

长江精工钢结构（集团）股份有限公司  
拟股权转让涉及的金刚幕墙集团有限公司  
股东全部权益价值评估项目

## 评估报告

银信评报字（2016）沪第 0302 号

银信资产评估有限公司

2016年4月14日



## 目 录

评估师声明 .....	3
摘 要 .....	4
正文 .....	6
一、委托方、被评估单位概况 .....	6
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 .....	20
五、评估基准日 .....	20
六、评估依据 .....	20
七、评估方法 .....	23
八、评估程序实施过程和情况 .....	33
九、评估假设 .....	35
十、评估结论 .....	36
十一、评估结论成立的条件 .....	37
十二、特别事项说明 .....	38
十三、评估报告使用限制说明 .....	39
十四、评估报告日 .....	40
附件 .....	41



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

## 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、负债清单由委托方和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方和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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，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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

长江精工钢结构（集团）股份有限公司  
拟股权转让涉及的金刚幕墙集团有限公司  
股东全部权益价值评估项目

## 评估报告

银信评报字（2016）沪第 0302 号

### 摘 要

一、项目名称：长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的金刚幕墙集团有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托方：长江精工钢结构（集团）股份有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估单位的股东，以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。受聘于委托方为实现本项目评估目的服务的会计师事务所、证券机构、律师事务所等中介机构，经委托方和本评估机构共同书面同意，可以在授权范围内使用评估报告。

四、被评估单位：金刚幕墙集团有限公司

五、评估目的：长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟股权转让，需对该经济行为涉及的金刚幕墙集团有限公司的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

本次经济行为已经长江精工钢结构（集团）股份有限公司办公室会议纪要（2016年1月20日）通过。

六、评估对象：金刚幕墙集团有限公司的股东全部权益价值

七、评估范围：金刚幕墙集团有限公司截至评估基准日的全部资产和负债

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2015年12月31日

十、评估方法：资产基础法、收益法

十一、评估结论：于评估基准日，委股东全部权益的市场价值评估值为 38,840.28 万元，较审计后账面净资产增值 7,542.26 万元，增值率 24.10%。

十二、评估结论使用有效期：



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

本评估结论仅对委托方拟股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

#### 十四、特别事项说明

1、列入评估范围的编号为房权证长房权字第 12000807 号的中信城 08 栋 5 单元 105 房的房屋所有权证证载所有权人为广东金刚幕墙工程有限公司（金刚幕墙集团有限公司原名），被评估单位声明上述房屋建筑物系被评估单位实际所有，截至评估基准日相关产权变更手续尚在办理之中。本次评估中未考虑期后变更事项及发生相关费用对评估值的影响。

2、列入评估范围的中信城 08 栋 5 单元 105 房的国有土地使用权证正在办理中，本次评估，未考虑期后该事项及发生相关费用对评估值的影响。

3、列入评估范围的商标和专利的注册人、专利权人为广东金刚幕墙工程有限公司（金刚幕墙集团有限公司原名），被评估单位声明上述商标权和专利权系被评估单位实际所有，截至评估基准日尚未办理相关的权利人变更登记手续。本次评估中未考虑期后变更登记事项及发生相关费用对评估值的影响。

4、本次评估中，除往来款外，本次评估对与股东全部权益价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

5、本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由被评估单位提供并确认，评估人员在分析核实其真实性、合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后被评估单位无法实现预期收益将影响本次评估结果。

6、本次设备类固定资产的评估值中不含可抵扣增值税。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

长江精工钢结构（集团）股份有限公司  
拟股权转让涉及的金刚幕墙集团有限公司  
股东全部权益价值评估项目

## 评估报告

银信评报字（2016）沪第 0302 号

### 正 文

长江精工钢结构（集团）股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让之经济行为所涉及的金钢幕墙集团有限公司的股东全部权益在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托方、被评估单位概况

##### （一）委托方概况

##### 1、委托方：长江精工钢结构（集团）股份有限公司(以下简称“精工钢构公司”)

中华人民共和国组织机构代码：71177404-5

企业法人营业执照注册号：340000000022295

注册住所：安徽省六安市经济技术开发区长江精工工业园

法定代表人：方朝阳

注册资本：壹拾伍亿壹仟零肆拾肆万伍仟贰佰圆整

公司类型：股份有限公司（上市）

发照机关：安徽省工商行政管理局

经营范围：许可经营项目：承包境外钢结构工程和境内国际招标工程以及上述工程的勘测、咨询、设计、监理项目和项目所需的设备、材料出口，对外派遣实施上述项目所需的劳务人员。一般经营项目：生产销售轻型、高层用钢结构产品及新型墙



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021 63391116 邮 编：200002

体材料，钢结构设计、施工、安装。

成立日期：1999年06月28日

经营期限：/长期

## 2、委托方以外的其他评估报告使用者：

委托方以外的其他评估报告使用者为被评估单位的股东，以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。受聘于委托方为实现本项目评估目的服务的会计师事务所、证券机构、律师事务所等中介机构，经委托方和本评估机构共同书面同意，可以在授权范围内使用评估报告。

### (二) 被评估单位概况

#### 1、被评估单位：金刚幕墙集团有限公司（下简称“金刚幕墙公司”或“公司”）

中华人民共和国组织机构代码：77996626-2

企业法人营业执照注册号：440101000122438

注册住所：广州市天河区天润路445-459号501之一

法定代表人：何卫良

注册资本：壹亿伍仟万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

发照机关：广州市工商行政管理局

经营范围：房屋建筑业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，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）。

成立日期：2005年09月12日

经营期限：2005年09月12日至长期

#### 2、被评估单位股权结构及历史沿革

金刚幕墙公司（原名：广东金刚幕墙工程有限公司）成立于2005年9月12日，初始注册资本3,000.00万元，成立时股东和出资情况如下：

单位：（万元）

股东名称	认缴注册资本	出资比例	实际出资	出资比例
广东金刚玻璃科技有限公司	2,000.00	66.67%	2,000.00	66.67%
浙江嘉诚装饰工程有限公司	1,000.00	33.33%	1,000.00	33.33%
合计	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

上述投入资本和出资比例已经斯威会计师事务所有限公司验资并出具了验资报告。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号  
电话：021-63391088  
传真：021-63391116 邮编：200002

2014年3月28日，经广州市工商行政管理局核准，被评估单位更名为金刚幕墙集团有限公司。

期后经过增资及股权变更后，截止评估基准日，金刚幕墙公司的注册资本为1.5亿元，股权结构如下：

股东名称	实收资本(万元)	出资比例
长江精工钢结构(集团)股份有限公司	15,000.00	100.00%
合计	15,000.00	100.00%

上述投入资本和出资比例已经广东广誉会计师事务所验资，并出具了“广誉验字(2014)第736号”验资报告。

### 3、公司前2年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩情况

被评估单位前2年及截至评估基准日的资产、负债状况(合并报表口径)见下表：

单位：人民币元

项目/报表日	2013年	2014年	2015年
总资产	1,008,661,987.49	1,273,341,880.99	1,060,963,901.37
负债	791,901,204.15	961,034,068.53	750,317,717.51
股东权益	216,760,783.34	312,307,812.46	310,646,183.86

