

甘肃省交通工程建设监理公司
清产核资项目

资产评估报告

甘正昊评报字[2016]第 106-1 号

甘肃正昊资产评估事务所

二〇一六年六月八日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程	15
九、评估假设和限制条件	24
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	30
资产评估明细表	
资产评估说明	
附件	

资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循了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，我们的分析、判断和推论以及出具的评估报告符合资产评估相关规范要求，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，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进行现场勘察，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，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勘察；对委托方和被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等法律权属资料进行了查验，但不对上述资料的真实性、合法性、完整性负责，亦无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属做任何形式的保证。我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关评估经验。

六、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。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，本报告评估结论不应当被认为是对其可实现

价格的保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未做特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

九、本次评估中，对固定资产的现场勘察主要采用目测观察手段，未使用仪器对设备进行测试和查验，不可能确定其有无内部缺损。除非另有协议，本所不承担对委估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。

甘肃省交通工程建设监理公司
清产核资项目

评估报告摘要

甘正昊评报字【2016】第 106-1 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

甘肃正昊资产评估事务所（以下简称“本所”）接受甘肃省交通工程建设监理公司的委托，就甘肃省交通工程建设监理公司的市场价值进行评估工作。本所评估人员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，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序施行了实地核查、市场调查与询证，在持续经营前提下对委估的甘肃省交通工程建设监理公司在 2016 年 4 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。

一、评估目的：确定甘肃省交通工程建设监理公司资产的现行市场公允价值，为甘肃省交通工程建设监理公司清产核资这一经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与范围：评估对象为甘肃省交通工程建设监理公司。评估范围为经甘肃金华会计师事务所对甘肃省交通工程建设监理公司审计的于评估基准日资产负债表上载明的资产、负债，具体包括以下内容：

- 1、流动资产：货币资金、应收股利、其他应收款、存货、其他流动资产；
- 2、非流动资产：固定资产、长期股权投资、无形资产；
- 3、流动负债：应交税费、其他应付款；
- 4、非流动负债：长期应付款。

三、价值类型及其定义：本报告所称“评估价值”，属企业经营性质不变前提下所涉及的资产市场价值，是指所约定的评估对象及评估范围在本报告所述评估原则、假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

四、评估基准日：2016年4月30日。

五、评估方法：采用成本法、市场法进行评估。在成本法中，流动资产及负债主要采用历史成本法评估；固定资产中的设备主要采用重置成本法评估。房屋建筑物采用市场法评估。

六、评估结论：

经采用成本法、市场法评估，截止评估基准日2016年4月30日，甘肃省交通工程建设监理公司资产账面值4,144.93万元，评估值5,912.51万元，增值1,767.58万元，增值率42.64%；负债账面值1,154.82万元，评估值1,154.82万元，增值0.00万元，增值率0.00%；净资产账面值2,990.11万元，评估值4,757.69万元，增值1,767.58万元，增值率59.11%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年4月30日

被评估单位：甘肃省交通工程建设监理公司

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%
流动资产	3,400.18	3,400.18	0.00	0.00
非流动资产	744.75	2,512.33	1,767.58	237.34
长期股权投资	510.00	1,161.72	651.72	127.79
固定资产	208.77	1,326.22	1,117.45	535.25
无形资产	25.98	24.39	-1.59	-6.12
资产总计	4,144.93	5,912.51	1,767.58	42.64
流动负债	1,074.82	1,074.82	0.00	0.00
非流动负债	80.00	80.00		
负债合计	1,154.82	1,154.82	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	2,990.11	4,757.69	1,767.58	59.11

七、评估结果有效期一年，自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起计算，至 2017 年 4 月 29 日止。自 2017 年 4 月 30 日起评估结果无效。

八、本报告评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关核准或备案使用。

九、本评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本所书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人所使用，本所均不予承认亦不承担任何责任。未经本所同意，任何单位及个人不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

十、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十一、提请报告使用者重点关注本报告特殊事项说明叙述的相关内容。

