

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中交第一航务工程局有限公司拟转让所持有的
中交一航局第四工程有限公司股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 2224 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年十一月三十日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程 and 情况	32
九、评估假设.....	34
十、评估结论.....	36
十一、特别事项说明	36
十二、评估报告使用限制说明	41
十三、评估报告日	41
附 件.....	44

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、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、盖章或者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。

八、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。

中交第一航务工程局有限公司拟转让所持有的 中交一航局第四工程有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 2224 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中交第一航务工程局有限公司的委托，就中交第一航务工程局有限公司拟转让所持有的中交一航局第四工程有限公司股权之经济行为，对所涉及的中交一航局第四工程有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为中交一航局第四工程有限公司股东全部权益，评估范围是中交一航局第四工程有限公司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 2018 年 7 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对中交一航局第四工程有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结果。

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，得出中交一航局第四工程有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 7 月 31 日的评估结论如下：

中交一航局第四工程有限公司的股东全部权益的账面值为

45,100.25 万元，评估值为 119,066.26 万元，评估增值 73,966.00 万元，增值率 164.00%。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2018 年 7 月 31 日起，至 2019 年 7 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

中交第一航务工程局有限公司拟转让所持有的 中交一航局第四工程有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 2224 号

中交第一航务工程局有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对中交第一航务工程局有限公司拟转让所持有的中交一航局第四工程有限公司股权之经济行为所涉及的中交一航局第四工程有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人为中交第一航务工程局有限公司，被评估单位为中交一航局第四工程有限公司，委托人是被评估单位的控股股东。

（一）委托人概况

名 称：中交第一航务工程局有限公司

类 型：有限责任公司(法人独资)

住 所：天津港保税区跃进路航运服务中心 8#楼

法定代表人：王洪涛

注册资本： 60,1003.84 万元人民币

成立日期：1985 年 06 月 15 日

经营范围：港口工程、工业民用工程、水利、市政工程建设;大型成套设备安装;各类型工业能源、交通、民用工程建设项目的施工总承包;中小型港湾、工程民用工程的勘察设计;港口工程建设、混凝土、地基土壤、建筑材料的科研试验;港湾工程的技术咨询;船舶修造;钢结构加工;物资储存(危险品除外);机电产品(小轿车除外)、金属材料、建筑材料的销售;房屋租赁;承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目。(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

公司名称：中交一航局第四工程有限公司

公司地址：天津市滨海新区塘沽新港二号路 173 号

法定代表人：王金超

注册资本：人民币叁亿元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号：911201161036225156

经营范围：房屋建筑工程施工总承包、港口与航道工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、地基与基础工程专业承包、钢结构工程专业承包、机场场道工程专业承包、机电设备安装工程专业承包、管道工程专业承包、建筑设计；测绘；普通货运、工程机械修理；金属材料、机电设备（不含小轿车）、化工材料（危险化学品、剧毒品、易制毒品除外）、建筑材料、轻工材料销售；建筑用设备、车辆、自有房屋场地租赁；锅炉安装；工程咨询；工程技术咨询；自营和代理货物及技术的进出口；展览展示服务；代办仓储服务。（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）。

1、公司简介

中交一航局第四工程有限公司成立于 1980 年 12 月 19 日，由中国

民航机场建设集团有限公司公司出资 30000 万元人民币人民币设立，截至评估基准日，中交一航局第四工程有限公司股东名称、出资额和出资比例如下

表1 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	中交第一航务工程局有限公司	30,000.00	100
	合 计	30,000.00	100

中交一航局第四工程有限公司创建于 1952 年，地处开发开放蓬勃发展的天津滨海新区，60 余年的励精图治，实现了在施工领域“海陆空”全方位的发展，年施工能力超 80 亿元。目前具有七项施工资质，分别为：建筑工程施工总承包一级；机场场道工程专业承包一级；港口与航道工程施工总承包一级；市政公用工程施工总承包一级；地基与基础工程专业承包一级；钢结构工程专业承包一级；建筑机电安装工程专业承包二级。公司下属 20 余个具有综合施工能力的工程项目经理部和分公司。全资子公司天津滨海建筑工程质量检测中心有限公司是交通运输部水运工程甲级试验室、天津市建筑企业一级试验室。

