

评估报告共一册
本册为第一册

江苏中泰桥梁钢构股份有限公司
拟转让所持有的江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司股东权
益涉及的江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告书
中林评字[2017]160号

报告日期：二零一七年八月二日



北京中林资产评估有限公司

BEIJINGZHONGLINASSETSAPPRAISALCO.,LTD



目录

资产评估师声明.....	0
摘要.....	1
正文.....	3
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者.....	3
二、评估目的.....	6
三、评估对象与评估范围.....	6
四、价值类型及定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	29
十三、评估报告日.....	29
附件目录.....	31



资产评估师声明

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、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与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。



江苏中泰桥梁钢构股份有限公司

拟转让所持有的江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司股东权 益涉及的江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告书

摘要

中林评字[2017]160号

北京中林资产评估有限公司接受江苏中泰桥梁钢构股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：确定江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司股东全部权益价值，为江苏中泰桥梁钢构股份有限公司拟转让持有江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司股权提供价值参考依据。

二、评估对象及评估范围：评估对象为江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司股东全部权益，评估范围为江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司截至2017年6月30日的全部资产及负债。资产总额为166,517.30万元，其中：流动资产为94,974.74万元，非流动资产为71,542.56万元；负债总额为116,978.04万元，均为流动负债；净资产为49,539.26万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017年6月30日。

五、评估方法：资产基础法和市场法。

六、评估结论：

本次评估以资产持续使用为前提，采用资产基础法结论，江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司于评估基准日的股东全部权益账面价值49,539.26万元，评估价值为63,924.29万



元，评估增值14,385.03万元，增值率为29.04%。

七、评估报告日：二零一七年八月二日。

八、有关说明

1. 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在评估基准日之状况和外部经济环境前提下的价值评估结论，仅为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其他用途负责。

2. 在评估过程中，评估人员依据评估有关规定对委托方提供的评估对象的权属文件、资料进行了关注，并进行了必要的查验及披露。但我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不作确认或保证。

3. 根据国家有关部门的规定，评估结论的使用有效期为一年，即从资产评估基准日二零一七年六月三十日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请认真阅读资产评估报告书全文，并关注报告中披露的特别事项说明。



江苏中泰桥梁钢构股份有限公司

拟转让所持有的江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司股东权 益涉及的江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告书

正文

中林评字[2017]160 号

江苏中泰桥梁钢构股份有限公司：

北京中林资产评估有限公司（以下简称“中林评估”）接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司的股东全部权益价值进行了评估，对其在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托方及被评估单位

1. 委托方基本情况

①名称：江苏中泰桥梁钢构股份有限公司（以下简称“中泰股份公司”）

②统一社会信用代码：913200007140853767

③企业类型：股份公司

④注册资本：人民币 49,856.6987 万元

⑤住所：江阴经济开发区靖江园区同康路 15 号

⑥法定代表人：徐广宇

⑦成立日期：2008 年 3 月 28 日

⑧经营范围：桥梁钢结构及其他金属结构及构件制造、施工、安装、运输、修复和加固、技术咨询；金属材料、机电产品、普通机械的销售；普通机械的修理；起重运输机械制造、加工、安装；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；教育信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



⑨企业简介：中泰股份公司系由江苏中泰钢结构有限公司整体变更设立的股份公司，于 2008 年 3 月 28 日经江苏省工商行政管理局注册成立，企业法人营业执照注册号为 320000000070820，成立时注册资本 11,650 万元，股份 11,650 万股。

根据公司 2011 年第一次临时股东大会决议和修改后的章程规定，并经中国证券监督管理委员会《关于核准江苏中泰桥梁钢构股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2012]185 号文）核准，2012 年 3 月 7 日，公司向社会公开发行人民币普通股股票 3,900 万股，增加注册资本人民币 3,900 万元，变更后的注册资本为人民币 15,550 万元。根据 2012 年度股东大会决议，公司以 2012 年 12 月 31 日的公司总股本 15,550 万股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，合计转增股本 15,550 万股，转增股本后的注册资本为人民币 31,100 万元。

根据公司 2015 年度第一次临时股东大会决议和修改后的章程规定，并经中国证券监督管理委员会《关于核准江苏中泰桥梁钢构股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2016]809 号文）的核准，公司向特定对象八大处控股集团有限公司、华轩（上海）股权投资基金有限公司、郑亚平 3 名特定投资者非公开发行有限售条件流通股 187,566,987.00 股募集配套资金，每股面值为人民币 1 元，每股发行价格为人民币 9.33 元，增加注册资本人民币 187,566,987.00 元，变更后注册资本为人民币 498,566,987.00 元。

2. 被评估单位基本情况

①名称：江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司（以下简称“新中泰有限公司”）

②成立日期：2016 年 04 月 28 日

③注册地址：江苏江阴一靖江工业园区同康路 15 号

④注册资本：人民币 45,000.00 万元整

⑤法定代表人：郁征

⑥营业期限：2016 年 4 月 28 日至 2066 年 4 月 27 日

⑦统一社会信用代码：91320293MA1MK4CN3L

⑧经营范围：桥梁钢结构及其他金属结构及构件制造、施工、安装、运输、修复和加固、技术咨询；金属材料、机电产品、普通机械的销售；普通机械的修理；起重运输机械制造、加工、安装；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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）

