
5 无形资产	565.93	1,103.81	537.88	95.04
6 递延所得税资产	40.44	40.44	-	-
7 其他非流动资产	-	-	-	-
8 资产总计	12,089.27	13,057.96	968.69	8.01
9 流动负债	4,640.00	4,640.00	-	-
10 非流动负债	-	-	-	-
11 负债合计	4,640.00	4,640.00	-	-
12 净资产（所有者权益）	7,449.27	8,417.96	968.69	13.00

2. 收益法评估结果

采用收益法对江门市活力集团有限公司进行评估，具体方法选用贴现现金流量法（DCF）。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出主营业务价值，然后加上溢余资产价值与非经营性资产价值，减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

江门市活力集团有限公司总资产账面价值为 12,089.27 万元，总负债账面价值为 4,640.00 万元，净资产账面价值为 7,449.27 万元。收益法评估后的股东全部权益价值（净资产）为 8,536.33 万元，增值额为 1,087.06 万元，增值率为 14.59%。

3. 确定评估结论

考虑到江门市活力集团有限公司为单独的获利主体，同时结合本次评估的目的，投资者主要考虑未来江门市活力集团有限公司可以提供给投资者的利益。收益法能真实和较准确地反映企业的整体收益水平，而资产基础法体现的是各单项资产的价值。因此我们取收益法评估结果为最终评估结果，即江门市活力集团有限公司股东全部权益在 2011 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 8,536.33 万元。

十一、特别事项的说明

1. 本报告提出的评估结果是在委托方及被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对委托方和被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和被评估单位负责并承担相应的责任。

2. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的江门市活力集团有限公司纳入评估范围的股东全部权益的市场价值，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，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评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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。

3. 本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

4. 在用周转材料主要是企业生产过程中所用的模具。在 2011 年年底，将在用周转材料的账面净值按照在用模具的剩余使用模次进行了分摊，模具的剩余使用模次是根据该模具所适用的产品在未来尚可接到的订单数进行测算，根据企业提供的相关测算资料，并经评估人员核实，在此基础上，以核实无误的账面值作为评估值。

十二、评估报告的使用限制说明

1. 本报告仅供委托方及江门市活力集团有限公司股东方专项资金转股权之需要，不得用于其他经济行为；评估报告书的使用权归委托方所有。

2. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3. 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。

4. 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 2011 年 12 月 31 日起，至 2012 年 12 月 30 日止。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2012 年 3 月 31 日。

（本页无正文）

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：孙建民

注册资产评估师：杨洁

注册资产评估师：赵任任

二〇一二年三月三十一日

广东长青(集团)股份有限公司
拟安排全资子公司名厨(香港)有限公司
收购江门市活力集团有限公司
部分股权项目

资产评估报告书附件

天兴评报字(2012)第 119 号

关于《资产评估报告书附件》使用范围的声明

本资产评估报告附件仅供委托方用于评估目的对应的经济行为使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开；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；对委托方不当引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。

一、与评估目的相对应的经济行为文件

二、被评估单位审计报告

三、委托方和被评估单位法人营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托方和相关当事方的承诺函

委托方承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因我公司拟安排全资子公司名厨（香港）有限公司收购江门市活力集团有限公司的部分股权之需要，委托你公司对该经济行为所涉及的江门市活力集团有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委 托 方：广东长青（集团）股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期： 2012 年 3 月 20 日

被评估单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因广东长青（集团）股份有限公司拟安排全资子公司名厨（香港）有限公司收购江门市活力集团有限公司的部分股权之需要，广东长青（集团）股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的江门市活力集团有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

被评估单位：江门市活力集团有限公司

法定代表人或授权代表：

日期： 2012 年 3 月 20 日

六、签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

广东长青（集团）股份有限公司：

受你单位的委托，我们对江门市活力集团有限公司的股东全部权益价值，以2011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评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
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：杨洁

注册资产评估师：赵任任

二〇一二年三月三十一日

七、评估机构资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

九、签字注册资产评估师资格证书

十、评估业务约定书