十二、评估报告提出日期：2016 年 6 月 8 日。

甘肃省交通工程建设监理公司 清产核资项目 评估报告正文

甘正昊评报字【2016】第106-1号

甘肃省交通工程建设监理公司：

甘肃正昊资产评估事务所（以下简称“本所”）接受甘肃省交通工程建设监理公司的委托，就甘肃省交通工程建设监理公司的市场价值进行评估工作。本所评估人员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，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序施行了实地核查、市场调查与询证，在持续经营前提下对甘肃省交通工程建设监理公司在2016年4月30日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介

（一）委托方（被评估单位）简介

委托方（被评估单位）：甘肃省交通工程建设监理公司

1、注册登记情况

注册号：91620000224338369K

成立日期：1992年12月02日

住所：兰州市东岗东路103号

法定代表人：董宏瑞

注册资本：伍佰贰拾玖万元整

公司类型：全民所有制

经营期限：1992年12月02日

经营范围：工程监理，工程技术咨询，工程项目管理，工程招标代理，工程试验检测，公路工程勘察设计（以上项目凭资质证经营）；工程机械及试验仪器销售。

2、企业概况

甘肃省交通工程建设监理公司成立于1992年，是具有独立法人资格的国有企业。现持有公路工程监理甲级、特殊独立隧道专项、工程咨询甲级、项目管理甲级、项目代建一级、市政公用工程监理甲级、房屋建筑监理乙级、工程招标代理乙级、工程试验检测综合乙级等资质，是一家从事工程监理、项目管理、技术咨询、招标代理、试验检测等业务的综合性监理咨询企业。

3、企业执行的主要会计政策

甘肃省交通工程建设监理公司执行财政部颁发的《企业会计准则》，以权责发生制为原则，历史成本为计价基础。固定资产折旧采用直线折旧法。原材料按实际成本核算。

(二)评估报告使用者

评估报告使用者指委托方、资产评估业务约定书确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托方、被评估单位及国家法律法规明确的评估报告使用者。

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

确定甘肃省交通工程建设监理公司资产的现行市场公允价值，为甘肃省交通工程建设监理公司清产核资这一经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为甘肃省交通工程建设监理公司全部资产及相关负债。评估范围为经审计的评估基准日资产负债表上载明的资产、负债，具体包括以下内容：

1、流动资产：货币资金、应收股利、其他应收款、存货、其他流动资产；

2、非流动资产：固定资产、长期股权投资、无形资产；

3、流动负债：应交税费、其他应付款；

4、非流动负债：长期应付款。

评估的具体范围以甘肃省交通工程建设监理公司申报的各类资产及负债清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内，详见下表（审计调整后）：

资产负债表

2016年4月30日

单位：人民币元

流动资产	账面价值	流动负债	账面价值
货币资金	9,793,340.80	短期借款	
应收票据		应付账款	
应收账款		预收款项	
预付款项		应付职工薪酬	
应收股利	652,500.00	应交税费	2,550,818.20
应收利息		应付利息	
其他应收款	22,519,589.53	应付股利(应付利润)	
存货	220,309.00	其他应付款	8,197,358.71
一年内到期的非流动资产		其他流动负债	
其他流动资产	816,103.65	流动负债合计	10,748,176.91
流动资产合计	34,001,842.98	非流动负债	
非流动资产		长期应付款	800,000.00
固定资产原价	8,518,926.20	其他非流动负债	
减：累计折旧	6,431,222.73	非流动负债合计	800,000.00
固定资产净值	2,087,703.47	负债合计	11,548,176.91
减：固定资产减值准备		所有者权益：	
固定资产净额	2,087,703.47	实收资本（股本）	5,288,501.67
长期股权投资	5,100,000.00	盈余公积	1,438,353.57
无形资产	318,720.09	资本公积	111,040.65
递延所得税资产		未分配利润	23,063,263.11
非流动资产合计	7,447,492.93	所有者权益合计	29,901,159.00
资产总计	41,449,335.91	负债和所有者权益总计	41,449,335.91