⑨办公场所：江苏江阴一靖江工业园区同康路 15 号。

3. 企业简介

新中泰有限公司成立于 2016 年 04 月 28 日，系由中泰股份公司独资组建的有限责



任公司（自然人投资或控股的法人独资），设立时注册资本和实收资本均为人民币 1000 万元。

2016 年 9 月，根据新中泰有限公司股东会决议和修改后章程的规定，新中泰有限公司申请增加注册资本 4,000 万元，全部由中泰股份公司认缴，变更后的注册资本为 5,000 万元。

2017 年 2 月，根据新中泰有限公司股东会决议和修改后章程的规定，新中泰有限公司申请增加注册资本 25,000 万元，全部由中泰股份公司认缴，变更后的注册资本为 30,000 万元。

2017 年 6 月，根据新中泰有限公司股东会决议和修改后章程的规定，新中泰有限公司申请增加注册资本 15,000 万元，全部由中泰股份公司认缴，变更后的注册资本为 45,000 万元。

截止本次评估基准日，出资情况如下表：

股东名称	实收资本	比例
江苏中泰桥梁钢构股份有限公司	45000 万元	100.00%

4. 被评估单位资产、财务及经营状况

单位：人民币元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	1,665,172,959.68	49,217,327.03
总负债	1,169,780,440.26	384,682.17
净资产	495,392,519.42	48,832,644.86
项目	2017 年 1-6 月	2016 年度
营业收入	206,618,772.32	322,638,521.98
利润总额	4,157,701.96	-111,515,344.01
净利润	-3,236,236.46	-84,271,673.30

企业2016年、2017年6月财务报表经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）委托方与被评估单位之间的关系

委托方拟转让所持有被评估单位股东权益，被评估单位为委托方全资子公司。

（三）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照相关法律法规可以使用该报告的监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。



二、评估目的

确定江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司股东全部权益价值，为江苏中泰桥梁钢构股份有限公司拟转让持有江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司股权提供价值参考依据。

三、评估对象与评估范围

（一）评估对象与评估范围

评估对象为江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司股东全部权益，评估范围为江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司截至2017年6月30日的全部资产及负债。资产总额为166,517.30万元，其中：流动资产为94,974.74万元，非流动资产为71,542.56万元；负债总额为116,978.04万元，均为流动负债；净资产为49,539.26万元。详见下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	949,747,387.26
货币资金	2,634,100.21
应收账款	260,702,459.93
预付款项	49,007,687.70
其他应收款	78,378,594.86
存货	546,921,752.17
其他流动资产	12,102,792.39
二、非流动资产合计	715,425,572.42
长期应收款	231,155,825.26
长期股权投资	125,162,249.12
固定资产	278,795,970.52
在建工程	11,320,586.35
无形资产	33,370,700.49
长期待摊费用	1,243,855.00
递延所得税资产	19,905,380.68
其他非流动资产	14,471,005.00
三、资产总计	1,665,172,959.68
四、流动负债合计	1,169,780,440.26
应付账款	145,163,117.16
预收款项	17,426,796.59
应付职工薪酬	616,995.40
应交税费	839,177.67
应付利息	1,642,125.00
其他应付款	997,110,010.72
其他流动负债	6,982,217.72
五、非流动负债合计	0.00
六、负债总计	1,169,780,440.26



七、净资产

495,392,519.42

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。上述财务数据业经华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

(二) 实物资产状况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货类资产、固定资产、在建工程及无形资产—土地。实物资产的类型及特点如下：

1. 存货类资产：主要为生产用原材料和在产品，例如钢材、五金件、油漆等原材料资产等。主要存放在被评估单位生产厂区的各个库房内。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

2. 固定资产：包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和办公用电子设备等。分布于被评估单位生产厂区内。

3. 在建工程：为被评单位在建阶段的小型构筑物，分布于被评估单位生产厂区内。

4. 无形资产—土地使用权：为被评估单位购买的土地使用权，具体明细如下：

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	剩余年限	开发程度	面积(m2)
1	靖国用(2010)第2332号	靖江市江阴园区江峰村	出让	工业	50	42.45	五通一平	25,954.00
2	靖国用(2010)第2333号	靖江工业园区江峰村同康路南侧	出让	工业	50	41.90	五通一平	38,171.00
3	靖国用(2014)第801919号	靖江市靖城镇江峰村	出让	工业	50	45.63	五通一平	15,067.00
4	靖国用(2014)第801920号	靖江市靖城镇江峰村	出让	工业	50	45.81	五通一平	3,531.00
5	靖国用(2014)第801921号	靖江市靖城镇江峰村	出让	工业	50	45.81	五通一平	13,263.00
6	靖国用(2010)第2630号	靖江市靖城镇江峰村	出让	工业	50	37.50	五通一平	126,899.00
7	靖国用(2010)第2631号	靖江市靖城镇江峰村	出让	工业	50	33.53	五通一平	29,770.90

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

未发现。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

未发现。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

未发现。

四、价值类型及定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估基准日是 2017 年 6 月 30 日。基准日的选取主要根据经济行为实现的可能性，同时考虑到距目的实现日较近等因素。

