

上海中技投资控股股份有限公司
拟将所持有的上海中技桩业股份有限公司
股权转让所涉及的股东全部权益价值
资产评估报告书

信资评报字【2016】第 1040 号

资产评估报告书



上海立信资产评估有限公司

二〇一六年七月

目 录

签字注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	3
资产评估报告书.....	5
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	14
三、评估对象、范围及其基本情况.....	14
四、行业分析.....	26
五、价值类型及其定义.....	32
六、评估基准日.....	32
七、评估依据.....	33
八、评估方法.....	35
九、评估程序实施过程 and 情况.....	50
十、评估中的假设和限制条件.....	51
十一、评估结论.....	52
十二、特别事项说明.....	56
十三、评估报告使用限制说明.....	58
十四、评估报告提出日期.....	58
备查文件(除特别注明的以外, 均为复印件)	
一、上海中技投资控股股份有限公司董事会决议	
二、上海中技投资控股股份有限公司企业法人营业执照	
三、上海中技桩业股份有限公司企业法人营业执照	
四、上海中技桩业股份有限公司 2015 年度审计报告	
五、上海中技桩业股份有限公司车辆行驶证	
六、资产评估委托方承诺函(原件)	
七、资产评估资产占有方承诺函(原件)	
八、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)	
九、上海立信资产评估有限公司营业执照	
十、上海立信资产评估有限公司资格证书	
十一、参加本评估项目的人员资格证书	

上海立信资产评估有限公司

签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2016]第 1040 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对上海中技投资控股股份有限公司委估的上海中技桩业股份有限公司资产和负债进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

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

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。”

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

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

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

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

7、我们对房屋建筑物、机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和

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

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

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

10、本报告中，所有以万元为金额单位的表格或文字表述中，如存在总计数与各项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

上海中技投资控股股份有限公司拟将所持有的 上海中技桩业股份有限公司股权转让 所涉及的股东全部权益价值资产评估报告书

摘 要

信资评报字[2016]第 1040 号

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

本公司－上海立信资产评估有限公司接受上海中技投资控股股份有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法－资产基础法和收益法，对拟进行股权转让事宜而涉及的上海中技桩业股份有限公司（以下简称：中技桩业）股东全部权益价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2015 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象：截至 2015 年 12 月 31 日上海中技桩业股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：上海中技桩业股份有限公司的全部资产和负债，根据中技桩业 2015 年 12 月 31 日的合并报表，总资产账面值为 556,772.46 万元，总负债账面值为 382,392.83 万元，净资产账面值为 174,379.64 万元，归属母公司的股东全部权益账面值为 174,379.64 万元。

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法，最终取收益法结果

评估结论：经评估，上海中技桩业股份有限公司评估基准日的股东全部权益价值为人民币 267,700.00 万元，大写人民币贰拾陆亿柒仟柒佰万元整。

本报告提出日期为 2016 年 7 月 11 日，评估结果的有效使用日期至 2016 年 12 月 30 日止。

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

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

重大期后事项：

1、企业抵押和担保情况

(1) 委估企业共有建设银行虹口支行短期借款 2.70 亿元，为抵押借款。系母公司——上海中技投资控股股份有限公司以国权路 39 号 30 套房产抵押，抵押总额 3 亿元。

(2) 委估企业有兴业银行上海普陀支行短期借款 1,900 万元，为质押借款。系中技桩业以所持有的 2,000 万元定期存单提供质押担保，质押期限为 2015 年 8 月 28 日至 2016 年 8 月 28 日。

(3) 委估企业共有光大银行上海普陀支行短期借款 6,000 万元，为抵押借款。系颜静刚、丁麟和上海中技投资控股股份有限公司对该笔借款进行担保，上海乐欣贝房地产有限公司以房产进行抵押。

(4) 委估企业共有借款 1,830 万元，系企业向上海掌福资产管理有限公司的资金拆借，由自然人颜静刚提供不可撤销的连带责任保证担保。

2、根据 2015 年 12 月上海中技桩业股份有限公司、天津中技桩业有限公司与上海轶翔投资管理有限公司签订的《股权转让协议》。上海中技桩业股份有限公司将其持有的天津津滨中技桩业有限公司 58% 股权、天津中技桩业有限公司将其持有的天津津滨中技桩业有限公司 42% 股权转让给上海轶翔投资管理有限公司，股权转让协议总价为 2.35 亿元，截止 2016 年 4 月，该笔股权款已交付完毕。本次评估按其转让价乘以相对应股权比例确认该公司长期股权投资评估值。

上海中技投资控股股份有限公司拟将所持有的 上海中技桩业股份有限公司股权转让 所涉及的股东全部权益价值资产评估报告书

信资评报字（2016）第 1040 号

上海中技投资控股股份有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——资产基础法和收益法，对拟进行股权转让事宜而涉及的上海中技桩业股份有限公司（以下简称：中技桩业）的股东全部权益价值进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地查勘、市场调查，对委估资产截至 2015 年 12 月 31 日所表现的股东全部权益市场价值作出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

委 托 方：上海中技投资控股股份有限公司

类 型：股份有限公司（上市）

住 所：上海市虹口区广粤路 437 号 2 幢

法定代表人：朱建舟

注册资本：人民币 57,573.2081 万元整

经营范围：实业投资，销售建筑材料，新型桩型专业领域内的“四技”服务，商务咨询（除经纪），自有设备租赁，自有房屋租赁，国内贸易（除专项规定），普通道路货物运输代理，仓储服务，装卸服务，房地产开发、经营及相关的物业管理，城市基础设施建设及营运，生产电子类产品及相

关电子零部件，销售自产产品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

营业期限：1993 年 12 月 9 日至不约定期限

被评估单位：上海中技桩业股份有限公司

类 型：股份有限公司（非上市）

住 所：上海市虹口区广粤路 437 号 2 幢

法定代表人：颜静刚

注册资本：人民币 35,828.6241 万元整

经营范围：混凝土预制构件专业承包，销售预应力空心方桩、建筑材料，新型桩型专业领域内的“四技”服务，商务咨询（除经纪），生产预应力空心方桩、建筑材料（限分支机构），自有设备租赁，自有房屋租赁及物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

营业期限：2005 年 11 月 11 日至不约定期限

1、公司概况

上海中技桩业股份有限公司前身为上海中技桩业发展有限公司（以下简称：中技桩业发展）。由颜静刚和颜邦华两位自然人股东于 2005 年 11 月出资设立，住所为霍山路 170 号 10-136 室，法定代表人为颜邦华，设立时公司注册资本为人民币 1,000 万元，取得上海市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册号为 3101092012678。

公司设立时，股东及其出资比例如下：

单位：人民币万元

股东名称	出资额	出资比例
颜静刚	700.00	70.00%
颜邦华	300.00	30.00%
合计	1,000.00	100.00%

2008 年 4 月 1 日，根据公司临时股东会决议同意，企业注册资本由

1,000 万元增加至 2,500 万元，其中，吸收宁波明基置业有限公司为公司新股东，现金投入 400 万元，原股东颜静刚以现金增资 1,100 万元。

2008 年 6 月 25 日，根据公司临时股东会决议同意，公司注册资本由 2,500 万元增加至 4,800 万元，增资方式一是股东将分配到的利润转增资本 1,136 万元，其中：颜静刚转增 770 万元，颜邦华转增 330 万元，宁波明基转增 36 万元；增资方式二是以现金增资 1,164 万元，其中：原股东颜静刚以现金 513.45 万元认缴出资额 489 万元，吸收上海嘉信翻译服务有限公司以及朱建舟等 11 个自然人（均为公司高管、技术骨干或老员工）为公司新股东，以现金 708.75 万元认缴出资额 675 万元。

2008 年 8 月 1 日，根据公司股东会决议同意，公司注册资本由 4,800 万元增加至 5,400 万元，吸收北京首创创业投资有限公司、北京鑫融恒基投资中心为新股东，各以现金 1,200 万元认缴出资额 300 万元，各溢价 3 倍。

2008 年 9 月 16 日，北京鑫融恒基投资中心将其持有的原 300 万的资本额（占注册资本 5.56%）以其原认购价计 1,200 万元转让给自然人赵金。

2008 年 10 月 26 日，中技桩业发展改制为股份有限公司，以 2008 年 9 月 30 日经审计的公司净资产 85,761,065.28 元折为 56,000,000 股作为股份公司总股本。

2008 年 10 月 29 日，中技桩业召开创立大会，全体发起人一致同意发起设立股份有限公司，众华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2008 年 10 月 28 日出具的沪众会字（2008）第 3818 号《验资报告》，验证股东出资足额到位。2008 年 11 月 18 日，中技桩业在上海市工商行政管理局办理了工商变更登记手续，领取注册号为 310109000420057 的《企业法人营业执照》。

中技桩业设立时的总股本为 5,600 万股，股本结构如下：

股东名称	认购的股份数（股）	持股比例
颜静刚	31,722,964	56.65%

股东名称	认购的股份数（股）	持股比例
颜邦华	6,533,333	11.67%
宁波明基置业有限公司	4,521,481	8.07%
北京首创创业投资有限公司	3,111,111	5.56%
赵金	3,111,111	5.56%
上海嘉信翻译服务有限公司	2,696,296	4.81%
其他 11 位自然人	4,303,704	7.68%
合计	56,000,000	100.00%

之后又历经多次增资及股权变更，至评估基准日中技桩业注册资本为人民币 3.58 亿元，股东和出资情况如下：

股 东 名 称	认购的股份数 (万元)	持股比例%
上海中技投资控股股份有限公司	33,854.24	94.49
万向创业投资股份有限公司	1,963.89	5.48
任骁	3.50	0.01
谢明	3.50	0.01
胡顺忠	1.75	0.005
赵明	1.75	0.005
合 计	35,828.62	100.00

