

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海界龙集团有限公司拟收购
上海界龙建设工程有限公司股权所涉及的
上海界龙建设工程有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2021]沪第 1623 号

银信资产评估有限公司

2021 年 6 月 11 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020026202101361

资产评估报告名称： 上海界龙集团有限公司拟收购上海界龙建设工程有限公司股权所涉及的上海界龙建设工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 银信评报字（2021）沪第1623号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 魏波（资产评估师）、彭婧艾（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声明	1
一、委托人与被评估单位概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	8
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	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告提出日期	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	17
附件	18



声明

一、本资产评估报告依据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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



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

上海界龙集团有限公司拟收购

上海界龙建设工程有限公司股权所涉及的 上海界龙建设工程有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

银信评报字[2021]沪第 1623 号

摘要

一、项目名称：上海界龙集团有限公司拟收购上海界龙建设工程有限公司股权所涉及的上海界龙建设工程有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：上海界龙集团有限公司（简称：界龙集团）

三、委托人以外的其他评估报告使用者：被评估单位及股东；相关工商行政管理机关以及法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门

四、被评估单位：上海界龙建设工程有限公司（简称：界龙建设）

五、评估目的：上海界龙集团有限公司拟收购上海界龙建设工程有限公司股权，需对所涉及的上海界龙建设工程有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考

六、评估对象：界龙建设截至评估基准日的股东全部权益价值

七、评估范围：界龙建设截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2020年12月31日

十、评估方法：资产基础法

十一、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为 **5,579.01** 万元，较账面所有者权益 **5,296.82** 万元，增值 **282.19** 万元，增值率为 **5.33%**。

十二、评估报告有效期：

本评估结论仅对本次股权收购之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

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



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

上海界龙集团有限公司拟收购
上海界龙建设工程有限公司股权所涉及的
上海界龙建设工程有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2021]沪第 1623 号

正文

上海界龙集团有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购上海界龙建设工程有限公司股权之经济行为所涉及的上海界龙建设工程有限公司股东全部权益价值在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人：上海界龙集团有限公司（简称：界龙集团）

统一社会信用代码	91310115630468169D	名称	上海界龙集团有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	法定代表人	费钧德
注册资本	1899.351900 万人民币	成立日期	1994 年 03 月 01 日
住所	上海市浦东新区川周路 7111 号		
营业期限自	1994 年 03 月 01 日	营业期限至	
经营范围	一般项目：照相制版、纸箱、纸盒及纸制品、包装用品、印刷器材、塑料制品、金属制品、纺织器材的制造、加工，家畜、家禽及水产养殖，资产管理，国内贸易，绿化种植养护，园林技术服务，非居住房地产租赁。（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）		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

(二) 被评估单位

1、被评估单位：上海界龙建设工程有限公司（简称：界龙建设）



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

统一社会信用代码	91310115133654841L	名称	上海界龙建设工程有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	法定代表人	唐永德
注册资本	5000.000000 万人民币	成立日期	1993 年 11 月 06 日
住所	上海市浦东新区川沙新镇界龙二路 610 号 2 幢		
营业期限自	1993 年 11 月 06 日	营业期限至	
经营范围	房屋建设工程施工，市政公用建设工程施工，建筑装饰装修建设工程专业施工，钢筋建设工程作业，混凝土建设工程作业，脚手架建设工程作业，模板建设工程作业，土石方建设工程专业施工，金属门窗建设工程专业施工，无损检测建设工程专业施工，预应力建设工程专业施工，体育场地设施建设工程专业施工，园林绿化，河道养护，建筑材料、装潢材料、建筑五金、卫生洁具的销售，房屋租赁。 【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】		

界龙建设成立于 1993 年 11 月，截止评估基准日，被评估单位的股权情况如下：

出资人名称	出资额（元）	股权比例（%）
上海界龙集团有限公司	45,000,000.00	90%
上海界龙房产开发有限公司	5,000,000.00	10%
合计	50,000,000.00	100%

上述实收资本经国家企业信用信息公示系统查询验证。“上海界龙房产开发有限公司”截至报告出具日已更名为“上海汉房企业发展有限公司”。

2、界龙建设历史财务资料

界龙建设近年母公司资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	187,968,243.28	180,693,886.06	177,141,525.26
负债	133,181,136.50	127,258,460.86	124,173,299.22
所有者权益	54,787,106.78	53,435,425.20	52,968,226.04