此基准日是由委托方结合此次的经济行为确定的，与业务约定书约定的评估基准日一致。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于同意中泰桥梁公司转让新中泰公司 100% 股权项目立项批复》
2. 委托方与本公司共同签订的《评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令）；
6. 《中华人民共和国公司法》；
7. 《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
8. 其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20 号）；
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248 号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2011〕230 号）；



5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协（2007）189号）；
6. 《资产评估准则—机器设备》（中评协（2007）189号）；
7. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协（2011）230号）；
8. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协（2007）189号）；
9. 《资产评估准则——企业价值》（中评协（2011）227号）；
10. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
12. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]228号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2007）189号）；
14. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协中评协[2010]214号）；
15. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
16. 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；
17. 《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）。

（四）产权依据

1. 资产购置发票；
2. 公司营业执照、公司章程；
3. 车辆行驶证；
4. 房屋产权证；
5. 土地使用证；
6. 与被评估单位取得的相关会计凭证等其它资料。

（五）取价依据

1. 《基准地价》
2. 土地交易价格案例信息
3. 《机电产品报价手册》
4. 《资产评估报告常用数据与参数手册》；
5. 被评估单位提供的其它评估相关资料；
6. 其他。



（六）其它依据

1. 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告；
2. 《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

本次评估采用市场法和资产基础法，其理由是：上市可比公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模等方面虽然存在差异，但可以合理化的修正，具备市场法进行评估的条件。

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，具备资产基础法评估的条件；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。

本次评估不采用收益法，分析过程如下：

（1）被评估单位成立于 2016 年 04 月 28 日，系由中泰股份公司独资组建的有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），从成立日至今时间不长，其经营受到管理层变动、资产重组的影响存在较大的不确定性。

（2）本次股权转让行为完成后，被评估单位的控股权将转移，公司目前的主要客户是否继续与被评估单位保持业务合作尚无法准确判断；



(3) 在本次评估过程中我们对中泰股份公司经营数据进行了分析，数据如下：

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度
营业收入	670,027,155.00	828,377,929.94	764,843,909.30	319,021,032.61
营业成本	665,728,656.10	728,661,734.04	678,730,254.87	338,250,319.80
利润总额	-85,055,079.56	16,856,726.45	6,249,637.08	-112,032,867.17
净利润	-61,661,794.62	11,617,136.57	3,185,645.86	-84,690,908.75
毛利率	0.64%	12.04%	11.26%	-6.03%
利润率	-12.78%	2.31%	0.92%	-33.12%
净利润率	-9.26%	1.59%	0.47%	-25.04%

从上表我们可以看出，中泰股份公司从 2013 年至 2016 年经营数据处于波动状态且波动幅度很大，经与被评估单位相关人员沟通，波动原因既有宏观层面基建投资的问题，也受原材料价格大幅涨跌的影响，难以对未来经营走势做出较为准确的判断。

(4) 采用收益法评估的前提条件：

1. 能够对企业未来收益进行合理预测；
2. 能够对与企业未来收益有关的风险进行合理估算。

综上所述，我们认为本评估项目不适用采用收益法进行。

(二) 评估方法简介

1. 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可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

可比上市公司选择标准是在公开、交易活跃的市场上，选择可比公司，这些可比公司与被评估公司的业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素相同或相似。

交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、增资扩股等案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例选择标准如下：交易类型为股权转让或增资扩股业务；交易案例的标的股权状态与被评估公司拟转让股权状态相似；交易标的与目标公司所属行业相同，经营业务相同或相似；成交日期与基准日期在一年内。

根据市场法两种具体方法的要求，由于被评估单位属于孵化器服务行业，在目前上



市公司无该类企业，而在新三板中找到该类企业，并有股权转让或增资扩股的实际交易案例，故本次评估选取交易案例比较法。

交易案例比较法的评估思路是：在新三板选取同行业可比公司交易案例，通过分析可比交易案例基本情况，对被评估企业及各可比公司在盈利能力、经营增长、资产质量、偿付能力等方面的差异进行分析调整确定委估企业股东全部权益于评估基准日的市场价值。

通过对可比公司财务比率指标的分析选取，将各可比公司及被评估企业各项财务指标与《企业绩效评价标准值 2016》中结构性金属制品业的绩效评价标准值进行比较，并计算出相应得分，将各指标得分汇总后可得出评估对象与各对比企业各项指标得分及总得分。

考虑到评估基准日可比公司由于经营规模和盈利能力的差异，收入和盈利波动较大，而导致市盈率和市销率指标存在相对较大的不确定性，而可比公司市净率指标波动较小，相对稳定，故本次评估选择市净率(PB)作为价值比率。

经过调整后的价值比率和委估企业相应的总得分与各对比企业得分进行比较后，得到各比准市净率 (PB)，考虑流动性折扣因素和控股权溢价因素后，以经调整后的市净率 (PB) 指标来对其市场价值进行估算。

评估模型是：股东全部权益价值=净资产×PB

2. 资产基础法

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债的评估价值求得企业价值的方法。

评估方法如下：

(1) 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

1) 货币资金：根据企业提供的各科目的明细表，对银行存款进行函证，核对银行存款余额调节表。核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

2) 应收账款及其他应收款：对应收账款及其他应收款的评估，评估人员在账账、账表核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0.00；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，



