

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟收购
中建信控股集团上海置业有限公司 30%股权
涉及的股东全部权益价值评估报告
银信评报字（2017）沪第 0411 号

银信资产评估有限公司

2017 年 05 月 08 日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托方、被评估企业概况	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	19
附 件	20



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号4楼
电 话：021-63293886（总机）
传 真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

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、被评估企业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4楼
电 话：021-63293886（总机）
传 真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟收购 中建信控股集团上海置业有限公司 30%股权 涉及的股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2017）沪第 0411 号

摘 要

一、项目名称：长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟收购中建信控股集团上海置业有限公司 30%股权涉及的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（以下简称：精工钢构）

三、其他评估报告使用者：被评估企业的股东，法律规定与本评估目的相关的职能部门及相关当事人

四、被评估企业：中建信控股集团上海置业有限公司（以下简称：上海置业）

五、评估目的：拟收购中建信控股集团有限公司持有的中建信控股集团上海置业有限公司 30%股权

六、经济行为：长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟收购中建信控股集团有限公司持有的中建信控股集团上海置业有限公司 30%股权，需对所涉及的中建信控股集团上海置业有限公司股东全部权益进行评估，并提供价值参考依据。

七、评估对象：中建信控股集团上海置业有限公司截至评估基准日 2017 年 3 月 31 日的股东全部权益

八、评估范围：中建信控股集团上海置业有限公司截至评估基准日 2017 年 3 月 31 日的全部资产及负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2017 年 3 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法和市场法

十二、评估结论：

在评估基准日 2017 年 3 月 31 日，中建信控股集团上海置业有限公司经审计后的总资产价值 93,070.06 万元，总负债 62,326.38 万元，净资产 30,743.68 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 199,717.14 万元，总负债 62,463.93 万元，净资产



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号4楼
电 话：021-63293886（总机）
传 真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxingcpv@163.com

137,253.20 万元，增值 106,509.52 万元，增值率 346.44%。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对收购股权之经济行为有效。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 2017 年 3 月 31 日至 2018 年 3 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、2015 年 7 月，长江精工钢结构（集团）股份有限公司与中建信控股集团上海置业有限公司及浙江精工建设集团有限公司分别签订了《办公楼买卖合同》及《办公室装修工程合同》，以 3.5 万元/平方米单价购买了总面积约 13,719.12 平方米的位于莘庄商务区 16A-01A 北地块项目第 2 幢（中建信国际广场）第 20 层至第 27 层经装修的办公楼用以自用。

如今，鉴于大虹桥商圈的地产发展前景，并为配合公司发展，精工钢构拟参股该办公楼的开发商——上海置业，同时解除原签订的办公楼买卖合同和装修合同。根据公司章程，上述解除合同决定和购买股权决定均需要经过精工钢构董事会、股东大会审议。为提高效率，上述两个事项将放在同一董事会、股东大会中一并审议，董事会、股东大会拟于 2017 年 5 月召开。

为对上海置业股权合理定价，拟对上海置业股东权益价值进行专项评估，评估基准日为 2017 年 3 月 31 日。因此上述解除合同事项将成为评估重要前提和假设，特此说明。

2、根据上海市国有建设用地使用权出让合同（补充）第八章第四十二条规定：办公部分建筑面积的 50%以上为自用，且持有时间不少于 10 年（从竣工验收之日起计算）。

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解释评估结论，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。

2017 年 05 月 08 日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号4楼
电 话：021-63293886（总机）
传 真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟收购 中建信控股集团上海置业有限公司 30%股权 涉及的股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2017）沪第 0411 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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对中建信控股集团上海置业有限公司的股东全部权益在 2017 年 3 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、被评估企业概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方概况：

委托方名称：长江精工钢结构（集团）股份有限公司（以下简称：精工钢构）

统一社会信用代码：91340000711774045Q（1-3）

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）

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体材料，钢结构设计、施工、安装。

成立日期：1999 年 06 月 28 日

2、其他评估报告使用者：



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号4楼
电话：021-63293886（总机）
传真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

被评估企业的股东，法律规定与本评估目的相关的职能部门及相关当事人。

（二）被评估企业：中建信控股集团上海置业有限公司

1、被评估企业概况

企业名称：中建信控股集团上海置业有限公司（以下简称：上海置业）

统一社会信用代码：913101120593747795

注册住所：上海市闵行区黎安路 999 号 2 幢 30 层

法定代表人：朱阿来

注册资本：人民币 25000.0000 万元整

公司类型：有限责任公司（国内合资）

经营范围：房地产开发经营，室内外装潢设计，建筑装潢，建筑设计，水电安装，机电工程，建筑装饰工程，环保工程，园林绿化工程，建筑工程（工程类项目凭许可资质经营），实业投资，企业管理咨询、商务咨询、市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）（咨询类项目除经纪），市场营销策划，品牌营销策划，餐饮企业管理（不含食品生产经营），物业服务，停车服务。【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：2012 年 12 月 27 日

经营期限：2012 年 12 月 27 日至 2032 年 12 月 26 日

2、被评估单位股权结构及历史沿革

(1) 2012 年 12 月首次出资

2012 年 12 月，公司成立时申请的注册资本为 10000 万元人民币，由全体股东于公司成立之日起两年内缴足。截止至 2012 年 12 月 26 日，中建信控股集团有限公司货币出资 2000 万元人民币，占注册资本的 20%。以上事项已经上海锦航会计师事务所有限责任公司出具的沪锦航验字（2012）字第 20421 号验资报告验证。

公司成立时，股权结构图如下：

股东名称	认缴注册资本	实际出资(万元)	占注册资本(%)
中建信控股集团有限公司	8000	2000	20
长江精工钢结构（集团）股份有限公司	2000		



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号4楼
电话：021-63293886（总机）
传真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

合计	10000	2000	20
----	-------	------	----

(2) 2013 年第一次股权转让

2013 年 6 月，经股东会决议通过，公司股东长江精工钢结构（集团）股份有限公司将其持有的 20%股权转让给中建信控股集团有限公司。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本	实际出资(万元)	占注册资本(%)
中建信控股集团有限公司	10000	2000	20
合计	10000	2000	20

(3) 2013 年第二次股权转让

2013 年 6 月，经股东会决议通过，公司股东中建信控股集团有限公司将其持有的 10%股权转让给自然人朱阿来。

本次股权转让后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本	实际出资(万元)	占注册资本(%)
中建信控股集团有限公司	9000	1000	10
朱阿来	1000	1000	10
合计	10000	2000	20

(4) 2013 年 8 月第二次出资

截止至 2013 年 8 月，中建信控股集团有限公司缴纳第 2 期注册资本合计人民币 8000 万元，以上事项已经上海锦航会计师事务所有限责任公司出具的沪锦航验字（2013）字第 2176 号验资报告验证。

本次出资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本	实际出资(万元)	占注册资本(%)
中建信控股集团有限公司	9000	9000	90
朱阿来	1000	1000	10
合计	10000	10000	100

(5) 2015 年 3 月解除股权转让

2013 年 6 月，经股东会决议通过，公司股东中建信控股集团有限公司将其持有的 10%股权转让给自然人朱阿来。2015 年 3 月，股东双方签署解除协议书，解除上述股权转让合同。



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号4楼
 电话：021-63293886（总机）
 传真：021-63293566 邮编：200002
 E-mail: yinxincpv@163.com

(6) 2016年5月第一次增资

2016年5月，经股东会决议通过，公司注册资本由10000万元增加至25000万元，货币出资，2016年8月浙江佳宝聚酯有限公司认缴15000万元，上述事项已经由上海锦航会计师事务所有限责任公司出具的沪锦航验字（2016）字第0027号验资报告验证。

本次增资后，股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本	实际出资(万元)	占注册资本(%)
中建信控股集团有限公司	10000	10000	40
浙江佳宝聚酯有限公司	15000	15000	60
合计	25000	25000	100

(7) 2016年第三次股权转让

2016年11月，经股东会决议通过，公司股东浙江佳宝聚酯有限公司将其持有的60%股权转让给浙江精工建设集团有限公司。

截止评估基准日，公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本	实际出资(万元)	占注册资本(%)
中建信控股集团有限公司	10000	10000	40
浙江精工建设集团有限公司	15000	15000	60
合计	25000	25000	100

3、被评估企业历史财务资料

表一：近年资产状况一览表

单位：人民币元

项目 \ 年份	2015年	2016年	2017年3月
总资产	896,729,605.16	977,269,719.16	930,700,621.94
负债	824,564,219.81	770,379,828.36	623,263,813.23
净资产	72,165,385.35	206,889,890.80	307,436,808.71

表二：企业近年经营情况一览表

单位：人民币元

项目 \ 年份	2015年	2016年	2017年1-3月
营业收入			299,776,715.02
营业成本			147,008,134.67



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号4楼
 电话：021-63293886（总机）
 传真：021-63293566 邮编：200002
 E-mail: yinxincpv@163.com

营业税金及附加			27,119,557.25
销售费用	9,601,326.28	8,283,488.63	1,223,216.94
管理费用	4,620,823.68	7,061,674.62	2,764,905.02
财务费用	2,199,680.86	-329,937.08	-469.06
资产减值损失	-393,512.39	-47,821.22	
营业利润	-16,028,318.43	-14,967,404.95	121,661,370.20
营业外收入	10,562.50		
营业外支出	-		23,000.00
利润总额	-16,017,755.93	-14,967,404.95	121,638,370.20
净利润	-17,905,868.80	-14,979,360.26	100,288,649.53

以上表财务数据摘自被评估企业经审计的会计报表，2015年审计单位为上海鼎邦会计师事务所（普通合伙），审计报告文号沪邦审字【2016】第12035号；2016年审计单位为中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号中兴财光华审会字（2017）第101027号；2017年1-3月审计单位为绍兴中审会计师事务所（普通合伙），审计报告文号绍中审会审（2017）第053号。

中建信控股集团上海置业有限公司执行《企业会计准则》。其税收政策为：

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	5%
城市维护建设税	应纳增值税	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

4、被评估单位经营管理状况概述

中建信控股集团上海置业有限公司成立于2012年12月，坐落于闵行区黎安路999号，注册资金2.5亿元人民币。中建信控股集团有限公司和精工钢构通过招拍挂方式获得莘庄商务区16A-01A北地块，组建了中建信控股集团上海置业有限公司负责开发建设上海区域总部——大虹桥国际项目。

大虹桥国际项目位于大虹桥莘庄板块，项目总投资超10亿。规划总用地面积18682 m²，建设高度140m（闵行新地标），总建筑面积79495 m²，容积率2.8 m²，建筑覆盖率24%，绿化率30%，共分为住宅楼（精装修酒店式公寓，70年产权）、办公楼（5A甲级写字楼，50年产权）、商业裙房（40年产权）三部分。其中住宅建筑面积10174.12 m²、办公楼建筑面积41895.64 m²、商业5311.72 m²；住宅132户（已售），办公楼132户，商业40户，总户数304户；总停车位585个。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号4楼
电 话：021-63293886（总机）
传 真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

二、评估目的

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟收购中建信控股集团有限公司持有的中建信控股集团上海置业有限公司 30% 股权，提供中建信控股集团上海置业有限公司股东全部权益价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为中建信控股集团上海置业有限公司截至 2017 年 3 月 31 日股东全部权益。

评估范围是中建信控股集团上海置业有限公司截至 2017 年 3 月 31 日经审计的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面价值为 111,242,778.47 元（包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货）；

投资性房地产账面价值为 819,355,504.54 元；

固定资产账面价值为 102,338.93 元；

资产账面价值总计为 930,700,621.94 元；

流动负债账面价值为 323,263,813.23 元（包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债）；

非流动负债账面价值为 300,000,000.00 元（包括长期借款）；

负债账面价值总计为 623,263,813.23 元；

净资产账面价值为 307,436,808.71 元。

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	1,934.67		正常
存货	37,901,086.32	122 个车位、8 套住宅	正常
投资性房地产	819,355,504.54	商办楼及 463 个车位	正常
运输设备	2,662.78	2 辆	正常



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号4楼
电 话：021-63293886（总机）
传 真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

电子设备	99,676.15	80台（批）	正常
------	-----------	--------	----

委估资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日 2017 年 3 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

- 1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。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）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年修订稿）；
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 3、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号）；
- 5、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 6、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》



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号4楼
电话：021-63293886（总机）
传真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》
- 4、《资产评估准则—利用专家工作》
- 5、《资产评估准则—企业价值》
- 6、《资产评估准则—业务约定书》
- 7、《资产评估准则—评估程序》
- 8、《资产评估准则—评估报告》
- 9、《资产评估准则—机器设备》
- 10、《资产评估准则—不动产》
- 11、《资产评估准则—工作底稿》
- 12、《资产评估价值类型指导意见》

（三）产权依据

- 1、被评估企业法人营业执照、验资报告；
- 2、房地产权证；
- 3、房屋土地权属调查报告书；
- 4、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、被评估公司历史年度审计报告披露的财务数据；
- 2、被评估公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表；
- 3、同花顺资讯；
- 4、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、委托方及产权持有单位提供的其他与评估有关的资料；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 8、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号4楼
电 话：021-63293886（总机）
传 真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

七、评估方法

进行企业价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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，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。

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

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，本次评估适宜采用的方法为资产基础法及市场法。

（二）资产基础法介绍

（1）、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，确定评估值。

（2）、预付账款、其他应收款的评估

预付账款、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）、存货的评估

存货系开发完成的 122 个住宅配套车位和已草签但未正式网签的 8 套商品住宅，按可实现销售价格扣除不属于企业的税费和考虑净利润折减率扣除部分利润后的价值评估。

（4）、投资性房地产的评估

投资性房地产系大虹桥国际项目的办公楼、商业用房、车库，采用市场法评估。

（5）、固定资产的评估



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号4楼
电话：021-63293886（总机）
传真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

设备类资产按重置成本法进行评估。

评估价值=重置成本×成新率

（6）、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）市场法介绍

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

通过以上的评估，最终确定股东全部权益价值的评估值。

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、被评估企业、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

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、被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号4楼
电 话：021-63293886（总机）
传 真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

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勘查，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；对企业价值、股权和无形资产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、被评估企业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。通过收集相关资料来了解被评估企业经营状况和委估资产及现状，协助被评估企业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企业有关财务报表、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）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。

（七）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、资产评估报告使用者等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



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号4楼
电话：021-63293886（总机）
传真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

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：假设在评估目的经济行为实现后，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）、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房地产、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。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日2017年3月31日，中建信控股集团上海置业有限公司经审计后的总资产价值93,070.06万元，总负债62,326.38万元，净资产30,743.68万元。采用资产基础法评估后的总资产价值199,717.14万元，总负债62,463.93万元，净资产137,253.20万元，增值106,509.52万元，增值率346.44%。

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	11,124.28	6,336.87	-4,787.41	-43.04
非流动资产	81,945.78	193,380.27	111,434.49	135.99
投资性房地产净额	81,935.55	193,364.56	111,429.01	136.00
固定资产净额	10.23	15.71	5.48	53.57



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号4楼
电 话：021-63293886（总机）
传 真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

资产总计	93,070.06	199,717.14	106,647.08	114.59
流动负债	32,326.38	32,417.58	91.20	0.28
非流动负债	30,000.00	30,046.35	46.35	0.15
负债总计	62,326.38	62,463.93	137.55	0.22
净资产（所有者权益）	30,743.68	137,253.20	106,509.52	346.44

（二）市场法评估结论

按照市场法评估，中建信控股集团上海置业有限公司在评估基准日 2017 年 3 月 31 日股东全部权益评估值为人民币 271,000 万元。

（三）评估结论的选取

经采用两种方法评估，资产基础法评估结果为 137,253.20 万元，市场法的评估结果为 271,000 万元。资产基础法的评估结果低于市场法的评估结果 133,746.8 万元。

两种方法评估结果差异的主要原因是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，是从投资+已实现收益的角度来对企业价值的评价。市场法是通过分析对比公司的各项指标，以对比公司股权或企业整体价值与其某一收益性指标、资产类指标或其他特性指标的比率，并以此比率倍数推断被评估企业应该拥有的比率倍数，进而得出被评估企业股东权益的价值。由于被评估企业系房地产开发项目公司，开发项目单一，截止评估基准日完成了住宅销售，尚无法确定商办物业的自持和销售比例，导致了市场法结果的不确定性。根据被评估企业所处行业和经营特点，资产基础法评估价值能比较客观、全面的反映目前企业的股东全部权益价值。经综合考虑，本次评估选取资产基础法评估结果为最终评估结果。

中建信控股集团上海置业有限公司在评估基准日 2017 年 3 月 31 日的股东全部权益市场价值评估值为人民币 137,253.20 万元（大写人民币壹拾叁亿柒仟贰佰伍拾叁万贰仟元）。

十一、特别事项说明

（一）由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用者以不同时点企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号4楼
电 话：021-63293886（总机）
传 真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

(二) 企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估企业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。

(三) 本项评估对与企业价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

(四) 本评估公司未对委托方和被评估企业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，亦不会对上述资料的真实性负责。

(五) 除非特别说明，本评估报告中的评估值以委托方和被评估企业对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于委托方和被评估企业尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

(六) 2015年7月，长江精工钢结构（集团）股份有限公司与中建信控股集团上海置业有限公司及浙江精工建设集团有限公司分别签订了《办公楼买卖合同》及《办公室装修工程合同》，以3.5万元/平方米单价购买了总面积约13,719.12平方米的位于莘庄商务区16A-01A北地块项目第2幢（中建信国际广场）第20层至第27层经装修的办公楼用以自用。

如今，鉴于大虹桥商圈的地产发展前景，并为配合公司发展，精工钢构拟参股该办公楼的开发商——上海置业，同时解除原签订的办公楼买卖合同和装修合同。根据公司章程，上述解除合同决定和购买股权决定均需要经过精工钢构董事会、股东大会审议。为提高效率，上述两个事项将放在同一董事会、股东大会中一并审议，董事会、股东大会拟于2017年5月召开。

为对上海置业股权合理定价，拟对上海置业股东权益价值进行专项评估，评估基准日为2017年3月31日。因此上述解除合同事项将成为评估重要前提和假设，特此说明。

(七) 根据上海市国有建设用地使用权出让合同（补充）第八章第四十二条规定：办公部分建筑面积的50%以上为自用，且持有时间不少于10年（从竣工验收之日起计算）。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且被评估企业也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号4楼
电话：021-63293886（总机）
传真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、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企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估企业提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（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

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2017年3月31日至2018年3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。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号4楼
电 话：021-63293886（总机）
传 真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

十三、评估报告日

本评估报告日为2017年05月08日。

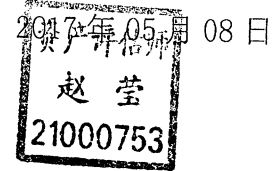
银信资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：

赵莹





银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号4楼
电 话：021-63293886（总机）
传 真：021-63293566 邮编：200002
E-mail: yinxincpv@163.com

附 件

- 1、企业法人营业执照复印件；
- 2、验资报告复印件；
- 3、绍兴中审会计师事务所（普通合伙）出具的绍中审会审(2017)第 053 号《审计报告》复印件；
- 4、房地产权主复印件；
- 5、房屋土地权属调查报告书
- 6、委托方和被评估企业的承诺函；
- 7、资产评估师的承诺函；
- 8、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 9、资产评估机构资格证书复印件；
- 10、评估人员资质证书复印件；
- 11、资产基础法评估明细表及汇总表。