

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

评估报告共三册
本册为第一册
(单位编号: Z05)

甘肃省水利水电勘测设计研究院

公司制改建追溯性评估项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 608 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年三月十五日

目 录

资产评估师声明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	27
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告使用限制说明	37
十三、评估报告日	37
备查文件目录	40

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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

甘肃省水利水电勘测设计研究院

公司制改建追溯性评估项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 608 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会的委托，就甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司进行公司制改建之经济行为所涉及的净资产在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了追溯评估。

评估对象为甘肃省水利水电勘测设计研究院净资产，评估范围是甘肃省水利水电勘测设计研究院纳入公司制改建范围的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对甘肃省水利水电勘测设计研究院进行整体评估，并选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出甘肃省水利水电勘测设计研究院净资产在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的评估结论如下：

甘肃省水利水电勘测设计研究院在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的

净资产账面值 27,755.83 万元,评估值 47,632.53 万元,评估增值 19,876.70 万元,增值率 71.61%。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定,资产评估报告须经核准(备案)使用。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

甘肃省水利水电勘测设计研究院

公司制改建追溯性评估项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 608 号

甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会：

中联资产评估集团有限公司接受贵会的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司进行公司制改建之经济行为所涉及的净资产在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了追溯评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称为“甘肃国资委”)，被评估单位为甘肃省水利水电勘测设计研究院。

(一)委托人单位概况

甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会是根据《中共中央办公厅国务院办公厅关于印发〈甘肃省人民政府机构改革方案〉的通知》(厅字〔2009〕16号)和《中共甘肃省委甘肃省人民政府关于印发〈甘肃省人民政府机构改革实施意见〉的通知》(省委发〔2009〕9号)精神设立，为省政府直属特设机构。

(二)被评估单位概况

1、企业简介

名称:甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司

类型: 有限责任公司(国有独资)

住所: 甘肃省兰州市城关区平凉路 284 号

法定代表人: 马明

注册资本: 叁亿贰仟捌佰伍拾伍万元整

成立日期: 2008 年 09 月 03 日

营业期限: 2008 年 09 月 03 日 2058 至 09 年月 02 日

统一社会信用代码: 91620000438002319J

经营范围: 水利水电工程规划设计; 风电、新能源发电工程设计; 工程咨询及其论证研究; 工程勘察、监理、测绘、质量检测; 水土保持方案编制; 工程建设项目环境影响评价; 建设项目水资源论证、调查评价; 地质灾害危险性评估; 建筑行业工程设计及工程总承包; 不动产租赁(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可经营)

2、历史沿革

甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司(以下简称“省水利设计院”)始建于 1958 年 6 月, 原名为甘肃省水利厅勘测设计院, 属事业单位性质。1975 年 6 月, 几经改组重建, 正式更名为甘肃省水利水电勘测设计院。1980 年 4 月, 经甘肃省人民政府和水利部批准, 改为以省为主、省部双重领导体制, 增挂“水利部兰州勘测设计院”的牌子。1985 年开始实行事业单位企业化管理, 1994 年由县级升格为副地级, 1995 年 12 月更名为“甘肃省水利水电勘测设计研究院”和“水利部兰州勘测设计研究院”。

2001 年 10 月, 根据《甘肃省人民政府转发省建设厅等部门关于甘肃省工程勘察设计单位体制改革实施意见(试行)的通知》(甘政办发

[2001]122号), 积极推进改企建制工作。

2008年9月, 根据《甘肃省水利厅转发甘肃省人民政府关于甘肃省水利水电勘测设计研究院改企建制方案的批复的通知》(甘水发〔2008〕22号), 改制为甘肃省水利厅作为主管部门的全民所有制企业。

2017年11月15日, 根据《省政府国资委关于甘肃省水利水电勘测设计研究院整体改制为甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司的批复》(甘国资发改革〔2017〕387号), 完成工商变更注册登记, 改制为有限责任公司(国有独资), 取得甘肃省工商行政管理局登记注册的企业法人营业执照。公司法人: 马明。注册资本金: 32855万元。省政府国资委为出资人, 持股比例100%。

3、出资人及出资比例

截至评估基准日, 甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司注册资本为人民币1600万元整, 出资人名称、出资额和出资比例如下:

表1 出资人名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	金额(万元)	出资比例%
1	甘肃省水利厅	1600	100
	合计	1600	100

4、公司资产、负债及财务状况

截止2017年6月30日, 甘肃省水利水电勘测设计研究院资产总额为37,857.82万元, 负债总额10,101.99万元, 净资产额为27,755.83万元。2017年1-6月营业收入29830.75万元, 实现净利润5968.74万元。公司2015、2016年度及评估基准日的会计报表由被评估单位提供。

表2-1 公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年6月30日
总资产	20530.26	18,374.96	37,857.82
总负债	14905.71	11,026.68	10,101.99
净资产	5624.55	7,348.28	27,755.83
项目	2015年度	2016年度	2017年1-6月

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年6月30日
营业收入	12,555.30	25576.88	29830.75
利润总额	656.76	2776.26	7023.21
净利润	564.16	2359.82	5968.74

（三）委托人与被评估单位之间的关系

截至评估报告日，被评估单位甘肃省水利水电勘测设计研究院为委托人甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会下属全资子公司。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

2017年11月，为贯彻落实党中央、国务院关于国有企业改革和发展的战略部署，甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会作出了《关于甘肃省水利水电勘测设计研究院整体改制甘肃省水利水电勘测设计研究院有限公司的批复》（甘国资发改革【2017】387号），甘肃省水利水电勘测设计研究院有限公司开展公司制改建工作。