2、公司经营业务介绍

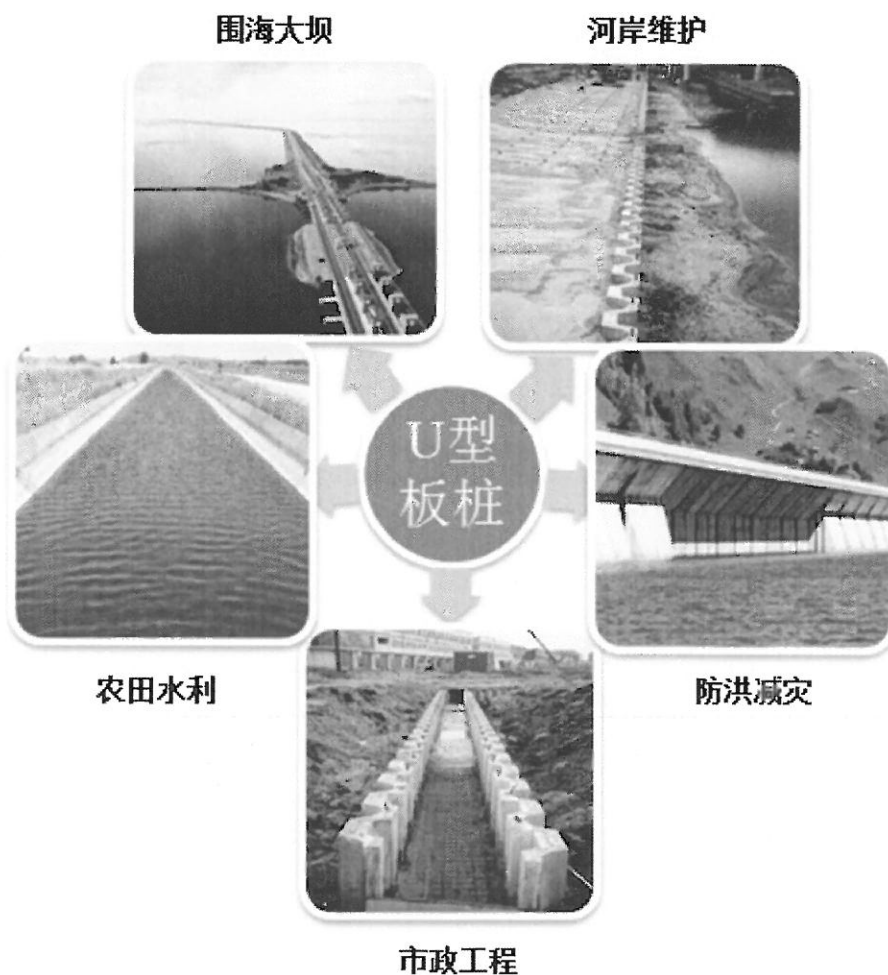
中技桩业主要从事预制混凝土桩类产品的研发、生产和销售，主要产品为各种型号的预应力离心混凝土空心方桩、预应力混凝土管桩和 U 型板桩。

中技桩业是目前国内重要的研发、生产、销售预制混凝土桩的企业，产品作为我国各类工程建筑的主要桩基础材料之一，主要用于工业与民用建筑、铁路、公路、桥梁、港口码头、水利、市政等行业的基础工程。

中技桩业离心方桩及管桩产品应用领域示意图：



中技桩业 U 型板桩产品应用领域示意图:



中技桩业生产的离心方桩在节能、节材、环保、桩身抗裂性能、单

桩承载力、施工破损率、运输和堆放等方面具有优势。离心方桩被列为住建部《2010 年建设行业科技成果推广项目》（建科评[2011]1 号），要求有条件地区的工程，特别是国家或省市重点工程，应优先选用本产品，以加快科技成果转化，促进工程质量和建设行业科技水平的提高。2010 年，离心方桩又被住建部和科技部列入《村镇宜居型住宅技术推广目录》（建科研函[2010]74 号），要求在全国推广应用。

为了提高公司运营效率，集中主要资源着力增强产品品牌的影响度、技术研发的领先度以及市场开拓的有效度，切实提升软实力和核心竞争力，引领桩基行业的发展，中技桩业决定加强对高新建材产业的整合。改变原有的生产模式，保留生产制造桩产品的全部专利及专有技术，核心研发技术人员，采购与销售渠道、客户，将公司下属部分分公司和子（孙）公司生产基地租赁给相关公司进行生产管理，并委托相关公司按订单要求制造产品。同时公司加大了技术成果的输出，打造以研究院为首的研发推广队伍，研究新专利的同时对现有技术成果进行推广转让，对有需求的公司收取专利使用费用，并提供技术支持，收取技术服务费。

3、会计政策及税收情况

上海中技桩业股份有限公司执行《企业会计准则》，税务机关隶属于上海市虹口区税务局第十五税务所，公司为一般纳税人，具体适用税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	增值额	17%，6%
营业税	营业额	5%
城市维护建设税	增值税及营业税	7%，5%，1%
教育费附加	增值税及营业税	5%
企业所得税	应纳税所得额	15%

注：中技桩业自 2014-2016 年被评定为高新技术企业，享受高新技术企业减按 15% 的优惠税率征收企业所得税。

4、公司长期投资情况

评估基准日，中技桩业拥有二级子公司 7 家、三级子公司 6 家，除江西中技资源有限公司外均为直接或间接持股的全资子公司。纳入企业合并范围内的子公司如下：

单位：万元

序号	企业名称	成立日期	注册资本	持股比例	生产经营地
1	上海中技资源有限公司	2009.6	2,000	100%	上海市虹口区
1-1	江西中技资源有限公司	2014.6	10,000	中技资源 80%，其他个人持股 20%	江西省九江市
2	上海大禹预制构件有限公司	2009.4	4,450	100%	上海市青浦区
3	天津中技桩业有限公司	2009.7	19,000	100%	天津市宁河县
3-1	山东中技桩业有限公司	2011.7	5,000	100%	山东省滨州市
4	安徽中技桩业有限公司	2011.5	20,000	中技桩业 97.50%，大禹预制件 2.50%	安徽省芜湖市
5	江苏中技桩业有限公司	2011.6	29,500	100%	江苏省镇江新区
5-1	南通中技桩业有限公司	2011.7	8,000	100%	江苏省南通市
5-2	淮安中技建业有限公司	2011.12	5,500	100%	江苏省淮安市
6	湖北中技桩业有限公司	2011.7	18,000	100%	湖北省武汉市
6-1	湖南中技桩业有限公司	2011.9	5,500	100%	湖南省益阳市
6-2	河南中技桩业有限公司	2011.10	7,500	100%	河南省许昌市
7	天津津滨中技桩业有限公司	2011.6	22,888	中技桩业 58%，天津中技 42%	天津市滨海新区

附注：根据 2015 年 12 月，上海中技桩业股份有限公司、天津中技桩业有限公司与上海轶翔投资管理有限公司签订的《股权转让协议》。上海中技桩业股份有限公司拟将其持有的天津津滨中技桩业有限公司 58% 股权、天津中技桩业有限公司拟将其持有的天津津滨中技桩业有限公司 42% 股权转让给上海轶翔投资管理有限公司，股权转让协议总价为 2.35 亿元，截止 2016 年 4 月，该笔股权款已交付完毕。

5、基准日资产结构及经营状况如下：

中技桩业合并口径的历年报表情况如下：

单位：万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年
总资产	523,271.19	603,420.80	556,772.46
总负债	415,536.49	423,404.42	382,392.83

项目	2013 年	2014 年	2015 年
净资产	107,734.70	180,016.38	174,379.64
归属母公司股东权益	107,734.70	180,016.38	174,379.64

单位：万元

项 目	2013 年	2014 年	2015 年
营业收入	355,248.17	282,053.41	183,089.22
减：营业成本	292,527.21	222,240.61	130,493.34
营业税金及附加	1,589.38	1,217.71	2,284.83
销售费用	12,827.65	9,517.64	4,935.36
管理费用	19,346.31	12,539.74	7,751.16
财务费用	14,398.53	14,799.64	15,074.81
资产减值损失	1,696.09	2,456.41	1,361.55
加：公允价值变动收益			
投资收益	537.53	2,606.43	-317.89
营业利润	13,400.53	21,888.09	20,870.28
加：营业外收入	2,831.86	2,683.89	2,653.29
减：营业外支出	88.07	57.42	114.73
利润总额	16,144.32	24,514.56	23,408.84
减：所得税	3,543.24	5,310.95	4,682.12
净利润	12,601.08	19,203.61	18,726.72

中技桩业单体口径的历年报表情况如下：

单位：万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年
总资产	295,999.27	398,106.28	389,229.81
总负债	208,417.74	237,143.49	243,322.30
净资产	87,581.53	160,962.79	145,907.51
归属母公司股东权益	87,581.53	160,962.79	145,907.51

单位：万元

项 目	2013 年	2014 年	2015 年
营业收入	157,575.47	107,373.27	65,336.47
减：营业成本	131,440.82	80,476.67	40,627.62
营业税金及附加	594.54	230.87	265.04
销售费用	1,717.51	808.76	628.48
管理费用	7,525.72	4,757.14	3,188.82
财务费用	8,862.44	9,395.88	8,965.20

项 目	2013 年	2014 年	2015 年
资产减值损失	125.71	222.11	1,137.99
加：公允价值变动收益			
投资收益	391.55	9,858.62	70.64
营业利润	7,700.28	21,340.46	10,593.95
加：营业外收入	344.53	652.16	251.66
减：营业外支出	35.75	21.62	5.17
利润总额	8,009.06	21,971.00	10,840.44
减：所得税	1,217.55	1,667.81	1,532.26
净利润	6,791.51	20,303.19	9,308.18

以上 2013-2015 年的数据摘自中技桩业审计报告，审计单位均为众华会计师事务所（特殊普通合伙）。

（三）委托方与被评估单位的关系

本评估项目的委托方即被评估单位的股东。

（四）产权持有单位

上海中技投资控股股份有限公司；

万向创业投资股份有限公司；

自然人：任骁、谢明、胡顺忠和赵明。

（五）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

委托方；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

本次评估的目的为股权转让。

根据上海中技投资控股股份有限公司董事会决议,该公司拟将其持有的上海中技桩业股份有限公司的股权进行转让。

本次评估即是为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象、范围及其基本情况

1、评估对象和范围:

本次资产评估对象系上海中技桩业股份有限公司的股东全部权益。

评估范围系上海中技桩业股份有限公司全部资产和负债。

包括:流动资产—货币资金、应收票据、应收账款净额、预付账款净额、应收利息、其他应收款净额、存货净额和一年内到期的非流动资产;

非流动资产—长期股权投资、固定资产净额、无形资产净额、开发支出、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产;

流动负债—短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

非流动负债—长期借款、长期应付款和递延收益。

纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一致。

根据中技桩业 2015 年 12 月 31 日的合并报表,总资产账面值为 556,772.46 万元,总负债账面值为 382,392.83 万元,净资产账面值为 174,379.64 万元,归属母公司的股东全部权益账面值为 174,379.64 万元。

根据中技桩业 2015 年 12 月 31 日的单体报表,评估前总资产账面值

3,892,298,109.19 元，其中：流动资产 2,670,707,668.00 元，非流动资产 1,221,590,441.19 元；总负债 2,433,223,040.51 元，其中：流动负债 2,309,845,963.16 元，非流动负债 123,377,077.35 元；净资产 1,459,075,068.68 元。