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2018 年 7 月 31 日，公司资产总额为 711,722.21 万元、负债 666,621.96 万元、净资产 45,100.25 万元，公司近一年及基准日资产、财务状况如下表：

表2 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

资产类	2017/12/31	2018/07/31
总资产	665,377.80	711,722.21
负债	619,447.93	666,621.96
净资产	45929.87	45,100.25
损益类-	2017 年度	2018 年 1-7 月

资产类	2017/12/31	2018/07/31
主营业务收入	509,793.21	162,327.08
利润总额	5,334.19	1,668.63
净利润	4,496.64	1,181.96
审计机构	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人中交第一航务工程局有限公司是被评估单位中交一航局第四工程有限公司的控股股东。

(四) 委托人、业务约定书约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事方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人。

二、评估目的

依据《中交集团暨中国交建党委常委会会议纪要》（2018年7月5日第8次）关于审议机场建设集团股份制改革实施方案及签署框架协议事宜，中交第一航务工程局有限公司拟转让所持有的中交一航局第四工程有限公司股权。

本次评估目的是确定上述经济行为涉及的中交一航局第四工程有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值，为本次股权转让行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是中交一航局第四工程有限公司的股东全部权益。评估范围为中交一航局第四工程有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 711,722.21 万元、负债 666,621.96 万元、净资产 45,100.25 万元。具体包括流动资产 645,557.36 万元，非流动资产 66,164.86 万元；

流动负债 641,004.51 万元；非流动负债为 25,617.45 万元。

上述资产与负债数据摘自经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的审计报告，审计报告编号：瑞华专审字[2018] 第 01610316 号，评估是在审计后的财务数据的基础上进行的。

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

（一）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 65,818.13 万元，占评估范围内总资产的 9.25%。主要为存货、房屋建筑物和设备类资产。这些资产具有以下特点：

1、评估范围内的存货主要是在原材料、合同资产、在用周转材料。原材料主要为钢材、日常用品，截至基准日原材料等均正常使用。合同资产为企业项目形成的已完工未结算资产，在用周转材料主要为钢管、集装箱等。

2、申报房屋建筑物 83 项（不含拆除房产 1 项）、构筑物 24 项、管道沟槽 3 项。其中申报房产总建筑面积 33,975.95 平方米（不含拆除房产面积 13.1 平方米），均已办理房屋产权证。截止评估基准日，上述房屋建（构）筑物均正常使用。

3、设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

（1）机器设备

被评估企业设备类资产按资产类别划分，可分为工程专用设备和辅助生产设备，委估资产主要为中联混凝土搅拌站、履带打桩机、履带式起重机、汽车式起重机、液压抓斗、旋挖钻机、沥青砼搅拌站及部分辅助用发电设备等。以上机器设备中部分设备已报废，其余设备均正常使

用中。

(2) 车辆主要为办公用奥迪轿车、丰田轿车、帕萨特轿车等，至评估基准日，部分车辆已报废或无实物，其余车辆正常使用中。

(3) 电子类办公设备主要有电脑、打印机、空调、复印机、扫描仪等设备，至评估基准日设备均正常使用中。

(二) 长期股权投资情况

长期股权投资共 3 项，分别是对天津港建商品混凝土有限公司、天津顺业国际贸易有限公司、天津市塘沽区滨海建筑工程质量检测中心的股权投资。

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	天津港建商品混凝土有限公司	2005/4/25-2020/4/24	39	6,043,458.87
2	天津顺业国际贸易有限公司	1993/10/12-2018/10/11	50	2,009,309.48
3	天津市塘沽区滨海建筑工程质量检测中心	1998/10/15	100	1,999,823.06
合 计				10,052,591.41
减：长期股权投资减值准备				-
净 额				10,052,591.41

(1) 天津港建商品混凝土有限公司

名称：天津港建商品混凝土有限公司

类型：有限责任公司

注册地址：天津港北疆北港大道东头南侧

法定代表人：管学富

注册资本：1768.000000 万人民币

成立日期：2005 年 04 月 25 日

营业期限：2005-04-25 至 2020-04-24

统一社会信用代码：911201167736100547

经营范围：商品混凝土及预制件的生产、加工销售；设备租赁。（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) 天津顺业国际贸易有限公司

