

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

龙建路桥股份有限公司拟转让其持有的黑龙江省

龙建路桥第五工程有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2019]第 860 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年五月十五日

目 录

资产评估师声明.....	1
摘要.....	3
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	35
九、评估假设.....	36
十、评估结论.....	38
十一、特别事项说明.....	39
十二、评估报告使用限制说明.....	43
十三、评估报告日.....	44

资产评估师声明

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。

龙建路桥股份有限公司拟转让其持有的黑龙江省

龙建路桥第五工程有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2019]第 860 号

摘要

中联资产评估集团有限公司接受龙建路桥股份有限公司的委托，就龙建路桥股份有限公司拟转让其持有的黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司股权之经济行为，对所涉及的黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司股东全部权益，评估范围是黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司的全部资产及负债，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 2018 年 12 月 31 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及评估方法的适用前提和满足评估目的，采用收益法及资产基础法两种方法对黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益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，得出黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的评估结论如下：

净资产账面价值 27,225.95 万元，评估后股东全部权益价值 29,473.50 万元，评估增值 2,247.55 万元，增值率 8.26 %。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，评估结果使用有效期一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日使用有效。

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。

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全文。

龙建路桥股份有限公司拟转让其持有的黑龙江省

龙建路桥第五工程有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2019]第 860 号

龙建路桥股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让其持有的黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司股权之经济行为所涉及的黑龙省龙建路桥第五工程有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为龙建路桥股份有限公司，被评估单位为黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司。

(一) 委托人概况

名称：龙建路桥股份有限公司

住所：黑龙江省哈尔滨市南岗区长江路 368 号

法定代表人：尚云龙

类型：股份有限公司（上市）

注册资本：64416.765800 万

成立日期： 1993 年 01 月 18 日

营业期限： 长期

统一社会信用代码： 91230100606102976R

经营范围：承包与其实力、业绩、规模相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。公路工程施工总承包（特级），市政公用工程施工总承包壹级，公路路面工程专业承包（壹级），公路路基工程专业承包（壹级），桥梁工程专业承包（壹级），工程设计（公路工程甲级，可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务）。公路桥梁建设技术开发。（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）

企业简介：

龙建路桥股份公司经黑龙江省经济体制改革委员会 1992 年 12 月 10 日黑体改[1992]476 号文件批准，由齐齐哈尔钢厂作为独家发起人，以定向募集方式设立，原名称为黑龙江省北满特殊钢股份有限公司。

1994 年 1 月 5 日经中国证券监督管理委员会批准，首次向社会公众发行人民币普通股 6000 万股，并于 1994 年 4 月 4 日在上海交易所上市。

2002 年 3 月 16 日，实施了重大资产重组，更名为龙建路桥股份有限公司。

（二）被评估单位概况

名称：黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司（以下简称“龙建路桥五公司”）

住所：黑龙江省哈尔滨市道里区城乡路金山堡

法定代表人：谭斌

注册资本：贰亿零壹拾万元圆整

统一社会信用代码：91230102672942260L

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2008年06月06日

营业期限：长期

经营范围：公路工程施工总承包壹级，桥梁工程专业承包壹级，公路路面工程专业承包壹级，公路路基工程专业承包壹级（建筑业企业资质证书有效期至2021年2月4日）；隧道工程专业承包二级，市政公用工程施工总承包二级，特种工程专业承包（结构补强）（建筑业企业资质证书有效期至2020年12月24日）；钢结构工程专业承包三级，建筑工程施工总承包三级（建筑业企业资质证书有效期至2022年5月10日）；环保工程施工，园林绿化工程施工，机电工程安装，道路养护工程施工，桩基础工程施工，土石方工程施工，灯饰亮化工程施工，交通设施安装；建筑装饰装修设计、施工资质；建筑设备、建筑材料的加工、销售；建筑设备租赁,建筑材料租赁；桥梁施工工艺创新研发。

1、历史沿革：

黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司原为龙建路桥股份有限公司的第五工程处，始建于1984年，依据《公司法》、《证券法》及建设部《建筑业企业资质管理规定》等有关法律法规，2008年3月25日龙建路桥股份有限公司董事会召开了第五届董事会第三十一次会议，会议审议通过了《龙建路桥股份有限公司公司派生分立方案》，以2007年12月31日的资产、负债、权益和损益为基准日，同意龙建路桥股份有限公司在保持企业法人地位和特级资质不变的前提下，对所属该工程处为平台进行派生分立，并对其内在资产、人员、工程业绩等进行资源整合，设立有限责任公司。

黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司经黑龙江省工商行政管理局批准，由龙建路桥股份有限公司出资，于2008年6月6日成立，注册资本7,000.00万元人民币，其中龙建路桥股份有限公司出资额7,000.00万元，出资比例100%；2014年10月22日公司新增注册资本5,000.00万元人民币，经黑龙江昊华会计师事务所有限责任公司出具验资报告，报告号为黑昊会师【验报】字【2014】第14号，增资后公司注册资本12,000.00万元人民币；2015年12月公司新增注册资本8,010.00万元人民币，经黑龙江国杨会计师事务所有限公司出具验资报告，报告号为龙杨会验字（2015）018号，增资后公司注册资本20,010.00万元人民币。

截至评估基准日2018年12月31日时，企业股权结构未发生变化。

2、生产经营状况

龙建路桥五公司最近几年主要业务为公路工程、桥梁工程施工。可实现最大年产值15亿元。施工地点包括国内及国外。近几年主要承建了京哈、同三、绥满、黑大、长吉等一批国内标志性的高速公路和桥梁工程，足迹遍及数十个省份，其中以哈尔滨市松花江公路大桥、哈尔滨市四方台斜拉桥、哈尔滨市松浦大桥、哈尔滨市阳明滩大桥、牡丹江市牡海大桥、吉林九站松花江大桥、辽宁省抚顺和平桥、山东东明黄河大桥、广东省潮州大桥、哈尔滨绕城高速、哈大高速、齐白告诉、密兴高速、汤嘉高速、沈彰高速、哈尔滨市宣化街高架桥、哈尔滨市进乡街高架桥、哈尔滨市友谊路何家沟大桥等主要工程建设项目尤为突出，并走出国门参建孟加拉国布里刚戈河中孟友谊公路大桥、孟加拉国卡布里坎公路大桥，积累了丰富的路桥施工经验。

3、财务状况

截至评估基准日2018年12月31日，企业资产总额110,489.41万元，负债总额83,263.46万元，净资产额27,225.95万元；2018年1-12

月营业收入 40,647.57 万元，净利润 1,183.24 万元。龙建路桥五公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

龙建路桥五公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	75,588.46	92,135.26	110,489.41
负债	51,161.51	66,226.54	83,263.46
净资产	24,426.95	25,908.72	27,225.95
	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入	72,355.11	53,917.00	40,647.57
利润总额	474.19	1,814.33	1,618.29
净利润	347.79	1,291.18	1,183.24
审计机构	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所		

（二）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

（三）委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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。

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

根据龙建路桥股份公司 2019 年 4 月 19 日出具的《龙建路桥股份有限公司会议纪要》，龙建路桥股份有限公司拟将其持有的黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司部分股权转让给黑龙江省高速公路集团公司，为此需进行资产评估，为龙建路桥股份有限公司相关经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是龙建路桥五公司的股东全部权益。评估范围为龙建路桥五公司申报的在基准日的全部资产及负债，账面资产总额 110,489.41 万元，负债总额 83,263.46 万元，净资产额 27,225.95 万元。具体包括流动资产 106,213.87 万元，非流动资产 4,275.54 万元；流动负债 71,263.46 万元，非流动负债 12,000.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所出具的审计报告（众环黑审字(2019) 0054 号），评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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

委估主要资产为流动资产、长期股权投资、无形资产、固定资产等。

1、主要资产法律权属状况

（1）纳入本次评估范围内的房屋建筑物类资产为 3 项建筑物。

房屋建筑物主要分布在哈尔滨市道里区机场路金山堡公司本部院内的一栋办公楼，道里区上江街西侧一栋锅炉房、一栋食堂。

办公楼位于哈尔滨市道里区金山堡黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司院内，已办理《房屋所有权证》，建筑面积为 2660.00 平方米；锅炉房位于哈尔滨市道里区上江街西侧，未办理《房屋所有权证》，建筑面积为 504.9 平方米；食堂位于哈尔滨市道里区上江街西侧、锅炉房南侧，未办理《房屋所有权证》，建筑面积为 340 平方米。

（2）截止评估基准日，委估车辆有 11 项机动车行驶证证载权利人为公司职工（7 台）及龙建路桥股份有限公司第五工程处（4 台），龙建路桥股份有限公司第五工程处为黑龙江省龙建路桥第五工程有限公

