

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

评估报告共二册

本册为第一册

# 兰州乾元交通规划设计咨询中心 企业改制追溯评估项目

## 资产评估报告

甘正字评报字（2018）第 055 号

甘肃正宇资产评估事务有限公司

二〇一八年七月二十六日

## 目录

声明 .....	1
摘要 .....	2
<u>评估报告书</u>	
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 .	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型 .....	7
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	17
十一、特别事项说明 .....	18
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	19
十三、资产评估报告日 .....	22
资产评估报告附件 .....	21

## 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。

# 兰州乾元交通规划设计咨询中心 企业改制追溯性评估 资产评估报告

甘正宇评报字（2018）第 055 号

我公司接受甘肃省公路网规划办公室的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就兰州乾元交通规划设计咨询有限公司进行企业改制之经济行为所涉及的净资产在 2016 年 2 月 29 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、评估目的：

根据甘肃省交通厅企事剥离改制工作要求，对兰州乾元交通规划设计咨询中心的净资产进行评估，为该中心改制提供价值参考。

## 二、评估对象：

兰州乾元交通规划设计咨询中心于评估基准日净资产相对应的企业整体资产与负债。

## 三、评估范围：

兰州乾元交通规划设计咨询中心的整体资产，包括全部资产及相关负债。

## 四、价值类型：市场价值。

## 五、评估基准日：2016 年 2 月 29 日。

## 六、评估方法：资产基础法、收益法、市场法。

## 七、评估结论：

经评估，兰州乾元交通规划设计咨询中心总资产账面价值为 1581.36 万元，评估价值为 2235.21 万元，增值额为 653.85 万元，增值率为 41.35%；

负债账面价值为 367.27 万元，评估价值为 367.27 万元，无增减值；

净资产账面价值为 1214.09 万元，评估价值为 1867.94 万元，增值额为 653.85

万元，增值率为 53.86%。

评估汇总情况详见下表：

### 资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
流动资产	1162.90	1162.90		
非流动资产				
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	408.72	1062.57	653.85	159.98
在建工程				
无形资产				
土地使用权				
其他	9.75	9.75		
资产总计	1581.36	2235.21	653.85	41.35
流动负债	367.27	367.27		
非流动负债				
负债总计	367.27	367.27		
净资产	1214.09	1867.94	653.85	53.86

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注。

我们特别强调：本评估意见仅作为价值参考依据。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 2 月 29 日起，至 2017 年 2 月 27 日止。

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

本报告防伪编码为 09312018070019749111 欢迎登录甘肃省注册会计师协会网站 [www.gsicpa.gov.cn](http://www.gsicpa.gov.cn) 查询 3

结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

甘肃正宇资产评估事务有限公司

法 定 代 表 人：

中国 兰州

资 产 评 估 师：

资 产 评 估 师：

二〇一八年七月二十六日

# 兰州乾元交通规划设计咨询中心 企业改制追溯性评估项目 资产评估报告

甘正字评报字（2018）第 055 号

甘肃省公路网规划办公室：

我公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，对贵单位拟企业改制给甘肃省交通建设集团有限公司的兰州乾元交通规划设计咨询中心股东权益在 2016 年 2 月 29 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、被评估单位和评估合同约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托人概况

略

### （二）被评估单位概况

#### 1. 基本信息

企业名称：兰州乾元交通规划设计咨询中心

注册地址：甘肃省兰州市城关区民主西路 226 号第 15 层 001

法人代表：杨海龙

注册资本：贰佰万元整

企业类型：集体所有制

成立时间：2005 年 7 月 19 日

营业期限：20 年

企业法人营业执照注册号：620102100003323

经营范围：交通基础设施建设工程的技术服务、技术转让、工程咨询；工程设计（公路）专业乙级；计算机技术应用与开发、多媒体图形制作。

## 2. 公司股权结构及变更情况

兰州乾元交通规划设计咨询中心是2005年由甘肃省公路网规划办公室工会委员会以五万元货币资金出资设立的，其后历经增资，截至评估基准日2016年2月29日，乾元中心股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	甘肃省公路网规划办公室工会委员会	200	100%
	合计	200	100%

### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告的其他报告使用者为甘肃省交通建设集团有限公司。

### （四）委托人和被评估单位的关系

上下级。

## 二、评估目的

根据甘肃省交通厅企事剥离改制工作要求，对兰州乾元交通规划设计咨询中心的净资产进行评估，为该中心改制提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

兰州乾元交通规划设计咨询中心于评估基准日净资产相对应的企业整体资产与负债。

### （二）评估范围

兰州乾元交通规划设计咨询中心的整体资产，包括全部资产及相关负债。

各类资产及负债的账面价值见下表：



## 资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	1162.90
非流动资产	
其中：长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	408.72
在建工程	
无形资产	
土地使用权	
其他	9.75
资产总计	1581.36
流动负债	367.27
非流动负债	
负债总计	367.27
净资产	1214.09

1. 委托人和被评估单位已承诺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，且业经甘肃广合会计师事务所有限公司审计，并出具【2016】第 068 号清产核资财务专项审计报告。

2. 企业申报的表外资产的情况

无。

#### 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

2016年2月29日。评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

1. 资产评估委托合同。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《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）
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
10. 《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意见的通知》（国办发[2001]102号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
12. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（财企[2001]801号）；
13. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企

[2001]802号)；

14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
15. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
17. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
18. 《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)；

19. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发〔2006〕306 号）；
20. 《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)；

21. 《关于印发〈中央企业资产评估项目核准工作指引〉的通知》（国资发产权〔2010〕71 号）；
22. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
23. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权〔2014〕95 号）；
24. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
25. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
26. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
27. 其它相关的法律法规文件。

### （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——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；

7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45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）；

#### （四）资产权属依据

1. 国有产权登记证、企业法人营业执照、公司章程；
2. 房屋所有权证（或房地产权证不动产权证书）；
3. 机动车行驶证及登记证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《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）；
3. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；
4. 《机电产品报价手册》；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 与此次资产评估有关的其他资料。
7. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
8. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公

司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、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。

### （二）评估方法的选择

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，因此本次评估适用资产基础法；

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。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其

评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

经分析，评估基准日资产基础法【账面净资产乘以股权比例】评估结果基本能反映该项股权的价值，因此本次评估仅采用了资产基础法一种方法进行评估。

### （三）具体评估方法介绍

#### 一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

##### 1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款；负债为应付账款、预收账款、其它应付款及应交税费。

（1）货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2. 非流动资产的评估

### (1) 房屋建（构）筑物

采用市场法与收益法进行评估。

#### 1) 市场法

对外购商品房，当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数。

#### 2) 收益法

收益法是指通过预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式为：

$$V=A/r \times [1-1/(1+r)^n]$$

其中：V 为房地产评估价格

A 为年收益

r 为资本化率

n 为收益年期。

## (2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括运输设备、电子设备二类。

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

略

### 2) 车辆的评估

#### ①车辆重置全价

车辆重置全价由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

#### ②综合成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

#### ③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

#### ①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确定。

#### ②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。

### ③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

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。

### (3) 长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 资产评估有限公司于 2018 年 3 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行

了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点, 有针对性地布置资产评估申报明细表, 并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等, 对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训, 填写资产评估清查表和各类调查表。

### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点, 制定评估实施计划, 确定评估人员, 组成资产评估现场工作小组。

### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2018 年 3 月 15 日—3 月 25 日。

## 2. 现场清查阶段

### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人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、会计账簿以及设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2018 年 3 月 15 日—20 日。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

### 4. 评估汇总阶段

#### （1）评估结果的确定

依据资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

#### （2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

### (3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2018 年 3 月 20 日—3 月 25 日。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

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。企业经营管理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) 收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。
5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。
7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，兰州乾元交通规划设计咨询中心总资产账面价值为1581.36万元，评估价值为2235.21万元，增值额为653.85万元，增值率为41.35%；总负债账面价值为367.27万元，评估价值为367.27万元，无增减值；净资产账面价值为1214.09万元，评估价值为1867.94万元，增值额为653.85万元，增值率为53.86%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1162.90	1162.90		
非流动资产				
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	408.72	1062.57	653.85	159.98

在建工程				
无形资产				
土地使用权				
其他	9.75	9.75		
资产总计	1581.36	2235.21	653.85	41.35
流动负债	367.27	367.27		
非流动负债				
负债总计	367.27	367.27		
净资产	1214.09	1867.94	653.85	53.86

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（四）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(五) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响:

一) 本次评估中, 资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测, 资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下, 通过现场调查做出判断。

二) 本次评估中, 资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出判断。

(六) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项:

无。

(七) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形: 无。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(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师不承担责任;

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告如需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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委托除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2016 年 2 月 29 日至 2017 年 2 月 27 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 7 月 26 日。

甘肃正宇资产评估事务有限公司

法定 代 表 人：

中国 兰州

资 产 评 估 师：

资 产 评 估 师：



二〇一八年七月二十六日

## 资产评估报告附件

- 一、被评估单位审计报告（复印件）
- 二、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 三、委托人和被评估单位产权登记证（复印件）
- 四、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 五、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 六、签字资产评估师资格证明文件（复印件）



(五) 本评估报告如需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查, 备案后方可正式使用;

(六) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 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委托除外;

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年, 即评估基准日 2016 年 2 月 29 日至 2017 年 2 月 27 日止。当评估目的在有效期内实现时, 要以评估结论作为价值的参考依据 (还需结合评估基准日的期后事项的调整)。超过一年, 需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 7 月 26 日。

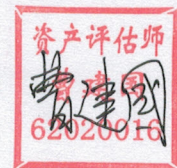
甘肃正宇资产评估事务有限公司



法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



二〇一八年七月二十六日