名称：天津顺业国际贸易有限公司

类型：有限责任公司(中外合资)

注册地址：天津港保税区天保大道 199 号 1014 室

法定代表人：王金超

注册资本：40.000000 万美元

成立日期：1993 年 10 月 12 日

营业期限：1993-10-12 至 2018-10-11

统一社会信用代码：911201167736100547

经营范围：国际贸易及相关的简单加工、工程机械及船机展示、代办保税货物仓储服务（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）

截止 2018 年 7 月 31 日，天津顺业国际贸易有限公司账面资产总额 7,634.69 万元、负债 7,232.82 万元、净资产 401.87 万元。2018 年 1-7 月营业收入 0 万元，实现净利润-1.04 万元。

(3) 天津市塘沽区滨海建筑工程质量检测中心

名称：天津市塘沽区滨海建筑工程质量检测中心

类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：天津市滨海新区塘沽新港二号路 173 号

法定代表人：王金超

注册资本：199.980000 万人民币

成立日期：1998 年 10 月 25 日

营业期限：1998-10-25 至 2050-01-01

统一社会信用代码：91120116700582988T

经营范围：土木工程建筑质量检测实验、建筑材料检测实验；工程

管理服务。（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）

截止 2018 年 7 月 31 日，天津市塘沽区滨海建筑工程质量检测中心账面资产总额 921.38 万元、负债 498.18 万元、净资产 423.20 万元。2018 年 1-7 月营业收入 957.31 万元，实现净利润 0.21 万元。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的范围内的无形资产为土地使用权 9 宗和多项经营、办公软件。其中，土地使用权为出让用地，位于塘沽区新港街安定里、塘沽区新港二号路南、塘沽新北路以北、塘沽区新港三号路北侧，产权证编号分别为塘沽单国（2005）50 号、塘单国用(2003)第 237 号、塘单国用(2003)第 238 号、塘单国用(2003)第 236 号、塘单国用(2005)第 054 号、塘单国用(2005)第 053 号、塘单国用(2005)第 051 号、塘国(99)字第 048 号、塘单国用(2003)第 239 号，证载权利人为中交一航局第四工程有限公司，面积共计 133657.41 平方米，至评估基准日未发现有抵押。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2018 年 7 月 31 日，企业申报范围内账外资产为无形资产包括实用新型和发明专利技术共 107 项。截至评估基准日尚可正常使用。具体明细如下：

序号	专利号	专利类别	专利名称
1	ZL200810054205.2	发明	场道道面混凝土施工的纹理施工方法
2	ZL200820075466.8	实用新型	混凝土表面拉毛毛刷
3	ZL200910070562.2	发明	网状排水垫层替代满铺砂垫层施工方法
4	ZL200910228718.5	发明	严寒地区箱梁架设支座灌浆蒸养箱及其养护方法
5	ZL201020561239.3	实用新型	灌注桩钢筋笼主筋直螺纹套筒连接模具
6	ZL201020560856.1	实用新型	桥梁钢墩柱预埋件基础调节托架

7	ZL201010506863.8	发明	超软土地基塑料排水板一次性桩靴锚固方法
8	ZL201010506586.0	发明	超软弱地基筏式工作垫层施工方法
9	ZL201010520354.0	发明	铁路连续箱梁多坡面加高平台混凝土一次成型的施工方法
10	ZL201120420932.3	实用新型	泥渣分离出渣斗
11	ZL201120423463.0	实用新型	小型门吊装置
12	ZL201220104997.1	实用新型	一种可调式粉状物料取样器
13	ZL201220439360.8	实用新型	一种防粉仓冒顶系统
14	ZL201220446412.4	实用新型	一种浆水回收系统
15	ZL201220483522.3	实用新型	一种混凝土检验装置
16	ZL201220742941.9	实用新型	一种多档取样器
17	ZL201210322468.3	发明	一种浆水回收方法
18	ZL201320649245.8	实用新型	搅拌机
19	ZL201210317322.X	发明	一种防粉仓冒顶系统
20	ZL201410008129.7	发明	一种浆水回收系统
21	ZL201210087339.0	发明	一种导光混凝土的制备工艺
22	ZL201210087338.6	发明	一种导光砂浆的制备工艺
23	ZL201210352197.6	发明	一种混凝土检验装置
24	ZL201310240257.x	发明	砂浆稠度仪及其调零方法
25	ZL201520114634X	实用新型	一种带纠偏推板的成槽机液压抓斗
26	ZL201520114747X	实用新型	背负式便携汽油机振捣棒
27	ZL2015201147465	实用新型	新型可拆卸止水拉杆
28	ZL2015201146053	实用新型	一种箱梁腹板混凝土施工用引导棒

