

目 录

签字注册资产评估师声明	2
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书	6
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者	6
二、评估目的	9
三、评估对象、范围及其基本情况	9
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估中的假设和限制条件	22
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告提出日期	25
备查文件（除特别注明外以下均为复印件）	
一、委托方和资产占有方法人营业执照	27
二、天津津滨中技桩业有限公司审计报告	29
三、天津津滨中技桩业有限公司房地产权证	53
四、天津津滨中技桩业有限公司车辆行驶证	69
五、委托方和资产占有方承诺函（原件）	71
六、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）	73
七、上海立信资产评估有限公司营业执照	74
八、上海立信资产评估有限公司资产评估资格证书	75
九、上海立信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书	76
十、参加本评估项目的人员资格证书	77

上海立信资产评估有限公司

签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字（2015）第 530 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。我们对房屋建筑物和机器

设备等实物资产的勘察按常规仅限于其外观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

7、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

8、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

天津津滨中技桩业有限公司股权转让项目 所涉及的股东全部权益价值资产评估报告书

摘 要

信资评报字（2015）第 530 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海中技桩业股份有限公司（以下简称：中技桩业股份公司）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上海中技桩业股份有限公司和天津中技桩业有限公司拟转让天津津滨中技桩业有限公司全部股权而涉及的该公司股东全部权益价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2015 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象和范围：本项评估对象为天津津滨中技桩业有限公司的股东全部权益价值，评估范围为天津津滨中技桩业有限公司的全部资产和负债（详见资产清查评估明细表），账面净资产 22,532.90 万元。

评估基准日：2015 年 9 月 30 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：经评估，天津津滨中技桩业有限公司评估基准日股东全部权益价值为人民币 23,259.32 万元，大写：贰亿叁仟贰佰伍拾玖万叁仟贰佰元整。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2015年9月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	9,904.45	9,905.65	1.20	0.01
非流动资产	14,361.27	15,086.47	725.20	5.05
其中：固定资产	54.95	61.32	6.37	11.59
在建工程	8,070.78	7,697.55	-373.23	-4.62
工程物资	69.91	50.12	-19.79	-28.31
无形资产	6,074.05	7,196.61	1,122.56	18.48
递延所得税资产	91.58	80.87	-10.71	-11.69
资产总计	24,265.72	24,992.12	726.40	2.99
流动负债	1,732.81	1,732.81		
负债总计	1,732.81	1,732.81		
净资产	22,532.90	23,259.32	726.42	3.22

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为，提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为一年，即自2015年9月30日至2016年9月29日有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

天津津滨中技桩业有限公司股权转让项目 所涉及的股东全部权益价值资产评估报告书

信资评报字（2015）第 530 号

上海中技桩业股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——资产基础法，对贵公司和天津中技桩业有限公司（以下简称：天津中技）拟转让天津津滨中技桩业有限公司（以下简称：天津津滨公司）全部股权而涉及的该公司股东全部权益价值进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2015 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方：上海中技桩业股份有限公司

住 所：上海市虹口区广粤路 437 号 2 幢 4 楼

注册资本：人民币 35828.6241 万元整

法定代表人：颜静刚

公司类型：股份有限公司（非上市）

经营范围：混凝土预制构件专业承包，销售预应力空心方桩，建筑材料，新型桩型专业领域内的“四技”服务，商务咨询（除经纪）。生产预应力空心方桩、建筑材料（限分支机构），自有设备租赁，自有房屋租赁及物业管理。（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）。

营业期限：2005年11月11日至不约定期限

(二) 被评估单位：天津津滨中技桩业有限公司

住 所：天津市滨海新区大港裕园路136#

法定代表人：张永辉

注册资本：人民币22,888.07万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：混凝土预制构件制造、销售；机械设备、自有房屋租赁（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）