上述资产已由甘肃金华会计师事务所审计，并出具甘肃省交通工程建设监理公司清产核资审计报告，报告文号：甘金华审字【2016】第388号。

纳入评估范围的全部资产及相关负债与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告所称“评估价值”，属企业持续经营前提下的资产市场价

值，是指所约定的评估范围与对象在本报告所述评估原则、假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

中国资产评估准则对市场价值的定义为：市场价值是自愿买方与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。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、用法律许可的货币进行交易。
- 2、有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。
- 6、不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 4 月 30 日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方根据评估特定目的确定的。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

(一)经济行为依据

1、甘肃正昊资产评估事务所与甘肃省交通工程建设监理公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二)法律、法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发【1992】第 36 号);
- 3、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发【2001】102 号, 2001 年);
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令, 2001 年);
- 5、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;
- 6、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年);
- 7、国资委产权【2006】274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
- 8、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- 9、中国资产评估协会中评协【1996】03 号《资产评估操作规范意见》(试行);
- 10、财政部 2006《企业会计准则》、应用指南及会计准则讲解;
- 11、《中华人民共和国企业国有资产法》;
- 12、《中华人民共和国公司法》;
- 13、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》;
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》;
- 3、《资产评估准则—评估程序》;
- 4、《资产评估准则—业务约定书》;
- 5、《资产评估准则—工作底稿》;
- 6、《资产评估准则—不动产》;

- 7、《资产评估准则—无形资产》；
- 8、《资产评估准则—机器设备》；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 12、《企业价值评估指导意见》（试行）；
- 13、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四)资产权属依据

- 1、营业执照复印件；

(五)取价依据

- 1、全国资产评估参数资料选编（财政部资产评估司）；
- 2、《基本建设工程设计概（预）算编制办法》（2006年）；
- 3、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）；
- 4、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）；
- 5、原建设部颁发的《房屋建筑物完损等级和评定标准》；
- 6、《甘肃省安装工程消耗量地区基价》甘建价[2009]167号；
- 7、《甘肃省建筑工程费用定额》甘建价（2009）358号；
- 8、《兰州市2016年第一季度实物法调整的综合材料预算指导价》；
- 9、《2016年机电产品报价手册》（机械工业出版社出版）；
- 10、《2016年中国机电产品参数及价格信息数据库查询系统》；
- 11、被评估单位提供的经审计的会计资料；
- 12、《最新资产评估常用数据及参数手册》；
- 13、市场调查和询价取得的资料及价格信息；
- 14、资产评估所需其他资料。

(六)其他依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报表；
- 2、被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册、凭证及重要购销合同等资料；
- 3、评估人员调查收集的其他评估资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。参照企业价值评估指导意见，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种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。

市场法是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评估方法。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法是指在合理评估企业各项资产价值和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。

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格。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，市场公开资料较缺乏，在选取可比参照物(案例)方面具有极大难度，故本次评估全部资产及相关未采纳市场法。但对房地产采用市场法。又因本次评估目的为核实资产价值，故不采用收益法。

本次评估采用成本法和市场法进行评估。

成本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全部资产价值的依据，是通过对拟评估的各单项资产分别进行评估，并对各单项资产及负债的评估结果进行汇总，得出评估结论的一种评估方法。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以求取净资产价值。

成本法的基本公式为：

净资产评估值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

根据各单项资产的性质不同须选用不同的评估方法，现将各单项资产的评估方法阐述如下：

1、关于流动资产的评估

根据被评估单位流动资产的具体情况，本次评估主要采用成本法进行评估。

(1)货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确认基准日账面值的准确性，以核实后的数额确定评估值。

对银行存款，在核实银行对账单余额和银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后的数额确定评估值。

(2)应收股利、其他应收款、其他流动资产。

通过核实原始凭证，了解应收款项的业务内容、发生时间，核实账面余额的数值，通过账龄分析并结合企业应收款项的实际状况，对所能形成相应资产的权益和收回可行性进行分析判断。具体为：在执行上述程序后，首先对应收款项进行个别认定；在个别认定的基础上，对其它不能明确坏账损失的账项，与审计机构协商，并结合企业实际情况，依据共同认定的账龄分析原则，判断可能形成的坏账损失，最终确认评估结果。