29	ZL2015201146335	实用新型	一种新型电钻手杆
30	ZL201520140607X	实用新型	一种靠船墩无拉杆式墩身模板
31	ZL2015201391290	实用新型	一种真空预压地基处理真空膜下真空度自动监测系统
32	ZL2015201686831	实用新型	隧道内无砟轨道施工过程中双线物流运输系统
33	ZL2015201677620	实用新型	一种可计量浆液流量的水泥搅拌桩施工装置
34	ZL2015201690767	实用新型	带有 GPS 定位系统的海上打板船
35	ZL2015201677457	实用新型	一种混凝土激光整平机
36	ZL2015201677442	实用新型	一种公路预制箱梁钢筋骨架胎模
37	ZL2015201730001	实用新型	高速铁路混凝土轨道运输车
38	ZL201520892084.4	实用新型	一种高速公路隧道消防联动系统
39	ZL201520894222.2	实用新型	管片脱模夹具
40	ZL201520892236.0	实用新型	一种干粉砂浆搅拌站出料口除尘装置
41	ZL201520892654.X	实用新型	一种机场场道混凝土手持式嵌缝器
42	ZL201520892655.4	实用新型	一种混凝土喷淋养护设备
43	ZL201520892083.X	实用新型	隧道型钢拱架连接钢板定位模具
44	ZL201520895204.6	实用新型	一种摊铺机熨平板液压调平装置
45	ZL2015101300826	发明	隧道内弹性支撑块式无砟轨道双线施工工艺
46	ZL2015101309229	发明	一种软土地基钢筋混凝土拱桥施工方法
47	2016204676906	实用新型	一种双导梁架桥机托背架
48	2016204677114	实用新型	一种沥青拌合站燃煤加热炉装置
49	2016204677129	实用新型	自制压力检测仪
50	2016204676874	实用新型	一种水泥解包过滤装置

51	2016204696948	实用新型	桥梁盖梁底模拆除装置
52	2016204681942	实用新型	房建剪力墙施工轻质钢筋卡具
53	2016204681529	实用新型	一种安全易控汽车泵泵管锁
54	2016204737026	实用新型	一种场道混凝土模板调节螺旋伸缩紧固器
55	2016204728807	实用新型	一种用于现浇板预留洞的标准化模板
56	2016204682413	实用新型	民航不停航施工临时用可快速拆装的网围支架
57	2016204681919	实用新型	一种全自动机场道面混凝土三辊提浆、揉浆、整平一体机
58	2016204728794	实用新型	一种可拆卸移动式护栏
59	2016204796039	实用新型	软弱围岩隧道锚管打设引导装置
60	2016204830345	实用新型	盾构管片钢筋笼制作用拱式胎膜架
61	2016204792659	实用新型	可转动式二氧化碳气体保护焊送丝装置支架
62	2016204791938	实用新型	一种模板运输装置
63	2016204808430	实用新型	水中钢管桩施工用定位浮船
64	2016204791919	实用新型	一种桥梁防撞护栏外操作平台
65	2016204791942	实用新型	一种湿接缝底模模板安装用小车
66	2016204831329	实用新型	桥梁防撞护栏模板安装用“L”型支撑架
67	ZL201620688857.1	实用新型	一种带计量的水泥浆搅拌设备
68	ZL201620688856.7	实用新型	一种超薄石屑垫层刮平器
69	ZL201620675561.6	实用新型	一种钢拱架与连接钢板焊接定位器
70	ZL201620675323.5	实用新型	一种基于无级配砂石的筛分装置
71	ZL201620688839.3	实用新型	在带有纵坡的路基上设置的T梁预制场
72	ZL201620688859.0	实用新型	钢瓦水准尺固定调节装置