根据《国务院办公厅关于印发中央企业公司制改制工作实施方案的通知》（国办发〔2017〕69号）相关要求，需就上述公司制改建行为涉及的甘肃省水利水电勘测设计研究院有限公司2017年6月30日净资产进行追溯评估。

本次评估的目的是反映甘肃省水利水电勘测设计研究院有限公司净资产于2017年6月30日的市场价值，为公司制改建之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是甘肃省水利水电勘测设计研究院的净资产价值。评估范围为甘肃省水利水电勘测设计研究院在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 37,857.82 万元、负债 10,101.99 万元、净资产 27,755.83 万元。具体包括流动资产 25,656.46 万元，非流动资产 12,201.36 万元；流动负债 10,068.33 万元，非流动负债 33.66 万元。

上述资产与负债数据未经审计，评估是在企业申报的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产和生物性资产。

1.流动资产主要包括应收款项、其他应收款等。其中应收款项为应收设计费、勘察费、质量保证金等。其他应收款为应收的质量保证金、投标保证金、差旅费、周转金等。

2. 长期股权投资共计 7 项，详见下表：

表2 长期股权投资明细表

序号	被投资单位名称（全称）	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	甘肃大禹水电投资咨询有限责任公司	2009-06	57.23%	49,100,000.00	49,100,000.00
2	甘肃江河物业有限责任公司	2009-07	100.00%	1,000,000.00	1,000,000.00
3	甘肃科达建筑工程质量检测中心	2006-03	100.00%	2,200,000.00	2,200,000.00
4	甘肃省水利水电岩土工程处	1997-06	100.00%	200,000.00	200,000.00
5	甘肃省水利水电勘测设计协会	2015-07	100.00%	50,000.00	50,000.00
6	古浪县雍和新能源投资有限公司	2017-01	30.00%	27,900,000.00	27,900,000.00
7	甘肃信创水利水电工程质量检测有限公司	2017-04	100.00%	10,000,000.00	10,000,000.00
	合计				90,450,000.00

3. 甘肃省水利水电勘测设计研究院纳入评估范围内的房屋建筑物类固定资产具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	备注
10	兰房城公产字第 18120 号	办公楼(包含裙楼)	砖混	1977-05	m ²	4357.52	
11		西一栋一楼商店	砖混	1980-01	m ²	285	
12		西三栋一楼办公室	砖混	1987-01	m ²	394	
13		东锅炉房	砖混	1977-05	m ²	205.6	已改造成 序号 50
14	兰房城公产字第 21913 号	西院水泵房	砖混	1982-02	m ²	28.88	剥离, 三 供一业
15	兰房城公产字第 21913 号	西院开水房	砖混	1987-07	m ²	56.25	已拆除
16		南院开水房	砖混	1981-06	m ²	56.31	已拆除
17		东院开水房	砖混	1987-02	m ²	31	已改造成 序号 50
18		西院锅炉修理间	砖木	1980-01	m ²	40	已拆除
19	兰房城公产字第 21912 号	东院锅炉修理间	砖混	1987-07	m ²	52	已拆除
20	兰房城公产字第 21912 号	东院水暖材料库	砖木	1986-01	m ²	46	废弃
21		东院液化气库房	砖混	1990-01	m ²	52	已拆除
22		鱼儿沟库房(钢材库)	砖木	1986-01	m ²	500	废弃
23		鱼儿沟院物资仓库	砖木	1994-01	m ²	750.42	废弃
24		平凉路沿街商店	砖混	1990-02	m ²	132	已拆除
25	兰房城公产字第 21913 号	西院传达室商店压面房	砖混	1989-07	m ²	35	废弃
26		排 2 栋地下室	框架	1999-11	m ²	708	废弃
27		鱼儿沟平房办公室	砖木	1982-01	m ²	135	废弃
28		鱼儿沟食堂	砖木	1986-01	m ²	140	废弃
29	兰房城公产字第 02446 号	鱼儿沟锅炉房	砖混	1989-01	m ²	225	废弃
30		鱼儿沟灶房	砖木	1986-01	m ²	70	废弃
31	兰房城公产字第 02446 号	鱼儿沟车间(机修)	砖混	1989-01	m ²	1206	废弃
32		鱼儿沟塑料厂车间	砖木	1979-01	m ²	296	废弃
33		鱼儿沟配电室	砖混	1986-01	m ²	40	废弃
34	兰房城公产字第 02446 号	鱼儿沟油库管理室	砖混	1992-09	m ²	13	废弃
35		鱼儿沟洗车台	砖混	1986-01	m ²		废弃
36	兰房城公产字第 02446 号	鱼儿沟厕所	砖混	1989-09	m ²	43	废弃
37		鱼儿沟小买部	砖木	1986-01	m ²	70	废弃
38		鱼儿沟门卫	砖木	1986-01	m ²	19	废弃
39		西五栋地下室	框架	2004-03	m ²	1080.83	废弃
40		西锅炉房、澡堂(西院物 业办公室)	砖混	1980-12	m ²	206	已改造成 序号 51
41		职工活动中心	框架	2015-11	m ²		
42		锅炉房		1998-12	m ²		拆除
43	张房权证字第 N-1813	4#办公室	钢混	2002-07	m ²	591.9	
44		2#-3#办公室	钢混	2003-05	m ²	160.83	
45		值班室		2012-11	m ²		
46		安家门外 1#房产		1992-01	m ²		
47		恒温库	钢筋砼	2013-12	m ²	2970	
48		管理板房	混凝土彩 钢	2013-12	m ²	137.6	
49		四合院	砖混	2013-12	m ²	600	