(3)存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。存货具体项目包括在库周转材料。

评估人员根据原材料的特点及企业经营现状，采用成本法进行评估。

2、关于非流动资产的评估

(1)关于电子设备的评估

主要采用重置成本法。

首先对企业提供的机器设备明细清单进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实，对其权属予以确认。在此基础上，评估人员进行了现场勘察和核实。

I、电子设备重置全价的确定

①根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般条件下，供应商提供免费运输及安装调试，其重置成本为：

重置成本=购置价

②对已不生产或无法获得该设备的购置价的设备，选用市场上性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价。

③部分电子设备采用市场法进行评估。

II、成新率的确定

电子设备的成新率一般按年限法计算，其基本计算公式为：

成新率=（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%

成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

清查核实中如果发现计算的成新率不符合实际使用状况，应以勘查成新率为准，电子设备勘查成新率的获取可参照机器设备勘查成新率之获取方法。如按市场法评估电子设备，则无须计算成新率。

III、评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对于报废设备按可变现的净残值作为评估值，变现值低于 100 元时按零计算。

(2)关于车辆的评估

主要采用重置成本法。

I、车辆重置全价的确定

①根据车辆市场信息等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及甘肃省省或当地相关部门的规定计取车购税、牌照手续费等资本化费用，确定其重置成本：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{现行含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照手续费} \\ &= \text{现行含税购价} \times [1 + 10\% / (1 + 17\%)] + \text{牌照手续费} \end{aligned}$$

式中：10%为车辆购置税税率，17%为增值税税率。

▲购置价

参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

▲车辆购置税

根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定。

$$\text{车购税} = \text{计税价格} \times 10\%$$

其中计税价格为不含增值税价格。

▲牌照手续费

根据车辆所在地相关规定，按该类费用的内容及金额确定。

部分车辆采用市场法进行评估。对生产年代久远或车型已经绝版停产，且已无类似车型可替代的车辆，则参照近期二手车市场行情及价格确定评估值。

(3)关于无形资产—其他无形资产的评估

纳入评估范围的无形资产其他无形资产，为用友财务软件、项目管理系统软件、工程计量软件等。审计后无形资产账面值259,789.46元，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实，对其权属予以确认。在此基础上，评估人员进行了现场勘察和核实。

对于此部分软件，我们按剩余使用年限摊余后的价值为评估值。

(4)关于长期股权投资的评估

I、评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资包括：甘肃省交通工程建设监理公司对甘肃华顺交通科技咨询有限责任公司持股75%的投资，初始投资成本300.00万元，账面价值300.00万元；对甘肃华强工程试验检测有限责任公司持股100%的投资，初始投资成本210.00万元，账面价值210.00万元。

II、评估过程

①前期准备

对纳入评估范围的长期股权投资的初始构成情况进行初步了解，向企业提交评估准备资料清单和资产评估明细表，指导企业填写长期股权投资申报评估明细表及相关资料。按照资产评估规范的要求，将纳入本次评估范围的被投资公司，列为独立的被评估单位，按照企业价值评估方法，评估思路，实施评估。

②现场勘查

审核各被评估单位提供的资产评估明细表与企业资产负债表的相应科目是否相符，索取的各项资料是否真实、完整、有效。查阅并索取股东会决议、章程、投资协议等相关资料，确定长期股权投资的真实性和完整性；同时对未纳入独立评估对象的非控股子公司根据已审的会计报表对其经营情况进行核查与了解。

③评定估算

按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据被投资公司具体情况分别采用适用的评估方法，进行评定估算，确定被投资公司评估结果，进而确定长期股权投资评估值。

④汇总归档

将长期股权投资资产评估结果汇总，撰写长期股权投资评估说明，编制评估工作底稿，整理归档。

III、评估方法

我们对甘肃省交通工程建设监理公司控股子公司的全部资产和相关负债进行了评估，然后将子公司评估后的净资产按照出资比例予以折算以确定其长期股权投资的价值。

(一) 市场法

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，房屋采用市场法进行评估。房屋的评估方法说明如下。

1、资产概况

本次评估的房屋坐落在兰州市城关区鼓楼巷街道小沟头99-121.189 陈家湾子 26.28 号，房产证号为兰房（城公）产字第 24622 号，委估建筑面积为 275.15 平方米，丘（地）号为 F47039。