以帐龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏帐准备评估为零。

3) 预付账款：对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实无误的账面值作为评估值。

4) 存货：被评估单位存货类资产包括原材料和在产品，其中：

对于原材料：评估人员通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据现场勘察的实际情况，通过分析计算，扣除相应的贬值数额后，确定评估值。跌价准备按零确定评估；

对在产品，主要核算内容为建造合同形成的已完工未结算工程款，被评估单位目前执行建造合同，采用累计完成工作量占合同预计总工作量的比例作为建造合同完工进度的确定方法。对于此类资产的评估，评估人员对每个单项工程的成本、收入归集、结转情况进行了核对，对存在亏损情况的单个工程项目，根据收入、成本结转情况和工程进度以及预计亏损额确定评估值；对于核算无误的工程项目，以核实无误后的金额确认评估值，跌价准备按零确定评估；

5) 其他流动资产：主要核算内容为待抵扣进项税，对其他流动资产的评估，评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，经核实，账面核算无误，以核实无误后的账面值作为评估值。

(2) 长期应收款：参照“应收账款及其他应收款”进行估算；

(3) 长期股权投资：采用企业价值评估的方法对被投资企业进行整体延伸评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

(4) 固定资产：包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、运输设备、电子设备。其中：

① 房屋建（构）筑物：采用重置成本法和市场法进行评估，其中：

重置成本法：是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本公式：评估值=重置全价×综合成新率，其中：

重置全价的确定



重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

1) 建安综合造价的确定

建安工程造价的确定一般采用以下几种方法:

重编预算法:以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础,结合现场勘察结果,重新编制工程量清单,按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价,并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后,根据工程建设合理工期计算资金成本,得出建筑物的重置成本。

类比系数调整法:对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建筑(构)筑物可使用类比系数调整法进行测算,可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较,参考重编预算法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率,调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建筑(构)筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法:对于某些建成年份较早的建筑物,其帐面历史成本已不具备参考价值,且工程图纸、工程决算资料也不齐全,估价人员经综合分析后可采用单方造价指标,并结合以往类似工程经验,求取此类建筑(构)筑物的建安工程综合造价。

本次评估,委托评估的建筑(构)筑物规模大、类型杂、项数多,因此,在计算重置价值时将委托评估的建筑(构)筑物进行分为三大类:A类为大型、价值高、重要的建筑(构)筑物;B类为一般建筑(构)筑物;C类为价值量小、结构简单的建筑(构)筑物。

对于大型、价值高、重要的建筑(构)筑物采用重编预算法确定其建安综合造价,即以待估建筑(构)筑物决算中的工程量为基础,按现行工程预算价格、费率,计算确定建安综合造价。

一般建筑(构)筑物:根据典型房屋和构筑物实物工程量,按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资,确定其综合造价;计算出典型工程综合造价后,再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析,找出其与典型房屋和构筑物的差异因素,进行增减调整,从而确定房屋或构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建筑(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

2) 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

3) 资金成本



资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=建安工程造价×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2+前期及其他费用×正常建设期×正常建设期贷款利率

综合成新率的评定：

1) 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中：

年限成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，计算确定勘察成新率。

2) 对于单价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

评估值的计算：评估值=重置全价×综合成新率

市场法：将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）房地产交易实例，即将被评估的建筑物或房地产与市场近期已成交的相类似的建筑物或房地产相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在建筑物或房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的评估值。

其基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----委评建筑物评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；



C-----区域因素修正系数;

D-----个别因素修正系数。

② 设备类资产的评估

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合设备特点和收集资料的情况,对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 机器设备

I .机器设备重置全价的确定

重置全价=购置价/(1+增值税税率)+运杂费+设备基础费+安装调试费

对于零星购置的小型设备,不需要安装的设备,重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的,则直接用不含税购置价作为重置价值。

①设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备,直接按现行市场价确定设备的购置价格;对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备,则采用类似设备与委估设备比较,综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异,分析确定购置价格。

②运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用,

根据设备的重量、体积及生产厂家至被评估单位的距离等因素。参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》、《资产评估常用数据与参数手册》,根据生产厂家距被评估单位远近程度,设备体积、数量及重量等因素,计取运杂费率。

③设备基础费

对于设备的基础费,根据设备的特点,参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》,以购置价为基础,按不同安装费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设,在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

④安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度,参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》,以购置价为基础,按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备,不考虑安装调试费。



II.综合成新率的确定

对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4，其中：

勘察成新率：勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

理论成新率：理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

III.评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2) 车辆的评估

I.车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用三部分构成。其基本公式为：

重置全价=购置价/(1+增值税税率)+车辆购置税+其他费用

其中：购置价参照同类车型最新交易的市场价格确定，对于购置时间较早，现无类比价格的车辆，其购置价根据有关会计凭证核实原购置价并根据国家同类车辆价格的变化进行调整确定。

车辆购置税实行从价定率的办法计算应纳税额，计算公式为：

应纳税额=计税价格×税率；车辆购置税的税率为10%。

其他费用（如验车费、牌照费、手续费等）依据车辆管理部门的收费标准来确定。

II.综合成新率的确定：

依据现行的车辆报废标准，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

III.车辆评估值的确定



评估值=车辆重置全价×综合成新率

3) 电子设备的评估

I. 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价/(1+增值税税率)以确定。

II. 成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

III. 评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

注：对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(5) 在建工程：采用重置成本法对在建工程进行评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除。