被评估单位前2年及截至评估基准日经营业绩(合并报表口径)见下表：

单位：人民币元

项目/报表年度	2013年	2014年	2015年
营业收入	807,944,351.01	882,673,459.19	923,185,711.80
减：营业成本	658,933,198.50	713,214,866.18	777,374,693.48
营业税金及附加	25,139,506.96	24,474,145.82	19,738,783.51
销售费用			
管理费用	65,903,413.66	76,690,572.62	83,571,227.93
财务费用	19,613,075.35	19,475,269.44	23,018,033.35
资产减值准备	6,493,927.81	11,570,746.81	4,245,160.79
加：公允价值变动损益			
投资收益			
营业利润	31,861,228.73	37,247,858.32	15,237,812.74
加：营业外收入	1,863,233.94	1,023,715.26	766,521.32
减：营业外支出	859,579.77	872,554.71	234,694.89
利润总额	32,864,882.90	37,399,018.87	15,769,639.17
减：所得税	5,949,021.44	6,851,979.03	110,549.08
净利润	26,915,861.46	30,547,039.84	15,659,090.09

上述2013年、2014年的年度财务报表均已经注册会计师审计，审计单位为立信会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所，审计报告文号分别为“信会师浙报字[2014]第00134号”、“信会师浙报字[2015]第00114号”，2015年的年度财务报表已经注册会计师审计，审计单位为立信会计师事务所(特殊普通合伙)，审计报告文号为“信会





银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号  
电话：021-63391088  
传真：021-63391116 邮编：200002

师报字[2016]第 610375 号”。

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税税率 17%、6%，营业税 5%、3%，城市维护建设税税率 7%，教育费附加费率 5%，自用房产税税率 1.2%，出租房屋房产税税率 12%，水利基金税率 0.1%，土地使用税率 9 元每平方米。

根据广东省科技厅高新技术发展及产业化处《广东省科学技术厅 广东省财政厅 广东省国家税务局 广东省地方税务局 关于公布广东省 2014 年第一、二批高新技术企业名单的通知》的通知，被评估企业已通过高新技术企业认证，证书编号：GR201444000798，发证日期 2014 年 10 月 10 日，有效期三年，被评估单位企业所得税率为 15%。

#### 4、被评估单位经营情况

金刚幕墙集团有限公司成立于上个世纪九十年代初，是国内起步较早的专业幕墙公司之一，是长江精工钢结构（集团）股份有限公司的全资子公司，是 ISO9001 质量体系认证 ISO14001 环境和 OHSAS28001 职业健康安全管理体系认证企业。

公司拥有国家建设部首批核准的建筑幕墙专项设计甲级、建筑幕墙专业承包壹级、金属门窗专业承包壹级资质、钢结构工程专业承包二级、轻型钢结构专项工程设计乙级以及境外施工资质的专业公司，公司始终坚持以建筑幕墙为终端产品，将研究、创新、应用整个过程有机地连成一体，成为幕墙设计、加工、运输、安装、维修一条龙服务的专业化公司。公司拥有华南、华东、华北三大加工制造基地，厂房面积达 200,000 m<sup>2</sup>，配备了先进的加工生产线，生产能力达 3,000,000 m<sup>2</sup>，拥有领先行业的 14 大产品体系，营销网络囊括国内各大中城市，形成了全国性的“一站式服务”体系，同时在中东等地设立有办事机构。

#### 5.被评估单位长期股权投资情况

截至评估基准日金刚幕墙公司共有 6 家全资子公司，具体情况如下：

序号	名称	股权性质	账面金额（元）
1	浙江恒远钢结构有限公司	全资	16,659,600.17
2	广州市歌德建筑幕墙设计研究院有限公司	全资	1,000,000.00
3	安徽金刚幕墙工程有限公司	全资	1,000,000.00
4	绍兴金刚幕墙工程有限公司	全资	500,000.00
5	金刚国际控股(集团)有限公司（未出资）	全资	0.00
6	天津金刚幕墙工程有限公司（未出资）	全资	0.00
	合计		19,159,600.17

##### 5.1 浙江恒远钢结构有限公司（以下简称：恒远钢构）



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

被评估单位名称：浙江恒远钢结构有限公司

社会信用统一代码：91330621755908340F

注册住所：绍兴市柯桥区钱清镇工业园区

法定代表人：于清帅

注册资本：贰仟伍佰壹拾叁万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：生产、经销：钢结构；钢结构设计、施工安装。（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）

成立日期：2003年10月28日

营业期限：2003年10月28日至2023年10月26日止

公司成立于2003年10月28日，原名为绍兴恒远钢结构有限公司，成立时股东及股权结构如下：

单位：人民币万元

名称	认缴注册资本	占总注册资本比例	实缴注册资本	占总注册资本比例
何卫良	270.00	90.00%	270.00	90.00%
何卫鑫	30.00	10.00%	30.00	10.00%
合计	300.00	100.00%	300.00	100.00%

上述注册资本经绍兴中兴会计师事务所有限公司验资并出具了“绍中兴验[2003]474号”验资报告验证。

期后经过股权增资和转让，截至评估基准日，股东及股权结构如下：

单位：人民币万元

名称	认缴注册资本	占总注册资本比例	实缴注册资本	占总注册资本比例
金刚幕墙集团有限公司	2,513.00	100.00%	2,513.00	100.00%
合计	2,513.00	100.00%	2,513.00	100.00%

上述注册资本经上海华鼎会计师事务所有限公司验资并出具了“华鼎业字（2009）第031号”验资报告和相关股权转让协议、工商登记资料 and 公司章程验证。

按照浙江恒远钢结构有限公司提供的经审计后的会计报表反映，评估基准日资产、负债、所有者权益分别为18,312,825.61元、5,412,283.22元和12,900,542.39元。

## 5.2 广州歌德幕墙设计咨询有限公司（以下简称：歌德设计）

中华人民共和国统一社会信用代码：91440101576003351X

类 型：有限责任公司（自然人独资）

住 所：广州市天河区天阳路142-144号5楼自编503单元

法定代表人：姚伟宏



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2011年05月25日

营业日期：2011年05月25日至长期

经营范围：专业技术服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动。）

公司成立于2011年05月25日，成立时公司股东及股权结构情况见下表：

单位：人民币万元

投资者名称	认缴资本	出资比例	实际出资	占总注册资本比例
广东金刚幕墙工程有限公司	100.00	100.00%	100.00	100.00%
合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

注：广东金刚幕墙工程有限公司为金刚幕墙集团有限公司前身

上述投入资本已经企业提供的出资凭证及公司章程验证。

截至评估基准日，公司股权情况未发生变化。

按照金刚幕墙集团有限公司提供的经审计后的会计报表反映，评估基准日资产、负债、所有者权益分别为-817,041.32元、120,732.20元和-937,773.52元

### 5.3 安徽金刚幕墙工程有限公司（以下简称：安徽金刚）

企业法人营业执照注册号：340200000144653

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：安徽省芜湖市镜湖区东郊新村二村1-302室

法定代表人：何卫良

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2012年05月07日

营业日期：2012年05月07日至2032年05月06日止

经营范围：建筑幕墙、金属门窗、钢结构设计、制作、安装（涉及资质的凭资质证书经营）。

公司成立于2012年05月07日，成立时公司股东及股权结构情况见下表：

单位：人民币万元

投资者名称	认缴资本	出资比例	实际出资	占总注册资本比例
广东金刚幕墙工程有限公司	100.00	100.00%	100.00	100.00%
合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号  
电话：021-63391088  
传真：021-63391116 邮编：200002

注：广东金刚幕墙工程有限公司为金刚幕墙集团有限公司前身

上述投入资本已经安徽金刚幕墙工程有限公司所提供的出资凭证及公司章程验证。

截至评估基准日，公司股权情况并未发生变化。

按照安徽金刚幕墙工程有限公司提供的经审计后的会计报表反映，评估基准日资产、负债、所有者权益分别为 5,123,550.68 元、612,274.46 元和 4,511,276.22 元。

#### 5.4 绍兴金刚幕墙工程有限公司（以下简称：绍兴金刚）

企业法人营业执照注册号：330621000288176

注册住所：绍兴市柯桥区钱清镇工业园区

法定代表人：何卫良

注册资本：伍拾万元整

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：建筑幕墙、金属门窗、钢结构设计、制作、安装（以上凭资质经营）。

