

星光农机股份有限公司拟收购股权涉及的
湖北玉龙机械股份有限公司股东全部权益价值
评估报告
沃克森评报字【2016】第 0155 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

电话：88018767

传真：88019300

邮编：100048

目 录

注册资产评估师声明	1
（评估报告摘要）	2
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	7
二、评估目的	11
三、评估对象和范围	11
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程及情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	25
评估报告签字盖章页	26
评估报告附件	27

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，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、负债申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请被评估单位完善产权，并对发现的问题进行了披露。

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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

星光农机股份有限公司拟收购股权涉及的 湖北玉龙机械股份有限公司股东全部权益价值 评估报告

(评估报告摘要)

沃克森评报字【2016】第 0155 号

重 要 提 示

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
合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受星光农机股份有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法和收益法对湖北玉龙机械股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、委托方及被评估单位

委托方：星光农机股份有限公司

被评估单位：湖北玉龙机械股份有限公司(以下简称“玉龙机械”)

二、评估目的

星光农机股份有限公司拟收购湖北玉龙机械股份有限公司股权，本次评估系为该经济行为提供价值参考，此次经济行为已获得总经理办公会批准。

三、评估对象和范围

本次评估对象为湖北玉龙机械股份有限公司评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为湖北玉龙机械股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

四、评估基准日

评估基准日为 2016 年 1 月 31 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、评估结论

本次评估采用资产基础法及收益法。注册资产评估师进行合理性分析后最终选取评估结论如下：

采用收益法对湖北玉龙机械股份有限公司的股东全部权益价值评估值为 27,103.60 万元，评估值较账面净资产增值 24,119.12 万元，增值率 808.15 %。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不当应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者关注：

(一)纳入评估范围的房屋建筑物有下列未取得房屋所有权证：

序号	名称	结构	建成时间	位置	面积(m ²)
1	焊接车间	钢结构	2015 年 6 月	通山县经济开发区工业大道	5,285.00
2	装配车间	钢结构	2012 年 6 月	通山县经济开发区工业大道	2,993.00
3	玉龙路门店	框架	2013 年 6 月	通山县经济开发区工业大道	399.00
4	东门卫	砖混	2013 年 6 月	通山县经济开发区工业大道	399.50

企业已出具未办理产权证声明函，本次估价未考虑申请办理产权证可能产生的相关费用对评估结果的影响；

(二)纳入评估范围的玉龙路店面无取得房屋所有权证，其占用的土地为工业用地，在基准日，被评估单位用作为商业对外出租，租赁信息如下：

承租方	出租方	租赁期限	租赁地址	租金
但大海	湖北玉龙机械股份有限公司	2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日	玉龙路 9 号门面	1.2 万元人民币/年
李梦林	湖北玉龙机械股份有限公司	2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日	玉龙路 8 号门面	1.2 万元人民币/年
焦手权	湖北玉龙机械股份有限公司	2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日	玉龙路 5 号门面	1.2 万元人民币/年

承租方	出租方	租赁期限	租赁地址	租金
汪子棋	湖北玉龙机械股份有限公司	2014年9月1日至 2017年8月31日	玉龙路4号门面	1.2万元人民币/年
陈凤华	湖北玉龙机械股份有限公司	2014年9月1日至 2017年8月31日	玉龙路3号门面	1.2万元人民币/年
吴文灿	湖北玉龙机械股份有限公司	2014年9月1日至 2017年8月31日	玉龙路2号门面	1.2万元人民币/年
张亚东	湖北玉龙机械股份有限公司	2014年9月1日至 2017年8月31日	玉龙路1号门面	1.2万元人民币/年
毛庆明	湖北玉龙机械股份有限公司	2014年9月1日至 2017年8月31日	玉龙路11号门面	1.2万元人民币/年
孙细勇	湖北玉龙机械股份有限公司	2014年9月1日至 2017年8月31日	玉龙路12号门面	1.2万元人民币/年
袁建华	湖北玉龙机械股份有限公司	2014年9月1日至 2017年8月31日	玉龙路13号门面	1.2万元人民币/年

上述房屋出租后作为餐饮和超市经营，本次评估根据合法原则，按照工业用途采用成本法对其进行估值，也未考虑企业擅自改变土地用途事项对评估结果的影响。

(三)纳入评估范围的玉龙大厦土建工程，至基准日，被评估单位未取得立项批文、工程规划许可证、施工许可证等报建手续，直接开工建设，本次评估未考虑其可能产生的法律责任对评估结果的影响。

(四)纳入评估范围的公租房土建工程，在基准日已完工，该项目为政府出资和企业共同建设的项目，尚未经政府审计结算，双方也未有明确的文件约定各自的出资额和完成后的产权分配方案，因此本次评估将按照核实后的账面价值作为其评估值。

(五)纳入评估范围的商业用地，自取得日2009年11月30日至基准日，因该开发区的路网建设一直未与该地块有效衔接，一直处于闲置待开发状态，其闲置为政府部门原因导致的，根据闲置土地处理的相关法律规定，本次评估不考虑该事项的影响。

