



万邦资产评估有限公司  
WIDE WORLD ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

# WAN BANG REPORT

浙江江山化工股份有限公司拟发行股份及  
支付现金购买资产涉及的浙江交工集团股份有限公司  
股东全部权益评估项目  
资产评估报告

万邦评报【2017】59号

万邦资产评估有限公司

报告日期: 2017年5月22日



# 目 录

资产评估师声明 .....	1
摘要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况 .....	4
二、 评估目的 .....	12
三、 评估对象和评估范围 .....	12
四、 价值类型及其定义 .....	14
五、 评估基准日 .....	14
六、 评估假设 .....	15
七、 评估依据 .....	16
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	19
九、 评估方法 .....	20
十、 评估结论 .....	39
十一、 特别事项说明 .....	41
十二、 评估报告使用限制说明 .....	46
十三、 评估报告日 .....	47
资产评估报告附件 .....	48
附件一 有关经济行为文件	
附件二 被评估单位审计报告复印件	
附件三 委托方和被评估单位企业法人营业执照复印件	
附件四 评估对象涉及的主要资产权属证明资料复印件	
附件五 委托方和被评估单位承诺函	
附件六 签字资产评估师承诺函	
附件七 资产评估机构资格证书复印件	
附件八 资产评估机构企业法人营业执照复印件	
附件九 签字资产评估师资格证书登记卡复印件	
附件十 资产评估业务约定书复印件	
附件十一 收益法相关计算表	

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、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；所提供资料的真实性、合法性、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、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

五、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。

# 浙江江山化工股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产 涉及的浙江交工集团股份有限公司股东全部权益评估项目 资产评估报告

万邦评报〔2017〕59号

## 摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

### 一、委托方、被评估单位

本次资产评估的委托方为浙江江山化工股份有限公司(以下简称“江山化工”),本次资产评估的被评估单位为浙江交工集团股份有限公司(以下简称“浙江交工”)。

### 二、评估目的

为江山化工拟发行股份及支付现金购买资产提供浙江交工股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为浙江交工的股东全部权益。

评估范围为浙江交工的全部资产和相关负债,包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。按照浙江交工提供的业经审计的基准日财务报表反映,资产、负债和所有者权益的账面值分别为 8,054,690,855.90 元、6,790,574,472.07 元、1,264,116,383.83 元。

### 四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

### 五、评估基准日

评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

### 六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次分别采用资产基础法和收益法进行评估,经综合分析后确定评估值。

### 七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，浙江交工在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的股东全部权益评估值为 5,239,000,000 元，与账面所有者权益 1,264,116,383.83 元相比，本次评估增值 3,974,883,616.17 元，增值率为 314.44%。

#### 八、评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期限为一年，即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起至 2017 年 12 月 30 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。

# 浙江江山化工股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产 涉及的浙江交工集团股份有限公司股东全部权益评估项目 资产评估报告

万邦评报〔2017〕59号

浙江江山化工股份有限公司：

万邦资产评估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、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的浙江交工集团股份有限公司的股东全部权益在2016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、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况

本次资产评估的委托方为浙江江山化工股份有限公司，被评估单位为浙江交工集团股份有限公司。

### （一）委托方概况

1. 名称：浙江江山化工股份有限公司（以下简称“江山化工”）
2. 住所：浙江省江山市景星东路38号
3. 法定代表人：董星明
4. 注册资本：55551.662000万元整
5. 实收资本：55551.662000万元整
6. 企业性质：其他股份有限公司（上市）
7. 社会统一信用代码：913300007109591285
8. 发照机关：浙江省工商行政管理局
9. 经营范围：危险化学品的生产、储运。（详见《危险化学品生产、储存批准证书》）。

化工产品的开发、生产和销售，压力容器的设计，化工及机械设备的设计、制造、销售、安装、技术服务，火力发电，对外供热，经营进出口业务。（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）

### （二）被评估单位概况

1. 企业名称、类型与组织形式

- (1) 名称：浙江交工集团股份有限公司（以下简称“浙江交工”）
- (2) 住所：杭州市滨江区江陵路 2031 号钱江大厦
- (3) 法定代表人：邵文年
- (4) 注册资本：捌亿元整
- (5) 实收资本：捌亿元整
- (6) 企业性质：股份有限公司（非上市）
- (7) 统一社会信用代码：91330000712561789G
- (8) 发照机关：浙江省工商行政管理局
- (9) 经营范围：住宿和餐饮服务（限下属分支机构凭有效许可证经营），道路、桥梁、隧道、港口、航道、船闸、机场、市政、铁路、城市轨道交通等交通工程勘察、设计咨询、施工、养护、技术服务，地下工程、园林绿化工程的设计、施工及咨询服务、材料试验，商品混凝土、建筑材料的销售，工程机械的修造和租赁（不含起重设备维修），交通基础设施的投资，工程项目管理，开展对外经济技术合作业务（详见外经贸部批文），经营进出口业务。（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. 企业历史沿革及组织结构

### (1) 公司成立时情况

浙江交工（原名浙江省交通工程建设集团有限公司）成立于 1999 年 5 月 20 日，初始注册资本 15000 万元，成立时股东和出资情况如下：浙江省交通厅出资 15000 万元，占注册资本的 100%。

### (2) 公司历次股权变更情况

2001 年 11 月，根据浙政发[2001]42 号文《浙江省人民政府关于组建浙江省交通投资集团有限公司的通知》，将浙江交工划归为浙江省交通投资集团有限公司的全资子公司，注册资本不变。

2006 年 10 月，浙江省交通投资集团有限公司以货币资金新增注册资本 15000 万，变更后的注册资本为 30000 万元，实收资本 30000 万元。

2010 年 12 月，浙江省交通投资集团有限公司以货币资金新增注册资本 20000 万，变更后的注册资本为 50000 万元，实收资本 50000 万元。

2015 年 9 月 14 日《浙江省国资委关于浙江省交通工程建设集团有限公司股改上市方案的批复》（浙国资企改[2015]23 号）同意浙江交工股改上市方案，以评估净资产为挂牌底价，在浙江产权交易所公开挂牌引进 2 家战略投资者；同时按照引进战略投资者的价格向公司管理团队组建的合伙企业定向增发。2015 年 12 月 9 日，根据浙江交工股东会决议，以货币资金新增注册资本 88,235,292.00 元，增资后公司注册资本为 588,235,292.00 元，实收资本 588,235,292.00 元。股权结

构如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
浙江省交通投资集团有限公司	500,000,000.00	85%
浙江省国有资本运营有限公司	29,411,764.00	5%
中航国际成套设备有限公司	29,411,764.00	5%
宁波汇众壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	14,798,823.00	2.5158%
宁波汇众贰号股权投资合伙企业（有限合伙）	14,612,941.00	2.4842%
合计	588,235,292.00	100%

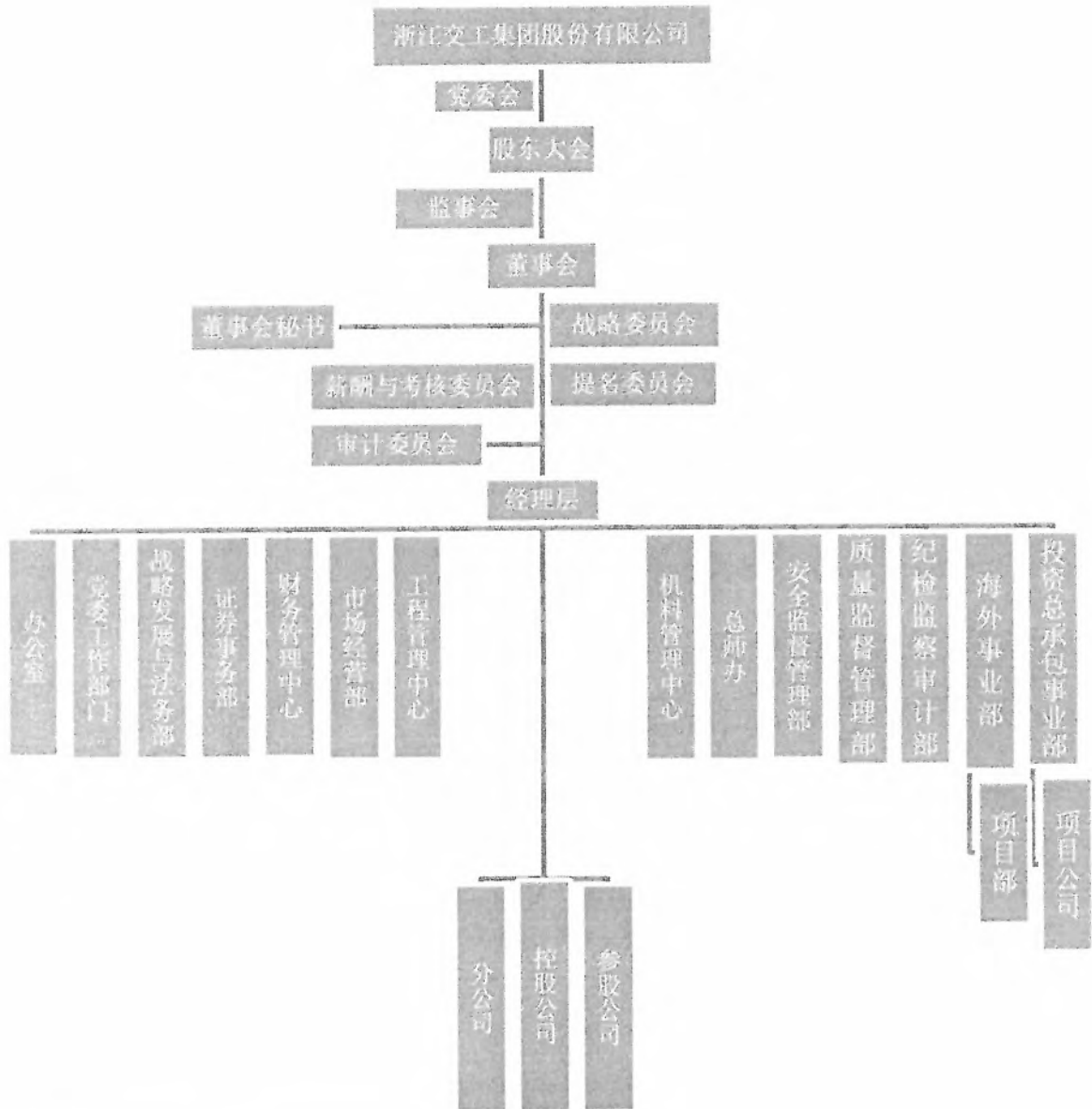
2016年8月23日，根据浙江交工股东会决议，以审计后的公司净资产中的80000万元，按股东出资比例分配并折合为变更后的股份有限公司的注册资本。

截至评估基准日，浙江交工的注册资本为80000万元，股权结构如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
浙江省交通投资集团有限公司	680,000,000.00	85%
浙江省国有资本运营有限公司	40,000,000.00	5%
中航国际成套设备有限公司	40,000,000.00	5%
宁波汇众壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	20,126,400.00	2.5158%
宁波汇众贰号股权投资合伙企业（有限合伙）	19,873,600.00	2.4842%
合计	800,000,000.00	100%

浙江交工拥有对外投资18家，其中控股子公司17家，参股公司1家；集团本级下设大桥分公司、地下工程分公司、设计分公司、技术研究开发中心、投资总承包事业部、海外事业部（分公司）等10家内部独立核算非法人单位。公司下设办公室、党委工作部、战略发展与法务部、证券事务部、财务管理中心、工程管理中心、市场经营部等管理部门。公司的组织结构图如下：





### 3. 近三年的资产、负债状况及经营业绩

公司近三年的财务状况（母公司报表口径）主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 时间	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	3,320,360,884.58	4,401,548,905.82	5,791,378,154.22
非流动资产	1,228,653,181.58	1,704,049,833.23	2,263,312,701.68
资产总计	4,549,014,066.16	6,105,598,739.05	8,054,690,855.90
流动负债	2,894,698,613.04	4,322,221,648.45	6,241,574,472.07

项目 \ 时间	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
非流动负债	648,000,000.00	656,000,000.00	549,000,000.00
负债总计	3,542,698,613.04	4,978,221,648.45	6,790,574,472.07
所有者权益	1,006,315,453.12	1,127,377,090.60	1,264,116,383.83