（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）

成立日期：2014 年 03 月 10 日

营业期限：2014 年 03 月 10 日至 2034 年 03 月 05 日止

公司成立于 2014 年 03 月 10 日，成立时股东及股权结构如下：

单位：人民币万元

名称	认缴注册资本	占总注册资本比例	实缴注册资本	占总注册资本比例
金刚幕墙集团有限公司	50.00	100.00%	50.00	100.00%
合计	50.00	100.00%	50.00	100.00%

上述注册资本已经入账凭证和公司章程验证。

截至评估基准日，公司股权情况并未发生变化。

按照绍兴金刚幕墙工程有限公司提供的经审计后的会计报表反映，评估基准日资产、负债、所有者权益分别为 499,338.08 元、0.00 元和 499,338.08 元。

#### 5.5 金刚国际控股（集团）有限公司（以下简称：金刚国际）

登记证号码：52107991-000-04-15-4

地址：香港湾仔轩尼诗道 253-261 号依时商业大厦 8 楼 801-2 室

业务性质：CROP

法律地位：法人团体

生效日期：2015 年 04 月 14 日



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

届满日期：2016年04月13日

公司成立于2010年04月14日，成立时公司股东及股权结构情况见下表：

单位：美元

投资者名称	认缴资本	出资比例	实际出资	占总注册资本比例
广东金刚幕墙工程有限公司	10,000.00	100.00%	0.00	0.00%
合计	10,000.00	100.00%	0.00	0.00%

注：广东金刚幕墙工程有限公司为金刚幕墙集团有限公司前身

上述投入资本已经金刚国际控股（集团）有限公司所提供的公司章程验证。

截至评估基准日，公司股权情况并未发生变化。

按照金刚国际控股（集团）有限公司提供的经审计后的会计报表反映，评估基准日资产、负债、所有者权益分别为-12,353.83元、443.07元和-12,796.90元。

#### 5.6 天津金刚幕墙工程有限公司（以下简称：天津金刚）

企业法人营业执照注册号：120104000268631

类 型：有限责任公司（法人独资）

住 所：天津市南开区红旗南路仁爱濠景庄园帝景园 9-01

法定代表人：何卫良

注册资本：伍拾万元人民币

成立日期：2014年03月12日

营业日期：2014年03月12日至2044年03月11日止

经营范围：建筑幕墙、金属门窗、钢结构安装、涉及、技术咨询（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）。

公司成立于2014年03月12日，成立时公司股东及股权结构情况见下表：

单位：人民币万元

投资者名称	认缴资本	出资比例	实际出资	占总注册资本比例
广东金刚幕墙工程有限公司	50.00	100.00%	0.00	0.00%
合计	50.00	100.00%	0.00	0.00%

注：广东金刚幕墙工程有限公司为金刚幕墙集团有限公司前身

上述投入资本已经天津金刚幕墙工程有限公司所提供的公司章程验证。

截至评估基准日，公司股权情况并未发生变化。

按照金刚幕墙集团有限公司提供的经审计后的会计报表反映，评估基准日资产、



负债、所有者权益分别为 0.00 元、0.00 元和 0.00 元。

## 二、评估目的

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟转让其持有的金刚幕墙集团有限公司的股权，为此需对该经济行为涉及的金钢幕墙集团有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已经长江精工钢结构（集团）股份有限公司办公室行政会议纪要（2016年1月20日）通过。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为被评估单位的股东全部权益价值。

评估范围为被评估单位的全部资产和负债。截至评估基准日具体内容为：

流动资产账面金额：	980,662,819.53 元
长期股权投资账面金额：	19,159,600.17 元
固定资产账面金额：	40,625,515.84 元
在建工程账面金额：	3,282,190.76 元
无形资产账面金额：	11,098,461.14 元
长期待摊费用账面金额：	887,993.22 元
递延所得税资产账面金额：	6,083,005.44 元
资产合计账面金额：	1,061,799,586.10 元
流动负债账面金额：	748,819,431.22 元
负债合计账面金额：	748,819,431.22 元
净资产账面金额：	312,980,154.88 元

上述资产、负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计并出具了“信会师报字[2016]第 610375 号”审计报告。

（一）列入评估范围的长期股权投资情况如下：

序号	名称	股权性质	账面金额
1	浙江恒远钢结构有限公司	全资	16,659,600.17
2	广州市歌德建筑幕墙设计研究院有限公司	全资	1,000,000.00
3	安徽金刚幕墙工程有限公司	全资	1,000,000.00
4	绍兴金刚幕墙工程有限公司	全资	500,000.00



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号  
 电话：021-63391088  
 传真：021-63391116 邮编：200002

序号	名称	股权性质	账面金额
5	金刚国际控股(集团)有限公司(未出资)	全资	0.00
6	天津金刚幕墙工程有限公司(未出资)	全资	0.00
	合计		19,159,600.17

(二) 列入评估范围的房屋建筑物情况如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面原值(元)	账面净值(元)
1	绍房权证钱清字第12077号	办公楼	钢混	2007-12-31	2,176.92	2,828,174.00	1,904,025.54
2	绍房权证钱清字第12077号	门卫	钢混	2007-12-31	36.63		
3	绍房权证柯桥字第f00021514号	车间1	钢结构	2007-12-31	4,538.33	13,072,128.50	9,094,866.53
4	绍房权证柯桥字第f00021514号	车间2	钢结构	2007-12-31	7,897.25		
5	房权证长房权字第12000807号	中信城08栋5单元105房	钢混	2010-12-9	350.62	2,661,939.50	2,231,039.42
合计					14,999.75	18,562,242.00	13,229,931.49

(三) 在建工程——土建工程情况如下：

序号	房屋名称	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值(元)
1	广州新办公楼装修工程	2015年5月23日	2016年1月31日	90%	90%	3,037,300.01

(四) 列入评估范围的无形资产-其他无形资产情况如下：

1、列入评估范围的无形资产-土地使用权情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	柯桥区国用(2015)第17029号	钱清镇梅湖村、岭胡村	2007/6/20	出让	工业	4,781.00	1,999,318.58	1,713,701.47
2	柯桥区国用(2015)第17032号	钱清镇工业园(梅湖村、岭胡村)	2003/7/23	出让	工业	24,333.00	10,125,447.96	8,551,642.63
	合计					29,114.00	12,124,766.54	10,265,344.10

2、其他无形资产-软件

序号	无形资产名称和内容	取得日期	预计使用年限	尚可使用年数	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	北京迈达斯技术有限公司软件	2011年10月	5年	0.75	14,360.00	2,154.13
2	AutoCAD 电脑软件	2012年5月	5年	1.33	201,600.00	53,760.00
3	协同系统	2012年8月	5年	1.58	24,000.00	7,600.00
4	广联达计价软件	2013年3月	5年	2.17	10,467.00	4,535.70
5	易达软件	2013年5月	5年	2.33	6,868.00	3,205.00
6	CAD 软件	2013年5月	5年	2.33	209,000.00	98,033.40
7	未来预算软件	2013年8月	5年	2.58	1,500.00	775.00



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号  
 电话：021-63391088  
 传真：021-63391116 邮编：200002

