

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟股权收购
所涉及的浙江精工建设工程有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

联合中和评报字（2022）第 6314 号

（共一册，第一册）



（可扫描二维码查询备案业务信息）

联合中和土地房地产资产评估有限公司

二零二二年十二月三十一日

目录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	7
二、评估目的	26
三、评估对象和评估范围	26
四、价值类型及其定义	27
五、评估基准日	27
六、评估依据	28
七、评估方法	29
八、评估程序实施过程和情况	34
九、评估假设	40
十、评估结论	41
十一、特别事项说明	44
十二、资产评估报告使用限制说明	45
十三、资产评估报告日	46
资产评估报告附件	48

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制；资产评估报告使用人应当充分关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单和盈利预测由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行

了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟股权收购
所涉及的浙江精工建设工程有限公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

联合中和评报字（2022）第 6314 号

长江精工钢结构（集团）股份有限公司：

联合中和土地房地产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，按照必要的评估程序，采用资产基础法（成本法）和收益法，对长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟股权收购事宜所涉及的浙江精工建设工程有限公司股东全部权益于评估基准日2022年4月30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

因长江精工钢结构（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浙江精工建设工程有限公司股东全部权益于评估基准日2022年4月30日的市场价值进行评估，以满足委托人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）股份有限公司提供其拟股权收购事宜所涉及的浙江精工建设工程有限公司股东全部权益于评估基准日2022年4月30日的市场价值参考意见。

二、评估对象和评估范围

本次评估的对象为浙江精工建设工程有限公司于评估基准日2022年4月30日的股东全部权益价值；该评估对象所涉及的评估范围包括浙江精工建设工程有限公司于评估基准日经审计的全部资产及承担的全部负债。

三、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估的基准日为 2022 年 4 月 30 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法（成本法）和收益法对浙江精工建设工程有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，以收益法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论

截至评估基准日2022年4月30日，浙江精工建设工程有限公司申报评估的资产总额账面值为10,966.87万元，负债总额账面值为11,086.57万元；所有者（股东）权益账面值为-119.70万元。

1.收益法评估结果

经采用收益法评估，截至评估基准日，浙江精工建设工程有限公司股东全部权益价值的评估值为2,801.17万元，评估增值2,920.87万元，增值率为2440.16%。收益法评估详细情况见收益法评估明细表。

2.资产基础法（成本法）评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，浙江精工建设工程有限公司资产总额评估值为10,966.88万元，评估增值0.01万元，增值率为0.00%；负债总额评估值为11,086.57万元，评估无增减值；股东全部权益评估值为-119.69万元，评估增值0.01万元，增值率为0.01%。

3.评估结果分析及最终评估结论

收益法评估的股东全部权益价值2,801.17万元，资产基础法评估的股东全部权益价值为-119.69万元，两者相差2,920.86万元，差异率为2440.35%。经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理，两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业重建的市场价值。收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业经营资质、人力资源、客户资源和商誉等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。采用收益法评估得到的价值是企业整体资产获利能力的量化，运用收益法评估能够真实反映企业整体资产的价值。通过上述分析评估人员结合本次评估目的和获取的评估资料分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映浙江精工建设工程有限公司的股东全部权益价值。因此，本次评估选取收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。

即浙江精工建设工程有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为**2,801.17万元**（大写为人民币贰仟捌佰零壹万壹仟柒佰圆整）。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的“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。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

本项目被评估单位基准日财务状况及经营成果利用了永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“永证审字（2022）第148292号”标准无保留意见专项审计报告；被评估单位股东“浙江精工建设集团有限公司”2018-2021年度财务状况及经营成果利用了永拓会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的“京永皖审字（2019）第1916号”、“京永皖审字（2020）第20024号”、“永皖审字（2021）第21023号”、“永皖审字（2022）第22051号”无保留意见的年度审计报告，除此之外未利用其他专家工作及报告。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）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

无。

（九）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。

（十）其他需要特别说明的事项

1.浙江精工建设工程有限公司于2022年7月4日设立1家分公司，为浙江精工建设工程有限公司绍兴分公司。

2.截至评估报告日，浙江精工建设工程有限公司注册资本为3亿元，尚未实缴金额为3亿元，提请报告使用人予以关注。

3.新型冠状病毒肺炎疫情于2020年1月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响，特别是对交通运输、旅游、酒店、餐饮等行业造成了难以量化的损失。

本次疫情亦对被评估单位的运营及经营单位的正常经营活动产生了很大影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对企业未来现金流量产生的影响，但我们无法预测此次疫情对被评估单位未来现金流量产生的最终影响。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟股权收购
所涉及的浙江精工建设工程有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

联合中和评报字（2022）第 6314 号

长江精工钢结构（集团）股份有限公司：

联合中和土地房地产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，按照必要的评估程序，采用资产基础法（成本法）和收益法，对长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟股权收购事宜所涉及的浙江精工建设工程有限公司股东全部权益于评估基准日2022年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

本次评估的委托人为长江精工钢结构（集团）股份有限公司（以下简称“委托人”或“精工钢构”），其概况如下：

统一社会信用代码：91340000711774045Q

名称：长江精工钢结构（集团）股份有限公司

股票简称：精工钢构，证券代码：600496，上市地：上海证券交易所

法定代表人：方朝阳

注册资本：201287.4349 万元人民币

类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1999 年 06 月 28 日

营业期限：1999 年 06 月 28 日至无固定期限

住所：安徽省六安市经济技术开发区长江精工工业园

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。

（二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位为浙江精工建设工程有限公司（以下简称“被评估单位”或“公司”或“建设工程公司”），其概况如下：

1.主要登记事项

统一社会信用代码：91330602MA7D0CYJ66

名称：浙江精工建设工程有限公司

法定代表人：韩光明

注册资本：叁亿元整

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2021年11月09日

营业期限：2021年11月09日至长期

住所：浙江省丽水市莲都区南明山街道石牛路268号1幢1024室

经营范围：许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；特种设备安装改造修理（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：园林绿化工程施工；土石方工程施工；普通机械设备安装服务；市政设施管理；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；建筑砌块销售；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；消防技术服务；家政服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2.历史沿革

（1）2021年11月09日，浙江精工建设工程有限公司由浙江精工建设集团有限公司出资设立，成立时注册资本10000万元，公司成立时股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	浙江精工建设集团有限公司	10000	0.00	100%

（2）2022年3月，公司注册资本由10000万元增加至30000万元，本次增资后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	浙江精工建设集团有限公司	30000	0.00	100%

截至评估基准日，浙江精工建设工程有限公司股权未发生变化，注册资本尚未实缴。

3.被评估单位经营管理结构、资质及旗下分公司情况

（1）经营管理结构

浙江精工建设工程有限公司依据经营范围和业务需要下设营销管理部、商务部、技术部、运营管理部、综合管理部等多个部门。

(2) 公司资质情况

截至评估基准日，工程建设公司取得以下资质：

企业名称	证书编号	资质类别及等级	有效期	发证机关
浙江精工建设工程有限公司	D233345781	市政公用工程施工总承包贰级； 建筑机电安装工程专业承包贰级； 地基基础工程专业承包贰级； 建筑装修装饰工程专业承包壹级； 消防设施工程专业承包贰级； 建筑工程施工总承包壹级； 建筑幕墙工程专业承包贰级； 钢结构工程专业承包贰级	2021年12月23日至 2022年12月31日	浙江省住房和城乡建设厅
浙江精工建设工程有限公司	(浙)JZ安 许证字 [2022]049013	安全生产许可证 (许可范围：建筑施工)	2022年01月10日至 2025年01月09日	浙江省住房和城乡建设厅