中技桩业单体报表具体对象如下：

截止日期：2015 年 12 月 31 日

单位：人民币元

科目	金额
一、流动资产合计	2,670,707,668.00
货币资金	1,184,055,370.94
应收票据净额	77,173,160.92
应收账款净额	209,242,805.99
预付账款净额	59,124,915.72
应收利息	5,083,391.68
其他应收款净额	1,117,005,559.10
存货净额	18,979,543.61
一年内到期的非流动资产	42,920.04
二、非流动资产合计	1,221,590,441.19
长期股权投资净额	1,057,705,218.65
固定资产净额	57,111,382.04
无形资产净额	76,642,757.85
开发支出	23,439,595.19
长期待摊费用	325,795.64
递延所得税资产	6,297,735.22
其他非流动资产	67,956.60
三、资产合计	3,892,298,109.19
四、流动负债合计	2,309,845,963.16
短期借款	1,168,990,000.00
应付票据	585,000,000.00
应付账款	46,940,978.39
预收账款	25,832,771.01
应付职工薪酬	1,087,494.82
应交税费	22,872,289.80
应付利息	2,005,470.93
应付股利	243,634,643.88
其他应付款	177,215,866.44
一年内到期的非流动负债	36,266,447.89
五、非流动负债合计	123,377,077.35
长期借款	81,000,000.00
长期应付款	42,162,318.83
递延收益	214,758.52
六、负债合计	2,433,223,040.51
七、净资产	1,459,075,068.68

委托评估的资产均为正常使用中的资产。

委估资产的具体明细见清查评估明细表。

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，基准日会计报表经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审定。

2、委估中技桩业单体报表资产基本情况：

委估企业的流动资产账面值 2,670,707,668.00 元，占资产总额的 69%。流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款净额、预付账款净额、应收利息、其他应收款净额、存货净额和一年内到期的非流动资产。其中：

货币资金账面值 1,184,055,370.94 元，其中：现金 52,168.95 元；银行存款 564,001,255.83 元，为总部及 12 个分支机构的银行存款，共有 44 个人民币银行账户；其他货币资金 620,001,946.16 元，共有明细 12 笔，系企业定期存单和应付票据保证金等，为人民币账户。

应收票据账面金额 77,173,160.92 元，共 92 项，其中：商业承兑汇票 4,931,554.92 元，银行承兑汇票 72,241,606.00 元，票面无利率。

应收账款账面值为 239,615,957.61 元，坏账准备 30,373,151.62 元，应收账款账面净值 209,242,805.99 元，共有明细 270 笔，系应收的货款、专利使用费等。

预付账款账面值 59,124,915.72 元，共有明细 45 项，为预付的货款、料款、电费等。

应收利息账面值为 5,083,391.68 元，共有 19 户明细，系应收的定期存款和应付票据的承兑保证金的利息。

其他应收款账面值为 1,128,615,547.21 元，坏账准备 11,609,988.11 元，其他应收款账面净值 1,117,005,559.10 元，共有 293 户明细，系应收的往来款、代收代付的运费、押金，租赁费、社会保险费和商标费等。

存货账面值 18,979,543.61 元，包括原材料和产成品 2 大类，其中：原材料账面值 3,434,163.80 元，包括被评估单位外购的水泥、钢材类、端

板等主材以及各类生产需要的辅材、劳保用品和五金备件；产成品账面值 15,545,379.81 元，系被评估单位生产完成的各种规格型号的预应力方桩、管桩和板桩等完工产品。本期末存货跌价准备余额为零。

一年内到期的非流动资产账面值 42,920.04 元，仅有明细 1 项，为一年以内融资租赁租后收回损益。

非流动资产账面值 1,221,590,441.19 元，占资产总额的 31%。非流动资产为长期股权投资、固定资产净额、无形资产净额、开发支出、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。其中：

长期股权投资账面值 1,057,705,218.65 元，共有明细 7 笔，系对 7 家控股公司的投资成本。具体明细如下表：

单位：元

序号	长期投资企业名称	投资日期	持股比例%	账面值
1	上海中技资源有限公司	2009.6	100.00%	20,000,000.00
2	上海大禹预制构件有限公司	2009.4	100.00%	44,514,965.90
3	天津中技桩业有限公司	2009.7	100.00%	189,309,534.40
4	安徽中技桩业有限公司	2011.5	97.50%	195,000,000.00
5	江苏中技桩业有限公司	2011.6	100.00%	295,000,000.00
6	湖北中技桩业有限公司	2011.7	100.00%	180,000,000.00
7	天津津滨中技桩业有限公司	2011.6	58.00%	133,880,718.35
	合 计			1,057,705,218.65

根据 2015 年 12 月，上海中技桩业股份有限公司、天津中技桩业股份有限公司与上海轶翔投资管理有限公司签订的《股权转让协议》。上海中技桩业股份有限公司拟将其持有的天津津滨中技桩业有限公司 58% 股权、天津中技桩业有限公司拟将其持有的天津津滨中技桩业有限公司 42% 股权转让给上海轶翔投资管理有限公司，股权转让协议总价为 2.35 亿元，截止 2016 年 4 月，该笔股权款已交付完毕。本次评估按其转让价乘以相对应股权比例确认该公司长期股权投资评估值。

委估建筑物总建筑面积 18,399.24 平方米，账面原值 6,835,580.45 元，账面净值 414,463.93 元，委估构筑物账面原值 4,309,676.02 元，账面净值

273,148.80 元。委估建筑物和构筑物主要为企业辅助用房，例如宿舍、仓库等，且委估的房屋建筑物均系在租赁场地自行搭建的房屋，没有法定权属证明文件，本次评估对属于购买的根据购买协议中注明的建筑面积确定，其余根据评估人员与被评估企业人员现场勘查确定的面积估算。

委估的设备类资产账面原值 124,654,007.32 元，净值 56,423,769.31 元。主要包括机器设备、车辆和电子设备 3 类。其中：机器设备账面原值 116,338,449.33 元，账面净值 54,545,338.16 元，企业申报的主要设备即为从事预应力混凝土空心方桩、管桩生产的各类加工设备，如水泥、砂石等原材料的输送、筛分装置，混凝土搅拌及灌装装置，钢材的定长切断设备、冷拔镦头设备、滚焊成笼设备、涨拉设备、离心设备、蒸养池、高压釜，方桩和管桩钢模等生产设备，以及变配电设备，门吊、行车等起重设备，叉车、装载机输送设备，锅炉加温送气设备，委估的设备均正常使用；车辆账面原值 5,043,383.61 元，账面净值 1,222,068.32 元，主要为公司日常使用的公务用车，均正常使用；电子设备账面原值 3,272,174.38 元，账面净值 656,362.83 元，主要为电脑、打印机等办公用电子设备。

其他无形资产—外购软件账面值为 15,465,468.25 元，共有明细 36 项，系企业外购的各种办公类，生产类和销售类软件。

其他无形资产—专利、专有技术和商标账面值 61,177,289.60 元。中技桩业在生产过程中，逐步自行研发了用于各类桩基的专有技术，并将部分申请了专利。为提高企业产品的辨识度，扩大企业的知名度，中技桩业注册了“中技桩业”等图文商标。为全面反映企业价值权益，本次评估将上述专利、专有技术和注册商标纳入评估范围，具体明细如下：

①专利

中技桩业母公司拥有 21 项发明专利、110 项实用新型专利、96 项外观设计专利的所有权，具体如下：

序号	专利类别	国家	专利名称	专利号	专利权人	申请日	授权日
1	发明	中国	预应力高强混凝土方桩及其制造方法和成型模具	ZL200710068545.6	中技桩业	2007-5-11	2008-11-26
2	发明	中国	一种预留孔围护桩的制备方法	ZL200910081891.7	中技桩业	2009-4-15	2010-10-20
3	发明	中国	一种预应力高强混凝土桩的制备方法	ZL200910081889.X	中技桩业	2009-4-15	2011-5-11
4	发明	中国	一种预留孔拼合灌注围护桩的制备方法	ZL200910081892.1	中技桩业	2009-4-15	2011-8-3
5	发明	中国	预应力管桩张拉模具	ZL201010142402.7	中技桩业	2010-4-8	2011-9-28
6	发明	中国	一种预应力高强混凝土八角桩的制备方法	ZL200910081890.2	中技桩业	2009-4-15	2012-4-25
7	发明	中国	一种用于预制方桩接桩的机械连接结构及施工方法	ZL201010566243.3	中技桩业	2010-11-30	2012-10-3
8	发明	中国	一种制备用于预应力桩的复合材料端板的方法	ZL201010254186.5	中技桩业	2010-8-16	2012-12-19
9	发明	中国	混凝土桩生产用新型合模布料系统及布料方法	ZL201010609892.7	中技桩业	2010-12-23	2013-2-6
10	发明	中国	带有变径喂料管的新型合模布料系统及方法	ZL201010609827.4	中技桩业	2010-12-23	2013-3-20
11	发明	中国	一种空心桩的植桩方法及实施该方法的螺旋钻	ZL201010515147.6	中技桩业	2010-10-22	2013-4-24
12	发明	中国	一种用于U型混凝土板桩的模具	ZL201010256840.6	中技桩业、大禹预制件	2010-8-19	2013-6-19
13	发明	中国	一种混凝土预制桩	ZL201010188420.9	中技桩业	2010-6-1	2013-10-16
14	发明	中国	预制管桩行业智能行车	ZL201210048320.5	中技桩业	2012-2-28	2013-12-25
15	发明	中国	一种带三座标测距的双工位吊具	ZL201210047038.5	中技桩业	2012-2-28	2014-4-23
16	发明	中国	一种吊具安装底座	ZL201210048403.4	中技桩业	2012-2-28	2014-4-30
17	发明	中国	U型板桩钢模清扫机	ZL201210396249.X	中技桩业	2012-10-17	2014-10-22
18	发明	中国	一种高压射流振动沉桩装置及沉桩工艺	ZL201210208516.6	中技桩业	2012-6-21	2014-10-15
19	发明	中国	用于U形预应力混凝土板桩的喂料装置及控制方法	ZL201210396245.1	中技桩业	2012-10-17	2014-12-17
20	发明	中国	一种预制钢砼混合结构U型板桩	ZL201210069105.3	中技桩业、大禹预制件	2012-3-15	2015-5-20
21	发明	中国	一种挖斗滚刀轮复合搅拌水泥土石重力墙施工方法	ZL201210396066.8	中技桩业	2012-10-17	2015-9-16