序号	无形资产名称和内容	取得日期	预计使用年限	尚可使用年数	原始入帐价值(元)	账面价值(元)
8	孙振宇计价软件	2013年12月	5年	2.92	6,000.00	3,500.00
9	金蝶软件	2014年6月	5年	3.50	158,325.00	107,688.75
10	广联达软件股份有限公司广州分公司计价软件	2014年1月	5年	3.08	2,800.00	1,679.96
11	微软系列软件	2014年2月	5年	3.17	370,000.00	228,166.63
12	兴安得力清单计价向导软件 V1.7	2014年5月	5年	3.33	2,500.00	1,666.64
13	3D3S 软件	2014年11月	5年	3.83	7,700.00	5,903.34
14	铝材优化软件	2014年11月	5年	3.83	3,480.00	2,668.00
15	广联达软件广州分公司软件	2014年12月	5年	3.92	6,120.00	4,794.00
16	金蝶软件	2015年12月	5年	4.92	4,716.98	4,638.36
17	江苏版新点软件	2015年3月	5年	4.17	2,136.75	1,787.99
18	绍兴金蝶软件有限公司服务费	2015年4月	5年	4.25	30,070.75	25,560.14
19	广州致远协创软件 OA 系统	2015年6月	5年	4.42	311,320.75	275,000.00
合计					1,372,965.23	833,117.04

2.1、其中列入评估范围的专利如下：

类型	名称	专利权人	授权公告日期	专利号
发明专利	幕墙用可调角度转角型材系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2010.8.18	ZL2008 1 0195272.6
发明专利	一种隐框式聚碳酸酯板的采光顶幕墙系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2010.9.8	ZL2009 1 0036796.5
发明专利	木质格栅装饰系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2010.11.17	ZL2008 1 0195273.0
发明专利	一种单元式幕墙	广东金刚幕墙工程有限公司	2011.2.9	ZL2009 1 0041076.8
发明专利	可更换式单元幕墙面板系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2011.4.6	ZL2009 1 0039238.4
发明专利	一种单元式幕墙支座结构	广东金刚幕墙工程有限公司	2011.4.6	ZL2009 1 0041948.0
发明专利	采光滑移天窗系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2011.6.22	ZL2009 1 0041075.3
发明专利	一种电动开启排烟天窗	广东金刚幕墙工程有限公司	2011.12.21	ZL2010 1 0232532.X
发明专利	一种用于幕墙的外装饰条结构	广东金刚幕墙工程有限公司	2012.10.17	ZL2011 1 0088046.X
发明专利	一种曲面钢结构的光伏幕墙系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.03.20	ZL2011 1 0130347.4
发明专利	一种节能折叠窗	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.08.14	ZL2011 1 0262162.9
发明专利	一种背栓幕墙的装饰线条系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.08.14	ZL2011 1 0361568.2
发明专利	一种玻璃肋悬挑的全玻璃幕墙系统	金刚幕墙集团有限公司	2014.10.15	ZL2012 1 0031317.2
发明专利	一种独立式横滑型节能单元幕墙系统	金刚幕墙集团有限公司	2014.11.05	ZL2011 1 0361569.7





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

类型	名称	专利权人	授权公告日期	专利号
发明专利	一种明框转角可开启窗的立柱结构	金刚幕墙集团有限公司	2015.04.15	ZL2012 1 0320405.4
发明专利	一种无龙骨幕墙	广东金刚幕墙工程有限公司	2015.04.15	ZL2012 1 0564639.3
发明专利	一种集成建筑外墙板快速安装的固定支座	金刚幕墙集团有限公司	2015.04.15	ZL2013 1 0193816.6
发明专利	一种外墙面板的单元式副框集成系统	金刚幕墙集团有限公司	2015.05.06	ZL2013 1 0192827.2
发明专利	一种方向调节连接支座	金刚幕墙集团有限公司	2015.05.06	ZL2012 1 0564667.5
发明专利	一种竖向龙骨安装在室外侧的构件式幕墙系统	金刚幕墙集团有限公司	2015.07.01	ZL2012 1 0274335.3
发明专利	一种曲面石材幕墙挂件	金刚幕墙集团有限公司	2015.09.30	ZL2013 1 0273029.2
实用新型专利	钢桁架端部支座球头方向调节机构	广东金刚幕墙工程有限公司	2008.7.16	ZL2007 2 0045941.2
实用新型专利	背栓式金属板干挂幕墙	广东金刚幕墙工程有限公司	2008.7.16	ZL2007 2 0045942.7
实用新型专利	幕墙用可调角度转角型材系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2009.9.9	ZL2008 2 0216509.X
实用新型专利	木质格栅装饰系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2009.9.9	ZL2008 2 0216510.2
实用新型专利	一种隐框式聚碳酸酯板的采光顶幕墙系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2009.12.23	ZL2009 2 0050451.0
实用新型专利	可更换式单元幕墙面板系统实用	广东金刚幕墙工程有限公司	2010.5.12	ZL2009 2 0056021.X
实用新型专利	一种幕墙通风装置	广东金刚幕墙工程有限公司	2010.9.15	ZL2009 2 0264980.0
实用新型专利	一种内循环双层幕墙	广东金刚幕墙工程有限公司	2011.5.4	ZL2010 2 0265204.5
实用新型专利	一种双层屋面系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2012.01.04	ZL2010 2 0146659.X
实用新型专利	一种嵌缝式屋面板	广东金刚幕墙工程有限公司	2012.01.18	ZL2010 2 0138031.5
实用新型专利	一种抱箍联接构件	广东金刚幕墙工程有限公司	2012.03.28	ZL2010 2 0138029.8
实用新型专利	一种节能折叠窗	广东金刚幕墙工程有限公司	2012.07.04	ZL2011 2 0332521.9
实用新型专利	一种悬挂式滑动推拉门	广东金刚幕墙工程有限公司	2012.07.04	ZL2011 2 0332525.7
实用新型专利	一种节能点式玻璃开启窗	广东金刚幕墙工程有限公司	2012.08.15	ZL2011 2 0465039.2
实用新型专利	一种背栓幕墙的装饰线条系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2012.08.01	ZL2011 2 0451905.2
实用新型专利	一种生态防火节能双层窗	广东金刚幕墙工程有限公司	2012.08.15	ZL2011 2 0465042.4
实用新型专利	一种玻璃肋悬挑的全玻璃幕墙系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2012.10.17	ZL2011 2 0045323.9
实用新型专利	一种平开门的门窗插销	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.01.09	ZL2012 2 0045321.X
实用新型专利	一种独立式横滑型节能单元幕墙系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.01.30	ZL2011 2 0451951.2