营业期限：2011年6月2日至2061年6月1日

1、历史沿革介绍

天津津滨公司成立于2011年6月，系由天津中技桩业有限公司全额出资组建，注册资本人民币2,000万元；2011年11月天津中技对其增资至人民币3,500万元；2012年4月天津中技对其增资至人民币9,500万元；2014年1月23日，根据公司股东会决议和章程修正案的规定，由新股东上海中技桩业股份有限公司（以下简称“中技桩业股份公司”）对其增资至22,888.07万元。天津津滨公司截止本次评估基准日股东及持股情况如下：

出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
天津中技桩业有限公司	9,500.00	42
上海中技桩业股份有限公司	13,388.07	58
合 计	22,888.07	100

2、公司资产、负债和经营状况

天津津滨公司近年来资产、负债及经营状况如下：

单位：万元

项 目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年9月30日
总资产	14,498.86	14,856.11	22,609.00	24,265.72
负 债	5,168.77	5,601.78	24.48	1,732.81
净资产	9,330.09	9,254.33	22,584.51	22,532.90

单位：万元

项 目	2012年 1-12月	2013年 1-12月	2014年 1-12月	2015年 1-9月
营业收入	0.00	5.17	64.35	0.00
营业成本	0.00	5.17	64.35	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00	0.02	0.00
销售费用	49.22	21.71	11.82	0.00
管理费用	129.11	74.68	65.66	53.81
财务费用	-0.95	0.20	-0.07	0.22
资产减值损失	0.10	0.10	1.12	3.00
营业利润	-177.48	-96.65	-78.55	-57.03
营业外收入	110.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	5.00	0.00	0.00	9.00
利润总额	-72.48	-96.65	-78.55	-66.04
所得税费用	-9.96	-20.89	-20.65	14.42
净利润	-62.51	-75.76	-57.90	-51.61

注：上述财务数据已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告。

3、经营场所情况介绍

天津津滨公司取得位于天津市滨海新区港西街工业园兴旺路南的一宗地块，土地面积为199,757.5平方米，房地产权证号：房地证津字第109051200169号，土地使用权有效期截至2062年5月13日。根据企业提供的财务资料，土地使用权于评估基准日账面原值为65,195,480.00元，该账面金额包含已缴纳的土地出让金、契税等。

4、会计政策和主要税率

天津津滨公司执行《企业会计准则—基本准则》。

固定资产采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	5	4.75
办公设备	5	5	19.00
机器设备	10	5	9.50
运输设备	5	5	19.00

公司主要税项及税率见下表列示：

税费项目	税率
增值税	17%

企业所得税

25%

（三）产权持有单位：

上海中技桩业股份有限公司和天津中技桩业有限公司

（四）委托方与被评估单位的关系：

委托方为被评估单位的最终控股股东，直接及间接持有被评估单位100%股权。

（五）业务约定书约定的其他评估报告使用者：

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

- 1、委托方；
- 2、其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

评估目的为股权转让。

上海中技桩业股份有限公司和天津中技桩业有限公司拟转让天津津滨中技桩业有限公司的全部股权，本次评估即是为上述经济行为提供天津津滨中技桩业有限公司全部股东权益的价值参考意见。

三、评估对象、范围及其基本情况

（一）评估对象和范围

本项评估对象为天津津滨中技桩业有限公司的股东全部权益价值，评估范围为天津津滨中技桩业有限公司的全部资产和负债。

具体评估对象包括流动资产—货币资金、其他应收款、预付账款、存

货；非流动资产—机器设备、在建工程、工程物资、土地使用权、递延所得税资产；流动负债—应付账款、应付职工薪酬、应交税金、其他应付款。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

评估前总资产 242,657,073.48 元，其中流动资产 99,044,459.15 元，非流动资产 143,612,614.33 元；评估前总负债账面值 17,328,092.51 元，均为流动负债；评估前净资产账面值 225,328,980.97 元。