(六)在评估基准日，被评估单位尚有两宗未决诉讼：

1.与陈广大诉讼

2011年6月14日，玉龙机械（作为甲方）与自然人陈广大（作为乙方）签订《技术合作协议书》，就双方进行技术合作等进行了约定，乙方以其拥有的“全自动废纸打包机”技术与甲方合作。双方就以乙方拥有的“全自动废纸打包机”技术所生产的打包机以及双方合作研发的打包机新产品的利润分配进行了约定，同时约定其他新产品的利润分配由双方另行协商确定。双方于2013年12月30日客观上停止了合作。2015年11月27日，陈广大向湖北省咸宁市中级人民法院提起诉讼，要求：1) 确认《技术合作协议书》有效；2) 玉龙机械支付就使用“全自动废纸打包机”技术所应付未付的利润分成款195,000元；3) 玉龙机械停止“全自动废纸打包机”的生产，并支付自2013年12月30日至停止该打包机生产止期间所销售的利润；4) 对由其牵头研发的“捡拾式方捆压捆机”、“粉碎式方捆压捆机”等新型专利产品自2011年6月14日起至该系列产品终止生产止期间所产生的销售利润按约定给付利润分配款；5) 玉龙机械支付沃克森（北京）国际资产评估有限公司

拖欠工资款 7500 元以及按相关政策应支付的合作期间的社保。

截至 2016 年 1 月 31 日，该案尚处审理过程中。

被评估单位已确定于 2016 年 1 月以后不再生产“粉(破)碎式方捆压捆机(单)”并出具了相关说明。本次评估考虑了以后不再生产“粉(破)碎式方捆压捆机(单)”对评估值的影响。鉴于玉龙机械所有股东共同声明及承诺：该诉讼事项可能对玉龙机械已经和将要产生的直接和间接损失全部由玉龙机械所有股东共同承担，企业无需承担上述诉讼事项可能对玉龙机械已经和将要产生的直接和间接损失。本次评估未考虑该诉讼事项中除“2016 年 1 月以后不再生产粉(破)碎式方捆压捆机(单)”外其他可能产生的损失对评估值的影响。

2. 与吴光华诉讼

自然人吴光华于 2012 年 12 月在益阳市凯迪绿色能源开发有限公司(“凯迪公司”)工作时使用玉龙机械生产的 YLYQ1950 型捡拾型压捆机从事芦苇收割打捆工作受伤，随后向湖南省沅江市人民法院提起诉讼，诉请凯迪公司和玉龙机械赔偿损失。湖南省沅江市人民法院于 2015 年 6 月 16 日出具(2014)沅民一初字第 1106 号《民事判决书》，判决玉龙机械赔偿吴光华经济损失 177,563.30 元(未扣除玉龙机械已支付的 12,000.00 元)，并由凯迪公司承担连带赔偿责任。

玉龙机械于 2015 年 7 月向湖南省益阳市中级人民法院提起上诉，该院于 2015 年 10 月 29 日出具(2015)益法民一终字第 489 号《民事判决书》，维持原判。玉龙机械后期将继续上诉至高级人民法院。鉴于玉龙机械所有股东共同声明及承诺：上述诉讼事项可能对玉龙机械已经和将要产生的直接和间接损失全部由玉龙机械所有股东共同承担，企业无需承担上述诉讼事项可能对玉龙机械已经和将要产生的直接和间接损失。本次评估未考虑该诉讼事项对评估值的影响。

(七)纳入评估范围的车辆，其中四辆由公司出资购置，产权登记在许玉国(公司股东)名下，车辆基本情况如下：

车辆牌照号	车辆名称	规格型号	生产厂家	行驶证初次登记日期	已行驶里程(公里)
鄂 L39159	本田轿车	雅阁 HG7241AB 轿车	广汽丰田汽车有限公司	2012/3/1	23,347
鄂 LL8719	一汽大众轿车	WAB011213200249	一汽大众汽车有限公司	2012/3/1	86,973
鄂 3D236	江铃皮卡	JX1020TS3	江铃汽车股份有限公司	2013/5/1	106,355
鄂 L3B129	奔驰	3498CC	奔驰汽车公司	2012/7/9	192,355

公司股东许玉国已出具产权不符声明函，本次评估未考虑产权过户产生的相关税费对评估结果的影响。

(十一)纳入评估范围的 11 项专利权，其中一项“一种双筒破碎型方捆压捆机”的发明专利尚在申请中，企业已根据此项发明专利申请的实质内容生产出对应的产品进行沃克森(北京)国际资产评估有限公司

了销售并获得了收益。本次评估未考虑此发明专利申请的过程中还需产生的直接或间接费用对评估结果的影响以及此发明专利申请不能通过对评估结果的影响。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

星光农机股份有限公司拟收购股权涉及的 湖北玉龙机械股份有限公司股东全部权益价值

评估报告

(评估报告正文)

沃克森评报字【2016】第 0155 号

星光农机股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对湖北玉龙机械股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