2、评估方法

根据评估目的，采用市场法进行评估。

市场法又称市场比较法，是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象的方法。市场法的本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象的价值。

3、评估案例分析

1、选取市场信息

评估人员通过 58 同城对兰州市城关区房地产市场情况的调查，确定以下三个市场信息为参照物，建立价格可比基础。

2.对交易实例进行修正调整，确定修正系数

(1) 交易情况修正：所选三个商铺报价信息均为市场公开报价，无特殊交易情况。

(2) 交易日期调整：主要考虑房地产价格随市场变化产生的波动及其交付时间长短所发生的利息费用，所选定的三个商铺报价均为近期市场报价。

(3) 区域因素、个别因素调整：主要考虑各交易实例与分析对象在坐落位置、繁华程度、交通便捷度、环境景观等方面的差异（详见市场调查表、比较因素条件指数表、比较因素修正系数表）。

3、求取房产单位面积价格

八、评估程序实施过程

本次整个评估工作分五个阶段进行：

(一)资产评估前期工作阶段

本阶段由业务受理、制订计划和指导委托方及被评估单位申报资料等内容组成。

1、业务受理阶段

项目接洽，明确评估事项；查勘评估对象及查看有关评估目的、评估对象、评估范围及评估基准日的基础资料；风险评价；签订资产评估业务约定书。

2、前期准备工作

组成资产评估项目小组；在前期调查的基础上，通过对评估目的、评估对象、评估范围及评估的价值类型的要素分析；制定综合评估计划编制资产评估程序计划。

3、指导委托方及被评估单位进行资产评估准备工作

评估单位要求被评估单位积极准备与资产评估的法律、经济技术文件资料；组织力量对委托评估范围内的资产进行清查，做到账账相符，账表相符和账实相符；对清查中发现的盘盈盘亏等问题按权限做妥善处理。并在清查处理的基础上，按评估机构的要求，在评估人员的协助或指导下填好各类资产清查评估申报表评估。

(二)清查核实资产阶段

1、评估人员进入现场后，首先对企业提供的各类资产原始评估明细表进行了核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行修政和补充，请企业在修正后的原始明细表上盖章，作为评估原始依据。同时了解

企业财务会计准则和内部管理制度，特别是企业的资产管理制度，听取企业有关人员对待评资产历史与现状的介绍。

2、按专业分组，对企业申报的各项资产进行核实，对企业申报的实物资产进行现场勘察，掌握了解资产经营运转、管理情况，对资产进行勘察、记录、质量检测和技术鉴定，作出现场勘察鉴定表。

2.1 流动资产、负债的调查

(1) 实物性流动资产(存货)

存货类型包括在库周转材料。评估人员于 2016 年 5 月 10 日对被评估单位提供的存货盘点报表、总账、明细账以及进出库单等进行核对，在此核对的基础上进行存货抽查盘点，并将盘点日的数量倒推至评估基准日的数量，核实其账账、账实、账卡、账表的符合程度；在现场勘察存货的同时，评估人员对存货的收、发、结存情况及存货的仓储保管、销售情况进行调查了解。

按重要性原则，评估人员对原材料进行重点抽盘。经过实地盘点，存放条件符合规定。

(2) 非实物资产和负债的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对货币资金、其他应收款、其他流动资产、应交税金、其他应付款等科目的重要记账凭证进行了重点核验。

2.2 建筑物类资产的清查

(1) 为保证评估结果的准确性，根据建筑物类资产的构成特点及资产评估明细表的内容，指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考依据。

(2) 根据评估范围内各建构筑物的类型和分布特点，清查时评估人员首先分析各单位申报资产的建造时间、项数、层高、面积等。核查时首先与企业有关人员座谈，了解房产概况，收集房产证，然后对其结构类型、装饰及给排水、照明、采暖通风等配备设备的现场勘察。