（二）委估资产基本情况

1、流动资产

流动资产账面金额 99,044,459.15 元，包括货币资金、其他应收款、预付账款、存货。

货币资金账面值 1,110,451.39 元，均为银行存款。

预付账款账面值 1,700,000.00 元，系预付天津海广建筑工程有限公司的工程款。

其他应收款账面原值为 94,276,846.66 元，坏账准备 42,838.91 元，其他应收款账面净值 94,234,007.75 元，共有 8 户明细，主要系内部关联企业的往来款。

存货账面值 2,000,000.01 元，系企业于 2015 年 1 月购入的 36 套 φ300 的法兰。

2、机器设备

委估设备的账面原值 1,394,243.22 元，账面净值 549,502.56 元，其中：机器设备账面原值 569,404.41 元，账面净值 361,148.60 元，计 20 项，设备主要有 50 装载机、刨床、摇臂钻床、铣床、普通车床等；车辆账面原值 608,397.90 元，账面净值 128,668.94 元，主要为 2 辆公务用车和 1 辆电动三轮车；电子设备账面原值 216,440.91 元，账面净值 59,685.02 元，计 72 项，主要为办公用电子设备和家具。

以上设备中除了 2 辆公务用车正常使用中，其余设备均存放于关联公

司天津中技桩业有限公司的仓库内。

3、在建工程

在建工程-土建工程账面值 80,707,775.65 元，系公司位于天津市滨海新区大港裕园路 136 号年产 1,200 万米先张法预应力离心混凝土空心方桩生产线工程。项目于 2012 年获得建设用地，目前已完成土地平整、厂房部分基础建设及部分临建。

4、无形资产

土地使用权科目账面值 60,740,455.67 元，为天津津滨中技桩业有限公司位于大港区港西街工业园兴旺路南的土地使用权，共 1 宗，原始入账价值 65,195,480.00 元，包含土地出让金、契税等。

委估土地使用权已办理权属登记，登记状况如下：

权证号：房地证津字第 109051200169 号；

权利人：天津津滨中技桩业有限公司；

土地坐落：大港区港西街工业园兴旺路南；

土地用途：工业；

权属性质：国有；

终止日期：2062 年 5 月 13 日；

土地面积：199,757.5 平方米；

附记：依据国有建设用地使用权出让合同（合同编号：TJ10262012005），该宗地建设项目在 2013 年 9 月 6 日前竣工，土地证有效期至 2013 年 12 月 5 日。

5、负债

负债账面金额 17,328,092.51 元，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税金、其他应付款。

其他应付款账面值 17,512,732.95 元，共有明细 11 笔，主要应付股东方天津中技桩业有限公司的内部往来等。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构出具的评估报告结论情况

本次评估引用了众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的【众会字[2015]第 6088 号】审计报告。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

确定评估基准日的理由为：

- 1、月末会计报表完整准确，便于资产清查；
- 2、尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订通过）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

4. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

5. 其他有关法规和规定。

(二) 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[2011]230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[2011]230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—企业价值》(中评协[2011]227号);

9. 《资产评估准则—不动产》(中评协〔2007〕189号);

10. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]159号);

11. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189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. 《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);

15. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(三) 行为依据

资产评估业务约定书。

(四) 产权依据

1、天津津滨公司营业执照、章程、审计报告;

- 2、天津津滨公司房地产权证；
- 3、天津津滨公司车辆行驶证。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
- 2、《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
- 3、评估基准日近期的《慧聪商情》；
- 4、建设工程造价管理站公布的价格信息；
- 5、中国土地市场网颁布的土地成交资料；
- 6、《中国汽车网》信息；
- 7、中国人民银行公布的存贷款利率、长期国债利率；
- 8、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 9、众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 10、评估人员现场勘察记录；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

评估企业价值所使用的方法可归纳为市场法、收益法和资产基础法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法，先前被称作为单项资产加总法、成本法等，最近被称为资产基础法。这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以加总的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

委估企业于2011年6月成立，主营业务为混凝土预制构件制造、销售，截至评估基准日公司尚处于筹建建设期，对今后的经营目标和规划尚未明确，对于天津津滨公司的未来经营和收益状况无法预测，因此对于该公司的企业价值不宜采用收益法评估。同时由于公司尚未进入正式生产经营，故可比案例的收集及修正较为困难，因此本项评估排除了市场法。鉴于此本次评估最终仅采用资产基础法进行评估。