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	备注
50		东院小二楼	砖混	2012	m ²	411.2	
51		西院小二楼	砖混	2007	m ²	433.44	

其中房屋建筑物中序号 1-9 及构筑物由中联资产评估集团有限公司进行评估。序号 10-51 项引用甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司出具的《甘肃省水利水电勘测设计研究院企业改制涉及的土地使用权价格评估》（新方圆估字【2018108】号）和《甘肃省水利水电勘测设计研究院企业改制涉及的房地产价格评估》（新方圆估字【2018112】号）。

我公司进行评估的房屋建筑包括中心试验楼、工房、库房、办公楼、办公楼铺面等，主要房屋的结构为砖混结构、砖木和框架结构，主要建筑物建于 1977 年以后。申报房屋建筑中部分已经拆除，部分已改造，部分已经废弃，可正常使用的房屋建筑物无地基沉降，墙体无开裂现象，屋面防水维护良好，门窗开启正常，墙面无严重脱落现象。配套设施使用正常。

4. 设备类资产主要是机器设备、车辆和电子设备。机器设备包括测风塔系统、测风设备、钻机、挖掘机、柴油机等；车辆包括丰田 CA6521UE4、猎豹 CFA6501AA、三菱 CFA2031G、长城 CC5031XXYPS25 等；电子设备包括笔记本电脑、照相机、打印机等。该公司有完善的设备维护保养制度，主要生产设备维护保养较好，重大设备有专人管理、维护。设备类资产使用效率高、状态完好运转正常。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报账面记录无形资产—其他无形资产为企业近几年外购的 CAD 平台软件、信息系统软件、ZDM 软件、岩土渗流分析软件应用软件及委托开发的信息系统软件等共计 51 项。截至评估基准日部分软件已经废弃，其余软件均可正常使用。

企业申报账面记录无形资产—土地使用权共计 7 宗土地，目前已办

理了权属证书，评估对象土地使用权编号、宗地位置、用地性质、宗地用途、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

表3 土地登记状况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	陇国用(2003)字第 5239 号	陇西 3	陇西县文峰经济开发区药都路	2003-07	出让	综合用地	3,385.11
2	陇国用(90)字第 0770 号	陇西 2	陇西县文峰镇安家门	1996-05	划拨	科研用地	43,290.00
3	陇国用(90)字第 0769 号	陇西 1	陇西县文峰镇安家门	1996-05	划拨	住宅用地	6,657.19
4	张国用(2004)第 043116 号	张掖 1	张掖市东北郊 I 区	2004-12	出让	综合	7,494.00
5	兰国用(99)字第 C00627	城关区 1	兰州市鱼儿沟 19 号	1999-04	划拨	工业	23,346.40
8	兰国用(2002)第 C06384 号	城关区 2	兰州市平凉路 308 号	2006-08	划拨	机关、住宅	1,900.20
9	农场用地	农场用地		1967 年	划拨	农业用地	141,334.05
10	农场用地	农场用地		1967 年	划拨	农业用地	133,334.00

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至基准日 2017 年 6 月 30 日，甘肃省水利水电勘测设计研究院申报范围内无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次土地使用权以及划拨土地上房屋建筑物的评估结论引用甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司出具的土地估价报告和房地产估价报告。引用估价报告的估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响，确定的估价价值是在公司制改建估价目的特定条件下形成或者成立的正常价格，如果估价目的发生变更，必须另行估价。

甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司出具的房屋建筑物明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	备注
----	------	-------	----	------	------	---------	----

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	备注
1	兰房城公产字第 18120 号	办公楼(包含裙楼)	砖混	1977-05	m ²	4357.52	
2		西一栋一楼商店	砖混	1980-01	m ²	285	
3		西三栋一楼办公室	砖混	1987-01	m ²	394	
4		东锅炉房	砖混	1977-05	m ²	205.6	已改造成 序号 50
5	兰房城公产字第 21913 号	西院水泵房	砖混	1982-02	m ²	28.88	剥离, 三 供一业
6	兰房城公产字第 21913 号	西院开水房	砖混	1987-07	m ²	56.25	已拆除
7		南院开水房	砖混	1981-06	m ²	56.31	已拆除
8		东院开水房	砖混	1987-02	m ²	31	已改造成 序号 50
9		西院锅炉修理间	砖木	1980-01	m ²	40	已拆除
10	兰房城公产字第 21912 号	东院锅炉修理间	砖混	1987-07	m ²	52	已拆除
11	兰房城公产字第 21912 号	东院水暖材料库	砖木	1986-01	m ²	46	废弃
12		东院液化气库房	砖混	1990-01	m ²	52	已拆除
13		鱼儿沟库房(钢材库)	砖木	1986-01	m ²	500	废弃
14		鱼儿沟院物资仓库	砖木	1994-01	m ²	750.42	废弃
15		平凉路沿街商店	砖混	1990-02	m ²	132	已拆除
16	兰房城公产字第 21913 号	西院传达室商店压面房	砖混	1989-07	m ²	35	废弃
17		排 2 栋地下室	框架	1999-11	m ²	708	废弃
18		鱼儿沟平房办公室	砖木	1982-01	m ²	135	废弃
19		鱼儿沟食堂	砖木	1986-01	m ²	140	废弃
20	兰房城公产字第 02446 号	鱼儿沟锅炉房	砖混	1989-01	m ²	225	废弃
21		鱼儿沟灶房	砖木	1986-01	m ²	70	废弃
22	兰房城公产字第 02446 号	鱼儿沟车间(机修)	砖混	1989-01	m ²	1206	废弃
23		鱼儿沟塑料厂车间	砖木	1979-01	m ²	296	废弃
24		鱼儿沟配电室	砖混	1986-01	m ²	40	废弃
25	兰房城公产字第 02446 号	鱼儿沟油库管理室	砖混	1992-09	m ²	13	废弃
26		鱼儿沟洗车台	砖混	1986-01	m ²		废弃
27	兰房城公产字第 02446 号	鱼儿沟厕所	砖混	1989-09	m ²	43	废弃
28		鱼儿沟小买部	砖木	1986-01	m ²	70	废弃
29		鱼儿沟门卫	砖木	1986-01	m ²	19	废弃
30		西五栋地下室	框架	2004-03	m ²	1080.83	废弃
31		西锅炉房、澡堂(西院物 业办公室)	砖混	1980-12	m ²	206	已改造成 序号 51
32		职工活动中心	框架	2015-11	m ²		
33		锅炉房		1998-12	m ²		拆除
34	张房权证字第 N-1813	4#办公室	钢混	2002-07	m ²	591.9	
35		2#-3#办公室	钢混	2003-05	m ²	160.83	
36		值班室		2012-11	m ²		
37		安家门外 1#房产		1992-01	m ²		
38		恒温库	钢筋砼	2013-12	m ²	2970	
39		管理板房	混凝土彩 钢	2013-12	m ²	137.6	
40		四合院	砖混	2013-12	m ²	600	

