

**长江精工钢结构(集团)股份有限公司  
拟股权收购涉及的墙煌新材料股份有限公司  
股东全部权益价值**

**资产评估报告摘要**

闽联合中和评报字[2018]1365号

长江精工钢结构(集团)股份有限公司:

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司(以下简称“委托方”或“精工股份”)的委托,按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定,坚持独立、客观、公正原则,采用收益法和资产基础法(成本法),按照必要的评估程序,对贵公司拟股权收购涉及的墙煌新材料股份有限公司(以下简称“墙煌股份”)的股东全部权益于评估基准日2018年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下:

**一、评估目的**

长江精工钢结构(集团)股份有限公司拟股权收购事宜,需对该经济行为所涉及的墙煌新材料股份有限公司于评估基准日2018年10月31日的股东全部权益的市场价值进行评估,以满足委托方拟实施上述经济行为的需要。故:

本次评估的目的是为长江精工钢结构(集团)股份有限公司提供拟股权收购涉及的墙煌新材料股份有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年10月31日的市场价值参考依据。

**二、评估对象和评估范围**

本次评估的对象为墙煌新材料股份有限公司于评估基准日2018年10月31日股东全部权益价值。

本次评估的范围为墙煌新材料股份有限公司于评估基准日2018年10月31日经审计的全部资产及负债。

**三、价值类型**

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

**四、评估基准日**

本次评估的基准日为2018年10月31日。

**五、评估方法**

本次评估采用收益法和资产基础法,以资产基础法的评估结果作为最终评估

结论。

## 六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日2018年10月31日，墙煌新材料股份有限公司申报评估并经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为94,765.26万元、负债总额账面值为35,013.12万元、所有者（股东）权益账面值为59,752.13万元；

经评估，墙煌新材料股份有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年10月31日的市场价值的评估结论为72,760.00万元（大写为人民币柒亿贰仟柒佰陆拾万元整）。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

## 七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，被评估单位厂区内部分房屋暂未办理权属证书，具体如下：

| 序号 | 建筑物名称  | 权证编号 | 结构   | 建成年月       | 计量单位           | 建筑<br>面积/容积 | 原值           | 净值           |
|----|--------|------|------|------------|----------------|-------------|--------------|--------------|
| 1  | 液化气站   | 无    | 钢、钢混 | 1997.12.31 | m <sup>2</sup> | 2,000.00    | 2,380,278.00 | 566,551.16   |
| 2  | 电工房    | 无    | 混合   | 2001.12.31 | m <sup>2</sup> | 40.00       | 33,000.00    | 15,038.44    |
| 3  | 空压机房   | 无    | 混合   | 2002.10.10 | m <sup>2</sup> | 82.00       | 60,000.00    | 28,959.64    |
| 4  | 车间办公室  | 无    | 混合   | 2003.01.24 | m <sup>2</sup> | 30.00       | 31,000.00    | 15,213.01    |
| 5  | 锅炉房    | 无    | 混合   | 2003.05.22 | m <sup>2</sup> | 67.00       | 31,578.00    | 15,836.71    |
| 6  | 喷涂车间   | 无    | 钢混   | 2006.06.30 | m <sup>2</sup> | 2,621.50    | 3,000,911.16 | 1,856,892.90 |
| 7  | 包装车间   | 无    | 钢    | 2006.06.30 | m <sup>2</sup> | 663.00      | 227,240.00   | 136,621.23   |
| 8  | 新涂层车间  | 无    | 混合   | 2008.10.31 | m <sup>2</sup> | 2,244.00    | 4,634,521.75 | 3,089,568.26 |
| 9  | 喷涂房    | 无    | 混合   | 2010.04.01 | m <sup>2</sup> | 84.00       | 144,820.33   | 105,018.91   |
| 10 | 喷漆房    | 无    | 混合   | 2010.12.01 | m <sup>2</sup> | 320.00      | 112,700.00   | 84,155.96    |
| 11 | 铝卷仓库   | 无    | 钢混   | 2014.11.01 | m <sup>2</sup> | 1,670.00    | 1,744,911.47 | 1,523,937.68 |
| 12 | 新喷涂线车间 | 无    | 钢混   | 2014.11.01 | m <sup>2</sup> | 1,320.00    | 1,450,239.75 | 1,266,583.02 |
| 13 | 传达室    | 无    | 混合   | 1997.12.31 | m <sup>2</sup> | 40.97       | 82,462.00    | 26,694.07    |
| 14 | 职工浴室   | 无    | 混合   | 2009.06.30 | m <sup>2</sup> | 61.00       | 125,000.00   | 87,277.28    |

长江精工钢结构(集团)股份有限公司拟股权收购涉及的  
 墙煌新材料股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

|    |  |  |           |               |              |
|----|--|--|-----------|---------------|--------------|
| 合计 |  |  | 11,243.47 | 14,058,662.46 | 8,818,348.27 |
|----|--|--|-----------|---------------|--------------|

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、截至评估基准日，被评估单位短期借款合计187,500,000.00元，存在担保、抵押、质押事宜，具体如下：

| 序号 | 放款银行或机构名称  | 发生日期       | 到期日        | 年利率%   | 金额（元）          | 担保方式   |
|----|------------|------------|------------|--------|----------------|--|
| 1  | 建设银行绍兴支行   | 2018.10.26 | 2019.10.25 | 4.5675 | 41,500,000.00  | sxkq20179990108《最高额保证合同》   |
| 2  | 建设银行绍兴支行   | 2017.11.30 | 2018.11.29 | 4.3500 | 37,500,000.00  | ①sxkq201692500185《最高额抵押合同》；<br>②sxkq20179990101《最高额保证合同》。                      |
| 3  | 中信实业银行绍兴支行 | 2018.07.20 | 2019.07.20 | 5.5700 | 35,000,000.00  | ①2018 信杭绍中银最保字第 811088127367a《最高额保证合同》；②2018 信杭绍中银最抵字第 811088127367a《最高额抵押合同》。 |
| 4  | 工商银行绍兴支行   | 2018.04.24 | 2019.04.22 | 5.2200 | 15,000,000.00  | ①2017 年绍县（抵）字 0349 号《最高额抵押合同》；②2016 年绍县（抵）字 0619 号《最高额抵押合同》。                   |
| 5  | 中国银行绍兴市分行  | 2017.12.19 | 2018.12.18 | 4.3500 | 28,500,000.00  |  |
| 6  | 进出口银行浙江省分行 | 2017.12.22 | 2018.12.17 | 5.2200 | 30,000,000.00  | （2017）进出银（浙信质）字第 2-010 号《股权质押合同》   |
| 合计 |            |            |            |        | 187,500,000.00 |  |

2、截至评估基准日，被评估单位应付票据合计55,770,000.00元，存在担保、抵押事宜，具体如下：

| 序号 | 户名（结算对象） | 发生日期       | 到期日        | 账面价值          | 备注                       |
|----|----------|------------|------------|---------------|--------------------------|
| 1  | 建设银行绍兴支行 | 2018.05.21 | 2018.11.21 | 21,200,000.00 | sxkq20179990108《最高额保证合同》 |
| 2  | 建设银行绍兴支行 | 2018.08.10 | 2019.02.10 | 7,070,000.00  | sxkq20179990108《最高额保证合同》 |

长江精工钢结构(集团)股份有限公司拟股权收购涉及的  
 墙煌新材料股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

|    |          |            |            |               |   |
|----|----------|------------|------------|---------------|---|
| 3  | 工商银行绍兴支行 | 2018.06.27 | 2018.12.26 | 27,500,000.00 | ①2018年绍县(保)字0040号《最高额保证合同》;②2017年绍县(抵)字0349号《最高额抵押合同》;③2016年绍县(抵)字0619号《最高额抵押合同》。 |
| 合计 |          |            |            | 55,770,000.00 |   |

3、截至评估基准日,被评估单位房屋建筑物存在抵押事宜(详见sxkq201692500185最高额抵押合同),抵押资产如下:

| 序号 | 抵押资产名称 | 抵押物地址                      | 抵押面积(m <sup>2</sup> ) | 产权证编号                      | 账面原值          | 抵押权人             | 抵押性质   |
|----|--------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------|------------------|--------|
| 1  | 主车间    | 柯桥鉴湖路1858号1幢、柯桥鉴湖路1858号3幢等 | 7363.15               | 浙(2016)绍兴市柯桥区不动产权第0009052号 | 14,655,665.19 | 中国建设银行股份有限公司绍兴支行 | 流动借款抵押 |
| 2  | 锅炉房    |                            | 273                   |                            | 219,001.00    |                  | 流动借款抵押 |
| 3  | 二车间    |                            | 1849.44               |                            | 3,011,662.50  |                  | 流动借款抵押 |
| 4  | 钣金车间   |                            | 3344.23               |                            | 3,494,505.00  |                  | 流动借款抵押 |
| 5  | 打磨车间   |                            | 2126.77               |                            | 1,452,399.36  |                  | 流动借款抵押 |
| 6  | 涂料库    |                            | 198.94                |                            | 191,851.00    |                  | 流动借款抵押 |
| 7  | 办公楼    |                            | 2097.53               |                            | 7,349,603.21  |                  | 流动借款抵押 |
| 8  | 综合楼    |                            | 2376.96               |                            | 8,325,649.69  |                  | 流动借款抵押 |
| 9  | 仓库     |                            | 1539.78               |                            | 1,558,498.44  |                  | 流动借款抵押 |
| 合计 |        |                            | 21169.8               |                            | 40,258,835.39 |                  | -      |

4、截至评估基准日,被评估单位机器设备存在抵押事宜(详见2016年绍县(抵)字0619号最高额抵押合同),抵押资产具体如下:

| 序号 | 设备名称       | 单位 | 数量 | 购置日期       | 账面原值          | 抵押权人             |
|----|------------|----|----|------------|---------------|------------------|
| 1  | 涂层生产线      | 条  | 1  | 2008.12.31 | 15,399,095.57 | 中国工商银行股份有限公司绍兴支行 |
| 2  | 彩钢板生产线(A线) | 套  | 1  | 2010.04.01 | 5,676,640.25  |                  |
| 3  | 分切生产线      | 条  | 1  | 2012.12.01 | 2,557,531.32  |                  |
| 4  | 精密纵剪条机组    | 套  | 1  | 2013.05.01 | 2,264,957.28  |                  |
| 5  | 矫平飞剪横切机组   | 套  | 1  | 2013.12.01 | 3,020,798.70  |                  |
| 6  | 铝塑板复合线     | 条  | 1  | 2014.07.01 | 1,647,641.07  |                  |
| 7  | 三色印刷设备     | 条  | 1  | 2015.10.01 | 8,026,097.94  |                  |
| 8  | 新铝单板喷涂生产线  | 条  | 1  | 2015.12.01 | 5,134,906.47  |                  |

(七)评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形无。

(九)其他特别说明事项

无。

#### 八、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年12月12日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。