维持上述资质所需配备的管理人员与工程技术人员名单如下表：

序号	工号	姓名	性别	部门	职务
1	208645	韩光明	男	总经理室	总经理
2	208765	戴恺龙	男	总经理室	副总经理兼项目运营管理部经理
3	208693	许育芳	男	总经理室	副总经理
4	208690	沈官福	男	总经理室	副总经理
5	208670	陈玲玲	女	营销管理部	投标专员
6	208663	俞江峰	男	商务部	商务部经理
7	208664	陈月明	女	商务科	商务科科长
8	208667	章琴	女	商务科	土建预算员
9	208668	鲁琦	女	商务科	安装主管
10	208684	孙文进	男	施工技术科	设计技术管理部副经理兼施工技术科科长
11	208665	马海江	男	施工技术科	施工技术科副科长
12	208666	张律峰	男	施工技术科	技术支持经理
13	208686	董飞平	男	施工技术科	技术工程师
14	208652	孙金雅	女	综合管理部	经理助理
15	208672	李伟臣	男	项目运营管理部	项目运营部副经理
16	208675	骆伟钢	男	项目运营管理部	项目运营部经理助理
17	208681	夏琦	男	计划运营科	计划员
18	208682	陶高良	男	计划运营科	计划员
19	208680	王莹	女	计划运营科	资料员
20	208688	余关明	男	项目经理科	项目经理
21	208673	汪华锋	男	项目经理科	土建工程师

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟股权收购所涉及的
浙江精工建设工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告

22	208674	喻剑波	男	项目经理科	土建工程师
23	208689	王国峰	男	项目经理科	土建工程师
24	208677	陈佳明	男	项目经理科	土建工程师
25	208683	周国林	男	质量安全科	质安工程师
26	208685	何益丰	男	质量安全科	质安工程师
27	208676	卢建华	男	质量安全科	质安工程师
28	208694	许炎	男	嘉兴区域分部	财务经理
29	208695	陈苗珍	女	嘉兴区域分部	行政专员
30	208696	鲁利新	男	嘉兴区域分部	行政专员
31	208697	赵文龙	男	嘉兴区域分部	商务经理
32	208701	袁城龙	男	嘉兴区域分部	预算员
33	208698	李云根	男	嘉兴区域分部	土建工程师
34	208699	沈佳星	男	嘉兴区域分部	土建工程师
35	208700	沈钱涛	男	嘉兴区域分部	土建工程师
36	208703	祁光淼	男	嘉兴区域分部	土建工程师
37	208704	王伟达	男	嘉兴区域分部	土建工程师
38	208691	任康明	男	杭州区域分部	土建工程师
39	208692	洪烨	男	杭州区域分部	技术工程师

注：人力资源也指一定时期内组织中的人所拥有的能够被企业所用，且对价值创造起贡献作用的教育、能力、技能、经验、体力等的总称。上述人员由浙江精工建设集团有限公司转移至浙江精工建设工程有限公司。

(3) 旗下分公司情况

截至报告日，浙江精工建设工程有限公司下设1家分公司，具体情况如下：

统一社会信用代码：91330602MABRYGE34J

名称：浙江精工建设工程有限公司绍兴分公司

负责人：韩光明

类型：有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2022年07月04日

营业期限：2022年07月04日至长期

营业场所：浙江省绍兴市越城区斗门街道中兴大道西侧（菖二村）1幢三楼

308

经营范围：许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；特种设备安装改造修理（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：园林绿化工程施工；土石方工程施工；市政设施管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

4. 被评估单位基准日的资产、财务和经营状况

被评估单位基准日2022年4月30日资产负债及经营成果情况见下表：

金额单位：人民币元

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟股权收购所涉及的
浙江精工建设工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目/报表日年度	2022年4月
总资产	109,668,784.99
总负债	110,865,706.97
所有者（股东）权益	-1,196,921.98
营业收入	-
营业成本	79,639.39
营业利润	-1,196,921.98
利润总额	-1,196,921.98
净利润	-1,196,921.98

上述基准日财务数据摘自经永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的“永证审字（2022）第148292号”标准无保留意见专项审计报告。

被评估单位成立于2021年，由于业务需要，股东“浙江精工建设集团有限公司”决定将自身固定资产、人力资源、业务合同、业务渠道及债权等转移至被评估单位，以被评估单位“浙江精工建设工程有限公司”作为主体继续业务承接和运营，股东“浙江精工建设集团有限公司”2018-2021年度的资产负债及经营成果情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
总资产	1,694,948,908.40	2,067,178,964.56	2,062,598,038.60	1,832,728,192.72
总负债	1,087,145,912.69	1,493,157,321.33	1,510,801,388.02	1,320,775,067.68
所有者（股东）权益	607,802,995.71	574,021,643.23	551,796,650.58	511,953,125.04
营业收入	783,140,043.74	803,796,794.00	918,412,233.66	585,534,255.60
营业成本	758,153,011.33	778,385,487.38	884,888,526.96	548,126,784.08
营业利润	2,430,120.89	-36,133,837.50	-25,246,834.94	-20,344,061.84
利润总额	2,442,900.74	-35,820,088.46	-25,263,290.81	-20,354,012.37
净利润	1,018,068.47	-33,781,352.48	-22,224,992.65	-39,843,525.54

以上“浙江精工建设集团有限公司”2018-2021年度财务状况及经营成果利用了永拓会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的“京永皖审字（2019）第1916号”、“京永皖审字（2020）第20024号”、“永皖审字（2021）第21023号”、“永皖审字（2022）第22051号”无保留意见的年度审计报告，除此之外未利用其他专家工作及报告。

5.被评估单位业务经营情况

被评估单位成立于2021年，公司注册资本叁亿元人民币，具有浙江省住房和城乡建设厅颁发的建筑工程施工总承包壹级资质，系精工钢构旗下从事建筑施工总承包业务的公司。公司作为建筑工程施工总承包壹级、建筑装饰装修工程专业

承包壹级资质，同时具有市政公用工程施工总承包贰级、钢结构工程专业承包贰级、地基基础工程专业承包贰级、建筑机电安装工程专业承包贰级、消防设施工程专业承包贰级、建筑幕墙工程专业承包贰级资质企业，技术力量雄厚，依托精工集团雄厚的综合实力和广泛的市场网络。

6.被评估单位的重要资产状况

对列入评估范围的重要资产的经济、物理、权属等情况的说明：

（1）固定资产

被评估单位申报的固定资产主要为电子设备，共计 54 项，账面原值合计 208,366.54 元，账面净值合计 26,442.82 元。主要包括电脑、打印机等，大部分购置于 2017 年以前，电子设备均存放于办公区域内，保养维护状态一般，部分设备逾龄仍在使用的。

以上设备均归被评估单位所有，无抵押、担保等他项权利存在。

（2）合同资产及应收账款

浙江精工建设集团有限公司与浙江精工建设工程有限公司于 2022 年 4 月 30 日签订《债权转让协议》，浙江精工建设集团有限公司将承建的工程项目转让给浙江精工建设工程有限公司，转让合同金额共计 106,969,609.55 元，其中计入浙江精工建设工程有限公司“合同资产”科目的金额为 20,402,665.71 元，计入“应收账款”科目的金额为 86,566,943.84 元，浙江精工建设工程有限公司应支付浙江精工建设集团有限公司该笔债权转让款 106,969,609.55 元。具体合同明细如下表：

金额单位：人民币元

序号	客户名称	项目	按审计或合同未收款	合同资产	应收账款	质量维修金比例	竣工日期
1	德兴市投资控股集团有限公司	德兴产业园二期工程	51,908,559.70	9,379,477.83	42,529,081.87	3.0%	2021/4/22
2	杭州爱丽娜房地产开发有限公司	富春山居住小区	19,383,731.14	4,071,587.52	15,312,143.62	3.0%	2020/6/18
3	宝湾供应链管理（嘉兴）有限公司	宝湾供应链管理	12,978,184.81	5,281,823.91	7,696,360.90	3.0%	2020/1/20
4	嘉善绿洲市场建设有限公司	西塘农贸市场	880,650.51	64,706.82	815,943.69	1.5%	2021/8/30
5	绍兴坂湖房地产开发有限公司	柯桥 R24 工程	364,175.81	72,835.16	291,340.65	3.0%	2020/2/10