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	备注
41		东院小二楼	砖混	2012	m ²	411.2	
42		西院小二楼	砖混	2007	m ²	433.44	

9、本估价报告所确定的房产价格是在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2017 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《关于甘肃省水利水电勘测设计研究院整体改制甘肃省水利水电勘测设计研究院有限公司的批复》(甘国资发改革【2017】387号)。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

2. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国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);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令, 1991年);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令, 2003年);
6. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号;
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号(2005年8月25日);
8. 《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);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委、财政部令第32号;
10. 《关于进一步规范国有企业改制工作实施意见的通知》国务院办公厅转发国资委(国办发[2005]60号);
11. 《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;
12. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过);
13. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令第538号;
15. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

16. 《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》财政部、工商总局财企(财企[2009]46号);

17. 《国务院办公厅关于印发中央企业公司制改制工作实施方案的通知》(国办发〔2017〕69号);

18. 《甘肃省人民政府关于国有企业发展混合所有制经济的实施意见》(甘政发〔2016〕78号);

19. 甘肃省《关于进一步深化国资国企改革促进企业发展的意见》;

20. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》财资【2017】43号;

2. 《资产评估职业道德准则》中评协【2017】30号;

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协【2017】31号;

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协【2017】32号;

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协【2017】33号;

6. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》中评协【2017】35号;

7. 《资产评估执业准则——企业价值》中评协【2017】36号;

8. 《资产评估执业准则——无形资产》中评协【2017】37号;

9. 《资产评估执业准则——不动产》中评协【2017】38号;

10. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协【2017】39号;

11. 《企业国有资产评估报告指南》中评协【2017】42号;

12. 《资产评估价值类型指导意见》中评协【2017】47号;

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协【2017】48号;

(四) 资产权属依据

1. 《不动产权证书》;

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

（五）其他依据

1. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号)。
2. 《甘肃省建筑与装饰工程预算定额》(2013)；
3. 《甘肃省安装工程预算定额》(2013)；
4. 《甘肃省建筑与装饰工程预算定额地区基价》(2013)；
5. 《甘肃省安装工程预算定额地区基价》(2013)；
6. 《甘肃省城市基础设施配套费收费管理暂行办法》(甘价服务[2017]40号)；
7. 《兰州市人民政府关于印发兰州市近郊四区城镇国有土地基准地价更新成果的通知》(兰政发【2016】24号)；
8. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第294号, 2000年10月22日)；
9. 《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)；
10. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
11. 《2017机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院)；
12. 国家外汇管理局公布的2017年6月30日人民币基准汇价；
13. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
14. 其他参考资料。

（六）其它参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011年版)；

2. 《建设工程监理与相关服务收费标准》(发改价格[2007]670号);
3. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号)
4. 《房地产估价规范》(GB-T50291-2015);
5. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
6. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
7. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号);
8. 《企业会计准则第1号-存货》等38项具体准则(财会[2006]3号);
9. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。资产基础法是指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思路。

本次评估的目的是反映甘肃省水利水电勘测设计研究院净资产于评估基准日的市场价值,为甘肃省水利水电勘测设计研究院进行公司制改建之经济行为提供价值参考依据,资产基础法从企业购建角度反映了该经济行为所涉及的甘肃省水利水电勘测设计研究院的价值,故本次评估可以选择资产基础法进行评估。

本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法,是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企

业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

(1)货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。外币以核实后的外币余额按评估基准日汇率折算成人民币确定评估值。

(2)应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收款项采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

2、非流动资产

(1)长期股权投资

纳入本次评估范围的主要长期股权投资单位详见下表：

表4 评估基准日长期投资情况

序号	被投资单位名称（全称）	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	甘肃大禹水电投资咨询有限责任公司	2009-06	57.23%	49,100,000.00	49,100,000.00
2	甘肃江河物业有限责任公司	2009-07	100.00%	1,000,000.00	1,000,000.00
3	甘肃科达建筑工程质量检测中心	2006-03	100.00%	2,200,000.00	2,200,000.00
4	甘肃省水利水电岩土工程处	1997-06	100.00%	200,000.00	200,000.00
5	甘肃省水利水电勘测设计协会	2015-07	100.00%	50,000.00	50,000.00
6	古浪县雍和新能源投资有限公司	2017-01	30.00%	27,900,000.00	27,900,000.00
7	甘肃信创水利水电工程质量检测有限公司	2017-04	100.00%	10,000,000.00	10,000,000.00
	合计				90,450,000.00

