

江苏友利投资控股股份有限公司拟现金购买
天津福臻工业装备股份有限公司
股权项目
评估报告

天兴评报字（2017）第 0070 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一七年一月二十日

目 录

资产评估师声明2

评估报告摘要3

评估报告 5

一、委托人、被评估单位和评估合同约定的其他评估报告使用者概况5

二、评估目的14

三、评估对象和评估范围14

四、价值类型及其定义19

五、评估基准日19

六、评估依据19

七、评估方法22

八、评估程序实施过程 and 情况38

九、评估假设41

十、评估结论43

十一、特别事项说明44

十二、评估报告的使用限制说明45

十三、评估报告日46

评估报告附件48

资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托人、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人和被评估单位及相关当事方的责任。

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、资产评估师及项目组成员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；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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人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。

六、资产评估师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，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。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资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2017）第 0070 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受江苏友利投资控股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，对江苏友利投资控股股份有限公司拟收购资产涉及的天津福臻工业装备股份有限公司股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 9 月 30 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：根据 2016 年 12 月 18 日友利控股与天津福臻签署的《江苏友利投资控股股份有限公司收购天津福臻工业装备股份有限公司之框架协议》，江苏友利投资控股股份有限公司拟收购天津福臻工业装备股份有限公司股权，需要对天津福臻工业装备股份有限公司股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：天津福臻工业装备股份有限公司（以下简称“天津福臻”）于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：天津福臻工业装备股份有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，天津福臻工业装备股份有限公司股东全部权益价值为 88,019.00 万元，较账面净资产 28,101.52 万元增值 59,917.48 万元，增值率 213.22%。

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第十一项“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。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注：

1、部分委估房屋建筑物未办理房屋所有权证，具体如下表：

序号	名称	建成年月	结构	建筑面积（m ² ）	无证原因
1	1#门卫	2010-12	砖混	39.00	办证材料不全
2	2#门卫	2010-12	砖混	19.20	办证材料不全
合计				58.20	

上表中房屋建筑物的建筑面积由产权持有单位提供，评估人员进行了复核。该建筑面积可能与办理房屋所有权证时的证载面积有差异。若存在差异，其评估结果应作相应调整。

对上表中的所有房屋，假设被评估单位对其拥有完全产权，无任何权属纠纷，评估时，只是在评估值中扣除了在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费。

2、截止于评估基准日2016年9月30日，评估明细表1号宗地已设定抵押权，抵押权人上海浦东发展银行股份有限公司天津分行，抵押期限为2016年9月9日到2017年9月7日，抵押金额为13,800,000.00元。本次评估未考虑抵押权事项对评估值影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，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2016年9月30日起，至2017年9月29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所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

江苏友利投资控股股份有限公司拟现金购买 天津福臻工业装备股份有限公司 股权项目 评估报告

天兴评报字（2017）第 0070 号

江苏友利投资控股股份有限公司：

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、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，对贵公司拟收购资产涉及的天津福臻工业装备股份有限公司股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 9 月 30 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、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：江苏友利投资控股股份有限公司（以下简称“友利控股”）

统一社会信用代码：913202002019651838

注册地址：江阴市临港街道双良路 15 号

法定代表人：马培林

注册资本：61332.4339 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

成立时间：1991 年 10 月 10 日

上市时间：1995 年 11 月 28 日 代码：000584

经营范围：销售新型纺织及包装材料；自有房屋租赁；宾馆旅游项目投资；餐饮娱乐项目投资；商业贸易。（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）。

（二）被评估单位概况

1、基本信息

企业名称：天津福臻工业装备股份有限公司（以下简称“天津福臻”）

统一社会信用代码：91120112700455057K

注册地址：天津市津南区经济开发区（西区）赤龙街 1 号

法定代表人：李合营

注册资本：5100 万元人民币

实收资本：5100 万元人民币

企业类型：股份有限公司

成立时间：1998 年 04 月 10 日

经营范围：工业智能生产线、机器人系统、自动化控制系统、信息化控制系统及相关软件的制造、研发、集成、销售；工业组装技术研发；气动元件、传感器及相关工业自动化产品的研发、制造、销售；货物及技术进出口。（法律、行政法规另有规定的除外）（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专营规定的按规定办理。）（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）

2、历史沿革、公司股权结构及变更情况

天津福臻工业装备有限公司成立于 1998 年 4 月 10 日，由天津开发区铁工工业装备有限公司和台湾福臻实业股份有限公司共同出资设立的中外合资企业。公司设立时注册资本为人民币 300 万元，其中：天津开发区铁工工业装备有限公司出资 210 万元，占注册资本的 70%；台湾福臻实业股份有限公司出资 90 万元，占注册资本的 30%。该出资业经天津协通会计师事务所“通验（1998）第 027 号”验资报告验证。

2001 年 8 月，根据股东会决议及修改后的公司章程，增加注册资本 700 万元，均由原股东按照原投资比例出资。该次增资完成后，天津福臻注册资本变更

为人民币 1000 万元，此次出资业经天津津评协通会计师事务所“津评协通验（2001）第 025 号”验资报告验证。天津福臻各股东股权构成如下：

股东名称	持股金额（万元）	持股比例（%）
天津开发区铁工工业装备有限公司	700.00	70.00
台湾福臻实业股份有限公司	300.00	30.00
合 计	1,000.00	100.00

2002 年 11 月，天津开发区铁工工业装备有限公司与天津方维科贸有限公司签署了《转股协议》，约定天津开发区铁工工业装备有限公司将其持有公司 70%股权转让给天津方维科贸有限公司。本次股权转让完成后，天津福臻各股东股权构成如下：

股东名称	持股金额（万元）	持股比例（%）
天津方维科贸有限公司	700.00	70.00
台湾福臻实业股份有限公司	300.00	30.00
合 计	1,000.00	100.00

2013 年 10 月，台湾福臻实业股份有限公司与天津方维科贸有限公司签署了《股权转让协议》，约定台湾福臻实业股份有限公司将其持有公司 30%股权转让给天津方维科贸有限公司。本次股权转让完成后，公司各股东股权构成如下：