(一) 委托方

单位名称：星光农机股份有限公司

注册地址：浙江省湖州市和孚镇星光大街 1688 号

法定代表人：章沈强

注册资金：人民币 20000 万元

经济性质：其他股份有限公司（上市）

成立日期：2004 年 02 月 25 日

经营期限：2004 年 02 月 25 日至 永久

工商注册号：330500400005935

经营范围：农业机械的开发、设计、制造、销售与服务，金属材料（除稀有金属外）、机械零部件的销售，货物及技术进出口。

(二) 被评估单位

1. 概况

单位名称：湖北玉龙机械股份有限公司

注册地址：通山县经济开发区玉龙路 1 号

法定代表人：许玉国

注册资金：人民币 1500 万元

经济性质：股份有限公司（非上市）

成立日期：2008 年 5 月 21 日

经营期限：2008 年 5 月 21 日至 2028 年 5 月 20 日

工商注册号：91421224673688209R

经营范围：农业机械、汽车零部件、大理石加工机械、造纸机械、液压和气压传动机械、金属结构制造及销售；金属表面处理及热处理加工、销售；进出口业务。

2. 被评估单位简介、股权结构及变更情况

2.1 公司简介

湖北玉龙机械股份有限公司位于通山县经济开发区内，公司目前主营业务为打包机、打捆机及配件生产、销售。

2.2 公司设立及股权结构变更

湖北玉龙机械股份有限公司由自然人徐玉国和范玮于 2008 年 5 月 21 日共同出资设立。初始注册资本为 800 万元，首次出资为人民币 400 万元，其中徐玉国出资人民币 240 万元（以设备出资 148 万元），占注册资本的 30%；范玮出资人民币 160 万元（以设备出资 132 万元），占注册资本的 20%。此次出资事项已经湖北嘉诚会计师事务所有限公司审验并于 2008 年 5 月 13 日出具报告号为鄂嘉会验字[2008]021 号的验资报告，上述实物出资经湖北长江会计师事务所有限公司评估并出具鄂长会咸评字[2008]21 号评估报告。公司设立时的出资情况如下：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
许玉国	240.00	60.00%
范玮	160.00	40.00%
合计	400.00	100.00%

2009 年 11 月，根据公司股东会决议，公司注册资本由原来人民币 800.00 万元变更为人民币 1,000.00 万元，公司设立时未出资部分和本次增资部分由全体股东于 2009 年 11 月 9 日之前一次缴足，其中许玉国出资人民币 360.00 万元，出资方式为货币出资人民币 120.00 万元，土地使用权作价出资人民币 240.00 万元；范玮出资人民币 240.00 万元，出资方式为货币出资人民币 80.00 万元，土地使用权作价出资人民币 160.00 万元。本次变更后，公司注册资本为人民币 1,000.00 万元，实收资本 1,000.00 万元。上述出资经湖北申达会计师事务所有限公司审验并于 2009 年 11 月 10 日出具鄂申会验字[2009]第 40 号验资报告，本次土地使用权出资已经咸宁恒信土地评估咨询有限公司评估并出具了（咸宁）恒通（2009）（估）字第 0947 号土地估价报告。该土地使用权于 2009 年 11 月办妥转让手续。本次变更后的出资情况如下：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
许玉国	600.00	60.00%
范玮	400.00	40.00%
合计	1,000.00	100.00%

2011 年 4 月，湖北玉龙机械股份有限公司召开股东会，审议通过了《湖北玉龙机械有限公司股东会决议》，股东范玮分别与自然人范玉珍、许巍签订股权转让协议，

将原持有玉龙机电 14.00% 股权作价人民币 140.00 万元转让给自然人范玉珍，将原持有玉龙机械 13.00% 股权作价人民币 130.00 万元转让给自然人许巍，公司并于 2011 年 4 月完成工商变更登记。本次股权变更之后，公司股权结构如下：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
许玉国	600.00	60.00%
范玮	130.00	13.00%
范玉珍	140.00	14.00%
许巍	130.00	13.00%
合计	1,000.00	100.00%

2012 年 6 月，湖北玉龙机械股份有限公司召开股东会，审议通过了《湖北玉龙机械有限公司股东会决议》，同意公司注册资本由原来人民币 1,000.00 万元增加到人民币 1,500.00 万元，本次增资以货币出资人民币 500.00 万元，其中：许玉国货币出资人民币 300.00 万元，范玉珍货币出资人民币 70.00 万元，范玮货币出资人民币 65.00 万元，许巍货币出资人民币 65.00 万元。本次增资经湖北申达会计师事务所有限公司审验并于 2012 年 6 月 18 日出具了鄂申会验字[2012]第 17 号《验资报告》。本次增资后，公司股权结构如下：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
许玉国	900.00	60.00%
范玮	195.00	13.00%
范玉珍	210.00	14.00%
许巍	195.00	13.00%
合计	1,500.00	100.00%

2013 年 8 月 25 日，湖北玉龙机械股份有限公司召开第一次临时股东会，同意公司以 2013 年 8 月 31 日为审计基准日，以账面净资产折股整体变更为股份有限公司：以现有 4 名股东作为共同发起人，发起设立股份有限公司。具体折股比例，发起人认购股份数等以公司聘请的审计机构出具《审计报告》后以《股份有限公司发起人协议》为准；发起设立期间，公司实现的损益及其他资产归股份公司所有，若产生亏损，则由股东以货币资金补足；股份有限公司名字暂定为湖北玉龙机械股份有限公司。

2013 年 9 月 10 日，湖北玉龙机械股份有限公司召开第二次临时股东会，同意按有限责任公司截止至 2013 年 8 月 31 日经审计的账面净资产 17,865,208.62 元中的 1,500.00 万元作为股份有限公司出资，按 1:1 的比例折合股份有限公司股份 1,500.00 万股。其中许玉国出资 900.00 万元，占股份有限公司总股本 60.00%；范玉珍出资 210.00 万元，占股份有限公司总股本 14.00%；范玮出资 195.00 万元，占股份有限公司总股本 13.00%；许巍出资 195.00 万元，占股份有限公司总股本 13.00%。