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

类型	名称	专利权人	授权公告日期	专利号
实用新型专利	一种多角度限位转轴	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.01.30	ZL2012 2 0285685.5
实用新型专利	一种隐框玻璃幕墙的铰链开启机构	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.03.20	ZL2012 2 0487093.1
实用新型专利	一种玻璃幕墙的挂钩开启结构	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.03.13	ZL2012 2 0443089.5
实用新型专利	一种明框转角可开启窗的立柱结构	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.03.13	ZL2012 2 0443113.5
实用新型专利	一种隐框转角可开启窗的立柱	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.03.20	ZL2012 2 0484381.1
实用新型专利	一种隐藏式节能组合门窗	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.03.20	ZL2012 2 0285591.8
实用新型专利	一种玻璃幕墙的铰链开启机构	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.03.13	ZL2012 2 0446179.X
实用新型专利	一种隐框玻璃幕墙的挂钩开启机构	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.03.13	ZL2012 2 0446211.4
实用新型专利	一种无龙骨幕墙	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.07.03	ZL2012 2 0717757.9
实用新型专利	一种构件式明框开启窗系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.04.17	ZL2012 2 0532629.7
实用新型专利	一种万向调节连接支座	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.06.19	ZL2012 2 0717778.0
实用新型专利	一种平面可转动的幕墙连接件	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.06.19	ZL2012 2 0719488.X
实用新型专利	一种方便幕墙平面调整的石材幕墙	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.10.23	ZL2013 2 0186066.5
实用新型专利	一种注胶断热节能构件幕墙	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.10.23	ZL2013 2 0186094.7
实用新型专利	一种石材幕墙连挂件	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.10.23	ZL2013 2 0186131.4
实用新型专利	一种单元式节能陶土板幕墙	广东金刚幕墙工程有限公司	2013.11.27	ZL2013 2 0284892.3
实用新型专利	一种双曲面石材幕墙系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2014.01.15	ZL2013 2 0387596.6
实用新型专利	一种构件式玻璃肋外装饰系统	金刚幕墙集团有限公司	2014.07.09	ZL2013 2 0799330.2
实用新型专利	一种单元式玻璃肋外装饰系统	金刚幕墙集团有限公司	2014.07.09	ZL2013 2 0800543.2
实用新型专利	一种单元式大外挑距玻璃肋外装饰系统	金刚幕墙集团有限公司	2014.07.16	ZL2013 2 0800660.9
实用新型专利	一种开缝式无横梁单元铝板幕墙系统	金刚幕墙集团有限公司	2014.08.27	ZL2014 2 0078768.6
实用新型专利	一种构件式双层幕墙	广东金刚幕墙工程有限公司	2014.08.13	ZL2014 2 0066867.2
实用新型专利	一种铸铝拼接结构装饰幕墙系统	广东金刚幕墙工程有限公司	2014.08.13	ZL2014 2 0066533.5
实用新型专利	一种侧向抗扭的单元幕墙支座	金刚幕墙集团有限公司	2014.08.27	ZL2014 2 0066521.2
实用新型专利	一种金属面板单元幕墙系统	金刚幕墙集团有限公司	2014.12.10	ZL2014 2 0382108.7
实用新型专利	一种可拆卸单元式幕墙玻璃肋装饰结构	金刚幕墙集团有限公司	2014.12.10	ZL2014 2 0353469.9




银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号  
 电话：021-63391088  
 传真：021-63391116 邮编：200002

类型	名称	专利权人	授权公告日期	专利号
实用新型专利	一种可变结构的曲面单元幕墙系统	金刚幕墙集团有限公司	2014.12.10	ZL2014 2 0353452.3
实用新型专利	一种双曲面单元式幕墙系统	金刚幕墙集团有限公司	2015.03.11	ZL2014 2 0639940.0
实用新型专利	一种玻璃幕墙的转轴式开启机构	金刚幕墙集团有限公司	2015.02.11	ZL2014 2 0549309.1
实用新型专利	一种设有悬挑结构的单元幕墙系统	金刚幕墙集团有限公司	2015.06.10	ZL2014 2 0638820.9
实用新型专利	一种新型弹簧销连接节能幕墙系统	金刚幕墙集团有限公司	2015.07.01	ZL2015 2 0009899.3
实用新型专利	一种真空玻璃幕墙系统	金刚幕墙集团有限公司	2015.08.12	ZL2015 2 0104840.2
实用新型专利	一种多维调节单元式幕墙支座系统	金刚幕墙集团有限公司	2015.08.12	ZL2015 2 0104931.6
实用新型专利	一种注胶断热节能单元幕墙,	金刚幕墙集团有限公司	2015.09.23	ZL2015 2 0223513.9
实用新型专利	一种单铰幕墙支座结构	金刚幕墙集团有限公司	2015.09.23	ZL2015 2 0221369.5
实用新型专利	一种折线单元成型的曲面幕墙系统	金刚幕墙集团有限公司	2015.12.30	ZL2015 2 0498829.9
实用新型专利	一种适用于圆弧面石材的幕墙的连接构件	金刚幕墙集团有限公司	2015.12.23	ZL2015 2 0498934.2

注：广东金刚幕墙工程有限公司为公司前称，尚未办理专利权人名称变更登记。

## 2.2、商标情况具体如下：

序号	证号	商标名称	核定使用商品	有效期限至
1	6959390		厨房设备的安装和修理；电器设备的安装与修理；卫生设备的安装和修理；电梯安装和修理；娱乐体育设备的安装与修理	2022年9月

上述商标的注册人为广东金刚幕墙工程有限公司，系金刚幕墙集团有限公司的原名，尚未办理商标持有人名称变更登记。

## (五) 列入评估范围的其他主要实物资产如下：

项 目	账面金额(元)	数量	现状、特点
库存现金	5,762.39	-	存放在公司及厂区财务部，盘点正常
存货	532,834,341.35	-	存放于公司仓库及项目现场，盘点正常
机器设备	21,076,677.09	7572 台、套、批	存放在厂区及项目现场，正常使用
车辆	3,319,357.82	15 辆	存放在公司及厂区，正常使用
电子设备	2,999,549.44	131 1 台、套	电脑、打印机等，存放各办公区，正常使用
在建工程-设备安装	244,890.75	3 项	设备安装工程，正常安装中

## (六) 特殊事项

1、列入评估范围的房屋所有权证编号为房权证长房权字第 12000807 号的中信城 08 栋 5 单元 105 房的证载所有权人为广东金刚幕墙工程有限公司(金刚幕墙集团有限公司原名)，被评估单位声明上述房屋建筑物系被评估单位实际所有，截至评估基准日相关产权变更手续尚在办理之中。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

2、列入评估范围的中信城 08 栋 5 单元 105 房的国有土地使用权证正在办理中。

公司主要经营场所位于广州市天河区元岗路 616 号天河通慧产业广场 A7 栋，系向广州维邦业务管理有限公司租赁，租赁期为 2015 年 09 月 01 日至 2023 年 08 月 31 日，费用按年支付并计入当期损益，本次评估未列入评估范围。

公司声明，截至评估基准日，除上述事项外，公司无其他资产担保、抵押、质押、或有负债、或有资产、未决诉讼等事项。

截至评估基准日，除上述事项外，公司未申报其他账外可辨认无形资产，经评估人员核实也未发现公司存在其他账外可辨认无形资产。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述评估对象和评估范围与委托评估时确定的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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 2015 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

长江精工钢结构（集团）股份有限公司办公室行政会议纪要（2016 年 1 月 20 日）。

##### （二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 4、《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106



号);

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年中华人民共和国国家主席令72号);

6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

7、《中华人民共和国土地管理法》(2004年中华人民共和国国家主席令28号);

8、中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2014;

9、《中华人民共和国专利法》(中华人民共和国主席令第8号);

10、《中华人民共和国专利法实施细则》(中华人民共和国国务院令第306号);

11、《中华人民共和国商标法》(2013修正)(2013年8月30日第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过);

12、《中华人民共和国商标法实施条例》(2014年4月29日中华人民共和国国务院令第651号修订);

13、其他有关的法律、法规和规章制度。

## (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、《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);

4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

5、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

6、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

7、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)。

8、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

9、《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);

10、《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217号);

11、《资产评估价值类型指导意见》(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、《商标资产评估指导意见》(中评协[2011]227号);

14、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);

15、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);

16、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

17、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）。

（三）产权依据

1、被评估单位及长期股权投资单位企业法人营业执照、验资报告及相关股东会决议和公司章程；

2、房屋所有权证（绍房权证钱清字第 12077 号、绍房权证柯桥字第 f00021514 号、房权证长房权字第 12000807 号）；

3、国有土地使用证（柯桥区国用（2015）第 17029 号、柯桥区国用（2015）第 17032 号）；

4、车辆行驶证（浙 D8870、浙 DSP699、粤 B303A3、浙 DF3072、浙 DX9N32、粤 AY5S99、津 KJ6261、浙 DF327K、浙 DF603B、浙 DR3335、浙 DR8883、粤 D23475、粤 AJ679G、粤 AM2L41、粤 AN4351）；

