

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

合诚工程咨询集团股份有限公司
拟收购股权所涉及的
大连市市政设计研究院有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2018）沪第 0042 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2018 年 01 月 19 日

目 录

声 明.....	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	32
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	32
附 件	33



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。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号邮编：200002
电话：021-63391088传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

合诚工程咨询集团股份有限公司

拟收购股权所涉及的 大连市市政设计研究院有限责任公司 股东全部权益价值 资产评估报告

银信评报字（2018）沪第 0042 号

摘 要

一、项目名称：合诚工程咨询集团股份有限公司拟收购股权所涉及的大连市市政设计研究院有限责任公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：合诚工程咨询集团股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（1）被评估单位股东

（2）工商行政管理机关

（3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：大连市市政设计研究院有限责任公司

五、评估目的：收购股权

六、经济行为：合诚工程咨询集团股份有限公司拟收购大连市市政设计研究院有限责任公司股权，为此需对所涉及的大连市市政设计研究院有限责任公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2017 年 11 月 30 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法，采用收益法结果。

十二、评估结论：截止评估基准日，被评估单位的股东全部权益价值评估结论为 26,924.00 万元（大写：人民币贰亿陆仟玖佰贰拾肆万元整），较审计后报表所有者权益 14,399.56 万元，评估增值 12,524.44 万元，增值率 86.98%。

十三、评估结论使用有效期：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

本评估结论仅对合诚工程咨询集团股份有限公司拟收购大连市市政设计研究院有限责任公司股权之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 11 月 30 日至 2018 年 11 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、根据大连市市政设计研究院有限责任公司、绥芬河市政府工程管理中心及绥芬河市西城投资开发有限公司签署的三方《关于办理西城区旗苑小区房产相关手续的协议》，以绥芬河市西城投资开发有限公司投资开发的旗苑小区未售房旗苑街 15 号、绥芬河旗苑街 65 号、绥芬河旗苑街 67 号抵付绥芬河市政府工程管理中心未支付给大连市市政设计研究院有限责任公司设计尾款。以房抵债后，双方债权债务已清。截至评估基准日，大连市市政设计研究院有限责任公司未办理绥芬河旗苑街 15 号、绥芬河旗苑街 65 号、绥芬河旗苑街 67 号房屋房屋权证。提请报告使用人充分关注该事项包含的风险。

2、根据大连湾海底隧道有限公司章程规定，大连市市政设计研究院有限责任公司参股大连湾海底隧道有限公司，参股比例为 0.1%，截至评估基准日，投资款尚未注入大连湾海底隧道有限公司。

3、美尚生化环境技术（大连）有限公司系大连市市政设计研究院有限责任公司、毕传亚、士鸣共同投资设立的有限公司，大连市市政设计研究院有限责任公司持股比例为 50%，截至评估基准日，该公司无经营活动且大连市市政设计研究院有限责任公司投资款尚未到资。

4、发明专利“一种拱架安装器”（专利号 ZL201410708115.6）于评估基准日后获得授权公告，尚未收到专利证书。

5、大连市市政设计研究院有限责任公司贵州分公司拥有的运输设备（贵 CQ9461）、大连市市政设计研究院有限责任公司普洱分公司拥有的运输设备（云 J67959）车辆登记证丢失，尚未进行补办手续。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号邮编：200002
电话：021-63391088传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

合诚工程咨询集团股份有限公司
拟收购股权所涉及的
大连市市政设计研究院有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2018）沪第 0042 号

正文

合诚工程咨询集团股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对合诚工程咨询集团股份有限公司拟收购股权所涉及的大连市市政设计研究院有限责任公司股东全部权益价值在 2017 年 11 月 30 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：合诚工程咨询集团股份有限公司（简称：合诚工程咨询）

注册号/ 统一社会信用代码	91350200260149960M	名称	合诚工程咨询集团股份有限公司
类型	股份有限公司(上市)	法定代表人	黄和宾
注册资本	10000 万人民币	成立日期	1995 年 10 月 11 日
住所	厦门市湖里区枋钟路 2368 号 1101-1104 单元		
营业期限自	1995 年 10 月 11 日	营业期限至	长期
经营范围	工程管理服务（（含：1、对公路、桥梁、隧道、交通工程及其配套附属工程的建设监理、咨询、试验检测、技术研发、技术培训和技术服务；2、在全国范围内从事一、二、三类公路工程、桥梁工程、隧道工程项目的监理业务；3、在全国范围内从事特殊独立大桥项目的监理业务；4、在全国范围内从事特殊独立隧道项目的监理业务；5、在全国范围内从事各等级公路、桥梁、隧道工程通讯、监控、收费等机电工程项目的监理业务；6、在全国范围内从事市政公用工程、房屋建筑工程的工程监理、项目管理、技术咨询业务。）		

注：内容摘自企业营业执照。

（二）其他资产评估报告使用人：

1、被评估单位股东；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2、工商行政管理机关；

3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）被评估单位

1、被评估单位名称：大连市市政设计研究院有限责任公司（以下简称“大连市政院”）

注册号/ 统一社会信用代码	91210200118476952Q	名称	大连市市政设计研究院有限责任公司
类型	有限责任公司	法定代表人	徐辉
注册资本	600 万人民币	成立日期	1987 年 09 月 14 日
住所	辽宁省大连市西岗区晨光街 8 号		
营业期限自	1987 年 09 月 14 日	营业期限至	长期
经营范围	市政行业设计；建筑工程设计；公路工程设计；风景园林工程设计；岩土工程设计；工程勘察；工程测量及地形测绘；城乡规划编制；压力管道设计；工程咨询及评估；工程总承包；工程项目管理、监理、招标代理；机电设备采购及安装；施工图审查；工程质量检测及监测；评价报告编制；房屋租赁；图文制作。（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）		

注：内容摘自企业营业执照。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

大连市市政设计研究院有限责任公司前身为大连市市政园林设计室，根据 1985 年 1 月 24 日大连市计划委员会作出大计宗发[1985]25 号《关于市政园林设计室由事业单位改为企业单位的批复》，由全民所有制事业单位改为全民所有制企业单位。

1985 年 3 月 26 日，大连市计划委员会出具大计综发[1985]104 号《关于成立大连市市政园林设计院的批复》，同意在原大连市市政园林设计室的基础上，成立大连市市政园林设计院。

1993 年 7 月 17 日，大连市机构编制委员会办公室出具大编发[1993]54 号《关于大连市市政园林设计院更名为大连市市政设计研究院的通知》，同意大连市市政园林设计院更名为大连市市政设计研究院。

2004 年再次进行企业改制，谭克俊等 45 名大连市市政设计研究院的职工与大连市市政设计研究院签订《大连市市政设计研究院出售协议书》。2004 年 9 月 22 日，大连市市政设计研究院召开职工代表会议，决定大连市市政设计研究院改建为有限公司，名称为大连市市政设计研究院有限责任公司；原企业所有职工继续留任，职工公益金按国家有关法律规定办理；企业改制前的全部债权债务由大连市市政设计研究院有限责任公司承担。