注：其中，序号 12 和序号 20 的发明专利为中技桩业和其子公司大禹预制件共同拥有所有权。

上海大禹、山东中技、南通中技、天津中技、江苏中技、淮安中技拥有 16 项发明专利、49 项实用新型专利、10 项外观设计专利。其中，发明专利情况如下：

序号	专利类别	国家	专利名称	专利号	专利权人	申请日	授权日
1	发明	中国	一种混凝土预应力方桩	ZL201010256858.6	山东中技	2010-8-19	2012-7-4
2	发明	中国	一种混凝土预应力空心方桩及其成型方法	ZL201010256849.7	南通中技	2010-8-19	2012-10-31
3	发明	中国	热墩机螺母制备系统	ZL201010240548.5	南通中技	2010-7-28	2012-3-14
4	发明	中国	一种烘干机	ZL201110302408.0	南通中技	2011-10-9	2013-7-24
5	发明	中国	一种预应力空心方桩离心工艺	ZL201310107037.X	南通中技	2013-3-29	2015-11-18
6	发明	中国	一种预应力空心混凝土方桩及其成型方法	ZL201410259624.5	南通中技	2014-6-12	2015-12-9
7	发明	中国	耐腐蚀空心方桩桩尖	ZL201310210056.5	上海大禹	2013-5-30	2013-10-14
8	发明	中国	耐腐蚀空心方桩的接头防护结构	ZL201310211101.9	上海大禹	2013-5-30	2015-7-15
9	发明	中国	多螺母座装配式抗拔接头	ZL201210053783.0	江苏中技	2012-3-2	2014-5-28
10	发明	中国	多螺母座装配式抗拔桩	ZL201210053882.9	江苏中技	2012-3-2	2014-5-28
11	发明	中国	单螺母座装配式抗拔接头	ZL201210053881.4	江苏中技	2012-3-2	2014-12-17
12	发明	中国	方桩模具张拉免拆装头板	ZL201210185457.5	江苏中技	2012-6-7	2014-8-20
13	发明	中国	方桩模具张拉免拆装尾板	ZL201210185458.X	江苏中技	2012-6-7	2014-8-20
14	发明	中国	一种智能定位全自动螺栓松紧机	ZL201210326477.X	江苏中技	2012-9-5	2015-9-9
15	发明	中国	全自动定量方桩布料系统	ZL201110316866.X	江苏中技	2011-10-18	2012-9-26
16	发明	中国	成品桩接桩机构	ZL201110410685.3	江苏中技	2011-12-9	2013-5-1

委估专利已获得国家知识产权局授权的专利证书，年费已按时缴纳。

委估专利涵盖离心方桩和 U 型板桩的设计、生产等诸多环节，形成了一个专利保护体系。

②专有技术

(a)现代流水工艺线应用

通过新型工艺生产的研发，能比传统工艺线节能，安全事故率极大降低，人均生产率比传统提高。

(b)自动化预应力张拉设备

能够有效解决预应力混凝土桩工人劳动量大，预应力张拉精度低，张拉数据不准确，产品品质低的问题。

(c)自动蒸汽养护系统

降低能耗，提升产品质量。原有技术中较大比例的产品质量问题源于养护过程，新技术使得养护过程中形成的产品质量问题大幅降低。

③注册商标

中技桩业拥有 27 项注册商标，具体如下：

序号	商标名称	法律状态	注册号	类号	权利人	有效期截至	许可使用商品范围
1		授权	5286849	19	中技桩业	2019-7-20	非金属预制件；非金属建筑材料；非金属柱；非金属建筑壁板；预应力空心方桩
2	中技桩业	授权	9519576	7	中技桩业	2022-6-13	选矿设备；轧钢机滚筒；搅拌机（建筑）；撞锤（机器）；过热机；离心机；合成塔；农业机械；带式输送机；起重机
3	中技桩业	授权	9519684	35	中技桩业	2022-7-13	货物展出；商业管理咨询；人事管理咨询；计算机数据库信息化；审计；自动化售货机出租；特许经营的商业管理；进出口代理；组织技术展览；人员招收
4	中技桩业	授权	9519724	37	中技桩业	2022-7-13	机械安装；保养和修理；电器设备的安装与修理；采石；车辆清洁；防锈；家具保养
5	中技桩业	授权	9519517	6	中技桩业	2022-8-13	钢丝；挂锁；铁矿石；金属碑；普通金属小雕像

序号	商标名称	法律状态	注册号	类号	权利人	有效期至	许可使用商品范围
6	中技桩业	授权	9524470	42	中技桩业	2022-9-6	技术研究; 材料测试; 工业品外观设计; 计算机编程; 科研项目研究; 质量评估; 测量; 化学分析; 生物学研究; 化学服务
7	中技桩业	授权	9519651	19	中技桩业	2022-9-20	石棉水泥; 石头; 混凝土或大理石艺术品
8	中技管桩	授权	9538028	7	中技桩业	2022-6-20	选矿设备; 水轮机; 输送机; 铸造机械; 液压机; 离心机; 内燃机燃料交换设备; 搅拌机 (建筑); 农业机械; 过热机
9	中技管桩	授权	9546288	35	中技桩业	2022-6-27	货物展出; 商业管理咨询; 人事管理咨询; 计算机数据库信息化; 审计; 自动化售货机出租; 特许经营的商业管理; 进出口代理; 组织技术展览; 人员招收
10	中技管桩	授权	9538383	19	中技桩业	2022-8-13	石棉水泥; 柏油; 石头; 混凝土或大理石艺术品
11	中技管桩	授权	9537953	6	中技桩业	2022-8-13	金属标志牌; 金属系船浮标; 金属矿石; 医院用金属身份证明手镯
12	中技管桩	授权	9546325	37	中技桩业	2022-11-20	机械安装、保养和修理; 电器设备的安装与修理; 采石; 车辆清洁; 防锈; 家具保养
13	中技管桩	授权	9546347	42	中技桩业	2022-9-13	技术研究; 材料测试; 工业品外观设计; 计算机编程; 科研项目研究; 质量评估; 测量; 化学分析; 生物学研究; 化学服务
14	中技方桩	授权	9546700	35	中技桩业	2022-6-27	货物展出; 商业管理咨询; 人事管理咨询; 计算机数据库信息化; 审计; 自动化售货机出租; 特许经营的商业管理; 进出口代理; 组织技术展览; 人员招收
15	中技方桩	授权	9546750	37	中技桩业	2022-11-20	机械安装、保养和修理; 电器设备的安装与修理; 采石; 车辆清洁; 防锈; 家具保养
16	中技方桩	授权	9546490	19	中技桩业	2022-7-13	石棉水泥; 柏油; 石头; 混凝土或大理石艺术品
17	中技方桩	授权	9546379	6	中技桩业	2022-11-20	金属标志牌; 铁矿砂; 捕野兽陷阱; 树木金属保护器
18	中技方桩	授权	9546443	7	中技桩业	2022-9-6	矿杂质沉淀机; 轧钢机滚筒; 搅拌机 (建筑); 撞锤 (机械); 油精炼机器; 离心机; 选矿设备; 木材加工机; 原木输送机; 化学工业用电动机械

序号	商标名称	法律状态	注册号	类号	权利人	有效期至	许可使用商品范围
19	中技方桩	授权	9546783	42	中技桩业	2022-9-13	技术研究; 材料测试; 工业品外观设计; 计算机编程; 科研项目研究; 质量评估; 测量; 化学分析; 生物学研究; 化学服务
20	 智造·创赢未来	授权	9526056	6	中技桩业	2022-8-20	金属标志牌; 保险柜; 金属矿石
21	 智造·创赢未来	授权	9526113	7	中技桩业	2022-8-20	机械台架; 液压手工具; 搅拌机(建筑); 电子工业设备; 离心机
22	 智造·创赢未来	授权	9537817	37	中技桩业	2022-8-20	机械安装; 保养和修理; 电器设备的安装与修理; 采石; 车辆清洁; 防锈; 家具保养
23	 智造·创赢未来	授权	9526155	19	中技桩业	2023-1-6	石料粘合剂
24	 智造·创赢未来	授权	9537861	42	中技桩业	2023-1-13	质量评估; 技术项目研究; 技术研究; 测量; 化学分析; 化学服务; 生物学研究; 材料测试; 工业品外观设计; 计算机编程
25	中技 ZJ	授权	10306694	19	中技桩业	2023-3-20	石棉水泥; 石头、混凝土或大理石艺术品
26	中技板桩	授权	10306716	19	中技桩业	2023-3-20	石棉水泥; 石头、混凝土或大理石艺术品
27	中技墙板	授权	10306738	19	中技桩业	2023-3-20	石棉水泥; 石头、混凝土或大理石艺术品

委估商标应用于中技桩业及其子公司所生产的各类方桩、板桩等产品。

开发支出账面值 23,439,595.19 元, 仅有明细 1 项, 为研新产品、新设备和新工艺研发费, 该些研发费用共涉及 3 个项目。

本次评估的长期待摊费用账面值为 325,795.64 元, 系中技桩业奉贤生产基地道路改造修缮费的摊余价值。

递延所得税资产账面值 6,297,735.22 元, 共有 2 户明细, 系企业计提

坏账准备引起的递延所得税款和未实现销售形成的递延税款。

其他非流动资产账面值 67,956.60 元，仅有明细 1 项，为超过一年的融资租赁租后收回损益。

流动负债账面值 2,309,845,963.16 元，占负债总额的 95%。流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款和一年内到期的非流动负债。其中：