界龙建设近年母公司经营状况见下表：

金额单位：元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一、营业收入	268,430,383.34	314,222,521.65	182,215,014.63
减：营业成本	257,957,222.89	303,979,642.94	175,964,456.87
税金及附加	303,425.73	853,298.07	484,394.47
销售费用			
管理费用	9,702,383.50	9,196,662.04	6,045,421.94
研发费用			
财务费用	-367,850.18	7,752.92	-506,090.84
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			



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

投资收益	1,764,622.66		
公允价值变动收益			
信用减值损失			
资产减值损失			
资产处置收益			
二、营业利润	2,599,824.06	185,165.68	226,832.19
加：营业外收入	138,771.18	812,500.00	
减：营业外支出	276,000.00	95,000.00	25,000.00
三、利润总额	2,462,595.24	902,665.68	201,832.19
减：所得税费用	352,219.62	355,009.20	176,140.52
四、净利润	2,110,375.62	547,656.48	25,691.67

上述 2019-2020 年数据摘自上海上审会计师事务所出具的“上审会[2021]97 号”、2018 年数据摘自“上审会[2020]587 号”审计报告。

3、界龙建设实行的主要税种和税率如下：

税 种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9、3
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

被评估单位及股东；相关工商行政管理机关以及法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门。

二、评估目的

本次评估目的是上海界龙集团有限公司拟收购上海界龙建设工程有限公司股权，需对所涉及的上海界龙建设工程有限公司至评估基准日的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日所拥有的股东全部权益价值。评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：168,368,105.39 元；
长期股权投资账面金额：5,557,178.67 元；



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

固定资产账面金额：	3,216,241.20 元；
资产合计账面金额：	177,141,525.26 元；
流动负债账面金额：	124,173,299.22 元；
负债合计账面金额：	124,173,299.22 元；
所有者权益账面金额：	52,968,226.04 元。

上述资产、负债摘自上海上审会计师事务所有限公司出具的“上审会[2021]97号”审计报告。

（一）长期股权投资

被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值（元）
上海浦东兴源路基材料有限公司	2012.05.14	50.00	5,557,178.67
合计			5,557,178.67

（二）房产建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积(M ²)	账面原值(元)	账面净值(元)	备注
1	无	房屋建筑物	2006年1月		5,536,152.48	2,661,569.50	
2	无	办公楼	2006年1月	1230.00			合并入项1
3	无	生产厂房	2006年1月				合并入项1
4		房屋装修	2014/10/30		294,507.00	229,017.48	
		合计			5,830,659.48	2,890,586.98	

截至评估基准日，界龙建设的生产厂房因川环南路建设需要已拆除，被评估单位与主管部门签订了《上海市征收集体土地非居住房屋补偿协议》，并于2021年1月收到拆迁补偿款。被评估单位现仅存办公楼，建筑面积为1,230.00平方米。

（三）被评估单位其他主要实物资产如下：

项目	账面金额(元)	数量
现金	1,279.90	-
存货-原材料	7,689,184.19	1项
固定资产-设备类	325,654.22	33项
合计	8,016,118.31	

界龙建设的房产系自有，已纳入本次评估范围。

评估基准日界龙建设及子公司无其他担保、抵押、质押、或有资产、或有负债等事项。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。



四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

资产评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

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

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年修订）；
- 3、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 5、《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通过）；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GBT50291-2015）；
- 7、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248 号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；



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

- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 15、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

（四）产权依据

- 1、委托人和被评估单位企业法人营业执照；
- 2、委托人和被评估单位工商公示信息；
- 3、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980号）；
- 5、《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格[2002]10号）；
- 6、《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670号）；
- 7、《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504号）；
- 8、上海市建设工程造价指标；
- 9、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；
- 10、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他



会计资料；

- 11、委托评估的各类资产和负债评估申报明细表；
- 12、被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 13、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

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

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（一）评估方法的选择

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

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，常用的是上市公司比较法和交易案例比较法。被评估单位规模较小，在国内证券市场难以找到与其规模相似的一定数量的上市公司和股权交易案例，难以通过相关比率乘数的修正测算被评估单位的价值，故不具备采用市场法评估的条件。

界龙建设以施工管理费为主要收入来源，施工资质最高仅为二级，承接工程的范围相对较小。近年随着竞争的加剧，界龙建设承接工程项目数量下降，工程管理业务的盈利能力下滑，未来期间保证持续盈利有较大不确定性；界龙建设从事市政工程材料生产的子公司，因环保资质不达标，2019年后已停产。自停产日起至评估基准日，子公司的收益均来源于停产前已交付未结算项目，期间未能承接新项目，未来时段的盈利能力尚不可知。综上所述，界龙建设及子公司未来期间盈利能力存在较大不确定性，不适用收益法进行评估。