企业价值资产基础法评估简介

资产基础法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以加总的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

(一) 流动资产评估方法

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利(应收利润)、应收利息、应收账款、其他应收款、预付款项、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产、其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。本次委估的流动资产包括货币资金、其他应收款、预付账款、存货等 4 个部分。

1、货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款，货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点，倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款，查阅相关对账单后按核实调整后的账面值作为评估值。

2、应收款项的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。评估人员借助于历史资料和目前调查情况，具体分析数额、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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关管理制度规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。将各种情况计算结果汇总即得出全部应收款项的评估现值。

3、存货的评估

委估企业存货为外购原材料，外购原材料的评估以现行市场售价为基准。按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。对于存在有毁损、锈蚀、

超储呆滞情况的原材料，我们在充分考虑其经济性贬值和功能性贬值后确定其评估值。

（二）机器设备的评估

机器设备和车辆的评估以现行市场售价为基础，评估公式如下：

评估值=重置全价×成新率

重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

被评估设备均为国内购置的设备，重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础，由于设备堆放在仓库中闲置，故

重置全价=现行市价+资金成本等合理费用

本项评估中有关重置全价中不包含相应增值税。

车辆重置全价计算公式如下：

车辆重置全价=不含增值税车辆现价+车辆购置税+其它费用

车辆的其他费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价经调整加以确定。

成新率的确定：

（1）对重大设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

综合成新率=年限法理论成新率×调整系数 K，其中：

年限法理论成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数 K=K1×K2×K3×K4×K5 等，即：

综合成新率=理论成新率×K1×K2×K3×K4×K5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量 K1、设备的运行状态和故障

率 K2、设备的利用率 K3、设备的维护保养（包括大修理等）情况 K4、设备的环境状况 K5 等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备，成新率按以下公式确定：**成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%**

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

(2) 一般设备成新率直接采用使用年限法确定

成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备，成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

(3) 对车辆成新率的确定，参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2012 年 12 月 27 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定车辆经济使用年限和经济行驶里程数，以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率，再结合各类因素进行调整，最终合理确定车辆的综合成新率。

综合成新率=理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率 = $(1-d)^n$

调整系数 $K=K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

故综合成新率 = $(1-d)^n \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

式中： $d=1-\sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率； N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率； n = 车辆实际已使用年限

$k1$ = 车辆原始制造质量；

$k2$ = 车辆利用率（参考行驶里程数）

$k3$ = 车辆维护保养情况；

$k4$ = 车辆运行状态

$k5$ = 车辆停放环境状况

(三) 在建工程的评估

本次在建工程采用重置成本法进行评估。

重置成本法是通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

重置价值=工程造价+管理及专业费用+资金成本

工程造价：通过对账面成本的核实并按基准日的市场价格变化进行调整后计算得出。

资金成本：按照基准日银行贷款利率标准执行，前期专业费用、建安费用、管理费用在建设期内均匀投入。

（四）无形资产——土地使用权的评估

根据房地产评估的有关规定和市场实际情况，评估人员认为采用比较法对委估土地使用权进行评估是适宜的。

比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。

基本计算公式为：评估对象比准地价=交易实例地价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正

a. 契税

本项企业采用资产基础法评估，土地使用权确定市场价值后，还应考虑相关契税。契税按地价的3%计取。

b. 增值部分相应的土地增值税

本项为整体资产评估，评估中不涉及实质性的房地产交易，企业无法对土地评估溢价进行调账，因此会造成新老股东土地增值税税赋负担的分配

问题，故在测算出房地产基准日价值后需扣减其增值部分相应的土地增值税。本项根据税法测算，土地增值税为零。

（五）递延所得税资产

递延所得税资产系某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异。如企业计提各项准备、快速折旧、计提的不可税前列支的负债等，本次评估根据其形成的原因按照资产及负债实际评估的情况进行分析确认。