(3)根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

2.3设备类资产的清查

清查核实资产是在被评估单位自查的基础上，以被评估单位提供《机器设备评估明细表》、《车辆评估明细表》、《电子设备评估明细表》为准，由评估机构派出人员对委托评估资产进行核实和鉴定。主要工作内容如下：

(1)现场指导被评估单位清查资产，按要求填报评估基准日的《机器设备评估明细表》、《车辆评估明细表》、《电子设备评估明细表》，收集准备相关资料；

(2)根据本次设备具体特点，确定评估标准和方法，拟订现场勘察和调研计划；

(3)根据企业提供的《机器设备评估明细表》、《车辆评估明细表》、《电子设备评估明细表》，以及设备台账，核对账面原值净值、设备名称、设备型号，对明细表与账务不符、重复、遗漏、未报项目、金额进行标注、修订，做到账表相符；

(4)根据《机器设备评估明细表》、《车辆评估明细表》、《电子设备评估明细表》，会同被评估单位设备管理人员和现场技术人员，深入现场进行现场核实。按照机器的铭牌核对明细表中的设备名称、规格型号、生产厂家，核定数量、位置，做到表实相符。了解设备制造质量、安装质量、保养情况、设备现实功能、性能、等级、工作环境、设备外观和技术状况等。对关键、重要、价值量大或具有代表性的设备，详细考察设备的技术状况、负荷情况、运转状况、维护保养情况，并作详细记录。

对于价值量较大、属生产流程中重点设备划分为A类设备，评估人员逐项逐台进行核查；

对于价值量中档、属生产流程中通用设备划分为B类设备，对于价

值量较低、属一般辅助生产设备或办公设备划分为C类设备，对B类抽查比例不低于总数量的70%、C类抽查比例不低于总数量的60%。

(5)现场勘察发现设备名称、规格型号、生产厂家与《机器设备清查评估明细表》、《车辆评估明细表》、《电子设备评估明细表》内容不符的，与各被评估单位有关技术人员共同核实并记录，以设备购买原始合同、图纸及技术资料为准。

2.4关于无形资产的评估

纳入评估范围的无形资产其他无形资产，为用友财务软件、项目管理系统软件、工程计量软件等。审计后无形资产账面值 259,789.46 元，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实，对其权属予以确认。在此基础上，评估人员进行了现场勘察和核实。

对于此部分软件，我们以 4 年为可使用年限，按剩余使用年限摊余后的价值为评估值。

2.5关于长期股权投资的评估

I、评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资包括：甘肃省交通工程建设监理公司对甘肃华顺交通科技咨询有限责任公司持股75%的投资，初始投资成本300.00万元，账面价值300.00万元；对甘肃华强工程试验检测有限责任公司持股100%的投资，初始投资成本210.00万元，账面价值210.00万元。

II、评估过程

①前期准备

对纳入评估范围的长期股权投资的初始构成情况进行初步了解，向企业提交评估准备资料清单和资产评估明细表，指导企业填写长期股权投资申报评估明细表及相关资料。按照资产评估规范的要求，将

纳入本次评估范围的被投资公司，列为独立的被评估单位，按照企业价值评估方法，评估思路，实施评估。

②现场勘查

审核各被评估单位提供的资产评估明细表与企业资产负债表的相应科目是否相符，索取的各项资料是否真实、完整、有效。查阅并索取股东会决议、章程、投资协议等相关资料，确定长期股权投资的真实性和完整性；同时对未纳入独立评估对象的非控股子公司根据已审的会计报表对其经营情况进行核查与了解。

③评定估算

按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据被投资公司具体情况分别采用适用的评估方法，进行评定估算，确定被投资公司评估结果，进而确定长期股权投资评估值。