长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟股权收购所涉及的
浙江精工建设工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告

6	德发建设集团有限公司	德发建设	137,149.56	—	137,149.56	3.0%	2020/5/1
7	曲阜市新東方房地产开发有限公司	東方御景湾	6,576,306.80	—	6,576,306.80	5.0%	2017/4/14
8	江苏金坛金沙建设投资有限公司	金坛人民医院工程-吴欢校	1,870,416.91	131,656.09	1,738,760.82	3.0%	2019/9/22
9	中节能（绍兴）环保产业园发展有限公司	中节能项目工程	12,870,434.31	1,400,578.38	11,469,855.93	2.5%	2021/2/12
合计			106,969,609.55	20,402,665.71	86,566,943.84	—	—

7.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

- (1) 会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；
- (2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；
- (3) 会计制度：执行企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；
- (4) 发出存货的计价方法：存货发出按月采用加权平均法结转成本；
- (5) 固定资产及折旧：采用年限平均法分类计提，各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	预计使用年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20 年	10	4.50
机器设备	10 年	10	9.00
运输工具	5 年	10	18.00
办公及办公设备	5 年	5	19.00

(6) 收入

1) 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；③公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一

时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：①公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；②公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；③公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；④公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；⑤客户已接受该商品；⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2) 收入计量原则

①公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

②合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

③合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

④合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3) 收入确认的具体方法

①销售商品收入

公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得相关商品的控制权时确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

②建造业务收入

公司提供的建造服务，由于公司履约过程中所提供的建造服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进

度不能合理确定的除外。按照产出法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(7) 税项：公司适用的主要税种及税率列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、9%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

8.影响被评估单位生产经营的宏观经济因素

今年以来，受国际环境更趋复杂严峻和国内疫情冲击明显的超预期影响，经济新的下行压力进一步加大。面对复杂局面，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，有力统筹疫情防控和经济社会发展，加大宏观政策调节力度，努力克服疫情冲击影响，基础产业支撑有力，投资规模继续扩大，市场价格总体平稳，民生保障有力有效，新兴动能不断成长，经济社会发展大局稳定。随着高效统筹疫情防控和经济社会发展成效显现，国民经济有望企稳回升。

(1) 工业生产放缓，高技术制造业保持较快增长

1-4月份，全国规模以上工业增加值同比增长4.0%，比1-3月份回落2.5个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长10.4%，制造业增长3.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长5.0%。高技术制造业增加值同比增长11.5%。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长3.1%；股份制企业增长5.8%，外商及港澳台商投资企业下降2.8%；私营企业增长5.1%。分产品看，原煤、十种有色金属等基础工业品产量分别同比增长10.5%、0.7%，新能源汽车、太阳能电池、移动通信基站设备等绿色智能数字产品产量分别增长112.7%、27.5%、25.9%。4月份，全国规模以上工业增加值同比下降2.9%，环比下降7.08%。其中，采矿业增加值同比增长9.5%，制造业下降4.6%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长1.5%。高技术制造业增加值同比增长4.0%。4月份，制造业采购经理指数为47.4%，企业生产经营活动预期指数为53.3%。1-3月份，全国规模以上工业企业实现利润总额19556亿元，同比增长8.5%。

(2) 服务业生产下滑，现代服务业增势较好

1-4月份，全国服务业生产指数同比增长0.3%，比1-3月份回落2.2个百分点。

其中信息传输、软件和信息技术服务业，金融业生产指数分别增长13.9%、4.8%。4月份，全国服务业生产指数同比下降6.1%，其中信息传输、软件和信息技术服务业，金融业生产指数分别增长10.3%、5.5%。1-3月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长9.0%。4月份，服务业商务活动指数为40.0%，业务活动预期指数为53.0%；其中，电信广播电视及卫星传输服务、互联网软件及信息技术服务等行业商务活动指数继续位于扩张区间。

（3）市场销售减少，基本生活类商品销售和网上零售持续增长

1-4月份，社会消费品零售总额138142亿元，同比下降0.2%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额119929亿元，同比下降0.3%；乡村消费品零售额18213亿元，增长0.4%。按消费类型分，商品零售124880亿元，同比增长0.4%；餐饮收入13262亿元，下降5.1%。基本生活类商品销售较快增长，限额以上单位饮料类、粮油食品类、中西药品类商品零售额分别增长10.4%、9.5%、8.8%。全国网上零售额38692亿元，同比增长3.3%。其中，实物商品网上零售额32887亿元，增长5.2%；占社会消费品零售总额的比重为23.8%。4月份，社会消费品零售总额29483亿元，同比下降11.1%，环比下降0.69%。其中，商品零售26874亿元，同比下降9.7%；餐饮收入2609亿元，下降22.7%。

（4）固定资产投资规模扩大，高技术产业和社会领域投资增长较快

1-4月份，全国固定资产投资（不含农户）153544亿元，同比增长6.8%，比1-3月份回落2.5个百分点。分领域看，基础设施投资同比增长6.5%，制造业投资增长12.2%，房地产开发投资下降2.7%。全国商品房销售面积39768万平方米，同比下降20.9%；商品房销售额37789亿元，下降29.5%。分产业看，第一产业投资同比增长5.8%，第二产业投资增长12.6%，第三产业投资增长4.3%。民间投资增长5.3%。高技术产业投资增长22.0%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长25.9%、13.2%。高技术制造业中，电子及通信设备制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业投资分别增长30.8%、29.4%；高技术服务业中，科技成果转化服务业、研发设计服务业投资分别增长21.9%、21.1%。社会领域投资增长14.4%，其中卫生、教育投资分别增长24.9%、12.5%。4月份，固定资产投资（不含农户）环比下降0.82%。

（5）货物进出口持续增长，贸易结构继续优化

1-4月份，货物进出口总额125799亿元，同比增长7.9%。其中，出口69674亿元，增长10.3%；进口56125亿元，增长5.0%。一般贸易进出口占进出口总额的比

重为63.6%，比上年同期提高1.9个百分点。民营企业进出口占进出口总额的比重为48.5%，比上年同期提高1.4个百分点。机电产品出口同比增长6.7%，占出口总额的比重为57.9%。我国对“一带一路”沿线国家进出口增长15.4%，其中出口增长12.9%，进口增长18.6%。

（6）城镇调查失业率有所上升，主要群体就业基本稳定

1-4月份，全国城镇新增就业406万人，全国城镇调查失业率平均值为5.7%。4月份，全国城镇调查失业率为6.1%，比上月上升0.3个百分点。本地户籍人口调查失业率为5.7%；外来户籍人口调查失业率为6.9%，其中外来农业户籍人口调查失业率为6.6%。16-24岁、25-59岁人口调查失业率分别为18.2%、5.3%。31个大城市城镇调查失业率为6.7%。全国企业就业人员周平均工作时间为46.2小时。

（7）居民消费价格温和上涨，工业生产者出厂价格涨幅回落

1-4月份，全国居民消费价格（CPI）同比上涨1.4%。4月份，全国居民消费价格同比上涨2.1%，涨幅比上月扩大0.6个百分点；环比上涨0.4%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨1.9%，衣着价格上涨0.5%，居住价格上涨1.2%，生活用品及服务价格上涨1.2%，交通通信价格上涨6.5%，教育文化娱乐价格上涨2.0%，医疗保健价格上涨0.7%，其他用品及服务价格上涨1.7%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨2.7%，鲜果价格上涨14.1%，鲜菜价格上涨24.0%，猪肉价格下降33.3%。扣除食品和能源价格后的核心CPI同比上涨0.9%，涨幅比上月回落0.2个百分点。