湖北玉龙机械股份有限公司设立过程中聘请湖北申达会计师事务所有限公司对玉龙机械进行了审计并验资，并出具了鄂申会审字[2013]110号、鄂申会审字[2013]111号、鄂申会审字[2013]112号《审计报告》和鄂申会验字[2013]47号《验资报告》。

湖北玉龙机械股份有限公司于2013年9月10日召开了创立大会，全体发起人出席了会议。会议审议通过了《公司章程》等议案并选举产生了股份公司第一届董事会董事、第一届监事会股东代表监事。

咸宁市工商行政管理局于2013年9月16日向湖北玉龙机械股份有限公司颁发了注册号为422326000002841号的《企业法人营业执照》。注册资本为人民币1,500.00万元（实收资本1,500.00万元）。申请人发起设立时的股本结构如下：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
许玉国	900.00	60.00%
范玮	195.00	13.00%
范玉珍	210.00	14.00%
许巍	195.00	13.00%
合计	1,500.00	100.00%

湖北玉龙机械股份有限公司于2016年2月23日作出股东会决议，同意公司变更为有限责任公司，公司的债权债务由变更后的有限责任公司承继，并通过新的公司章程。本次变更完成后，公司的股权结构如下表所示：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
许玉国	900.00	60.00%
范玮	195.00	13.00%
范玉珍	210.00	14.00%
许巍	195.00	13.00%
合计	1,500.00	100.00%

湖北玉龙机械股份有限公司于2016年2月29日作出股东会决议，同意许玉国将持有的公司5%股权转让予许巍，范玉珍将持有的公司4%、9%股权分别转让予许巍、范玮，并修改公司章程。

同日，许玉国与许巍就上述股权转让事宜签订了股权转让协议，范玉珍与许巍、范玮就上述股权转让事宜分别签订了股权转让协议。本次股权转让完成后，公司的股权结构如下表所示：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
许玉国	825.00	55.00%
范玉珍	15.00	1.00%
范玮	330.00	22.00%

许巍	330.00	22.00%
合 计	1,500.00	100.00%

截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
许玉国	900.00	60.00%
范玮	195.00	13.00%
范玉珍	210.00	14.00%
许巍	195.00	13.00%
合计	1,500.00	100.00%

3. 被评估单位近年资产、损益状况

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 01 月 31 日
总资产	7,157.01	7,289.28
负债	4,156.31	4,304.80
净资产	3,000.70	2,984.48
项目	2015 年度	2016 年 1 月
主营业务收入	5,708.81	30.25
利润总额	2,271.23	-11.66
净利润	1,948.23	-16.22

注：上述历史年度财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

4. 委托方和被评估单位之间的关系。

委托方拟收购被评估单位股权。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

星光农机股份有限公司拟收购湖北玉龙机械股份有限公司股权，本次评估系为该经济行为提供价值参考，此次经济行为已获得总经理办公会的批准。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象、范围

本次评估对象为湖北玉龙机械股份有限公司评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为湖北玉龙机械股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准，评估范围详见下表：

评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	2016-01-31
流动资产	3,620.12
非流动资产	3,669.17
其中：在建工程	294.06
固定资产	2,136.49
无形资产	811.70
资产总计	7,289.28
流动负债	4,201.87
非流动负债	102.92
负债总计	4,304.80
净 资 产	2,984.48

具体评估范围以被评估单位提供的申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

被评估单位实物资产的种类主要有：房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备、运输设备、土地、在建工程、工程物资、存货等。主要分布在被评估单位厂区范围内。

1.主要机器设备：机器设备主要包括各种型号的变压器、配电柜以及各类车床、焊机、行车等；电子设备主要包括电脑、打印机、办公家具等；运输设备主要包括 12 辆非营运的轿车。

2.房屋建筑物：房屋共有 10 项，总建筑面积为 14,806.53 平方米，构筑物共 11 项，均位于被评估单位厂区内。房屋建筑结构分别为框架结构、砖混、钢结构等。分别于 2010-2013 年建成，部分房屋尚未办理产权证明文件。

3.土地：土地使用权是被评估单位拥有的位于通山县经济开发区工业大道的一宗工业出让用地和一宗商业出让用地以及位于马槽社区古井小区 145 号的一宗工业出让用地，均已取得土地使用权证。宗地面积共计 39,512.20 m²。

4.存货：主要包括原材料、产成品、在产品、发出商品、在用低值易耗品，存放在被评估单位的各个仓库中，状态均良好。

5.在建工程：在建工程主要为企业正在建造的公租房和玉龙大厦，公租房已基本完工，玉龙大厦的完工率约为 75%，均在正常建造中。

(三) 被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位所申报的无形资产为账面记录的土地使用权；所申报的账面未记载的无形资产为被评估单位正在使用的 10 项实用新型专利及 1 项发明专利申请。

(四) 被评估单位申报的表外资产类型、数量

截至评估基准日，被评估单位无表外资产申报。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，无引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次是在公司持续经营假设前提下评估被评估单位股东全部权益在基准日的市场价值。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 2016 年 1 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、被评估单位会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

(一) 主要法律法规

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国证券法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第 50 号）；
6. 其他与评估有关的法律法规。

(二) 准则依据

1. 《资产评估准则-基本准则》财企【2004】20 号；
2. 《资产评估职业道德准则-基本准则》财企【2004】20 号；

- 3.《资产评估职业道德准则-独立性》中评协【2012】248号；
- 4.《评估机构内部治理指引》中评协【2010】121号；
- 5.《评估机构业务质量控制指南》中评协【2010】214号；
- 6.《资产评估价值类型指导意见》中评协【2007】189号；
- 7.《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；
- 8.《资产评估准则-评估报告》中评协【2011】230号；
- 9.《资产评估准则-评估程序》中评协【2007】189号；
- 10.《资产评估准则-业务约定书》中评协【2011】230号；
- 11.《资产评估准则-工作底稿》中评协【2007】189号；
- 12.《资产评估准则-不动产》中评协【2007】189号；
- 13.《资产评估准则-机器设备》中评协【2007】189号；
- 14.《资产评估准则-无形资产》中评协【2008】217号；
- 15.《资产评估准则-企业价值》中评协【2011】227号；
- 16.《企业国有资产评估报告指南》中评协【2011】230号；
- 17.《资产评估准则——利用专家工作》中评协【2012】244号；
- 18.城镇土地估价规程（GB/T18508-2014）；
- 19.房地产估价规范（GB/T50291-2015）。

(三) 经济行为文件

- 1.《总经理办公会决议》；
- 2.资产评估业务约定书。

(四) 产权证明文件、重大合同协议

- 1.车辆行驶证；
- 2.房屋所有权证、国有建设用地使用许可证；
- 3.建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证；
- 4.重要设备购买合同、建筑工程合同、工程决（结）算书，工程（设备）竣工验收报告，特种设备检验报告；
- 5.重大资产的付款凭证；
- 6.其他产权证明文件。

(五) 采用的取价标准依据

- 1.《机电产品报价系统》（WWW.mepfair.com）；
- 2.《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
- 3.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城乡建设环境保护部城住字【1984】第678号）；
- 4.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012

年第 12 号；

- 5.主要设备安装工程竣工图、工程合同及工程结算资料；
- 6.主要建筑物竣工图、工程合同及工程结算资料；
- 7.Wind 资讯金融终端；
- 8.《湖北省建筑工程预算定额（2015 年）》；
- 9.《湖北省建筑工程综合定额（2015 年）》；
- 10.《建筑安装、装饰工程劳动定额》；
- 11.《湖北省建筑与装饰工程计价表（2015）》；
- 12.《湖北省安装工程计价表（2015）》；
- 13.《湖北省建设工程工程量清单计价项目指引（2015 年）》；
- 14.《咸宁市建筑工程发承包计价手册》。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、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，合理评估被评估单位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。

2、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。

3、收益法：是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择及评估结论确定的分析

根据本次评估目的，收集资料情况，被评估单位可以提供纳入评估范围的资产及负债历史资料、历史经营财务数据。评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合宏观经济及被评估单位所处行业发展前景、结合公司成立至今业务持续发展，近年盈利能力较好的自身经营现状，所收集到的资料满足资产基础法和收益法的条件，因此本次采用资产基础法和收益法进行评估。

在采用两种方法评估后，评估人员通过对两种评估方法得出的结论进行分析，在综合考虑不同评估方法所使用数据数量及质量方面结合本次评估目的，形成合理评估结论。

（三）对于所采用评估方法的介绍

1.资产基础法

1.1 流动资产和其他资产的评估方法

1.1.1 货币资金包括现金和银行存款。对于货币资金进行核实，经核实无误后，以

账面值确认评估值。

1.1.2 各种应收款项在抽查核实无误的基础上，分别按下列情况确定：

如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失；如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策估算预计损失；预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.1.3 存货

外购存货，包括原材料、周转材料等，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以抽查核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格确定评估值。

对产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值。

对发出商品，在抽查核实账簿，原始凭证，合同的基础上，视同产成品评估；

对在产品，经核实无误后根据完工情况确定评估值。

1.1.4 递延所得税资产，评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

1.2 非流动资产的评估方法

1.2.1 房屋建筑物的评估

根据评估人员在现场收集到的资料，对房屋建筑物采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率。

房屋的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的相关产权证明材料为依据；如无产权证明，房屋的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的申报表为依据。

1.2.2 机器设备的评估

根据评估人员在现场收集到的资料，本次评估采用成本法对机器设备、电子办公设备以及运输设备进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1.2.3 在建工程：由于在建工程开工时间较短，根据项目完工程度，采用重置成本评估。

1.2.4 土地使用权的评估

评估人员在认真分析所收集的资料并进行了实地调查之后，根据待估宗地的特点及土地开发状况，选取成本逼近法和市场比较法作为本次土地使用权评估的基本方法。

1.2.4.1 市场比较法是在评估两宗待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，

参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估时地价的方法。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

V：待估宗地价格； VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地因素条件指数 / 比较实例宗地因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

1.2.4.2 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估方法。

成本逼近法基本公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) × (1 ± 区位修正系数) × 年期修正系数