(6) 无形资产—土地使用权：根据本次评估目的和评估对象的实际情况，结合收集的资料，委评地块的性质为出让工业用地，该区域同类用途宗地市场交易案例较为丰富，故本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地的评估值。

其基本计算公式为： $P=P' \times A \times B \times C \times D$

式中：P-----待估宗地评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。



(7) 无形资产—其他无形资产的评估

对于外购的无形资产，评估人员通过查阅购置合同等资料，检查有关账册及相关会计凭证，并分析账面价值是否完整，摊销是否合理。评估人员预计其未来收益与账面价值基本匹配，本次评估按摊余价值评估。

(8) 长期待摊费用：评估人员在核对了其发生金额及入账的摊销原值无误后，按照其账面值确认评估值。

(9) 递延所得税资产：评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税；对于坏账准备形成的递延所得税资产，评估时，将评估确认为风险损失的坏账部分所形成的递延所得税部分以核实后的账面值作为评估值。将评估没有确认为风险损失所形成的递延所得税部分评估为零。

(10) 其他非流动资产：对其他非流动资产的评估，评估人员在对其他非流动资产核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，以调整后账面值作为评估值。

(11) 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债，是否需要支付来确定评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

我公司评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司接受委托，就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商制定相应评估计划。

(二) 前期准备

根据项目总体安排，拟定评估方案、确定该项目负责人和各专业负责人，编制评估计划及组织实施项目培训。

(三) 资产清查及现场调查

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。



对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

(四) 评定估算

2017年7月28日至2016年7月29日，评估人员根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，开展评定估算工作，并形成了初步评估结论。由项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告初稿。

(五) 内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通与汇报

2017年7月30日至2016年7月31日，将报告初稿送公司进行三级审核，根据公司审核意见，修订评估报告，出具评估报告征求意见稿。

(六) 提交报告

2017年8月2日，根据各方修改意见调整评估报告，出具评估报告提交委托方。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1.交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。



2.公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4.企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）特殊假设

1.本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2.企业所处的社会经济环境以及所执行的税率等政策无重大变化；

3.企业未来的经营管理班子尽职尽责，有能力继续保持现有的经营管理模式和经营规模；

4.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5.本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6.评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7.本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

8.假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）市场法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司净资产账面价值49,539.26万元，评估值54,861.77万元，评估增值5,322.51万元，增值率10.74%。

（二）采用资产基础法对江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司股东全部权益价值评估



得出的于评估基准日2017年6月30日的评估结论如下：

在评估基准日持续经营假设前提下，总资产账面价值166,517.30万元，评估值180,902.33万元，评估增值14,385.03万元，增值率8.64%；负债账面价值116,978.04万元，评估值116,978.04元，无评估增减值；净资产账面价值49,539.26万元，评估值63,924.29万元，评估增值14,385.03万元，增值率29.04%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	94,974.74	94,974.74	-	-
2 非流动资产	71,542.56	85,927.59	14,385.03	20.11
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 长期应收款	23,115.58	23,115.58	-	-
5 长期股权投资	12,516.22	14,801.77	2,285.55	18.26
6 固定资产	27,879.60	33,369.31	5,489.71	19.69
7 在建工程	1,132.06	1,132.06	-	-
8 无形资产	3,337.07	9,946.85	6,609.78	198.07
9 长期待摊费用	124.39	124.39	-	-
10 递延所得税资产	1,990.54	1,990.54	-	-
11 其他非流动资产	1,447.10	1,447.10	-	-
12 资产总计	166,517.30	180,902.33	14,385.03	8.64
13 流动负债	116,978.04	116,978.04	-	-
14 非流动负债	-	-	-	-
15 负债合计	116,978.04	116,978.04	-	-
16 净资产（所有者权益）	49,539.26	63,924.29	14,385.03	29.04

（三）评估结果的差异分析及最终确定

1. 评估结果的差异分析

本次评估市场法得出的股东全部权益价值为 54,861.77 万元，资产基础法测算得出的股东全部权益价值 63,924.29 万元，资产基础法较市场法评估值高 9,062.52 万元，高 16.52%。两种评估方法差异的原因主要是：

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，可以较为全面的反映企业资产负债表中土地、房屋建筑物等实体性资产的价值。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场上不存在完全相同的企业，故需要在估价过程中对评估对象以及参照物的差异因素进行修正。

2. 评估结果的选取



本项目中，被评估单位评估基准日资产中存在大量房地产资产且增值较大，在本次市场法评估过程中，我们将上述资产作为经营性资产予以考虑，其市场价值的增值部分无法在市场法中予以充分体现。故本次评估采用资产基础法评估结果作为本次评估的最终评估结论，由此得到股东全部权益在基准日时点的价值为63,924.29万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1. 纳入评估范围的房屋建筑物中3项，面积计21,640.00平方米尚未办理房屋产权证，新中泰有限公司承诺以上资产为其实际控制所有且权属无异议，其建筑面积根据企业资产管理人员现场勘测确定。具体明细如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2
1	无	研发楼	钢混	2014年12月	13,000.00
2	无	镗铣床厂房	钢结构	2012年6月	5,760.00
3	无	西场地48米喷跨涂厂房工程	钢结构	2016年9月	2,880.00
合计			****	****	21,640.00

2. 被评估单位控股子公司江苏省江阴经济开发区靖江园区南方重工有限公司（注：持股比例75.00%）申报的房屋建筑物，其中有2项，证载面积为1,680.22平方米，证载权利人为江苏中泰桥梁钢构股份有限公司，截至评估基准日，产权尚未变更，江苏中泰桥梁钢构股份有限公司和江苏省江阴经济开发区靖江园区南方重工有限公司承诺，以上资产为江苏省江阴经济开发区靖江园区南方重工有限公司实际控制，其产权归属江苏省江阴经济开发区靖江园区南方重工有限公司所有。详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2
1	靖房权证城字第 82008 号	办公楼	砖混	39508	1,073.52
2	靖房权证城字第 82002 号	仓库	砖混	39630	606.7
合计		****	****	****	1,680.22

3. 纳入本次评估范围内的房屋产权证和土地使用权证证载的房屋建筑和土地使用权资产原证载产权人为江苏中泰桥梁钢构股份有限公司，由于上述资产目前涉及丰都二桥诉讼案件（注：诉讼具体情况见下述）处于法院查封阶段，目前上可正常使用，故上述资产无法办理产权人变更手续。

本次评估未考虑上述该等事项对评估结果的影响，请报告使用者关注。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 未决诉讼

丰都二桥诉讼案件：

诉讼背景：2011年12月23日，公司与中交路桥建设有限公司（以下简称“中交



路桥”，原名为“路桥集团国际建设股份有限公司”)重庆丰都长江二桥项目经理部(以下简称“丰都二桥项目部”)签订了《重庆丰都长江二桥主桥钢结构制作及运输合同协议书》(以下简称“《丰都二桥协议》”)。2013年1月11日，双方签订了《主桥钢结构制作及运输补充协议》(以下简称“《补充协议》”)。根据协议约定，公司负责采购原材料并加工修建重庆丰都长江二桥所需的相关钢箱梁梁段，中交路桥负责按照合同约定履行检验、计量、付款等义务，合同总金额21,182.14万元。

2013年7月11日，公司与重庆东港船舶产业有限公司(以下简称“重庆东港”)签订了《丰都二桥钢箱梁板单元加工及场地、设备租赁合同》，公司将钢箱梁部分板单元加工制作委托予重庆东港，重庆东港出租部分场地、码头、设备及设施给公司，根据合同约定，委托制作金额约989.69万元，合同期内的租赁费用约940.00万元。

2013年10月，丰都二桥在工程施工中由于围堰结构与构造不合理发生重大事故，公司钢箱梁制作被迫停工，停工期间，钢箱梁存放于重庆东港，造成了重庆东港额外的场地租赁费、设备使用费等，也增加了公司人工成本、垫资款项的财务成本。

2016年1月30日，丰都二桥项目部单方发函与本公司解除双方加工关系，并将债权和涉及到的合同、协议等分别转让给了上海康龙建筑工程有限公司(“上海康龙”)和慧诚贸易泰州有限公司(“泰州慧诚”)。

①重庆东港起诉公司场地租金诉讼

2016年1月21日，重庆东港以公司未支付场地、设备使用费为由向重庆市南岸区人民法院起诉，要求立即解除场地租赁合同关系，公司立即搬离使用的场地，公司支付场地、设备使用费及资金占用损失共计1,800.00万元(暂计算至2016年1月19日)。根据《丰都二桥钢箱梁板单元加工及场地、设备租赁合同》约定，租赁期间超过合同约定期限的费用，由公司和重庆东港共同向总包方申请延期租赁费用索赔，索赔到的全部租赁费用归重庆东港所有。

截至财务报告截止日，公司已支付重庆东港3,000,000.00元，结合合同相关履行情况公司预计仍需支付9,000,000.00元，截至报告日上述诉讼案件正在重庆南岸区法院开庭审理中。

②慧诚贸易起诉公司赔偿诉讼

2016年1月24日，慧诚贸易与丰都二桥项目部签订了债权转让协议，约定丰都二桥项目部对公司的4,953.19万元债权及涉及到上述合同包括但不限于解除权、确认权、债权、索赔权、起诉权等转让给慧诚贸易。2016年2月29日，上海市浦东新区人民法院向公司发出应诉通知书，慧诚贸易起诉公司及交通银行股份有限公司泰州分行。慧诚贸易以公司未按时发货、未运输至指定地点为由，起诉公司并请求上海市浦东新区人民法院判令解除《丰都二桥协议》及《补充协议》，并赔偿违约金、经济损失、材料款及利息合计4,953.19万元。2016年3月12日，公司提出管辖权异议，后经上海市浦东新