首先，对纳入此次评估范围的长期投资公司共7家，其中6家为全

资、控股或相对控股及有重要影响的子公司。根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，对其采用资产基础法进行整体评估，进而根据各被投资公司持股比例分别计算各长期投资的评估值。

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

对纳入此次评估范围的长期投资公司中古浪县雍和新能源投资有限公司，为甘肃省水利水电勘测设计研究院参股企业，不具有控制权，本次未进行整体评估，采用基准日企业会计报表的净资产乘以持股比例计算评估值：

长期投资评估值=基准日企业会计报表的净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

(2) 固定资产

1) 房屋建筑物

根据本次的评估目的及资产自身特点，对甘肃省水利水电勘测设计研究院自建房屋建筑物类采用重置成本法确定其评估值。

重置成本法

对主要建筑物，根据建筑结构特征、装修标准、用料情况，结合施工图纸分析委估建筑物的工程预、结算资料，计算出建筑物重置价值，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价

重值全价由不含税建安工程造价、不含税前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建（装饰）工程、安装工程的总价，评估人员根据企业提供的相关资料，通过测算建筑物的工程量，套用《甘肃省建筑与装饰预算定额》(2013)、《甘肃省安装工程消耗量定额》(2013)，计算出工程直接费，依据《甘肃省建筑安装工程费用定额》（2013）工程取费标准计算出工程造价，再参考兰州市工程造价信息(2017年6月)等相关信息，对主要材料差价、人工费进行调整，得出工程建安造价。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用，主要根据国家相关规定，依据被评估单位的固定资产投资规模计算出相应各项费用。本次评估依据各项费用总额与该单位的固定资产投资规模测算出相应的各项费用率。

C、资金成本的确定

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定人民币贷款利率标准计算，工期按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑：

资金成本=(含税建安工程造价+含税前期及其它费用)×合理工期×贷款利率×50%

成新率：

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) × 100%

2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。

①设备重置全价的确定

A、机器设备重置全价的确定

机器设备重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、工程前期及其他费用和资金成本等；

设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费+工程建设其他费用(不含税)+资金成本

B、运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、牌照等杂费，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

对于已停产或无替代产品市场销售价格的车辆参照二手市场价格确定其重置全价。

C、电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备价格，同时，按最新增值税政策，扣除可抵扣增值税额。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，即：

重置全价=购置价(不含税)

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

②成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

运输车辆的成新率，根据《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）的有关规定，按以下方法分别确定使用年限成新率和行驶里程成新率，即：

使用年限成新率=(1-已使用年限÷规定或经济使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程÷规定行驶里程)×100%

并按孰低原则确定其理论成新率，然后，通过现场勘察车辆各组成部分现状及查阅有关车管档案，按车辆的实际技术状况对理论成新率进行适当修正，确定委估车辆的综合成新率，即

成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)+ a

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

(3)无形资产

1) 土地使用权

本次委托人委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对上述土地使用权的价值进行了评估，出具的土地使用权评估报告所载明的评估目的和评估基准日与本次资产评估一致。因土地使用权评估值汇总到本公司出具的资产评估报告中，所以本公司对土地使用权权属及相关资产进行核实，同时对出具的土地使用权评估报告中采用的评估程序、方法、假设、主要参数的选取等履行了必要的复核程序。

根据《城镇土地估价规程》和《国土资源部办公厅关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》（国土资发[2009]311号，2009年4月21日）规定，结合本次评估目的，本次评估划拨土地使用权价格是指在估价期日 2017 年 6 月 30 日，满足正常市场及设定条件下，划拨性质的无年限限制的土地使用权价格。出让土地使用权价格是指在估价期日 2017 年 6 月 30 日，满足正常市场及设定条件下，剩余使用年期的土

地使用权价格。

A 划拨土地使用权价格评估

(1) 成本逼近法：待估宗地位于兰州市城区内，所在区域类似拆迁案例较多，土地取得费及各项税费等通过调查可以获得，因此我们采用成本逼近法评估划拨土地使用权价格。

(2) 收益还原法：待估宗地登记用途为工业用地，通过对估价对象所处区域的工业用地的出租案例进行调查，估价对象所处区域可以找到工业用地的出租案例，可以合理确定估价对象的租金水平，故本次评估采用收益还原法进行评估。

B 出让土地使用权价格评估

(1) 基准地价系数修正法：待估宗地位于城关区鱼儿沟 19 号，根据《甘肃省兰州市 2014 年基准地价更新成果》（于 2016 年 3 月 19 日公布实施）待估宗地位于兰州市基准地价住宅用地四级、商业用地五级覆盖范围内，故采用基准地价系数修正法进行评估。

(2) 假设开发法：因待估宗地为居住、办公用地，具有开发潜力，且其开发完成后售价及各项费用均较易确定，故可采用假设开发法进行评估。

2) 其他无形资产-外购软件

其他无形资产为账面记录的企业外购软件，如：CAD 平台软件、信息系统软件、ZDM 软件、岩土渗流分析软件应用软件及委托开发的信息系统软件等共计 51 项，截至评估基准日都在使用。

本次评估评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，对于购买的软件以基准日市场价值确定评估值；

(4) 在建工程

评估人员对正常施工的在建工程，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性

前提下，按照工程合理建设周期，对于工程工期超过等于六个月的，则考虑以核实后的工程支出加资金成本作为评估值。经核实，该部分在建工程为鱼儿沟的部分前期费用，且金额较小，投资时间较低，本次评估按照账面值确认评估值。

(5) 生物性资产

生产性生物资产，是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产。经核实，甘肃省水利水电勘测设计研究院持有的生物性资产为观赏等目的的公益性生物资产。本次评估按照账面值确认评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6. 对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7. 对企业提供的权属资料进行查验。

8. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估估算、对接汇总、内部审核、沟通汇报阶段

1. 评定估算工作

对评估范围内的被评估企业各项资产进行了评定估算工作。

评估人员在现场依据公司针对本项目特点制定的操作技术方案，结合各被评估企业的具体情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，报项目中控组和公司项目领导小组统一后开始评定估算工作，各项目小组将汇总资产评估初步结果、进行评估结论分析、撰写说明。

2. 对接汇总工作

在各项目小组完成的评定估算初稿后，与房产、土地估价师进行充

分对接，以确保评估起点数一致，评估范围内房屋建筑物、土地数量与范围一致，房屋建筑物权属状况一致。

在完成与房产、土地估价师对接后，进行评估结果的汇总。

3. 内部审核工作

在完成评定估算和与会计师对接后，进入公司内部审核流程。公司审核小组由多名具有丰富经验的专业人员构成，首先对各被评估单位的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给各被评估企业进行沟通；在完成公司专业审核并修改完毕后报公司进行复审，将复审后的结果与其他中介机构最终对接。

4. 沟通汇报阶段

各小组根据公司复核意见进行进一步修改完善，在此基础上将评估结果向甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会进行汇报。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7、待估宗地产权清晰、完整，无争议、纠纷。

8、待估宗地得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益，

并且在估价报告有效期内收益率保持不变。

9、待估宗地与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行。

10、在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，在此期间房地产价格保持稳定。

11、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

12、委托方能够取得所评估的划拨土地使用权以出让方式进行处置的批复。

13、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

14、关于土地使用年期的设定：至本次估价期日，待估宗地为划拨用地，故本次评估中设定划拨土地使用权年期为无年限限制；出让土地使用权分别按居住用地出让法定最高使用年期70年、办公用地出让法定最高使用年期50年设定、商务用地出让法定最高使用年期40年设定。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对甘肃省水利水电勘测设计研究院纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值 37,857.82 万元，评估值 57,709.28 万元，评估增值 19,851.46 万元，增值率 52.44%。

负债账面价值 10,101.99 万元，评估值 10,076.75 万元，评估减值

25.24 万元，减值率 0.25%。

净资产账面价值 27,755.83 万元，评估值 47,632.53 万元，评估增值 19,876.70 万元，增值率 71.61%。详见下表：

表5 资产评估结果汇总表

被评估单位：甘肃省水利水电勘测设计研究院 评估基准日：2017 年 6 月 30 日 金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	25,656.46	25,656.46	-	-
2 非流动资产	12,201.36	32,052.82	19,851.46	162.70
3 其中：长期股权投资	9,045.00	12,360.84	3,315.84	36.66
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	2,894.02	13,427.44	10,533.42	363.97
6 在建工程	50.17	50.17	-	-
7 无形资产	195.34	6,197.54	6,002.20	3,072.69
8 其中：土地使用权	43.22	5,803.25	5,760.03	13,327.23
9 生物性资产	16.83	16.83	-	-
10 其他非流动资产	-	-	-	
11 资产总计	37,857.82	57,709.28	19,851.46	52.44
12 流动负债	10,068.33	10,068.33	-	-
13 非流动负债	33.66	8.42	-25.24	-74.99
14 负债总计	10,101.99	10,076.75	-25.24	-0.25
15 净资产（所有者权益）	27,755.83	47,632.53	19,876.70	71.61

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构报告事项

本次委托人委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对序号 10-51 的房屋建筑物以及土地使用权进行了评估，出具的房地产价格评估报告所载明的评估目的和评估基准日与本次资产评估一致。具体土地及房产的相关信息请见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	陇国用(2003)字第 5239 号	陇西 3	陇西县文峰经济开发区药都路	2003-07	出让	综合用地	3,385.11
2	陇国用(90)字第 0770 号	陇西 2	陇西县文峰镇安家门	1996-05	划拨	科研用地	43,290.00
3	陇国用(90)字第 0769 号	陇西 1	陇西县文峰镇安家门	1996-05	划拨	住宅用地	6,657.19

4	张国用(2004)第043116号	张掖1	张掖市东北郊I区	2004-12	出让	综合	7,494.00
5	兰国用(99)字第C00627	城关区1	兰州市鱼儿沟19号	1999-04	划拨	工业	16,663.20
8	兰国用(2002)第C06384号	城关区2	兰州市平凉路308号	2006-08	划拨	机关、住宅	1,900.20
9	农场用地	农场用地		1967年	划拨	农业用地	386,000.00

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	备注
10	兰房城公产字第18120号	办公楼(包含裙楼)	砖混	1977-05	m ²	4357.52	
11		西一栋一楼商店	砖混	1980-01	m ²	285	
12		西三栋一楼办公室	砖混	1987-01	m ²	394	
13		东锅炉房	砖混	1977-05	m ²	205.6	已改造成序号50
14	兰房城公产字第21913号	西院水泵房	砖混	1982-02	m ²	28.88	剥离,三供一业
15	兰房城公产字第21913号	西院开水房	砖混	1987-07	m ²	56.25	已拆除
16		南院开水房	砖混	1981-06	m ²	56.31	已拆除
17		东院开水房	砖混	1987-02	m ²	31	已改造成序号50
18		西院锅炉修理间	砖木	1980-01	m ²	40	已拆除
19	兰房城公产字第21912号	东院锅炉修理间	砖混	1987-07	m ²	52	已拆除
20	兰房城公产字第21912号	东院水暖材料库	砖木	1986-01	m ²	46	废弃
21		东院液化气库房	砖混	1990-01	m ²	52	已拆除
22		鱼儿沟库房(钢材库)	砖木	1986-01	m ²	500	废弃
23		鱼儿沟院物资仓库	砖木	1994-01	m ²	750.42	废弃
24		平凉路沿街商店	砖混	1990-02	m ²	132	已拆除
25	兰房城公产字第21913号	西院传达室商店压面房	砖混	1989-07	m ²	35	废弃
26		排2栋地下室	框架	1999-11	m ²	708	废弃
27		鱼儿沟平房办公室	砖木	1982-01	m ²	135	废弃
28		鱼儿沟食堂	砖木	1986-01	m ²	140	废弃
29	兰房城公产字第02446号	鱼儿沟锅炉房	砖混	1989-01	m ²	225	废弃
30		鱼儿沟灶房	砖木	1986-01	m ²	70	废弃
31	兰房城公产字第02446号	鱼儿沟车间(机修)	砖混	1989-01	m ²	1206	废弃
32		鱼儿沟塑料厂车间	砖木	1979-01	m ²	296	废弃
33		鱼儿沟配电室	砖混	1986-01	m ²	40	废弃
34	兰房城公产字第02446号	鱼儿沟油库管理室	砖混	1992-09	m ²	13	废弃
35		鱼儿沟洗车台	砖混	1986-01	m ²		废弃
36	兰房城公产字第02446号	鱼儿沟厕所	砖混	1989-09	m ²	43	废弃
37		鱼儿沟小买部	砖木	1986-01	m ²	70	废弃
38		鱼儿沟门卫	砖木	1986-01	m ²	19	废弃
39		西五栋地下室	框架	2004-03	m ²	1080.83	废弃
40		西锅炉房、澡堂(西院物业办公室)	砖混	1980-12	m ²	206	已改造成序号51
41		职工活动中心	框架	2015-11	m ²		
42		锅炉房		1998-12	m ²		拆除
43	张房权证字第N-1813	4#办公室	钢混	2002-07	m ²	591.9	

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	备注
44		2#-3#办公室	钢混	2003-05	m ²	160.83	
45		值班室		2012-11	m ²		
46		安家门外 1#房产		1992-01	m ²		
47		恒温库	钢筋砼	2013-12	m ²	2970	
48		管理板房	混凝土彩钢	2013-12	m ²	137.6	
49		四合院	砖混	2013-12	m ²	600	
50		东院小二楼	砖混	2012	m ²	411.2	
51		西院小二楼	砖混	2007	m ²	433.44	

因房地产价格评估值及土地使用权评估值汇总到本公司出具的资产评估报告中，所以本公司对上述房屋建筑物权属及土地使用权进行核实，同时对出具的房地产价格评估中采用的评估程序、方法、假设、主要参数的选取等履行了必要的复核程序，评估值引用甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司出具的《甘肃省水利水电勘测设计研究院企业改制涉及的土地及房产价格评估（兰州市城关区）》（新方圆估字2018108号）、《甘肃省水利水电勘测设计研究院企业改制涉及的土地使用权价格评估（定西市陇西县）》（新方圆估字2018109号）、《甘肃省水利水电勘测设计研究院企业改制涉及的土地价格评估（张掖市甘州区）》（新方圆估字2018110号）、《甘肃省水利水电勘测设计研究院企业改制涉及的农用地及房产价格评估（张掖市甘州区）》（2018新方圆JS第111号-张掖）、《甘肃省水利水电勘测设计研究院企业改制涉及的房地产价格评估（兰州市城关区）》（新方圆估字2018112号）以及《甘肃省水利水电勘测设计研究院企业改制涉及的房地产价格评估（张掖市甘州区）》（新方圆估字2018113号）。

根据《城镇土地估价规程》和《国土资源部办公厅关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》（国土资发[2009]311号，2009年4月21日）规定，结合本次评估目的，本次评估划拨土地使用权价格是指在估价期日2017年6月30日，满足正常市场及设定条件下，划拨性质的

无年期限的土地使用权价格。出让土地使用权价格是指在估价期日2017年6月30日，满足正常市场及设定条件下，剩余使用年期的土地使用权价格。

引用估价报告的估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响，确定的估价价值是在公司制改建估价目的特定条件下形成或者成立的正常市场价格，如果估价目的发生变更，必须另行估价。特提请评估报告使用者注意。

(二) 产权瑕疵事项

截至评估基准日，纳入本次评估范围的部分房屋建筑物尚未办理产权证。甘肃省水利水电勘测设计研究院承诺以下房屋建筑物的产权归其所有，产权无争议，因产权不清晰引起的相关责任，由甘肃省水利水电勘测设计研究院承担。

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	备注
2	工房	砖混	2007-01	m ²	454.4	
3	库房	简易	2011-12	m ²	144	
8	新办公楼 1	砖混	2014-08	m ²	524.5	
9	职工活动中心	砖混	2016-11	m ²	58.8	
11	西一栋一楼商店	砖混	1980-01	m ²	285	
12	西三栋一楼办公室	砖混	1987-01	m ²	394	
13	东锅炉房	砖混	1977-05	m ²	205.6	已改造成序号 50
16	南院开水房	砖混	1981-06	m ²	56.31	已拆除
17	东院开水房	砖混	1987-02	m ²	31	已改造成序号 50
18	西院锅炉修理间	砖木	1980-01	m ²	40	已拆除
21	东院液化气库房	砖混	1990-01	m ²	52	已拆除
22	鱼儿沟库房(钢材库)	砖木	1986-01	m ²	500	废弃
23	鱼儿沟院物资仓库	砖木	1994-01	m ²	750.42	废弃
24	平凉路沿街商店	砖混	1990-02	m ²	132	已拆除
26	排 2 栋地下室	框架	1999-11	m ²	708	废弃

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	备注
27	鱼儿沟平房办公室	砖木	1982-01	m ²	135	废弃
28	鱼儿沟食堂	砖木	1986-01	m ²	140	废弃
30	鱼儿沟灶房	砖木	1986-01	m ²	70	废弃
32	鱼儿沟塑料厂车间	砖木	1979-01	m ²	296	废弃
33	鱼儿沟配电室	砖混	1986-01	m ²	40	废弃
35	鱼儿沟洗车台	砖混	1986-01	m ²		废弃
37	鱼儿沟小买部	砖木	1986-01	m ²	70	废弃
38	鱼儿沟门卫	砖木	1986-01	m ²	19	废弃
39	西五栋地下室	框架	2004-03	m ²	1080.83	废弃
40	西锅炉房、澡堂（西院物业办公室）	砖混	1980-12	m ²	206	已改造成序号 51
41	职工活动中心	框架	2015-11	m ²		
42	锅炉房		1998-12	m ²		拆除
44	2#-3#办公室	钢混	2003-05	m ²	160.83	
45	值班室		2012-11	m ²		
46	安家门外 1#房产		1992-01	m ²		
47	恒温库	钢筋砼	2013-12	m ²	2970	
48	管理板房	混凝土 彩钢	2013-12	m ²	137.6	
49	四合院	砖混	2013-12	m ²	600	
50	东院小二楼	砖混	2012	m ²	411.2	
51	西院小二楼	砖混	2007	m ²	433.44	

本次评估中，以上房屋建筑物以委托方提供的《房屋评估明细表》并经房产估价师现场勘查核实后面积为计算，若当地房产管理部门实际测量面积与该面积不符，以房产管理部门实际测量面积为准，该评估报告应做相应调整。

(三)期后事项

1、2017年11月15日，根据《省政府国资委关于甘肃省水利水电勘测设计研究院整体改制为甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司的批复》（甘国资发改革〔2017〕387号），甘肃省水利水电勘测设计研究院完成工商变更注册登记，改制为有限责任公司（国有独资）。特提请评估报告使用者注意。

2、根据《甘肃省酒泉市中级人民法院民事判决书》（2017甘09民终

154号),甘肃水电建筑工程公司应支付唐文2013年10月发生的工伤补偿金243365.72元,应支付法院受理费11080元。本次评估未考虑该事项对甘肃省水利水电院的相关影响,特提请评估报告使用者注意。

(四) 其他需要说明的事项

1、根据委托方提供的《关于公司制改制中土地及地上附着物资产分割方案的请示》(甘水电院发[2018]6号)及《关于甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司公司制改制中土地及地上附着物资产分割方案的函》(甘国资改组【2018】46号),评估时以此为依据,并经企业申报确定。最终评估面积以当地房地产管理部门实际测量的为准,若与本次评估不符,本评估报告结论应做相应调整。

2、截至评估基准日,甘肃水电建筑工程公司账面净资产为-184.02万元,净资产评估值为-182.33万元,因最新工商登记中无甘肃省水利水电勘测设计研究院股权,且企业的账簿中未记录该项投资,故甘肃省水利水电勘测设计研究院有限公司本次评估值中未包含上述长期股权投资的估值,特提请评估报告使用者注意。

3、本次评估的资产与负债数据未经审计,评估范围和评估对象以企业申报的资产评估明细表为准,特提请评估报告使用者注意。

截至评估基准日,评估人员在核查核实过程中,发现甘肃省水利水电勘测设计研究院及其关联单位的内部往来款不符,被评估单位甘肃省水利水电勘测设计研究院确认往来账核对不一致的主要是由于历史原因造成的并出具了相关说明,本次评估按照账面值列示各项往来款评估值,特提请评估报告使用者注意。

4、2018年财政部发布《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号),对增值税税率自2018年5月1日起执行进行调整,本次评估基准日为2017年6月30日,故未根据该通知进行增值税调整。特提请评估报

告使用者注意。

5、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

6、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

7、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

8、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

9、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

10、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资

产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二)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专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(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其评估对象可实现价格的保证；

(五)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六)根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经核准

(备案) 使用。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年三月十五日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：

资产评估师签章：

资产评估师签章：

年 月 日

备查文件目录

1. 经济行为文件；
2. 被评估单位房产土地估价报告(另册装订)；
3. 委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
6. 签名资产评估师的承诺函；
7. 中联资产评估集团有限公司资格证书复印件；
8. 中联资产评估集团有限公司法人营业执照副本复印件；
9. 中联资产评估集团有限公司资产评估师资格证书复印件；
10. 资产评估委托合同复印件。

(此页无正文)



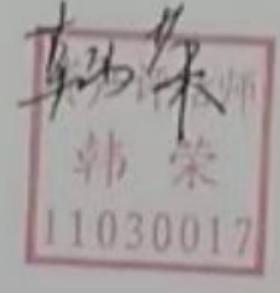
中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人: 胡为

资产评估师签章



资产评估师签章:



二〇一八年三月十五日