股东名称	持股金额（万元）	持股比例（%）
天津方维科贸有限公司	1,000.00	100.00
合 计	1,000.00	100.00

2015 年 11 月，根据股东会决议，公司增加注册资本 700 万元，其中：李昊认缴 631 万元，龙英认缴 61 万元，岳怀宇认缴 8 万元。变更后的注册资本为 1700 万元人民币。

2015 年 12 月，根据股东会决议和章程修正案，公司增加注册资本 150 万元，其中：天津福臻资产管理中心（有限合伙）认缴 100 万元，天津奥特博格资产管理中心（有限合伙）认缴 50 万元。变更后的注册资本为 1850 万元人民币。该出资业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）“瑞华验字（2015）01690037 号”验资报告验证。

至此天津福臻股权结构如下：

股东名称	持股金额（万元）	持股比例（%）
天津方维科贸有限公司	1,000.00	54.05
李昊	631.00	34.11
天津福臻资产管理中心（有限合伙）	100.00	5.41
龙英	61.00	3.30
天津奥特博格资产管理中心（有限合伙）	50.00	2.70
岳怀宇	8.00	0.43
合 计	1,850.00	100.00

2016 年 8 月，经天津市市场和质量技术监督委员会核准，公司名称变更为“天津福臻工业装备股份有限公司”。同年，根据股东会决议，截止 2016 年 3 月 31 日，经审计的净资产为人民币 260,195,823.05 元，作价人民币 260,195,823.05 元，各股东以其中 5100 万元折合为股本，股份总额为 5100 万股，每股面值人民币 1 元，增加注册资本人民币 5100 万元。该增资业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）瑞华验字（2016）01690011 号验资报告验证。

截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日，天津福臻股权结构如下表所示：

金额单位：元

股东名称	折股后出资额	比例（%）
天津方维科贸有限公司	27,567,567.00	54.05
李昊	17,395,135.00	34.11
天津福臻资产管理中心（有限合伙）	2,756,757.00	5.41
龙英	1,681,622.00	3.30
天津奥特博格资产管理中心（有限合伙）	1,378,378.00	2.70
岳怀宇	220,541.00	0.43
合 计	51,000,000.00	100.00

3、公司主要资产概况

天津福臻主要资产为应收账款、预付款项、存货、长期股权投资和固定资产，主要资产概况如下：

（1）应收账款、预付款项主要为货款。

（2）存货是由原材料和在产品组成。原材料为安装用零配件，主要分布在 2

个库房内，种类较多，库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。在产品为各安装项目成本。

(3) 长期股权投资包括 2 家全资子公司，为上海奥特博格汽车工程有限公司和天津奥特博格自动化技术有限公司。

(4) 固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备。

1) 房屋建筑物包括办公楼、生产车间、新生产车间、新办公楼、传达室、库房、浴室、锅炉房、食堂、三期厂房 1#楼、三期厂房 2#楼、三期厂房 3#楼、1#门卫、2#门卫。其中，办公楼、传达室、库房、为砖混结构；新生产车间、新办公楼、食堂、1#门卫、2#门卫为钢混结构；新生产车间、三期厂房 1#楼、三期厂房 2#楼、三期厂房 3#楼为钢结构；浴室、锅炉房为混合结构。

2) 构筑物主要为花坛 1、花坛 2、厂区道路、围墙、新厂区围墙、新厂区道路。其中，花坛 1、花坛 2、围墙为砖结构，厂区道路、新厂区道路为砼结构；新厂区道路、新厂区围墙账面值含于三期厂房 2#楼中。

3) 机器设备主要为机加工设备，有五面加工机、加工中心、数控车床、钻床、铣床等。以及起重机、空压机、叉车等配套设备。机器设备主要分布于公司厂区和项目现场。设备的日常维护有专人负责，目前总体状况尚可，能满足现阶段业务需要。

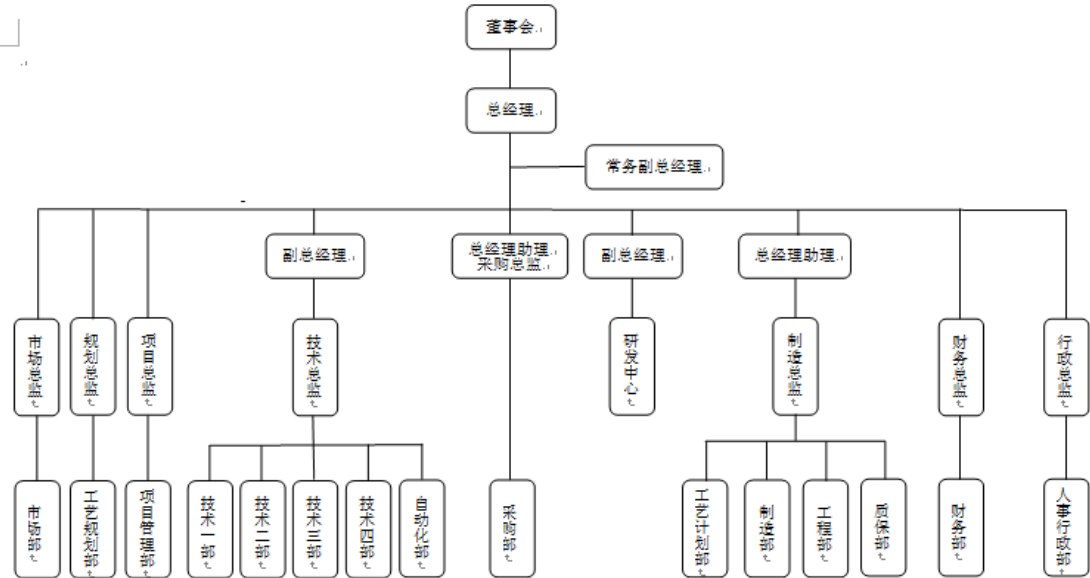
4) 车辆共 12 辆，包括轿车、商务车和中型客车，公司轿车、商务车、客车主要为日常办公使用。车辆的使用及维护有专人负责，目前车辆的年检在有效期内，维护保养能按规定进行，总体状况良好。