区人民法院一审、上海市第一中级人民法院二审，本案裁定移送重庆市第三中级人民法院审理。截至报告日上述诉讼案件已移送至重庆三中院。

③上海康龙诉本公司加工合同纠纷案

2016年1月24日，上海康龙与丰都二桥项目部约定，丰都二桥项目部将其对公司的4,958.17万元债权及涉及到合同、协议包括但不限于解除权、确认权、债权、索赔权、起诉权等转让给上海康龙。2016年2月29日，上海市浦东新区人民法院向公司发出应诉通知书，上海康龙起诉公司。上海康龙以公司未按时发货、未运输至指定地点为由，起诉公司并请求上海市浦东新区人民法院判令解除《丰都二桥协议》及《补充协议》，并返还材料预付款4,858.17万元及100.00万元利息合计4,958.17万元。2016年3月12日，公司提出管辖权异议，后经上海市浦东新区人民法院一审、上海市第一中级人民法院二审，本案裁定移送重庆市第三中级人民法院审理。截至报告日上述诉讼案件已移送至重庆三中院。

④公司起诉中交路桥、宋涌泉案（诉讼中止）

2016年2月24日向江苏省靖江市人民法院提起诉讼，起诉中交路桥、宋涌泉，请求确认该《交接单》不真实，对公司不具备法律效力。在审理过程中，中交路桥向江苏省靖江市人民法院提起了管辖权异议，并向上海市第一中级人民法院提起申请确认仲裁协议效力之诉。江苏省靖江市人民法院认为，中交路桥提起的确认仲裁协议效力案件在审理过程中，且该案的审理结果与管辖的确认具有直接的利害关系，故于2016年5月12日裁定中止审理本案。截至报告日本案仍在中止审理状态。

⑤公司起诉中交路桥、丰都二桥项目部案

2016年1月30日，公司收到中交路桥的两份函件，宣称解除《丰都二桥协议》及《补充协议》，并将债权、诉权等转让给慧诚贸易、上海康龙。公司于2016年4月20日向江苏省泰州市中级人民法院提起诉讼，起诉中交路桥、丰都二桥项目部，请求判令继续履行《丰都二桥协议》及《补充协议》，并赔偿公司损失3,000.00万元。中交路桥在答辩期内向江苏省泰州市中级人民法院提出管辖权异议，2016年8月29日，江苏省泰州市中级人民法院作出一审裁定，驳回中交路桥的管辖权异议。后中交路桥就管辖权异议提起上诉，截至报告日江苏省高级人民法院终审裁定由泰州市中级人民法院审理。

西江四桥诉讼案件：

2013年6月6日，公司、上海骅扬机械工程有限公司（以下简称“骅扬公司”）与西江四桥项目公司签订了《梧州市西江四桥主桥及引桥工程结构制造安装部分施工合同（技术合作）》（以下简称“《施工合同》”）及《合同补充协议》。2014年3月，西江四桥项目公司与本公司签订《关于工程款利息支付的协议》，明确应支付给公司的计量款金额为64,162,513.00元，并按期计息。但西江四桥项目公司未及时支付计量款。

2015年4月，公司向广西壮族自治区高级人民法院提起诉讼，请求：（1）判令解除



本公司与西江四桥项目公司签订的《施工合同》及《合同补充协议》；（2）判令西江四桥项目公司、洪宇建设、许艺莺、徐志刚、刘峰（三名自然人系西江四桥项目公司股东，与西江四桥项目公司、洪宇建设合并简称“五被告”）连带返还工程履约保证金 20,000,000.00 元及其利息 2,760,000.00 元（暂计算至 2015 年 3 月 31 日，并将累计至实际交付之日）；（3）判令五被告连带支付工程计量款 64,162,513.00 元及其利息 9,303,564.39 元（暂计算至 2015 年 3 月 31 日，并将累计至实际交付之日）；（4）判令五被告连带赔偿违约金 41,574,540.00 元（暂计算至 2015 年 3 月 31 日，并将累计至实际交付之日）；（5）判令五被告连带赔偿场地租赁费及重新预处理费用 3,950,000.00 元及其利息 242,925.00 元（暂计算至 2015 年 3 月 31 日，并将累计至实际交付之日）；（6）判令五被告承担本案诉讼费。2015 年 6 月 18 日，广西壮族自治区高级人民法院受理了本公司的诉讼请求。2016 年 3 月 8 日，广西高院作出民事裁定中止本案诉讼，截至报告日尚未恢复审理。

洪宇建设、西江四桥项目公司起诉梧州市城市建设投资开发有限公司并将公司、中铁上海工程局集团有限公司、骅扬公司、河南省第一建筑工程有限责任公司列为第三人，该案由广西高院受理，于 2016 年 8 月 17 日之后裁定中止诉讼，截至报告日尚未恢复审理。

根据诉讼进展情况，公司预计账面确认的西江四桥工程应收工程款期末余额 1,631.26 万元能够基本得到补偿，计提坏账准备 308.03 万元，其他计量款项待实际收款后再确认；对应收西江四桥项目公司的履约保证金 2,000.00 万元按照单项认定已计提了坏账准备 1,000.00 万元。列表如下：

诉讼案件	诉讼案号	诉讼方向	经济诉求	账务处理	备注
丰都二桥诉讼案件					
其中：重庆东港起诉公司场地租金诉讼	(2016)渝 0108 民初 4606 号	被告	要求支付支付场地、设备使用费及资金占用损失共计 1,800.00 万元	被评估单位已实际支付 300 万，结被评估单位预计仍需支付 900 万元，截至报告日上述诉讼案件正在重庆南岸区法院开庭审理中。同时被评估单位已计提 680 万元列账应付账款	丰都二桥项目成本在存货科目列账金额为 8,961.59 万元，由于涉及诉讼且诉讼结果目前无法准备判断故未计提减值准备
慧诚贸易起诉公司赔偿诉讼	(2016)沪 0115 民初 11135 号	被告	赔偿违约金、经济损失、材料款及利息合计 4,953.19	被评单位未进行账务处理	