1-4月份，全国工业生产者出厂价格和购进价格同比分别上涨8.5%和11.2%。4月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨8.0%，涨幅比上月回落0.3个百分点；环比上涨0.6%。全国工业生产者购进价格同比上涨10.8%，环比上涨1.3%。

总的来看，4月份疫情对经济运行造成较大冲击，但这种影响是短期的、外在的，我国经济稳中向好、长期向好的基本面没有改变，转型升级、高质量发展的大势没有改变，稳定宏观经济大盘、实现发展预期目标有利条件较多。随着疫情防控取得阶段性成效，稳定经济政策措施持续显效，经济运行有望逐步复苏。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚定信心，正视困难和挑战，坚持稳字当头、稳中求进，高效统筹疫情防控和经济社会发展，落实好“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的总体要求，加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济，确保经济运行在合理区间。

（摘自国家统计局）

9. 被评估单位所在行业现状及发展前景

(1) 建筑业基本情况

2021年，全年国内生产总值1143670亿元，比上年增加127684亿元，同比增长8.1%；全年全社会建筑业实现增加值80138亿元，比上年增加7142亿元，同比增长2.1%，增速低于国内生产总值6个百分点；建筑业增加值占国内生产总值的比例虽有所下降，仍然达到了7.01%。

2016-2021年全社会建筑业实现增加值及占比



资料来源：中国建筑业协会、智研咨询整理

近年来，随着我国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长。2021年，全国建筑业总产值达到293079亿元，比上年增加29132亿元，同比增长 11.04%，增速比上年提高了4.80个百分点，连续两年上升。

2016-2021年全国建筑业总产值及增速



资料来源：中国建筑业协会、智研咨询整理

2020年，全国建筑业企业完成竣工产值122157亿元，较上年减少1677亿元，同比下降1.35%；2021年，全国建筑业企业完成竣工产值134523亿元，较上年增加12366亿元，同比增长10.12%。

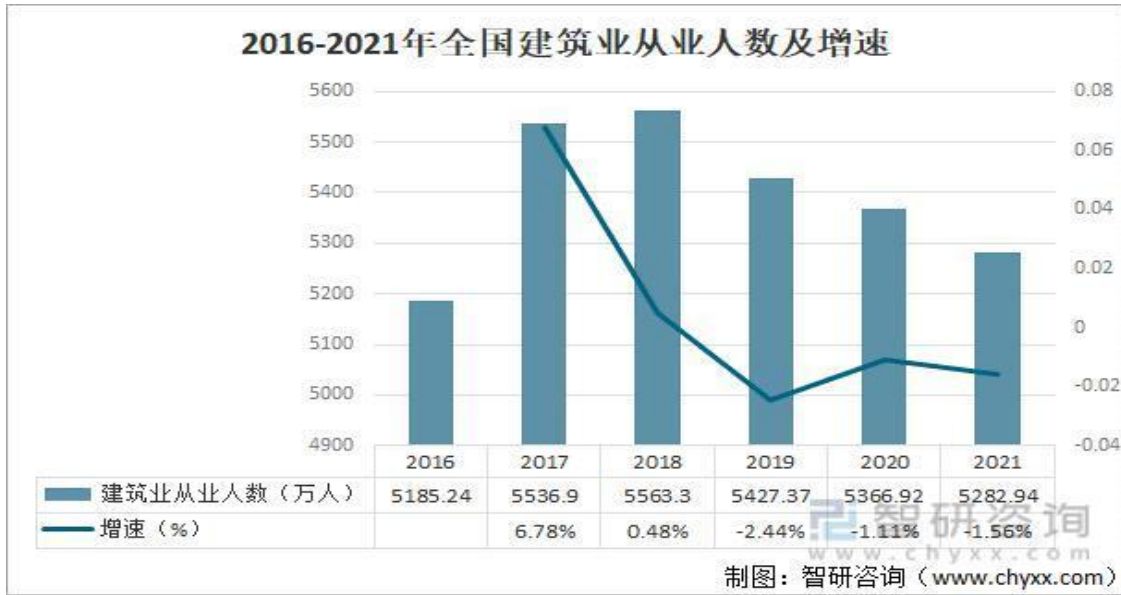
2016-2021年全国建筑业完成竣工产值及增速



资料来源：中国建筑业协会、智研咨询整理

2020年，全国建筑业从业人数5366.92万人，比上年末减少60.45万人，同比减少1.11%；2021年，全国建筑业从业人数为5282.94万人，比上年末减少83.98万人，同比减少1.56%，连续三年下降。

2016-2021年全国建筑业从业人数及增速



资料来源：中国建筑业协会、智研咨询整理

截至2021年底，全国共有建筑业企业128746个，比上年增加12030个，同比增长10.31%，比上年减少了2.12个百分点，增速在连续五年增加后出现下滑；其中国有及国有控股建筑业企业7826个，比上年增加636个，占建筑业企业总数的6.08%，比上年下降0.08个百分点。

2016-2021年全国建筑业企业单位数及占比

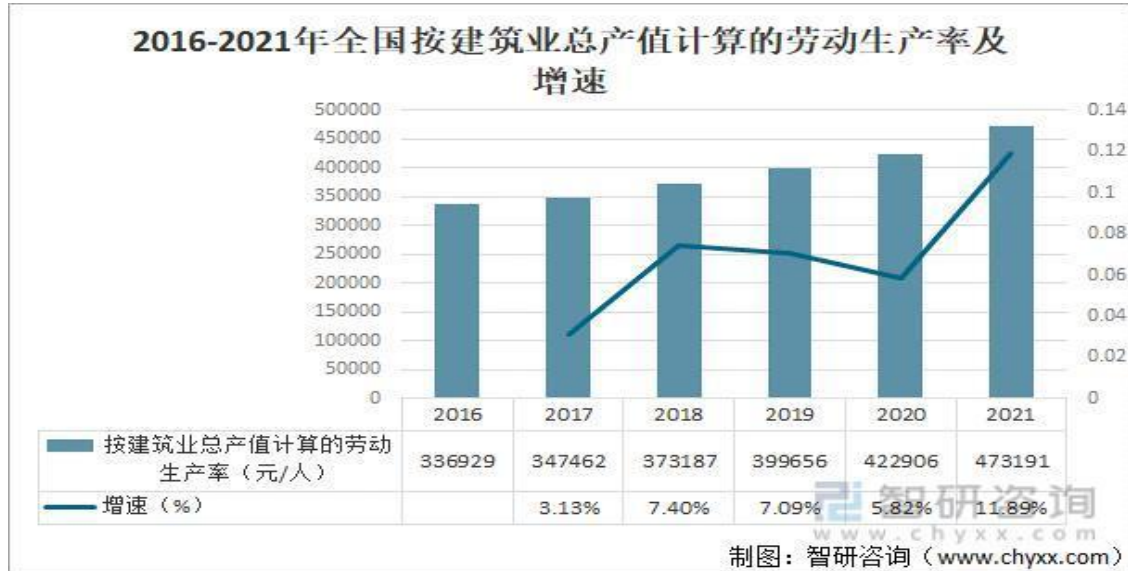


资料来源：中国建筑业协会、智研咨询整理

2020年，按建筑业总产值计算的劳动生产率再创新高，达到422906元/人，比

上年增长5.82%，增速比上年降低1.27个百分点；2021年，按建筑业总产值计算的劳动生产率再创新高，达到473191元/人，比上年增长11.89%，增速比上年增长6.07个百分点。