④汇总归档

将长期股权投资资产评估结果汇总，撰写长期股权投资评估说明，编制评估工作底稿，整理归档。

III、评估方法

我们对甘肃省交通工程建设监理公司控股子公司的全部资产和相关负债进行了评估，然后将子公司评估后的净资产按照出资比例予以折算以确定其长期股权投资的价值。

按照上述方法和程序进行评估后，得出以下评估结论：

①截止至本次评估基准日，甘肃华顺交通科技咨询有限责任公司评估前账面资产总计1,875.29万元，评估价值1,904.33万元，增值29.04万元，增值率1.55%；账面负债总计688.92万元，评估价值688.92万元；账面净资产1,186.37万元，评估价值1,215.41万元，增值29.04万元，增值率2.45%。

甘肃省交通工程建设监理公司对甘肃华顺交通科技咨询有限责任公司的投资比例为75%，确定其长期投资评估价值为911.56万元，较

其账面值300.00万元，增值611.56万元，增值率为203.85%。

②截止至本次评估基准日，甘肃华强工程试验检测有限责任公司评估前账面资产总计381.79万元，评估价值413.55万元，增值31.76万元，增值率8.32%；账面负债总计163.39万元，评估价值163.39万元；账面净资产218.40万元，评估价值250.16万元，增值31.76万元，增值率14.54%。

甘肃省交通工程建设监理公司对甘肃华强工程试验检测有限责任公司的投资比例为100%，确定其长期投资评估价值为250.16万元，较其账面值210.00万元，增值40.16万元，增值率为19.12%。

3、评估对象法律权属调查

对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，核对了固定资产登记表、被投资企业的章程等资料的原件。

4、分析、整理评估资料的过程和情况

评估人员查阅各类技术资料、原始凭证；调阅资产移交清册、设备购置合同或发票、设备维修核算、设备档案等资料；对所取得的评估资料进行专业分析，对主要生产装置产量、质量、各项消耗指标及在同行业中技术水平进行技术分析论证；结合被评估单位近年进行的技术改造及大修的投资资金水平，分析各主要生产装置是否存在各种贬值因素。

(三)评定估算阶段

在现场对各类资产进行核实的基础上，根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则，结合评估目的，制定评估计划的要求，选择适合委估资产的评估方法。

(四)评估结果汇总阶段

1、根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，

对资产评估结果进行调整、修改和完善。

2、撰写评估说明与评估报告。

3、内部复核。由审核委员会对资产评估报告书、评估明细表及评估说明进行审核，并根据审核意见进行修改、补充。

(五)提交评估报告阶段

根据评估工作情况，向委托方提交资产评估报告书初稿，在遵守评估规范、指南和职业道德原则下，认真对待委托方提出的意见，并作必要的修改，经企业确认无误后，履行会签手续，并加盖公章，向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设和限制条件

本报告系在以下评估基准、评估假设及限制条件下制作完成的。

(一)评估基准

1、所有申报评估的资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，即被评估单位合法拥有其所申报资产的完整产权，而无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

2、委托方和被评估单位所提供的有关本次评估的基础资料和财务资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和被评估单位所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二)评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提。

3、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。

4、假定被评估企业管理层对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

5、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1)已有或可能存在的抵押、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

(2)未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

(3)各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或被评估单位有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等（如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等）发生变化。

(4)评估结论中未考虑控股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素对评估对象价值的影响，同时未考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5)出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6)评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外未列报或未向我们做出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

(7)债权债务实现（收款和付款）的时间。

6、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下

(1)所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、不宜拆封的资产均被认为是正常的。

(2)所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假

设是正常的。

(3)所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(三)限制条件

1、本报告所载评估结论系指纳入此次评估范围内全部资产而做出的总体价值意见，评估报告(包括评估明细表)中提供的任一评估值，仅适应于评估范围内的全部资产作为不可分割的资产的评估，除非本报告已另有特别说明，任何将纳入此次评估范围内全部资产的总体价值按权利比例划分或组合、或数量比例划分或组合、或其他的划分或组合，都将使评估值无效。

2、对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

委托本次评估房地产的面积按被评估单位提供的产权证明或有关说明文件或资料所记录的面积进行评估，对没有产权证的房屋建筑物本所均按图纸面积或进行实际丈量面积进行评估。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，被评估单位管理当局认为于评估基准日是实际存在并归被评估单位所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