短期借款账面值 1,168,990,000.00 元，共 22 笔，详见下表：

序号	银行	发生日期	到期日	年利率	账面值	抵押、质押和担保情况
1	交通银行徐汇支行	2015/8/12	2016/8/10	4.8500%	70,000,000.00	保证借款
2	交通银行徐汇支行	2015/8/14	2016/8/14	4.8500%	70,000,000.00	保证借款
3	交通银行徐汇支行	2015/10/13	2016/10/10	4.6000%	39,990,000.00	保证借款
4	交通银行徐汇支行	2015/10/15	2016/10/14	4.6000%	60,000,000.00	保证借款
5	交通银行徐汇支行	2015/11/11	2016/11/10	4.3500%	60,000,000.00	保证借款
6	交通银行徐汇支行	2015/11/26	2016/5/25	4.3500%	90,339,800.00	保证借款
7	交通银行徐汇支行	2015/11/26	2016/5/25	4.3500%	9,660,200.00	抵押借款
8	建设银行虹口支行	2015/7/20	2016/1/19	4.8500%	27,000,000.00	抵押借款
9	建设银行虹口支行	2015/3/17	2016/3/16	5.4035%	100,000,000.00	抵押借款
10	建设银行虹口支行	2015/3/19	2016/3/18	5.4035%	95,000,000.00	抵押借款
11	建设银行虹口支行	2015/3/23	2016/3/22	5.4035%	45,000,000.00	抵押借款
12	建设银行虹口支行	2015/4/20	2016/4/19	5.4035%	3,000,000.00	抵押借款
13	兴业银行上海普陀支行	2015/4/16	2016/4/15	5.8200%	50,000,000.00	保证借款
14	兴业银行上海普陀支行	2015/8/31	2016/8/30	5.5200%	19,000,000.00	质押借款
15	温州银行上海分行	2015/9/30	2016/9/29	7.3560%	40,000,000.00	保证借款
16	温州银行上海分行	2015/10/14	2016/10/13	7.3560%	10,000,000.00	保证借款
17	天津银行上海分行	2015/2/10	2016/2/8	7.2000%	60,000,000.00	保证借款
18	天津银行上海分行	2015/2/11	2016/2/8	7.2000%	60,000,000.00	保证借款
19	天津银行上海分行	2015/2/12	2016/2/8	7.2000%	80,000,000.00	保证借款
20	天津银行上海分行	2015/2/13	2016/2/8	7.2000%	50,000,000.00	保证借款
21	江苏银行金桥支行	2015/7/17	2016/1/16	5.3350%	70,000,000.00	保证借款
22	光大银行上海普陀支行	2015/3/10	2016/3/10	5.8850%	60,000,000.00	抵押借款
					1,168,990,000.00	

①委估企业共有建设银行虹口支行短期借款 2.70 亿元，为抵押借款。

系母公司——上海中技投资控股股份有限公司以国权路 39 号 30 套房产抵

押，抵押总额 3 亿元。

②委估企业有兴业银行上海普陀支行短期借款 1,900 万元，为质押借款。系中技桩业以所持有的 2,000 万元定期存单提供质押担保，质押期限为 2015 年 8 月 28 日至 2016 年 8 月 28 日。

③委估企业共有光大银行上海普陀支行短期借款 6,000 万元，为抵押借款。系颜静刚、丁麟和上海中技投资控股股份有限公司对该笔借款进行担保，上海乐欣贝房地产有限公司以房产进行抵押。

应付票据账面金额 585,000,000.00 元，共 41 项，其中商业承兑汇票 3000 万元，其余为银行承兑汇票，票面无利率。

应付账款账面值为 46,940,978.39 元，共有明细 209 项，系应付的货款、材料款和工程及设备款等。

预收账款账面值为 25,832,771.01 元，有明细 183 项，均系预收的货款和工程款等。

应付职工薪酬账面值为 1,087,494.82 元，共有 30 笔明细，系企业应付的职工工资及奖金和社会保险费等。

应交税费账面金额 22,872,289.80 元，共有明细 56 笔，系本部和各分公司需要缴纳的增值税、城市维护建设税、个人所得税、印花税、教育费附加和各项地方附加税等。

应付利息账面值 2,005,470.93 元，共有明细 30 笔，系企业应付的长、短期借款利息。

应付股利账面值 243,634,643.88 元，共有明细 6 笔，系应付 6 名股东 2014 年度的现金分红。

其他应付款账面值 177,215,866.44 元，共有明细 126 笔，系应付的往来款、运费、工会经费、保证金、报销款和借款等。借款系委估企业向上海掌福资产管理有限公司资金拆借 1,830 万元，由自然人颜静刚提供不可撤销的连带责任保证担保。

一年内到期的非流动负债账面值 36,266,447.89 元, 共明细 8 笔, 系分公司应摊销的融资租赁递延收益、1 年内到期的长期借款和应付的 2016 年度的融资租赁费。4 笔 1 年内到期的长期借款详见下表:

序号	银行	发生日期	到期日	年利率	账面值	抵押、质押和担保情况
1	广发银行上海闸北支行	2015/1/6	2016/1/5	5.7000%	1,000,000.00	保证借款, 担保人为上海中技投资控股股份有限公司及自然人颜静刚、梁秀红
2	广发银行上海闸北支行	2015/1/6	2016/7/5	5.7000%	1,000,000.00	保证借款, 担保人为上海中技投资控股股份有限公司及自然人颜静刚、梁秀红
3	厦门国际银行上海分行	2015/6/18	2016/12/18	6.6000%	5,000,000.00	保证借款, 担保人为上海中技投资控股股份有限公司
4	厦门国际银行上海分行	2015/6/18	2016/6/18	6.6000%	5,000,000.00	保证借款, 担保人为上海中技投资控股股份有限公司
					12,000,000.00	

非流动负债账面值 123,377,077.35 元, 占负债总额的 5%。非流动负债包括长期借款、长期应付款和其他非流动负债。其中:

长期借款账面值 81,000,000.00 元, 共 2 笔, 详见下表:

序号	银行	发生日期	到期日	年利率	账面值	抵押、质押和担保情况
1	广发银行上海闸北支行	2015/1/6	2017/1/5	5.7000%	46,000,000.00	保证借款, 担保人为上海中技投资控股股份有限公司及自然人颜静刚、梁秀红
2	厦门国际银行上海分行	2015/6/18	2017/6/17	6.6000%	35,000,000.00	保证借款, 担保人为上海中技投资控股股份有限公司
					81,000,000.00	

长期应付款账面值 42,162,318.83 元, 共有明细 2 笔, 系应收的融资租赁保证金和应付河北省金融租赁有限公司融资租赁款。委估企业于 2015 年 7 月与河北省金融租赁有限公司签订《融资租赁合同》, 以融资租赁方式, 租入一批设备。根据合同约定, 河北省金融租赁有限公司同意向中技桩业购买租赁物并租回给中技桩业使用, 中技桩业同意向河北省金融租赁有限公司承租租赁物并支付租金及其他应付款项。该售后租回行为由母公司上海中技投资控股股份有限公司及自然人颜静刚提供连带责任保证担

保。租赁期为 2015 年 8 月 4 日至 2018 年 8 月 4 日，租赁本金 8,000 万元，固定利率 6.475%，企业共分 12 次支付租赁费和相应利息，每 3 个月支付 1 次。至本次评估基准日已支付了 1 次租赁费及利息，支付日为 2015 年 11 月 4 日。尚余 11 期未支付，应 2016 年支付的 4 期租赁费及利息在 1 年内到期的非流动负债中核算，其余在长期应付款科目核算。

递延收益账面值 214,758.52 元，共有明细 3 项，为分公司应摊销的融资租赁递延收益。

四、行业分析

（一）行业情况

公司所属行业为预制混凝土桩行业，是混凝土和水泥制品行业的重要组成部分。根据中国混凝土与水泥制品协会的公开资料显示，公司在 2015 年度国内预制混凝土桩行业中排名第四，是行业内重要的预制混凝土桩生产企业。公司下游直接相关行业是建筑业，间接相关行业是房地产、工业地产、交通运输和市政工程基础设施建设行业。公司所处行业的周期性与建筑、房地产等行业的周期性有着密切关联。

在经历快速发展阶段后，预制混凝土桩行业作为与房地产和建筑行业相关的细分行业，也面临着产业升级和技术创新的现实挑战。近年来，随着国内宏观经济增速放缓，使得全国固定资产投资尤其是房地产和基础设施建设投资增速放缓，与此相关的基础建材产品如水泥、钢材的需求也受到显著影响。国家统计局统计数据显示，2015 年我国全年水泥产量为 23.48 亿吨，同比减少 4.9%，出现二十五年来首次下跌，钢材产量同样也出现多年来首次同比下降。作为水泥、钢材的下游行业，混凝土及水泥制品市场更直接地面对了房地产、基础设施建设投资增速持续回落带来的压力与困难，相关企业的生产活跃度处于历史低位。

（二）市场占有率情况

公司主营业务为研发、生产、销售各类预制混凝土方桩、管桩、U型板桩等产品。2015年度，根据中国混凝土与水泥制品协会发布的相关信息显示，公司当年的产量名列行业第四。2015年度，公司共销售各类预制混凝土桩产品776万米，其中：板桩销售38.84万米，方桩销售647.03万米，管桩销售90.45万米。受国家宏观经济形势和预制混凝土桩行业不景气等综合因素的影响，除板桩产品销售量同比增长27.36%之外，方桩与管桩销售量同比均有不同程度下降。

（三）业务现状

2015年度，公司管理层按照董事会年初制定的发展战略和经营计划，致力于发挥产品、技术、品牌及销售渠道的综合优势，积极开拓新产品市场，不断拓宽盈利增长点，降低管理费用和销售费用。在面临各种困难与挑战的情况下，公司2015年实现营业收入18.41亿元，主要做好了如下工作：一是通过不断的技术创新，对原有的离心方桩在功能化、差异化上进行提升，并结合防腐桩、部分预应力桩及地热能桩等新产品的研发与推广，不断拓宽产品的应用范围，提升产品附加值，在取得良好社会效益的同时也获得了较好的经济效益；二是通过大力推广U型板桩的市场应用，结合国家对水利建设和农田基本建设的功能化要求，满足日益增长的市场需求，有效提高了板桩产品的营业收入；三是基于公司战略发展的需要，对下属部分子公司进行了出售，进一步盘活了公司资产，提高了资产使用效率，为公司转型发展奠定良好基础；四是积极响应国家相关产业政策发展方向，结合国家推广城市地下管廊和海绵城市建设的总体思路，努力进行相关新产品和新技术的研发，以期开发出符合市场需求的混凝土构配件新产品，扩展并丰富公司的产品线。

公司具备预制混凝土桩产品的研发、采购、生产和销售等完整的业务体系。公司所属各分子公司主要分布在长三角、环渤海湾、长江沿岸等软

土地地区，在天津宁河、河南许昌、安徽芜湖、湖南益阳、湖北武汉、山东滨州、江苏镇江、江苏南通、江苏淮安、上海青浦、广东开平等地区设有11个生产基地及70余个销售办事处，具备较强的产品生产供应能力及较为完善、广泛的销售网络。为进一步提高盈利能力、提升生产运营效率，公司逐步采用委托生产与租赁相结合的方式，对相关合作单位收取场地及设备租赁费，并对在公司自销之外的专利产品的销售收取专利使用费，提供技术服务的收取一定的技术服务费等。