近三年的经营业绩（母公司报表口径）主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 年度	2014年度	2015年度	2016年度
营业收入	2,623,337,413.19	3,919,441,948.37	4,423,070,970.63
营业成本	2,325,418,944.89	3,512,127,388.25	4,118,538,962.23
利润总额	252,411,422.06	243,321,117.16	358,034,606.09
净利润	204,700,675.87	216,722,740.81	333,902,212.29

公司近三年的财务状况（合并报表口径）主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 时间	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	6,908,499,409.89	9,113,724,167.06	12,214,003,438.38
非流动资产	1,692,431,175.90	2,383,248,809.97	3,391,309,605.40
资产总计	8,600,930,585.79	11,496,972,977.03	15,605,313,043.78
流动负债	6,047,723,134.08	8,765,266,932.30	12,178,248,293.29
非流动负债	847,676,625.00	1,063,000,000.00	1,529,000,000.00
负债总计	6,895,399,759.08	9,828,266,932.30	13,707,248,293.29
所有者权益	1,705,530,826.71	1,668,706,044.73	1,898,064,750.49
其中：归属于母公司所有者权益	1,212,897,818.79	1,549,769,974.22	1,755,028,489.39
少数股东权益	492,633,007.92	118,936,070.51	143,036,261.10

近三年的经营业绩（合并报表口径）主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 年度	2014年度	2015年度	2016年度
营业收入	7,277,890,932.46	9,555,922,560.68	11,123,872,122.83
营业成本	6,390,462,603.23	8,579,346,989.46	10,214,146,017.71
利润总额	491,849,902.78	344,281,245.57	587,530,980.12
净利润	370,597,190.73	250,828,047.82	441,950,331.80

项目 \ 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度
其中：归属于母公司所有者的净利润	265,279,848.30	222,904,338.49	402,699,973.28
少数股东损益	105,317,342.43	27,923,709.33	39,250,358.52

备注：上述 2014 年数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告；2015 年、2016 年数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

#### 4. 对外投资情况

浙江交工拥有对外投资 18 家，其中控股子公司 17 家，参股公司 1 家。具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位	投资日期	投资比例	核算方法	账面价值	备注
1	浙江交工路桥建设有限公司	1999 年 5 月	100.00%	成本法	252,370,369.88	
2	浙江交工钱潮建设有限公司	1999 年 5 月	100.00%	成本法	181,471,875.00	
3	浙江交工宏途交通建设有限公司	1999 年 5 月	100.00%	成本法	218,241,281.25	
4	浙江交工金筑交通建设有限公司	2007 年 4 月	100.00%	成本法	151,000,000.00	
5	浙江顺畅高等级公路养护有限公司	2003 年 11 月	51.00%	成本法	24,356,501.13	
6	浙江交工高等级公路养护有限公司	2006 年 1 月	51.00%	成本法	26,826,000.00	
7	浙江沪杭甬养护工程有限公司	2015 年 9 月	51.00%	成本法	19,106,455.11	
8	浙江中基建设工程有限公司管理有限公司	2003 年 12 月	100.00%	成本法	2,905,000.00	
9	浙江交工交通科技发展有限公司	2013 年 12 月	100.00%	成本法	1,536,239.97	
10	浙江宏途混凝土工程有限公司	2010 年 12 月	25.00%	权益法	5,977,616.60	间接控股
11	临海市港建投资开发有限公司	2011 年 11 月	100.00%	成本法	5,000,000.00	
12	浙江金通交通投资开发有限公司	2014 年 7 月	100.00%	成本法	50,000,000.00	
13	浙江港通交通投资开发有限公司	2015 年 2 月	100.00%	成本法	900,000,000.00	
14	枣庄浙通基础设施投资建设建设有限公司	2016 年 8 月	99.00%	成本法	63,360,000.00	
15	浙江国际工程贸易有限公司（刚果布）	2014 年 1 月	100.00%	成本法	2,887,187.59	
16	浙江国际工程建设赞比亚有限公司	2015 年 4 月	55.00%	成本法	2,054,976.00	
17	浙江天久岩土工程有限公司	2009 年 10 月	25.00%	权益法	679,418.06	间接控股
18	浙江省嘉维交通科技发展有限公司	2003 年 10 月	45.06%	权益法	4,646,967.95	
	总计				1,912,419,888.54	
	减：长期股权投资减值准备				1,750,000.00	
	合计				1,910,669,888.54	

#### 5. 生产经营情况

浙江交工是浙江省内规模最大的公路工程施工和高等级公路养护企业，主要从事道路、桥梁、隧道、港口、航道、市政等交通工程施工、建设管理以及高等级公路养护、外贸等业务，是浙江省唯一一家具有国家公路工程施工总承包特级资质及公路行业设计甲级资质的专业交通工程施工企业，同时具有市政公用工程施工总承包壹级；港口与航道工程施工总承包贰级；公路路面、桥梁、隧道工程专业承包壹级；工程咨询乙级、检验检测乙级以及交通安全设施、高等级公路养护

等专业承包资质。

公司承建的项目多次获得中国工程建设鲁班奖、中国土木工程詹天佑奖、国家优质工程奖、全国公路交通优质工程奖、浙江省钱江杯优质工程奖、四川省天府杯金奖等全国工程建设质量管理优秀企业称号。

#### 6. 竞争优劣势

经过公司多年的发展，已经积累了一定的生产经验，并形成了一整套的生产组织、材料采购、过程控制、技术开发等完整的企业经营管理系统。在经营过程中已经具备了几大优势：

##### (1) 人力资源优势

浙江交工经过多年的发展，培养和锻炼了一批管理人才和专业技术人才，新组建了一个具有发展眼光和魄力的管理团队，通过灵活的管理机制，吸引了更多的科技和管理人才加入企业的发展行列，为企业发展奠定重要的人才基础。

##### (2) 股东优势

公司控股股东浙江省交通投资集团为国资委直属的省级交通类国资营运机构，2016年与浙江省铁路投资集团完成合并后，浙江省交通投资集团也从以公路建设为主的投资建设方向，拓展为公路、铁路、城际轨道交通、交通枢纽等多种交通设施建设并重。十三五期间，浙江省交通投资集团投资力度较大，为浙江交工的发展提供了基础条件。

##### (3) 品牌优势

浙江交工是浙江省唯一一家具有国家公路工程施工总承包特级资质及公路行业设计甲级资质的专业公路施工企业，同时具有市政公用工程施工总承包壹级，港口与航道工程施工总承包贰级，公路路面、桥梁、隧道工程专业承包壹级，工程咨询乙级，试验检测乙级，以及交通安全设施、高等级公路养护等专业承包资质，是浙江省内规模最大、实力最强的交通工程施工企业。浙江交工相继承担了沪杭甬、杭金衢、金丽温、杭州湾跨海大桥、舟山连岛工程等省内各条高速公路的施工及海上工程施工，被誉为浙江省高速公路建设的主力军，奠定了浙江省交通工程施工龙头企业的地位。另外，近年来浙江交工积极拓展省外和海外“两外”市场，先后在国内二十多个省份承建工程项目，并成功进入刚果（布）、埃塞俄比亚、赞比亚和玻利维亚等十多个国家工程建设市场，取得了良好业绩，从而在行业中建立了自己的品牌，企业有良好的信誉。

##### (4) 高效的经营管理模式

路桥施工行业呈现典型的零散型行业特征，行业内企业众多竞争激烈，毛利率相对其他行业较低。切实提高经营管理水平和成本控制能力是路桥施工行业企业保持竞争力的关键。公司经过多年探索和创新，逐步形成了一整套符合企业和行业特点的高效管理模式，保证了工程的优秀品质，实现了资源的有效利用，更为公司的持续、健康发展提供了保障。

##### (5) 安全生产优势

近年来，随着企业发展规模增大，业务板块及生产基地增加，浙江交工深入推进“平安交工”建设。围绕“平安交工”建设的各项要求，安全生产方面，通过健全安全生产管理制度、全面落实

各级安全生产责任制、加强对重点项目和重点时段的安全管控、全面推进安全生产标准化建设等，切实提升了安全生产工作水平。2016年，未发生生产安全责任死亡事故，实现“安全零死亡”目标；质量安全方面，强化质量管理体系建设，加强质量前期策划、过程、检查及竣工验收管理，加大对施工组织设计及专项施工方案的审核把关，确保工程质量全过程受控，验收均为优良工程，这些为企业适应日益严格的安全环保要求奠定了长远发展的基础。

在拥有上述经营竞争优势的同时，浙江交工也面临着一定的财务、管理、环保、政策等方面的风险：

#### （1）管理的深度和广度

企业目前的管理体系与行业龙头公司仍有较大的差距，企业在公司治理结构仍需要改善。随着市场竞争的不断加剧，管理制度体系和组织运行模式也必将日趋复杂，企业管理的难度和工作复杂性将随之增加，对公司的综合经营管理水平也提出了更高的要求，存在决策失控的潜在风险。公司法人治理结构能否切实完善，管理团队的综合管理水平能否适应业务发展的要求，能否建立起适应现代化企业运作的管理制度体系和运行模式，都将对浙江交工的未来发展产生较大的影响。而浙江交工的人力资源对战略的支持程度尚有较大的提高空间，缺乏一定的具备综合素质的各类高级技术管理人才，包括高级管理人才、市场营销人才、投融资人才和国际化人才等。

#### （2）快速发展带来的筹资压力大

公司的日常资产负债率较高，有较多的银行借款。路桥施工企业资金占用量大，经营过程中需要缴纳投标保证金、履约保证金、农民工工资支付保证金和工程质保金等，通常还需在施工前垫付原材料、劳务等款项，BT、PPP项目因具有投资性质，资金需求量更大。目前，浙江交工所在的区域面临着良好的发展机遇，公司作为龙头企业，中标合同金额和合同保有量较高，随着业务规模上升，未来工程施工的资金需求预计也将明显增加，资金管理及其筹资压力较大。

#### （3）受政策影响较大，行业存在周期性、区域性

路桥工程行业的投资主要来源于公路固定资产投资，而公路固定资产投资作为全社会固定资产投资重要组成部分，主要受国民经济发展状况、外部经济、国内通胀水平以及政府的宏观经济政策影响。存在波动性和不确定性。另外，路桥工程业务本身并不存在区域性，但因项目业主多为地方公路主管部门的下属单位或公司，除了部分需要特级资质的项目由大型央企参与外，区域性公司一般利用其深入了解当地市场，具备当地团队、施工经验、合作伙伴等方面的优势，主要开拓当地市场，因而呈现一定的区域性特征，进入外地市场相对困难。

#### （4）安全生产和环保风险

路桥施工主要在露天进行，而公司部分施工业务需要在河流沿线、山体附近进行，存在坍塌、滑坡等可能，施工环境存在一定危险性，如安全措施安排不充分、执行不到位，一旦发生安全事故可能会造成人员伤亡和经济损失。此外，国家有关部门对工程施行业的环保等方面要求日益提高，如果公司工程施工过程中未充分、有效的落实环保要求，发生不达标可能会引发有关主管部门的处罚，导致公司的经济损失。

### （三）其他评估报告使用者

本项目资产评估业务约定书载明，除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者以外，无其他评估报告使用者。

（四）委托方与被评估单位的关系：委托方江山化工拟发行股份及支付现金购买被评估单位浙江交工的股权。

## 二、评估目的

根据浙江省交通投资集团有限公司第五届董事会 2017 年第四次临时会议决议、江山化工第七届董事会第七次会议决议公告、浙江省交通投资集团有限公司《关于江山化工资产重组及配套融资方案的请示》（浙交投（2017）103 号）以及浙江省人民政府国有资产监督管理委员会《关于江山化工股份有限公司资产重组及配套融资事项预审核的意见》（浙国资发函(2017)22 号），江山化工拟发行股份及支付现金购买浙江交工的股权，为此需要对该经济行为涉及的浙江交工的股东全部权益进行评估。

本次评估目的是为反映浙江交工的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为浙江交工的股东全部权益。

评估范围为浙江交工的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、设备类固定资产、建筑物类固定资产、在建工程-设备安装工程、无形资产—土地使用权、无形资产-其他无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）、流动负债及非流动负债。按照浙江交工提供的业经审计后的基准日财务报表（母公司口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 8,054,690,855.90 元、6,790,574,472.07 元和 1,264,116,383.83 元。具体内容列表如下。具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值
流动资产	5,791,378,154.22
非流动资产	2,263,312,701.68
其中：长期应收款	89,474,914.69
长期股权投资	1,910,669,888.54
投资性房地产	9,523,216.05
固定资产	159,653,397.95
其中：房屋建筑物	54,684,838.74
机器设备	104,968,559.21