司前身，详见评估明细表。

(3) 申报范围内的无形资产情况如下：

1) 黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司实际持有土地使用权 2 宗，其中一宗土地使用权类型为出让，宗地位于哈尔滨市道里区机场路金山堡，土地使用权面积为 11981 平方米，账面值为 1,612,518.51 元；另一宗土地使用权类型为划拨，宗地位于哈尔滨市道里区上江街，根据土地登记卡记载，产权初始登记面积为 25808.00 平方米，2010 年 12 月 24 日其中面积为 14132.5 平方米被政府拆迁征收，剩余面积 11676.3 平方米仍归黑龙江省公路桥梁公司第五公路工程处使用。2016 年 12 月 26 日根据哈尔滨市国土资源勘测规划院出具的《宗地图》记载：“该图标示面积为 4818.8 平方米的土地属于黑龙江省公路桥梁公司第五公路工程处所有”，其余面积为原黑龙江省公路桥梁公司第五公路工程处家属区用地，居民已办理《不动产权证》，土地使用权面积被分割出去。至评估基准日，产权持有单位实际持有土地使用权面积为 4818.8 平方米，账面值 1,232,208.38 元。

2) 无形资产-其他无形资产 6 项，为企业于 2016-2018 年间购入的财务软件、办公软件。

2、主要资产经济状况

截至评估基准日，根据委托人及被评估单位介绍纳入本次评估范围的资产均未设定抵押、担保。

3、主要实物资产物理状况

(1) 实物资产主要分布在公司办公区内及项目部工程现场。

(2) 存货包括原材料、在库周转材料、在用周转材料及已完工尚未结算工程。存货品种多、数量大，流转速度快，不存在积压等情况。存货主要存放于各工程项目现场仓库中。

(3) 房屋建筑物类资产为 3 项。

房屋建筑物主要分布在哈尔滨市道里区机场路金山堡公司本部院内的一栋办公楼，道里区上江街西侧一栋锅炉房、一栋食堂。

办公楼位于哈尔滨市道里区金山堡黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司院内，已办理《房屋所有权证》，建筑面积为 2660.00 平方米，独立基础，混合结构，墙体承重，进户门为不锈钢门，室内为复合木门，外墙为涂料粉刷，塑钢窗，室内部分为大理石地面、大理石窗台面、部分地面为复合地板，墙体粉刷，墙角线为石膏花，吸顶灯。该建筑使用状况较好，结构有足够承载力，无变形等现象。外墙面平整完好，内饰无脱落，门窗局均无变形、锈蚀，电照使用正常，上下管道无锈蚀、渗漏现象，能满足生产需要。

锅炉房位于哈尔滨市道里区上江街原家属区西侧，未办理《房屋所有权证》，建筑面积为 504.9 平方米，独立基础，混合结构，墙体承重，进户门为简易防盗门，室内为水泥地面，内墙涂料粉刷，外墙为涂料粉刷，塑钢窗。该建筑使用状况较好，结构有足够承载力，无变形等现象。外墙面平整完好，内饰无脱落，门窗局均稍有变形、锈蚀，电照使用正常，上下管道稍有锈蚀、渗漏现象，能满足生产需要。

食堂位于哈尔滨市道里区上江街原家属区西侧、锅炉房南侧，未办理《房屋所有权证》，建筑面积为 340 平方米，毛石基础，砖木结构，进户门为简易防盗门，室内为水泥地面，内墙涂料粉刷，外墙为涂料粉刷，塑钢窗，屋面为石棉瓦。该建筑使用状况较好，结构有足够承载力，无变形等现象。外墙面平整完好，内饰无脱落，门窗局均稍有变形、锈蚀，电照使用正常，上下管道稍有锈蚀、渗漏现象，能满足生产需要。

(4) 设备类资产包括机器设备、电子设备和车辆。委估机器设备

共 517 项，主要包括旋挖钻机、架桥机、搅拌站、平地机、混凝土搅拌站、柴油发电机组等；委估车辆共 23 项，主要包括大众帕萨特、丰田兰德酷路泽等；委估电子设备共 586 项，内容为办公设备及实验仪器设备，主要包括电脑、打印机、全站仪、抗压试验机、GPS 测定仪等。

截止评估基准日上述设备类资产中机器设备与电子设备均有报废资产，除报废资产外均可正常使用，基本能满足企业的经营和使用需要。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录或者未记录的无形资产如下：

1、黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司实际持有土地使用权 2 宗，其中一宗土地使用权类型为出让，宗地位于哈尔滨市道里区机场路金山堡，土地使用权面积为 11981 平方米，账面值为 1,612,518.51 元；另一宗土地使用权类型为划拨，宗地位于哈尔滨市道里区上江街，根据土地登记卡记载，产权初始登记面积为 25808.00 平方米，2010 年 12 月 24 日其中面积为 14132.5 平方米被政府拆迁征收，剩余面积 11676.3 平方米仍归黑龙江省公路桥梁公司第五公路工程处使用。2016 年 12 月 26 日根据哈尔滨市国土资源勘测规划院出具的《宗地图》记载：“该图标示面积为 4818.8 平方米的土地属于黑龙江省公路桥梁公司第五公路工程处所有”，其余面积为原黑龙江省公路桥梁公司第五公路工程处家属区用地，居民已办理《不动产权证》，土地使用权面积被分割出去。至评估基准日，产权持有单位实际持有土地使用权面积为 4818.8 平方米，账面值 1,232,208.38 元。

2、无形资产-其他无形资产 6 项，为企业于 2016-2018 年间购入的财务软件、办公软件。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2018 年 12 月 31 日，被评估单位申报评估的范围内表外资产如下：

房屋建筑物 2 项，为锅炉房及食堂。锅炉房位于哈尔滨市道里区上江街西侧，未办理《房屋所有权证》，建筑面积为 504.9 平方米；食堂位于哈尔滨市道里区上江街西侧、锅炉房南侧，未办理《房屋所有权证》，建筑面积为 340 平方米。

（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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所出具的审计报告（众环黑审字（2019）0054 号）。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 2018 年 12 月 31 日。

此基准日是龙建路桥股份有限公司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

龙建路桥股份有限公司 2019 年 4 月 19 日出具的《龙建路桥股份有限公司会议纪要》

（二）法律法规依据

- 1、 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、 《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）；
- 3、 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 21 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
- 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）；
- 6、 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；
- 7、 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941 号）；
- 8、 《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》国资发产权[2010]11 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）；
- 11、 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；

- 12、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
- 13、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 14、《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）；
- 15、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年中华人民共和国主席令第 63 号）；
- 16、《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）。
- 17、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号；
- 18、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 12 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 19、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2007 年 12 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修订）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—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—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 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）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33

号)；

- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
- 8、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2017]39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——无形资产》(中评协[2017]37号)；
- 11、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2018]38号)；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42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、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
- 16、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)；
- 17、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3

号)；

- 18、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)。

(四) 资产权属依据

- 1、《机动车行驶证》；
- 2、《国有土地使用证》；
- 3、《房屋所有权证》；
- 4、重要资产购置合同或凭证；
- 5、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、《2018机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院)；
- 2、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
- 3、《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；

- 4、 《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；
- 5、 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》 中华人民共和国财政部国家税务总局令 第 50 号；
- 6、 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
- 7、 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）；
- 8、 《财政部税务总局关于调整征增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
- 9、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 10、 《黑龙江省建筑安装工程概算定额》（2010 年）；
- 11、 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）；
- 12、 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号）；
- 13、 哈尔滨市工程造价信息（2018 年 12 月）；
- 14、 《太平洋汽车网汽车报价库》、《易车网》等；
- 15、 其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1、 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号)；
- 2、 《企业会计准则第 1 号-存货》等 38 项具体准则(财会[2006]3 号)；
- 3、 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号)；
- 4、 《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)；

- 5、 《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014);
- 6、 《城镇土地分等定级规程》(GB-T18507-2014)
- 7、 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）；
- 8、 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 9、 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；
- 10、 《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)；
- 11、 国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号)；
- 12、 国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)；
- 13、 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2013年版)；
- 14、 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011年版）；
- 15、 龙建路桥五公司 2016 年、2017 年及评估基准日审计报告和财务报表；
- 16、 wind 资讯金融终端；
- 17、 评估机构收集的市场询价资料；
- 18、 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，强调的是企业的整体预期盈利能力。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，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。

本次评估目的是转让股权。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

龙建路桥五公司历史年度经营效益良好，其未来年度其收益与风险可以可靠地估计并量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本项目评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（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。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。

(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，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。个别认定是对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；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%。

对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失：对发生时间1年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为1%；发生时间1到2年的发生评估风险坏账损失的可能性在1.5%；发生时间2到3年的发生评估风险坏账损失的可能性在2%；发生时间3到4年的发生评估风险坏账损失的可能性在3%；发生时间4到5年的发生评估风险坏账损失的可能性在3%；发生时间在5年以上评估风险损失为5%。