5、商标注册证（1 项）、专利证书（77 项）；

6、其他有关产权证明。

（四）取价依据

1、被评估单位和被投资单位提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；

2、原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

3、机械工业出版社出版的《2016 年机电产品报价手册》、“中关村在线”等国内知名电子产品报价网站；“汽车之家”等车辆报价网站；

4、机械工业出版社出版 2011 年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；

5、浙江省绍兴市国土资源局指定的有关规定、文件等；

6、被评估单位所处行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；

7、被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

8、从同花顺“ifind 资讯”终端查询的相关数据；

9、中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；

10、广州市人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；

11、其他资料。



## 七、评估方法

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，确定评估对象价值的评估方法。

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。

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。

### （一）评估方法的选择

根据被评估单位对经营现状、经营计划及发展规划的介绍，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，被评估单位业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，故本次评估可以采用收益法。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，故本次评估可以采用资产基础法。

由于国内股权交易市场上难以找到类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市和非上市公司，故本次评估不宜用市场法。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析后，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

### （二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

#### 1、货币资金

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款和其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，对外币存款以核实后的外币账面金额和中国人民银行公布的评估基准日外币中间汇率确认为评估值；对人民币存款以核实后的账面值确认为评估值。



## 2、应收账款、其他应收款的评估

应收账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

## 3、预付款项

预付款项经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，以核实后的账面值确认为评估值。

## 4、存货的评估

存货包括原材料、产成品和在产品。

### 4.1 原材料

原材料评估单价=某材料正常不含税购进单价×(1+合理费率)；

原材料评估值=∑（原材料评估单价×核实数量）

### 4.2 产成品

被评估单位为工程施工企业，加工生产的产成品为各个项目定制使用，不对外销售且不对外提供加工服务。产成品账面金额主要为投入的材料费、人工费和管理费用，经评估人员核实，成本发生正常，故本次以核实后的账面值确定为评估值

### 4.3 在产品

在产品为生产成本和工程施工。生产成本账面余额主要为投入的材料费等，由于完工程度较低且账面价值基本能够合理反映其市场价值，故以核实后的账面值为评估值；工程施工采用完工百分比法核算，存货中列示的工程施工包括工程施工成本、工程毛利和工程结算。评估人员通过查阅有关施工合同、材料及采购合同、材料领用单、人工费分配单、制造费用结转分配单、工程进度确认资料等原始凭证，并对企业成本项目进行了测试和分析，认为基本符合成本核算的要求和配比原则，成本发生基本正常，工程毛利与工程结算核算无误，账面成本基本可以反映工程施工的市场价值，故以经核实后的账面值确认评估值。

## 5、其他流动资产的评估

其他流动资产为待抵扣的增值税，评估人员复核了被评估单位的纳税申报表和电子缴费凭证，对其真实性进行了验证，期后可以抵扣，已核实后的账面值确认为评估值。

## 6、长期股权投资的评估

对于全资的和控股的长期股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位





进行现场核实和评估，以被投资单位评估后的股东权益中被评估单位所占份额确定长期股权投资的评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例。

## 7、建筑物类固定资产的评估

1) 列入本次评估范围的工业厂房、办公综合楼及附属用房，结合评估目的，本次选用成本法。该类建筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值。

2) 列入本次评估范围的中信城 08 栋 5 单元 105 房属于住宅商品房，由于当地的市场交易实例较容易取得，结合评估目的，本次选用市场法评估，该类建筑物的评估价值为包含相应土地使用权价值的房地合一价值。

### 7.1 成本法

建筑物类固定资产的评估采用成本法进行评估，评估计算公式如下：

评估价值=重置价值×成新率

#### 7.1.1 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程造价、前期及其它费用、建筑规费、资金成本和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

由于委托方未能提供完整的预决算资料的房屋建筑物，本次评估采用类比法确定其建安工程造价,在此基础上考虑必要的其他费用确定重置价值

#### 7.1.2 成新率的确定

对于主要房屋建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定的成新率，经加权平均，确定综合成新率。

打分法成新率=(结构打分×评分修正系数+装饰打分×评分修正系数+设备打分×评分修正系数)÷100×100%

综合成新率=年限法理论成新率×权数+打分法技术测定成新率×权数

## 7.2 市场法

市场法是根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类物业作为比较案例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素诸项修正，得出评估对象的比准价格作为评估对象的市场价值。

比准价格=可比实例价格×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

## 8、设备类固定资产的评估



设备类固定资产的评估采用成本法进行评估，评估计算公式如下：

评估价值=重置价值×综合成新率

### 8.1 重置价值的确定

国产机器设备和电子设备重置价值的确定：

重置价值=设备现价×（1+运杂、安装费费率）+其它合理费用-可抵扣增值税金额

车辆重置价值的确定

运输车辆重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税金额

### 8.2 成新率的确定

#### A.重要设备成新率的确定

本次评估以年限法为基础，先根据委估设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定设备的尚可使用年限 n；再按照现场勘查的设备技术状态，对其运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数 B<sub>n</sub>，综合评定该设备的成新率。综合成新率计算公式为：

$$K=n/N \times B_1 \times B_2 \times B_3 \times B_4 \times B_5 \times 100\%$$

#### B.普通设备成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{成新率}=\text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限}+\text{已使用年限}) \times 100\%$$

#### C.车辆成新率的确定

首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，并以技术测定成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

$$\text{年限成新率}=(\text{经济使用年限}-\text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶公里成新率}=(\text{规定行驶公里}-\text{已行驶公里}) \div \text{规定行驶公里} \times 100\%$$

其中理论成新率以行驶里程和使用年限孰低法确定。

$$\text{综合成新率}=\text{技术测定成新率} \times \text{权重} + \text{理论成新率} \times \text{权重}$$

对于部分早期购置的设备由于技术更新，型号已经淘汰，无法得到全新购置价，但在二手市场上成交较活跃，可得到交易实例，因此采用市场法评估，采用同类设备



二手市场交易平均价确定待估设备的评估价值。

## 9、在建工程的评估

### 9.1 在建工程-土建工程

在建工程采用成本法评估，按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用扣除尚需支付的工程款项确定重置价值。经测算该在建工程各项成本费用支付情况正常，无不合理费用，账面价值基本反映了基准日的重置价值，故以核实后的账面值加上资金成本确认为评估值。

### 9.2 在建工程-设备安装

在建工程-设备安装采用成本法评估，按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用扣除尚需支付的工程款项确定重置价值。评估人员核查了在建工程的采购合同和支付记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，由于近期购置，账面成本基本可以反映其市场价值，本次以核实后的账面值作为评估价值。

## 10、无形资产-土地使用权的评估

待估宗地为工业用地，绍兴市工业用地土地市场上存在真实交易案例且容易取得，可根据替代原则，选择与待估宗地处在同一供需区内区位条件、规模、宗地基本状况等类似的工业用地出让案例采用市场法评估；因待估宗地所在地为基准地价覆盖区域，可选用基准地价系数修正法进行评估。

### A、市场法

市场法的基本思路是在估算待估宗地地价时，根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已经的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在估价期日的地价。

比准价格  $V1 = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$

### B. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法的基本原理就是依照替代原理，求算出的某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，然后根据各项影响地价的修正因素对某一宗地进行因素修正求得具体宗地的价格。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

在采用基准地价系数修正法时，首先按宗地所对应的容积率和土地级别确定其相应的基准地价标准，其次根据待估宗地的实际情况选择其地价影响因素，然后确定其各自地价影响因素的修正值，最后按基准地价系数修正法的基本公式计算地价。基本公式为：

$V_2 = \text{基准地价} \times \text{期日修正系数} \times \text{年限修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$

### C. 评估价值的确定方法

经综合分析市场法与基准地价系数修正法评估结果的可靠性、合理性，将两种方法的评估结果按适当的权重以加权评估法确定土地使用权评估单价，乘以土地面积，再考虑相应的契税，计算确定土地使用权的评估价值。计算公式为：