（四）发展前景

公司将进一步提高运营效率，集中主要资源着力增强产品品牌的影响度、技术研发的领先度以及市场开拓的有效度，切实提升软实力和核心竞争力，打造公司新的利润增长点。针对方桩产品，坚持技术输出、利润、现金流优先原则，完善委外加工模式，提高专利技术成果的转化比例；同时加大推广新型功能性方桩产品，增强产品的议价能力，努力提升销售毛利率；针对U型板桩产品，公司将抓住国家“十三五”规划中加大水利基础建设的有利契机，稳固广东及长三角区域的市场，积极开拓福建、安徽、湖北及华北市场；在此基础上，公司将适时参与行业及国家标准、技术规程等的编制工作，占领行业制高点，为U型板桩在全国推广做好铺垫。2016年度，公司还将通过授权合作等方式，联合部分意向单位，共同培育U型板桩市场，力争使U型板桩在各地水利工程建设方面得到更广泛的推广与应用。与此同时，公司也将积极探索海绵城市、城市地下管廊建设等新兴基建市场建筑构配件领域的新技术、新产品的研发与推广。

（五）核心竞争力

1、产品与技术优势

公司主要产品离心方桩，采用了国内先进的混凝土构件生产工艺，主要应用于建筑领域，具有用材较少、性价比较高的特点；公司的创新产品

U型板桩，具有受力性能好、施工工期短、施工工艺先进、适用地质广泛等优点，广泛应用于路基护坡、海洋工程、地下基坑、河道整治等领域。公司拥有离心方桩及U型板桩生产的核心技术，是相关产品的国家或地区标准的主编单位。目前，公司已获得各类专利二百余项，其中发明专利三十余项。

多年来，公司与一些高等院校、研究院所保持着长期的合作，重点解决科研难题，不断提升公司的产品质量和技术服务水平。长期以来，公司不断致力于预应力构件以及相关新产品的研究和开发，注重产品的品质管理和企业品牌经营，致力于生产更多具有节能、优质、高性价比等特点的桩基材料。2015年度，根据各工程项目的实际需要，公司采取定制化生产，已陆续将部分预应力桩、地热能桩、防腐桩等新研发产品投入市场，取得了较好的经济效益与社会效益。

2、行业先入及规模优势

根据《产业结构调整指导目录（2011年本）》规定，新开办的预制混凝土桩企业的生产线年产量应达到100万米/年及以上，同时由于预制混凝土桩产品主要应用于民用建筑、公用基础设施等领域，直接关系到社会公共利益及民生安全，因此，在规模化及安全性等方面，对于新入企业均存在一定的行业壁垒。根据中国混凝土与水泥制品协会的公开资料，2015年公司在国内预制混凝土桩行业中的综合实力排名第四，公司目前所拥有的规模效应和行业地位使得公司在行业内具有较强的竞争优势。

3、品牌及销售网络优势

公司与国内各大设计院、各类大型建设单位、实力雄厚的施工企业等建立了长期稳固的合作关系，产品已在许多大型重点工程中得到应用，产品性能和质量得到了专家和客户的认可，并获得了较高的知名度，形成了“中桩”良好的品牌效应。

公司所属各分、子公司主要分布在长三角、环渤海湾、长江沿岸等软

土地区，目前公司设有11个生产基地、70多个销售办事处，具备较强的产品生产供应能力及较为完善、广泛的市场销售网络。

4、完善的治理体系及卓越的团队建设能力

公司高度重视公司治理工作，能够按照国家法律法规及监管部门的要求，不断建立和完善公司的各项规章制度，并能够在日常的经营与管理中加以切实贯彻和有效落实，公司的股东大会、董事会、监事会亦均能够按照相关规范进行决策与监督。同时，公司一贯重视人才队伍的建设与激励工作，通过内部培养和外部引进相结合的方式打造符合公司各阶段发展所需要的管理及专业技术团队，为公司的可持续发展提供支持。

5、公司的竞争劣势

公司主营业务受宏观经济形势和行业景气度的影响较大。预制混凝土桩行业的景气度与下游房屋建筑、交通基础设施、市政基础设施以及水利基础建设等固定资产投资建设领域的发展状况和周期性具有较强的关联性，而这些固定资产投资建设领域的需求受国内乃至全球的宏观经济影响较大，导致行业发展也具有阶段性和周期性等特点。公司因具备较大的生产规模，受预制混凝土桩行业的整体景气度变化的影响较大。

（六）业绩驱动因素

1、拥有核心知识产权及持续研发能力

公司拥有离心方桩及U型板桩生产的核心技术，是相关产品的国家或地区标准的主编单位。公司已获得各类专利二百余项，其中发明专利三十余项；这些专利技术的应用与推广为公司带来了良好的竞争优势，并获得了较好的经济效益。此外，公司通过持续的研发投入、不断的技术创新，对原有产品在功能化、差异化上进行提升，并结合防腐桩、部分预应力桩及地热能桩等新产品的研发与推广，不断拓宽产品的应用范围，提升产品附加值，助力公司业绩持续稳定发展。

2、国家产业政策优势

“十三五”将是我国建材行业实现结构调整、转型升级的重要历史发展阶段，建材行业作为主要的传统产业其总量仍将保持在相对稳定的水平，海绵城市地下管廊、绿色建材、水利相关构件及住宅产业化预制构件将成为行业未来发展的方向，相关的混凝土预制构件的生产和使用以及因此而催生的新兴产业将成为行业未来发展的新机遇。国家在《关于推进城市地下管廊建设指导意见》（国办发【2015】61号）、中央2015年1号文件《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》、各省2015年出台的关于支持住宅产业化的相关文件均提出，对于建材行业要大力推进水利产品及符合上述产业要求的配套混凝土预制构件的应用，因此，公司的预制混凝土管（方）桩、U型板桩等产品符合上述相关产业政策，具有较大的发展空间。

五、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为2015年12月31日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议修订通过);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过);
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- 4、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
- 5、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);
- 7、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
- 8、其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- 3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230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——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
- 8、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
- 9、《资产评估准则——无形资产》(财会[2001]1051号)
- 10、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 13、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）；
- 14、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
- 15、中国注册会计师协会《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）；
- 16、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）行为依据

上海中技投资控股股份有限公司董事会决议。

（四）产权依据

- 1、上海中技桩业股份有限公司营业执照；
- 2、上海中技桩业股份有限公司历次验资报告；
- 3、上海中技桩业股份有限公司车辆行驶证；
- 4、主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票；
- 5、上海中技桩业股份有限公司车辆行驶证；
- 6、专利证书(或申请通知书)、商标证书；
- 7、上海中技桩业股份有限公司长期股权投资单位营业执照；
- 8、上海中技桩业股份有限公司长期股权投资单位章程、验资报告。

（五）取价依据

- 1、2015年度全国资产评估价格信息；
- 2、机电产品等报价手册、网上价格查询；
- 3、2015年中国机电产品价格商情；
- 4、WIND 资讯；

- 5、委托方提供的会计报表和资产清单及其他资料;
- 6、中国人民银行公布的存贷款利率;
- 7、评估人员现场勘察记录;
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选取

企业价值评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和资产基础法三种。

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

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

资产基础法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。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

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

本项评估为企业整体价值评估,由于我国目前资本市场发展刚处于起步阶段,企业整体交易案例极少,可比因素收集极为困难,可比因素对于企业价值的影响难于衡量,因此本项评估排除了市场法而使用收益法和资产基础法同时评估。在对收益法和资产基础法评估的各方面进行比较后,我们认为收益法的结果更合理地反映了委估资产的价值,因此我们选择收益法的结果作为本项评估的最终结果。

(二) 资产基础法评估方法介绍

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

1、流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中,在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。本次委估的流动资产为货币资金、应收票据、应收账款净额、预付账款净额、应收利息、其他应收款净额、存货净额和一年内到期的非流动资产。

(1) 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金,货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点,倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款和其他货币资金查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表和定期存单。本次评估人民币账户按清查

核实后的账面值确认。

(2) 应收款项（应收票据、应收账款、预付账款、应收利息和其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可收回的数额确定评估值。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关管理制度规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。将各种情况计算结果汇总即得出全部应收款项的评估现值。

(3) 存货（原材料和产成品）的评估

本次评估按盘点后的实际数量确认评估数量。

① 原材料的评估

对原材料的评估采用重置成本法。按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。对于存在有毁损、锈蚀、超储呆滞情况的原材料，在充分考虑其经济性贬值和功能性贬值后以其市场价格为评估值。

② 产成品的评估

根据产成品的市场适销程度，将产成品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。依据产成品销售成本率、销售费用率及相关的税费率，以完全成本为基础，根据每一产品的市场销售情况，决定是否加上适当的利润或是要低于成本，分别确定评估计算公式进行评估。委估的产成品均属正常销售的产品，以其完全成本为基础，按照以下公式计算评估值。

$$\begin{aligned} \text{产成品的评估值} = & \text{产成品数量} \times \text{不含增值税销售单价} - \text{销售费用} \\ & - \text{销售税金及附加} - \text{所得税} - \text{部分净利润} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
&= \text{产成品数量} \times \text{不含税的销售单价} \times [1 - \text{销售费用率} \\
&\quad - \text{销售税金及附加率} - \text{销售利润率} \times \text{所得税税率} \\
&\quad - \text{销售利润率} \times (1 - \text{所得税税率}) \times \text{净利润折减率}].
\end{aligned}$$

(4) 一年内到期的非流动资产的评估

一年内到期的非流动资产为融资租赁固定资产一年以内的递延收益，本次评估按清查核实后的账面值确认。

2、非流动资产的评估

本次委估的非流动资产为长期股权投资、房屋建筑物、设备、无形资产净额、开发支出、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

(1) 长期股权投资

长期投资作为一种企业资产，它是以对其他企业拥有一定的权益而存在的，因而对长期投资的评估主要是对该项投资所代表的权益进行评估。对企业长期投资权益的评估应当使用收益现值法。但是由于我国现行统计口径不一，收益现值法各种参数的选取有较大的不确定性，因而目前通常还是用成本法对长期投资进行评估：

其他长期投资的评估值为投资单位在被投资单位中按股权比例所占有的净资产额：对非控股的长期投资，被投资单位净资产额直接引用被投资单位评估基准日的财务报表数；对控股的长期投资，净资产额为对被投资单位进行整体评估后的净资产评估值。

(2) 房屋建筑物的评估

2.1 评估思路

估价人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，对于委估资产，宜采用重置成本法进行评估。

2.2 评估方法介绍

2.2.1 重置成本法

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

计算公式: $\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$

①重置价值的确定

重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用、建设单位管理费、资金成本、建造利润等。其计算公式为:

$\text{重置价值} = \text{工程造价} + \text{前期(专业)费用} + \text{管理费} + \text{资金成本} + \text{合理建造利润}$