5) 电子及办公设备主要为各部门日常办公使用，包括空调、复印机、投影仪、电脑等，分布于公司各部门，电子及办公设备的日常维护主要由使用人负责，设备总体状况良好，能满足办公需求。

天津福臻的厂房位于天津津南经济技术开发区（西区）旺港路 3 号，为向天津福臻车体开发有限公司租赁，租赁厂区占地 2.73 万平方米，建筑面积为 9979.27 平方米，租赁自 2015 年 9 月 1 日起，至 2016 年 12 月 31 日止。该厂房每月每平方米建筑面积租金为人民币 15 元，年租金为人民币 180 万元。

4、公司组织结构

天津福臻的组织结构图如下：



5、公司主营业务概况

天津福臻是国内较早从事自主开发、制作汽车整车自动化焊接生产线的厂家之一。自成立以来，一直致力于车身焊装自动化生产线和工业机器人成套装备及生产线的研发、设计、生产和销售。经过多年培育，天津福臻成功研发并应用了一批高端车身装备制造技术，主要包括智能柔性总拼、高速传输和柔性切换系统、夹具高速柔性切换技术、激光技术、包边技术、冲铆技术等。

目前主要合作客户包括：捷豹路虎、长安福特、上海大众、广汽本田、华晨宝马、长安汽车、东风柳汽、安徽江淮等国内外众多知名汽车制造厂商。





图：天津福臻部分客户展示

6、财务状况表及经营成果

(1) 历史年度财务状况表

财务状况表（合并口径）

金额单位：万元

项目	2016.9.30	2015.12.31	2014.12.31
流动资产	57,016.79	64,230.95	45,122.97
非流动资产	5,672.90	6,078.19	6,469.26
其中：固定资产	4,844.82	5,288.01	5,751.92
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	634.37	574.70	576.45
长期待摊费用	29.22	20.23	33.01
递延所得税资产	164.49	195.25	107.88
其他非流动资产			
资产总计	62,689.68	70,309.14	51,592.23
流动负债	35,572.20	45,302.40	29,086.94

项目	2016.9.30	2015.12.31	2014.12.31
非流动负债	189.11	267.22	173.05
负债总计	35,761.31	45,569.61	29,259.99
所有者权益合计	26,928.38	24,739.53	22,332.24

财务状况表（单体母公司口径）

金额单位：万元

项目	2016.9.30	2015.12.31	2014.12.31
流动资产	42,438.82	50,072.03	34,625.85
非流动资产	13,117.46	13,473.12	5,548.54
其中：长期股权投资	7,907.01	7,907.01	
固定资产	4,500.03	4,865.91	4,888.87
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	567.13	574.70	576.45
长期待摊费用			
递延所得税资产	143.28	125.51	83.23
其他非流动资产			
资产总计	55,556.28	63,545.15	40,174.39
流动负债	27,265.65	37,155.57	22,646.69
非流动负债	189.11	267.22	173.05
负债总计	27,454.76	37,422.79	22,819.74
所有者权益合计	28,101.52	26,122.37	17,354.65

（2）历史年度经营状况表

经营状况表（合并口径）

金额单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年
一、营业收入	36,578.55	62,115.05	37,820.36
减：营业成本	28,009.17	48,874.12	26,665.78
营业税金及附加	234.79	275.62	133.10
销售费用	1,362.00	1,718.64	1,573.21
管理费用	4,297.02	7,986.67	5,807.97
财务费用	245.58	162.39	284.82
资产减值损失	-113.54	620.76	128.56
加：投资收益	22.00	-64.45	
二、营业利润	2,565.54	2,412.40	3,226.93
加：营业外收入	81.40	180.33	255.19
减：营业外支出	7.47	209.61	13.27
三、利润总额	2,639.47	2,383.13	3,468.84
减：所得税费用	450.62	595.89	460.96
四、净利润	2,188.85	1,787.24	3,007.88

经营状况表（单体母公司口径）

金额单位：万元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年
一、营业收入	30,108.22	54,329.58	35,582.23
减：营业成本	23,851.44	45,270.69	27,440.73
营业税金及附加	216.07	198.39	119.91
销售费用	976.10	1,059.27	1,148.88
管理费用	2,344.14	5,382.15	3,274.79
财务费用	208.94	165.39	275.42
资产减值损失	200.60	300.91	189.45
加：投资收益		-44.45	
二、营业利润	2,310.94	1,908.34	3,133.06
加：营业外收入	76.20	180.33	261.60

项目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年
减：营业外支出	5.91	4.03	17.66
三、利润总额	2,381.23	2,084.64	3,377.00
减：所得税费用	402.08	498.98	327.39
四、净利润	1,979.16	1,585.66	3,049.61

注：2014 年至 2016 年 9 月份的财务数据业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“天衡审字(2017)00018 号”标准无保留意见审计报告。

（三）评估委托合同约定的其他评估报告使用者

委托人以外的其他评估报告使用者为本次评估行为的相关利益人、资产监管部门和国家法律、法规规定的其他评估报告使用者，其中本次评估行为的相关利益人即委托人的股东。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人拟收购天津福臻股权，双方没有产权关系，也无行政隶属关系。

二、评估目的

根据 2016 年 12 月 18 日友利控股与天津福臻签署的《江苏友利投资控股股份有限公司收购天津福臻工业装备股份有限公司之框架协议》，江苏友利投资控股股份有限公司拟现金收购天津福臻工业装备股份有限公司股权，需要对天津福臻工业装备股份有限公司股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为天津福臻工业装备股份有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为天津福臻于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 555,562,829.06 元，负债账面价值 274,547,607.40 元，净资产账面价值 281,015,221.66 元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：元