因此，本次评估采用资产基础法评估。



（二）资产基础法介绍

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

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

货币资金为现金、银行存款。现金根据盘点日的现金实盘数及盘点日至基准日的变动数，确认基准日现金评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单或账户余额对账单核对，确定评估值。

2、应收账款、预付账款和其他应收款的评估

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

3、存货的评估

被评估单位存货均为施工所需原材料，原材料均为近期自市场购入，市场价格较为平稳，本次评估按核实账面值确认。

4、长期股权投资的评估

本次对被投资单位采用资产基础法进行评估。

长期股权投资的评估值一般按下式计算：

长期股权投资评估值 = 经核实的股权投资比例 × 评估基准日长期投资单位评估所有者权益

本次评估中对被投资单位打开评估，以被评估单位在被投资单位应享有权益的公允价值作为评估值。

5、固定资产-房屋建筑物的评估

被评估单位在租赁土地上建造了办公楼和生产厂房，其中生产厂房对外租赁。截至评估基准日，生产厂房因川环南路建设需要已拆除，被评估单位已与主管部门签订《上海市征收集体土地非居住房屋补偿协议》，并于2021年1月收到动迁补偿款。

对于办公楼采用重置成本法评估，即评估值 = 重置全价 × 成新率。

对于已拆除的生产厂房，评估值按企业取得的政府补偿款扣除支付给生产厂房承租户后的净额作为评估值。

6、固定资产-设备类的评估

设备类固定资产按重置成本法进行评估。



计算公式：评估值=不含税重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

7、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估专业人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。



（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

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

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

3、企业持续经营假设：即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）宏观经济环境假设

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

（三）评估对象于评估基准日状态假设

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

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



项均已付清。

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

（四）限制性假设

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

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

十、评估结论

（一）评估结论

截至评估基准日，纳入评估范围的界龙建设总资产账面值为 17,714.15 万元，总负债 12,417.33 万元，所有者权益 5,296.82 万元。评估后的总资产为 17,996.34 万元，总负债 12,417.33 万元，所有者权益为 5,579.01 万元，所有者权益评估增值 282.19 万元，增值率 5.33 %。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	16,836.81	16,836.81		
非流动资产	877.34	1,159.53	282.19	32.16
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	555.72	706.14	150.42	27.07
投资性房地产净额				
固定资产净额	321.62	453.39	131.77	40.97
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				



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

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	17,714.15	17,996.34	282.19	1.59
流动负债	12,417.33	12,417.33		
非流动负债				
负债总计	12,417.33	12,417.33		
净资产（所有者权益）	5,296.82	5,579.01	282.19	5.33

评估结论详细情况见资产评估明细表。

增值原因分析：评估增值的主要原因是被投资单位历史年度盈利较多，账面按成本法核算未能体现盈利状况以及房产按现有建造成本重估且经济耐用年限长于会计折旧年限造成。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）上海界龙建设工程有限公司所用上海市浦东新区川沙新镇界龙二路 610 号土地为租赁土地，被评估单位在租赁土地上建造了办公楼和生产厂房，其中生产厂房对外租赁。

截至评估基准日，生产厂房因川环南路建设需要已拆除，被评估单位已与主管部门签订《上海市征收集体土地非居住房屋补偿协议》，并于 2021 年 1 月收到动迁补偿款。对于已拆除的生产厂房，评估值按被评估单位取得的政府补偿款扣除支付给生产



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

厂房承租户后的净额作为评估值。

尚未拆除的办公楼无产权证书，建筑面积 1,230 平方米。本次评估该部分建筑物的建筑面积是由企业测量并结合相关建筑设计资料确定，评估人员据此计算评估值。实际面积应以房产测绘部门的测量结果为准。

(二) 由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对评估价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结果进行调整。

(三) 企业存在的可能影响评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(五) 本次评估对评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

(六) 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响；也未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

(二) 限制说明

1、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



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2021 年 06 月 11 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：

魏 波



资产评估师：

彭婧艾



2021 年 06 月 11 日



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

附件

- 1、委托人国家企业信用信息公示系统查询信息；
- 2、被评估单位国家企业信用信息公示系统查询信息；
- 3、委托人承诺函；
- 4、被评估单位承诺函
- 5、签字资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构资格证书复印件；
- 7、评估人员资质证书复印件；
- 8、资产评估机构企业法人营业执照复印件。