A、工程造价

工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法等方法加以确定。

概预算编制法即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法,当引用最近竣工的工程,因其工程造价基本接近现行建筑造价的工程项目,直接引用原结算的造价计算工程及其费用的组成内容,或者进行适当微调,故亦视同为概预算编制法。

预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定,或采用同一定额但时间较长,建筑材料等市场变化较大,则利用原决算工程量,或者进行适当修改后,套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

市价法即在评估中通过可靠的途径,如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依据,计算被估项目单方造价的方法,但房屋建筑物建造日期、层数、层高、跨度、跨数、装修、设备等和选择的案例有差别时则应进行调整,以调整后的建筑单方造价计算评估对象的单方造价。

B、前期费用及管理费用,根据本市现行有关规定并结合评估对象实际情况,按工程造价的一定比例确定。一般情况下,前期费用包括规划、设计费,可行性研究费、勘察设计费、招标费,各种预算费、审查费、标底编制费、临时设施建设费等。期间费用主要为工程监理费、建设单位管

理费等工程建设期间发生的各项费用。

C、利息按照现行的贷款利率标准计算，工期根据建筑物面积、规模等因素确定。

②建筑面积的确定

房屋建筑物的面积以法定权证记载的数字为准；没有权证的，以委托方提供的技术说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准；既无权证又无相关资料的，以现场查勘估算的面积为准。

③成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

A、年限法计算公式：

年限成新率 = 1 / 已使用年限 / 建筑物耐用年限

已使用年限 = 评估基准日 - 建筑物竣工日期

规定耐用年限：按建设部颁布的《房地产估价规范》中规定的各类建筑物耐用年限标准，并对建筑物进行现场质量鉴定后，确定规定耐用年限。在计算成新率时应考虑土地使用权剩余年限与房屋尚可使用年限孰短原则。

B、完好分值率法

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据，评分标准，根据现场勘查技术鉴定，采用打分法确定成新率。计算公式：

完好分值率 = (结构打分 × 评分系数 + 装修打分 × 评分系数 + 设备打分 × 评分修正系数) × 100 %

(3) 设备的评估

机器设备评估主要采用重置成本法，其基本公式为：

设备的评估价值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 重置现价 + 运杂、安装调试费 + 其它合理费用

= 重置现价 × (1 + 运杂安装费费率) + 其它合理费用

委估资产所属单位是一般纳税人企业，设备的重置价为不含税价。

对于牌照通过拍卖方式取得的地区，按照基准日拍卖价格单独评估。

A、国产外购设备重置全价的确定

重置全价=重置现价+运杂安装费+其它合理费用

重置现价的确定一般采用直接法取得；

国产关键设备通过向生产制造厂询价；

国产一般设备，通过查阅《2015 年机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》等取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

若取得的重置价为含税价，评估人员将扣除其增值税并取整后，作为该设备的不含税重置价。

运杂、安装费参考机械工业部[机械计(1995)1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标和项目审价资料，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

B、进口设备重置全价的确定

进口设备重置全价= CIF 价+总进口税+国内运杂费+安装调试费+外贸手续费+银行财务费+商检费+其它合理费用

CIF 价=FOB 价+境外运费+境外运输保险费

CIF 或 FOB 价的确定：主要通过询价取得。

进口环节关税和增值税按相关规定确定。

进口设备重置全价计算公式中的其它各项费用的确定:

国内运杂费按设备的吨位、体积、运输里程等因素综合确定其与CIF价的费率。有关部门有规定费率的按规定费率取价。

银行财务费、外贸手续费、商检费等费率和安装调试费率、基础费率按有关规定确定,无规定的按行业惯例估计。

其他合理费用指购置货物时发生的其它合理费用,如资金成本和培训费等,对于价值量大,购建周期长的设备,考虑资金成本并计入其他合理费用中。

C、成新率的确定

① 对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定:在年限法理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终合理确定设备的综合成新率,计算公式:

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 } K$$

其中:

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

$$\text{调整系数 } K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5, \text{ 即:}$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

各类调整因素分别为:

K_1 : 设备的原始制造质量

K_2 : 设备的运行状态及故障频率

K_3 : 维护保养(包括大修理等)情况

K_4 : 设备的利用率

K_5 : 设备的环境状况

② 对价值量较小的一般设备及电子类设备,直接采用使用年限法确定成新率,计算公式:

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

尚可使用年限依据评估专业人员的经验,结合设备的实际运行状态确定。

③ 对车辆成新率的确定:

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2012 年 12 月 27 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数,结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定车辆经济使用年限和经济行驶里程数。

由于平均年限法计算的成新率较高,导致客观上车辆的评估值严重背离了市场价值。车辆作为一种特殊的设备,其启用以后各年之损耗的价值内涵是不同的,随着使用年限的延长,其各部位有形损耗逐年加大,车辆的剩余价值会越来越小,因此,车辆的各年损耗值应呈递减趋势,即第一年最大,以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。因此采用以“余额折旧法”的概念对车辆的已使用年限计理论成新率;再结合调整系数 K 确定其综合成新率。

计算公式:

综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中: 理论成新率 $= (1-d)^n$

调整系数 $K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

故综合成新率 $= (1-d)^n \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

式中: $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

K_1 = 车辆原始制造质量

K_2 = 车辆利用率 (参考行驶里程数)

K_3 = 车辆维护保养情况

K_4 = 车辆运行状态

K_5 = 车辆停放环境状况

(4) 其他无形资产的评估

外购的成熟商用软件,按照目前市场上的同类或类似功能的软件现行购置市场价格确定评估值。

纳入本次评估范围的其他无形资产包括专利、专有技术、注册商标,无形资产评估所使用的方法可归纳为成本法、收益法和市场法三种。

本次无形资产评估对象为专利、专有技术和注册商标,成本法很难体现出其实际价值,而行业市场上又很少有类似资产的交易行为,或者说即使有,也很难得到详实的真实数据,故不适用成本法和市场法。而该无形资产的应用前景能够进行预测,而且收益也能够进行估计,其经济寿命及风险也是可以预测的,故对该无形资产采用收益法进行评估。

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值,借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值,是指被评估资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值(简称折现)的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为:

①被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

②产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

采用收益法对评估对象进行评估所确定的评估价值,是指为获得该预期收益的权利而支付的货币总额。资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关,资产的效用越大,获利能力越强,其价值就越大。资产成交

后，能为新的所有者带来一定的收益，所有者支付的货币量不会超过该项资产（或与其具有同样风险因素的相似资产）的预期收益的折现值。

采用收益法能真实和较准确地反映评估对象收益本金化的价值，并与投资决策相结合，易为交易双方所接受。

收益法计算公式如下：

P = 未来收益期内各期收益的现值之和

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

F_i—未来第 i 个收益期的预期收益。

其中：委估无形资产的技术收益=委估无形资产运作后企业的净利润
×技术分成率

由于技术资产必须与其他有形资产有机结合才能创造收益，在评估过程中，无形资产带来的超额利润一般无法单独评估测算，通常采用从技术运作后企业的净利润分成的办法进行评估测算，即无形资产未来收益的预测通过采用整体性资产收益的预测途径得到。具体评估办法是通过估算被评估企业整体资产在未来的预期收益，再通过技术分成方式得到无形资产的超额收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，然后累加求和，得出被评估无形资产的评估值。

（5）开发支出的评估

委估的开发支出的账面值主要是为新产品、新设备和新工艺研发费，共涉及 3 个项目，本次将各项研发专利和专有技术合并在其他无形资产评估，此处相应的开发支出评估为 0。

（6）长期待摊费用的评估

长期待摊费用指企业发生的不能全部记入当期损益、应在以后年度内分期摊销的各项费用，包括租入固定资产的改良支出及摊销期在一年以上的待摊费用等。

长期待摊费用要根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其它评估对象没有重复的资产和权利的价值确定。长期待摊费用在充分核实有关会计记录账面数字的基础上，当资产和权利剩余时间可以确定的情况下，则长期待摊费用所反映资产和权利的实际内容选择相应的资产评估方法进行评 估，确认其剩余存续时间并结合长期待摊费用的原始价值，最终确定评估价格。对于资产和权利已耗尽的长期待摊费用，应按实际情况评估为零。

（7）递延所得税资产的评估

递延所得税资产系某些资产项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异。如企业计提各项准备、快速折旧、计提的不可税前列支的负债等，本次评估根据其形成的原因分析其对所得税的影响后逐项评估。

（8）其他非流动资产的评估

其他流动资产为融资租赁固定资产一年以上的递延收益，本次评估按清查核实后的账面值确认。

3、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

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

（三）收益法评估方法介绍

1、收益法简介及适用的前提条件

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

（2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

2、收益法计算公式及各项参数

（1）收益法的计算公式：

$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和} + \text{溢余资产}$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + Y$$

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额；当收益年限无限时， n 为无穷大；当收益期有限时， F_n 中包括期末资产剩余净额

Y—溢余资产

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：

收益期限 n ； 逐年预期收益额 F_i ； 折现率 r

（2）预测期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业

收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响,用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。上海中技桩业股份有限公司成立于 2005 年 11 月,为股份有限公司(非上市),营业执照营业期限为自 2005 年 11 月 11 日至不约定期限。本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时,期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地,将预测的时间分为两个阶段,详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2015 年 12 月 31 日,根据公司的经营情况及本次评估目的,对 2016 年至 2020 年采用详细预测,因此我们假定 2020 年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期 2020 年的水平。

(3) 收益法计算模型

本次评估采用收益法通过对企业整体价值的评估,扣减有息负债从而间接获得股东全部权益价值。

本次收益法评估的企业整体价值按下列公式计算:

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东权益价值=企业整体价值-有息债务

其中:有息债务:指基准日账面上需要付息的债务。

营业性资产价值按以下公式确定:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中:P 为营业性资产价值;

r 为折现率;

i 为预测年度;

F_i 为第 i 年净现金流量;

F_n 为第 n 年终值;

n 为预测第末年。

(4) 净现金流量的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量,企业自由现金流量

指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量,其计算公式为:

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

(5) 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)。公式如下:

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中: WACC: 加权平均资本成本

K_e : 行业普通权益资本成本

K_d : 行业债务资本成本

W_e : 权益资本在资本结构中的百分比

W_d : 债务资本在资本结构中的百分比

t : 行业所得税税率

其中,权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算,公式如下:

$$K_e = R_f + ERP \times \beta + R_c$$

其中, R_f : 无风险报酬率

ERP: 市场风险溢价

β : 权益预期市场风险系数

R_c : 企业个别风险调整系数

(6) 溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产,主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