1.2.4.3 采用市场比较法及成本逼近法评估后，结合现实地价水平并与评估测算结果相比照，最后采用两种方法的加权平均结果确定土地评估值。

1.2.5 无形资产-专利技术的评估方法

本次评估采用收益法对专利技术进行评估。运用收益法对无形资产进行评估是国际上通行的做法。运用收益法需要确定与无形资产直接相关的现金流量（或收益），需要对无形资产进行精确的界定并对由无形资产产生的现金流（或收益）和由企业其它资产产生的现金流（或收益）进行划分，即需要精确确定无形资产提成率。相对于市场法和成本法而言，收益法无论是理论上还是实践上，都是比较合理的。

无形资产提成率具体公式如下：

无形资产提成率 = 对比公司无形资产提成率平均值 × 目标公司无形资产毛利率 / 对比公司无形资产毛利率

对比公司无形资产提成率 = 无形资产对主营业务现金流的贡献 / 相应年份的主营业务收入

通过上述公式计算出对比公司专利提成率平均值。

其中：无形资产对主营业务现金流的贡献 = 无形资产在资产结构中所占比重 × 相应年份的业务税息折旧/摊销前利润 EBITDA

无形资产在资产结构中所占比重=无形非流动资产在资产结构中所占比例×无形非流动资产中专利所占比重

1.3 负债的评估方法

各类负债在抽查核实的基础上，根据被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

2. 收益法

本次评估采用现金流量折现法，选定的现金流量口径为被评估单位自由现金流量，通过对被评估单位整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的被评估单位自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

2.1 计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值（包括长期投资价值）-溢余负债价值+非经营性资产负债净值

2.2 收益期的确定

评估基准日被评估单位已持续经营多年，国家对该行业无限制或禁止性法律法规，故本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为预测期 2016 年 2 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2022 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

2.3 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为被评估单位预期收益的量化指标。

企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×（1-所得税率）-资本性支出-净营运资金变动

2.4 折现率的确定

折现率（r）的选取：根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用 WACC 模型进行计算加权平均资本成本作为折现率，即：

$$r = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

公式中：E：权益价值

D：债务价值

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取:

公式: $K_e = R_f + RPM \times \beta + R_c$

公式中: R_f : 目前的无风险利率 RPM : 市场风险溢价

β : 权益的系统风险系数 R_c : 企业特定风险调整系数

2.5 溢余资产

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产, 对该类资产单独评估确定。

2.6 非经营性资产、负债

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债, 对该类资产、负债单独评估确定。

2.7 付息债务

付息债务指基准日账面上需要付息的债务, 包括短期借款, 带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

八、评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定, 评估过程如下:

(一) 接受委托阶段

初步了解项目情况后, 我公司与委托方签定了评估业务约定书, 明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划, 安排确定项目组成员。

(二) 现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表、准备评估资料。

在被评估单位如实申报并进行全面自查的基础上, 评估人员对纳入评估范围的资产和负债进行了清查核实、现场调查。收集评估所需资料。

(三) 评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规, 结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法, 根据各类资产的作价方案, 明确评估参数和价格标准, 收集相关作价资料, 进行评定估算工作。

(四) 编制提交报告阶段

完成评估初步结果后, 按照我公司内部复核程序, 对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后, 项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、

评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

(五)底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

九、评估假设

(一)一般假设

- 1.国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
- 2.国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；
- 3.国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；
- 4.被评估单位在产权明确的情况下，以保持持续经营为前提条件；
- 5.被评估单位的经营模式不发生重大变化；
- 6.被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 7.被评估单位所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；
- 8.被评估单位及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其他重大影响。

(二)具体假设

- 1.被评估单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。
- 2.被评估单位会计政策与核算方法评估基准日后无重大变化。
- 3.本次评估假设被评估单位目标财务结构为行业财务结构。
- 4.被评估单位自由现金流在每个预测期间的中期产生。
- 5.被评估单位管理层稳定，按现有发展规模和模式持续经营。
- 6.假设被评估单位未来年度不考虑税收优惠政策的影响，所得税率按 25%进行测算。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会失效。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，在公司持续经营前提下得出如下评估结论：

(一)资产基础法评估结论

评估基准日资产总额账面值 7,289.28 万元，评估值 9,908.43 万元，评估增值

2,619.15 万元，增值率 35.93 %；

负债总额账面值 4,304.80 万元，评估值 5,339.73 万元，评估增值 1,034.94 万元，增值率 24.04 %；

净资产账面值 2,984.48 万元，评估值 4,568.70 万元，评估增值 1,584.22 万元，增值率 53.08 %。

评估结果汇总表

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	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	3,620.12	4,178.97	558.85	15.44
非流动资产	2	3,669.17	5,729.47	2,060.30	56.15
其中：固定资产	3	2,136.49	2,497.72	361.23	16.91
在建工程	4	294.06	1,328.99	1,034.93	351.95
无形资产	5	811.70	1,477.45	665.75	82.02
递延所得税资产	6	9.79	9.79	-	-
其他非流动资产	7	417.13	417.13	-	-
资产总计	8	7,289.28	9,908.43	2,619.15	35.93
流动负债	9	4,201.87	5,236.81	1,034.94	24.63
非流动负债	10	102.92	102.92		
负债总计	11	4,304.80	5,339.73	1,034.94	24.04
净 资 产	12	2,984.48	4,568.70	1,584.22	53.08