			万元	
上海康龙诉本公司加工合同纠纷案	(2016)沪0115民初11049号	被告	返还材料预付款4,858.17万元及100.00万元利息合计4,958.17万元	被评单位未进行账务处理
起诉中交路桥、宋涌泉案	(2016)苏1282民初1089号	原告	---	---
公司起诉中交路桥、丰都二桥项目部案	(2016)苏12民初63号	原告	赔偿被评估单位损失3000万元人民币	被评单位目前在应收账款列账97.171603万元并按账龄计提了坏账准备，赔偿款3000万元为进项账务处理
西江四桥诉讼案件	(2015)桂民一初字第3号	原告	要求返还款项及赔偿共计14,199.35万元	被评估单位预计账面确认的西江四桥工程应收工程款期末余额1,631.26万元能够基本得到补偿，故计提坏账准备308.03万元，其余计量款项待实际收款后再确认，目前尚未进行账务处理；对应收西江四桥项目公司的履约保证金2,000.00万元按照单项认定已计提了坏账准备1,000.00万元。 西江四桥项目成本在存货科目列账金额为1,379.15万元，由于涉及诉讼且诉讼结果目前无法准备判断故未计提减值准备

上述诉讼案件，本评估项目委托方江苏中泰桥梁钢构股份有限公司已将与诉讼有关的全部资产、负债划转至本评估项目被评估单位江苏新中泰桥梁钢构工程有限公司。

由于上述诉讼案件未最终判决，故在本次评估过程中未考虑上述诉讼事项对被评估单位股东权益价值产生影响，再次提醒报告使用者予以关注。



2. 抵押、担保、财产保全事项

截至本次评估基准日，无形资产—土地使用权评估明细表第 6 项目：土地权证编号靖国用（2010）第 2630 号；土地位置：靖江市靖城镇江峰村；用地性质：出让；土地用途：工业；准用年限：50；开发程度：五通一平；面积(m²)：126899，已用于抵押担保，担保债权最高余额：5,609.00 万元，终止日期：2054 年 12 月 21 日；

截至本次评估基准日，因上述“丰都二桥诉讼”案件，下列资产已被法院冻结：

序号	土地权证编号	证载权利人	证载面积(m ²)	冻结情况	备注
1	(2010) 2332	江苏中泰桥梁钢构股份有限公司	25954	冻结	
2	(2010) 2333	江苏中泰桥梁钢构股份有限公司	38171	冻结	
3	(2014) 801919	江苏中泰桥梁钢构股份有限公司	15067	冻结	
4	(2014) 801920	江苏中泰桥梁钢构股份有限公司	3531	冻结	
5	(2014) 801921	江苏中泰桥梁钢构股份有限公司	13263	冻结	
6	(2010) 2630	江苏中泰桥梁钢构股份有限公司	126899	冻结	
7	(2010) 2631	江苏中泰桥梁钢构股份有限公司	29770.9	冻结	
8	靖房权证城字第 87246 (房产)	江苏中泰桥梁钢构股份有限公司	1379.51	冻结	
9	靖房权证城字第 87247 (房产)	江苏中泰桥梁钢构股份有限公司	13551.32	冻结	

本次评估未考虑上述该等事项对评估结果的影响，请报告使用者关注。

(三) 重大期后事项：未发现

(四) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产权属文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其真实性、完整性负责。

3. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；



5.本评估报告最终结论没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

(五)被评估单位长期股权投资子公司一中泰桥梁北美公司成立于2012年8月31日，注册、办公地址位于美国·亚拉巴马州，本次评估采用替代性程序，取得了中泰桥梁北美公司财务资料、相关产权依据以及现场照片。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，根据国家有关部门的规定，评估结论的使用有效期为一年，即从资产评估基准日二零一七年六月三十日起计算。超过一年，需重新进行资产评估；

(五)本评估报告在评估机构签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力；

(六)本评估报告包含若干附件文件及资产评估说明和评估明细表，所有附件文件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力；

(七)本评估报告所揭示的评估结论是评估基准日所评估资产价值的公允反映。评估机构对评估报告日以后所评估资产价值发生重大变化不承担任何责任。

十三、评估报告日

评估报告日为：二零一七年八月二日。



以下无正文（签字盖章）

法定代表人：

资产评估师：

北京中林资产评估有限公司

资产评估师：

中国·北京

二零一七年八月二日



附件目录

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件(复印件);
- 2、评估结果汇总表及评估明细表;
- 3、专项审计报告 (复印件);
- 4、评估对象涉及的重要资格代理资料 (复印件);
- 5、委托方和被评估单位营业执照 (复印件);
- 6、委托方和被评估单位承诺函 (复印件);
- 7、注册资产评估师资格证书 (复印件);
- 8、评估机构资格证书 (复印件);
- 9、证券期货相关业务评估资格证书 (复印件);
- 10、评估机构营业执照 (复印件)