（六）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订评估业务委托协议书

2015 年 11 月下旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于 2015 年 11 月正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评约字（2015）第 530 号。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划。

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

（1）准备培训材料及拟定评估方案；

（2）组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

2015年12月2日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间2天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。存货抽查盘点由企业仓库管理人员和评估师共同进行抽查盘点。

固定资产逐台（幢）核实编号、规格等。对大型机床、专用设备、运输机械等重点设备查阅委估资产的合同、发票等产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护、大修及事故记录等资料。

对委估的土地使用权，评估人员查阅了相关的权证并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。

听取企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方和被评估单位，征询了委托方

和被评估单位的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核，并最终完成评估报告。

九、评估中的假设和限制条件

1、持续经营假设

即假定委估资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

3、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

4、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

十、评估结论

经资产基础法评估，天津津滨中技桩业有限公司在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为人民币 23,259.32 万元。

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	9,904.45	9,905.65	1.20	0.01
非流动资产	14,361.27	15,086.47	725.20	5.05
其中：固定资产	54.95	61.32	6.37	11.59
在建工程	8,070.78	7,697.55	-373.23	-4.62
工程物资	69.91	50.12	-19.79	-28.31

项目	账面价值	评估价值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
无形资产	6,074.05	7,196.61	1,122.56	18.48
递延所得税资产	91.58	80.87	-10.71	-11.69
资产总计	24,265.72	24,992.12	726.40	2.99
流动负债	1,732.81	1,732.81		
负债总计	1,732.81	1,732.81		
净资产	22,532.90	23,259.32	726.42	3.22

本次评估净资产增值 726.42 万元，增值率 3.22%，评估增值原因如下：

- 1、固定资产增值 11.59%，增值的主要原因是车辆折旧年限较短，折旧速度大于设备的正常耗损速度。
- 2、在建工程减值 4.62%，主要减值原因系扣减了土地使用权摊销造成。
- 3、无形资产增值 18.48%，评估增值的原因为近年来天津市工业用地土地增值所致。

十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为天津津滨中技桩业有限公司本次股权转让服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司未对委托方或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、除非另有说明，在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们未对委估资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

9、在本次评估中，我们未考虑股权流动性对评估价值的影响，同时我们评估的是股东全部权益价值，因此未涉及部分股权溢、折价事宜。

10、本项为整体资产评估，评估中不涉及实质性的房地产交易，企业无法对土地评估溢价进行调账，因此会造成新老股东土地增值税税赋负担的分配问题，故在测算出房地产基准日价值后需扣减其增值部分相应的土地增值税。本项根据税法测算，土地增值税为零。我们敬请股权交易的当事方高度关注土地增值税对股权交易价格的影响。

11、天津津滨公司作为中技桩业股份公司筹建新的生产基地，目前公司尚处于筹建建设期，已完成土地平整、厂房部分基础建设及部分临建。

公司尚未开展日常经营活动。

12、依据国有建设用地使用权出让合同（合同编号：TJ10262012005），天津津滨中技桩业有限公司委估宗地建设项目在2013年9月6日前竣工，土地证有效期至2013年12月5日。项目目前尚处于筹建建设期，已完成土地平整、厂房部分基础建设及部分临建，本项按照土地出让合同及土地证记载的土地出让终止期限对企业所拥有的土地使用权进行了评估，未考虑建设项目未在约定的时间前竣工对土地使用权使用的限制以及估值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围：

（1）委托方；

（2）其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

3、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自报告日至2016年9月29日止。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2015年12月9日。

(本页无正文，为信资评报字(2015)第530号报告的签字盖章页)

上海立信资产评估有限公司



法定代表人：张美灵



张美灵

注册资产评估师：



肖产明

注册资产评估师：



顾向晖

2015年12月9日

联系地址：上海市陆家嘴丰和路1号（港务大厦）7楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn