

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

评估报告共三册
本册为第一册
(单位编号: Z01)

甘肃省城乡规划设计研究院

公司制改建追溯性评估项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 604 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年三月十五日

目 录

资产评估师声明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	28
备查文件目录	31

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对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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（或者未）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。

甘肃省城乡规划设计研究院

公司制改建追溯性评估项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 604 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会的委托，就甘肃省城乡规划设计研究院有限公司进行公司制改建之经济行为所涉及的净资产在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了追溯评估。

评估对象为甘肃省城乡规划设计研究院净资产，评估范围是甘肃省城乡规划设计研究院纳入公司制改建范围的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对甘肃省城乡规划设计研究院进行整体评估，并选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出甘肃省城乡规划设计研究院净资产在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的评估结论如下：

甘肃省城乡规划设计研究院在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的净资产账面值为 15,601.63 万元，评估值 19,795.33 万元，评估增值 4,193.70

万元，增值率 26.88%。

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殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经核准（备案）使用。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

甘肃省城乡规划设计研究院 公司制改建追溯性评估项目 资产评估报告

中联评报字[2018]第 604 号

甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会：

中联资产评估集团有限公司接受贵会的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就甘肃省城乡规划设计研究院有限公司进行公司制改建之经济行为所涉及的净资产在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了追溯评估。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评估报告使用者

本次资产评估的委托人为甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称为“甘肃国资委”)，被评估单位为甘肃省城乡规划设计研究院。

(一)委托人单位概况

甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会是根据《中共中央办公厅国务院办公厅关于印发〈甘肃省人民政府机构改革方案〉的通知》(厅字〔2009〕16号)和《中共甘肃省委甘肃省人民政府关于印发〈甘肃省人民政府机构改革实施意见〉的通知》(省委发〔2009〕9号)精神设立，为省政府直属特设机构。

(二)被评估单位概况

1、企业简介

企业名称：甘肃省城乡规划设计研究院

统一社会信用代码：916200004380009968

注册地址：甘肃省兰州市城关区五泉路 51 号

法定代表人：卢海涛

注册资本：人民币 600 万元整

企业类型：全民所有制

成立日期：1994 年 8 月 23 日

经营范围：城乡规划编制、土地规划编制、建筑行业（建筑工程）设计、工程勘察（岩土工程勘察）、工程勘察专业类（工程测量、岩土工程、劳务类（工程钻探）、工程监理（房屋建筑工程、市政公用工程、公路工程、人民防空工程）、施工图设计文件审查、工程咨询（建筑）、市政行业（给水工程、排水工程、热力工程、道路工程）、风景园林工程设计、房屋鉴定、建设工程项目代建（房屋建筑、市政公用工程）、工程检测、旅游规划、建设工程总承包、建筑装修装饰工程专业承包、建筑材料、装饰材料、装饰工程设计及施工。（依法需批准项目，经有关部门批准方可开展经营）

2、公司简介

甘肃城乡规划设计研究院成立于 1994 年 8 月，注册资金 600 万元整，隶属于甘肃省住房和城乡建设厅，具有城乡规划编制、土地规划编制、建筑工程设计、工程勘察、工程监理、建设工程施工图审查、工程咨询等 7 个甲级资质，项目待见一等资质、园林绿化市政工程设计乙级资质、工程装饰设计与施工乙级资质、岩土工程检测乙级资质，园林绿化施工二级资质，工程测量丙级资质，旅游规划设计丙级资质。

2017 年 11 月，根据甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会《关

于甘肃省城乡规划设计研究院整体改制甘肃省城乡规划设计研究院有限公司的批复》(甘国资发改革【2017】384号),改制为甘肃省城乡规划设计研究院有限公司,其中甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会持有100%股权。

3、企业出资人及出资比例

截至评估基准日,甘肃省城乡规划设计研究院注册资本为人民币600万元整,出资人名称、出资额和出资比例如下:

表2-1 出资人名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	金额(万元)	出资比例%
1	甘肃省住房和城乡建设厅	600	100
	合计	600	100

4、公司资产、负债及财务状况

截止2017年6月30日,甘肃省城乡规划设计研究院资产总额为40,118.00万元,负债总额24,516.37万元,净资产额为15,601.63万元。2017年1-6月营业收入10,474.98万元,实现净利润2,908.95万元。公司2015、2016年度及评估基准日的会计报表由被评估单位申报。

表2-2 公司资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年6月30日
总资产	32,145.54	37,075.94	40,118.00
总负债	21,666.84	23,794.75	24,516.37
净资产	10,478.70	13,281.19	15,601.63
项目	2015年12月31日	2016年度	2017年1-6月
营业收入	19,268.45	19,808.68	10,474.98
利润总额	4,255.05	3,911.47	3,202.22
净利润	2,768.48	3,051.66	2,908.95

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

截至评估报告日,被评估单位甘肃省城乡规划设计研究院为委托人甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会下属全资子公司。

(四) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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

2017年11月，为贯彻落实党中央、国务院关于国有企业改革和发展的战略部署，根据甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会《关于甘肃省城乡规划设计研究院整体改制甘肃省城乡规划设计研究院有限公司的批复》(甘国资发改革【2017】384号)，甘肃省城乡规划设计研究院有限公司决定开展企业公司制改建工作。

由于公司制改建时未履行资产评估程序，需就上述公司制改建行为涉及的甘肃省城乡规划设计研究院有限公司2017年6月30日净资产进行追溯评估。

本次评估的目的是反映甘肃省城乡规划设计研究院有限公司净资产于2017年6月30日的市场价值，为公司制改建之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是甘肃省城乡规划设计研究院的净资产价值。评估范围为甘肃省城乡规划设计研究院在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额40,118.00万元、负债24,516.37万元、净资产15,601.63万元。具体包括流动资产37,900.71万元，非流动资产2,217.29万元；流动负债24,516.37万元。

上述资产与负债数据未经审计，评估是在企业申报的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程 and 无形资产。

1.流动资产主要包括应收款项、预付账款、其他应收款等。流动资产主要包括货币资金、应收款项、预付账款及其他应收款。其中应收款项为应收的设计费等；预付账款为预付的设计费及购房款等；其他应收款为业务往来款、装修款等。

2.长期股权投资共计2项，详见下表：

表1 长期股权投资明细表

序号	被投资单位名称（全称）	持股比例	投资成本	账面价值
1	甘肃省东昊房地产开发有限公司	64	6400000	6,400,000.00
2	甘肃万源园林绿化工程有限公司	80	8000000	8,000,000.00
	合计		14,400,000.00	14,400,000.00

3.房屋建筑包括科研办公楼等，主要房屋的结构为混合结构，主要建筑物建于1996年以后。申报房屋建筑无地基沉降，墙体无开裂现象，屋面防水维护良好，门窗开启正常，墙面无严重脱落现象。配套设施使用正常。

4.设备类资产主要是车辆和电子设备。车辆包括斯巴鲁小轿车 JF1SJ93D、汉兰达小越野 GTM6481ASLE、帕萨特轿车 SVW71810AJ 等；电子设备包括全站仪、水准仪、空调、复印机、投影仪等。该公司有完善的设备维护保养制度，主要生产设备维护保养较好，重大设备有专人管理、维护。设备类资产使用效率高、状态完好运转正常。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报账面记录无形资产—其他无形资产为企业近几年外购的天正综合管理系统软件、结构设计软件、PKPM—2010 新规范版建筑工程

CAD、盈建科建筑设计软件、建筑大师软件 v2013 等设计、管理、应用软件共计 16 项。

企业申报账面记录无形资产—土地使用权共计 1 宗土地，目前未办理了权属证书，土地使用权人均为甘肃省城乡规划设计研究院，评估对象土地使用权编号、宗地位置、用地性质、宗地用途、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

表2 土地登记状况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质
1	无	城乡规划局土地	兰州市城关区五泉路 51 号	1996-06-30	划拨

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至基准日 2017 年 6 月 30 日，甘肃省城乡规划设计研究院申报范围内无表外资产。

（四）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

本次土地使用权以及划拨土地上房屋建筑物的评估结论引用甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司出具的土地估价报告和房地产估价报告。

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司出具的房屋建筑物明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
3	科研办公楼	混合	1984 年	m ²	3261.47
4	办公	混合	1984 年	m ²	72
5	传达室	混合	1984 年	m ²	38
6	办公	彩钢	2009 年	m ²	409
7	办公	混合	1984 年	m ²	261
8	地下资料室	混合	1984 年	m ²	315
9	水泵房	砖混	1984 年	m ²	48

10	办公	混合	1984年	m ²	30
----	----	----	-------	----------------	----

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

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

本项目资产评估的基准日是2017年6月30日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会《关于甘肃省城乡规划设计研究院整体改制甘肃省城乡规划设计研究院有限公司的批复》（甘国资发改革【2017】384号）。

（二）法律法规依据

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六次会议修订）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国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）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令, 1991年);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令, 2003年);
6. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号;
7. 《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(2005年8月25日);
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委、财政部令第32号;
10. 《关于进一步规范国有企业改制工作实施意见的通知》国务院办公厅转发国资委(国办发[2005]60号);
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权〔2009〕941号;
12. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过);
13. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);
14. 《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538号;
15. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
16. 《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》财政部、工商总局财企(财企[2009]46号);

17.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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. 《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协【2017】31号；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协【2017】32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——利用专家工作及相关报告》中评协【2017】35号；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》中评协【2017】36号；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》中评协【2017】37号；
9. 《资产评估执业准则——不动产》中评协【2017】38号；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协【2017】39号；
11. 《企业国有资产评估报告指南》中评协【2017】42号；
12. 《资产评估价值类型指导意见》中评协【2017】47号；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协【2017】48号；

（四）资产权属依据

1. 《不动产权证书》；
2. 《房屋所有权证》；
3. 《土地使用权证》；
4. 《机动车行驶证》；
5. 重要资产购置合同或凭证；
6. 其他参考资料。

（五）其他依据

1. 《甘肃省建筑与装饰工程预算定额》(2013)；

2. 《甘肃省安装工程预算定额》(2013);
3. 《甘肃省建筑与装饰工程预算定额地区基价》(2013);
4. 《甘肃省安装工程预算定额地区基价》(2013);
5. 《甘肃省城市基础设施配套费收费管理暂行办法》(甘价服务(2002)216号);
6. 《兰州市人民政府关于印发兰州市近郊四区城镇国有土地基准地价更新成果的通知》(兰政发【2016】24号);
7. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第294号, 2000年10月22日);
8. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012年第12号);
9. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行;
10. 《2017机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院);
11. 国家外汇管理局公布的2017年6月30日人民币基准汇价;
12. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
13. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011年版);
2. wind 资讯金融终端;
3. 《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社);
4. 《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社);
5. 《建设工程监理与相关服务收费标准》(发改价格[2007]670号);
6. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号)
7. 《房地产估价规范》(GB-T50291-2015);
8. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

9. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
10. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号);
11. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号)。
12. 其他参考资料。

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。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估的目的是反映甘肃省城乡规划设计研究院净资产于评估基准日的市场价值,为甘肃省城乡规划设计研究院进行公司制改建之经济行为提供价值参考依据,资产基础法从企业购建角度反映了该经济行为所涉及的甘肃省城乡规划设计研究院的价值,故本次评估可以选择资产基础法进行评估。

本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法,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值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下:

1、流动资产

(1)货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。外币以核实后的外币余额按评估基准日汇率折算成人民币确定评估值。

(2)应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收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，应收款项采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账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)预付账款

评估人员向被评估单位相关人员了解了相关情况，查阅了被评估单位出具的情况说明，以及评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况等。预付账款账单相符，以核实后的账面值确认评估值。

2、非流动资产

(1)长期股权投资

纳入本次评估范围的主要长期股权投资单位详见下表：

表3 评估基准日长期投资情况

序号	被投资单位名称（全称）	持股比例	投资成本	账面价值
1	甘肃省东昊房地产开发有限公司	64	6400000	6,400,000.00
2	甘肃万源园林绿化工程有限公司	80	8000000	8,000,000.00
	合计		14,400,000.00	14,400,000.00

首先，对纳入此次评估范围的长期投资公司共2家，全部为全资、控股或相对控股及有重要影响的子公司。根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，对其采用资产基础法进行整体评估，进而根据各被

投资公司持股比例分别计算各长期投资的评估值。

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

(2)固定资产

1)房屋建筑物

根据本次的评估目的及资产自身特点，对甘肃省城乡规划设计研究院不同的房屋建筑物选用相应的方法进行估值。

(1) 外购商品房、写字楼类资产采用市场比较法确定其市场价值。

市场比较法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a. 搜集交易实例的有关资料；
- b. 选取有效的可比市场交易实例；
- c. 建立价格可比基础；
- d. 进行交易情况修正；
- e. 进行交易日期修正；
- f. 进行区域因素修正；
- g. 进行个别因素修正；
- h. 求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

(2) 划拨土地上的房屋建筑物。

划拨土地上的房地产价格，包含划拨地价。估价对象用途为房地产，

根据《房地产估价规范》和估价人员现场勘查，以及对估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，以及估价对象所处地区市场状况等因素综合考虑，选取市场比较法、收益还原法和重置成本法对估价对象房地产市场价格进行了测算。

(1) 序号为 3 号、4 号、7 号和 10 号房地产价格的测算方法

序号为 3 号、4 号、7 号和 10 号房地产主要用途为办公，市场上有类似出让土地上的交易案例且可以通过租赁方式产生收益，故可采用市场比较法、收益还原法对其出让土地上的房地产市场价格进行测算，再通过权益修正得到其划拨土地上的房地产价格。即：出让土地上的房地产价格扣除土地出让金，剩余部分即为划拨地上的房地产价格。

(2) 序号为 5 号、6 号、8 号和 9 号房地产价格的测算方法

由于序号为 5 号、6 号、8 号和 9 号房地产无市场交易案例且不直接产生收益，我们采用运用重置成本法对其房屋现值了测算，再测算了划拨土地上的楼面地价，房地产的价格即为房屋现值与楼面地价之和。

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

纳入本次评估范围的设备类资产包括车辆及电子设备。

①设备重置全价的确定

A、运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、牌照等杂费，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

对于已停产或无替代产品市场销售价格的车辆参照二手市场价格确定其重置全价。

B、电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备价格，同时，按最新增值税政策，扣除可抵扣增值税额。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，即：

重置全价=购置价(不含税)

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

②成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

运输车辆的成新率，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，按以下方法分别确定使用年限成新率和行驶里程成新率，即：

使用年限成新率=(1-已使用年限÷规定或经济使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程÷规定行驶里程)×100%

并按孰低原则确定其理论成新率，然后，通过现场勘察车辆各组成部分现状及查阅有关车管档案，按车辆的实际技术状况对理论成新率进行适当修正，确定委估车辆的综合成新率，即

成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)+ a

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

(3)无形资产

1) 土地使用权

无形资产—土地使用权系企业科研用地，主要位于兰州市城关区五泉路 51 号，未取得国有土地使用证。

本次委托人委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对上述土地使用权的价值进行了评估，出具的土地使用权评估报告所载明的评估目的和评估基准日与本次资产评估一致。因土地使用权评估值汇总到本公司出具的资产评估报告书中，所以本公司对土地使用权权属及相关资产进行核实，同时对出具的土地使用权评估报告中采用的评估程序、方法、假设、主要参数的选取等履行了必要的复核程序。

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对上述土地使用权的价值进行评估；评估汇总和无形资产-土地使用权评估明细表中引用其结论。具体评估过程详见甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司出具的土地估价报告。

2) 其他无形资产-外购软件

其他无形资产为账面记录的企业外购软件，如：天正综合管理系统软件、结构设计软件、PKPM—2010 新规范版建筑工程 CAD、盈建科建筑设计软件等共计 16 项，截至评估基准日都在使用。

本次评估评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，对于购买的软件以基准日市场价值确定评估值；

(4) 在建工程

评估人员对正常施工的在建工程，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性前提下，按照工程合理建设周期，对于工程工期超过等于六个月的，则考虑以核实后的工程支出加资金成本作为评估值。经核实，该部分在建工程为鱼儿沟的部分前期费用，且金额较小，投资时间较低，本次评估按照账面值确认评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方

法。

6. 对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7. 对企业提供的权属资料进行查验。

8. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估估算、对接汇总、内部审核、沟通汇报阶段

1. 评定估算工作

对评估范围内的被评估企业各项资产进行了评定估算工作。

评估人员在现场依据公司针对本项目特点制定的操作技术方案，结合各被评估企业的具体情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，报项目中控组和公司项目领导小组统一后开始评定估算工作，各项目小组将汇总资产评估初步结果、进行评估结论分析、撰写说明。

2. 对接汇总工作

在各项目小组完成的评定估算初稿后，与房产、土地估价师进行充分对接，以确保评估起点数一致，评估范围内房屋建筑物、土地数量与范围一致，房屋建筑物权属状况一致。

在完成与房产、土地估价师对接后，进行评估结果的汇总。

3. 内部审核工作

在完成评定估算和与会计师对接后，进入公司内部审核流程。公司审核小组由多名具有丰富经验的专业人员构成，首先对各被评估单位的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给各被评估企业进行沟通；在完成公司专业审核并修改完毕后报公司进行复审，将复审后的结果与

其他中介机构最终对接。

4. 沟通汇报阶段

各小组根据公司复核意见进行进一步修改完善，在此基础上将评估结果向甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会进行汇报。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

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

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

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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（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赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

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、本次评估假设委托人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、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人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；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对甘肃省城乡规划设计研究院纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值 40,118.00 万元，评估值 44,311.70 万元，评估增值 4,193.70 万元，增值率 10.45%。

负债账面价值 24,516.37 万元，评估值 24,516.37 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 15,601.63 万元，评估值 19,795.33 万元，评估增值 4,193.70 万元，增值率 26.88%。详见下表：

表4 资产评估结果汇总表

被评估单位：甘肃省城乡规划设计研究院 评估基准日：2017年6月30日 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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	37,900.71	22,733.72	-15,166.99	-40.02
2	非流动资产	2,217.29	21,577.98	19,360.69	873.17
3	其中：长期股权投资	1,440.00	1,402.03	-37.97	-2.64
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	684.78	19,945.02	19,260.24	2,812.62
6	在建工程	14.23	14.23	-	-
7	无形资产	78.29	216.70	138.41	176.79
8	其中：土地使用权	45.00	-	-45.00	-100.00
9	递延所得税资产	-	-	-	
10	其他非流动资产	-	-	-	
11	资产总计	40,118.00	44,311.70	4,193.70	10.45
12	流动负债	24,516.37	24,516.37	-	-
13	非流动负债	-	-	-	
14	负债总计	24,516.37	24,516.37	-	-
15	净资产（所有者权益）	15,601.63	19,795.33	4,193.70	26.88

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构报告事项

本次委托人委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对序号 3-10 的房屋建筑物进行了评估，出具的房地产价格评估报告所载明的评估目的和评估基准日与本次资产评估一致。因房地产价格评估值汇总到本公司出具的资产评估报告中，所以本公司对上述房屋建筑物权属及相关联资产进行核实，同时对出具的房地产价格评估中采用的评估程序、方法、假设、主要参数的选取等履行了必要的复核程序，评估值引用甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司出具的《甘肃省城乡规划设计研究院企业改制涉及的房地产价格评估报告》（新方圆估字2018107

号)的评估结果。

由于位于兰州市城关区五泉街道五泉路的估价对象为兰州市园林绿化服务中心与甘肃省城乡规划设计研究院联建房地产,土地权属目前存在争议,无明确的土地使用范围,且分摊土地面积过小,未进行土地分割,对土地使用权价格未做单独评估,《甘肃省城乡规划设计研究院企业改制涉及的房地产价格评估报告》(新方圆估字 2018107 号)的评估价格为划拨土地上的房地产价格,房地产价格包含房屋分摊的划拨地使用权价格。

(二) 产权瑕疵事项

1、截至评估基准日,纳入本次评估范围的以下房屋建筑物尚未办理不动产权证。甘肃省城乡规划设计研究院承诺以下房屋建筑物的产权归其所有,产权无争议,因产权不清晰引起的相关责任,由甘肃省城乡规划设计研究院承担。

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	兰州安宁区建宁中路 3001 号	框架		m ²	941.9
2	陇能佳园 B 区 17 号楼	框架	2017 年	m ²	11813.53
6	办公	彩钢	2009 年	m ²	409
7	办公	混合	1984 年	m ²	261
8	地下资料室	混合	1984 年	m ²	315
9	水泵房	砖混	1984 年	m ²	48
10	办公	混合	1984 年	m ²	30

本次评估中,以上房屋建筑物以委托方提供的《房屋评估明细表》并经估价师现场勘查核实后面积为计算,若当地不动产部门实际测量面积与该面积不符,以不动产部门实际测量面积为准,该评估报告应做相应调整。

2、未办理房屋所有权证或无权属证明材料的土地以《甘肃省城乡规划设计研究院关于报送土地及地上附着物等资产处置方案的请示》为

准，评估时以此为依据确定评估范围。

(三)其他需要说明的事项

1、甘肃天宇装饰设计工程公司是以实物资产对甘肃天宇装饰设计工程公司进行投资，即房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等，但是城乡设计院并未将该部分实物资产从设计院的账上划转至天宇装饰，即所有权未变更。本次评估应收账款按照账面值列示，实物资产已经报废无实物的设备类资产按照零列示评估值，尚未划转至天宇装饰的房屋建筑物按照账面值列示。

截至评估基准日，甘肃天宇装饰设计工程公司注册资本为人民币395万元整，账面净资产为295.68万元，评估值为183.65万元。因长期股权投资中未记录该项投资，故本次评估值中未包含该项长期股权投资的估值，特提请评估报告使用者注意。

2、截至评估基准日，控股子公司甘肃东昊房地产开发公司持有控股子公司甘肃万源园林绿化工程有限公司20%股权，同时甘肃万源园林绿化工程有限公司持有甘肃东昊房地产开发公司20%股权，本次评估按照实际持股情况出具相应的长期股权投资估值。特提请评估报告使用者注意。

3、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，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和

材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

5、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

6、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，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、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，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、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，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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对资

产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六)根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经核准（备案）使用。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年三月十五日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：

资产评估师签章：

资产评估师签章：

年 月 日

备查文件目录

1. 经济行为文件；
2. 被评估单位房产土地估价报告(另册装订)；
3. 委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
6. 签名资产评估师的承诺函；
7. 中联资产评估集团有限公司资格证书复印件；
8. 中联资产评估集团有限公司法人营业执照副本复印件；
9. 中联资产评估集团有限公司资产评估师资格证书复印件；
10. 资产评估委托合同复印件。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人:

胡为

资产评估师签章:



资产评估师签章:



18年3月15日