2004 年改制后的股东及出资比例为：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	认缴比例	投入资本(万元)			占注册资本投资 比例
			实缴注册资本 (万元)	其中：货币出资	其中：无形资产出资	
谭克俊	155.00	51.67%	155.00	122.06	32.94	51.67%
王延浩	15.00	5.00%	15.00	11.81	3.19	5.00%
刘东海	10.00	3.33%	10.00	7.87	2.13	3.33%
杜长召	8.00	2.67%	8.00	6.29	1.71	2.67%
周敬铭	6.00	2.00%	6.00	4.72	1.28	2.00%
黄庆	6.00	2.00%	6.00	4.72	1.28	2.00%
田庆友	6.00	2.00%	6.00	4.72	1.28	2.00%
刘宇	5.00	1.67%	5.00	3.94	1.06	1.67%
单军	5.00	1.67%	5.00	3.94	1.06	1.67%
李晓龙	5.00	1.67%	5.00	3.94	1.06	1.67%
裴旭	5.00	1.67%	5.00	3.94	1.06	1.67%
范业宏	5.00	1.67%	5.00	3.94	1.06	1.67%
刘平	4.00	1.33%	4.00	3.15	0.85	1.33%
王莉	4.00	1.33%	4.00	3.15	0.85	1.33%
于华	3.00	1.00%	3.00	2.36	0.64	1.00%
王开锡	3.00	1.00%	3.00	2.36	0.64	1.00%
袁韶	3.00	1.00%	3.00	2.36	0.64	1.00%
庞然	3.00	1.00%	3.00	2.36	0.64	1.00%
毕仁勇	3.00	1.00%	3.00	2.36	0.64	1.00%
沈湛	3.00	1.00%	3.00	2.36	0.64	1.00%
张汝琴	3.00	1.00%	3.00	2.36	0.64	1.00%
鞠凤	3.00	1.00%	3.00	2.36	0.64	1.00%
刘纯旗	3.00	1.00%	3.00	2.36	0.64	1.00%
张丽静	2.00	0.67%	2.00	1.57	0.43	0.67%
徐伟光	2.00	0.67%	2.00	1.57	0.43	0.67%
徐辉	2.00	0.67%	2.00	1.57	0.43	0.67%
刑燕	2.00	0.67%	2.00	1.57	0.43	0.67%
沈玉祥	2.00	0.67%	2.00	1.57	0.43	0.67%
郭庆	2.00	0.67%	2.00	1.57	0.43	0.67%
蔡雪青	2.00	0.67%	2.00	1.57	0.43	0.67%
孙建刚	2.00	0.67%	2.00	1.57	0.43	0.67%
周振波	2.00	0.67%	2.00	1.57	0.43	0.67%
季维富	2.00	0.67%	2.00	1.57	0.43	0.67%
刘伟	2.00	0.67%	2.00	1.57	0.43	0.67%
王玥	2.00	0.67%	2.00	1.57	0.43	0.67%
于慧敏	1.00	0.33%	1.00	0.79	0.21	0.33%
陈勇勤	1.00	0.33%	1.00	0.79	0.21	0.33%



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	认缴比例	投入资本 (万元)			占注册资本投资 比例
			实缴注册资本 (万元)	其中：货币出资	其中：无形资产出资	
姜娜	1.00	0.33%	1.00	0.79	0.21	0.33%
赵颖	1.00	0.33%	1.00	0.79	0.21	0.33%
闫春荣	1.00	0.33%	1.00	0.79	0.21	0.33%
吴锐华	1.00	0.33%	1.00	0.79	0.21	0.33%
栾晓梅	1.00	0.33%	1.00	0.79	0.21	0.33%
栗益兵	1.00	0.33%	1.00	0.79	0.21	0.33%
孙月红	1.00	0.33%	1.00	0.79	0.21	0.33%
李玉辉	1.00	0.33%	1.00	0.79	0.21	0.33%
合计	300.00	100%	300.00	236.17	63.83	100%

备注：各股东缴纳注册资本人民币叁佰万元整，以货币出资人民币236.17万元，以货币置换土地使用权63.83万元作为无形资产出资。

上述出资于2004年09月24日经大连德信会计师事务所有限公司出具“大德会内验字【2004】第281号”验资报告验证。

后经股权转让及增资，截止2007年1月，股东及出资比例为：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	认缴比例	投入资本 (万元)	占注册资本投资比例
谭克俊	396.00	65.98%	396.00	65.98%
刘东海	20.00	3.33%	20.00	3.33%
杜长召	24.00	4.00%	24.00	4.00%
周敬铭	12.00	2.00%	12.00	2.00%
黄庆	12.00	2.00%	12.00	2.00%
田庆友	12.00	2.00%	12.00	2.00%
刘宇	10.00	1.67%	10.00	1.67%
单军	10.00	1.67%	10.00	1.67%
李晓龙	10.00	1.67%	10.00	1.67%
范业宏	10.00	1.67%	10.00	1.67%
王开锡	6.00	1.00%	6.00	1.00%
袁韶	6.00	1.00%	6.00	1.00%
庞然	6.00	1.00%	6.00	1.00%
毕仁勇	6.00	1.00%	6.00	1.00%
沈湛	6.00	1.00%	6.00	1.00%
张汝琴	6.00	1.00%	6.00	1.00%
鞠凤	6.00	1.00%	6.00	1.00%
张丽静	4.00	0.67%	4.00	0.67%
徐伟光	4.00	0.67%	4.00	0.67%
徐辉	4.00	0.67%	4.00	0.67%



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

投资者名称	认缴注册资本（万元）	认缴比例	投入资本（万元）	占注册资本投资比例
刑燕	4.00	0.67%	4.00	0.67%
刘伟	4.00	0.67%	4.00	0.67%
孙建刚	4.00	0.67%	4.00	0.67%
周振波	4.00	0.67%	4.00	0.67%
王玥	4.00	0.67%	4.00	0.67%
于慧敏	2.00	0.33%	2.00	0.33%
姜娜	2.00	0.33%	2.00	0.33%
赵颖	2.00	0.33%	2.00	0.33%
阎春荣	2.00	0.33%	2.00	0.33%
孙月红	2.00	0.33%	2.00	0.33%
合计	600.00	100%	600.00	100%

上述出资于 2007 年 01 月 19 日经大连瑞华会计师事务所有限公司出具“大瑞会验字【2007】第 005 号”验资报告验证。

2014 年 6 月 20 日，公司召开股东会并作出决议，将股东毕仁勇所持公司 6 万元股权，黄庆所持公司 12 万元股权，鞠凤所持公司 6 万元股权，刘东海所持公司 20 万元股权，刘宇所持公司 10 万元股权，庞然所持公司 6 万元股权，沈湛所持公司 6 万元股权，孙建刚所持公司 4 万元股权，田庆有所持公司 12 万元股权，王开锡所持公司 6 万元股权，邢燕所持公司 4 万元股权，徐辉所持公司 4 万元股权，徐伟光所持公司 4 万元股权，周振波所持公司 4 万元股权，李国斌所持公司 2.4 万元股权，韩忠磊所持公司 1.8 万元股权，何宁所持公司 6 万元股权，周连伟所持公司 1.8 万元股权，许艳林所持公司 6 万元股权转让给谭克俊。股权转让后，股东及出资比例为：

投资者名称	认缴注册资本（万元）	认缴比例	投入资本（万元）	占注册资本投资比例
谭克俊	554.00	92.32%	554.00	92.32%
周敬铭	12.00	2.00%	12.00	2.00%
单军	10.00	1.67%	10.00	1.67%
李晓龙	10.00	1.67%	10.00	1.67%
范业宏	10.00	1.67%	10.00	1.67%
刘伟	4.00	0.67%	4.00	0.67%
合计	600.00	100%	600.00	100%

后又经多次股权变更，截止评估基准日股东及出资比例为：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

投资者名称	认缴注册资本（万元）	认缴比例	投入资本（万元）	占注册资本投资比例
谭克俊	590.00	98.33%	590.00	98.33%
何佳	10.00	1.67%	10.00	1.67%
合计	600.00	100%	600.00	100%

上述注册资本已经工商查询资料证明。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近一年及评估基准日资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2016.12.31	2017.11.30
资产合计	244,880,615.98	287,960,768.65
负债合计	83,015,379.61	143,965,174.74
所有者权益合计	161,865,236.37	143,995,593.91

被评估单位近一年及评估基准日经营状况见下表：

单位：元

项目	2016 年度	2017 年 1-11 月
一、营业收入	112,827,183.64	135,544,943.71
减：营业成本	74,340,369.68	86,356,980.01
税金及附加	736,882.53	683,578.28
销售费用	531,592.06	921,332.79
管理费用	16,099,853.36	17,342,387.74
财务费用	-190,230.99	-111,311.25
资产减值损失	-3,562,644.09	-708,673.09
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	360,939.74	347,547.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8,772.75	-246,973.12
其他收益	510,100.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	25,751,173.58	31,161,224.05
加：营业外收入	49.50	385.34
减：营业外支出	2,000.03	81,540.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,749,223.05	31,080,068.59
减：所得税费用	4,760,651.02	4,949,711.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	20,988,572.03	26,130,357.54

上述 2016 年度、2017 年 1-11 月份财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）信会师报字[2018]第 ZA50029 号审计报告。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，适用增值税税率 6%，城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，企业所得税税率 15%。独立核算的分公司适用 25%的企业所得税率。其中：黑龙江分公司、长春分公司、沈阳分公司、长兴岛分院、四川分公司、牡丹江分公司纳入大连市政院核算。

依据（国科发火[2008]172 号、国科发火[2008]362 号）和国科火字[2011]123 号有关规定，大连市政院于 2015 年 09 月 21 日获取了高新技术企业证书（有效期 3 年），并从 2015 年按高新技术企业的有关税收规定享受税收优惠，2016 年适用的所得税税率为 15%，2017 年适用的所得税税率为 15%。

4、分公司和子公司

1、大连市市政设计研究院有限责任公司下设 16 个分公司：

序号	名称	存续状态	负责人	成立时间	经营范围
1	大连市市政设计研究院有限责任公司黑龙江分公司	正常存续	沈湛	2015 年 04 月 27 日	接受隶属公司委托为总公司承揽业务。（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	大连市市政设计研究院有限责任公司长春分公司	正常存续	周连伟	2017 年 07 月 26 日	市政工程、建筑工程、公路工程、风景园林工程设计服务，城市规划编制服务，建设工程方面的技术服务与技术咨询，工程勘察设计，工程测量设计，工程信息咨询（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）
3	大连市市政设计研究院有限责任公司沈阳分公司	正常存续	徐辉	2014 年 07 月 18 日	市政工程、建筑工程、公路工程、园林工程设计、施工。（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）
4	大连市市政设计研究院有限责任公司长兴岛分院	正常存续	沈湛	2006 年 08 月 23 日	为公司承揽业务。（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）
5	大连市市政设计研究院有限责任公司四川分公司	正常存续	徐辉	2016 年 09 月 01 日	受总公司委托从事：市政公用工程；房屋建筑工程；公路工程；风景园林工程；市政规划设计；工程项目管理；工程勘察；工程测量；工程咨询；商务信息咨询。（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）
6	大连市市政设计研究院有限责任公司六盘水分公司	正常存续	孙茂晗	2016 年 03 月 07 日	市政行业甲级、建筑行业甲级、公路行业乙级、风景园林工程专项甲级、规划乙级设计；建设工程总承包以及项目管理相关的技术与管理服务；工程勘察乙级；工程测量乙级；工程咨询甲级。
7	大连市市政设计研究院有限责任公司贵州分公司	正常存续	孙茂晗	2011 年 05 月 13 日	在总公司的经营范围内凭有效资质证经营。
8	大连市市政设计研究院有限责任公司新蒲分公司	正常存续	孙茂晗	2016 年 12 月 20 日	市政行业甲级、建筑行业甲级、公路行业乙级、风景园林工程专项甲级、规划乙级设计；建设工程总承包以及项目管理相关的技术与管理服务；工程勘察乙级；工程测量乙级；工程咨询甲级；（以上均凭资质证经营）经济信息咨询。（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。）
9	大连市市政设计研究院有限责任公司遵义市红花岗区分公司	正常存续	孙茂晗	2017 年 05 月 19 日	在总公司的经营范围内凭相关许可证开展经营活动（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）
10	大连市市政设计研究院有限责任公司遵义汇川分公司	正常存续	孙茂晗	2017 年 07 月 17 日	为公司开展经营活动提供服务。（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）
11	大连市市政设计研究院有限责任公司西北分公司	正常存续	徐辉	2013 年 05 月 23 日	本公司业务接洽。（以上各项范围法律、法规及国务院决定禁止或限制的事项，不得经营；需取得其他部门审批的事项，待批准后方可经营）
12	大连市市政设计研究院有限责任公司深圳	正常存续	徐辉	2009 年 09 月 04 日	市政公用行业甲级设计，建筑工程设计甲级、风景园林工程设计专项甲级、规划设计乙级、工程咨询甲级、勘察乙



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	名称	存续状态	负责人	成立时间	经营范围
	分公司				级、工程测量乙级、工程项目管理（以上凭隶属公司资质证书经营）；经济信息咨询（不含证券、基金、保险、银行业务及其它限制项目）
13	大连市市政设计研究院有限责任公司牡丹江分公司	正常存续	徐辉	2017年11月09日	完成公司交办的业务。（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）
14	大连市市政设计研究院有限责任公司哈尔滨分公司	正常存续	周亦新	2006年03月21日	以公司名义从事市政公用行业甲级设计、建筑工程设计甲级、规划设计丙级，工程咨询甲级、勘察乙级、工程测量乙级（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）
15	大连市市政设计研究院有限责任公司普湾分公司	正常存续、暂无经营	李巍	2007年04月17日	市政行业甲级、建筑行业甲级、公路行业乙级、风景园林工程专项甲级、规划乙级设计；建筑工程总承包以及项目管理相关的技术与管理服务；工程勘察乙级；工程测量乙级；工程咨询甲级；（以上均凭资质证经营）经济信息咨询。
16	大连市市政设计研究院有限责任公司营口连大高科技分院	正常存续、暂无经营	谭克俊	2011年12月27日	市政行业、建筑行业、公路行业、风景园林工程、规划设计、建设工程总承包、项目管理相关的技术与管理服务、工程勘察、工程测量、工程咨询；（以上均凭资质经营）经济信息咨询。

2、大连市市政设计研究院有限责任公司下设2个子公司：

序号	名称	存续状态	法定代表人	成立时间	经营范围	投资比例	认缴注册资本（元）	实际出资（元）
1	大连普湾新区慧智市政设计有限公司	正常存续、暂无经营	刘纯旗	2012年07月26日	市政工程设计。（凭资质证书经营）	100%	100,000.00	100,000.00
2	美尚生化环境技术（大连）有限公司	正常存续、暂无经营	鞠凤	2015年06月12日	环保设备的技术研发、技术咨询、技术服务；国内一般贸易（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）	50%	250,000.00	0.00

5、被评估单位经营管理状况概述

大连市市政设计研究院有限责任公司于1985年1月24日根据大连市计划委员会作出大计宗发[1985]25号《关于市政园林设计室由事业单位改为企业单位的批复》，由全民所有制事业单位改为全民所有制企业单位。三十多年来，在全体员工的共同努力下，已发展成为具有市政行业设计甲级、建筑工程设计甲级、风景园林工程设计专项甲级、工程咨询甲级及岩土工程勘察甲级；公路工程、岩土工程、工程测量、城乡规划等乙级资质；同时还具备压力管道GB2的特种设备设计资质。是一家专业齐全的综合技术密集型工程设计研究单位。公司业务范围已遍及全国多个省份及地区。目前在全国各地设立了分公司16家。即将设立新疆分公司、云南分公司、安徽分公司、湖北分公司。

现有职工202人，其中各类国家注册工程师40人，高级专业技术人员84人，中级专业技术人员78人。其中辽宁省勘察设计大师1人，大连市勘察设计大师2人。拥有先进的计算机网络系统、多媒体工作站、及多种现代化的勘察设计手段和装备。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

从事道路、桥梁、隧道、轨道交通、给排水、环境、热力、园林景观、建筑、规划等建设工程的设计与咨询，及工程勘察、工程测量、工程项目管理等多个领域的业务。

三十多年来完成了诸如天津市志成道立交桥、海南文昌跨海大桥、大连市香炉礁立交桥拓建工程、大连市渤海大道大东山隧道、大连市莲花山隧道工程、海拉尔泓清污水处理厂提标改造工程、伊拉克巴士拉污水处理厂、夏家河污泥厂、老虎滩污水处理厂、准格尔旗新大陆净水厂等一大批大型重点市政工程设计。

在国家鼓励发展新兴产业和环境治理工程的政策导向下，公司率先完成了诸如大连东港商务区综合管廊、大连梭鱼湾商务区综合管廊、赤峰新城区综合管廊、大连新火车站综合管廊；嘉陵江流域水环境治理、大连泉水河综合治理等工程勘察设计。

自 2013 年，国务院鼓励政府与社会资本合作（PPP）开展基础设施建设模式以来，公司分别与中国交建集团、中建集团、中冶焦耐公司、中国二冶集团有限公司、广西太平洋建设集团等国有大型工程建设公司签署了合作协议，为今后开展 PPP 模式下的工程建设工作打下了良好的基础。目前，与中国交建集团联合体中标的大连湾海底隧道 PPP 项目已开工建设。

公司在发展业务的同时，也担负着政府的顾问职责，为城市的建设出谋划策。完成了诸如“十二五”大连城市基础设施建设规划、大连市城市建设“十三五”规划、大连市中心城区“十三五”道路交通专项规划、大连市中心城区“十三五”城市绿化专项规划、大连市中心城区海绵城市专项规划、大连市中心城区污水系统专项规划编制、大连市地下综合管廊专项规划、丹东市城市排水防涝规划设计、锦州市环境卫生“十三五”专项规划等具有政策性的规划编制工作。

自公司成立至今，荣获国家级工程勘察设计奖 18 项、省级工程勘察设计奖 64 项。在新技术应用上，获得国家级建筑信息模型（BIM）应用设计奖 2 项。

二、评估目的

本次评估目的是合诚工程咨询集团股份有限公司拟收购大连市市政设计研究院有限责任公司股权，为此需对所涉及的大连市市政设计研究院有限责任公司股东全部权益价值进行评估，提供价值参考依据。

上述经济行为已经大连市市政设计研究院有限责任公司股东会决议批准同意。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日所拥有的股东全部权益。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

大连市市政设计研究院有限责任公司资产负债为：

流动资产账面金额：	236,205,478.47 元
非流动资产账面金额：	51,755,290.18 元
其中：长期股权投资净值：	100,000.00 元
投资性房地产净值：	26,722,888.94 元
固定资产账面净值：	12,968,281.20 元
无形资产账面净值：	4,884,768.88 元
长期待摊费用净值：	1,088,018.42 元
递延所得税资产账面净值：	5,991,332.74 元
资产合计账面金额：	287,960,768.65 元
流动负债账面金额：	143,965,174.74 元
非流动负债账面金额：	0.00 元
负债合计账面金额：	143,965,174.74 元
净资产账面金额：	143,995,593.91 元

上述资产、负债摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）信会师报字[2018]第ZA50029号审计报告。

被评估单位主要资产情况如下：

（一）长期股权投资

被投资企业	账面金额	投资比例（%）	认缴注册资本（元）	实际出资（元）	会计核算方法	经营情况
大连普湾新区慧智市政设计有限公司	100,000.00	100	100,000.00	100,000.00	成本法	暂无经营
美尚生化环境技术（大连）有限公司	0.00	50	250,000.00	0.00	成本法	未实际出资、未实际运营
合计	100,000.00		350,000.00	100,000.00		

（二）投资性房地产

投资性房地产帐面原值 33,559,810.00 元，帐面净值 26,722,888.94 元，主要内容见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	发证日期	建筑面积(㎡)	账面原值	账面净值	建筑物用途	使用情况
----	------	-------	----	------	------	---------	------	------	-------	------



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1	(西有限) 2011400488号	西岗区红岩街 7号	钢混	2008 年	2011/08/30	296.16	4,738,560.00	3,800,720.00	购买-非 住宅	出租
2	(西有限) 2011400489号	西岗区红岩街 7-B1号	钢混	2008 年	2011/08/30	54.01	864,160.00	693,128.32	购买-非 住宅	出租
3	(西有限) 2011400490号	西岗区红岩街 5号6层1号	钢混	2008 年	2011/08/30	245.97	3,935,520.00	3,156,615.00	购买-非 住宅	出租
4	(西有限) 2011400491号	西岗区红岩街 5号5层1号	钢混	2008 年	2011/08/30	245.97	3,935,520.00	3,156,615.00	购买-非 住宅	出租
5	(西有限) 2011400492号	西岗区红岩街 5号4层1号	钢混	2008 年	2011/08/30	245.97	3,935,520.00	3,156,615.00	购买-非 住宅	出租
6	(西有限) 2011400493号	西岗区红岩街 5号3层1号	钢混	2008 年	2011/08/30	245.97	3,935,520.00	3,156,615.00	购买-非 住宅	出租
7	(西有限) 2011400494号	西岗区红岩街 5号1层1号	钢混	2008 年	2011/08/30	245.97	3,935,520.00	3,156,615.00	购买-非 住宅	出租
8	(西有限) 2011400495号	西岗区红岩街 5号2层1号	钢混	2008 年	2011/08/30	245.97	3,935,520.00	3,156,615.00	购买-非 住宅	出租
9	普房权证普单 字第 2011004823号	普兰店市经济 开发区海湾社 区金海湾小区 7号1-2层1号	钢混	2009 年	2011/11/10	457.26	4,343,970.00	3,289,350.62	购买-商 品房 (营业)	出租
	合计					2,283.25	33,559,810.00	26,722,888.94		

备注：西岗区红岩街7号、5号的土地为出让的国有土地使用权，土地用途商业、共有使用权面积1650平方米，使用权终止日期2048年02月03日。

(三) 房屋建(构)筑物

房屋建(构)筑物帐面原值13,157,515.47元，帐面净值10,711,295.00元，主要建(构)筑物内容见下表：

序号	权证 编号	建筑物名称	结 构	建成 年月	发证日期	建筑面 积(m²)	账面原值	账面净值	建筑物 用途	使用 情况
1	大房权证西单 字第 2005400391号	西岗区晨光街8 号办公楼	混 合	1987 年	2005/12/15	1957.22	385,294.00	52,732.01	非住宅	空置
2	大房权证长单 字第 2010002557号	大连长兴岛临 港工业区长兴 路600号1单元 3层4号	钢 混	2009 年	2010/07/20	228.54	1,348,386.00	1,042,377.29	购买商 品房- 写字间	空置
3	大房权证长单 字第 2010004177号	大连长兴岛临 港工业区景杭 路277号1单元 3层1号	钢 混	2009 年	2010/10/29	109.06	534,394.00	415,936.66	购买商 品房- 住宅	空置
4	大房权证长单 字第 2010004178号	大连长兴岛临 港工业区景杭 路277号1单元 3层2号	钢 混	2009 年	2010/10/29	71.09	348,341.00	271,125.41	购买商 品房- 住宅	空置
5	大房权证长单 字第 2010004179号	大连长兴岛临 港工业区景杭 路277号1单元 3层2号	钢 混	2009 年	2010/10/29	95.78	354,386.00	275,830.44	购买商 品房- 住宅	空置
6	牡房权证西安 区字第 2121018号	西安区罗兰斯 宝小区 370-475-2/3-8 -000703	钢 混	2003 年	2012/02/08	1070.75	3,961,775.00	3,094,036.23	购买商 品房- 办公	黑龙 江分 公司 使用
7	文昌市房权证 文房证字第 77449号	文昌市文城镇 旅游大道42号 (海景花园 D6-2-606房)	钢 混	2010 年	2013/07/17	155.20	766,239.47	590,323.66	购买商 品房一 住宅	空置
8	产权证	绥芬河旗苑街 15号	钢 混	2008 年		168.00	1,332,938.38	1,213,344.18	抵债房 产-商 铺	无偿 外借
9	产权证	绥芬河旗苑街 65号	钢 混	2008 年		260.00	2,062,880.81	1,877,794.56	抵债房 产-商 铺	空置



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	发证日期	建筑面积(m²)	账面原值	账面净值	建筑物用途	使用情况
10	无权证	绥芬河旗苑街67号	钢混	2008年		260.00	2,062,880.81	1,877,794.56	抵债房产-商铺	出租
	合计					4375.64	13,157,515.47	10,711,295.00		

备注：西岗区晨光街8号的土地为出让的科研设计用地，土地面积521.90平方米，其中独用面积157.50平方米，分摊面积364.40平方米。土地使用日期2005年12月22日至2055年11月1日。（土地权证详见大国用（2005）第02084号、大国用（2005）第02083号）。

（四）无形资产

1、土地使用权

土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	面积(M2)	账面价值	开发程度	土地使用权终止日期
大国用（2005）第02084号	大连市西岗区晨光街8号	出让	科研设计用地	478.40	3,988,316.97	五通一平	2055年11月1日
大国用（2005）第02083号	大连市西岗区晨光街8号	出让	科研设计用地	43.50		五通一平	2055年11月1日
合计				521.90	3,988,316.97		

2、其他无形资产-软件

无形资产名称和内容	取得日期	预计使用年限	尚可使用年限	原始入账价值	账面价值
midas GeoX 基坑支护设计平台软件	2015/11/25	3年	1年		
midas GTS NX 通用岩土有限元分析 V2014	2015/11/25	3年	1年		
midas civil designer 桥梁结构通用设计平台 V2013	2015/11/25	3年	1年		
midas civilr 桥梁结构通用设计软件 V2013	2015/11/25	3年	1年		
midassmartbds 桥梁智能设计系统 V2013	2015/11/25	3年	1年		
midas GTS NX 通用岩土有限元分析 V2014	2016/9/26	3年	1.83年		
midas GeoX 基坑支护设计平台软件	2016/9/26	3年	1.83年		
midas civil designer 桥梁结构通用设计平台 V2013	2016/9/26	3年	1.83年		
midas civilr 桥梁结构通用设计软件 V2013	2016/9/26	3年	1.83年		
midassmartbds 桥梁智能设计系统 V2013	2016/9/26	3年	1.83年		
midas civil 桥梁结构通用分析软件 V2015	2017/6/27	3年	2.58年		
smart BDS 桥梁建模与绘图信息平台 V2015	2017/6/27	3年	2.58年		
midas civil designer 桥梁结构专业设计软件 V2015	2017/6/27	3年	2.58年		
midas GTSNX 通用岩土有限元分析软件 V2015	2017/6/27	3年	2.58年		
midas GeoX 基坑支护设计平台软件 V2013	2017/6/27	3年	2.58年		
1-15 项小计				499,999.99	166,666.63
大连埃科森信息技术有限公司计算机软件	2015/4/10	2年	0年	3,380.34	



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

无形资产名称和内容	取得日期	预计使用年限	尚可使用年限	原始入账价值	账面价值
北京理正岩土设计软件	2015/5/7	2 年	0 年	27,777.76	
广联达软件股份有限公司广联达软件	2016/4/4	2 年	0.42 年	12,136.75	2,022.75
上海令丞国际贸易有限公司 infoworks ICM	2016/6/10	2 年	0.58 年	333,333.32	83,333.30
广联达软件股份有限公司广联达软件	2016/6/18	2 年	0.58 年	4,102.56	1,025.64
大连智捷科技有限公司 sket chiip pro 2016(2 套)	2016/7/25	2 年	0.67 年	23,589.74	6,880.29
大连神机电脑软件有限公司预算软件	2016/8/29	2 年	0.75 年	3,495.15	1,165.06
沈阳中望科技有限公司公路工程造软件	2016/10/5	2 年	0.92 年	5,960.00	2,483.37
北京理正软件股份有限公司理正结构设计工具箱软件 V7.0	2016/11/6	2 年	1 年	25,641.02	11,752.09
北京盈建科软件股份有限公司抗震鉴定和加固设计软件 V2	2016/12/22	2 年	1.08 年	17,094.02	8,547.02
广联达软件股份有限公司广联达软件	2016/12/30	2 年	1.08 年	5,000.00	2,500.04
四川省宏业建设软件有限责任公司清单计价专家软件 V2015	2016/12/26	2 年	1.08 年	2,735.04	1,367.52
北京北纬华元软件科技有限公司 AutoCAD Architecture 2015	2017/2/22	2 年	1.25 年	301,538.46	175,897.46
北京盈建科软件股份有限公司装配式结构设计软件 V2015	2017/5/26	2 年	1.5 年	54,700.85	38,746.45
大连海仕通信信息技术有限公司 windows10 专业版(10 套)、office 2016 标准版(10 套)	2017/7/11	2 年	1.67 年	42,136.75	33,358.25
上海同豪土木工程咨询有限公司方案设计师软件 V4.0 (TH4390)	2017/7/11	2 年	1.67 年	299,145.30	236,823.35
北京鸿业同行科技有限公司路立得市政及公路设计软件 V5.0	2017/7/18	2 年	1.67 年	102,564.10	81,196.60
天谷电子签名系统软件费 V2.0	2017/7/18	2 年	1.67 年	300.00	237.50
广联达软件股份有限公司工程造价软件	2017/8/6	2 年	1.75 年	2,923.08	2,435.88
广联达软件股份有限公司工程造价软件	2017/11/16	2 年	2 年	1,805.13	1,729.92
杭州芯蕊软件有限公司桥梁通 V8.0	2017/11/16	2 年	2 年	29,126.21	27,912.79
湘源控规软件	2013/1/30	10 年	5 年	20,400.00	10,370.00

3、未在账面反映的商标

序号	商标名称	注册人	注册号	核定使用商品类别	专用权期限	注册地	取得方式
1		大连市市政设计研究院有限责任公司	16420927	第 35 类	2016.04.21-2026.04.20	中国	原始取得
2		大连市市政设计研究院有限责任公司	16420928	第 37 类	2016.04.14-2026.04.13	中国	原始取得
3		大连市市政设计研究院有限责任公司	16420929	第 42 类	2016.04.21-2026.04.20	中国	原始取得

4、未在账面反映的发明专利

序号	专利名称	专利号	取得日期 (授权公告日)	专利权人	法定保护年限
----	------	-----	-----------------	------	--------



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1	综合管廊综合安装口	ZL201510393845.6	2016年9月7日	大连市市政设计研究院有限责任公司	20年
2	一种拱架安装器	ZL201410708115.6	2017年12月5日	大连市市政设计研究院有限责任公司	20年
3	一种填海路堤的修建方法	ZL201110070978.1	2012年8月29日	大连市市政设计研究院有限责任公司	20年
4	一种船舶污水自动化、集成化MBR自动处理系统	ZL201110070980.9	2012年11月21日	大连市市政设计研究院有限责任公司、大连航生船舶技术创新有限公司	20年
5	一种高浓度炼油废水处理工艺	ZL201110046391.7	2012年7月25日	大连市市政设计研究院有限责任公司	20年
6	城市污泥、粪便和餐厨垃圾合并处理工艺	ZL201110046401.7	2012年7月4日	大连市市政设计研究院有限责任公司	20年
7	排水降噪沥青混凝土路面	ZL201110046563.0	2012年7月4日	大连市市政设计研究院有限责任公司	20年
8	一种具有排水功能的沥青路面的设计方法	ZL201110046372.4	2012年7月4日	大连市市政设计研究院有限责任公司	20年

5、未在账面反映的实用新型专利

序号	专利名称	专利号	取得日期 (授权公告日)	专利权人	法定保 护年限
1	一种可控水深污水取样器	ZL 201620202603.4	2016年8月3日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
2	一种格栅渠附壁式斜面闸门	ZL 201620203381.8	2016年7月27日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
3	一种雨水利用专用雨水口	ZL 201620176721.2	2016年7月27日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
4	组合梁斜拉桥的抗风装置	ZL 201620157172.4	2016年7月27日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
5	防水套管与施工缝止水带搭接结构	ZL 201620081655.0	2016年8月31日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
6	防水卷材搭接结构	ZL 201620081665.4	2016年8月31日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
7	一种双连拱隧道联合套拱结构	ZL 201520493668.4	2015年11月25日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
8	一种桥梁声屏障结构	ZL 201520494985.8	2015年11月25日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
9	隧道横洞进主洞挑顶结构	ZL 201520420738.3	2015年10月21日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
10	箱梁加固结构	ZL 201520377507.9	2015年10月21日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
11	可调整通行高度的限高架	ZL 201520373226.6	2015年10月7日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
12	一种双幅桥梁纵缝处连接结构	ZL 201420739605.8	2015年4月15日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
13	一种桥梁雨水篦	ZL 201420735777.8	2015年4月15日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
14	一种用于旧桥分隔带的硬隔离栏	ZL 201420739737.0	2015年4月15日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
15	一种应用于桥梁人行道伸缩缝处的简易伸缩装置	ZL 201420735733.5	2015年4月22日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
16	一种工字钢上用力吊杆	ZL 201420739048.X	2015年4月15日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
17	一种采用内嵌式套拱的隧道洞口结构	ZL 201420734459.X	2015年4月15日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
18	一种旧桥防撞墙根部花岗岩贴面结构	ZL 201420735745.8	2015年4月15日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
19	一种桥梁防撞墙	ZL 201420663211.9	2015年4月15日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
20	人形木栈道木柱与混凝土梁连接结构	ZL 201120048672.1	2011年8月31日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年
21	一种金属斗拱中的斗	ZL 201120048697.1	2011年8月10日	大连市市政设计研究院有限责任公司	10年



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	专利名称	专利号	取得日期 (授权公告日)	专利权人	法定保 护年限
22	一种提升机控制装置	ZL 201120048704.8	2011 年 11 月 2 日	大连市市政设计研究院有 限责任公司	10 年
23	一种斜向井字框架梁	ZL 201120048689.7	2011 年 8 月 24 日	大连市市政设计研究院有 限责任公司	10 年
24	新型广告围挡	ZL 201120049021.4	2011 年 10 月 5 日	大连市市政设计研究院有 限责任公司	10 年
25	无中横梁桥面系统拱组合桥梁	ZL 201120049130.6	2011 年 8 月 17 日	大连市市政设计研究院有 限责任公司	10 年
26	半圆形泄水管装置	ZL 201120048657.7	2011 年 8 月 31 日	大连市市政设计研究院有 限责任公司	10 年
27	MBR 膜组件支架装置	ZL 201120049031.8	2011 年 9 月 14 日	大连市市政设计研究院有 限责任公司	10 年
28	带支座加强板的桥梁钢结构	ZL 201120048665.1	2011 年 9 月 14 日	大连市市政设计研究院有 限责任公司	10 年
29	沉槽式透水雨水口设施系统	ZL 201120048673.6	2011 年 8 月 24 日	大连市市政设计研究院有 限责任公司	10 年

6、未在账面反映的域名

域名	注册人	注册部门	注册时间
dlszy.cn	大连市市政设计研究院有限责任公司	北京新网数码信息技术有限公司	2006 年 2 月 15 日
dlsz.com.cn	大连市市政设计研究院有限责任公司	北京新网数码信息技术有限公司	2006 年 2 月 15 日

五、其他实物资产

项目	账面金额	数量	现状、特点
现金	120,922.28		正常流转
运输设备	995,363.22	12 项	正常使用
电子设备	1,261,622.98	275 项	正常使用

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，委估资产无涉诉事项、抵押担保情况。

除无偿使用的租赁场所外，需要支付租金的租赁场所情况如下：

被评估单位租用大连华能宾馆有限公司位于大连市付家庄滨海西路 4 号的房屋及场地，建筑面积 3180 平方米作为生产经营使用，年支付租金 170 万元。

大连市市政设计研究院有限责任公司长春分公司租用李娟位于长春市高新开发区前进大街与卫星路交汇处前进大街 2000 号阳光大厦 1209 室的房屋作为办公使用，年支付租金 12 万元。

大连市市政设计研究院有限责任公司沈阳分公司租用任华位于沈阳市和平区三好街 7 号 2305/2306 号房屋，建筑面积 245.92（118.35+127.57）平方米作为办公使用，年支付租金 12 万元。

大连市市政设计研究院有限责任公司四川分公司租用首玺睿智商务服务（成都）有限公司位于成都市高新区天府二街 368 号房天下大厦 11 层 6-8 单元的房屋，建筑面积 304.01 平方米作为办公使用，年支付租金 164165.40 元，第三年起每年租金递



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

增 5%。

大连市市政设计研究院有限责任公司贵州分公司租用遵义市规划设计院位于新蒲新区播州大道规划展览馆五楼的房屋，建筑面积 490 平方米作为办公使用，年支付租金 20 万元。

大连市市政设计研究院有限责任公司西北分公司租用陈礼强位于兰州市城关区沙坪村 158 号保安公司办公楼 11 层的房屋，建筑面积 565 平方米作为办公使用，年支付租金 40 万元。

上述租赁房屋不在本次评估范围之列。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2017 年 11 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为文件

大连市市政设计研究院有限责任公司股东会决议。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国证券法》；
- 4、其他有关的法律、法规和规章制度。



（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》；
- 12、《知识产权资产评估指南》；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 15、《专利资产评估指导意见》；
- 16、《商标资产评估指导意见》；
- 17、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》。

（四）产权依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照；
- 2、被评估单位最后一期的验资报告（大瑞会验字【2007】第 005 号）；
- 3、被评估单位历次股权转让协议；
- 4、被评估单位评估基准日审计报告（信会师报字[2018]第 ZA50029 号）；
- 5、被评估单位长期股权投资单位的营业执照、财务报表；
- 6、被评估单位房屋所有权证（（西有限）2011400488 号、（西有限）2011400489 号、（西有限）2011400490 号、（西有限）2011400491 号、（西有限）2011400492 号、（西有限）2011400493 号、（西有限）2011400494 号、（西有限）2011400495 号、普房权证普单字第 2011004823 号、大房权证西单字第 2005400391 号、大房权证长单字第 2010002557 号、大房权证长单字第 2010004177 号、大房权证长单字第



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2010004178 号、大房权证长单字第 2010004179 号、牡房权证西安区字第 2121018 号、文昌市房权证文房证字第 77449 号）；

7、车辆行驶证（辽 B7308Q、辽 B7361C、辽 B4U379、辽 B567J8、贵 CQ9461、贵 CBQ635、贵 CSA065、贵 C39S77、贵 C30P89、贵 BGK075、云 J67959、甘 A80E68）；

8、土地使用权证（大国用（2005）第 02084 号、大国用（2005）第 02083 号）；

9、专利证书（ZL201510393845.6、ZL201110070978.1、ZL201110070980.9、ZL201110046391.7、ZL201110046401.7、ZL201110046563.0、ZL201110046372.4、ZL201620202603.4、ZL201620203381.8、ZL201620176721.2、ZL201620157172.4、ZL201620081655.0、ZL201620081665.4、ZL201520493668.4、ZL201520494985.8、ZL201520420738.3、ZL201520377507.9、ZL201520373226.6、ZL201420739605.8、ZL201420735777.8、ZL201420739737.0、ZL201420735733.5、ZL201420739048.X、ZL01420734459.X、ZL201420735745.8、ZL201420663211.9、ZL201120048672.1、ZL201120048697.1、ZL201120048704.8、ZL201120048689.7、ZL201120049021.4、ZL201120049130.6、ZL201120048657.7、ZL201120049031.8、ZL201120048665.1、ZL201120048673.6）；

10、商标注册证（第 16420927 号、第 16420928 号、第 16420929 号）；

11、域名证书（20060215s10001s45029530-cn；20060215s10011s50807322-cn）；

12、租赁合同；

13、其他有关产权证明。

（五）取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；

2、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；

3、评估基准日市场其他有关价格信息资料；

4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

5、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；

6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。



七、评估方法

股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。

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。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司未来年度的收益和风险可以估计，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法及收益法进行。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点日库存现金，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收账款、预付账款、其他应收款评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。



3、其他流动资产的评估

其他流动资产为企业购入的理财产品，核对有关凭证、发票，复核应收利息，按核实后的账面价值及利息评估。

4、长期股权投资的评估

长期股权投资按如下公式进行评估：长期股权投资评估值=评估基准日被投资企业账面净资产×持股比例

长期股权投资--全资子公司大连普湾新区慧智市政设计有限公司、参股子公司美尚生化环境技术（大连）有限公司，由于尚无实质经营，无法预测未来收益，采用资产基础法进行评估。

5、投资性房地产的评估

投资性房地产在清查核实的基础上，以市场法、收益法分别得出不含税评估值，按孰高原则，然后扣减税金附加、土地增值税、所得税确定评估值。

6、固定资产的评估

房屋建筑物（含土地）在清查核实的基础上，以市场法进行评估；设备类固定资产按重置成本法进行评估。

7、无形资产的评估

土地使用权并入房屋建筑物进行评估。

其他无形资产：软件类无形资产以按市场价评估；专利以未来可能实现的超额收益，按无形资产技术收入提成法评估；公司商标于 2016 年注册，目前知名度较低，按照目前办理注册商标的费用，以成本法评估；公司域名按照目前办理注册域名的费用，以成本法评估。

8、长期待摊费用的评估

长期待摊费用为西岗区红岩街 5 号、7 号的房产及西岗区晨光街 8 号的房产装修费用，并入房产评估。

9、递延所得税资产的评估

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结果，经综合分析后确定评估值。

10、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。



（三）收益法介绍

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，其基本计算公式如下：

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

式中：

E：被评估企业的企业价值

B：被评估企业的股东全部权益价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的不参与盈利预测的长期股权投资、其他非经营性或溢余性资产、负债的价值

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

式中：

R_i ：被评估企业未来第 i 年的净现金流（自由现金流量）

R_{n+1} ：被评估企业永续期的净现金流（自由现金流量）

r：折现率

n：评估对象的未来预测期。

其中：长期股权投资——全资子公司大连普湾新区慧智市政设计有限公司、参股子公司美尚生化环境技术（大连）有限公司，由于尚无实质经营，无法预测未来收益，采用资产基础法进行评估后加回。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析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。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。



（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）收益法预测假设



1、一般假设

(1) 假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

(2) 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

(3) 未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

(4) 税收政策和执行税率无重大显著变化；

(5) 公司的现金流在每个收益期的期末产生；

(6) 无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；

(7) 未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

2、特殊假设及主要参数

(1) 被评估单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营；

(2) 被评估单位在评估基准日可能存在的不良、不实资产和物权、债权纠纷均得到妥善处理，不影响预测收益期的正常生产经营；

(3) 被评估单位经营管理所需资金均能通过股东投入或银行借贷解决，不存在因资金紧张造成的经营停滞情况；

(4) 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

(5) 被评估单位在未来的经营期限内的生产经营场地按原有方式；

(6) 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

(五) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

大连市市政设计研究院有限责任公司于评估基准日 2017 年 11 月 30 日，经审计后报表总资产账面价值 28,796.08 万元，总负债账面价值 14,396.52 万元，净资产账面价值 14,399.56 万元。

1、采用资产基础法评估结果为总资产价值 30,542.05 万元，总负债价值 14,396.52 万元，股东全部权益价值 16,145.53 万元。评估增值 1,745.97 万元，增值率 12.13%。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	23,620.55	23,622.82	2.27	0.01
非流动资产	5,175.53	6,919.22	1,743.69	33.69
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	10.00	18.18	8.18	81.80
投资性房地产净额	2,672.29	2,849.97	177.68	6.65
固定资产净额	1,296.83	3,091.42	1,794.59	138.38
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	488.48	360.52	-127.96	-26.20
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	108.80		-108.80	-100.00
递延所得税资产	599.13	599.13		



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
其他非流动资产				
资产总计	28,796.08	30,542.05	1,745.97	6.06
流动负债	14,396.52	14,396.52		
非流动负债				
负债总计	14,396.52	14,396.52		
所有者权益合计	14,399.56	16,145.53	1,745.97	12.13

评估结论详细情况见资产评估明细表。

2、截止评估基准日 2017 年 11 月 30 日，大连市市政设计研究院有限责任公司股东全部权益价值采用收益法评估结果为 26,924.00 万元。

（二）评估结果的选取

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，收益法评估出的价值是企业整体资产获利能力的量化与现值化，反映了企业的市场价值。收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如企业拥有的资质、客户资源、科学的经营管理水平、人力资源优势、技术等对获利能力产生重大影响的因素，而这些因素未能在资产基础法中予以体现。

大连市市政设计研究院有限公司从事道路、桥梁、隧道、轨道交通、给排水、环境、热力、园林景观、建筑、规划等建设工程的设计与咨询，及工程勘察、工程测量、工程项目管理等多个领域的业务。三十多年来，在全体员工的共同努力下，已发展成为具有市政行业设计甲级、建筑工程设计甲级、风景园林工程设计专项甲级、工程咨询甲级及岩土工程勘察甲级；公路工程、岩土工程、工程测量、城乡规划等乙级资质；同时还具备压力管道 GB2 的特种设备设计资质。是一家专业齐全的综合型技术密集型工程设计研究单位。被评估单位企业拥有的资质、客户资源、科学的经营管理水平、人力资源优势、技术等对获利能力产生重大影响的因素，资产基础法评估结论不能体现出公司获利能力。企业存在的根本目的是为了盈利，因此运用收益现值法能真实地反映企业整体资产价值，更能为市场所接受，结合本次评估目的，选用收益法评估值作为评估结果更为合理。本次评估最终选定收益法的评估结果作为评估结论：

大连市市政设计研究院有限责任公司的股东全部权益价值评估结论为 26,924.00 万元(大写：人民币贰亿陆仟玖佰贰拾肆万元整)，较审计后报表所有者权益 14,399.56



万元，评估增值 12,524.44 万元，增值率 86.98%。

（三）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）、根据大连市市政设计研究院有限责任公司、绥芬河市政府工程管理中心及绥芬河市西城投资开发有限公司签署的三方《关于办理西城区旗苑小区房产相关手续的协议》，以绥芬河市西城投资开发有限公司投资开发的旗苑小区未售房旗苑街 15 号、绥芬河旗苑街 65 号、绥芬河旗苑街 67 号抵付绥芬河市政府工程管理中心未支付给大连市市政设计研究院有限责任公司设计尾款。以房抵债后，双方债权债务已清。截至评估基准日，大连市市政设计研究院有限责任公司未办理绥芬河旗苑街 15 号、绥芬河旗苑街 65 号、绥芬河旗苑街 67 号房屋房屋权证。提请报告使用人充分关注该事项包含的风险。

（二）、根据大连湾海底隧道有限公司章程规定，大连市市政设计研究院有限责任公司参股大连湾海底隧道有限公司，参股比例为 0.1%，截至评估基准日，投资款尚未注入大连湾海底隧道有限公司。

（三）、美尚生化环境技术（大连）有限公司系大连市市政设计研究院有限责任公司、毕传亚、士鸣共同投资设立的有限公司，大连市市政设计研究院有限责任公司持股比例为 50%，截至评估基准日，该公司无经营活动且大连市市政设计研究院有限责任公司投资款尚未到资。

（四）、发明专利“一种拱架安装器”（专利号 ZL201410708115.6）于评估基准日后获得授权公告，尚未收到专利证书。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(五)、大连市市政设计研究院有限责任公司贵州分公司拥有的运输设备（贵CQ9461）、大连市市政设计研究院有限责任公司普洱分公司拥有的运输设备（云J67959）车辆登记证丢失，尚未进行补办手续。

(六) 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确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

(七) 资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(八) 企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(九) 本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

(十) 本评估报告中收益法评估结论的成立，依据被评估单位提供的对未来经营情况的预测，经过与被评估单位管理层的沟通，我们判断预测是可信的。但我们不能保证将来其完全可以按照预测计划实现；如果发生实际运行情况与预测结果不符，则必然会影响本评估报告的评估结果，提请报告使用者充分关注。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、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。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2017 年 11 月 30 日至 2018 年 11 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 01 月 19 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

法定代表人（首席评估师）：梅惠民

梅惠民

资产评估师：张小林



资产评估师：陈琳铭



2018 年 01 月 19 日



附 件

- 1、委托人的企业法人营业执照复印件；
- 2、被评估单位的企业法人营业执照复印件；
- 3、被评估单位最后一期的验资报告（大瑞会验字【2007】第 005 号）；
- 4、评估基准日审计报告复印件（信会师报字[2018]第 ZA50029 号）；
- 5、房地产权证（（西有限）2011400488 号、（西有限）2011400489 号、（西有限）2011400490 号、（西有限）2011400491 号、（西有限）2011400492 号、（西有限）2011400493 号、（西有限）2011400494 号、（西有限）2011400495 号、普房权证普单字第 2011004823 号、大房权证西单字第 2005400391 号、大房权证长单字第 2010002557 号、大房权证长单字第 2010004177 号、大房权证长单字第 2010004178 号、大房权证长单字第 2010004179 号、牡房权证西安区字第 2121018 号、文昌市房权证文房证字第 77449 号、大国用（2005）第 02084 号、大国用（2005）第 02083 号）；
- 6、车辆行驶证复印件（辽 B7308Q、辽 B7361C、辽 B4U379、辽 B567J8、贵 CQ9461、贵 CBQ635、贵 CSA065、贵 C39S77、贵 C30P89、贵 BGK075、云 J67959、甘 A80E68）；
- 7、无形资产专利证书（ZL201510393845.6、ZL201110070978.1、ZL201110070980.9、ZL201110046391.7 、 ZL201110046401.7 、 ZL201110046563.0 、 ZL201110046372.4 、 ZL201620202603.4 、 ZL201620203381.8 、 ZL201620176721.2 、 ZL201620157172.4 、 ZL201620081655.0 、 ZL201620081665.4 、 ZL201520493668.4 、 ZL201520494985.8 、 ZL201520420738.3 、 ZL201520377507.9 、 ZL201520373226.6 、 ZL201420739605.8 、 ZL201420735777.8 、 ZL201420739737.0 、 ZL201420735733.5、ZL201420739048.X、ZL01420734459.X、ZL201420735745.8、ZL201420663211.9 、 ZL201120048672.1 、 ZL201120048697.1 、 ZL201120048704.8 、 ZL201120048689.7 、 ZL201120049021.4 、 ZL201120049130.6 、 ZL201120048657.7 、 ZL201120049031.8 、 ZL201120048665.1、ZL201120048673.6）；
- 8、商标注册证（第 16420927 号、第 16420928 号、第 16420929 号）；
- 9、域名证书（20060215s10001s45029530-cn；20060215s10011s50807322-cn）；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

-
- 10、长期股权投资单位的营业执照；
 - 11、委托人承诺函；
 - 12、被评估单位承诺函；
 - 13、资产评估师承诺函；
 - 14、资产评估机构资格证书复印件；
 - 15、评估人员资质证书复印件；
 - 16、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
 - 17、资产评估委托合同复印件。