项目	账面价值
流动资产	424,388,243.64
非流动资产	131,174,585.42
其中：长期股权投资	79,070,104.70
投资性房地产	-
固定资产	45,000,297.32
在建工程	-
无形资产	5,671,334.09
其中：土地使用权	5,511,237.14
长期待摊费用	-
递延所得税资产	1,432,849.31
资产总额	555,562,829.06
流动负债	272,656,541.44
非流动负债	1,891,065.96
负债总额	274,547,607.40
净资产	281,015,221.66

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

1、委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“天衡审字（2017）00018号”标准无保留意见的审计报告。

2、对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

本次委托评估的天津福臻的主要资产为应收票据、应收账款、预付款项、存货、长期股权投资、固定资产和无形资产等。

（1）应收账款、应收票据为天津福臻应收销售收入款项。

（2）预付款项为天津福臻预先支付给材料供应商的货款。

（3）存货是由原材料和在产品组成。原材料为一些安装用零配件，主要分布

在 2 个库房内，种类较多，库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。在产品为各安装项目成本。

(4) 长期股权投资包括 2 家全资子公司，为上海奥特博格汽车工程有限公司和天津奥特博格自动化技术有限公司。

(5) 固定资产—设备类资产分为机器设备、车辆及电子设备。

1) 机器设备主要为机加工设备，主要有五面加工机、加工中心、数控车床、钻床、铣床等。同时还申报了起重机、空压机、叉车等配套设备。机器设备主要分布于公司厂区和项目现场。设备的日常维护有专人负责，目前总体状况尚可，能满足现阶段业务需要。

2) 车辆共 12 辆，包括轿车、商务车和中型客车，公司轿车、商务车、客车主要为日常办公使用。车辆的使用及维护有专人负责，目前车辆的年检在有效期内，维护保养能按规定进行，总体状况良好。

3) 电子及办公设备主要为各部门日常办公使用，包括空调、复印机、投影仪、电脑等，分布于公司各部门，电子及办公设备的日常维护主要由使用人负责，设备总体状况良好，能满足办公需求。

(6) 固定资产—房屋建（构）筑物分为房屋建筑物、构筑物两大类。

1) 房屋建筑物：包括办公楼、生产车间、新生产车间、新办公楼、传达室、库房、浴室、锅炉房、食堂、三期厂房 1#楼、三期厂房 2#楼、三期厂房 3#楼、1#门卫、2#门卫。其中，办公楼、传达室、库房、为砖混结构；新生产车间、新办公楼、食堂、1#门卫、2#门卫为钢混结构；新生产车间、三期厂房 1#楼、三期厂房 2#楼、三期厂房 3#楼为钢结构；浴室、锅炉房为混合结构。

2) 构筑物：主要为花坛 1、花坛 2、厂区道路、围墙、新厂区围墙、新厂区道路。其中，花坛 1、花坛 2、围墙为砖结构，厂区道路、新厂区道路为砼结构；新厂区道路、新厂区围墙账面值含于三期厂房 2#楼中。

(三) 企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产包括账面记录的土地使用权、外购软件和账面未记录的实用新型专利、发明专利、软件著作权，账面价值为 5,671,334.09 元。具体无形资

产类型及特点如下：

1. 土地使用权

纳入评估范围的土地使用权账面价值 5,511,237.14 元，涉及的土地共计 2 宗，总面积 44,973.20 平方米，为企业以出让方式取得，纳入评估范围内的土地均办理了国有土地使用权证。

2. 其他无形资产—外购软件

纳入评估范围的外购软件包括：用友软件 U8V12.1 和大势至 USB 管控软件。

3. 其他无形资产—实用新型专利、发明专利、软件著作权

(1) 实用新型专利明细如下表所示：

序号	资产名称和内容	权证编号	取得日期	专利权人
1	举升气缸组件	ZL201320594930.5	2014.6.11	天津福臻
2	双导向杆型气动伸缩机构	ZL201320843376.X	2014.6.11	天津福臻
3	安装于伸缩机构上的气缸连接架	ZL201320843978.5	2014.6.11	天津福臻
4	薄型气缸滚边头组件	ZL201320693755.5	2014.5.7	天津福臻
5	弹簧滚边头组件	ZL201320693745.1	2014.5.7	天津福臻
6	剪刀式夹紧机构	ZL201320594985.6	2014.5.7	天津福臻
7	到位缓冲机构	ZL201320693751.7	2014.5.7	天津福臻
8	长条状基座	ZL201320500063.4	2014.3.12	天津福臻
9	用于汽车组件生产的加厚型连接组件	ZL201320500114.3	2014.3.12	天津福臻
10	用于汽车组件生产工序定位的支撑机构	ZL201320499945.3	2014.3.12	天津福臻
11	用于汽车检测设备的检测孔增高架	ZL201320500115.8	2014.3.12	天津福臻
12	可连接内螺纹气缸的连接头	ZL201320500044.1	2014.3.12	天津福臻
13	汽车样车用手动穿销	ZL201320563272.3	2014.3.12	天津福臻
14	定位止动组件	ZL201320594964.4	2014.3.12	天津福臻
15	中空型销体	ZL201320563235.2	2014.3.12	天津福臻
16	可检测位置的升降装置	ZL201420691038.3	2015.4.1	天津福臻
17	防护围栏用安全锁组件	ZL201420641449.1	2015.4.1	天津福臻
18	缓冲式到位锁紧机构	ZL201420691097.0	2015.4.1	天津福臻
19	双气缸驱动到位夹紧机构	ZL201420690882.4	2015.4.1	天津福臻
20	可行走旋转机构	ZL201420641448.7	2015.4.1	天津福臻
21	定位锁紧机构	ZL201420650785.2	2015.4.1	天津福臻
22	连杆勾销机构	ZL201420650651.0	2015.4.1	天津福臻
23	精确定位的小型翻转机构	ZL201420650954.2	2015.4.1	天津福臻
24	设备运行限位机构	ZL201420641425.6	2015.4.1	天津福臻
25	双手操作式按钮箱	ZL201420651143.4	2015.4.1	天津福臻
26	可编程高精度柔性伺服定位装置	ZL201220087084.3	2012.12.5	上海奥特博格
27	侧围轮罩在线机器人滚边装置	ZL201520962507.5	2016.4.6	天津福臻
28	滑动式柔性伺服预扣台面系统	ZL201520962474.4	2016.4.6	天津福臻
29	手工快速插拔组件	ZL201520962493.7	2016.4.6	天津福臻

30	伺服对中置台装置	ZL201520968037.3	2016.4.13	天津福臻
31	轮罩滚边胎膜快速换取装置	ZL201520992671.0	2016.4.20	天津福臻
32	侧围轮罩在线柔性机器人滚边系统	ZL201520992765.8	2016.4.27	天津福臻
33	电伺服驱动侧围包边机	ZL201520992672.5	2016.5.11	天津福臻
34	汽车车身气动冲孔装置	ZL201521109314.1	2016.5.25	天津福臻
35	汽车焊装一体式夹紧器	ZL201620378038.7	2016.11.30	天津福臻
36	汽车车门单面无痕焊接装置	ZL201620378039.1	2016.11.30	天津福臻

以上第 35、36 项专利为基准日后经批准取得。

(2) 发明专利明细如下表所示：

序号	资产名称和内容	权证编号	取得日期	专利权人
1	用于汽车自车身侧围板料的手动输送设备	ZL201110389562.6	2013.8.21	天津福臻

(3) 软件著作权明细如下表所示：

序号	资产名称和内容	权证编号	首次发表日	著作权人
1	零部件数据库管理软件 V2.6	软著登字第 113803 号	2005.11.05	天津福臻
2	产品档案管理软件 V3.7	软著登字第 113802 号	2006.03.27	天津福臻
3	Asset 机器人辅助设计程序 V3.6	软著登字第 0180174 号	2006.07.22	天津福臻
4	福臻互换性直线导轨程序 V2.7	软著登字第 0180173 号	2006.11.05	天津福臻
5	MDT 环境下杆件绘图辅助软件 V4.1	软著登字第 113804 号	2006.11.22	天津福臻
6	项目运行进度控制系统软件 V5.3	软著登字第 113805 号	2007.04.01	天津福臻
7	MDT 环境下人工焊接三维工艺性仿真模拟软件 V1.0	软著登字第 109655 号	2007.10.01	天津福臻
8	项目管理系统软件 V3.1	软著登字第 113801 号	2007.11.08	天津福臻
9	奥特博格机器人服务软件 V1.0	软著登字第 109935 号	2008.07.06	上海奥特博格
10	打孔管理软件 1.0	软著登字第 0254346 号	2009.04.30	天津福臻
11	图框管理软件 1.0	软著登字第 0254348 号	2009.05.25	天津福臻
12	连接件和紧固件管理系统 1.0	软著登字第 0254350 号	2009.08.10	天津福臻
13	卧式加工中心代码软件 1.0	软著登字第 0256762 号	2009.08.15	天津福臻
14	自适应参数建模软件 1.0	软著登字第 0254304 号	2009.12.23	天津福臻
15	四连杆机构运动模拟与分析软件 1.0	软著登字第 0256906 号	2010.03.05	天津福臻
16	奥特博格机器人 TCP 自动测量应用软件 V1.0	软著登字第 0237543 号	2010.07.01	上海奥特博格
17	奥特博格机器人柔性自动化车身生产应用软件 V1.0	软著登字第 0237545 号	2010.07.01	上海奥特博格
18	奥特博格机器人 Smart Tac 焊缝自动搜索应用软件 V1.0	软著登字第 0237546 号	2010.07.01	上海奥特博格
19	奥特博格机器人冲压自动化生产应用软件 V1.0	软著登字第 0237548 号	2010.07.01	上海奥特博格
20	奥特博格机器人基于激光传感器自动搜索定位应用软件 V1.0	软著登字第 0237549 号	2010.07.01	上海奥特博格
21	结构件加工代码软件 1.0	软著登字第 0354838 号	2010.07.11	天津福臻
22	专家系统软件 1.0	软著登字第 0355163 号	2010.08.15	天津福臻
23	机器人激光柔性定位切割应用软件 V1.0	软著登字第 0338619 号	2011.05.02	上海奥特博格
24	机器人激光视觉在核动力空心叶片焊接应用软件 V1.0	软著登字第 0338612 号	2011.05.20	上海奥特博格
25	机器人随动力打磨应用软件 V1.0	软著登字第 0338609 号	2011.05.30	上海奥特博格
26	奥特博格 FMP 机器人控制系统应用软件 V1.0	软著登字第 0321753 号	2011.07.05	上海奥特博格
27	手工气动分体式 C 型焊枪程序软件 1.0	软著登字第 0480741 号	2011.07.23	天津福臻
28	手工气动分体式 X 型焊枪程序软件 1.0	软著登字第 0481700 号	2011.08.20	天津福臻
29	动作编辑系统 1.0	软著登字第 0662446 号	2012.06.15	天津福臻

30	控制系统规划软件 1.0	软著登字第 0662145 号	2012.06.15	天津福臻
31	焊枪模拟系统 1.0	软著登字第 0832895 号	2012.11.15	天津福臻
32	工艺规划系统 1.0	软著登字第 0833165 号	2012.12.10	天津福臻
33	奥特博格机器人柔性自动化车身生产应用软件 V2.0	软著登字第 0641588 号	2013.10.10	上海奥特博格
34	奥特博格机器人基于激光传感器自动搜索定位应用软件 V2.0	软著登字第 0641590 号	2013.10.10	上海奥特博格
35	孔特征设计编辑系统 1.0	软著登字第 1083943 号	2014.05.25	天津福臻
36	用户特征编辑系统 1.0	软著登字第 1084253 号	2014.10.30	天津福臻
37	机器人负载校核计算系统 1.0	软著登字第 1527349 号	2015.05.20	天津福臻
38	奥特博格机器人服务软件 V3.0	软著登字第 1082713 号	2015.08.20	上海奥特博格
39	奥特博格机器人冲压自动化生产应用软件 V3.0	软著登字第 1082739 号	2015.08.20	上海奥特博格
40	定义焊枪系统 1.0	软著登字第 1527596 号	2015.10.30	天津福臻

以上软件著作权中，天津福臻持有 26 项，上海奥特博格持有 14 项。

（四）企业申报的表外资产的情况

企业申报的表外资产为上表所示的专利、软件著作权，被评估单位自行开发和注册取得上述表外资产时所产生的费用于发生时计入管理费用。除上述账面未记录的无形资产外，企业未申报，评估人员也未发现表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告情况

未引用其他机构出具的报告。

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

- 1、评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。
- 2、评估基准日根据友利控股拟收购天津福臻股权的时间要求而选定的。
- 3、本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资

产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

2016 年 12 月 18 日友利控股与天津福臻签署的《江苏友利投资控股股份有限公司收购天津福臻工业装备股份有限公司之框架协议》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号 2005 年 10 月 27 日）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号 2007 年 3 月 16 日）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号 2007 年 3 月 16 日）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院 2007 年 512 号令）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院 2008 年 538 号令）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日财政部、国家税务总局令第 50 号公布）；
- 7、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第 127 号令）；
- 8、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号 2016 年 7 月 2 日）
- 9、其它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》（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、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 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[2007]189 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—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 10、《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 11、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 12、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 14、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 15、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
- 16、《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2012]246号）；
- 17、《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）。

（四）资产权属依据

- 1、企业法人营业执照、公司章程；
- 2、不动产权证书；
- 3、机动车行驶证；
- 4、主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
- 5、专利证书、软件著作权证书；
- 6、其他权属文件。

（五）评估取价依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
- 2、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 3、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)；
- 4、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）；
- 5、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)；

6、 2012 年《天津市建筑工程预算基价》、《天津市装饰装修工程预算基价》以及《天津市安装工程预算基价》；

7、 天津市工程造价信息(2016 年第 9 期)；

8、 机械工业出版社的《机电产品报价手册》；（2016 版）

9、 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；

10、 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

11、 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；

12、 企业与相关单位签订的相关购买合同；

13、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；

14、 从“同花顺资讯”终端查询的相关数据；

15、 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

16、 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，我们对在市场上找到与被评估单位相类似的参照物及具体交易情况，缺乏深入调查与分析，无法客观比较可比交易案例与被评估单位的区别，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1、流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、存货、其他应收款；负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

1) 库存现金：评估人员核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符，以盘点核实后账面价值作为评估值。

2) 银行存款：为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及银行对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符，以核实后账面价值作为评估值。

3) 其他货币资金：全部是企业为开具银行承兑汇票支付给银行的银行承兑汇票保证金和保函保证金。对于其他货币资金评估人员通过向各银行发函询证的方式进行评估确认。

(2) 应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对应收票据进行了监盘核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出入库单等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(3) 应收账款：核对应收账款明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全

额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

（4）预付款项：评估人员现场核实日，对于预付账款的货物还未交付、服务还未提供的，评估人员通过函证、检查原始凭证、查询债务人的经营状况和资信状况、进行账龄分析等程序综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

（5）其他应收款：核对其他应收款明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

（6）存货：主要包括原材料和在产品。

1）原材料：主要为仪表、仪器以及机器零配件等。原材料的评估采用市场法，对于仪表、仪器以及机器零配件等因库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值。

2）在产品：账面构成主要是直接材料费用、发生的人工费用和制造费用等，本次评估在核查其成本构成与核算情况后，除 2 项已确认预计发生亏损的项目，审计已计提了减值准备，评估时考虑了预计亏损金额，其余项目按核实后的账面价值确定评估值。

（7）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担

的负债项目，按零值计算。

2、非流动资产的评估

（1）房屋建（构）筑物

在房屋建筑物类固定资产的评估中，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

委估建筑物位于津南区双港镇赤龙街1号老厂区内和鑫港五号路3号新厂区内，房屋建筑物主要为办公楼、生产车间、新生产车间、新办公楼、传达室、库房、浴室、锅炉房、食堂、三期厂房1#楼、三期厂房2#楼、三期厂房3#楼、1#门卫、2#门卫，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。要采用重置成本法进行评估，评估计算表如下：

评估值=重置全价×综合成新率

I.重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

a.建安综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准

日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次评估，委托评估的建（构）筑物规模较小、类型单一、项数较少，因此，在计算重置价值时将委托评估的建（构）筑物分为两类：B类为一般建（构）筑物；C类为价值量小、结构简单的建（构）筑物。

一般建（构）筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额（或指标）和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再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。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

b.前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、工程勘察设计费、工程监理费。经测算取费率如下：

序号	工程或费用名称	计算公式	费率	取费依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.23%	财建[2002]394号
2	工程勘察设计费	工程造价	2.00%	计价格[2002]10号
3	工程监理费	工程造价	1.00%	发改价格[2007]670号
4	招标代理服务费	工程造价	0.30%	计价格[2002]1980号
5	前期工作咨询费	工程造价	0.30%	计价格[1999]1283号
6	环境评价费	工程造价	0.10%	计价格[2002]125号
	小计		4.93%	

c.配套规费

序号	工程或费用名称	元/平方米	收费标准	取费依据
1	新墙体开发基金	工程造价	2.40	《天津市发展新型墙体材料的若干规定》
	小计		2.40	

对未办理房屋所有权证的建筑物，不计此项费用。

d.资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本 = (建安工程造价 + 前期及其他费用 + 配套规费) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

根据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日发布的一年期贷款利率，该利率为 4.35%。

II.综合成新率的评定

a.对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 年限成新率 × 40%

其中：

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

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

b.对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

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

III.评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

（2）设备类资产

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。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。设备的重置价值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，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

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

被评估单位为增值税一般纳税人，根据现行税法，购置设备的增值税进项税可以抵扣，本次评估的重置全价为不含税价格。根据设备类别的不同，分别按如下方法评估：

1) 机器设备的评估

I. 机器设备重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 设备基础费 + 安装调试费 + 资金成本 - 可抵扣的增值税进项税

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费 - 可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

①设备购置价

➤ 国产通用设备

直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产的设备，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，分析确定购置价格。

➤ 进口设备

评估人员核对进口设备的采购合同，了解进口设备账面购置价格包含的内容。对于可以询价的设备，向设备生产厂家或设备代理商询价确定进口设备的CIF价（到岸价）；对于无法询到价格且国内有替代设备的，依据替代原则，即在规格、性能、技术参数、制造质量相近的情况下，或虽然规格有差异，但在现时和未来一段时间内，符合继续使用原则，且不影响生产工艺和产品质量时，用同类型国产设备购置价格代替原进口设备的购置价格，评估方法同国产设备。本次评估，企业购置的进口设备免征关税，进项税增值税可抵扣，故采用如下计算公式计算进口设备的重置全价：

重置全价=CIF价+银行财务费+外贸手续费+口岸管理费+商检费+国内运杂费+设备基础费+安装调试费－可抵扣进项税

公式中各参数说明下表所示：

项目名称	计算公式	备注
口岸管理费	CIF 价×0.6%	海运 0.6%、陆运 0.42%
外贸手续费	CIF 价×1.5%	
银行财务费	CIF 价×基准日外汇中间价×0.4%	银行财务费率一般为 0.4%～0.5%。
商检费	CIF 价×0.25%	

②运杂费

对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用；对于进口设备，运杂费是指国内运杂费，即从海关到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

③设备基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》、参考《机器设备评估常用数据与参数》等资料，以购置价为基础，按不同安装费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

④安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考《机器设备评估常用数据与参数》等资料，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

⑤资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。本次评估，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \times 1/2$$

贷款利率应按照合理工期长短来确定对应的利率，评估基准日执行的贷款利率为：

项目名称	年利率
一年以内（含 1 年）	4.35%
一至五年（含 5 年）	4.75%
五年以上	4.9%

II. 综合成新率的确定

1) 对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

①勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工

作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

②理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

2) 对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

III. 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率+牌照费

其中车辆牌照费是根据基准日的天津地区最新拍卖价格计算。

2) 车辆的评估

I. 车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、上牌费、手续费等，不包含天津市机动车牌照费）三部分构成。其中，车辆购置价根据现行税法可以抵扣增值税进项税，故本次评估按不含税价计算；购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

II. 综合成新率的确定

对于运输车辆，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，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=（车辆法定行驶年限-已行驶年限）/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

III. 车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率+牌照费

3) 电子及办公设备的评估

①电子设备重置全价的确定

委估的设备常规办公、电子设备，该类设备由经销商负责运送安装调试，该类设备的购置主要由经销商在报价范围内负责送货及安装调试，故重置成本以查询到的基准日市场价格确定。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，增值税一般纳税人企业购进固定资产时，增值税进项税可以从销项税抵扣，被评估单位符合抵扣要求，本次评估的重置全价为不含税价。

②成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(3) 无形资产

1) 土地使用权

土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、成本逼近法、路线价法等。

根据评估对象的土地利用特点和估价目的，待估宗地的土地估价不适宜运用收益还原法、路线价法和假设开发法等进行评估；与基准地价相比，市场成交案例更能体现待估宗地的市场价值；而待估宗地所处区域内，近期内该地区附近有较多的市场成交案例，因此本次评估适合采用市场比较法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修

正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$PD=PB \times A \times B \times D \times E$$

上式中， PD：待估宗地价格；

PB：比较案例价格；

A：待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

D：待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

2) 其他无形资产

其他无形资产主要为账面记录的天津福臻外购的软件类资产，账面未记录的主要为 34 项实用新型专利技术、1 项发明专利及 40 项软件著作权。

对外购软件的评估采用市场法，以现行不含税市价作为评估值。

对账外申报的专利技术及软件著作权，由于受益期相近，因此我们将专利及软件著作权作为一个无形资产组合进行评估。无形资产评估方法主要有市场法、成本法和收益法三种。

市场法对于技术市场和资本市场比较发达的国家和地区，是一种常用的有效方法。这种评估方法主要是通过市场上选择相同或相近似的无形资产作为参照物，针对各种价值影响因素，如无形资产的功能进行类比，将被评估无形资产与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定无形资产技术的价值。

使用市场法评估无形资产的前提是市场数据比较公开化，需要存在着具有可

比性的参照物，并且参照物的价值影响因素明确，应能够量化。市场法使用较多的是功能性类比法。由于我国无形资产市场目前尚处发展阶段，无形资产保护环境还很不规范，以及无形资产的盗版现象等使得无形资产的公平交易数据采集较为困难，因此市场法在目前我国无形资产评估应用中的操作性还具有较大的难度。

成本法是评估无形资产价值应用最为成熟的一种方法。对于诸如某些企业或行业系统内的自用无形资产，由于不存在明确的社会性市场或市场的容量、需求量较少，通常难以通过销售无形资产确定无形资产的价值（这种专用或自用无形资产的收益大多隐含在企业或行业系统内的整体效益之中）的情况，采用成本法评估就较为客观和可行。另外，对于尚未推入市场的无形资产，采用成本法进行评估也具有较强的说服力。成本法评估的不足是对于无形资产的创造性价值考虑较少，因此，对无形资产维护成本的预测准确性与否，将对无形资产的价值构成一定的影响。

收益法是通过估算待评估无形资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后加总求和得出无形资产价值的一种评估方法。采用收益法进行评估，首先要解决有关无形资产收入、折现率以及无形资产的寿命期等基本参数的选取问题。

使用收益法评估的基础是无形资产首先要具备较充分的客户群；并且无形资产与经营收益之间存在较为稳定的比例关系；无形资产的未来收益可以预测。

本次委估的专利及软件著作权主要服务于天津福臻柔性生产线的制造，截至评估基准日无形资产已具备充分的客户群，且与经营收益之间存在稳定的关系，无形资产未来的收益及经济寿命可以预测，所以本次采用收益法进行评估。

收益法的关键是要界定委估无形资产所产生的未来收益，这通常是采用分成收益法来进行的。分成收益法应用中，借鉴国际贸易中的分成基数与分成率的匹配关系，有两种具体的计算方法，即净收益分成法和销售收入分成法。由于净收益分成法可能会随管理水平及制度的变化产生对净收益的影响，从而影响评估结果的准确性，故本次采用销售收入分成法来对委估无形资产的价值进行评估。

本次评估中的销售收入分成收益法，即首先预测使用委估无形资产在未来的

经济年限内各年的销售收入；然后再乘以适当的委估无形资产在销售收入中的分成率；再用适当的资金机会成本（即折现率）对每年的分成收入进行折现，得出的现值之和即为委估无形资产的评估现值，其基本计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i \times K}{(1+r)^i}$$

其中：P——无形资产评估值

K——销售收入分成率

R_i——无形资产产生的销售收入

i——收益期限

r——折现率

（4）递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

二）收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业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企业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企业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、长期股权投资价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 $1, 2, 3, \dots, n$ ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2、模型中关键参数的确定

（1）预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。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 $\times$ (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

（2）收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2016 年 10 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 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。

（3）折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

（4）付息债务评估价值的确定

债务债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

（5）溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

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，按照与委托人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人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接受委托人的委托，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人就本次评估目的、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，对委托人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。

(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、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2、现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及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。

对存货进行监盘，根据被评估单位提供的在产品评估明细表，通过询问在产品的核算流程，审查有关在产品的原始单据、记账凭证及明细账，对在产品的形成和转出业务进行抽查审核，对在产品的价值构成情况进行调查。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重

要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

对无形资产的调查采用重点和一般相结合的原则，评估人员查阅了相关购买合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

（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，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，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、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

（4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对天津福臻工业装备股份有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

3、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，参考企业提供的历史资料和未来经营预测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和收益现值法结

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

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。

（二）收益法评估假设：

1、国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可

可抗力因素造成的重大不利影响。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层及团队核心成员未来均保持稳定。

3、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规。

4、假设被评估单位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、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致，公司与客户签订的框架协议在未来经营过程中能够持续履约。

6、天津福臻于2014年10月21日获得高新技术企业证书，公司自2014年起至2017年减按15%的税率征收企业所得税；假设评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平，假设公司能持续享受15%所得税税率优惠政策。

7、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

8、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。

9、假设天津福臻拥有的技术、市场等优势能够保持，公司能够有效地控制技术流失风险。

10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，资产账面价值 55,556.28 万元，评估价值 60,797.25 万元，评估增值 5,240.97 万元，增值率 9.43%。

负债账面价值 27,454.76 万元，评估价值 27,454.76 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 28,101.52 万元，评估价值 33,342.49 万元，评估增值 5,240.97 万元，增值率 18.65%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	42,438.82	42,443.21	4.38	0.01
非流动资产	13,117.46	18,354.04	5,236.58	39.92
其中：长期股权投资	7,907.01	7,386.45	-520.56	-6.58
固定资产	4,500.03	6,134.09	1,634.06	36.31
无形资产	567.13	4,690.22	4,123.08	727.00
递延所得税资产	143.28	143.28	0.00	0.00
资产合计	55,556.28	60,797.25	5,240.97	9.43
流动负债	27,265.65	27,265.65	0.00	0.00
非流动负债	189.11	189.11	0.00	0.00
负债合计	27,454.76	27,454.76	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	28,101.52	33,342.49	5,240.97	18.65

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结论

经收益法评估，天津福臻工业装备股份有限公司股东全部权益价值为 88,019.00 万元，较账面净资产 28,101.52 万元增值 59,917.48 万元，增值率 213.22%。

（三）评估结果的确定

资产基础法是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、专利、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、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。即：

天津福臻工业装备股份有限公司股东全部权益价值为 88,019.00 万元，较账面净资产 28,101.52 万元增值 59,917.48 万元，增值率 213.22%。

上述评估结论中，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员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，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）截止于评估基准日 2016 年 9 月 30 日，评估明细表-1 号宗地已设定抵

押权，抵押权人上海浦东发展银行股份有限公司天津分行，抵押期限为 2016 年 9 月 9 日到 2017 年 9 月 7 日，抵押金额为 13,800,000.00 元。本次评估未考虑抵押权事项对评估值影响。

（四）部分委估房屋建筑物未办理房屋所有权证，具体如下表：

序号	名称	建成年月	结构	建筑面积（m ² ）	无证原因
1	1#门卫	2010-12	砖混	39.00	办证材料不全
2	2#门卫	2010-12	砖混	19.20	办证材料不全
合计				58.20	

上表中房屋建筑物的建筑面积由产权持有单位提供，评估人员进行了复核。该建筑面积可能与办理房屋所有权证时的证载面积有差异。若存在差异，其评估结果应作相应调整。

对上表中的所有房屋，假设被评估单位对其拥有完全产权，无任何权属纠纷，评估时，只是在评估值中扣除了在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费。

（五）在评估基准日后，预计于 2017 年 2 月，天津福臻工业装备股份有限公司名称变更为“天津福臻工业装备有限公司”。

（六）子公司天津奥特博格是母公司天津福臻的配套公司，于 2015 年 9 月份将人员和业务并入母公司天津福臻，不再实际经营，预计 2017 年上半年注销；孙公司大连福臻工业装备有限公司于 2016 年 8 月份不再实际经营了，目前正在走注销程序，注销申请于 2017 年 1 月份工商已经受理。

（七）天津福臻法人股东天津方维科贸有限公司拟将持有天津福臻股权转让给李合营、岳怀宇、龙英三个自然人，变更预计于 2017 年 2 月 15 日完成。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（四）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2017 年 1 月 20 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

资产评估师：储海扬

资产评估师：谭正祥

二〇一七年一月二十日

评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 被评估单位（专项）审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照副本
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和被评估单位承诺函
- 六、 签字资产评估师承诺函
- 七、 评估机构资格证书复印件
- 八、 评估机构法人营业执照副本复印件
- 九、 签字资产评估师登记卡复印件