3、报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

4、除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产及负债价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

十、评估结论

我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘察、核实以及产权验证的基础上，经过认真的调查研究，评定估算，完成了在当时情况下我们认为必要的程序，在此基础上对甘肃省交通工程建设监理公司于2016年4月30日所表现的持续经营价值发表如下意见：

经采用成本法、市场法评估，截止评估基准日2016年4月30日，甘肃省交通工程建设监理公司资产账面值4,144.93万元，评估值5,912.51万元，增值1,767.58万元，增值率42.64%；负债账面值1,154.82万元，评估值1,154.82万元，增值0.00万元，增值率0.00%；净资产账面值2,990.11万元，评估值4,757.69万元，增值1,767.58万元，增值率59.11%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年4月30日

被评估单位：甘肃省交通工程建设监理公司

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 ×
流动资产	3,400.18	3,400.18	0.00	0.00
非流动资产	744.75	2,512.33	1,767.58	237.34
长期股权投资	510.00	1,161.72	651.72	127.79
固定资产	208.77	1,326.22	1,117.45	535.25
无形资产	25.98	24.39	-1.59	-6.12
资产总计	4,144.93	5,912.51	1,767.58	42.64
流动负债	1,074.82	1,074.82	0.00	0.00
非流动负债	80.00	80.00	0.00	0.00
负债合计	1,154.82	1,154.82	0.00	0.00

本报告防伪编号“09312016060004498060”，欢迎登录甘肃省注册会计师协会网站www.gsicpa.org.cn 查询
甘肃正昊资产评估事务所

净资产（所有者权益）	2,990.11	4,757.69	1,767.58	59.11
------------	----------	----------	----------	-------

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

1、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑现在及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。

2、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响；也未对资产评估增减额作任何纳税调整准备。

3、本次评估前，甘肃金华会计师事务所对被评估单位截至 2016 年 4 月 30 日的会计报表进行了专项的审计，并出具了关于对甘肃省交通工程建设监理公司之清产核资专项审计报告，报告文号：甘金华审字【2016】第 388 号。本次受托评估范围为经甘肃金华会计师事务所专项审计的审定数。

评估报告的使用者应注意以上特别事项可能对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见。本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、假设和限制条件、方法和程序，对所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，对本报告所定义的资产价值类型所提出的公允估值意见。当前述事项发生变化时，评估结论一般会失效。

2、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关核准或备案使用；本评估报告所揭示的评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、本评估报告只能由报告中载明的评估报告使用者使用；

4、本评估报告包含若干备查文件及资产评估说明和评估明细表，所有备查文件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。

5、根据评估准则，通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。本报告的使用有效期为壹年，自2016年4月30日至2017年4月29日。超过2017年4月29日需重新进行资产评估。

6、本评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

7、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

8、评估基准日期后重大事项：

(1)评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项，本项目不存在应予披露的评估基准日期后重大事项。

(2)在评估基准日后、报告有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

①当资产数量发生变化时，影响了原有评估基础，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

②当资产价格标准发生变化，特别是不可预见因素发生影响经济发展态势，对原评估参数选择产生明显的影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估作价。

(3)在评估基准日后，往来账款产生坏账或部分坏账于评估基准日后发生收回等情形时，委托方应考虑其价值对评估结果的影响。

十三、评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2016 年 6 月 8 日。

甘肃正昊资产评估事务所

资产评估师：王恩丽

2016 年 6 月 8 日

资产评估师：丁景魁

附件

目 录

- 1、甘肃省交通工程建设监理公司《企业法人营业执照》复印件；
- 2、委托方（被评估单位）承诺函；
- 3、资产评估机构及评估师承诺函；
- 4、资产评估机构《资格证书》复印件；
- 5、资产评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 6、签字资产评估师《资格证书》复印件。

十三、评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2016 年 6 月 8 日。

甘肃正昊资产评估事务所

2016 年 6 月 8 日



资产评估师：王恩丽



资产评估师：丁景魁