(二) 收益法评估结论

基准日采用收益法评估股东全部权益价值为 27,103.60 万元，评估值较账面净资产增值 24,119.12 万元，增值率808.15 %。

(三) 对评估结果选取的说明

收益法与资产基础法评估结论差异额为 22,534.90 万元，差异率为493.25%，差异的主要原因：

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。我们认为资产的价值通常不是基于重新购

建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析,结合本次资产评估对象、评估目的,适用的价值类型,经过比较分析,认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值,故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

综上所述,本次评估采用收益法的评估结果,股东全部权益价值评估值为27,103.60万元,评估值较账面净资产增值24,119.12万元,增值率808.15%。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师执业水平和能力所能评定和估算,但该事项确实可能影响评估结论,本评估报告使用者对此应特别引起注意:

(一)本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响;也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项;也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时,应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(二)本次评估中,注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下得出的。

(三)本次评估中,注册资产评估师未对各种建、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,房屋、构筑物评估结论是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得出的。

(四)评估基准日后若资产数量发生变化,评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化,在资产实际作价时给予充分考虑,进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对评估值产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(五)截止评估基准日,被评估单位的借款信息如下表:

放款银行(全称)	借款合同号	借款条件 (分抵押、担保等方式)	抵押物名称 /担保单位名称	发生日期	到期日	年利率 率%	币种	账面价值
中国农业发展银行股份有限公司	42122401-2015年(通山)字0005号	抵押	房屋、土地	2015/5/29	2015/5/19	5.61%	人民币	10,000,000.00
中国农业发展银行股份有限公司通山支行	c2015借200304100001	担保	许玉国	2015/4/10	2016/4/10	7.20%	人民币	5,000,000.00

(六)本次评估结论未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

(七)本次评估对收益法结论进行了敏感性分析,分析内容如下:

对评估参数的估计客观上存在一定的不确定性。经分析比较,确定收入和折现率为敏感性因素。敏感性计算具体结果如下表:

名称	销售收入升降%	折现率		
		11.20%	12.20%	13.20%

收入	5.00%	34,457.16	31,503.45	29,012.09
	0.00%	29,655.25	27,103.60	24,951.41
	-5.00%	24,791.20	22,646.70	20,838.00

通过敏感性系数的计算，我们可以发现收入的变动对评估值影响最大。

上述敏感性分析计算仅为揭示评估参数估计的不确定性对评估值的影响，以及说明评估结论存在的不确定性，供委托方和评估报告使用者参考，但并不影响评估师基于已掌握的信息资料对相关评估参数作出的估计判断，也不影响评估结论的成立。

(八)纳入评估范围的房屋建筑物有下列未取得房屋所有权证：

序号	名称	结构	建成时间	位置	面积(m ²)
1	焊接车间	钢结构	2015 年 6 月	通山县经济开发区工业大道	5,285.00
2	装配车间	钢结构	2012 年 6 月	通山县经济开发区工业大道	2,993.00
3	玉龙路门店	框架	2013 年 6 月	通山县经济开发区工业大道	399.00
4	东门卫	砖混	2013 年 6 月	通山县经济开发区工业大道	399.50

企业已出具未办理产权证声明函，本次估价未考虑申请办理产权证可能产生的相关费用对评估结果的影响；

纳入评估范围的玉龙路店面无取得房屋所有权证，其占用的土地为工业用地，在基准日，被评估单位用作为商业对外出租，租赁信息如下：

承租方	出租方	租赁期限	租赁地址	租金
但大海	湖北玉龙机械股份有限公司	2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日	玉龙路 9 号门面	1.2 万元人民币/年
李梦林	湖北玉龙机械股份有限公司	2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日	玉龙路 8 号门面	1.2 万元人民币/年
焦手权	湖北玉龙机械股份有限公司	2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日	玉龙路 5 号门面	1.2 万元人民币/年
汪子棋	湖北玉龙机械股份有限公司	2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日	玉龙路 4 号门面	1.2 万元人民币/年
陈凤华	湖北玉龙机械股份有限公司	2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日	玉龙路 3 号门面	1.2 万元人民币/年
吴文灿	湖北玉龙机械股份有限公司	2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日	玉龙路 2 号门面	1.2 万元人民币/年
张亚东	湖北玉龙机械股份有限公司	2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日	玉龙路 1 号门面	1.2 万元人民币/年
毛庆明	湖北玉龙机械股份有限公司	2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日	玉龙路 11 号门面	1.2 万元人民币/年
孙细勇	湖北玉龙机械股份有限公司	2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日	玉龙路 12 号门面	1.2 万元人民币/年
袁建华	湖北玉龙机械股份有限公司	2014 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日	玉龙路 13 号门面	1.2 万元人民币/年

上述房屋出租后作为餐饮和超市经营，本次评估根据合法原则，按照工业用途采用成本法对其进行估值，也未考虑企业擅自改变土地用途事项对评估结果的影响。

(九)纳入评估范围的玉龙大厦土建工程，至基准日，被评估单位未取得立项批文、工程规划许可证、施工许可证等报建手续，直接开工建设，本次评估未考虑其可能产生的法律责任对评估结果的影响。