2016-2021年全国按建筑业总产值计算的劳动生产率及增速



资料来源：中国建筑业协会、智研咨询整理

2021年，全国建筑业企业实现利润8554亿元，比上年增加106.26亿元，增速为1.26%，比上年降低0.77个百分点，增速连续五年放缓；建筑业产值利润率为2.92%，跌破3.0%，为近十年最低。

2016-2021年全国建筑业企业实现利润及增速



资料来源：中国建筑业协会、智研咨询整理

2021年，全国建筑业企业签订合同总额656887亿元，比上年增加61310亿元，同比增长10.29%；其中，新签合同额344558.10亿元，比上年增加19384亿元，同比增长5.96%，占签订合同总额比例为52.45%，比上年下降了2.15个百分点。

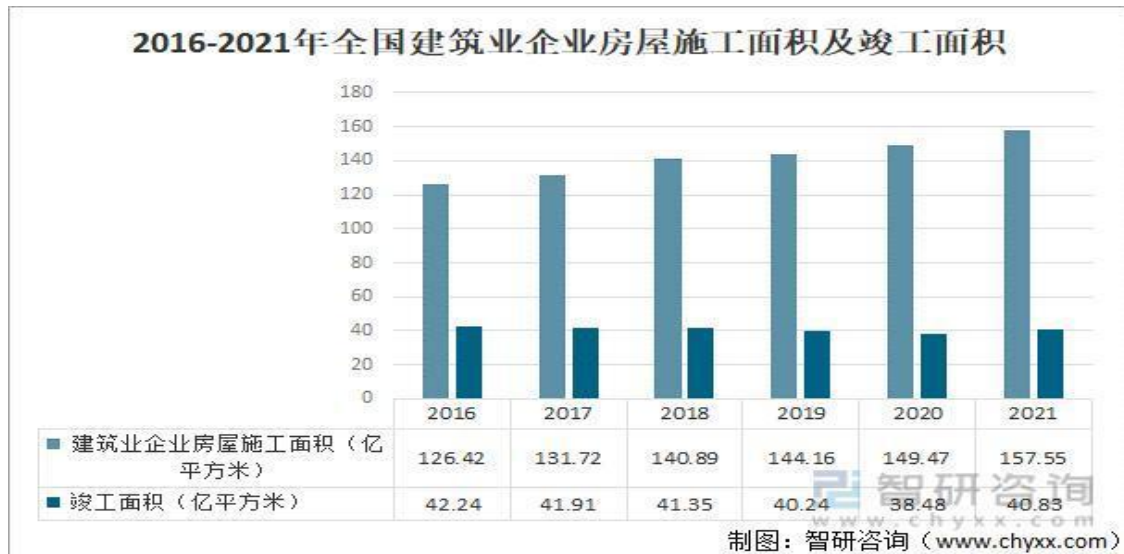
2016-2021年全国建筑业企业签订合同总额及占比



资料来源：中国建筑业协会、智研咨询整理

2021年，全国建筑业企业房屋施工面积157.55亿平方米，比上年增加8.08亿平方米，同比增长5.41%，增速比上年提高1.72个百分点，连续两年保持增长；竣工面积40.83亿平方米，比上年增加2.35亿平方米，同比增长6.11%。

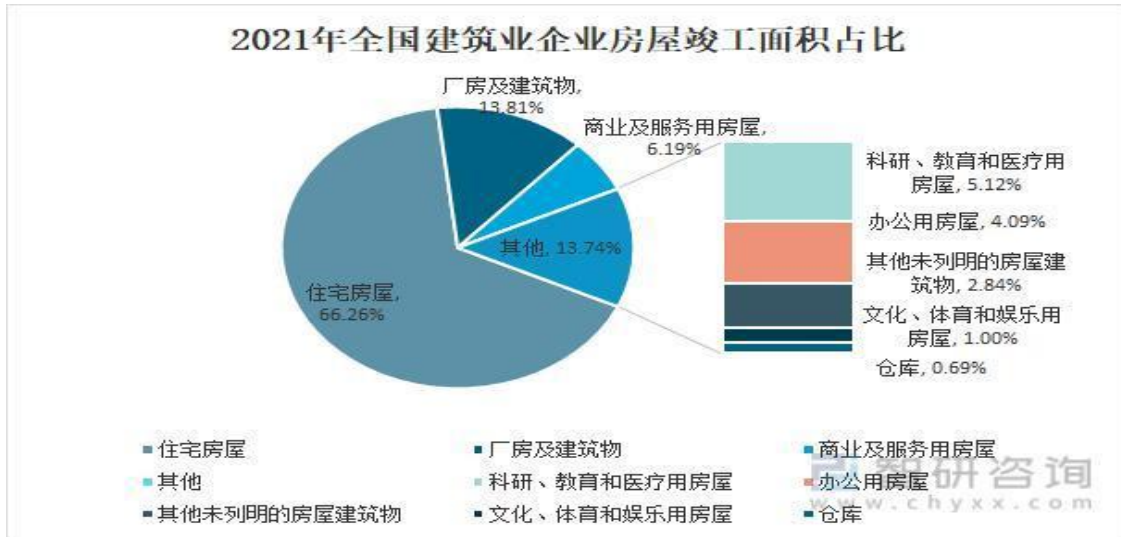
2016-2021年全国建筑业企业房屋施工面积及竣工面积



资料来源：中国建筑业协会、智研咨询整理

从全国建筑业企业房屋竣工面积构成情况看，住宅竣工面积占最大比重，为66.26%；厂房及建筑物竣工面积占13.81%；商业及服务用房竣工面积占6.19%；其他各类房屋竣工面积占比均在6%以下。

2021年全国建筑业企业房屋竣工面积占比



资料来源：中国建筑业协会、智研咨询整理

2020年，全年全国各类棚户区改造开工209万套，基本建成203万套；2021年，全年全国各类棚户区改造开工165万套，基本建成205万套；全国保障性租赁住房开工建设和筹集94万套。

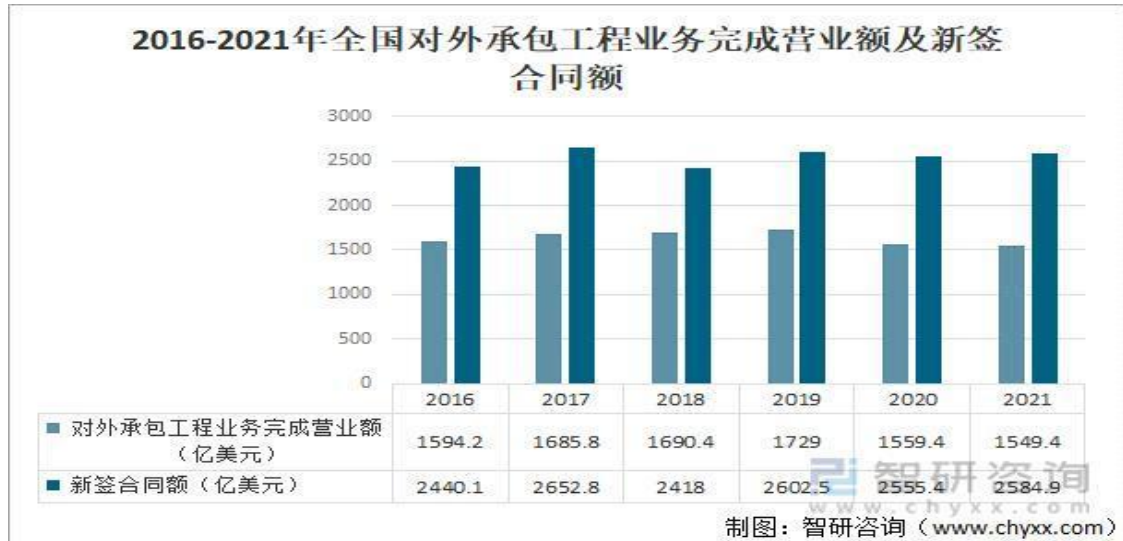
2016-2021年全国各类棚户区改造开工及基本建成套数



资料来源：中国建筑业协会、智研咨询整理

2021年，我国对外承包工程业务完成营业额1549.4亿美元，比上年减少10亿美元，同比下降0.64%；新签合同额2584.9亿美元，比上年增加29.5亿美元，同比增长1.15%。

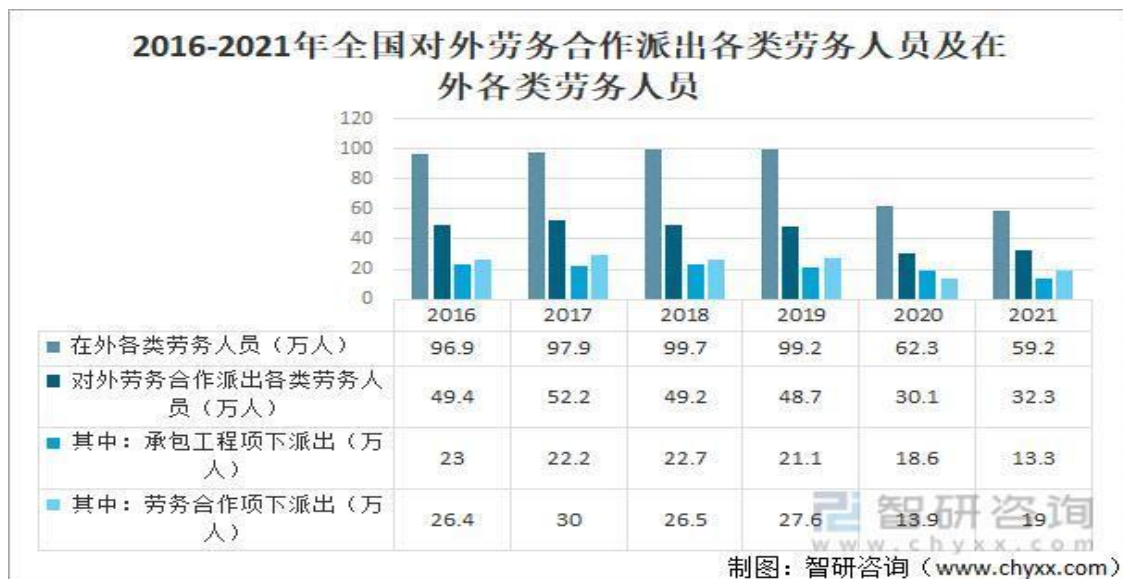
2016-2021年全国对外承包工程业务完成营业额及新签合同额



资料来源：中国建筑业协会、智研咨询整理

2021年末在外各类劳务人员59.2万人；我国对外劳务合作派出各类劳务人员32.3万人，较上年同期增加2.2万人；其中承包工程项下派出13.3万人，占比41.18%；劳务合作项下派出19万人，占比58.82%。

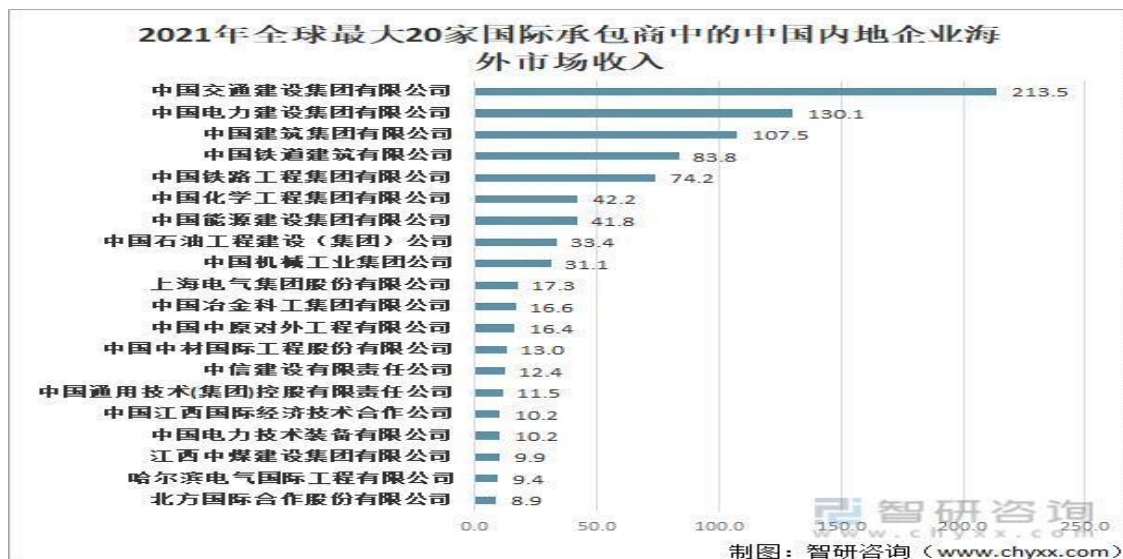
2016-2021年全国对外劳务合作派出各类劳务人员及在外各类劳务人员



资料来源：中国建筑业协会、智研咨询整理

2021年，全球最大250家国际承包商共实现海外市场营业收入4203.2亿美元，比上年减少11.1%；我国内地入选企业共实现海外市场营业收入1074.6亿美元，其中中国交通建设集团有限公司海外市场收入213.5亿美元，中国电力建设集团有限公司海外市场收入130.1亿美元，中国建筑集团有限公司海外市场收入107.5亿美元。

2021年全球最大20家国际承包商中的中国内地企业海外市场收入



资料来源：中国建筑业协会、智研咨询整理

(2) 建筑业发展趋势

1) 如今国内正努力推进城市化的发展，由此带动了建筑业的繁荣，与此同时，大批产业和能源基地建、交通运输等市场将保持旺盛需求，因此在今后一段时间里。相对其它行业而言，建筑业的发展空间还是比较大的。

2) 随着建筑业技术水平的提高和经营管理的改进，整个建筑业的劳动生产率水平也得到了较大的改善。

3) 因国内外经济波动的风险、供需矛盾突出等因素影响，建筑行业仍然存在风险。

4) 国家已明确指出，建筑行业对于当下的经济社会发展趋势是起到非常重要的作用。所以和传统的方式方法有所不同，它对行业的要求就会更高，更严格，对生产、制造、施工、安装、材料等各方面的要求十分严格，新式建筑行业将适应当前社会形势的发展。

（3）建筑行业存在的问题

1) 市场同质化竞争严重，多重因素制约行业发展。虽然目前中国建筑行业规模大，但是整体不强，仍然属于粗放式劳动密集型产业，面临着严重的市场同质化竞争、有待提高的从业人员素质和监管机制不健全等问题。行业内企业的规模程度普遍较低，现代化程度不高，在一定程度上影响了建筑行业企业的总体竞争力；其次是从业人员缺乏技能培训，影响工程质量安全；除此之外行业监管水平不高，市场配套机制建设进程缓慢。

2) 行业环境不稳定。与其他行业相比，建筑行业比较容易受到国家宏观经济环境的影响，通过被动创造市场产值，在很大程度上依赖固定资产投资，市场规模受到制造业、房地产和基建投资等因素的影响，直接决定我国建筑行业的整体环境。

3) 劳务空间存有缺口。随着劳务人员老龄化和数量的减少，建筑行业的劳务缺口逐渐增大，市场供给需求的不匹配将会导致劳务成本上升，从而给建筑企业的发展形成挑战。

10.委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的意向收购方。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告除提供给委托人使用外，其他的评估报告使用人为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位以及国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

因长江精工钢结构（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浙江精工建设工程有限公司股东全部权益于评估基准日2022年4月30日的市场价值进行评估，以满足委托人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）股份有限公司提供其拟股权收购事宜所涉及的浙江精工建设工程有限公司股东全部权益于评估基准日2022年4月30日的市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）委托评估的评估对象和评估范围

本次评估的对象为浙江精工建设工程有限公司于评估基准日2022年4月30日

的股东全部权益价值；该评估对象所涉及的评估范围包括浙江精工建设工程有限公司于评估基准日经审计的全部资产及承担的全部负债。

截至评估基准日2022年4月30日，浙江精工建设工程有限公司申报评估的资产总额账面值为10,966.87万元，其中流动资产账面值为10,964.23万元，非流动资产账面值为2.64万元，负债总额账面值为11,086.57万元，其中流动负债账面值为11,086.57万元，非流动负债0.00万元；所有者（股东）权益账面值为-119.70万元。

具体详见《资产清查评估明细表》。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。评估范围内的各类资产和负债于评估基准日的账面值及被评估单位评估基准日财务报表数据摘自永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的“永证审字（2022）第148292号”标准无保留意见专项审计报告。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，被评估单位未申报表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

无。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告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

本次评估的评估基准日是2022年4月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员第十五次会议第二次修订，于2020年3月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号公布 根据2019年1月2日财政部令第97号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号，根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
11. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（三）资产权属依据

1. 被评估单位的公司章程、营业执照、资质证书等（复印件）；
2. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
3. 被评估单位提供的其他相关资料。

（四）评估取价依据

1. 股东“浙江精工建设集团有限公司”2018-2021年度审计报告；
2. 被评估单位评估基准日的审计报告；
3. 被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
4. 被评估单位所在行业的相关资料；
5. 被评估单位提供的历史及未来收益数据；
6. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
7. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
8. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》等资产评估准则规定的企业价值评估基本方法为收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。

1.收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

（1）企业自由现金流折现模型基本公式为：

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 = 未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

其中：P—评估对象整体价值；

r—折现率；

t—明确预测期；

A_i—明确预测期第 i 年预期企业自由现金流量；

A_t—未来第 t 年预期企业自由现金净流量；

i—收益计算期；

n—收益预测期限。

（2）股权自由现金流折现模型基本公式为：

股东全部权益价值 = 未来收益期内各期股权自由现金净流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中：

P—股东全部权益价值；

r—折现率；

t—明确预测期；

A_i—明确预测期第i年预期股权自由现金流量；

A_t—未来第t年预期股权自由现金流量；

i—收益计算期；

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

股权自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 - 营运资金追加额 - 资本性支出 + 付息债务增加或减少

2.市场法

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。

上市公司比较法是指获取并分析资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，估算评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值 = \sum 被评估单位相应价值指标 × 可比企业价值比率（或价值乘数） × 调整因素 × 权数

交易案例比较法是指获取并分析与被评估单位处于同一或类似行业的可比企业的买卖、收购及合并案例资料，比较评估对象与该等可比交易案例的异同，考虑评估对象与该等可比交易案例的差异因素及其对价值的影响，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，得到“比准价格”进而估算评估对象市场价值的具体评估方法。其估算公式为：

评估对象价值 = (比准价格1 + 比准价格2 + 比准价格3 + + 比准价格n) / n

股东全部权益价值 = 股权的市场价值

3.资产基础法（成本法）

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益（净资产）价值 = 各单项资产评估值总额 - 负债评估值总额

（二）评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

1) 收益法应用的前提条件：

- ①评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- ②收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

2) 收益法的适用性分析

①根据总体情况判断收益法的适用性

被评估单位成立于2021年，由于业务需要，股东“浙江精工建设集团有限公司”决定将自身固定资产、人力资源、业务合同、业务渠道及债权等转移至被评估单位，以被评估单位“浙江精工建设工程有限公司”作为主体继续业务承接和运营。股东“浙江精工建设集团有限公司”隶属于建筑行业，为传统成熟行业，业务市场需求呈增长趋势，在延续现有的业务内容和范围的情况下，新业务运营主体建设工程公司预计能够持续经营，收益期限能够合理预期。

②从被评估单位未来收益的可预测性和能否用货币计量来判断

根据对股东浙江精工建设集团有限公司财务数据分析，其近几年的营业收入、成本费用、净利润等财务数据来源真实可靠，作为其业务延续者的建设工程公司可以参考其历史财务数据，对自身未来收益和经营趋势做出相对合理的判断。“浙江精工建设集团有限公司”近几年的会计报表数据表明：其近三年的收入稳步上涨，其来源真实合理，评估对象的获利能力从前几年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量。因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

③从与被评估单位获得未来收益相联系的风险可以基本量化来判断

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。评估人员经分析后认为与评估对象相关的资产所承担的风险基本能够量化。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法进行评估。

(2) 市场法

1) 市场法应用的前提条件：

- ①评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- ②相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

2) 市场法的适用性分析

- ①从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司较少，不能够满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

- ②从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少（低于3家），不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“数量”要求。

③本次评估不满足“足够数量的可比企业”这一基本要求，故本次不宜选取市场法进行评估。

(3) 资产基础法（成本法）

1) 成本法应用的前提条件：

- ①评估对象以持续使用为前提；
- ②评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；
- ③能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

2) 资产基础法（成本法）的适用性分析

- ①从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算健全，管理有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料

和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

③从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估被评估单位在理论上和实务上适宜采用资产基础法（成本法）。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值，评估对象于评估基准日包含的资产及负债明确、且其为完整的收益主体，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估在理论上和实务上适宜选取资产基础法（成本法）和收益法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

（1）流动资产

1) 货币资金

主要为银行存款。银行存款方面评估人员审核了2022年4月份的银行存款日记账与银行对账单余额，并对各账户进行了函证，函证结果与账面一致。以经审计确认并核实无误后的账面价值作为评估值；

2) 应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，资产评估专业人员通过查阅账簿、报表，在核实业务内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，在具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断。资产评估专业人员通过审核相关账

簿及原始凭证，发现没有出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。再加上考虑到这些款项并不能在评估基准日一次收回，而具体收回的时间又具有不确定性，由于资金有时间价值也需要考虑，因而资产评估需要考虑评估风险损失。资产评估专业人员认为本次会计计提的坏账准备金额与评估风险损失金额基本相当。以应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

3) 合同资产

在合同资产账面值核实无误的基础上，根据历史资料并结合目前调查了解的情况，具体分析款项形成过程、欠款人的资信、履约能力等判断款项回收情况。合同资产以核实后的账面值减去评估风险损失确定评估值，坏账准备评估为零。

4) 其他流动资产

对于其他流动资产的评估，资产评估专业人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，其次，核查相关的合同及凭证，确认账面数的真实、合理，发生金额计算准确，以其经核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产为内容为增值税等。资产评估专业人员通过查阅并收集了相关资料，同时核实了其相关原始凭证，以核实后的账面值作为评估值。

(2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置全价 × 成新率

1) 重置全价的确定

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价 = 购置价（不含税）

部分电子设备直接采用其二手市场价格确定评估值。

2) 成新率的确定

采用年限法确定电子设备和一般设备的成新率。

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

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

直接按二手市场价格确定评估值的设备，不再计算成新率。

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（3）负债

企业申报的负债包括流动负债，其中流动负债包括应交税费、其他应付款。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

2.收益法的具体模型及重要评估参数的确定

（1）收益法的具体模型及估算公式

本次收益法评估模型选用企业自由现金流模型，即经济收益流 R_t 是公司全部投资资本（全部股东权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值和其他资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。具体评估思路如下：

1) 结合宏观经济形势对被评估单位收益现状以及市场、行业、竞争、环境等因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

2) 对被评估单位的全部资产及负债进行分析，重点分析资产的匹配、利用情况，调整非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入、支出，调整偶然性收入和支出；

3) 对被评估单位近期若干年的收益进行比较精确逐年预测；

4) 对被评估单位未来远期收益趋势进行判断和估算；

5) 综合被评估单位评估基准日的资产、负债状况和未来收入的变化趋势分析，预测其运营资金的增减变动和维持现有生产能力的固定资产和无形资产的更新的资本支出；

6) 在上述分析的基础上，估算被评估单位企业自由净现金流量；

7) 估算折现率，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净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）作为评估对象的折现率。

8) 将企业自由净现金流量折现到评估基准日并累加求和；

9) 对非经营性资产及负债、闲置、溢余资产单独评估；

10) 将企业自由净现金流量现值之和加上单独评估的非经营性资产及负债、闲置、溢余资产评估值，之后减去有息债务价值，估算被评估单位的股东全部权益市场价值。

在具体的评估操作过程中，采用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测，首先逐年预测前阶段（评估基准日后至 2027 年末）各年的企业自由现金流量；再假设预测后段保持前阶段最后一年的预期收益额水平，估算预测期后段稳定的企业自由现金流量。最后，将被评估单位未来各期的预期收益进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得到被评估单位股东全部权益市场价值评估值。根据上述分析，本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为 2022 年 5 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，共 5.67 年，此阶段为被评估单位的增长期并趋于稳定；第二阶段为 2028 年 1 月 1 日至永续年限，在此阶段被评估单位进入稳定期，将保持 2027 年的收益额，其基本估算公式如下：

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 = 未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中：

P—被评估单位股东全部权益价值；

r—折现率；

t—预测前段收益年限，共 5.67 年；

A_i—预测前段第 i 年预期企业自由净现金流量；

A_t—未来第 t 年预期企业自由净现金流量；

i—收益计算期，i=0.33、1.17、2.17、3.17、4.17；

B—单独评估的非经营性资产及负债、溢余资产评估总额。

企业自由净现金流量 = 息税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金追加额

= 主营业务收入 - 主营业务成本 - 主营业务税金及附加 + 其它业务利润 - 期间费用（管理费用、销售费用、研发费用、财务费用）+ 其他收益 + 投资收益 -

所得税+利息支出×（1-所得税率）+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

（2）收益法重要评估参数的确定

1) 收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位所在的行业，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件；本次评估设定被评估单位的未来收益期限为永续年。

2) 收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——企业自由现金流量作为收益法评估的收益指标。

3) 折现率的选取和测算

估算折现率，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）估算作为评估对象的折现率。

$$\text{公式： } WACC = Re \times E / (D+E) + Rd \times D / (D+E) \times (1-T)$$

式中：Re为权益资本成本；

Rd为债务资本成本；

D/E：根据市场价值估计的被评估单位的目标债务与股权比率；

①权益资本成本Re的确定

$$\text{② } Re = Rf + \beta \times RPm + Rc$$

其中：Rf=无风险报酬率；

β =企业风险系数；

RPm=市场风险溢价；

Rc =企业特定风险调整系数。

③债务资本成本Rd的确定

根据企业评估基准日短期借款额、长期借款额、借款年限以及其中长期借款执行的贷款市场报价利率，考虑评估基准日实际的长期贷款利率，而确定债务资本成本Rd。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

（一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1.明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

2.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

3.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

（二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

1.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

2.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

3.访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面

的理解达成共识。

4.收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

5.确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6.评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产（负债）的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表好评估说明。

（三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

（四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.收益的计算以会计年度为基准，假设被评估单位的现金流是均匀流入和流出。

2.假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其股东“浙江精工建设集团有限公司”的经营模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

3.假设被评估单位的资质证书在届满后仍能够按时续展。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

（一）评估结果分析及评估结论

截至评估基准日 2022 年 4 月 30 日，浙江精工建设工程有限公司申报评估的资产总额账面值为 10,966.87 万元，负债总额账面值为 11,086.57 万元；所有者（股东）权益账面值为-119.70 万元。

1.收益法评估结果

经采用收益法评估，截至评估基准日，浙江精工建设工程有限公司股东全部权益价值的评估值为 2,801.17 万元，评估增值 2,920.87 万元，增值率为 2440.16%。收益法评估详细情况见收益法评估明细表。

2.资产基础法（成本法）评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，浙江精工建设工程有限公司资产总额评估值为10,966.88万元，评估增值0.01万元，增值率为0.00%；负债总额评估值为11,086.57万元，评估无增减值；股东全部权益评估值为-119.69万元，评估增值0.01万元，增值率为0.01%。详细情况见评估结果汇总表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	10,964.23	10,964.23	-	-
2	非流动资产	2.64	2.65	0.01	0.38
3	固定资产	2.64	2.65	0.01	0.38
4	资产总计	10,966.87	10,966.88	0.01	-
7	流动负债	11,086.57	11,086.57	-	-
8	非流动负债	-	-	-	-
9	负债总计	11,086.57	11,086.57	-	-
10	所有者权益（净资产）	-119.70	-119.69	0.01	0.01

3.评估结果分析及最终评估结论

收益法评估的股东全部权益价值2,801.17万元，资产基础法评估的股东全部权益价值为-119.69万元，两者相差2,920.86万元，差异率为2440.35%。经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理，两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业重建的市场价值。收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业经营资质、人力资源、客户资源和商誉等资产基础法无法考虑的因素对

股东全部权益价值的影响。采用收益法评估得到的价值是企业整体资产获利能力的量化，运用收益法评估能够真实反映企业整体资产的价值。通过上述分析评估人员结合本次评估目的和获取的评估资料分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映浙江精工建设工程有限公司的股东全部权益价值。因此，本次评估选取收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。即浙江精工建设工程有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为2,801.17万元（大写为人民币贰仟捌佰零壹万壹仟柒佰圆整）。

（二）评估结论成立的条件

1.评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2.本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见；该评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响。

3.本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- （1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- （2）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- （3）评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响；
- （4）如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

（三）评估结论的效力

1.本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2.本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

本项目被评估单位基准日财务状况及经营成果利用了永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“永证审字（2022）第148292号”标准无保留意见专项审计报告；被评估单位股东“浙江精工建设集团有限公司”2018-2021年度财务状况及经营成果利用了永拓会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具的“京永皖审字（2019）第1916号”、“京永皖审字（2020）第20024号”、“永皖审字（2021）第21023号”、“永皖审字（2022）第22051号”无保留意见的年度审计报告，除此之外未利用其他专家工作及相关报告。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）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

无。

（九）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。

（十）其他需要特别说明的事项

1.浙江精工建设工程有限公司于2022年7月4日设立1家分公司，为浙江精工建设工程有限公司绍兴分公司。

2.截至评估报告日，浙江精工建设工程有限公司注册资本为3亿元，尚未实缴金额为3亿元，提请报告使用人予以关注。

3.新型冠状病毒肺炎疫情于2020年1月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响，特别是对交通运输、旅游、酒店、餐饮等行业造成了难以量化的损失。

本次疫情亦对被评估单位的运营及经营单位的正常经营活动产生了很大影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对企业未来现金流量产生的影响，但我们无法预测此次疫情对被评估单位未来现金流量产生的最终影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产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。

十三、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 2022 年 12 月 31 日。

【本资产评估报告书文号为联合中和评报字（2022）第 6314 号，长江精工钢结构（集团）股份有限公司拟股权收购所涉及的浙江精工建设工程有限公司股东全部权益于评估基准日 2022 年 4 月 30 日的市场价值评估结论为 **2,801.17 万元**（大写为人民币贰仟捌佰零壹万壹仟柒佰圆整）】



联合中和土地房地产资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：