项 目	账面价值
在建工程-设备安装工程	43,392,282.28
无形资产	26,412,717.89
其中：土地使用权	26,391,063.00
长期待摊费用	6,542,071.70
递延所得税资产	17,644,212.58
资产合计	8,054,690,855.90
流动负债	6,241,574,472.07
非流动负债	549,000,000.00
负债合计	6,790,574,472.07
股东权益(净资产)	1,264,116,383.83

浙江交工于评估基准日的资产、负债和股东权益已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实，并出具了《审计报告》（天健审字[2017]6406号）。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、应收账款、应收股利、其他应收款、存货、长期股权投资、建筑物类固定资产、设备类固定资产、无形资产及相关负债等。公司的主要资产情况分别如下：

#### 1. 存货

存货包括原材料、在库周转材料、工程施工和在用周转材料，其中原材料、在库周转材料、在用周转材料存放于各个项目公司的仓库等，工程施工位于各个项目工地。

#### 2. 长期股权投资

长期股权投资主要为对浙江交工路桥建设有限公司等 17 家控股子公司和对浙江省嘉维交通科技发展有限公司 1 家参股子公司的股权投资。

#### 3. 建筑物类固定资产

建筑类固定资产共 26 项，均为房屋建筑物，主要包括位于西溪路 517、521 号的 11 套家属宿舍，位于杭州市滨江区滨盛路与江陵路交叉口西南角的钱江大厦 101-601 室、1101、1201 室、1901-2401 室以及 1-3 层裙房。建筑面积共计 19,276.42 平方米。

截至评估基准日，列入评估范围的位于西溪路 517、521 号的 11 套家属宿舍，因历史遗留原因，被评估单位未能提供房屋所有权证及国有土地使用证。

#### 4. 设备类固定资产

设备类固定资产共 1808 台（套），其中机器设备 893 台（套），车辆 94 辆，电子设备 821 台（套/项）。设备主要为盾构机、沥青砼拌和楼、沥青混凝土摊铺机、旋挖钻机、架桥机、混凝土搅拌船、贝雷钢架等造桥设备，现代轿车、混凝土搅拌运输车等运输设备以及电

脑、空调等办公设备。公司设备主要分布在公司各项目部现场，经现场勘察，列入评估范围的设备总体状况较好，完全能满足生产需要。

#### 5. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

##### (1) 企业申报的账面记录的无形资产

###### 1) 无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权共有 4 宗土地，土地面积共计 57,577.10 平方米，其中 2 项位于余杭区瓶窑镇石澜村，为出让仓储用地，已分别取得了杭余出国用（2002）字第 21-341 号、杭余出国用（2002）字第 21-342 号《国有土地使用证》，证载土地使用权人均为浙江省交通工程建设集团有限公司（系浙江交工前身）；2 项位于杭州市滨江区滨盛路与江陵路交叉口西南角，为出让商业土地、出让综合（办公）土地，已分别取得了浙（2017）杭州市不动产权第 0108025 号、浙（2017）杭州市不动产权第 0108024 号《不动产权证》，证载土地使用权人均为浙江交工集团股份有限公司。

###### 2) 无形资产—其他无形资产

主要是纬地道路辅助设计系统软件等通用软件。

##### (2) 企业申报的账面未记录的无形资产

企业申报的账面未记录的无形资产包括商标、专利，主要包括“交工”、“路桥”等 9 项商标，“C 形桥梁风障板的制备方法”等 7 项发明专利，“黄泥投料筒”等 67 项实用新型专利。

#### 6. 企业申报的其他账外资产

除上述企业申报的账外无形资产外，企业无申报的其他账外资产。

被评估单位已声明，上述无账面记录的各项资产产权属于被评估单位所有，除上述无账面记录的资产外，在评估基准日企业不存在其他账面未记录的可辨认无形资产及其他资产负债。

经委托方与被评估单位共同确认，上述评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### 四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：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

本项目评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避



免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定本次评估基准日为2016年12月31日。

## 六、评估假设

根据被评估单位的情况，在本次评估中采用了如下的前提、假设：

### （一）基本假设

1. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
2. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；
3. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提；
5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化；
6. 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

### （二）具体假设

1. 对于评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，评估人员按准则要求进行一般性的调查；
2. 假设被评估单位提供的历年财务资料所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；
3. 假设被评估单位的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，并有足够的能力推动企业发展的计划，保持企业良好发展态势；
4. 假设被评估单位主要经营业务内容保持相对稳定，其主营业务不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状；
5. 假设公司每一年度的营业收入、成本费用、固定资产投资等的支出，在年度内均匀发生；
6. 假设被评估单位在未来的经营期内将不会遇到重大的账款回收方面的问题（即坏账情况）；
7. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

### （三）特殊假设

1. 本次评估仅对公司现有的资质下带来的业务进行预测，而未考虑未来可能获得其他施工资

质对未来收益的影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 七、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、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. 浙江省交通投资集团有限公司第五届董事会 2017 年第四次临时会议决议；
2. 江山化工第七届董事会第七次会议决议公告；
3. 浙江省交通投资集团有限公司《关于江山化工资产重组及配套融资方案的请示》（浙交投（2017）103 号）；
4. 浙江省人民政府国有资产监督管理委员会《关于江山化工股份有限公司资产重组及配套融资事项预审核的意见》（浙国资发函(2017)22 号）。

### （二）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；
2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部（2001）第 14 号令）；
4. 《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 2005 年第 12 号令）；
5. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部 2003 年第 3 号令）
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令（2016）第 32 号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权（2006）274 号）；
8. 《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国专利法》、《中华人民共和国商标法》；
9. 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规及其相关补充法规；
10. 当地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件。

### （三）评估准则依据

1. 《关于印发〈资产评估准则--基本准则〉和〈资产评估职业道德准则--基本准则〉的通知》（财政部财企[2004]20 号）；
2. 《关于印发〈资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（中国注册会计师协

会协[2003]18号)；

3. 《关于印发<资产评估准则—企业价值>的通知》(中评协[2011]227号)；

4. 《关于印发<资产评估准则—评估报告>等7项资产评估准则的通知》(中评协[2007]189号)；

5. 《关于印发<企业国有资产评估报告指南>的通知》(中评协[2008]218号)；

6. 《关于印发<资产评估准则—无形资产>和<专利资产评估指导意见>的通知》(中评协[2008]217号)；

7. 《关于印发<评估机构业务质量控制指南>的通知》(中评协[2010]214号)；

8. 《关于印发<商标资产评估指导意见>的通知》(中评协[2011]228号)；

9. 《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号)；

10. 《关于印发<资产评估准则——利用专家工作>的通知》(中评协(2012)244号)；

11. 《关于印发<资产评估职业道德准则——独立性>的通知》(中评协(2012)248号)。

#### (四) 权属依据

1. 国有资产产权登记证；

2. 公司章程、验资报告、出资证明等文件；

3. 与列入评估范围的资产和权利取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明(凭证)等资料；

4. 国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、不动产权证、车辆行驶证和登记证、发票等权属证明资料；

5. 专利证书、商标注册证书相关权属证明资料；

6. 其他产权证明文件。

#### (五) 取价依据

##### 1. 房地产类取价依据

(1) 浙江省建设厅颁布的浙江省建筑工程预算定额(2010版)、浙江省安装工程预算定额(2010版)、浙江省市政工程预算定额(2010版)、浙江省建设工程施工取费定额(2010版)、国家计划委员会、建设部颁布的计价格(2002)10号文《工程勘察设计收费管理规定》、国家计划委员会颁布的计价格(1999)1283号文《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》、国家计划委员会、国家环境保护总局颁布的计价格(2002)125号文《国家计委、国家环境保护总局关于环境影响咨询收费有关问题的通知》、财政部颁布的财建(2002)394号文《财政部关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》；

(2) 《关于要求批准公布〈杭州市房屋重置价格标准〉等4个国有土地上房屋征收评估配套标准的请示》(杭房局(2013)132号)、《杭州市人民政府关于杭州市房屋重置价格标准等4个国有土地上房屋征收评估配套标准的批复》(杭政函(2014)97号)；

(3) 《杭州市建设工程价格信息》(2016年第12期)、《常山县建设工程价格信息》(2016

年第 12 期)；

(4) 杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市区土地年收益征收管理暂行办法的通知(杭政办函〔2012〕282 号)、杭州市人民政府办公厅关于印发杭州市区全面开展调整城镇土地使用税政策促进土地集约节约利用工作实施方案的通知(杭政办函〔2015〕167 号)、《杭州市物价局 杭州市财政局关于调整杭州市城市市政基础设施配套费标准的通知》(杭价费〔2014〕32 号)；

(5) 《宁波市人民政府关于进一步加快发展服务业的若干政策意见》(甬政发〔2011〕103 号)、《关于调整宁波市城镇土地使用税有关事项的通知》(甬地税二〔2008〕8 号)、《宁波市人民政府关于公布实施宁波市新一轮基准地价的通知》(甬政发〔2017〕1 号)；

(6) 《衢州市区征地补偿安置政策》(衢政发〔2014〕41 号)、《浙江省人民政府关于调整耕地开垦费征收标准等有关问题的通知》(浙政发〔2008〕39 号)、《浙江省人民政府关于做好耕地占用税征管工作的通知》(浙政发〔2008〕38 号)、《财政部、国土资源部关于调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综〔2006〕48 号)、《浙江省国土资源厅转发财政部 国家发改委《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》等文件的通知》(浙土资函〔2015〕4 号)、《关于暂停征收地方水利建设基金有关事项的公告》(浙江省地方税务局 2016 年第 19 号公告)；

(7) 《富阳市人民政府关于公布 2014 年富阳市基准地价标准的通知》(富政函〔2014〕133 号)；

(8) 《浙江省新型墙体材料专项基金征收和使用管理实施办法》(浙财综字〔2008〕1 号)、《浙江省房屋建筑物白蚁防治管理办法》(浙江省人民政府 2005 年第 201 号令)；

(9) 《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

(10) 《关于调整金华市市区城镇土地使用税征税范围和税额标准的通知》(金政发〔2014〕29 号)；

(11) 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；

(12) 中国城市地价动态监察系统(国土资源部)；

(13) 当地房地产、土地市场价格、租金水平的调查资料。

## 2. 机器设备类取价依据

(1) 《2016 机电产品报价手册》、阿里巴巴(www.1688.com)等报价书籍和网站；

(2) 小松投资有限公司、浙江立洋机械有限公司等设备生产厂家询价；

(3) 中华人民共和国国家统计局公布的分类价格指数；

(4) 大型设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；

(5) 其他资料。

## 3. 其他取价依据

(1) 《海关关税税则》；国家关于调整进口设备税收政策的有关规定；

- (2) 主要原材料市场价格信息调查资料；
- (3) 评估基准日中国人民银行公布的外汇汇价表及贷款利率；
- (4) 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- (5) 互联网上查阅的设备、车辆等报价信息；
- (6) 同花顺 ifind 资讯资本终端查阅的相关资料；
- (7) 其他资料。

#### (六) 参考资料及其它

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)；
2. 《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
3. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》(2012年版)；
4. 国家统计局网站公布的有关经济指标统计数据；
5. 被评估单位提供的瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的2014审计报告、天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的2015-2016年度审计报告及其他财务资料、实物资产盘点资料；
6. 被评估单位提供的单位基本情况介绍、历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
7. 被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；
8. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
9. 评估人员进行的市场调查、现场勘察及询证取得的相关资料。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受委托后，按照双方约定，选派资产评估人员，结合被评估单位的资产分布情况，组成评估项目组。于2017年2月3日开始评估前期准备工作，制定评估工作计划，于2017年2月6日正式进驻现场开始评估工作，并于2017年5月22日形成最终专业意见，出具正式资产评估报告。整个评估工作分四个阶段进行：

### (一) 接受委托、前期准备阶段

1. 请委托方明确评估目的、评估范围和对象、评估基准日等评估业务基本事项，进行项目调查与风险评估；
2. 接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；
3. 确定项目负责人和项目组成员，制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定评估方法等，并对项目组成员进行培训；
4. 根据初步了解的情况和评估对象的特点，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，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

### (二) 资产核实阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

1. 对于实物性资产，依据资产评估申报表在被评估单位有关人员的陪同下进行现场实物勘查核实，了解实物性资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理情况，作出相应记录；
2. 对非实物性资产和负债了解其情况，查阅相关财务资料，发函询证，收集合同、协议等资料；
3. 收集资产的有关产权登记文件及其他有关证明文件，调查核实资产产权状况；
4. 及时与被评估单位管理层进行沟通，协调解决现场评估中出现的有关问题；
5. 听取被评估单位工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；
6. 调查了解被评估单位的历史经营情况，收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；
7. 调查被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；
8. 取得被评估单位提供的未来经营情况预测资料，根据其财务计划和战略规划及潜在市场优势、经济环境和市场发展状况等，分析验证被评估单位未来期间的预期收益、收益期限等数据，并通过与被评估单位沟通对预测数据进行适当调整。

### （三）评定估算、汇总阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；
2. 开展市场调研、询价工作，收集价格信息资料及评估的相关资料；
3. 采用适当的评估方法对各项资产负债进行评估，确定资产基础法评估结果；
4. 采用适当的收益法模型对企业未来获利能力进行评估，确定收益法评估结果；
5. 分析评估方法及评估结果的合理性，评估师形成专业评估意见，撰写评估报告；
6. 按公司规定程序进行三级复核，根据复核意见进行有关修改。

### （四）出具评估报告阶段

将复核后的评估报告发给委托方征求意见，经沟通、汇报后，经过最终审核、签发，出具正式评估报告并提交给委托方。

## 九、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、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。

本评估项目的评估对象为股东全部权益，由于搜集股权交易市场相关的公开信息资料较为困难，难以取得与本次评估对象相同或类似的股权在公开市场的交易案例详细资料。同时资本市场上虽存在同行业的上市公司，但与被评估单位在资产规模及结构、经营范围、所处阶段及盈利水平等方面均存在较大差异，故本次评估不宜采用市场法。

通过对浙江交工的经营和收益情况的分析，公司目前运行正常，业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够进行合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能够合理估算，适宜采用收益法进行评估。

通过资产核实程序发现浙江交工各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定分别采用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析，最终确定浙江交工的股东全部权益的评估价值。

## （二）资产基础法评估程序实施情况

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方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。资产基础法中各项资产负债的评估情况如下：

### 一）流动资产

#### 1. 货币资金

##### （1） 现金

现金是指存放在浙江交工本部及各分公司本部、直管项目部财务部的现金。评估人员在财务处负责人和出纳人员的陪同下对浙江交工本部及各分公司本部评估现场工作日的现金进行了盘点，各直管项目部对评估现场工作日的现金进行了自盘，按照基准日至盘点日现金收支总额，倒推至基准日余额，并对其中的外币现金复核了评估基准日外币账面金额和汇率，经核实账实相符。对外币现金以核实后的外币金额按中国人民银行公布的评估基准日人民币汇率中间价折算为人民币确定评估值；人民币现金以经核实后的账面值确认为评估价值。

##### （2） 银行存款

银行存款共有120个账户，均为人民币账户，分别存在当地中国工商银行杭州武林支行、中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行等。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对各账户余额进行了函证，并获得回函确认。经核实未发现影响所有者权益的大额未达账项。人民币存款按核实后的账面值确认评估价值。

##### （3） 其他货币资金

其他货币资金系公司存放于中国银行开元支行的保证金以及住房基金等。评估人员核对了相关对账单及凭证并对部分进行函证，获得回函确认。经核无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

#### 2. 应收票据

应收票据主要为银行承兑汇票，均为无息票据，评估人员检查了票据登记情况，并对库存票据进行了盘点，账实相符，以经核实的账面值确认评估价值。

#### 3. 应收账款

应收账款主要包括应收的工程计量款、保留金、设计费收入等。坏账准备按个别认定法结合账龄分析法计提，备用金、浙江交工合并范围内的应收款项及未到期的保证金（包含质量保证金）不计提坏账准备。评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。

对于应收关联方款项，经核实款项收回有保障，以核实后的账面值为评估值；对于其余应收款项，经核实无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，故参照财务计提坏账准备的方法预估相应的损失金额，从该部分应收款总额中扣除计算评估值。评估人员进行了分析计算，估计其损失金额与相应计提的坏账准备基本相符，故将相应的坏账准备金额确认为预计损失金额，应收账款以账面余额扣减预计损失金额后的净额确认为评估值。坏账准备按零值计算。

#### 4. 预付款项

预付款项主要为预付设备款、电费和材料费等，评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符。经核实，预付款项属正常业务，对方单位为经常往来客户，所对应的权利，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，期后能够实现其相应的权益，以经核实的账面值确认评估值。

#### 5. 应收股利

应收股利主要为应收浙江交工钱潮建设有限公司和浙江金筑交通建设有限公司 2015 年度的股利。评估人员查阅了相关股利分配文件，复核了股利计算的正确性和基准日实际应收未收金额，经核实无误。以经核实的账面值确认为评估值。

#### 6. 其他应收款

其他应收款主要为公司押金、内部往来款等。坏账准备计提同应收账款。评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。

对于应收关联方款项，经核实款项收回有保障，以核实后的账面值为评估值；对于其余应收款项，经核实无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，故参照财务计提坏账准备的方法预估相应的损失金额，从该部分应收款总额中扣除计算评估值。评估人员进行了分析计算，估计其损失金额与相应计提的坏账准备基本相符，故将相应的坏账准备金额确认为预计损失金额，其他应收款以账面余额扣减预计损失金额后的净额确认为评估值。坏账准备按零值计算。

#### 7. 存货

存货包括原材料、在库周转材料、工程施工、在用周转材料，在核对账目的基础上进行存货盘点，核查存货仓库账，了解存货的收、发、结存情况，并对存货的成本归结程序进行了解。在核实的基础上，根据各存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算。



### (1) 原材料

原材料主要为线材、钢筋等工程所需材料，采用实际成本核算。

公司的原材料基本上为最近购入准备投入生产的物资，由于购入的时间较短，且被评估单位按实际购入材料成本核算，原材料账面价格与当前市场重置价值差异不大，故以核实后的账面价值为评估价值。

### (2) 在库周转材料

在库周转材料主要为磨光机、集装箱等工程所需材料，采用实际成本核算。公司的在库周转材料基本上为最近购入准备投入生产的物资，由于购入的时间较短，且被评估单位按实际购入材料成本核算，在库周转材料账面价格与当前市场重置价值差异不大，故以核实后的账面价值为评估价值。

### (3) 工程施工

工程施工主要包括浙江省交工集团杭金衢高速公路拓宽工程第9合同段项目部、浙江省交工集团铜鼓至万载高速公路P3标项目部和浙江省交工集团义乌疏港高速公路工程项目部的施工工程等，项目分布于临海、义乌、岱山、新疆等地。

评估人员抽查了部分工程施工项目进行实地勘查其实际工程进度情况，并核对相关工程合同、完工进度表、付款进度、原始凭证、成本计算表等，调查了解工程完工进度、核实其账面发生数的合理性。其中部分项目已完工，但是尚未完成工程结算。经核实，工程施工账面余额包括已投入的材料、工程施工费用及应分摊的人工、制造费用及利润等，其料、工、费等核算方法基本合理。对于盈利的工程施工，以经核实后的账面余额为评估值；对于亏损的工程施工，以核实后的账面余额扣除预计亏损后的值为评估值，同时存货跌价准备评估为零。

### (4) 在用周转材料

在用周转材料系被评估单位已领用、价值较小的T梁钢模板、重轨等。被评估单位对在用周转材料采用分次摊销法，账面余额为摊余价值。

在用周转材料采用成本法进行评估。评估人员查阅了原始凭证，检查了各项在用周转材料尚存的价值。经核实，企业摊销方法无误，摊余价值基本能反映在用周转材料的剩余价值，故以经核实后的账面价值确定评估价值。

## 8. 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产系应收的第十四届省运会主场馆周边配套道路工程BT项目的建安回报费及建设期利息收入。评估人员取得工程项目回购合同、利息收入分摊表等资料，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该项资产收回有保障，故以核实后的账面值为评估值。

## 9. 其他流动资产

其他流动资产为公司已确认收入计提但尚未缴纳的待转销项税额以及预缴的增值税，评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了其尚存的价值与权利，经复核尚存的价值或权利与账面值

基本一致，故以核实后的账面价值作为评估价值。

## 二) 非流动资产

### 1. 长期应收款

长期应收款为应收的第十四届省运会主场馆周边配套道路工程计量款。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。

经核实，长期应收账款为正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认评估价值。

### 2. 长期股权投资

长期股权投资共 18 项，其中控股子公司 17 家，参股公司 1 家。列表如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位	投资日期	投资比例	核算方法	账面价值	备注
1	浙江交工路桥建设有限公司	1999年5月	100.00%	成本法	252,370,369.88	
2	浙江交工钱潮建设有限公司	1999年5月	100.00%	成本法	181,471,875.00	
3	浙江交工宏途交通建设有限公司	1999年5月	100.00%	成本法	218,241,281.25	
4	浙江交工金筑交通建设有限公司	2007年4月	100.00%	成本法	151,000,000.00	
5	浙江顺畅高等级公路养护有限公司	2003年11月	51.00%	成本法	24,356,501.13	
6	浙江交工高等级公路养护有限公司	2006年1月	51.00%	成本法	26,826,000.00	
7	浙江沪杭甬养护工程有限公司	2015年9月	51.00%	成本法	19,106,455.11	
8	浙江中基建设工程管理有限公司	2003年12月	100.00%	成本法	2,905,000.00	
9	浙江交工交通科技发展有限公司	2013年12月	100.00%	成本法	1,536,239.97	
10	浙江宏途混凝土工程有限公司	2010年12月	25.00%	权益法	5,977,616.60	间接控股
11	临海市港建投资开发有限公司	2011年11月	100.00%	成本法	5,000,000.00	
12	浙江金通交通投资开发有限公司	2014年7月	100.00%	成本法	50,000,000.00	
13	浙江港通交通投资开发有限公司	2015年2月	100.00%	成本法	900,000,000.00	
14	枣庄浙通基础设施投资建设建设有限公司	2016年8月	99.00%	成本法	63,360,000.00	
15	浙江国际工程贸易有限公司(刚果布)	2014年1月	100.00%	成本法	2,887,187.59	
16	浙江国际工程建设赞比亚有限公司	2015年4月	55.00%	成本法	2,054,976.00	
17	浙江天久岩土工程有限公司	2009年10月	25.00%	权益法	679,418.06	间接控股
18	浙江省嘉维交通科技发展有限公司	2003年10月	45.06%	权益法	4,646,967.95	
	总计				1,912,419,888.54	
	减：长期股权投资减值准备				1,750,000.00	
	合计				1,910,669,888.54	

评估人员查阅了上述投资项目的协议、合同、章程、验资报告、营业执照等相关公司设立文件，查阅了被投资单位的有关股东会决议，了解了被投资单位的生产经营情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。对长期股权投资，根据各项投资和各子公司的实际情况，采用下列方法评估：

(1) 对于控股型股权投资（浙江交工路桥建设有限公司、浙江交工钱潮建设有限公司、浙江交工宏途交通建设有限公司、浙江交工金筑交通建设有限公司、浙江顺畅高等级公路养护有限公司、浙江交工高等级公路养护有限公司、浙江沪杭甬养护工程有限公司、浙江交工交通科技发展有限公司以及浙江中基建设工程管理有限公司），由于浙江交工整体评估项目中收益法评估时已将子公司的未来收益合并考虑，同时无法搜集到与被评估单位具有可比性的市场交易案例，不适宜采用市场法，因此本次评估采用资产基础法确认基准日的股东全部权益价值，采用同一标准、同一基准日进行现场资产核实和整体评估，得到各子公司的股东全部权益评估值，以各子公司评估后的股东权益中浙江交工所占份额（股东全部权益的评估价值×股权比例）确定该项长期股权投资的评估值。

(2) 对于浙江港通交通投资开发有限公司的股权投资，由于浙江交工整体评估项目中收益法评估时已将子公司的未来收益合并考虑，同时无法搜集到与被评估单位具有可比性的市场交易案例，不适宜采用市场法，因此对此公司采用资产基础法评估。评估人员对该公司资产状况和经营状况进行了核实，未发现有评估增减值较大的资产，其基准日审计后的账面净资产基本能反映企业评估后的股东权益，故以其评估基准日的会计报表反映的股东权益中被评估单位所占份额（报表反映股东权益×股权比例）为评估值。

(3) 对临海市港建投资开发有限公司、浙江金通交通投资开发有限公司以及枣庄浙通基础设施投资建设有限公司的股权投资，其中临海市港建投资开发有限公司、浙江金通交通投资开发有限公司主要是 BT 而设立的项目公司，目前项目已经完成，无其他生产经营计划；控股子公司枣庄浙通基础设施投资建设有限公司主要是枣庄高新区新建道路工程 PPP 项目而设立的项目公司，公司刚刚成立，除运营服务费之外无其他生产经营计划，故不适宜采用收益法评估。因此对这 3 家公司的长期股权投资采用资产基础法评估，评估人员对这 3 家公司资产状况和经营状况进行了核实，未发现有评估增减值较大的资产，其基准日审计后的账面净资产基本能反映企业评估后的股东权益，故以其评估基准日的会计报表反映的股东权益中被评估单位所占份额（报表反映股东权益×股权比例）为评估值。

(4) 对于浙江宏途混凝土工程有限公司的股权投资，由于公司现有项目已基本结束，目前无其他生产经营计划，故不适宜采用收益法评估。因此对该公司的长期股权投资采用资产基础法评估，采用同一标准、同一基准日进行现场资产核实和整体评估，得到各子公司的股东全部权益评估值，以各子公司评估后的股东权益中交工集团所占份额（股东全部权益的评估价值×股权比例）确定该项长期股权投资的评估值。

(5) 对于浙江国际工程贸易有限公司（刚果布）和浙江国际工程建设赞比亚有限公司的股权投资，由于这 2 家自成立后一直未进行生产经营活动，故不适宜采用收益法评估。因此对这 2 家公司的长期股权投资采用资产基础法评估，评估人员对这 2 家公司资产状况和经营状况进行了核实，未发现有评估增减值较大的资产，其基准日审计后的账面净资产基本能反映企业评估后的股东权益，故以其评估基准日的会计报表反映的股东权益中被评估单位所占份额（报表反映股东

权益×股权比例)为评估值。

(6) 对于浙江天久岩土工程有限公司,由于公司于2017年2月3日工商注销,杭州汇鑫联合会计师事务所对天久岩土公司截至到2016年12月29日净资产审核,并出具《关于浙江天久岩土工程有限公司2016年12月29日净资产审核及剩余财产分配专项审计报告》(杭汇鑫会专【2016】1627号)。本次评估按审计后的财产分配金额确定为该项长期股权投资的评估值。

(7) 对于参股子公司浙江省嘉维交通科技发展有限公司,因控制权原因,且投资金额相对较小,未能对被投资单位进行现场核实和评估,故以其截至评估基准日经审计后的会计报表反映的股东权益中被评估单位所占份额(报表反映股东权益×股权比例)确定为该项长期股权投资的评估值。

### 3. 投资性房地产

列入评估范围的投资性房地产共4项,其中建筑物3项,主要包括位于杭州市滨江区滨盛路与江陵路交叉口西南角的钱江大厦701、1501室,以及位于金华市金东区多湖镇近宅村办公楼,建筑面积共计4,454.43平方米。土地使用权1项,为位于金华市金东区多湖镇近宅村的出让仓储用地,土地面积19,519.90平方米。评估人员对企业提供的投资性房地产明细清单进行了核对,做到账表相符,同时对其权属进行了核实,评估人员进行了现场勘察和核实,同时收集了相关取价资料。由于待估建筑物的类别存在较大差异,根据本次评估目的、资料收集情况及待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况和收益情况等,本次采用不同的评估方法。

(1) 对于金华近宅办公楼,根据评估人员调查资料,待估房产基准日时基本已对外出租,另外待估房产所在区域类似物业的租金资料较易取得,故本次评估采用收益法。评估结果中包含了土地使用权的价值。

收益现值法以该房地产每年纯收益为假设前提,根据折现率或收益率将收益折算为现值,评定该项房地产的价值。应用公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n [A_i / (1+R)^i]$$

其中:A为房地产未来各期产生的净收益

R为折现率

N为房地产产生收益的年份数

#### 1) 纯收益的确定

年纯收益=有效收入-一年营运费用

其中有效收入包括年租金收入及押金利息收入。年租金收入根据被评估单位提供的租赁合同等资料及市场调查确定,其中对于已对外出租的合同租赁期内按照租赁合同约定的租金水平确定年租金收入,合同租赁期外按照市场客观租金水平并考虑空置率水平综合确定年租金收入。押金利息收入根据租金收入及银行定期存款利率确定。

根据待估对象实际情况分析,总费用主要包括维修管理费、保险费、房地产税、城建税、教

育费附加、土地使用税等。按类似同类物业水平及相关税法规定计算。

### 2) 还原率的确定

还原率理论上应等同于与获取纯收益具有同等风险和资本的获利率。一般采用安全利率加风险调整值的方法。安全利率取长期国债的平均到期收益率,风险调整值同时考虑类似房地产风险,综合确定还原率。

### 3) 收益年限

根据房地产评估规范的相关规定,分析建筑物剩余使用年限和相应土地使用权剩余使用年限,综合分析确定委估房地产收益年限。

(2) 对于钱江大厦 701、1501 室,由于待估对象周边房产交易市场活跃,存在类似的交易案例,本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在一定市场条件下,选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较,并对交易实例房地产加以修正,从而确定待估房地产价格的方法。应用公式如下:

待估房地产市场场值 = 交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

#### 1) 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物,再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

#### 2) 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、区域位置、交通条件、层高、开间进深等因素的不同,对参照物的价格进行修正,得出比准价格。具体修正因素主要为交易情况、交易日期、区域因素、个别因素。

#### 3) 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格,在分析其合理性的基础上经比较后确定市场价值,按算术平均值或加权平均值确定,本次评估按算术平均值确定。

由于企业打算长期持有该房产,并办理相关权证,故评估价值中需加计契税。

待估房产市场价值=评估单价×建筑面积×(1+契税税率)

(3) 对于列入投资性房地产的金华市金东区多湖镇近宅村仓储用地,由于本次评估采用收益法评估其地上建筑物房地合一价,不单独评估土地使用权。

## 4. 建筑物类固定资产

列入评估范围的房屋建筑物 26 项,主要包括位于西溪路 517、521 号的 11 套家属宿舍,位于杭州市滨江区滨盛路与江陵路交叉口西南角的钱江大厦 101-601 室、1101、1201 室、1901-2401 室、以及 1-3 层裙房,建筑面积共计 19,276.42 平方米。评估人员对企业提供的建筑物类固定资产明细清单进行了核对,做到账表相符,同时对其权属进行了核实,评估人员进行了现场勘察和核

实，同时收集了相关取价资料。由于待估建筑物的类别存在较大差异，根据本次评估目的、资料收集情况及待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况和收益情况等，本次采用不同的评估方法。

(1) 对于钱江大厦 101-601 室、1101、1201 室、1901-2401 室、以及 1-3 层裙房，由于待估对象周边房产交易市场活跃，存在类似的交易案例，本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。应用公式如下：

待估房地产市场场值 = 交易实例房地产价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

#### 1) 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

#### 2) 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、区域位置、交通条件、层高、开间进深等因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素主要为交易情况、交易日期、区域因素、个别因素。

#### 3) 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定市场价值，按算术平均值或加权平均值确定，本次评估按算术平均值确定。

本次委估商品房的评估价值按市场法下得出的不含契税的商品房价值并加计相应契税确定。计算公式为：

商品房评估价值 = 不含契税的商品房价值 × (1 + 契税税率)

(2) 对于位于西溪路 517、521 号的 11 套家属宿舍，因历史遗留原因，被评估单位未能提供房屋所有权证及国有土地使用证，无法核实其产权归属，本次评估保留账面值。

### 5. 设备类固定资产

本次纳入评估范围的机器设备 893 台（套）、电子设备 821 台（套）。主要包括盾构机、沥青砼拌和楼、沥青混凝土摊铺机、旋挖钻机等公路建设设备，架桥机、混凝土搅拌船、贝雷钢架等造桥设备，门式起重机、塔式起重机、运梁平车等输送设备，装载机、压路机、挖掘机等工程车辆，拖挂式落锤弯沉仪、混凝土透视仪、张拉力检测仪等实验仪器，电脑、复印机、空调等办公设备，运输设备 94 辆。公司设备主要分布在公司各项目部现场，总体状况较好，完全能满足生产需要。

评估人员对企业提供的机器设备明细清单进行核对，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，对其权属进行了核实。在此基础上，评估人员进行了现场

勘查和核实。

### (1) 成本法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

#### 1) 重置价值的确定

##### A. 机器设备重置价值的确定

机器设备主要是盾构机、沥青砼拌和楼、沥青混凝土摊铺机、旋挖钻机等公路建设设备，架桥机、混凝土搅拌船、贝雷钢架等造桥设备，门式起重机、塔式起重机、运梁平车等输送设备，装载机、压路机、挖掘机等工程车辆，拖挂式落锤弯沉仪、混凝土透视仪、张拉力检测仪等实验仪器等，因该类设备建设周期短，且由于企业的施工流动性，委估设备半年或一年不等就将其拆除转入新的工地，对于设备的安装费和基础费企业按行业惯例不列入固定资产核算，因此本次评估不考虑安装费用、其他费用和资金成本等。机器设备的重置价值即设备市场购置价格（不含增值税）。

##### B. 电子设备重置价值的确定

本次评估对象主要为电脑、复印机、空调等电子设备，因该类设备所需的安装调试费、运输费用均含在设备购置费中，因此重置价值即为设备市场购置价格。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行电话询价，确定出本次评估设备的购置价格（不含增值税），即设备重置价值。

##### C. 运输车辆重置价值的确定

车辆通过市场询价取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和《车辆购置税征收管理办法》规定，按计税依据的 10% 确定，据《财政部 国家税务总局关于减征 1.6 升及以下排量乘用车购置税的通知》（财税[2015]104 号），自 2015 年 10 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止，对购置 1.6 升及以下排量乘用车减按 5% 的税率征收车辆购置税。其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

$$\text{运输车辆重置价值} = \text{车辆购买价格（不含增值税）} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

由于 2014 年 5 月 1 日起杭州市政府正式实施《杭州市小客车总量调控管理暂行规定》，本次对杭州牌照的非营运小客车评估时还需加计牌照费。

#### 2) 成新率的确定

##### A. 重要设备成新率的确定

对价值较大、复杂的重要设备，一般视设备的具体情况，采用加权打分综合法确定成新率。

加权打分综合法：按照现场勘察的设备技术状态，环境条件、负荷大小、设备管理、维护保养水平等因素加以分析研究，采用年限法与现场勘察法相结合方法最终确定其综合成新率：

综合成新率=现场勘察确定成新率×权重+年限法确定成新率×权重

a) 年限法成新率( $\eta_1$ )的确定

$\eta_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

其中尚可使用年限根据设备的经济寿命年限并结合设备的工作环境、工作强度以及实际使用状况综合分析确定。

b) 现场勘察法成新率( $\eta_2$ )的确定

对大型设备进行现场勘察，了解设备的工作环境，使用条件，并查阅其大、小修记录，及近期运行记录等有关设备的现有技术状况，对设备各部位分别作出评估分值。设备评估分值即为设备的现场勘察成新率  $\eta_2$ 。

B. 普通设备成新率的确定

对普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

C. 运输车辆成新率的确定

参考国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

a) 勘察法成新率 A

b) 年限法成新率 B=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

c) 行驶里程成新率 C=尚可行驶里程/（尚可行驶里程+已行驶里程）×100%

d) 综合成新率=min{A,B,C}

(2) 市场法

1) 车辆二手价值的确定

对于部分早期购置的车辆由于技术更新，型号已经淘汰，无法得到全新购置价，但在二手市场上成交较活跃，可得到交易实例，本次采用市场法评估。

市场价值=交易案例的售价×时间因素修正×交易情况因素修正×地域因素修正×功能因素修正

时间因素修正：是指参照物交易时间与被评估资产价值分析基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异。

交易情况因素修正：是指参照物交易情况与被评估资产交易情况的不同所影响的被评估资产



价格的差异。

地域因素修正：是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响差异。

功能因素修正：是指资产实体功能过剩和不足对价格的影响。

## 2) 船舶二手价值的确定

对于委估船舶，市场比较法是通过对手船市场的询价，选择若干艘与被评估船舶相同类型、主要技术参数相似、使用时间相近、近期交易的二手船作参照物，通过被评估船舶与每个参照物的分析比较，确定吨位、船舶剩余年限、交易时间、交易情况、建造国调整系数以及其他因素，最后由若干个参照物计算出的被评估船舶的价格进行算术平均，确定被评估船舶的市场值，其计算用公式表达如下

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{P_i \times j_{1i} \times j_{2i} \times j_{3i} \times j_{4i} \times j_{5i} \times j_{6i}}{n}$$

$P$  -----被评估船舶的市场价值

$P_i$  -----第  $i$  个交易实例船舶价格

$j_{1i}$  -----第  $i$  个交易实例载重吨修正系数

$j_{2i}$  -----第  $i$  个交易实例船舶剩余年限修正系数

$j_{3i}$  -----第  $i$  个交易实例交易时间修正系数

$j_{4i}$  -----第  $i$  个交易实例交易情况修正系数

$j_{5i}$  -----第  $i$  个交易实例建造国修正系数

$j_{6i}$  -----第  $i$  个交易实例其他因素修正系数

### A. 船舶市场交易参照物及价格的确定

通过市场调查，在现行交易市场上选择几艘与评估对象相同或类似的船舶作为参照物，在选择参照物时主要考虑交易船舶的类型、用途、吨位、适航区域等基本性能要素，同时考虑船舶的建造年代、建造国、船舶的交易时间等因数。

### B. 载重吨修正系数

载重吨修正系数是指船舶吨位的大小对船舶交易价格的影响，按单位载重吨船价变化幅度计算。对于不同吨位的船舶，单位载重吨船价变化幅度是不同的，根据对国内船舶市场二手船舶的船价水平统计，一定载重吨位范围内船龄相近的同类型船舶单位吨价基本相近，经过对所选参照物技术上的分析和经济上的比较后，按照载重吨的比值来确定吨位调整系数。

### C. 船舶剩余年限修正系数

当船舶市场处在正常情况下，二手船船龄的长短直接影响船舶的市场价格。按照经验数据及近期对委估船舶类似船型的二手船交易价格的分析确定参照物船舶的船舶剩余年限修正系数。

### D. 交易时间修正系数

二手船舶市场的价格受货物运价的影响，一般来说，在航运市场处于繁荣兴旺时期，船舶市场二手船供不应求，船价看好，反之船价较低，因此应根据二手船交易时的航运市场的航运景气

情况及前景预测情况，来确定交易时间调整系数。

#### E. 交易情况修正系数

交易条件主要是指交易批量、交易动机、交船地点、付款方式以及有无其它附加交易条件及交易时船舶的实际状况等对船舶价格的影响，来确定交易条件调整系数。

#### F. 建造国修正系数

船舶建造国的技术先进程度不同、建造成本的差异，都将影响到船舶的使用寿命从而影响二手船舶的成交价格，根据国际船市行情及各国船价的分析确定建造国调整系数。

#### G. 其他因素修正系数

其他因素主要是指船舶技术状况、船级社、航区等差异。

### 6. 在建工程

在建工程均为设备安装工程。

在建工程采用成本法评估，按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值。经核实，在建工程账面发生费用基本合理，未发现不合理费用，由于在建工程建设不久，主要设备、材料的市场价值变化不大，其账面支出基本能反映出工程对应的形象进度下的重置成本扣减未付工程款后的金额，以核实后的账面值确认为评估值。

### 7. 无形资产-土地使用权

列入本次评估范围的土地使用权共4项，土地面积共计57,577.10平方米，其中2项位于余杭区瓶窑镇石澜村，为出让仓储用地，2项位于杭州市滨江区滨盛路与江陵路交叉口西南角，为出让商业土地、出让综合（办公）土地。

评估人员对企业提供的土地使用权明细清单进行了核对，做到账表相符，同时现场勘察宗地，了解宗地面积、坐落、四至、宗地状况等情况，同时评估人员收集了相关取价资料，并通过核对土地出让合同、付款凭证、国有土地使用证等验证产权归属。

(1) 对于余杭区瓶窑镇石澜村土地使用权，根据《资产评估准则——不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、基准地价系数修正法、假设开发法等。由于周边同类土地的租金资料较难获取，故不宜采用收益还原法；由于待估宗地所在区域相关土地征地费用标准比较老旧，无法反映评估基准日时土地市场价值，故不宜采用成本逼近法；由于待估宗地所在区域基准地价公布时间较早，地价水平普遍偏低，无法反映评估基准日时土地市场价值，故不宜采用基准地价系数修正法；由于待估宗地地上建筑物为企业自建工业用房，周边类似物业售价、租金资料较难获取，故不宜采用假设开发法。由于项目用地所在区域内同类土地出让案例较多，能够取得比较案例，故本次评估选用市场比较法进行评估。

(2) 对于杭州市滨江区滨盛路与江陵路交叉口西南角2宗土地使用权，本次已在对应建筑物中采用市场法评估其地上建筑物房地合一价，不单独评估土地使用权。

市场比较法是根据替代原理，通过估价对象与可比交易案例的比较分析，根据可比交易价格测算估价对象价格的方法。其基本公式如下：

待估宗地价格=可比实例价格×A×B×D×E

其中：A---正常情况指数/比较实例交易指数

B---待估期日地价指数/比较实例交易日期地价指数

D---待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

E---待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

由于本次委估土地使用权已办理土地使用权证，故应在上述评估价值基础上并加计相应契税确定。计算公式为：

宗地市场价值=宗地市场单价×土地面积×（1+契税税率）

## 8. 无形资产—其他无形资产

### （1）概况

无形资产-其他无形资产包括纬地道路辅助设计系统软件，midas Civil 桥梁结构分析和设计软件 V2013，“交工”、“路桥”等 11 项商标，“C 形桥梁风障板的制备方法”等 7 项发明专利，“黄泥投料筒”等 67 项实用新型专利。根据资产评估目的、委估资产具体情况和评估所能收集到的相关资料，采用下列方法评估：

1) 对于通用性软件，评估人员核实软件购买合同、发票及无形资产入账、摊销情况。经核实，账面摊销合理，剩余受益年限应分摊的金额与账面值一致，对具有通用性且在市场中有销售软件类资产采用市场法进行评估，即以相同软件的评估基准日市场价（不含税）确认为评估值。

2) 对于商标使用权，浙江交工注册了 4 项“交工”注册商标（分别为核定服务项目（第 37 类、第 39 类、第 42 类、），核定使用商品（第 19 类））；1 项“路桥”注册商标（核定服务项目（第 37 类））；4 项图形注册商标（分别为核定服务项目（第 39 类、第 37 类、第 42 类、），核定使用商品（第 19 类）），这 9 项注册商标账面未记录。由于浙江交工主要从事路桥建设，公司本身并未进行生产相关商品，注册商标仅在项目成品广告宣传、机械设备外观宣传、企业文化宣传、海外拓展宣传等使用，相关商标在公司的经营中并发挥作用较小，对于该部分注册商标，由于无法找到与被评估商标相似的市场交易案例，不适合采用市场法评估；该部分注册商标虽然对公司的宣传有一定应用，但不存在超额收益，不适合采用收益法评估；故对这些商标的评估按成本法评估，即申请商标的费用确定评估值。

3) 对于专利使用权，截至到评估基准日浙江交工拥有“C 形桥梁风障板的制备方法”等 7 项发明专利、“黄泥投料筒”等 67 项实用新型专利，这 7 项发明专利和 67 项实用新型专利账面未记录。经浙江交工技术部门统计这些专利均在日常施工中具有一定的使用价值。对于日常施工中使用的专利技术，由于无法找到与被评估专利相似的市场交易案例，不适合采用市场法评估；该部分专利技术虽然在日常施工中有一定应用，但是难以划分这些专利带来的超额收益，不适合采用收益法评估；故对这些专利的评估按成本法评估，即考虑专利的现行研发成本加上适当的利润及申请费用并扣减相应一定的贬值额计算评估值。

## 9. 长期待摊费用

长期待摊费用包括湖州盾构维修保养基地建设费用、北京商务联络处装修费、剑泉山庄经营租赁费、钱江大厦2楼办公区门禁网络系统安装、钱江大厦2、4楼办公区装修改造费的摊余成本。评估人员了解了有关长期待摊费用的形成、预计受益期、尚存受益期及已摊销情况等，查阅了原始入账凭证，查阅了原始入账凭证，未发现不符情况。按以下原则进行评估：

1) 由于钱江大厦2楼办公区门禁网络系统安装、钱江大厦2、4楼办公区装修改造费已经在钱江大厦评估中考虑，故该部分评估为零；

2) 对于剑泉山庄经营租赁费，经复核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值；

3) 对于湖州盾构维修保养基地建设费用、北京商务联络处装修费，采用成本法确定评估价值，其计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

由于购建时间较近，故重置价值按原始入账价格确认。成新率根据已使用年限、经济寿命年限、剩余租用年限并结合实际装修状况综合考虑确定。

#### 10. 递延所得税资产

递延所得税资产是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入账凭证，了解其计算过程，确认其入账价值是否有误。经核实，递延所得税资产预计以后期间确能转回，以经核实后的账面值确认为评估值。

### 三) 流动负债

#### 1. 短期借款

短期借款为公司向中国农业银行滨江支行、汇丰银行杭州分行等借入的期限在一年以内的银行借款。评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对部分银行借款进行了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，借款利息均按月（每月20日）支付，各项借款截至评估基准日应计未付的利息已计入应付利息科目。经核各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

#### 2. 应付票据

应付票据均为无息的银行承兑汇票。评估人员查阅了汇票存根等相关资料，核查了票据所依据的合同、凭证，了解了票据的条件、并择要进行了函证。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核均需支付，以核实后的账面值为评估值。

#### 3. 应付账款

应付账款主要为应付对方单位的劳务费、材料款和工程款等。通过核对明细账与总账的一致性、查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，对金额较大的发放函证，

并进行了必要的替代程序，审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，除了安全设施分公司应付南京万马交通设施设备厂、四川西都交通设施有限公司的设备款无需支付，评估为零外其余各项负债均为企业应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

#### 4. 预收款项

预收款项主要包括预收的工程款、动员款等款项。评估人员通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核实了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在，同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质，经核实预收款项确属尚不能确认为收入的预收款项，企业基准日后需以产品或服务提供给对方，是企业应承担的债务，以经核实的账面价值确认为评估价值。

#### 5. 应付职工薪酬

应付职工薪酬主要为企业依政策规定提取的应付领导考核奖金等，评估人员核对了明细账与总账的一致性，检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核公司计提依据，职工薪酬的计提符合计提标准的要求，金额计算准确，为实际承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

#### 6. 应交税费

应交税费包括应交的增值税、营业税、城建税、个人所得税、教育费附加、地方教育费附加和印花税等，评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。以核实后的账面值确认为评估值。

#### 7. 应付利息

应付利息系银行借款、非公开定向债务融资工具截至评估基准日应计未付的利息。根据相关借款合同、定向债务融资工具发行情况总结报告、凭证等资料，对借款本金、债券发行金额、合同利率以及对截至评估基准日应承担的利息进行了复核，了解了期后实际结算情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项利息期后应需支付，以核实后的账面值为评估值。

#### 8. 应付股利

应付股利系应付母公司浙江省交通投资集团有限公司以前年度的股利。评估人员核对了明细账与总账的一致性，并查阅了章程等相关文件规定，复核公司计提依据，经核实无误。应付股利以经核实后的账面价值确认为评估价值。

#### 9. 其他应付款

其他应付款包括应付的保证金、押金和关联方往来款等。通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，选取部分款项进行函证，对未收到回函的样本项目，评估人员采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未

发现不符情况，以核实后的账面值为评估值。

#### 10. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债系一年内到期的非公开定向债务融资工具，评估人员查阅了中国银行间市场交易商协会公布的“中市协注[2015]PPN555号”文件及被评估单位的董事会决议，抽查了有关会计记录，经核实，账务记载真实、利息支付及时，以核实后的账面值作为评估值。

#### 11. 其他流动负债

其他流动负债系已结转收入未开票部分待结转的销项税，评估人员取得相应的待结转销项税的计算依据，核实其准确性，按核实后的账面价值为评估价值。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

### 四) 非流动负债

#### 1. 长期借款

长期借款为公司向中国工商银行钱江支行借入的期限在一年以上的银行借款。评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对部分银行借款进行了函证，回函相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，银行的借款利息均按月（每月20日）支付，各项借款截至评估基准日应计未付的利息已计入应付利息科目。经核实，各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

#### 2. 应付债券

应付债券系被评估单位发行的非公开定向债券融资工具。

评估人员查阅了中国银行间市场交易商协会公布的“中市协注[2015]PPN555号”文件及被评估单位的董事会决议，抽查了有关会计记录，经核实，账务记载真实、利息支付及时，以核实后的账面值作为评估值。

### 五) 资产基础法评估结果

股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

### （三）收益法评估程序实施情况

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。具体评估情况如下：

#### 一) 评估程序

##### 1. 预备工作

在评估人员向被评估单位提交收益法评估所需资料和需要了解问题的清单，辅导企业有关人员搜集资料和填制企业未来盈利预测材料。利用有关资料了解企业情况，并初步确定评估的具体途径和方法。

##### 2. 市场调查

评估人员对宏观经济信息、相关法律及法规、行业发展信息、市场及竞争情况、企业所处行业中的地位及自身发展情况等进行调查分析，并汇总记录市场调查分析结果。

### 3. 现场调研

评估人员听取企业管理人员的情况介绍，与管理层及主管人员就公司情况进行讨论，收集具体信息及相关资料，汇总整理取得的资料并验证其真实性。

### 4. 财务分析与财务预测

在市场调查和现场调研工作的基础上，对被评估单位财务及经营情况进行分析，对被评估单位的财务报表进行必要的分析和调整，根据被评估单位提供的未来盈利预测材料，结合被评估单位的实际与可能，讨论修正有关方法、假设和参数，提出资料和盈利预测表的修改意见，协助企业修正企业未来盈利预测表。

### 5. 评定估算

根据被评估单位提供的修正预测结果，查阅有关资料，选择评估途径和具体方法，计算得到评估结果。对初步评估结论进行综合分析，将评估结果提交委托方，并就有关问题与委托方有关人员讨论。在取得一致意见的基础上，最终确定股东全部权益价值。

#### 二) 收益模型的选取

结合本次评估目的和评估对象实际情况，采用企业自由现金流折现法确定企业经营性资产价值，并分析考虑企业未纳入未来收益预测的资产、非经营性资产负债的价值，修正确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业经营性资产价值 + 未纳入未来收益预测的资产 + 非经营性资产的价值 (减负债)

用符号表示的计算公式为：

$$E = B - D = P + \sum C_i - D = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i - D$$

式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$B$ ：企业价值；

$D$ ：付息债务价值；

$P$ ：经营性资产价值；

$R_i$ ：未来第  $i$  年的预期收益（自由现金流量）；

$R_n$ ：永续期的预期收益（自由现金流量）；

$r$ ：折现率；

$n$ ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产、非经营性资产负债和未纳入未来收益预测的资产的价值

### 三) 评估计算过程

#### 1、收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益。明确的预测期在综合考虑了企业所在行业的周期性和企业自身发展的周期性等因素的基础上确定。

#### 2、未来收益的确定

本次评估采用企业的自由现金流量作为收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流=净利润+利息费用（扣除税务影响后）+折旧及摊销-营运资金净增加额-资本性支出

净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-销售费用-财务费用+营业外收入-营业外支出-所得税

评估人员根据公司的经营历史、未来发展规划、市场状况、宏观经济及行业发展概况等，预测公司未来经营期内的各项经营收入和成本费用，确定各期企业自由现金流量。

#### 3、折现率的确定

根据收益口径，折现率采用加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

$K_e$ ——权益资本成本；

$K_d$ ——债务资本成本；

$T$ ——企业所得税税率；

$\frac{D}{E}$ ——企业目标资本结构。

其中债务成本  $K_d$  即为债务资本市场回报率，采用现时的平均利率水平，权数采用企业自身资本结构计算取得。

股权资本成本  $K_e$  按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times MRP + R_c = R_f + Beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： $K_e$ ——权益资本成本



$R_f$ ——无风险利率

$R_m$ ——市场回报率

Beta——权益的系统风险系数

MRP——市场的风险溢价

$R_c$ ——企业特定风险调整系数

#### 4、溢余资产、非经营性资产负债的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产；非经营性资产负债是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益的资产和评估预测收益无关的资产负债，第一类资产不能为企业带来直接经营收益，第二类资产虽然产生利润能为企业带来收益但在收益预测中未加以考虑。溢余资产、非经营性资产负债根据资产基础法中对应的该项资产或负债的评估值确认。

#### 5、未纳入未来收益预测的资产的确定

未纳入未来收益预测的资产主要是在预测中未考虑其收益的长期股权投资。

根据长期股权投资的特点，本次对上述未纳入未来收益预测的资产采用资产基础法评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值。

#### 6、付息债务评估值的确定

付息债务即为企业的债务资本，具体为评估基准日被评估企业需要付息的债务。根据资产基础法中对应的该项负债的评估值确认。

#### 7、企业股东全部权益价值的确定

根据上述测算数据，套用收益法计算公式，计算确定企业股东全部权益评估值。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

资产账面价值 8,054,690,855.90 元，评估价值 9,205,616,083.07 元，评估增值 1,150,925,227.17 元，增值率为 14.29%；

负债账面价值 6,790,574,472.07 元，评估价值 6,790,090,519.16 元，评估减值 483,952.91 元，减值率为 0.01%；

股东全部权益账面价值 1,264,116,383.83 元，评估价值 2,415,525,563.91 元，评估增值 1,151,409,180.08 元，增值率为 91.08%。

各类资产、负债具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-D	D=C/A×100%
流动资产	1	5,791,378,154.22	5,791,378,154.22	-	0.00%

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-D	D=C/A×100%
非流动资产	2	2,263,312,701.68	3,414,237,928.85	1,150,925,227.17	50.85%
其中：长期应收款	3	89,474,914.69	89,474,914.69	-	0.00%
长期股权投资	4	1,910,669,888.54	2,682,842,126.12	772,172,237.58	40.41%
投资性房地产	5	9,523,216.05	56,035,035.00	46,511,818.95	488.40%
固定资产	6	159,653,397.95	471,097,006.86	311,443,608.91	195.07%
其中：建筑物	7	54,684,838.74	337,841,566.86	283,156,728.12	517.80%
设备	8	104,968,559.21	133,255,440.00	28,286,880.79	26.95%
在建工程	9	43,392,282.28	43,392,282.28	-	0.00%
无形资产	10	26,412,717.89	47,834,071.82	21,421,353.93	81.10%
其中：土地使用权	11	26,391,063.00	41,389,959.00	14,998,896.00	56.83%
其他无形资产	12	21,654.89	6,444,112.82	6,422,457.93	29658.23%
长期待摊费用	13	6,542,071.70	5,918,279.50	-623,792.20	-9.54%
递延所得税资产	14	17,644,212.58	17,644,212.58	-	0.00%
资产合计	15	8,054,690,855.90	9,205,616,083.07	1,150,925,227.17	14.29%
流动负债	16	6,241,574,472.07	6,241,090,519.16	-483,952.91	-0.01%
非流动负债	17	549,000,000.00	549,000,000.00	-	0.00%
负债合计	18	6,790,574,472.07	6,790,090,519.16	-483,952.91	-0.01%
股东全部权益	19	1,264,116,383.83	2,415,525,563.91	1,151,409,180.08	91.08%

评估结论根据以上评估工作得出，评估结果详细情况见评估明细表。

## （二）收益法评估结果

采用收益法评估得出的浙江交工股东全部权益评估价值为5,239,000,000元，与账面所有者权益1,264,116,383.83元相比，本次评估增值3,974,883,616.17元，增值率为314.44%。

## （三）评估结果综合分析

采用收益法评估得出的浙江交工在评估基准日的股东全部权益价值为5,239,000,000元，采用资产基础法评估得出的浙江交工评估基准日的股东全部权益价值为2,415,525,563.91元，两者相差2,823,474,436元，差异率116.89%。差异的主要原因为由于资产基础法固有的特性，采用该方法是通过对被评估单位的资产及负债进行评估来确定企业的股东全部权益价值，在评估中很难考虑那些未在财务报表上体现的项目如企业的人力资本、管理效率、品牌价值、客户资源、施工资质、未执行完毕合同权益等无形资产或资源，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。考虑本次评估目的，以收益法得出的评估值更能科学合理反映企业股东全部权益的价值。

综合考虑，本次评估以收益法评估的结果作为本评估项目的评估结论，即浙江交工于评估基准日2016年12月31日的股东全部权益评估价值为5,239,000,000元，与账面所有者权益1,264,116,383.83元相比，本次评估增值3,974,883,616.17元，增值率为314.44%。

本评估结论不应当被认为是对其评估对象未来可实现交易价格的保证。

## 十一、特别事项说明

(一) 在对浙江交工及子公司股东全部权益价值评估中, 本公司对浙江交工及子公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验, 浙江交工及其子公司列入评估范围的部分资产存在以下权属资料瑕疵事项:

### 1. 浙江交工

1) 截至评估基准日, 列入评估范围的 11 项房屋建筑物, 因历史遗留原因, 被评估单位未能提供房屋所有权证及国有土地使用证。详细见下表:

序号	房屋名称	建筑结构	面积 (m <sup>2</sup> )	建成年月	账面价值 (元)
1	西溪路 517#2-1-601	砖混	69.63	1999 年 7 月	16,370.25
2	西溪路 517#2-1-602	砖混	69.63	1999 年 7 月	16,370.25
3	西溪路 517#2-2-601	砖混	69.63	1999 年 7 月	16,370.25
4	西溪路 517#2-2-602	砖混	69.63	1999 年 7 月	16,370.27
5	西溪路 517#底层商铺	砖混	118.01	1998 年 12 月	16,794.97
6	西溪路 521#1-2-302	砖混	70.17	1998 年 12 月	18,195.94
7	西溪路 521#1-2-102	砖混	70.17	1998 年 12 月	18,195.94
8	西溪路 517#1-701	砖混	64.45	1998 年 12 月	16,794.97
9	西溪路 517#1-201	砖混	55.62	1998 年 12 月	16,794.96
10	西溪路 521#1-1-102	砖混	69.92	1998 年 12 月	18,195.94
11	西溪路 521#1-1-202	砖混	68.91	1998 年 12 月	19,450.12
	合计		973.72		189,903.86

2) 截至评估基准日, 列入评估范围的 3 项资产的证载权利人仍为浙江省交通工程建设集团有限公司 (系浙江交工前身), 尚未变更。具体见下表:

序号	资产名称	列示科目	建筑结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )
1	金华近宅办公楼	投资性房地产-房屋建筑物	框架	2005 年 8 月	1,905.85	
2	金华市金东区多湖镇近宅村土地使用权	投资性房地产-土地使用权				19,519.90
3	余杭区瓶窑镇石滩村土地使用权	无形资产-土地使用权				56,123.50

### 2. 交工路建

1) 截至评估基准日, 列入评估范围的位于宁波市镇海区招宝山街道后海塘定海路 168 号的中转仓库, 以及位于杭州市西溪路 521 号的材料仓库, 由于历史原因无法办理房屋所有权证, 建筑面积共计 1,353.40 平方米。上述房屋建筑物坐落土地分别位于宁波市镇海区招宝山街道后海塘定海路 168 号、杭州市西溪路 521 号, 土地使用权人为浙江交工路桥建设有限公司, 土地用途分别为出让仓储、工业用地, 土地面积共计 30,436.20 平方米。

2) 截至评估基准日, 列入评估范围的钱江大厦 1701、1801 室及其坐落土地的不动产权证证载权利人仍为浙江交工宏途交通建设有限公司, 尚未办理过户手续, 建筑面积共计 2,548.58 平方米, 土地面积共计 176.2 平方米。

### 3. 交工钱潮

1) 截至评估基准日, 列入评估范围的 4 项房屋建筑物由于历史原因无法办理房屋所有权证。具体见下表:

序号	资产名称	列示科目	房屋位置	建筑结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	2 层沿街临时营业房	投资性房地产-房屋建筑物	文三西路 28 号	砖混	2000 年 10 月	350.00
2	古荡仓库改建工程 1 号	固定资产-房屋建筑物	西溪路 521 号	砖混	1993 年 4 月	538.00
3	古荡仓库改建工程 2 号	固定资产-房屋建筑物	西溪路 521 号	砖混	1993 年 4 月	291.00
4	行政仓库	固定资产-房屋建筑物	西溪路 521 号	砖混	1971 年 1 月	330.00

2) 截至评估基准日, 列入评估范围的 2 项房屋建筑物的房屋所有权证及其坐落土地的国有土地使用证的证载权利人仍为浙江省交通工程建设集团第三交通工程有限公司 (系交工钱潮前身), 尚未变更。具体见下表:

序号	资产名称	坐落土地	建筑结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	对应土地面积 (m <sup>2</sup> )
1	文三西路 28 号 4 层独楼	文三西路 28 号土地使用权	砖混	1992 年 1 月	1,367.25	1,755.00
2	西溪路 521 号 8 幢集体宿舍	西溪路 521 号土地使用权	砖混	2000 年	1,387.08	4,582.00

3) 根据杭余出国用 (2002) 字第 21-341、21-342 号国有土地使用证, 列入评估范围的位于余杭区瓶窑镇石滩村的简易房及仓库坐落土地证载权利人为浙江省交通工程建设集团有限公司 (系浙江交工前身), 土地面积共计 56,123.50 平方米。

4) 截至评估基准日, 列入评估范围的赞比亚共和国卢萨卡项目部的工程机械及车辆浙以“中航国际”名义进口及登记。浙江交工作为中航国际成套设备有限公司赞比亚共和国卢萨卡城市交通系统升级改造项目中的承包方参与部分道路项目施工。项目部工程机械及运输车辆为浙江交工下属企业浙江交工钱潮建设有限公司购买及实际占有。对此, 中航国际出具了权属说明, 表明赞比亚项目部设备及车辆产权归属为浙江交工钱潮建设有限公司所有。

#### 4. 交工宏途

截至评估基准日, 列入评估范围的 10 项房屋建筑物由于历史原因无法办理房屋所有权证, 其坐落土地证载权利人仍为浙江省宏途交通建设有限公司 (系交工宏途前身)。具体见下表:

序号	资产名称	坐落土地	建筑结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	对应土地面积 (m <sup>2</sup> )
1	办公楼	杭州市西溪路 519、521 号	框架混合	1972 年 7 月	1,114.00	11,163.00
2	传达室		砖混	1972 年 7 月	99.41	
3	修理车间		砖木	1975 年 7 月	888.72	

序号	资产名称	坐落土地	建筑结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	对应土地面积 (m <sup>2</sup> )
4	金工车间		砖木	1976年7月	537.00	
5	施工车间		砖木	1973年7月	864.00	
6	小料库		砖混	1976年7月	313.00	
7	机具库		砖混	1973年7月	392.40	
8	配电间		砖混	1973年7月	24.70	
9	基建料库		砖混	1973年7月	144.00	
10	集体宿舍		砖混	1976年7月	1,241.68	

对以上事项，浙江交工以及相关子公司已出具了说明，承诺上述资产的所有权属浙江交工以及相关子公司所有。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是对委托方和被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。对上述未取得房屋所有权证的建筑物，其建筑面积系由被评估单位提供，评估人员仅进行了一般性核实，若日后测绘面积与企业提供的面积不一致，将影响评估结论。若被评估单位（含子公司）不拥有前述资产的所有权或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和浙江交工股东全部权益价值结果会受到影响。

（二）我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被构筑物或建筑物遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们未采取开挖等措施进行勘察；对于机器设备仅进行一般性的常规了解，未借用仪器进行任何实质性的检测工作。我们依据委托方提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

（三）浙江交工全资子公司浙江国际工程贸易有限公司（刚果布），由于客观原因，评估人员未到现场进行审核。考虑到该公司尚未开展具体业务，净资产影响数也较小，本次采用由公司驻地人员将相关资料传回国内的方式进行评估。截至评估基准日，该公司账面有一块位于黑角蒙干巴的地块使用权，面积为 11,000 m<sup>2</sup>，系浙江国际工程贸易有限公司（刚果布）于 2015 年 5 月按正常市场价购入，对该地块我们未到现场实行实地勘察，由于当地地价波动较小，本次评估按账面值保留。

（四）根据 2015 年 4 月 30 日浙江省人力资源和社会保障厅《关于浙江省交通工程建设集团有限公司原改制提留费用超支问题的复函》，对浙江交工享受统筹外待遇人员发放的统筹外费用项目及列支进行了明确规定。按照规定原提留费用不足时，已超支部分和今后支出部分，依据专项审计结果逐年从国有股权收益中列支。截至评估基准日，浙江交工及子公司账列其他应收款中统筹外费用金额合计为 7,987,722.48 元，本次评估按账面值确认为评估值，未考虑该事项对评估值的影响。

(五) 截至评估基准日, 浙江交工及子公司为工程建设项目申请开立的保函余额共计 5,693,378,119.30 元, 本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(六) 截至评估基准日, 浙江交工及其子公司存在以下法律诉讼事项:

(1) 浙江交工:

1) 吴新泉与浙江交工于 2009 年 6 月签订嘉绍五标项目 K22+000~K24+096 段施工合同。2015 年 6 月吴新泉起诉浙江交工, 要求浙江交工支付路基二次精平、路基填筑赶工、工期延后、开工延迟、合同外增加工程量等费用共计约 723 万元。2015 年 10 月 28 日开庭, 吴新泉申请了司法鉴定。2016 年 12 月 15 日, 鉴定机构出具最终工程造价鉴定意见书。2017 年 1 月 4 日, 吴新泉变更诉讼请求, 诉讼标的额由原来的 723 万变更为 587 万, 截至评估报告日, 案件尚未审结。财务账面未反应该诉讼事项, 本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

2) 张国亮、张赞文与浙江交工于 2009 年 8 月签订嘉绍五标项目 K21+250~K22+000 段施工合同。2015 年 6 月, 张国亮、张赞文起诉浙江交工支付路基二次精平、路基填筑赶工、工期延后、开工延迟、合同外增加工程量等费用共计约 817 万元。2015 年 10 月 28 日开庭, 张国亮、张赞文申请了司法鉴定。2016 年 12 月 15 日, 鉴定机构出具最终工程造价鉴定意见书。2017 年 1 月 4 日, 张国亮、张赞文变更诉讼请求, 诉讼标的额由原来的 817 万变更为 609 万, 截至评估报告日, 案件尚未审结。财务账面未反应该诉讼事项, 本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

3) 嘉兴环盛劳务公司(简称“环盛公司”)与浙江交工于 2010 年 1 月签订嘉绍五标项目 K24+097~K27+060 段施工合同。2015 年 6 月, 环盛公司起诉浙江交工支付路基二次精平、路基填筑赶工、工期延后、开工延迟四项费用共计约 970 万元。2015 年 10 月 28 日开庭, 环盛公司申请了司法鉴定。2016 年 12 月 15 日, 鉴定机构出具最终工程造价鉴定意见书。2017 年 1 月 4 日, 环盛公司变更诉讼请求, 诉讼标的额由原来的 970 万变更为 826 万, 截至评估报告日, 案件尚未审结。财务账面未反应该诉讼事项, 本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

4) 上海太阳岛建设发展有限公司以建设工程施工合同纠纷为由向杭州市仲裁委员会提交《仲裁申请书》, 请求仲裁委员会判令被申请人浙江交工支付因材料变更增加的工程款、逾期利息、建筑废料款和设备租赁费约 597 万, 2016 年 5 月 17 日第一次开庭, 太阳岛公司申请司法鉴定。9 月 23 日浙江交工向仲裁委提交了鉴定机构要求的证据材料, 截至评估报告日, 案件尚未审结。财务账面未反应该诉讼事项, 本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

5) 2016 年 4 月 18 日, 浙江交工以船舶租赁合同纠纷为由向宁波海事法院提交民事起诉状, 提出诉讼请求判令被告嘉兴市富温航运有限公司: 1、支付船舶回购款 1904500 元; 2、支付利息损失 199568.12 元; 3、原告浙江交工对其合法占有的涉案船舶“万祥 16#”享有留置权; 4、被告承担本案的诉讼费和财产保全费。

宁波海事法院作出(2016)浙72民初1044号判决书,判决:1、被告嘉兴市富温航运有限公司支付回购款1904500元及利息;2、原告浙江交工对“万庆16”船享有留置权,有权在该船拍卖或变卖款中依法优先受偿。

截至评估报告日,该案件虽作出判决,但由于判决为缺席判决,案件尚处于公告期间,判决尚未产生效力。财务账面未反应该诉讼事项,本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

6) 2016年9月,浙江交工以建设工程施工合同纠纷为由向绍兴市仲裁委员会提交《仲裁申请书》,请求仲裁委员会判令被申请人浙江嘉绍跨江大桥投资发展有限公司:1、支付因设计变更增加工程量部分的SMA-16调平层工程款4,962,238元;2、支付违约金。截至评估报告日,案件尚未审结。财务账面未反应该诉讼事项,本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

7) 2016年8月,陈道龙以驾驶摩托车行驶在福清四通广播电视管线开发有限公司和浙江交工负责的路段上发生事故为由向福清法院提交民事起诉状,提出诉讼请求判令被告福清四通广播电视管线开发有限公司和浙江交工共同赔偿陈道龙各项损失约72万元。截至评估报告日,案件尚未审结。财务账面未反应该诉讼事项,本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

8) 2016年5月13日,原告周木生以财产损害赔偿为由向长兴县人民法院提交民事起诉状,提出诉讼请求判令被告浙江交工赔偿原告苗木死亡损失等约13万元,截至评估报告日,案件尚未审结。财务账面未反应该诉讼事项,本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

#### (2) 子公司浙江交工钱潮建设有限公司

2016年11月9日,浙江中亚交通发展有限公司以建设工程施工合同纠纷为由向台州市临海市人民法院提交民事起诉状,提出诉讼请求判令被告一浙江省交工钱潮建设有限公司、被告二浙江台州甬台温高速公路有限公司:1、被告一支付所欠工程款3,935,006元,利息708,337元;2、请求确认被告二欠付被告一工程款的范围,并在该范围内对被告一的第一项诉请承担连带责任。截至评估报告日,案件尚未审结。财务账面未反应该诉讼事项,本次评估未予考虑该事项对评估值的影响。

#### (3) 子公司浙江交工宏途交通建设有限公司

1) 2016年4月23日,原告方山县鹏煜耐火材料有限公司以侵权为由向离石区人民法院提交民事起诉状,提出诉讼请求判令被告吕梁环城高速公路建设管理处(浙江交工宏途交通建设有限公司):1、判令被告消除危险,立即修建相应的、经验收合格的排水设施;2、判令被告赔偿原告损失50万元(具体损失金额以在诉讼中的委托鉴定结论为准);3、判令被告承担本案诉讼费用。截至评估报告日,案件尚未审结。财务账面未反应该诉讼事项,本次评估未予考虑该事项对评估值的影响。

2) 2016年9月11日,原告李文龙、童年芳以租赁合同纠纷为由向滨江区人民法院提交民

起诉状,提出诉讼请求判令被告浙江交工宏途交通建设有限公司支付原告租金 70 万元及逾期利息。截至评估报告日,案件尚未审结。财务账面未反应该诉讼事项,本次评估未予考虑该事项对评估值的影响。

浙江交工承诺,截至评估基准日,除上述事项外,不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

(七) 在资产基础法评估时,除存货类资产和坏账准备涉及的递延所得税资产外,未对其他资产负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

(八) 评估基准日后、有效期以内,若资产数量及价格标准发生变化,对评估结论产生影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

(九) 评估基准日后重大事项说明

列入评估范围的子公司浙江天久岩土工程有限公司于2017年2月3日工商注销,杭州汇鑫联合会计师事务所对浙江天久岩土工程有限公司截至2016年12月29日净资产进行审核,并出具《关于浙江天久岩土工程有限公司2016年12月29日净资产审核及剩余财产分配专项审计报告》(杭汇鑫会专【2016】1627号),截至2016年12月29日天久岩土公司共有剩余财产2,717,672.24元,浙江交工投资比例25%,按股权比例,浙江交工可分配的财产金额679,418.06元。本次评估按审计后的财产分配金额确定为该项长期股权投资的评估值。

(十) 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值,没有考虑评估对象流动性、控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境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。

(十一) 本次股东全部权益价值评估时,我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

(十二) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项可能对评估结论及本次评估目的对应的经济行为产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(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) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 依据现行国有资产管理体制，本评估报告需要经国有资产管理部核准或备案后，与核准文件、备案表一起使用。

(四) 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，相关内容需经本评估公司审阅，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 本评估报告的评估结论使用有效期限为一年，自评估基准日2016年12月31日起计算，至2017年12月30日止。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为2017年5月22日。

万邦资产评估有限公司

授权代表人:

资产评估师:

资产评估师:



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