$\text{土地使用权评估单价} = \text{市场法评估单价 } V_1 \times \text{权重} + \text{基准地价修正法评估单价 } V_2 \times \text{权重}$

$\text{土地使用权评估价值} = \text{土地单价} \times \text{土地面积} \times (1 + \text{契税})$

## 11、无形资产-其他无形资产的评估

### 11.1 无形资产-软件

对于其他无形资产购入的软件，以现行购置价作为评估值。

### 11.2 无形资产-专利

根据本次评估可以收集到资料的情况确定对专利的评估采用收益法，即预测相关的产品的销售情况，计算未来可能取得的收益，通过一定的分成率确定评估对象能够为企业带来的利益，即评估对象在未来收益中应占的份额，折现后加和得出该评估对象在一定的经营规模下在评估基准日的公允价值。计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+r)^t} = \sum_{t=1}^n \frac{R_t \times K}{(1+r)^t}$$

式中：P——评估价值

r——折现率

$A_t$ ——第 t 年无形资产纯收益；

$R_t$ ——第 t 年的营业收入

K——收入分成率

n——剩余经济寿命年限

t——未来的第 t 年



### 11.2.1 营业收入的确定

根据公司产品的市场状况、生产能力、销售策略、公司的未来发展规划及行业发展状况基础上进行分析，预测未来的营业收入

### 11.2.2 分成率的确定

本次评估中收入分成率通过综合评价法确定，主要是通过对影响分成率的诸多因素，包括技术水平、成熟度、经济效益、市场前景、投入产出比、社会效益、产业政策吻合度、技术保密程度等因素进行评测，确定各因素对分成率取值的影响度，最终结合经验数据确定分成率。

### 11.2.3 专利分成收益的计算

专利的分成收益=营业收入×收入分成率

### 11.2.4 折现率的确定

本次评估通过计算可比公司无形资产的折现率后，进行算术平均确定被评估单位的无形资产折现率。

WACC 通常理解为企业各类资产的平均投资回报率，即：

$$WACC = R_g \frac{\text{营运资金}}{\text{全部资产}} + R_h \frac{\text{固定资产}}{\text{全部资产}} + R_i \frac{\text{无形资产}}{\text{全部资产}}$$

其中：  $R_g$  -- 营运资金的投资回报率

$R_h$  -- 固定资产的投资回报率

$R_i$  -- 无形资产的投资回报率

根据上式得出无形资产的投资回报率（折现率）为：

$$R_i = \frac{\text{全部资产}}{\text{无形资产}} (WACC - R_g \frac{\text{营运资金}}{\text{全部资产}} - R_h \frac{\text{固定资产}}{\text{全部资产}})$$

其中：全部资产（全部经营性资产）=股权价值+付息债务价值-非经营性资产、  
负债净值

营运资金=流动资产-流动非付息负债

固定资产=固定资产账面价值

无形资产=全部资产（全部经营性资产）-营运资金-固定资产

可比公司 WACC 的确定

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC -- 加权平均资本成本



$K_e$  -- 权益资本成本

$K_D$  -- 债务资本成本

$T$  -- 所得税税率

$D/E$  -- 资本结构

债务资本成本采用评估基准日的一年期贷款利率，权数采用各公司债务构成计算确定。

权益资本成本按国际通常使用的 *CAPM* 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_s = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

其中： $K_e$  -- 权益资本成本

$R_f$  -- 无风险报酬率

$R_m$  -- 市场收益率

$\beta$  -- 系统风险系数

$MRP$  -- 市场风险溢价

$R_s$  -- 公司特定风险调整系数

#### 11.2.5 收益年限的确定

根据《中华人民共和国专利法》及其实施细则的相关规定，发明专利、实用新型专利、外观设计专利自申请之日起，发明专利的保护期为 20 年，实用新型专利、外观设计专利的保护期为 10 年；而非发明专利的受益年限主要依据技术的实用性、先进性和技术保密性综合确定。

通过现场核实了解，委估无形资产组合与被评估单位的产品密切相关，随着公司相关产品生产技术的发展，在不久的将来可能会出现技术更先进、性能更优越的替代技术及其产品，通过与企业和有关专家座谈了解，认为委估专利和专有技术无形资产组合整体在未来 5 年内可以保持较好的收益性，综合分析并考虑基准日的选择，委估专利和专有技术无形资产组合的经济年限到 2020 年 12 月 31 日止。

#### 11.3 无形资产-商标

对于商标，由于委估商标系自有品种的商标，知名度不大，且被评估单位自主研发产品收入较小，在销售过程中并未对收入产生实质贡献，仅作为商品标识，故本次对委估商标采用成本法进行评估，计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{商标设计费} + \text{商标注册费} + \text{商标注册代理费}$$

#### 12、长期待摊费用的评估



长期待摊费用系房屋装修的摊销余额，按核实后的账面值和合理的摊销期进行评估。

### 13、递延所得税资产的评估

递延所得税资产在核实资产的基础上，按期后实际可抵扣的所得税金额确定评估值。

### 14、负债的评估

各项负债按实际需要承担的债务确定评估值。

### （三）收益法介绍

收益法是指通过将评估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。

#### 1、收益法的应用前提

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

#### 2、收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非营运性资产的价值，对企业自由现金流价值进行修正确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 溢余及非经营性资产的价值 - 非经营性负债的价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n -- 明确的预测年限

CFF<sub>t</sub> -- 第t年的企业自由现金流

r -- 加权平均资本成本



$t$  -- 明确的收益预测年限中的第 $t$ 年

$t_i$ 、 $t_n$  -- 第 $t$ 年的折现期

$P_n$  -- 第 $n$ 年以后的连续价值

### 3、收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的周期性，根据企业的相关介绍及评估人员的市场调查和预测，市场需求变动趋势还将持续，预计5年后企业经营状况趋于稳定，故取5年作为预测期分割点。

### 4、收益额—现金流的确定

本次评估预期收益采用企业自由现金流，根据公司的经营历史、目前经营状况、未来发展规划、市场状况、宏观经济及行业发展概况等，预测公司未来经营期内的各项经营收入和成本费用，确定各期企业自由现金流量。企业自由现金流计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

### 5、折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。本次评估选取与被评估单位类似的上市公司，按照加权平均资本成本（WACC）计算确定折现率。

加权平均资本成本指的是将企业股东预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中的所有者权益和付息负债所占的比例加权平均计算的预期回报率，计算公式为：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中： $WACC$  -- 加权平均资本成本

$K_e$  -- 权益资本成本

$K_d$  -- 债务资本成本

$T$  -- 所得税税率

$D/E$  -- 资本结构

债务资本成本采用现时的平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。





权益资本成本按国际通常使用的 *CAPM* 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s + R_c = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s + R_c$$

其中： $K_e$  -- 权益资本成本                       $R_f$  -- 无风险报酬率

$R_m$  -- 市场收益率                               $\beta$  -- 系统风险系数

$ERP$  -- 市场风险溢价

$R_c$  -- 公司特有风险超额回报率

$R_s$  -- 公司规模调整系数

#### 6、溢余资产、非经营性资产负债的确定

非经营性资产是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产。非经营性资产负债的价值按资产基础法的评估价值确定。

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。经对公司货币现金占营业收入的比例和行业的平均比例分析，公司账面不存在溢余资产。

#### 7、付息债务评估值的确定

付息债务即为企业的债务资本，具体为评估基准日被评估企业需要付息的债务。根据资产基础法中对应的各项付息负债的评估值确认。

#### 8、企业股东全部权益价值的确定

根据上述测算数据，套用收益法计算公式，计算确定企业股东全部权益价值评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

#### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

#### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

#### （三）编制资产评估计划



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

#### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的现场调查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对设备等非实物性资产进行必要的现场调查。

#### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

#### （六）财务分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

#### （七）经营分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

#### （八）盈利预测的复核

根据被评估单位主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

#### （九）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （十）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

### 九、评估假设

#### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估日的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

#### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

#### （三）预测假设

1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

2、假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之经营计划、经营方式持续经营；

3、被评估单位生产经营所耗费的原材料、辅料的供应及价格无重大变化；被评估单位的产品价格无不可预见的重大变化；

4、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号  
电话：021-63391088  
传真：021-63391116 邮编：200002

平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。

- 5、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；
- 6、假设被评估单位收益的计算以中国会计年度为准，并在核算年度内均匀发生；
- 7、假设无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

#### （四）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

#### （五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

### 十、评估结论

#### （一）评估结论

##### 1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，被评估单位经审计后的总资产价值 106,179.96 万元，总负债 74,881.94 万元，股东全部权益 31,298.02 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 113,722.22 万元，总负债 74,881.94 万元，股东全部权益为 38,840.28 万元(大写：人民币叁亿捌仟捌佰肆拾万贰仟捌佰元整)，股东全部权益评估增值 7,542.26 万元，增值率 24.10%。

#### 资产评估结果汇总表

单位：人民币万元



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	98,066.28	102,121.62	4,055.34	4.14
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额	1,915.96	2,430.01	514.05	26.83
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	4,062.55	4,582.67	520.12	12.80
其中：建筑物	1,322.99	1,805.76	482.77	36.49
设 备	2,739.56	2,776.91	37.35	1.36
工程物资				
在建工程	328.22	331.52	3.30	1.01
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	1,109.85	4,167.60	3,057.75	275.51
长期待摊费用	88.80	88.80		
其他非流动资产				
递延所得税资产	608.30	0.00	-608.30	-100.00
资产总计	106,179.96	113,722.22	7,542.26	7.10
流动负债	74,881.94	74,881.94		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	74,881.94	74,881.94		
净资产	31,298.02	38,840.28	7,542.26	24.10

## 2、收益法评估结论

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，在本报告所揭示的假设前提条件基础上，被评估单位股东全部权益价值评估结果为 36,600.00 万元，评估增值 5,301.98 万元，增值率 16.94%。

## 3、评估结果的选取

资产基础法评估结果为 38,840.28 万元，收益法评估结果为 36,600.00 万元，资产基础法评估结果高于收益法评估结果 2,240.28 万元。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）收益



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如企业拥有的独特的经营模式、先进的生产技术、稳定的客户资源、科学的生产经营管理水平、雄厚的技术研发队伍等对获利能力产生重大影响的因素，这些因素都未在资产基础法中体现。但由于企业经营业绩欠佳，公司各项资产的盈利能力无法覆盖各项资产的重置价值，从而导致资产基础法结果高于收益法结果。

基于上述原因，并结合本次评估目的，本次评估最终选取资产基础法的结果作为评估结论，被评估单位的股东全部权益价值为 **38,840.28** 万元，大写：人民币叁亿捌仟捌佰肆拾万贰仟捌佰元整。

#### 十一、评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值的公允反映；

4、本评估结论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他不可抗力力的影响；

5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

#### 十二、特别事项说明

1、列入评估范围的编号为房权证长房权字第 12000807 号的中信城 08 栋 5 单元 105 房的房屋所有权证证载所有权人为广东金刚幕墙工程有限公司（金刚幕墙集团有限公司原名），被评估单位声明上述房屋建筑物系被评估单位实际所有，截至评估基准日相关产权变更手续尚在办理之中。本次评估中未考虑期后变更事项及发生相关费用对评估值的影响。

2、列入评估范围的中信城 08 栋 5 单元 105 房的国有土地使用权证正在办理中，本次评估，本次评估未考虑期后该事项及发生相关费用对评估值的影响。

3、列入评估范围的商标和专利的注册人、专利权人为广东金刚幕墙工程有限公司（金刚幕墙集团有限公司原名），被评估单位声明上述商标权和专利权系被评估单位实际所有，截至评估基准日尚未办理相关的权利人变更登记手续。本次评估中未考虑期后变更登记事项及发生相关费用对评估值的影响。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

4、本次评估中，除往来款外，本次评估对与股东全部权益价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

5、本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由被评估单位提供并确认，评估人员在分析核实其真实性、合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后被评估单位无法实现预期收益将影响本次评估结果。

6、本次设备类固定资产的评估值中不含可抵扣增值税。

7、本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东全部权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控股权溢价或少数股权折价，同时也未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。

8、被评估单位可能存在的影响净资产价值评估的瑕疵事项，在委托方（被评估单位）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。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

### 十三、评估报告使用限制说明

#### （一）评估报告使用说明

本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

#### （二）限制说明

- 1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

#### （三）评估结论的使用有效期



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63391088  
传 真：021-63391116 邮 编：200002

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

#### 十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 4 月 14 日。

银信资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师：

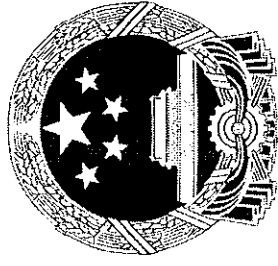


中国注册资产评估师：



2016 年 4 月 14 日





# 资产评估资格证书

经审核，**新嘉资产评估有限公司**

符合《资产

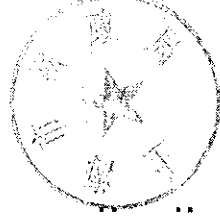
评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特  
发此证。

批准文号：

批准机关：

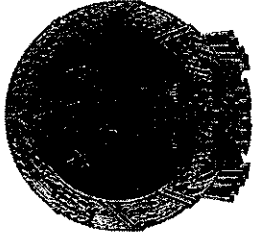
证书编号：

发证时间：



序列号：00005869

中华人民共和国财政部统·印制



# 证券期货相关业务评估资格证书

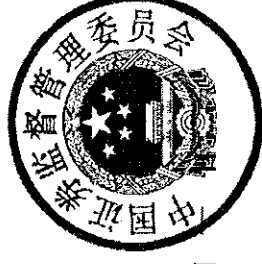
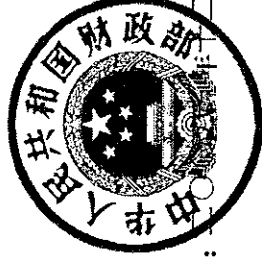
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
银信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0210002001

变更文号：财办企[2012]8号

序列号：000119

发证时间：二〇一二年一月



转所记录

经手人

李强

转入时间

2010.7.19

机构名称

浙江资产评估有限公司

浙江资产评估有限公司 213-6.6

姓名: 程永海



性别: 男

身份证号: 142431198301083336

机构名称: 浙江勤信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 33100010

发证日期: 2010年3月5日

初次注册时间: 2010年1月13日

本人签名: 程永海

本人印鉴:

程永海

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转所记录

机构名称 转手人  
转入时间  
2013.11.14  
银信资产评估有限公司浙江分公司



姓名: 马强

性别: 男

身份证号: 330102621013091

机构名称: 浙江万邦资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 33000025

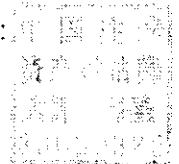
发证日期: 2011年10月18日

初次注册时间: 1998年6月12日

本人签名:

本人印鉴:

Handwritten signature of Ma Sheng



检验登记

本证经检验  
继续有效一年

2011年度  
(盖章)

2012年3月14日

本证经检验  
继续有效一年

2012年度  
(盖章)

2013年3月26日

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