九、评估程序实施过程 and 情况

根据规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、明确评估业务基本事项

2016 年 6 月，本公司评估人员开始与委托方接洽，了解评估目的及委估资产范围等评估基本事项。

2、签订资产评估业务约定书

在了解评估基本事项后于 2016 年 6 月与委托方正式签订了资产评估业务约定书。

3、编制评估计划

4、现场调查

根据企业填列的资产清查评估明细申报表，本公司评估人员逐批随同被评估单位相关人员至委估资产所在地进行了实地勘察和清查核实。

5、收集评估资料

评估人员收集了被评估单位提供的委估资产明细表、相关财务资料，及其他有关的评估资料。

6、评定估算

在现场勘察核实的基础上，评估小组人员分别对各类资产按规范要求进行了必要的询价，用资产基础法分别进行评定估算。

7、编制和提交评估报告

评估人员对评估结果进行分析验证，将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核，最终完成评估报告并递交给委托方。

十、评估中的假设和限制条件

（一）数据预测的基准

本次评估预测基准是根据委估企业 2013-2015 年审计报告。在充分考虑企业现实业务基础和发展潜力的基础上,并在下列各项假设和前提下对企业未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。一般来说,有以下几个具体原则:

- 1、参考历史数据,不完全依靠历史数据;
- 2、根据调查研究的数据对财务数据进行调整;
- 3、数据统计与定性综合分析相结合,根据已有数据进行合理修正,求出反映企业价值变化的最佳参数来。

（二）预测的假设前提

对委估企业的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础,而任何预测都是在一定假设条件下进行的,本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上:

◆ 一般性假设

- ①企业所在的行业保持稳定发展态势,所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化;
- ②企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模,按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品,不考虑新增资本规模带来的收益;
- ③企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化;
- ④国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率,以及政策性收费等不发生重大变化;
- ⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

◆ 针对性假设

- ①委估企业的资产在评估基准日后不改变用途,仍持续使用;

②委估企业的现有和未来经营者是负责的,且企业管理能稳步推进企业的发展计划,尽力实现预计的经营态势;

③委估企业遵守国家相关法律和法规,不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项;

④委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致;

⑤委估企业在评估目的实现后,仍将按照现有的经营模式持续经营,继续经营原有产品或类似产品,企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变;

⑥所有的收入和支出均发生于年末;

⑦目前中技桩业银行借款金额较大,假设银行借款到期后可正常延续,保持公司资金链稳定。

⑧中技桩业母公司目前是高新技术企业,享受 15%的所得税优惠税率。评估预测中研发费用满足高新技术企业的要求。因此,本次评估假设以后年度该公司仍能享受 15%的所得税优惠税率,子公司所得税按 25%计算。

十一、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

1、截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日,上海中技桩业股份有限公司合并股东全部权益价值账面值 174,379.64 万元,经资产基础法评估的股东全部权益评估值为人民币 235,412.99 万元,评估增值 61,033.35 万元,增值率 35.00%。

2、上海中技桩业股份有限公司单体评估结果汇总表及增减值分析
经资产基础法评估,上海中技桩业股份有限公司在评估基准日 2015

年 12 月 31 日的股东全部权益评估值为人民币 235,412.99 万元。

单体总资产账面值 389,229.82 万元，评估值 478,751.61 万元，评估增值 89,521.79 万元，增值率 23.00 %；

单体总负债账面值 243,322.31 万元，评估值 243,338.61 万元，评估增值 16.30 万元，增值率 0.01 %；

单体净资产账面值 145,907.51 万元，评估值 235,412.99 万元，评估增值 89,505.48 万元，增值率 61.34 %。

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

金额单位：万元

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	267,070.77	271,016.95	3,946.18	1.48
非流动资产	122,159.05	207,734.66	85,575.61	70.05
其中：长期股权投资净额	105,770.52	158,958.34	53,187.82	50.29
固定资产净额	5,711.14	6,722.94	1,011.80	17.72
无形资产净额	7,664.28	42,046.55	34,382.27	448.60
开发支出	2,343.96		-2,343.96	-100.00
长期待摊费用	32.58		-32.58	-100.00
递延所得税资产	629.77	0.03	-629.74	-100.00
其他非流动资产	6.80	6.80		
资产总计	389,229.82	478,751.61	89,521.79	23.00
流动负债	230,984.60	231,000.90	16.30	0.01
非流动负债	12,337.71	12,337.71		
负债总计	243,322.31	243,338.61	16.30	0.01
净资产	145,907.51	235,412.99	89,505.48	61.34

本次评估增值 89,505.48 万元，评估增值原因分析如下：

(1) 流动资产

流动资产账面值为 267,070.77 万元，评估值为 271,016.95 万元，评估

增值 3,946.18 万元，增值率 1.48%。

流动资产评估增值主要是将企业计提的应收账款和其他应收款坏账准备评估为 0 所致。

（2）长期股权投资

长期股权投资账面值为 105,770.52 万元，评估值为 158,958.34 万元，评估增值 53,187.82 万元，增值率 50.29%。

长期股权投资评估增值主要是委估公司对长期投资企业采用成本法核算，没有将子公司的实际权益状况真实的反映出来。

（3）房屋建筑物

房屋建筑物账面值为 68.76 万元，评估值为 441.09 万元，评估增值 372.33 万元，增值率 541.49%。

房屋建筑物评估增值主要是建筑物经济使用年限高于会计折旧年限引起。

（4）设备

设备账面值为 5,642.38 万元，评估值为 6,281.85 万元，评估增值 639.47 万元，增值率 11.33%。

设备评估增值主要是由于委估企业对设备采用较快的计提折旧的方法，企业会计折旧年限小于评估经济使用年限，以及车辆评估中计入车牌价值。

（5）无形资产

无形资产账面值为 7,664.28 万元，评估值为 42,046.55 万元，评估增值 34,382.27 万元，增值率 448.60%。

无形资产评估增值主要是将企业专利、专有技术和商标等无形资产的实际价值评估入账。

（6）开发支出

开发支出账面值为 2,343.96 万元，评估值为 0.00 万元，评估减值

2,343.96 万元，减值率 100.00 %。

开发支出评估减值主要是将各项研发专利和专有技术合并无形资产评估，此处相应的开发支出评估为 0 所致。

(7) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值为 32.58 万元，评估值为 0.00 万元，评估减值 32.58 万元，减值率 100.00 %。

长期待摊费用评估减值主要是将无未来收益的费用评估为 0 所致。

(8) 递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 629.77 万元，评估值为 0.03 万元，评估减值 629.74 万元，减值率 100.00 %。

递延所得税资产评估减值主要是本次将应收款项进行了重新评估，因此将应收款项坏账准备对应的递延所得税资产评估为 0。

(9) 其他非流动资产

其他非流动资产账面值为 6.80 万元，评估值为 6.80 万元，无增减值变动。

(10) 流动负债

流动负债账面值为 230,984.60 万元，评估值为 231,000.90 万元，评估增值 16.30 万元，增值率 0.01 %。

流动负债评估增值主要是对企业应付的各项借款进行了重新评估。

(11) 非流动负债

非流动负债账面值为 12,337.71 万元，评估值为 12,337.71 万元，无增减值变动。

(二) 收益法评估结果

截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，上海中技桩业股份有限公司合并股东全部权益价值账面值 174,379.64 万元，在评估报告所列假设和限制

条件下，经收益法评估的股东全部权益评估值为人民币 267,700.00 万元，评估增值 93,320.36 万元，增值率 53.52%。

（三）评估结论及其分析

经资产基础法评估，上海中技桩业股份有限公司的股东全部权益价值为 235,412.99 万元，经收益法评估，该公司的股东全部权益价值为 267,700.00 万元。经采用两种方法评估，收益法评估结果比资产基础法高 32,287.01 万元。

考虑到收益法评估是以中技桩业预期未来能够获取利润为基础，不仅包含有形资产以及可辨认无形资产所能带来的收益，同时包含了该公司存在的不可确指的无形资产（如管理经验、销售渠道、团队研发能力、参与制定行业标准等）所能带来的收益。而资产基础法只是简单的资产加总，忽略了不可确指无形资产对公司整体价值的增值以及规模效应对公司整体价值的贡献。因此，本次评估取收益法的结果。

十二、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本

报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

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

4、本评估报告仅为上海中技桩业股份有限公司进行股权转让事宜服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

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

6、本评估公司未对资产占有方提供的有关经济行为文件、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，亦不对上述资料的真实性负责。

7、在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

8、在本次评估中，我们未考虑股权流动性对评估价值的影响。

9、企业抵押和担保情况

(1) 委估企业共有建设银行虹口支行短期借款 2.70 亿，为抵押借款。系母公司——上海中技投资控股股份有限公司以国权路 39 号 30 套房产抵押，抵押总额 3 亿元。

(2) 委估企业有兴业银行上海普陀支行短期借款 1,900 万元，为质押借款。系中技桩业以所持有的 2,000 万元定期存单提供质押担保，质押期限为 2015 年 8 月 28 日至 2016 年 8 月 28 日。

(3) 委估企业共有光大银行上海普陀支行短期借款 6,000 万元, 为保证借款和抵押借款。系颜静刚、丁麟和上海中技投资控股股份有限公司对该笔借款进行担保, 上海乐欣贝房地产有限公司以房产进行抵押。

(4) 委估企业借款 1,830 万元, 系企业向上海掌福资产管理有限公司的资金拆借, 由自然人颜静刚提供不可撤销的连带责任保证担保。

10、根据 2015 年 12 月上海中技桩业股份有限公司、天津中技桩业有限公司与上海轶翔投资管理有限公司签订的《股权转让协议》。上海中技桩业股份有限公司将其持有的天津津滨中技桩业有限公司 58% 股权、天津中技桩业股份有限公司将其持有的天津津滨中技桩业有限公司 42% 股权转让给上海轶翔投资管理有限公司, 股权转让协议总价为 2.35 亿元, 截止 2016 年 4 月, 该笔股权款已交付完毕。本次评估按其转让价乘以相对应股权比例确认该公司长期股权投资评估值。

十三、评估报告使用限制说明

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

2、本报告评估结论有效期为一年 (自评估基准日算起至 2016 年 12 月 30 日止)。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2016 年 7 月 11 日。

(本页为签署页, 无正文)

上海立信资产评估有限公司



法定代表人:

张美灵

张美灵

张美灵



注册资产评估师: 赵吟时



赵吟时

注册资产评估师: 舒英



舒英

2016年7月11日

联系地址: 上海市陆家嘴 丰和路1号(港务大厦)7楼

邮政编码: 200120

电话: 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn