

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

甘肃祁连山水泥集团股份有限公司  
拟重大资产出售及发行股份购买资产项目涉及  
中国市政工程东北设计研究总院有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

天兴评报字（2022）第 1518 号  
（共1册，第1册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二二年十二月十日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020141202201083
合同编号:	3062022043
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天兴评报字(2022)第1518号
报告名称:	甘肃祁连山水泥集团股份有限公司拟重大资产出售及发行股份购买资产项目涉及中国市政工程东北设计研究总院有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	941,060,100.00元
评估机构名称:	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员:	包迎春 (资产评估师) 会员编号: 11110056 彭勇 (资产评估师) 会员编号: 11180300
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年09月28日

## 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托人、被评估单位和评估委托合同委托的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的 .....	21
三、评估对象和评估范围 .....	22
四、价值类型 .....	25
五、评估基准日 .....	25
六、评估依据 .....	25
七、评估方法 .....	29
八、评估程序实施过程和情况 .....	42
九、评估假设 .....	44
十、评估结论 .....	45
十一、特别事项说明 .....	47
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	47
十三、资产评估报告日 .....	51
资产评估报告附件 .....	53

## 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。



**甘肃祁连山水泥集团股份有限公司**  
**拟重大资产出售及发行股份购买资产项目涉及中国**  
**市政工程东北设计研究总院有限公司股东全部权益价值**  
**资产评估报告摘要**

天兴评报字（2022）第 1518 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中国城乡控股集团有限公司和甘肃祁连山水泥集团股份有限公司的委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对甘肃祁连山水泥集团股份有限公司拟重大资产出售及发行股份购买资产项目所涉及中国市政工程东北设计研究总院有限公司股东全部权益在 2022 年 5 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、评估目的：甘肃祁连山水泥集团股份有限公司拟重大资产出售及发行股份购买资产项目涉及中国市政工程东北设计研究总院有限公司，需要对中国市政工程东北设计研究总院有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。上述经济行为已经《甘肃祁连山水泥集团股份有限公司第九届董事会第一次临时会议决议》、《中国城乡控股集团有限公司第一届董事会第四十次会议决议》（2022 年 5 月 11 日）审议通过。

二、评估对象：中国市政工程东北设计研究总院有限公司的股东全部权益价值。

三、评估范围：中国市政工程东北设计研究总院有限公司的全部资产和负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 5 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法、收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

中国市政工程东北设计研究总院有限公司母公司口径总资产账面价值为



288,351.46 万元，总负债账面价值为 265,672.86 万元，所有者权益账面价值为 22,678.60 万元，经采用收益法评估，股东全部权益评估值为 94,106.01 万元，评估增值 71,427.41 万元，增值率为 314.96%。

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。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人进行资产重组交易的价值参考依据，而不能取代委托人进行资产重组交易价格的决定。

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 2022 年 5 月 31 日起，至 2023 年 5 月 30 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解释评估结论，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。

**甘肃祁连山水泥集团股份有限公司**  
**拟重大资产出售及发行股份购买资产项目涉及中国**  
**市政工程东北设计研究总院有限公司股东全部权益价值**  
**资产评估报告**

天兴评报字（2022）第 1518 号

**中国城乡控股集团有限公司：**

**甘肃祁连山水泥集团股份有限公司：**

北京天健兴业资产评估有限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、收益法，按照必要的评估程序，对甘肃祁连山水泥集团股份有限公司拟重大资产出售及发行股份购买资产项目所涉及的中国市政工程东北设计研究总院有限公司的股东全部权益在 2022 年 5 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况**

**（一）委托人之一概况**

**1. 基本信息**

企业名称：甘肃祁连山水泥集团股份有限公司（以下简称“祁连山水泥”）

企业信用代码：916200002243685683

注册地址：兰州市城关区酒泉路

法定代表人：脱利成

注册资本：77,629.0282 万人民币

企业类型：股份有限公司(上市、国有控股)

成立时间：1996-07-17

营业期限：1996-07-17 至 2046-07-17

经营范围：水泥研究开发、制造、批发零售，水泥装备的研制、安装、修理，

石材加工，计算机技术开发，建筑材料的批发零售。

### 1. 历史沿革

1996年6月27日经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监发审字[1996]93号文件批准公开募集社会公众股,公司募集设立时,向社会发行2,558万股A股(含内部职工股255.8万股),同年7月16日公司股票在上海证券交易所挂牌上市,并于1996年7月17日设立股份有限公司,注册资本为7,000.00万元,总股份7,000万股。

1997年2月,经公司1997年第一次临时股东大会审议批准并报甘肃省证监委审核同意,以资本公积金按10:6的比例转增股本,转增后的总股份为11,200万股。

1998年1月26日,公司1997年配股方案获中国证监会证监上字[1998]23号文批准实施,以11,200万股为基数,配股比例为10:1.875,配股后的总股份为12,577万股。

2000年6月30日,公司2000年配股方案获中国证监会证监公司字[2000]76号文批准实施。配股方案以1999年末总股份12,577万股为基数,每10股配3股,配股价为9元/股,配股后的总股份为21,685万股。

2001年4月6日,公司实施了按2000年末总股份21,685万股为基数,每10股转增6股的资本公积金转增股本方案,转增后,总股份增至34,695万股。

2004年2月6日,公司2003年配股方案经中国证监会证监发行字[2003]131号文批准实施,配股方案以2002年末总股份34,695万股为基数,按10:3的比例向全体股东配售股份,共计可配售48,948,080股(本次国家股股东和法人股股东均承诺全部放弃配股权),配股价为3.63元/股。配售股份后公司总股份增加到39,590万股。

2006年7月21日,公司实施了流通股每10股获送3股的股权分置改革方案,以流通股股份总数212,108,346股为基数,非流通股股东向股权登记日登记在册的全体流通股股东支付63,632,504股对价股份,公司总股份不变。

2009年6月17日,经中国证监会证监许可[2009]368号文批准,公司向特定的四家投资者发行了人民币普通股(A股)7,900万股,每股面值1.00元,每股发行价9.11元,募集资金净额为人民币69,805.62万元,其中股本为7,900.00万



元，资本公积为 61,905.62 万元。公司注册资本变更为 47,490 万元，总股份变更为 47,490 万股。

2012 年 12 月 11 日，公司经中国证券监督管理委员会证监许可[2012]813 号文核准，通过上海证券交易所交易系统进行。本次配股价格为 6.26 元/股，共计可配售股份总数为 142,470,699 股，其中上海铁路国际旅游(集团)有限公司作为唯一持有发行人有限售条件流通股股东，承诺自愿放弃本次配售的 29,445 股股份；无限售条件流通 A 股可配股数为 142,441,254 股。最终有效认购股数为 122,244,039 股，占可配售股份总数的 85.80%，有效认购资金总额 765,247,684.14 元。配股工作完成后，公司总股本从 47,490 万股增加到 59,715 万股。

2013 年本公司实施了每 10 股转增 3 股的资本公积转增股本方案，转增股份工作完成后，公司总股本从 59,715 万股增加到 77,629.03 万股。

截至评估基准日，祁连山水泥总股本未发生变化。

## 2. 公司股权结构

截至评估基准日，甘肃祁连山水泥集团股份有限公司股权结构如下表所示：

股权结构表

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)
1	中国建材股份有限公司	115,872,822	14.92648
2	甘肃祁连山建材控股有限公司	91,617,607	11.80198
3	王勇	15,111,478	1.946627
4	浙商丰利增强债券型证券投资基金	10,000,000	1.288178
5	香港中央结算有限公司	6,465,981	0.832933
6	国寿股份委托国寿安保红利增长股票组合单一资产管理计划	4,322,526	0.556818
7	张子文	3,406,163	0.438774
8	郑莉飞	3,260,810	0.42005
9	张琪	3,148,216	0.405546
10	浙商聚潮产业成长混合型证券投资基金	3,000,000	0.386453
11	其他	520,084,679	66.99616
	合计	776,290,282	100

### (二) 委托人二概况

#### 1. 基本信息

企业名称：中国城乡控股集团有限公司（以下简称“城乡控股集团”）

企业信用代码：911100001020250147

注册地址：武汉经济技术开发区创业路 18 号

法定代表人：胡国丹

注册资本：500,000 万(元)

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立时间：1984 年 9 月 19 日

经营范围：基础设施项目建设投资；对市政工程、能源服务、水务、生态修复、环境保护、节能环保产业、园林绿化、智慧城市、信息科技、旅游项目、健康医疗保健与养老、城乡一体化工农林产业的投资、开发、管理和运营（法律、行政法规未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

## 2. 历史沿革

中国城乡控股集团有限公司成立于 1984 年 9 月，前身系根据中华人民共和国城乡建设环境保护部《关于成立中国农房建筑材料公司的通知》（（84）城办字第 427 号）、《关于中国农房建筑材料公司申请注册登记的函》（（84）城计字第 524 号）组建的“中国农房建筑材料公司”，注册资本 1 亿元，为中华人民共和国城乡建设环境保护部直属企业。

1987 年，城乡控股集团由“中国农房建筑材料公司”变名为“中国村镇建设发展公司”；1991 年 11 月，城乡控股集团由“中国村镇建设发展公司”变名为“中国村镇建设发展总公司”，注册资本变更为 6,646 万元；1993 年 7 月，城乡控股集团由“中国村镇建设发展总公司”变名为“中国城乡建设发展总公司”。

2000 年，根据国经贸企改（1999）233 号文件，城乡控股集团与建设部脱钩并入中国房地产开发集团公司，城乡控股集团注册资本变更为 5,179 万元，由中国房地产开发集团公司 100%持股。

2011 年 7 月，根据中国房地产开发集团公司唯一股东中国交通建设集团有限公司《关于同意中交地产与中房集团所属相关企业股权转让的批复》（中交规字（2011）176 号），中交置业有限公司（原名称为“中交地产有限公司”）以协议转让的方式收购城乡控股集团 100%股权，2011 年 8 月，中国房地产开发集团公司与中交地产有限公司完成《股权转让协议书》的签署。

2012 年，根据《关于中国城乡建设发展总公司改制的批复》（中房规字[2012]303 号）城乡控股集团整体改制为中国城乡建设发展有限公司，由中交置业

有限公司出资，并更名为“中国城乡建设发展有限公司”，同时注册资本变更为6,205.48万元，由上海上会会计师事务所有限公司出具《验资报告》（上会京验B字（2012）第166号）。

2014年2月，中国城乡建设发展有限公司股东中交置业有限公司作出决定，同意增加中国城乡建设发展有限公司注册资本金至86,205.48万元。

2016年4月，中交置业有限公司将持有城乡控股集团100%的股权无偿转让给中交房地产集团有限公司并修改章程。

2017年12月，城乡控股集团的唯一股东中交房地产集团有限公司作出股东决定，将城乡控股集团注册资本金由86,205.48万元减少至5,000万元。2018年2月7日城乡控股集团完成变更，取得湖北省工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币5,000.00万元。2018年3月，股东中交房地产集团有限公司决定将中国城乡建设发展有限公司住所由北京市迁往湖北省武汉市，新住所为：武汉经济技术开发区创业路18号。

2018年7月，根据中交房地产集团有限公司唯一股东中国交通建设集团有限公司出具《关于同意将中国城乡建设发展有限公司100%股权无偿划转至中国交通建设集团有限公司的批复》（中交战发（2018）173号），决定将中交房地产集团有限公司持有的城乡控股集团100%股权无偿划转至中国交通建设集团有限公司。2018年7月，根据中国交通建设集团有限公司出具的股东决定，将城乡控股集团注册资本人民币由5,000.00万元增加至500,000.00万元。本次划转完成后，城乡控股集团成为中国交通建设集团有限公司的全资子公司。

2018年8月，城乡控股集团由“中国城乡建设发展有限公司”变名为“中国城乡控股集团有限公司”。

### 3. 公司股权结构

截至评估基准日，股权结构如下表所示：

#### 股权结构表

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	中国交通建设集团有限公司	500,000.00	100.00%
	合计	500,000.00	100.00%



### （三）被评估单位概况

#### 1. 基本信息

企业名称：企业名称：中国市政工程东北设计研究总院有限公司(简称东北院)

统一社会信用代码：912200007024015117

注册号：220000000080590

法定代表人：高全生

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：1993年12月03日

注册资本：10000.000000万

住所：长春市工农大路618号

经营范围：工程勘察（岩土工程、测量工程、水文地质工程）；工程设计；市政行业（给水工程、排水工程、城镇燃气工程、热力工程、道路工程、桥梁工程、城市隧道工程、公共交通工程、载人索道工程、环境卫生工程）设计；建筑工程设计；建筑装饰工程设计；建筑幕墙工程设计；轻钢结构工程设计；建筑智能化系统设计；照明工程设计；消防设施工程设计；人防工程设计；城市防洪设计；风景园林工程设计；公路设计；压力管道设计；测绘工程；工程总承包；工程监理；工程造价；工程咨询；建设项目环境影响评价编制；（生活污水、工业废水、生活垃圾）环境运营；水资源论证；地质灾害治理工程设计；地质灾害危险性评估；工程勘察土工实验；检验检测；城乡规划设计；对外承包工程业务；自有房屋租赁；开展上述业务及相关的科研、试制；技术咨询、技术服务；晒图、制图、工程设备、材料购销；进出口贸易（国家法律法规禁止的进出口商品除外）。  
（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）

#### 2. 历史沿革

##### （1）1993年12月，公司的设立

公司的前身为中国市政工程东北设计研究院（曾用名称：中国市政工程东北设计院），设立于1993年12月4日。

1993年11月25日，中华人民共和国建设部作出《关于中国市政工程东北设计研究院办理注册登记有关问题的批复》（建人[1993]843号），同意：一、中国

市政工程东北设计院按国家工商管理总局的有关规定办理登记注册手续。二、经营范围为：1. 承担甲级工程地质、岩土工程、水文地质的勘察任务；2. 承担乙级工程测量任务；3. 承担甲级城市给水、排水、燃气、热力、道路、桥隧、防洪、环境卫生、建筑工程的规划、可行性研究、设计、工程总承包、施工监理；4. 承担乙级城市公共交通、风景园林、工程的规划、可行性研究、设计、工程总承包、施工监理；5. 甲级环境影响评价；6. 相关专业的科研、试制、试验、检测和相关专业技术咨询、技术开发、技术培训等。三、注册资金为 2,030 万元，为国有资金。四、同意中国市政工程东北设计研究院章程。

1993 年 11 月 30 日，吉林省事务所有限出具编号为吉审事验（1993）第 923 号《企业法人登记注册资金审验证明》，经审验，中国市政工程东北设计研究院实有资金 2,030 万元，资金来源合理，符合政策规定。

1993 年 12 月 4 日，吉林省工商行政管理局向公司核发《企业法人营业执照》（注册号：12396183-x）。根据该营业执照，公司设立时的基本信息如下：

名称：中国市政工程东北设计研究院

住所：长春市朝阳区工农大路八号

法定代表人：张林华

注册资本：2,030 万元

经济性质：国有

经营范围：市政公用工程设计综合甲级、建筑设计甲级；工程测量乙级；环境影响评价甲级；工程地质、岩土工程、水文地质勘察甲级；工程测量甲级；环境影响评价甲级；工程总承包、施工监理，开展上述业务相关的科研、试制、技术咨询、技术开发、技术培训

（2）2014 年 7 月，改制为有限责任公司

2000 年 5 月 11 日，中华人民共和国建设部下发《关于同意中国市政工程东北设计研究院等二单位进入中国房地产开发集团公司的函》（建人教函[2000]133 号），同意中国市政工程东北设计研究院进入中国房地产开发集团公司，2010 年 8 月 5 日，国务院国有资产监督管理委员会下发文件《关于中国交通建设集团有限公司与中国房地产开发集团公司重组的通知》（国资改革[2010]824 号），通知中国房地产开发集团公司整体并入中国交通建设集团有限公司成为其全资子公司，中国市

政工程东北设计研究院随即便成为中国交通建设集团有限公司二级子企业。中国交通建设集团有限公司 2014 年 7 月 2 日下发《关于同意中国市政工程东北设计研究院改制方案的批复》（中交战发【2014】185 号），同意中国市政工程东北设计研究院按照现代企业制度改制为有限责任公司，改制后的名称为“中国市政工程东北设计研究院有限公司”。

(3) 2018 年 7 月，控股股东变更

2018 年 7 月 31 日，中国交通建设集团有限公司《关于同意将西南院、东北院和煤热院三家单位 100%股权无偿划转至中国城乡的批复》（中交战发【2018】198 号），随后，中国市政工程东北设计研究院有限公司召开股东大会，并作出《中国市政工程东北设计研究院有限公司股东决议》，该决议同意以 2018 年 3 月 31 日为基准日将中国市政工程东北设计研究院有限公司 100%股权无偿划转至中国城乡控股集团有限公司，划转完成后，中国城乡控股集团有限公司成为中国市政工程东北设计研究院有限公司的股东。同意公司就上述事项变更工商登记，修改公司章程。

3. 公司股权结构及变更情况

截至评估基准日，中国市政工程东北设计研究院有限公司股权结构如下表所示：

股权结构表

金额单位：人民币元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	中国城乡控股集团有限公司	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%

4. 公司主要资产概况

中国市政工程东北设计研究院有限公司的主要资产包括流动资产和非流动资产。

评估基准日流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、合同资产和其他流动资产。非流动资产主要包括长期股权投资、其他权益工具投资、房屋建筑物类资产、设备类资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产等。主要资产概况如下：



### （1）房屋建筑物类资产

纳入评估范围的建（构）筑物包括自建房屋、外购商品房。房屋建筑面积合计 14,241.06 平方米，结构主要为框架结构、混合结构。自建房屋主要分布在长春朝阳区工农大路 618 号和沈阳市和平区光荣街 57 号，为办公楼、食堂、车库及门卫；外购商品房位于齐齐哈尔、烟台、珲春、抚松、深圳、大连等，为住宅及办公，房屋主要建于 1976 年-2015 年。其中，东风住宅 1 栋面积为 21.87 m<sup>2</sup> 已拆除，剔除上述拆除房屋后的房屋建筑物建筑面积合计 14,219.19 平方米。截止评估基准日，房屋的日常使用及管理状况均较好。

### （2）设备类资产

#### ① 车辆

车辆均属非营运车辆，主要用于公务、生产等方面轿车、货车和客车等。购置并启用于 2007 年至 2021 年间。已办理车辆登记中除 3 辆车证载权利人非中国市政工程东北设计研究总院有限公司，其他证载权利人均为中国市政工程东北设计研究总院有限公司，证载权利人和中国市政工程东北设计研究总院有限公司共同出具证明，权属无争议。

截止评估基准日，待报废车辆共计 1 辆，账面原值 75,000.00 元，账面净值 0.00 元。其余车辆均可正常使用。

#### ② 电子设备

电子办公设备为各类计算机、空调机、打印机、复印机等办公用设备，设备购置并启用于 1998 年至 2022 年间，分布在各办公区域内。截止评估基准日，设备报废共计 14 项，账面原值 119,534.05 元，账面净值 0.00 元。

上述设备目前均由被评估单位自用，除少部分报废外，其余设备均可正常使用。

### （3）使用权资产-房屋建筑物（经营租赁）

使用权资产-房屋建筑物（经营租赁）核算内容为经营租赁的房屋建筑物，包括 12 处房屋建筑物，具体为普天大厦、铭丰大厦 2 号楼、海航豪庭南苑二区 1 号楼 13A02、正信商住大厦、宝虹中心、金谷国际、绿地中央广场 C1 号楼、世贸中心 K 栋 10 楼 3 号房、世贸中心 K 栋 10 楼 2 号房、世贸中心 K 栋 10 楼 5 号房、城邦花园写字楼、星光耀一期等。

(4) 长期股权投资（含其他权益工具投资科目中的股权投资）

截至评估基准日，中国市政工程东北设计研究总院有限公司共有二级子公司 20 家，其中二级全资及控股子公司共 2 家；二级参股子公司共 18 家（18 家均在其他权益工具投资科目核算）。各子公司及持股比例情况如下：

序号	公司名称	持股比例 (%)	备注
1	吉林中交工程建设咨询有限公司	100.00	
2	监利泽润水处理有限公司	56.64	
3	肇州县碧水源环保科技有限公司	5.00	
4	哈尔滨碧鸿环保科技有限公司	5.00	
5	龙海环投水务有限公司	1.00	
6	中交（洪湖）投资建设发展有限公司	1.00	
7	大庆碧水源环保科技有限公司	5.00	
8	眉山市东坡区融通市政建设工程有限公司	0.50	
9	中城乡（霸州）水环境综合治理有限公司	0.01	
10	中城乡（霸州）水务环保有限公司	5.00	
11	唐山信开水务环境有限公司	0.15	
12	通化建诚海绵城市投资运营有限公司	0.01	
13	雷州博瑞水务有限公司	0.09	
14	雷州博瑞环保科技有限公司	0.09	
15	攀枝花北控水务有限公司	0.01	实际出资漏登记
16	岭南水务（汕尾）有限公司	0.50	
17	岭南水务（连平）有限公司	0.10	
18	广东中航德源济安环保有限公司	0.20	
19	中城乡一航（监利）生态环境投资有限公司	1.00	
20	珠海北控新青工业污水处理有限公司	0.01	

注：序号 15 的攀枝花北控水务有限公司，东北院实际出资了 41,800.00 元，工商登记时漏登记。

(5) 企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权和其他无形资产，其他无形资产主要包括软件，具体情况如下：

① 无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共计 7 宗，土地面积合计 14,033.80 平方米，土地用途包括住宅、科研、科教，土地使用权类型均为划拨。7 宗划拨土地目前正在办理划拨转土地出让过程中。上述土地使用权均已取得权属证书，证载土地使用权

人包括被评估单位本身、中国市政工程东北设计研究院、中国市政工程东北设计研究总院、中国市政工程东北设计研究总院沈阳办事处，中国市政工程东北设计研究院、中国市政工程东北设计研究总院、中国市政工程东北设计研究总院沈阳办事处为被评估单位前身名称或办事处名称。

## ② 无形资产-其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产共 146 项，为被评估单位外购的管理及办公软件，具体包括：红瓦企业 BIM 应用管理软件、红瓦建模大师（建筑）软件、红瓦建模大师（机电）软件、红瓦建模大师（施工）软件、鸿业三维智能道路（市政道路 2022）设计系统 V1、鸿业三维智能道路（路易 BIM 方案 2022）设计系统 V1、鸿业三维智能道路（路易施工图 2022）设计系统 V1、鸿业三维智能道路（路易交通设施 2022）设计系统 V1、鸿业 BIM 道路（新设计市政）设计软件 V1.0、AUTOCAD2013 标准版 40 套、AUTOCAD2013 旗舰版、AUTOCAD2013 高级版、建设行业信息管理系统软件勘察设计 V5.0、普析光学控制软件、MIDSA 软件、PKPM 网路版 10 节点等软件。

## （6）企业申报的其他表外资产情况

企业申报表外有效的专利权共 64 项，其中发明专利 6 项，实用新型专利 58 项；软件著作权共 14 项。专利资产截至报告出具日，均正常使用，未对外进行许可，未发生诉讼、抵押、无效请求。

## 5. 公司主营业务概况

### （1）主营产品或服务

东北院隶属于勘察设计行业，主要从事工程勘察（岩土工程、测量工程、水文地质工程）；工程设计；市政行业（给水工程、排水工程、城镇燃气工程、热力工程、道路工程、桥梁工程、城市隧道工程、公共交通工程、载人索道工程、环境卫生工程）设计；建筑工程设计；建筑装饰工程设计；建筑幕墙工程设计；轻钢结构工程设计；建筑智能化系统设计；照明工程设计；消防设施工程设计；人防工程设计；城市防洪设计；风景园林工程设计；公路设计；压力管道设计；测绘工程；工程总承包；工程监理；工程造价；工程咨询；建设项目环境影响评价编制；（生活污水、工业废水、生活垃圾）环境运营；水资源论证；地质灾害治理工程设计；地质灾害危险性评估；工程勘察土工实验；检验检测；城乡规划设计；



对外承包工程业务；自有房屋租赁；开展上述业务及相关的科研、试制；技术咨询、技术服务；晒图、制图、工程设备、材料购销；进出口贸易（国家法律法规禁止的进出口商品除外）。（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）

### （2）经营模式

东北院隶属于勘察设计行业，勘察设计行业的经营模式是根据甲方的要求进行设计。勘察设计行企业通过招投标承接设计工程，中标后签订设计合同，根据合同确定的工程进度进行设计，业主根据设计完成进度支付设计款。

### （3）生产经营管理及资质状况

东北院具有以下资质：

序号	公司名称	证书名称	资质内容	证书编号	有效期	发证部门	发证时间
1	中国市政工程东北设计研究总院有限公司	工程设计资质	市政行业（燃气工程、轨道交通工程除外）甲级；公路行业（公路）专业甲级；市政行业（城镇燃气工程）专业甲级；水利行业（城市防洪）专业甲级；建筑行业（建筑工程）甲级；风景园林工程设计专项甲级。	A122003891	2025年04月03日	住房和城乡建设部	2021年11月29日
2	中国市政工程东北设计研究总院有限公司	工程勘察资质	工程勘察综合资质甲级	B122003891	2025年06月05日	住房和城乡建设部	2020年06月05日
3	中国市政工程东北设计研究总院有限公司	施工总承包资质	市政公用工程施工总承包三级；建筑工程施工总承包三级。	D322047201	2023年08月15日	长春市城乡建设委员会	2018年08月15日
4	中国市政工程东北设计研究总院有限公司	城市规划编制单位资质	城乡规划编制乙级	【吉】城规编第（152003）	2019年12月30日	吉林省住房和城乡建设厅	2015年01月20日
5	中国市政工程东北设计研究总院有限公司	工程咨询单位资信证书	市政公用工程专业甲级	甲082021010431	2025年01月20日	中国工程咨询协会	2022年01月21日
6	中国市政工程东北设计研究总院有限公司	工程咨询单位资信证书	建筑；生态建设和环境工程乙级	912200007024015117-21ZYY21		吉林省工程咨询协会	2021年11月11日
7	中国市政工程东北设计研究总院有限公司	工程测量资质	工程测量甲级测绘	甲测资字22100117	2026年11月23日	吉林省自然资源厅	2021年11月29日

序号	公司名称	证书名称	资质内容	证书编号	有效期	发证部门	发证时间
8	中国市政工程东北设计研究总院有限公司	工程测量资质	大地测量、测绘航空摄影、界限与不动产测绘乙级	乙测资字22502031	2026年12月09日	吉林省自然资源厅	2021年12月10日
9	中国市政工程东北设计研究总院	水资源论证资质	水资源论证单位水平评价乙级资质	水论证220220091	2025年11月23日	中国水利水电勘测设计协会	2020年11月24日
10	中国市政工程东北设计研究总院	地质灾害防治单位	地质灾害防治单位乙级	222012230002	2021年11月22日	吉林省自然资源厅	2018年11月23日

东北院为了更好地开展业务，除长春总院外，下设了安徽分公司、北京分院、大连分院、大连金普分公司、大连长兴岛分公司、东戴河分公司、东莞分院、佛山分公司、广东分院、广西分院、哈尔滨分公司、海南洋浦分公司、呼伦贝尔分院、湖南分院、华中分公司、江苏分公司、青岛分公司、厦门分公司、山东分院、陕西分公司、上海分公司、深圳分院、沈阳勘测设计院、天津滨海新区分院、天津分院、武汉分公司、武汉项目部、西北分公司、西南分院、延边分公司、云南分院、长春分院、重庆分院等 33 家分院。各地方分支机构为机遇性区域的“2+2+N”双总部区域总体布局，区域总部地区影响力不断增大，为公司区域发展提供了更多有利条件。

## 6. 公司组织结构及人力资源

### (1) 总部机构设置情况

为更好地适应东北院转型升级发展，实现与中国城乡高效对接，按照权责清晰、高效顺畅原则，东北院调整总部职能部门，打造适应性、敏捷型组织机构。目前，东北院总部部门主要有 11 个，具体为：

①设办公室：承担综合办公管理、后勤保障管理等职能。负责公文管理（含 OA 办公系统建设），保密管理，印信管理，信息报送工作，对外联络，信访管理，工作督办，履职待遇管理，物业与固定资产管理，后勤事务管理，综合保障等工作。负责公司重大会议的筹办、总经理办公会筹办及行政日常事务工作。

②战略发展部：承担战略管理、管控与治理体系建设、组织机构管理、企业改革等职能。负责战略规划管理，战略合作管理，公司章程管理，投标管理，合同管理，制度管理与流程建设，法人治理结构管理，总部权责体系建设，总部机构与职能管理，混合所有制改革，专项改革，管理提升与创新，并购管理，资质

## 管理等工作

③党委工作部（党委统战部、企业文化部、工会）：承担党建管理、宣传、统战、工会工作等职能。负责党的组织建设工作，党组重大会议的召开，制定党建责任制实施办法。年度党建考核等工作。指导具备条件的所属独资、全资、绝对控股公司完成党建进入公司章程工作。协助公司党委研究统战工作，完善统战基础工作。党委文件的收文、发文和文件管理工作。负责对接集团党委和长春国资委党委以上对应工作。负责完成公司党委交办的其他任务。宣传思想教育、意识形态建设、企业文化宣传和新闻舆论等职能。负责党的理论研究、学习、宣传以及思想政治建设，监督指导各党支部思想教育工作。负责党员教育培训及意识形态建设。统筹分析研判和引导社会舆论，指导开展新闻发布工作。负责企业文化和品牌形象建设。负责新闻宣传工作，舆情管理，指导各部门、各党支部宣传报道工作，完成同级党委和上级党委宣传部交办的其他任务。搞好自身建设和改革，认真履行维护、教育、参与、建设职能，开展多种形式的教育、技能培训和文体活动，不断增强工会组织的活力，把工会建设成为“职工之家”。维护职工的合法权益，坚持群众路线，代表职工的利益，反映职工群众的愿望和要求，全心全意为职工群众服务，发挥工会联系党和广大职工群众的桥梁和纽带作用。

④人力资源部（党委组织部）：承担人力资源部管理职能。负责人力资源体系和制度建设，开展招聘和干部调配工作，薪酬与激励管理，干部管理、人才培养、培训统筹、职称评定，选人用人考核及员工年度考核，离退人员管理等工作。

⑤财务管理部：承担财务管理、资金管理、金融业务管理等职能。负责会计核算与报表，财务分析，税务管理，派出财务负责人管理，信贷管理，授信管理，归口管理公司的资金归集， 外汇管理。

⑥运营管理部：统筹公司运营管理工作。承担传统勘察、设计等业务的运营管理职责及融合发展业务的统筹协调。包括生产经营计划、全面预算管理、过程管理、亏损治理、统计业务管理、公司生产单位及其高级管理人员经营业绩考核工作、融合发展业务协调对接工作、公司出具成果的出版工作。

⑦质量管理部（总工办）：承担设计产品相关技术质量监督职能。负责公司质量管理体系建设，质量管理考核，技术、质量相关培训，QC 小组建设，负责组织相关项目质量奖项申报工作和组织公司内优秀项目评选。协同人力资源部对生产部门技术人员岗位资格的审定及发布。参加项目目标前评审及有关技术会议。组织协调

工程项目的设计评审及审定。针对生产情况发布质量通报，落实相关技术、质量规定及上级主管部门的文件。组织对工程设计产品的技术、质量巡查，并纠错、监督整改。

⑧纪检监督室：负责政治监督和日常监督。负责所属纪检委员提名考察及履职考核，检查、处理公司党委管理干部违纪违规案件，协助集团纪委、有关纪检机构和司法机关等处理公司党员干部问题线索等工作。负责受理问题线索、案件审理、专项治理、作风建设和廉洁从业鉴定等工作。负责党风廉政建设宣传教育，廉洁文化建设。负责完成集团纪委、公司党委和纪委部署、传达、交办、督办的有关工作。负责对接集团和长春国资委纪委和纪检监察机构。

⑨法律审计风控部：承担法律事务管理、审计监督、全面风险管理等职能。负责法治建设，经济合同等事项合法性审查，法律纠纷管理，合规管理，内部控制，风险评估与应对，重大风险监控等工作。承担审计监督职能，负责审计体系建设，审计标准化建设，审计计划管理，审计项目实施，审计质量控制，违规经营投资责任追究；负责公司派出监事履职和事务管理工作。

⑩安全环保监督部：承担安全生产、节能环保监督以及应急管理职能。负责 SHE 体系建设，安全生产监督管理，节能环保监督管理，职业健康监督管理，安全生产经费使用监督管理，工程总承包项目应急管理体系建设及应急演练监督管理，事故处置等工作，组织相关部门安全环保奖项申报与安全文化建设工作。

⑪市场开发部：对口城乡市场开发部，承担市场开发管理职能，负责市场开发规划，市场管理体系建设，市场区域布局管理，市场开发信息库建设，统筹重大项目推进，组织高端商务对接等工作。

## (2) 人员情况

东北院截止评估基准日，按专业结构、教育背景、年龄分布等分类统计如下：

类别	项目	员工人数	占比
专业结构	行政管理人员	340	24%
	生产设计人员	1070	75%
	研发技术人员	18	1%
	销售人员	0	0
	总计	1428	100%
教育背景	博士	1	1%
	硕士	219	15%

类别	项目	员工人数	占比
	本科	989	69%
	大专及以下	219	15%
	总计	1428	100%
年龄分布	30岁以下	279	20%
	30-39岁	607	42%
	40-49岁	327	23%
	50岁及以上	215	15%
	总计	1428	100%

从上表中可以看出，从专业结构划分，设计人员占比最大，从教育背景划分，本科占比最大，从年龄结构划分，30-39岁占比最大。以上三个方面均是最佳划分段，说明东北院后续发展有足够的人才力量。

## 7. 财务状况表及经营成果

### 财务状况表（合并口径）

单位：万元

项目	2019-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2022-05-31
流动资产	74,034.54	165,020.59	244,171.65	257,945.80
非流动资产合计	51,444.50	67,431.38	68,025.33	69,009.35
长期应收款	39,350.56	52,552.52	9,574.79	10,014.56
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资	141.41	471.80	1,465.79	1,722.80
固定资产	2,546.84	2,425.91	2,279.79	2,090.07
使用权资产	0.00	0.00	1,266.85	1,112.52
无形资产	2,328.66	2,507.97	2,440.52	4,843.45
长期待摊费用	51.93	37.21	100.07	235.29
递延所得税资产	2,130.98	3,506.80	5,523.04	5,674.72
其他非流动资产	4,894.12	5,929.16	45,374.49	43,315.94
资产总计	125,479.04	232,451.97	312,196.99	326,955.15
流动负债	52,424.17	145,888.35	222,407.67	250,898.32
非流动负债	39,833.25	47,034.89	48,030.71	48,299.90
负债合计	92,257.42	192,923.24	270,438.39	299,198.22
净资产（所有者权益）	33,221.62	39,528.73	41,758.60	27,756.94
少数股东权益	4,880.23	4,938.03	4,959.03	4,943.84
归属母公司所有者权益	28,341.40	34,590.70	36,799.57	22,813.10

### 财务状况表（母公司口径）

单位：万元



项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年5月31日
流动资产	70,484.13	164,677.97	240,883.23	252,601.35
非流动资产	15,696.99	26,449.36	32,691.75	35,750.11
长期应收款		7,689.52	9,574.79	10,014.56
长期股权投资	7,348.98	7,348.98	7,348.98	7,348.98
其他权益工具投资	141.41	471.80	1,465.79	1,722.80
固定资产	2,390.95	2,305.99	2,188.16	2,004.58
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00	1,249.83	1,112.52
无形资产	2,328.66	2,507.97	2,440.52	4,843.45
长期待摊费用	6.52	3.91	78.88	219.15
递延所得税资产	1,881.83	3,493.19	5,498.74	5,632.67
其他非流动资产	1,598.63	2,628.00	2,846.06	2,851.41
资产合计	86,181.12	191,127.32	273,574.98	288,351.46
流动负债	51,821.64	142,623.03	220,100.66	248,442.27
非流动负债	6,103.55	14,164.59	16,929.62	17,230.58
负债合计	57,925.19	156,787.62	237,030.28	265,672.86
所有者权益合计	28,255.93	34,339.71	36,544.70	22,678.60

经营状况表（合并口径）

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-5月
一、营业收入	84,876.30	123,990.16	112,326.42	24,711.34
减：营业成本	59,753.84	94,657.03	87,795.57	17,280.65
税金及附加	353.80	836.78	498.26	223.16
销售费用	892.66	1,064.45	984.14	547.23
管理费用	9,003.09	9,506.89	8,451.26	2,910.61
研发费用	3,965.81	5,491.69	3,990.13	1,729.39
财务费用	608.06	1,447.43	1,233.73	569.78
加：其他收益	604.17	557.52	94.80	76.44
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	-2,254.89	-1,689.83	-5,193.31	-994.04
资产减值损失	0.00	-31.65	-45.92	-364.22
资产处置收益	8.85	114.97	25.95	1.21
二、营业利润	8,657.17	9,936.90	4,254.86	169.91
加：营业外收入	90.93	37.04	227.95	6.44
减：营业外支出	77.52	169.21	123.55	31.84
三、利润总额	8,670.59	9,804.73	4,359.26	144.50
减：所得税费用	1,835.19	1,832.16	638.01	61.09
四、净利润	6,835.40	7,972.58	3,721.25	83.41
其中：归母净利润	6,854.19	7,914.77	3,700.25	98.60

经营状况表（母公司口径）

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-5月
一、营业收入	81,537.71	119,033.98	106,620.85	23,138.58
减：营业成本	57,714.36	92,151.54	84,190.75	16,212.99
税金及附加	337.71	817.80	479.49	218.60
销售费用	762.11	438.78	815.12	503.81
管理费用	8,657.59	9,235.22	8,069.07	2,828.03
研发费用	3,965.81	5,491.69	3,990.13	1,729.39
财务费用	66.88	-177.99	-340.13	-55.60
加：其他收益	600.60	102.38	88.44	66.11
投资收益	0.00	0.00	51.55	0.00
净敞口套期收益				
公允价值变动收益				
信用减值损失	1,986.37	1,584.00	5,179.91	1,035.92
资产减值损失	0.00	31.65	92.59	408.06
资产处置收益	8.85	26.57	0.14	0.00
二、营业利润	8,656.33	9,590.24	4,284.03	323.48
加：营业外收入	90.57	36.38	182.43	6.44
减：营业外支出	74.48	89.54	120.67	31.83
三、利润总额	8,672.43	9,537.08	4,345.79	298.09
减：所得税费用	1,845.24	1,787.83	649.42	79.11
四、净利润	6,827.19	7,749.25	3,696.37	218.97

上表中列示的财务数据已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具众环审字[2022] 0215231号无保留意见审计报告。

#### (一) 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，除委托人上级单位、相关政府行业监管部门外，无其他评估报告使用者。

#### (二) 委托人和被评估单位的关系

委托人之一为被评估单位的母公司，委托人之二为本次置出资产交易对手，被评估单位为本次资产置入交易对手子企业。

## 二、评估目的

甘肃祁连山水泥集团股份有限公司拟重大资产出售及发行股份购买资产项目涉及中国市政工程东北设计研究总院有限公司，需要对中国市政工程东北设计研究总院有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。上述经济行为已经《甘肃祁连山水泥集团股份有限公司第九届董事会第一次临时会议决议》、《中国城乡控股集团有限公司第一届董事会第四十次会议决议》（2022

年5月11日)审议通过。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象为中国市政工程东北设计研究总院有限公司的股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

评估范围为中国市政工程东北设计研究总院有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值288,351.46万元，总负债账面价值为265,672.86万元，所有者权益账面价值为22,678.60万元。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	账面价值
流动资产	252,601.35
非流动资产	35,750.11
其中：长期股权投资	7,348.98
投资性房地产	-
固定资产	2,004.58
在建工程	-
无形资产	4,843.45
其中：土地使用权	4,558.53
其他非流动资产	21,553.10
<b>资产总计</b>	<b>288,351.46</b>
流动负债	248,442.27
非流动负债	17,230.58
<b>负债合计</b>	<b>265,672.86</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>22,678.60</b>

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，且已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具众环审字[2022] 0215231号无保留意见审计报告。

#### 2. 主要资产的法律及经济状态信息

本次并表范围内申报的房屋建筑物面积共计15,210.00平方米，剔除无产权的21.87平方米房屋外，剩余房屋建筑物面积共计15,188.130平方米，已办证14,931.67平方米，占比98.31%；未办证256.46平方米，占比1.69%。已办证的记载权利人为被评估单位、被评估单位前身名称或分院名称。

评估范围内的房屋占用的土地使用权均已纳入本次评估范围，土地使用权性质为划拨及出让。

本次申报土地 7 宗，土地面积合计 14,033.80 平方米，均已办理土地使用权证，土地性质为划拨，上述土地使用权正在办理划拨转出让过程中，目前 7 宗划拨地均已签订土地出让金合同并交纳价款。

### 3. 企业申报的表外资产的情况

除账面记录的无形资产外，企业申报表外有效的专利权共 64 项，其中发明专利 6 项，实用新型专利 58 项；软件著作权共 14 项。详细清单如下：

专利：

序号	专利权名称	专利号	专利申请日	专利类型	法律状态
1	一种分段式 A2/O 活性污泥法反应装置	201410201285.5	2014/5/13	发明专利	授权
2	分段式 A2/O 污水处理系统及污水处理方法	201410591251.1	2014/10/27	发明专利	授权
3	混凝土预制构件对接组合装配新方法	201010253310.6	2010/8/11	发明专利	授权
4	装配式圆筒形多层混凝土地下车库及其制作方法	201010253274.3	2010/8/11	发明专利	授权
5	装配式方筒形多层混凝土地下车库及其制作方法	201010253307.4	2010/8/11	发明专利	授权
6	混凝土预制构件角接组合装配新方法	201010253264.X	2010/8/11	发明专利	授权
7	一种生化需氧量检测试验用搅拌器	201220528807.9	2012/10/16	实用新型	授权
8	一种用于水净化工艺的搅拌器	201220528779.0	2012/10/16	实用新型	授权
9	分段式活性污泥法污水处理系统	201420600424.7	2014/10/16	实用新型	授权
10	一种基于 BIM 技术的生物天然气工程实验数据采集装置	202020513121.7	2020/4/9	实用新型	授权
11	一种基于 BIM 技术的沼气工程沼气反应罐	202020513110.9	2020/4/9	实用新型	授权
12	一种污泥堆肥生产装置	202021456234.4	2020/7/22	实用新型	授权
13	一种适用于寒冷地区排污水处理集成技术	202122361343.9	2021/9/28	实用新型	授权
14	一种污水处理系统	202121752324.2	2021/7/29	实用新型	授权
15	一种污水处理用回收再利用装置	202120273185.9	2021/1/28	实用新型	授权
16	一种污染物综合处理系统	201220629074.8	2012/11/23	实用新型	授权
17	钢-混凝土组合梁	201320040435.X	2013/1/25	实用新型	授权
18	带悬空隔板结构的贮液构筑物	201320137542.4	2013/3/25	实用新型	授权
19	一种斜拉桥及其索塔	201420670720.4	2014/11/7	实用新型	授权
20	一种节段装配式灌芯混凝土桥墩	201620738419.1	2016/7/14	实用新型	授权
21	一种下承式人行天桥	201821301866.6	2018/8/13	实用新型	授权
22	一种装配式混凝土临时路面的连接节点	201820339074.1	2018/3/13	实用新型	授权
23	一种垃圾渗滤液的处理系统	201920844840.4	2019/6/4	实用新型	授权
24	一种预留接头管廊段	201920351438.2	2019/3/19	实用新型	授权
25	一种柔性连接多幅桥梁	201920351574.1	2019/3/19	实用新型	授权
26	有外循环搅拌装置的沼气罐	201920475277.8	2019/4/10	实用新型	授权
27	一种能够提高产气量的高位加料沼气罐	201920537758.7	2019/4/19	实用新型	授权
28	一种立交路面雨水引流排水装置	201821552946.9	2018/9/22	实用新型	授权
29	一种便于封锚的桥梁锚杆	201821549316.6	2018/9/21	实用新型	授权
30	一种桥梁使用的钢索锚固结构	201920611378.3	2019/4/30	实用新型	授权
31	一种斜跨钢箱拱形人行桥结构	201922233746.8	2019/12/13	实用新型	授权

序号	专利权名称	专利号	专利申请日	专利类型	法律状态
32	外倾拱肋单侧吊索曲线主梁异形人行桥结构	201922232751.7	2019/12/13	实用新型	授权
33	一种复合砂基透水拦污槽	201920774852.4	2019/5/27	实用新型	授权
34	一种溢流沉沙渗透井拦污筐	201920774891.4	2019/5/27	实用新型	授权
35	一种装配式多孔隙透水混凝土路面结构	201920770929.0	2019/5/27	实用新型	授权
36	一种小交角斜交小跨径桥	202020076176.6	2020/1/14	实用新型	授权
37	一种热力管网补偿器	ZL202020688817.3	2020/4/29	实用新型	授权
38	一种测量辅助工具	202020910733.x	2020/2/26	实用新型	授权
39	一种市政给排水管道固定装置	202020806327.9	2020/5/26	实用新型	授权
40	一种钢桁架桥的桥面结构	202020910762.6	2020/5/26	实用新型	授权
41	一种人行天桥及框架桥墩	202020910747.1	2020/5/26	实用新型	授权
42	一种景观人行天桥	202020910698.1	2020/5/26	实用新型	授权
43	一种市政给排水用过滤装置	201920660645.6	2019/5/9	实用新型	授权
44	一种冷却式沼气脱水器	202021485749.7	2020/7/24	实用新型	授权
45	一种公路桥梁中央分隔带防落物网结构	202020842107.1	2020/5/19	实用新型	授权
46	一种自动上浮应急挡水墙	202120270659.4	2021/1/29	实用新型	授权
47	一种蓄能式节能电供暖设备	202022943299.8	2020/12/10	实用新型	授权
48	一种用于调节供暖系统压力的新型装置	202022938139.4	2020/12/10	实用新型	授权
49	一种城市人行天桥防护结构	202022756348.7	2020/11/25	实用新型	授权
50	一种沥青道路裂缝修复用熔接机	202022748473.3	2020/11/25	实用新型	授权
51	一种排水系统及其分页弯折防潮门	202121311698.0	2021/6/11	实用新型	授权
52	一种升流式厌/好氧流化填料 IC 反应器	202121195901.2	2021/5/31	实用新型	授权
53	一种通道墙体外侧防排水结构	202121437605.9	2021/6/25	实用新型	授权
54	一种水生态环境治理的污水回用装置	202121137442.2	2021/5/26	实用新型	授权
55	一种基于智慧水务的智能控制精确加药装置	202121137810.3	2021/5/26	实用新型	授权
56	一种伞状斜拉桥	202122250300.3	2021/9/16	实用新型	授权
57	一种跨道路式斜拉桥	202122257982.0	2021/9/17	实用新型	授权
58	一种空间双螺旋钢结构桥梁	202122634323.4	2021/10/29	实用新型	授权
59	一种使用钢墩组件的大跨境钢桥	202121425151.3	2021/6/25	实用新型	授权
60	一种基于海绵城市设计的溢流型排水结构	202121137646.6	2021/5/26	实用新型	授权
61	一种桥梁隧道施工用测量仪	201820509783.X	2018/4/11	实用新型	授权
62	一种道路桥梁裂缝施工加固连接结构	201920904363.6	2019/6/15	实用新型	授权
63	一种基于 BIM 技术的天然气管道固定装置	202120741497.8	2022/4/13	实用新型	授权
64	一种简洁美观的玻璃钢桥	202121422715.8	2021/6/25	实用新型	授权

上述专利权中，有 8 项为东北院与其他公司共有产权，剩余 56 项为东北院单独持有。

软件著作权：

序号	无形资产名称和内容	首次发表日期	登记号	类型
1	埋地钢管结构风险评估软件	2021/5/25	2021SR0761748	软件著作权
2	市政管线老化因素风险评估软件	2020/11/23	2020SR1628262	软件著作权
3	市政管线腐蚀因素风险评估软件	2020/11/23	2020SR1628263	软件著作权
4	市政管线变形因素风险评估软件	2020/11/23	2020SR1628216	软件著作权
5	市政管线不均匀沉降因素风险评估软件	2020/11/23	2020SR1628215	软件著作权
6	市政管线温度变化因素风险评估软件	2020/11/23	2020SR1628210	软件著作权
7	生物天然气工程高效稳定型厌氧反应器增温系统	2020/10/12	2020SR1208407	软件著作权



序号	无形资产名称和内容	首次发表日期	登记号	类型
8	桥梁设计辅助应用系统	2020/6/19	2020SR0656509	软件著作权
9	规划设计应用系统	2020/6/19	2020SR0651917	软件著作权
10	企业质量管理体系认证咨询服务 APP 软件	2020/1/13	2020SR0055599	软件著作权
11	基坑数据分析及报警软件	2019/5/23	2019SR0512772	软件著作权
12	多跨连续梁计算软件	2018/10/24	2018SR849770	软件著作权
13	大气质量评价与预测系统	2012/7/12	2012SR062563	软件著作权
14	管网漏损控制系统	2012/12/3	2012SR118171	软件著作权

#### 4. 引用其他机构出具的报告情况

无引用其他机构出具的报告。

### 四、价值类型

根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

本次评估基准日是 2022 年 5 月 31 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、资产权属依据和评估取价依据为：

#### （一）经济行为依据

1. 甘肃祁连山水泥集团股份有限公司第九届董事会第一次临时会议于 2022 年 5 月 11 日审议通过《关于本次重大资产置换、发行股份购买资产并募集配套资金符合相关法律法规规定条件的议案》、审议通过《关于本次重大资产置换、发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易具体方案的议案》、审议通过《关于〈甘肃祁连山水泥集团股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》。

2. 《中国城乡控股集团有限公司第一届董事会第四十次会议决议》（2022 年 5 月 11 日）。

#### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
7. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）；
8. 《中华人民共和国专利法》（根据2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修正）；
9. 《中华人民共和国著作权法》（根据2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修正）；
10. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令，国务院2020年732号令）；
11. 《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）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令，国务院令588号修订，国务院令709号修订）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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)；

16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
17. 《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）；
18. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令714号）；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令134号）；
21. 《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65号）；
22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
23. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
24. 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〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《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）；
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——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

13. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
14. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
15. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
16. 《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）；
17. 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6号）；
18. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
19. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
20. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
21. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
22. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31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. 土地使用证、土地使用权出让合同；
3. 房屋所有权证（或房地产权证不动产权证书）；
4. 机动车行驶证及登记证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 专利证书；
7. 著作权相关权属证明；
8. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，自2016年9月1日起施行）；
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；
3. 《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)；

4. 《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，自2013年5月1日起施行）；

5. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；

6. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

7. 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；

8. 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；

9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

10. 被评估单位与相关单位签订的工程承发包合同；

11. 被评估单位与相关单位签订的原材料购买合同；

12. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；

13. 被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；

14. 《机电产品报价手册》（2022年）；

15. 《资产评估常用数据与参数手册》；

16. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；

17. 房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额；

18. 房屋建筑物所在地有关政府收取的前期和其他费用标准；

19. 国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准；

20. 行业及地方工程造价信息；

21. Wind 资讯数据终端；

22. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 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。采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

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，中国市政工程东北设计研究总院有限公司可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对中国市政工程东北设计研究总院有限公司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，由于中国市政工程东北设计研究总院有限公司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，根据中国市政工程东北设计研究总院有限公司历史经营数据、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。

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。本次评估，按照母公司口径对被评估单位展开评估，由于单体口径公司与同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

因此，本次评估选用收益法和资产基础法进行评估。

### （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、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、合同资产、其他流动资产；负债包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、租赁负债、长期应付款、递延所得税负债。

（1）货币资金：包括银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单、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）应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票（或包括银行承兑汇票和商业承兑汇票）。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

（3）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；对于部分款项可能无法收回的，在难以确定无法收回账款的金额时，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，估计出这部分可能无法收回的款项，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。

(4) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明无法收回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(5) 合同资产：核算内容为被评估单位应收的货款。评估人员向企业财务了解欠款形成原因、应收款的账龄、查阅了相关总账、明细账等财务资料，通过审核债务人名称、金额、发生日期及相关凭证，确定以上债权成立，采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。

(6) 存货：东北院账面存货主要是工程项目上采购的待安装的设备。被评估单位原材料采用实际成本核算，包括购置价、相关税费、运输费、装卸费、保险费以及其他合理费用。由于原材料周转较快，市场价格变化不大，故以核实无误的账面值作为评估值。

(7) 其他流动资产：评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

(8) 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。

## 2. 非流动资产的评估

### (1) 长期股权投资

对长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值，其中，监利泽润水处理有限公司未出资到位，根据投资协议，政府方不参与分红，因此，东北院和其他 2 家少数股东的分红比例分别为 51%和 49%，该长投评估值=51%×(被投资企业评估值+企业未出资到位金额-政府方出资额)。具体评估方法见子公司评估说明。

### (2) 其他权益工具投资

其他权益工具投资均为少数股权投资，由于不具备整体评估的条件，评估人

员根据可取得资料情况采取不同的方式进行评估。

对于无法取得基准日或者近期报表的，评估值按账面值保留。涉及公司包括通化建诚海绵城市投资运营有限公司、攀枝花北控水务有限公司、岭南水务（汕尾）有限公司、广东中航德源济安环保有限公司、珠海北控新青工业污水处理有限公司。

对于可取得基准日报表或者2021年报表的，本次评估值以最新一期报表净资产为基础进行计算，对于出资未到位的，被投资企业盈利的，具体公式如下：

其他权益工具投资评估值=被投资企业净资产×实缴比例

被投资企业亏损的，公式如下：

其他权益工具投资评估值=投资成本+亏损额×认缴比例

### （3）房屋建（构）筑物

#### 成本法

此类房屋主要为企业自建的办公用房等，由于当地类似房屋建筑物的租、售实例极少，不适宜采用市场法和收益法评估，因此本次评估采用成本法。

根据本项目的性质和房屋建筑物类资产的特点，本次评估采用房地分估路径。房屋建筑物类资产评估值计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

#### ①重置成本

根据评估范围内房屋建筑物类资产的特点、性质以及被评估企业的情况，本次评估重置成本的计算式如下：

重置成本=建筑安装工程费+前期及其他费+资金成本-增值税进项税

#### I. 建筑安装工程费

根据被评估单位提供的有关资料以及通过现场调查所掌握的房屋建筑物类资产的工程特征、技术数据，结合当地执行的定额标准，参考类似房屋建筑物的造价信息和相关价格指数，对价值量大、重要的房屋建筑物类资产采用分部分项法、对其他一般房屋建筑物类资产采用单位比较法测算建筑安装工程费。

#### II. 前期及其他费

前期及其他费包括前期工作咨询费、项目建设管理费、招标代理费、环境影

响评价费、勘察设计费、工程监理费、城市基础设施配套费等。通过调查当地同类建设项目的平均费用水平并参考相关计费标准结合本建设项目的规模和性质确定各项费率。

### III. 资金成本

根据房屋建筑物类资产所在建设项目正常的建设期和评估基准日有效的贷款市场报价利率，以建筑安装工程费、前期及其他费之和为基数按照资金均匀投入计算。参考相关工期定额并结合被评估房屋建筑物所在建设项目的规模、性质，经分析测算，确定该项目正常的建设期为 2 年。根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的评估基准日有效的贷款市场报价利率，采用插值法推算，确定年贷款利率。资金成本计算式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建筑安装工程费} + \text{前期及其他费}) \times \text{年贷款利率} \times \text{建设期} / 2$$

### IV. 增值税进项税

根据相关法规，增值税进项税包括建筑安装工程费中的增值税进项税(税率 9%)、前期及其他费中的增值税进项税(税率 6%)。

#### ②成新率

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

#### ③评估值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

### 市场法

对于当地房地产市场较为成熟且可收集到较多类似房地产近期交易实例的，则采用市场法评估，对于收益型房地产且未来收益及风险可用货币衡量的，则采用收益法评估。

市场法是指根据替代原理，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象价格的方法。

$$\text{基本计算公式：} P = P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P——被估房地产评估价值；

P' ——建立比较基础后可比交易实例价值；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区位状况修正系数；

D——实物状况修正系数；

E——权益状况修正系数。

#### (4) 设备类资产

根据评估目的，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，主要采用成本法进行评估，部分采用市场法评估。

##### 1) 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

##### ① 重置全价的确定

###### I. 车辆重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和牌照及杂费（如验车费、牌照费、手续费等）及可抵扣的增值税等构成。计算公式如下：

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照及杂费-可抵扣增值税

其中：购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

###### II. 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 综合成新率的确定

I. 对于电子设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

II. 对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成

新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。对于车辆的法定行驶年限，有规定法定行驶年限的按照其规定，无规定法定行驶年限的非营运小型乘用车按照 15 年计算。

年限成新率=(车辆法定行驶年限-已行驶年限)/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=(车辆法定行驶里程-累计行驶里程)/车辆法定行驶里程×100%

### ③评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

## 2) 市场法

对于可询价的车辆和二手设备主要参照市场价格信息确定评估值。

车辆市场法：主要通过调查或查询获取类似二手车的交易案例修正得到该类车辆的评估值。具体如下：

评估人员首先向当地二手车市场进行询价，找出与委估车辆车型类似的 3 个以上交易案例，查询其成交价格；然后以委估车辆类似的交易案例车辆作为参照，了解并分析各参照车辆的结构、配置、功能、性能、新旧程度、交易条件和成交价格等内容；最后，将影响类似车辆价格的各种因素与委估车辆进行对比，采用指数调整的形式计算得出评估值。

### (5) 使用权资产

使用权资产-经营租赁：评估人员查询了相关的租赁合同，通过核实同类资产的市场租赁情况，近期租金和合同租金差异不大，本次以核实后的账面值作为评估值。

### (6) 土地使用权

评估范围内的土地使用权目前正在进行划拨转出让的土地处置程序过程中。

本次评估，按照评估范围内的土地进行以出让方式处置时的长春市规划和自然资源局朝阳分局、中国市政工程东北设计研究总院有限公司委托的估价机构出具的估价报告，确认土地评估值。

### (7) 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件和账外专利、软件著作权等。



## 1) 企业外购软件

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估。其他无形资产主要为外购专业软件，评估基准日市场上基本没有销售，按照软件原始入账价值，考虑合适的折扣后确认评估值。

## 2) 技术类无形资产（专利、软件著作权）

### ①评估方法的选取

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用收益法和成本法分别对专利技术和软件著作权进行评估。评估方法选择理由如下：

A. 采用成本法评估的理由：由于可以重置委估专利技术的研发费用、全部物化劳动和活劳动的费用支出，且重置这部分专利技术法律上可行，也就是法律上没有对重新研发该专利资产或者其替代物进行限制。因此，可以采用成本法评估。

B. 采用收益法评估的理由：对于专利技术，其专利资产是由经营者经过长时间积累出来的，而且这些技术将为企业带来一定的收益。因此，可采用收益法进行评估。

C. 纳入本次评估范围的专利技术均由企业自主研发，市场上不存在相同类型的专利技术的销售，因此，不宜采用市场法进行评估。

### ②评估方法的介绍

#### I. 成本法

成本法是通过估算技术类无形资产重置成本和贬值率来评估技术类无形资产价值的方法，技术类无形资产的成本包括研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出。由于其成本存在不完整性、弱对应性、虚拟性等特性，成本法的评估结果往往难以准确反映技术类无形资产的市场价值，因此本次不采用成本法评估。

由于专利技术的物化劳动可以重置，对于专利技术采用以下公式计算。

委估专利资产的评估值=重置成本×(1-贬值率)

本次委估专利资产的重置成本采用重置核算法计算确定，重置核算法是将专利资产开发的各项支出按现行价格和费用标准逐项累加，并考虑相应的资金成本

和合理利润确定重置成本的方法。

成本法计算公式为：

重置成本=直接成本+间接成本+资金成本+合理利润

其中直接成本按专利资产发明创造过程中实际发生的材料、工时消耗量的现行价格和费用标准进行估算。即：

直接成本= $\Sigma$ (物质资料实际消耗量 $\times$ 现行价格)+ $\Sigma$ (实耗工时 $\times$ 现行费用标准)

间接成本主要为管理费，以直接成本为基数，其计算公式如下：

间接成本=直接成本 $\times$ 费率

资金成本以直接成本和间接成本为基数，按银行 LPR 利率及研发时间计算资金成本，并考虑均匀投入，计算公式如下：

资金成本=(直接成本+间接成本) $\times$ LPR 利率 $\times$ 研发周期/2

合理利润：合理利润=(综合材料费+人员费用+项目管理费+资金成本) $\times$ 成本利润率

## II. 收益法

收益法：收益法是根据专利技术的经济利益或未来现金流量的现值计算专利技术价值。收益法是从专利技术的获利能力的角度衡量专利技术的价值，收益法是建立在经济学的预期效用理论基础上。两种评估方法介绍如下：

在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的技术评估方法为技术提成方法。所谓技术提成方法是认为在技术产品的生产、销售过程中，技术对产品的收益是有贡献的，采用适当方法估算确定技术对收益的贡献率，进而确定技术对收益的贡献，以此确定专利技术的收益水平，运用该方法具体分为如下二个步骤：

第一，确定专利技术及使用权的经济寿命期，预测在经济寿命期内技术产品的销售收入；

第二，分析确定专利技术对收入的分成率(贡献率)，确定专利技术对技术产品的贡献。

由于被评估单位的多项专利共同发挥作用为企业产生贡献，本次采用收益法对技术类无形资产打包评估。

收益法基本公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kRt}{(1+i)^t}$$

式中：

P：委估专利技术的评估值

Rt：第 t 年专利技术产品当期年收益额

t：计算的年次

k：专利技术在收益中的分成率

i：折现率

n：专利技术产品经济收益期

由于上述专利技术属于单项资产，本次评估时不考虑所得税。上述公式中，收益额和折现率统一为扣所得税口径。

根据上述评估方法的适用性和专利技术的特点，本次评估对一种桥梁隧道施工用测量仪和一种道路桥梁裂缝施工加固连接结构两项专利采用成本法评估，对其他专利技术和软件著作权采用收益法评估。

#### （8）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利价值作为评估值，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。

#### （9）使用权资产评估

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权利价值作为评估值，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的使用权项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

#### （10）递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

#### （11）其他非流动资产

核算内容为企业的一年以上质保金等项目。评估人员抽查了相应的凭证，与账面金额核对无误。以核实后的账面值作为评估值。

## 二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

### 1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业整体价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

$E'$ ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ ：明确预测期期数 1，2，3，···， $n$ ；

r: 折现率;

$R_{n+1}$ : 永续期企业自由现金流;

g: 永续期的增长率, 本次评估  $g = 0$ ;

n: 明确预测期第末年。

## 2. 模型中关键参数的确定

### 1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用  $\times$  (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

### 2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为 2022 年 6 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日, 在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划, 收益状况处于变化中; 第二阶段 2028 年 1 月 1 日起为永续经营, 在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

### 3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径, 按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业自由现金流量, 则折现率选取加权平均资本成本 (WACC) 确定。

### 4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款, 按其市场价值确定。

### 5) 溢余资产及非经营性资产 (负债) 评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产, 一

般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

#### 6) 长期股权投资评估价值的确定

对于长期股权投资进行单独评估，选取资产基础法和收益法进行评估。

## 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，北京天健兴业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) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2022 年 4 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业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 2022 年 4 月 28 日—6 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，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、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

#### (4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对中国市政工程东北设计研究总院有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为2022年6月26日—7月26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 and



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

依据北京天健兴业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法结果。

##### (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业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北京天健兴业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 2022 年 7 月 27 日—12 月 10 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；本次被评估单位所处地区的政治、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. 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。
7. 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。
8. 假设企业预测年度现金流为期中产生。
9. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。
10. 假设中国市政工程东北设计研究院有限公司未来年度能保持高新技术企业认定资质，享受 15%的所得税优惠税率。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，中国市政工程东北设计研究院有限公司母公司口径总资产账面价值为 288,351.46 万元，评估价值为 296,080.27 万元，增值额为 7,728.82 万元，增值率 2.68%；总负债账面价值为 265,672.86 万元，评估价值为 265,672.86 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 22,678.60 万元，评估价值为 30,407.41 万元，增值额为 7,728.82 万元，增值率为 34.08%。

### 资产基础法评估结果汇总表

单位：万元



项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	252,601.35	252,601.35	-	-
2	非流动资产	35,750.11	43,478.92	7,728.82	21.62
3	其中：长期股权投资	7,348.98	8,264.57	915.58	12.46
4	投资性房地产	-	0.00	0.00	-
5	固定资产	2,004.58	5,125.69	3,121.11	155.70
6	在建工程	-	0.00	0.00	-
7	无形资产	4,843.45	8,486.55	3,643.10	75.22
8	其中：土地使用权	4,558.53	6,972.15	2,413.62	52.95
9	其他非流动资产	21,553.10	21,602.12	49.02	0.23
10	<b>资产总计</b>	<b>288,351.46</b>	<b>296,080.27</b>	<b>7,728.82</b>	<b>2.68</b>
11	流动负债	248,442.27	248,442.27	0.00	0.00
12	非流动负债	17,230.58	17,230.58	0.00	0.00
13	<b>负债合计</b>	<b>265,672.86</b>	<b>265,672.86</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
14	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>22,678.60</b>	<b>30,407.41</b>	<b>7,728.82</b>	<b>34.08</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）收益法评估结果

经收益法评估，中国市政工程东北设计研究总院有限公司股东全部权益评估值为 94,106.01 万元，评估增值 71,427.41 万元，增值率为 314.96%。

## （三）评估结果的最终确定

收益法评估后的股东全部权益价值为 94,106.01 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 30,407.41 万元，两者相差 63,698.59 万元，差异率为 209.48%。

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评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

本次评估结论选取收益法的主要理由：第一，通过分析两种方法评估结果的合理性和价值内涵，我们认为资产基础法是从资产重置的角度反映企业价值，其评估结果难以准确反映企业各项资产和负债作为一个企业整体未来的综合获利能力及风险，而企业的市场价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对企业未来收益的预期，收益法从预测企业未来收益的角度反映



企业价值，相对于资产基础法，收益法的评估结果更能准确反映被评估单位未来的经营收益及风险。

第二，经统计，中国市政工程东北设计研究总院有限公司目前正在执行或将要执行已签订的存量合同共计 146 项，未结算合同金额超过 10 亿，这部分合同权益将为东北院带来一定的收益。根据目前的会计政策，这部分合同权益无法在资产基础法中体现，而收益法将未来收益纳入了评估范围。

第三，中国市政工程东北设计研究总院有限公司主要业务是市政工程设计 and EPC 总承包，这两部分业务主要由设计和技术人员完成，这部分设计人员和技术人员都属于高级人才，是一笔非常富有的财富。而这部分财富无法量化，无法在东北院的财务账上体现，成本法无法评估。东北院的收入主要是依靠这部分人的辛勤劳动获取的，可以采用收益法间接计算出这部分资产的价值。

第四，中国市政工程东北设计研究总院有限公司通过多年的奋斗，在国内设计了多个优质项目，获得了社会的认可，创建了良好的客户关系，保证了未来的业务来源。这部分客户关系和市场渠道属于无形资产范畴，因为无法量化，企业账面上无法体现其价值，而收益法可间接计算为部分资产的价值。

综上所述，本次选取收益法的评估结果作为被评估单位股东全部权益价值的评估结论，即：中国市政工程东北设计研究总院有限公司的股东全部权益价值评估结果为 94,106.01 万元。

## 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。评估结论不应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）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形（中国市政工程东北设计研究院有限公司及合并范围内子公司）

1. 本次申报的房屋建筑物中未办证建筑面积 278.33 平方米，其中，建筑面积 21.87 平方米的“东风住宅 1 栋”企业没有产权，对于其他 256.46 平方米无证房屋建筑物评估人员根据被评估企业的申报数并经与企业资产管理人员现场核实后确认建筑面积，被评估单位已出具产权承诺函，承诺该部分房屋建筑物产权归其所有，无产权争议。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的，亦未考虑将来办理权属证书时须要支付的相关费用。

2. 纳入评估范围内的“东风住宅 1 栋”未取得产权证，建筑面积 21.87 平方米，账面原值 4,215.09 元，账面净值为 0。根据被评估企业出具的说明：纳入评估范围内的“东风住宅 1 栋”，根据相关规定该房屋应房改出售给崔宝玉，由于崔宝玉未交房改款进行过户，被评估企业未对其进行账务处理，其实际产权归崔宝玉，被评估企业无条件配合其办理产权过户手续。目前该房屋建筑物已拆迁，住户已与长春西新经济技术开发区房屋拆迁管理办公室签订了《住宅房屋征收补偿协议书》，补偿了 49 平方米安置住房一套，由于补偿房屋面积大于拆迁房屋面积，其多余房屋面积的补偿款全部由使用人来交付。

3. 纳入评估范围内的“沈河区承德区商品房(间号：2-4-2)”房屋，根据《中国市政工程东北设计院出售公有住房有关规定》已房改出售给蒋连生，房改出售价款为 10800 元。由于政策原因，该房产目前无法进行房改，其产权仍属于被评估单位。

4. 评估范围内的 4 项大连房屋为外购商品房，未取得土地使用权证，建筑面积合计 256.46 平方米，被评估单位已出具权属承诺函，承诺产权归其所有，无产权纠纷，本次评估未考虑将来办理权属证书时须要支付的相关费用。

5. 已取得了不动产权证或房屋所有权证的房屋中 1 项证载权利人为中国市政工程东北设计研究院，建筑面积 53 平方米；3 项证载权利人为中国市政工程东北

设计研究总院沈阳办事处，建筑面积合计 548 平方米。中国市政工程东北设计研究院是被评估单位前身名称，中国市政工程东北设计研究总院沈阳办事处是被评估单位分院，被评估单位已出具权属承诺函，承诺产权归其所有，无产权纠纷。

（六）本次共申报 7 宗土地，共计 14,033.80 平方米，7 宗土地全部已办理土地使用权证，评估基准日该 7 宗土地均为划拨地，该部分划拨土地正在进行划拨转出过程中，目前 7 宗划拨地均已签订土地出让金合同并交纳价款。

本次评估，7 宗划拨土地直接引用长春市、沈阳市规自局聘请的划拨转出土地估值报告中的土地总价结果，目前土地总价为 69,721,500.00 元，具体情况如下：

### 1. 地价定义

序号	宗地名称	土地用途	开发程度	使用年期	设定价格类型	容积率
1	1号办公楼土地	科研用地	七通一平	30	出让	1.09
2	2号办公楼土地	科研用地	七通一平	30	出让	1.09
3	3号办公楼土地	科研用地	七通一平	30	出让	1.09
4	锅炉房	住宅	七通一平	30	出让	1.76
5	院内11栋一层，食堂	住宅	七通一平	20	出让	4.1635
6	10栋车库	住宅	七通一平	20	出让	4.065
7	沈阳勘测设计院用地	科研用地	七通一平	50	出让	1

### 2. 估价结果

序号	宗地名称	宗地面积	土地机构评估情况					确定的土地评估值(均值)	
			机构1	报告号	评估总价	机构2	报告号		评估总价
1	1号办公楼土地	4974	吉林省国 理房地产 土地评估 有限公司	(吉)国 理土坪 [2022] (估)字 第007号	21,970,158	吉林省吉 港房地产 咨询评估 有限公司	(吉林 省)吉港 土评 [2022] (估)字 第056号	21,612,030	21,791,100
2	2号办公楼土地	5489			24,244,913			23,849,705	24,047,300
3	3号办公楼土地	1911			8,440,887			8,303,295	8,372,100
4	锅炉房	551.8	吉林会信 土地房地 产自然资 源评有限 公司	(吉林) 会信 (2022) (估)长 字第195 号	6,079,732	长春健圆 房地产土 地估价有 限公司	(长春) 健圆 (2022) (估)字 第A008 号	5,764,655	5,922,200
5	院内11 栋一层， 食堂	284	吉林汇通 房地产土 地资产评 估咨询有 限公司	(吉)汇 通[2022] (土估) 第041号	4,285,200	吉林省华 宇房地产 土地评估 咨询有限 公司	(吉林 省)华宇 [2022] (估)字 第011号	4,303,736	4,294,500
6	10栋车库	16	吉林汇通 房地产土 地资产评 估咨询有 限公司	(吉)汇 通[2022] (土估) 第040号	235,700	吉林省华 宇房地产 土地评估 咨询有限 公司	(吉林 省)华宇 [2022] (估)字 第010号	236,752	236,200

序号	宗地名称	宗地面积	土地机构评估情况						确定的土地评估值(均值)
			机构 1	报告号	评估总价	机构 2	报告号	评估总价	
7	沈阳勘测设计院用地	808	辽宁中嘉德房地产土地资产评估有限公司	中嘉德房咨字(2022)第043号	5,058,100				5,058,100
合计									69,721,500

(七) 评估范围内的土地使用权证载权利人分别为中国市政工程东北设计研究总院、中国市政工程东北设计研究院、中国市政工程东北设计研究总院有限公司、中国市政工程东北设计研究总院沈阳办事处。中国市政工程东北设计研究院、中国市政工程东北设计研究总院是被评估企业的前身名称，中国市政工程东北设计研究总院沈阳办事处是中国市政工程东北设计研究总院有限公司沈阳勘测设计院的前身名称，被评估企业出具了权属承诺函，承诺评估范围内的土地使用权均归其所有，无产权纠纷。

(八) 房屋建筑物 1 号及 2 号办公楼证载地理位置为长春市朝阳区工农大路 4 号，土地使用权中 1 号及 2 号办公楼土地证证载地理位置为长春朝阳区工农大路 618 号，实际上工农大路 4 号与 618 号为同一位置，出现不一致的原因为房屋建筑物及土地初始登记时门牌号变化造成的。

(九) 纳入本次评估范围内的表外资产为专利及软件著作权，其中专利 64 项、软件著作权 14 项，其中 8 项专利存在与外部单位共有的情况。其他专利权人名称为中国市政工程东北设计研究总院有限公司和中国市政工程东北设计研究总院，中国市政工程东北设计研究总院为被评估单位的前身名称。各方未对专利权属、相关收益分配等事项进行约定，本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(十) 纳入本次评估范围内的车辆有 3 台车的证载权利人为个人，与被评估单位名称不符，证载权利人和被评估企业出具了权属承诺函，承诺评估范围内的车辆均归其所有，无产权纠纷。

(十一) 截止评估基准日，待报废车辆共计 1 辆，账面原值 75,000.00 元，账面净值 0.00 元。设备报废共计 14 项，账面原值 119,534.05 元，账面净值 0.00 元。其余车辆和设备均可正常使用。

(十二) 本次评估假设新型冠状病毒疫情对被评估单位的影响仅限在报告出



具日可以预见的范围内，本评估报告不对报告出具日后因为疫情变化对被评估单位造成影响从而影响评估结果的事项承担责任。

（十三）根据本次重组方案，被评估单位未来不再承接施工业务，只消化存量在手合同，不再承接施工业务，本次评估考虑了该事项对评估结果的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 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 2022 年 5 月 31 日起，至 2023 年 5 月 30 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。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二二年十二月十日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建欣

资产评估师：

包迎春

资产评估师  
包迎春  
11110056

资产评估师：

彭勇

资产评估师  
彭勇  
11180300

二〇二二年十二月十日

## 资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位审计后报表（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人和被评估单位产权登记证（复印件）
- 五、委托人和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 八、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 九、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 十、资产评估委托合同（复印件）
- 十一、评估对象涉及的主要权属证明资料（另行成册）