(十)纳入评估范围的公租房土建工程，在基准日已完工，该项目为政府出资和企

业共同建设的项目，尚未经政府审计结算，双方也未有明确的文件约定各自的出资额和完成后的产权分配方案，因此本次评估将按照核实后的账面价值作为其评估值。

(十一)纳入评估范围的商业用地，自取得日 2009 年 11 月 30 日至基准日，因该开发区的路网建设一直未与该地块有效衔接，一直处于闲置待开发状态，其闲置为政府部门原因导致的，根据闲置土地处理的相关法律规定，本次评估不考虑该事项的影响。

(十二)在评估基准日，被评估单位尚有两宗未决诉讼：

1.与陈广大诉讼

2011 年 6 月 14 日，玉龙机械（作为甲方）与自然人陈广大（作为乙方）签订《技术合作协议书》，就双方进行技术合作等进行了约定，乙方以其拥有的“全自动废纸打包机”技术与甲方合作。双方就以乙方拥有的“全自动废纸打包机”技术所生产的打包机以及双方合作研发的打包机新产品的利润分配进行了约定，同时约定其他新产品的利润分配由双方另行协商确定。双方于 2013 年 12 月 30 日客观上停止了合作。2015 年 11 月 27 日，陈广大向湖北省咸宁市中级人民法院提起诉讼，要求：1) 确认《技术合作协议书》有效；2) 玉龙机械支付就使用“全自动废纸打包机”技术所应付未付的利润分成款 195,000 元；3) 玉龙机械停止“全自动废纸打包机”的生产，并支付自 2013 年 12 月 30 日至停止该打包机生产止期间所销售的利润；4) 对由其牵头研发的“捡拾式方捆压捆机”、“粉碎式方捆压捆机”等新型专利产品自 2011 年 6 月 14 日起至该系列产品终止生产止期间所产生的销售利润按约定给付利润分配款；5) 玉龙机械支付拖欠工资款 7500 元以及按相关政策应支付的合作期间的社保。截至 2016 年 1 月 31 日，该案尚处审理过程中。

被评估单位已确定于 2016 年 1 月以后不再生产“粉(破)碎式方捆压捆机(单)”并出具了相关说明。本次评估考虑了以后不再生产“粉(破)碎式方捆压捆机(单)”对评估值的影响。鉴于玉龙机械所有股东共同声明及承诺：该诉讼事项可能对玉龙机械已经和将要产生的直接和间接损失全部由玉龙机械所有股东共同承担，企业无需承担上述诉讼事项可能对玉龙机械已经和将要产生的直接和间接损失。本次评估未考虑该诉讼事项中除“2016 年 1 月以后不再生产粉(破)碎式方捆压捆机(单)”外其他可能产生的损失对评估值的影响。

2.与吴光华诉讼

自然人吴光华于 2012 年 12 月在益阳市凯迪绿色能源开发有限公司(“凯迪公司”)工作时使用玉龙机械生产的 YLYQ1950 型捡拾型压捆机从事芦苇收割打捆工作受伤，随后向湖南省沅江市人民法院提起诉讼，诉请凯迪公司和玉龙机械赔偿损失。湖南省沅江市人民法院于 2015 年 6 月 16 日出具(2014)沅民一初字第 1106 号《民事判决书》，判决玉龙机械赔偿吴光华经济损失 177,563.30 元(未扣除玉龙机械已支付的 12,000.00 元)，并由凯迪公司承担连带赔偿责任。玉龙机械于 2015 年 7 月向湖南省益阳市中级

人民法院提起上诉，该院于 2015 年 10 月 29 日出具 (2015) 益法民一终字第 489 号《民事判决书》，维持原判。玉龙机械后期将继续上诉至高级人民法院。

鉴于玉龙机械所有股东共同声明及承诺：上述诉讼事项可能对玉龙机械已经和将要产生的直接和间接损失全部由玉龙机械所有股东共同承担，公司无需承担上述诉讼事项可能对玉龙机械已经和将要产生的直接和间接损失。本次评估未考虑该诉讼事项对评估值的影响。

(十三)纳入评估范围的车辆，其中四辆由公司出资购置，产权登记在许玉国（公司股东）名下，车辆基本情况如下：

车辆牌照号	车辆名称	规格型号	生产厂家	行驶证初次登记日期	已行驶里程(公里)
鄂 L39159	本田轿车	雅阁 HG7241AB 轿车	广汽丰田汽车有限公司	2012/3/1	23,347
鄂 LL8719	一汽大众轿车	WAB011213200249	一汽大众汽车有限公司	2012/3/1	86,973
鄂 3D236	江铃皮卡	JX1020TS3	江铃汽车股份有限公司	2013/5/1	106,355
鄂 L3B129	奔驰	3498CC	奔驰汽车公司	2012/7/9	192,355

公司股东许玉国已出具产权不符声明函，本次评估未考虑产权过户产生的相关税费对评估结果的影响。

(十四)纳入评估范围的 11 项专利权，其中一项“一种双筒破碎型方捆压捆机”的发明专利尚在申请中，企业已根据此项发明专利申请的实质内容生产出对应的产品进行了销售并获得了收益。本次评估未考虑此发明专利申请的过程中还需产生的直接或间接费用对评估结果的影响以及此发明专利申请不能通过对评估结果的影响。

(十五)本次评估结论未考虑股权溢价、折价对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三)未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外；
- (四)本评估报告经注册资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用；
- (五)当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；
- (六)按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二零一六年三月八日。

评估报告签字盖章页

[此页无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



法定代表人：

张伟建

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二零一六年三月八日