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

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，以核实后账面值作为评估值。

(4) 存货

各类存货具体评估方法如下：

1) 原材料

在清查核实的基础上，对于周转较快、市场价格变化不大的原材料评估以账面价值确定评估值。

2) 在库周转材料

委估在库周转材料为施工用料，周转较快、市场价格变化不大，评估以账面价值确定评估值。

3) 在用周转材料

在用周转材料为工程设备及办公用品等。评估时，首先核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符。了解到大部分在用周转材料为工程设备及办公用品，购置年限较早等情况。在对在用周转材料进行核实，查验中，未发现有变质、残损、积压、报废等情况。核实结果账表单金额相符。其次，以重置成本法确定在用周转材料的评估值，即：

评估值 = 数量 × 市场单价 × 成新率

4) 已完工尚未结算工程

评估人员核对了工程施工合同、收款凭证等原始资料，认为账面值真实、准确，基本上反映了工程施工的市场价值，以账面值作为评估值。

(5) 其他流动资产

其他流动资产主要内容为待抵扣的增值税。评估人员核对了原始凭证等相关资料，认为账面值真实、准确，以账面值做为评估值。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅股东会决议、章程和有关会计记录等资料，以确定长期股权投资的真实性和完整性。在此基础上，对被投资单位，以评估基准日被投资企业评估后净资产乘以投资比例确定评估值。即：

长期股权投资=被投资企业评估后净资产×持股比例

(2) 固定资产

1) 房屋建筑物

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估。

房屋建筑物的重置成本法

对独体办公楼、锅炉房、食堂建筑物的评估，是根据建筑工程资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值= 重置全价×成新率

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本、开发利润四部分组成。

A.建安造价的确定

房屋建筑物的综合造价，包括安装、装饰二部分，根据待估房屋建筑物的工程量，按照《黑龙江省建筑工程预算定额(2010年上、中、下

册)》、《黑龙江省建筑工程投资估算指标》、《黑龙江省建筑安装工程概算定额》(2010年)、《黑龙江省建设工程其他费用标准》(2010年)和《哈尔滨市工程造价信息》(2018年第12期),确定待估房屋建筑物的直接费、间接费、利润、材差、税金,综合确定房屋建筑物的综合造价。

B.前期及其他费用的确定

前期及其他费用,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。

C.城市基础设施配套费

根据哈尔滨市发展和改革委员会、哈尔滨市财政局于2018年3月2日发布的《关于哈尔滨市城市基础设施配套费收费标准有关事项的通知》(哈发改联[2018]62号)文件规定,本次评估项目城市基础设施配套费按建筑面积185元/平方米收取,办公楼建筑面积为2660.00平方米,故有:

城市基础设施配套费=单价×规划建筑面积

D.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息,其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算,工期按建设正常情况周期计算,并按均匀投入考虑:

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定,根据建筑物的基础、承重结构

墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率= 尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

③评估值的确定

评估值= 重置全价×成新率

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。对于年限较长，功能处于生产淘汰类型的电子设备，采用二手市场价确定评估值。

评估值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

A. 机器设备重置全价的确定

机器设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，综合确定。

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据 2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局正式颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)(以下简称《通知》)及《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第 538 号)、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第 50 号)的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减了设备购置所发生的

增值税进项税额。

计算公式如下：

重置全价=购置价+运杂费+基础+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

a.购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅《2018机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）等资料及网上询价来确定其购置价。

b.运杂费的确定

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取运杂费。

由设备生产厂家承担运杂费，货送购置单位使用地点的不计运杂费。

c.基础费的确定

根据设备的特点、重量，以含税购置价为基础，按不同基础费率计取；如购置价中包含基础费用，则不计取基础费。

d.安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取；如购置价中包含安装调试费用，则不计取安装调试费。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

e.工程建设其他费用的确定

工程建设其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、环境评价费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

本次评估中，委估设备不考虑机器设备工程建设其他费用。

f. 资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，由于评估范围内的生产用资产必须和企业全部工程（含房屋、构筑物及机器设备）建设完成后才能共同产生收益，故将被评估单位的工程建设作为一整体工程，结合企业被评估单位的建设情况，按目前的生产规模，综合合理投产工期。

资金成本=(含税购置价格+含税运杂费+安装调试费+工程建设其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

被评估单位所购设备大部分为各施工现场所用，与企业全部工程无法做为一整体工程，固不取资金成本。

g. 设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备重置全价所发生的增值税进项税额=设备购置价抵扣的进项税税额

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×增值税率/(1+增值税率)+运杂费(含税)/(1+增值税率)×相应的增值税扣除率+基础费×基础费税率/(1+基础费税率)+安装调试费×安装调试费税率/(1+安装调试费税率)

B. 运输车辆重置全价的确定

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》、《易车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》计入车辆购置税，新车上户牌照手续费等，确定其重置全价。

重置全价=购置价(不含税)+车辆购置税+新车上户牌照手续费

a. 车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格(不含税)确定；对购置

时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格（不含税）作为评估车辆购置价。

b.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：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税=购置价÷(1+16%)×10%。

c.新车上户牌照手续费：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

C.电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》，《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，故本次评估按不含税购置价确定其重置全价。

重置全价=不含税购置价

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

②、成新率的确定

A. 机器设备成新率的确定

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，并通过与工程技术人员、管理人员、操作人员座谈调查的方法了解到委估设备从投运至评估基准日运行情况，结合本次评估实际情况，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率，即：

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

B. 运输车辆成新率的确定

商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + x$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{行驶里程成新率} + x$

x: 车辆特殊情况调整系数。

C. 电子设备成新率的确定

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

或成新率 = $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

另: 直接按二手市场价评估的电子设备, 无须计算成新率。

③ 评估值的确定

评估值 = $\text{重置全价} \times \text{成新率}$

报废设备评估方法:

可变现收入 = $\text{设备重量} \times \text{废旧材料价格}$

(3) 无形资产—其他无形资产

其他无形资产为被评估企业购置的用友财务软件、成本编制软件、桥梁结构分析软件及财务用友软件升级等共计 6 项。

对近期购置的应用软件, 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。由于企业拥有的软件是公开市场可以购买的软件, 所以我们以基准日的市场价值确定评估值。

(4) 无形资产—土地使用权

估价人员根据现场勘查情况, 按照《城镇土地估价规程》的要求, 结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况, 本次评估根据不同土地用途及收集的资料主要选用以下方法:

对于工业宗地, 估价对象所在区域位于基准地价覆盖范围之内, 因

此可采用基准地价系数修正法；估价对象所在区域范围内，工业用地近期挂牌实例较多，因此宜采用市场比较法进行评估；待估宗地为工业用地，收益状况不明显，因此不宜采用收益还原法估价；由于成本逼近法主要从成本的角度反映估价对象的成本价值，不能很好地体现估价对象的市场价值，因此成本逼近法不适宜选用。本次估价根据收集的资料，采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估。

市场比较法：市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

$$V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在评估基准日价格的方法。计算公式为：

$$P = P_i \times (1 \pm K) \times Y \times T \times K_{ij} + D$$

式中：P——待估宗地地价；

P_i ——待估宗地对应的基准地价；

K——某待估宗地及个别影响因素修正值之和；

Y——待估宗地使用年期修正系数；

T——期日修正系数；

K_{ij}——容积率修正系数。

D——开发程度修正

本次评估中，根据《黑龙江省人民政府关于加强集约节约用地的意见》（黑政规[2018]11号）第十八条：“对依法使用的原划拨土地补办出让手续，扣除其权益价格，可按不低于宗地评估价格的60%收取土地出让金”。划拨土地权益价格计算公式如下：

划拨土地权益价格=宗地总地价×（1-60%）

（5）递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。

对于其他递延所得税资产，在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

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被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1、概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估执业准则-企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算被评估单位的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2、基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的会计报表口径为基础估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；

2) 对纳入报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日的应收、应付股利等流动资产(负债)；呆滞或闲置设备、房产等以及未计收益的在建工程等非流动资产(负债)，定义其为基准日的溢余或非经营性资产(负债)，单独测算其价值；

3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出被评估单位的股东全部权益价值。

3、评估模型

1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E: 被评估单位的股东全部权益（净资产）价值；

B: 被评估单位的企业价值；

$$B = P + C + I \quad (2)$$

P: 被评估单位的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i: 被评估单位未来第*i*年的预期收益(自由现金流量)；

r: 折现率；

n: 被评估单位的未来经营期；

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C₁: 被评估单位基准日存在的流动性溢余或非经营性资产(负债)价值；

C₂: 被评估单位基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产(负债)价值；

I: 被评估单位基准日的长期投资价值；

D: 被评估单位的付息债务价值。

2) 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r :

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

W_d : 被评估单位的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e : 被评估单位的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

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、2019年4月上旬, 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。2019年4月中旬, 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时间为2019年4月26日至4月30日。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, 对固定资产进行了抽查清查核实, 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，查阅了相关购置发票，并通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对建筑物装饰装修工程，了解管理制度和维护情况，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）评估测算及评估汇总阶段

2019年5月1日至5月4日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）交换意见及提交报告阶段

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。

本阶段的工作时间为2019年5月5日至5月15日。

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、持续经营假设

持续经营假设，被评估企业在评估基准日后仍将按照原来的经营目的、经营方式、经营规模持续经营下去，提供的产品或服务仍能满足市场需求，并产生一定的效益。

(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.被评估单位在未来经营期内的所处的社会经济环境无重大变化。

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、企业主营业务收入主要来源于道桥建设收入，不考虑企业未来可能新增的业务。

5、被评估企业未来可持续获取目前办公场所及土地的租赁使用。

6、评估基于评估基准日现行的股权结构、经营策略、经营能力和经营状况，不考虑未来可能由于管理层变动而导致的变化。

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、在未来年度为满足资本监管需要，在资本充足率不足时进行资本弥补。

9、本次评估假设现金流为均匀流入。

10、评估基于基准日及历史年度形成的生产经营能力。不考虑基准日以后未来可能追加投资等情况导致的经营能力扩大；

11、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；

12、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；

13、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

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对龙建路桥五公司股东全部权益进行评估得出在评估基准日2018年12月31日的评估结论如下：

资产账面价值 110,489.41 万元，评估值 111,522.40 万元，评估增值 1,032.99 万元，增值率 0.93%。

负债账面价值83,263.46万元，评估值83,263.46万元，评估无增减值。

净资产账面价值27,225.95万元，评估值28,258.94 万元，评估增值 1,032.99万元，增值率3.79%。

资产评估结果汇总表

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	106,213.87	106,290.14	76.27	0.07
2	非流动资产	4,275.54	5,232.26	956.72	22.38
3	其中：长期股权投资	1,000.00	1,000.00	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	2,810.67	3,361.82	551.15	19.61
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	349.29	754.87	405.58	116.12
8	其中：土地使用权	284.47	675.26	390.79	137.37

9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	110,489.41	111,522.40	1,032.99	0.93
11	流动负债	71,263.46	71,263.46	-	-
12	非流动负债	12,000.00	12,000.00	-	-
13	负债总计	83,263.46	83,263.46	-	-
14	净资产(所有者权益)	27,225.95	28,258.94	1,032.99	3.79

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结论

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，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。龙建路桥五公司在评估基准日2018年12月31日的净资产账面值27,225.95万元，评估后股东全部权益价值29,473.50万元，评估增值2,247.55万元，增值率8.26%。

(三) 评估结果分析及最终评估结论

收益法强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化。在评估过程中不仅考虑了企业账面资产的价值，同时也考虑了企业账面上不存在但对企业未来收益有重大影响的资产或因素，如企业拥有的稳定的供应商资源、科学的经营管理水平、行业运作经验等表外因素的价值贡献等，在收益法评估过程中，综合考虑了企业各盈利因素，反映了企业整体资产的预期盈利能力。基于上述原因，我们选取了收益法结果作为龙建路桥五公司股东全部权益在基准日时点的价值，评估值为29,473.50万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1、纳入本次评估范围的土地使用权共2宗，其中一宗土地使用权类型为出让，土地使用权人为龙建路桥股份有限公司，为产权持有单位

的母公司，已出具产权持有人与土地使用权人不符情况说明，该宗地位于哈尔滨市道里区机场路金山堡，土地使用权面积为 11981 平方米，土地用途为仓储，土地使用权终止日期为 2051 年 11 月 28 日，土地使用权类型为出让，账面值为 1,612,518.51 元；另一宗土地使用权类型为划拨，土地使用权人为黑龙江省公路桥梁公司第五公路工程处，为产权持有单位更名前的名称，已出具产权持有人与土地使用权人不符情况说明，宗地位于哈尔滨市道里区上江街，根据土地登记卡记载，产权初始登记面积为 25808.00 平方米，2010 年 12 月 24 日其中面积为 14132.5 平方米被政府拆迁征收，剩余面积 11676.3 平方米仍归黑龙江省公路桥梁公司第五公路工程处使用。2016 年 12 月 26 日根据哈尔滨市国土资源勘测规划院出具的《宗地图》记载：“该图标示面积为 4818.8 平方米的土地属于黑龙江省公路桥梁公司第五公路工程处所有”，其余面积为原黑龙江省公路桥梁公司第五公路工程处家属区用地，居民已办理《不动产权证》，土地使用权面积被分割出去。至评估基准日，产权持有单位实际持有土地使用权面积为 4818.8 平方米，账面值 1,232,208.38 元。

对上述未办理更名手续的土地，企业承诺属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

2、纳入评估范围的房屋建筑物共计三项，其中办公楼一栋，位于哈尔滨市道里区机场路金山堡，黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司本部院内，对应土地证证号为哈国用（2002）字第 38286 号，对应土地面积为 11981 平方米；锅炉房和食堂各一栋，位于哈尔滨市道里区上江街西侧，对应土地面积为 4818.8 平方米。

3、截止评估基准日，委估车辆有 11 项机动车行驶证证载权利人为公司职工（7 台）及龙建路桥股份有限公司第五工程处（4 台），龙建路桥股份有限公司第五工程处为黑龙江省龙建路桥第五工程有限公司前身，详见评估明细表。

对上述未办理更名手续的车辆，企业承诺属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

（二）抵押、担保事项

截至评估基准日时，龙建路桥五公司无抵押、担保事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据委托人及被评估单位提供的资料，在本次评估工作中未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

财政部、税务总局、海关总署于2019年3月20日发布了《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号），自2019年4月1日开始实施，相关内容如下：

增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进出口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

在本次评估中，收益法相关增值税及附加在2019年1-3月按原税率计算，4月1日以后按新税率计算；资产基础法相关增值税及附加按原税率计算。

（五）其他需要说明的事项

1、本次评估结论中划拨土地评估值为扣除预估土地出让金后的结果，实际应缴纳的土地出让金按国土资源部门实际收取金额为准，提请有关报告使用者关注。

2、委估车辆车牌号为黑 AX8220 大众捷达轿车，于评估基准日之后 2019 年 01 月 28 日办理了机动车报废手续；委估车辆车牌号为黑 AEW037 大众帕萨特轿车于评估基准日之后 2019 年 04 月 07 日变价处

理，购买人为李阳，更换车牌号为黑 A5B9C3；委估车辆车牌号为黑 AV8028 华泰特拉卡、黑 A88661 黄河牌客车于评估基准日之后 2019 年 03 月 30 日变价处理，购买人为王午收。评估值按报废回收价格及交易价格确认。

3、本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权持有者及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

4、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为评估对象可实现价格的保证。

5、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，依赖于委托人及产权持有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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。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。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 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；

（四）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；

（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）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。

（七）评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一九年五月十五日。

(此页无正文)

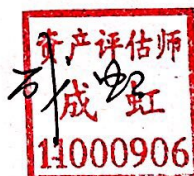


评估机构法定代表人: 胡为

资产评估师:



资产评估师:



二〇一九年五月十五日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中联资产评估集团有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：01000001001

变更文号：财办企[2011]34号

序列号：000112

发证时间：二〇〇八年十二月



北京市财政局

2018-0002 号

变更备案公告

中联资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中联资产评估集团有限公司股东由胡智(注册资产评估师证书编号:11001378)、沈琦(注册资产评估师证书编号:11000084)、范树奎(注册资产评估师证书编号:11000676)、高忻(注册资产评估师证书编号:11000088)、苏诚(注册资产评估师证书编号:11000089)、刘伟(注册资产评估师证书编号:11000090)、王生龙(注册资产评估师证书编号:11000086)、丁海清【非注册资产评估师(股东)培

训证书编号：G09097】、翟红梅（注册资产评估师证书编号：11090063），变更为胡智（注册资产评估师证书编号：11001378）、沈琦（注册资产评估师证书编号：11000084）、范树奎（注册资产评估师证书编号：11000676）、高忻（注册资产评估师证书编号：11000088）、刘伟（注册资产评估师证书编号：11000090）、韩荣（注册资产评估师证书编号：11030017）、刘松（注册资产评估师证书编号：21000043）、邓艳芳（注册资产评估师证书编号：11070041）、鲁杰钢（注册资产评估师证书编号：11090056）、吴晓光（注册资产评估师证书编号：11140101）、王生龙（注册资产评估师证书编号：11000086）、丁海清【非注册资产评估师（股东）培训证书编号：G09097】、翟红梅（注册资产评估师证书编号：11090063）、中联财联网科技有限公司。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，中联资产评估集团有限公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。