73	ZL201620675322.0	实用新型	一种小型预制构件脱模工具
74	ZL201620675563.5	实用新型	一种建筑顶棚钻孔设备
75	ZL201620675321.6	实用新型	一种强夯置换夯锤可控防沉陷装置
76	ZL201620733110.3	实用新型	墩柱托盘钢筋绑扎模具
77	ZL201621056465.X	实用新型	隧道内降烟除尘系统
78	ZL201621055414.5	实用新型	一种道路让压过线器
79	ZL201621056384.X	实用新型	一种棚式集雨装置
80	ZL201621060531.0	实用新型	一种水资源收集设备
81	ZL201621061437.7	实用新型	一种小构件自动喷淋装置
82	ZL201621059938.1	实用新型	一种新型钢拱架与连接钢板焊接定位器
83	ZL201621056385.4	实用新型	一种装配式钢管支架升降装置
84	ZL201210533214.6	发明	测量降水管内水位的工具
85	ZL201621191422.2	实用新型	一种机场水泥混凝土道面防雨棚
86	ZL201510130083.0	发明	一种非工厂化轨枕预制施工工法
87	ZL201621191421.8	实用新型	一种空心薄壁墩钢筋吊装模架
88	ZL201510483237.4	发明	隧道大断面成穹顶的爆破方法
89	ZL201621190627.9	实用新型	一种隧道边沟成型用模板
90	ZL201510086217.3	发明	一种插棒引导浇筑混凝土施工工艺
91	ZL201720771000.0	实用新型	一种道面板施工缝垫条裁剪工具
92	ZL201720770889.0	实用新型	一种真空胎的快速拆卸工具
93	ZL201720775733.1	实用新型	一种半自动装载机用上工布铺布装置
94	ZL201720771027.X	实用新型	一种可调节式道路摊铺设备分界杆

95	ZL201720771046.2	实用新型	一种排水板桩靴保护装置
96	ZL201720771047.7	实用新型	一种测量道路铺面平整度及厚度的装置
97	ZL201720770886.7	实用新型	机场施工缝清缝、垫条、注胶嵌缝一体机
98	ZL201721208019.0	实用新型	一种移动混凝土浇筑料斗
99	ZL201721216983.3	实用新型	一种混凝土拌合站砂石料储存运输系统
100	ZL201721216949.0	实用新型	一种用于小直径钢筋化学成光谱分析的定位卡具
101	ZL201721208041.5	实用新型	一种大直径钢管混凝土柱高空焊接防雨安全防护体系
102	ZL201721208013.3	实用新型	一种模板运输小推车
103	ZL201721208018.6	实用新型	一种圆管涵吊装拼接施工装置
104	ZL201721216146.5	实用新型	预制板状构件翻转装置
105	ZL201721208042.X	实用新型	一种混凝土预制管片八格循环水养装置
106	ZL201721454160.9	实用新型	一种自制麻绳丝编设备
107	ZL201721454171.7	实用新型	道面混凝土传力杆安装设备

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估涉及的企业资产与负债账面数据摘自经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的资产负债表，除此之外，本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2018 年 7 月 31 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

《中交集团暨中国交建党委常委会会议纪要》（2018 年 7 月 5 日第 8 次）

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，由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于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人大常委会第六次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 4、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 5、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；

- 6、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号，2016 年 7 月 1 日）；
- 7、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
- 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，2006 年）；
- 9、《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》财企[2001]802 号；
- 10、《中华人民共和国企业国有资产管理法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过）；
- 11、《财政部 工商总局关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》（财企[2009]46 号）；
- 12、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 10 月 30 日，国务院第 191 次常务会议修改）；
- 13、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

- 14、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
- 15、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
- 16、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
- 17、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
- 18、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 19、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]35 号）；
- 20、《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）；

- 21、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 22、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 23、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 24、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 25、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 26、《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、《房屋所有权证》；
- 2、《国有土地使用证》；
- 3、《机动车行驶证》；
- 4、重要资产购置合同或凭证；
- 5、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1.《2018 机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 2.当地市场价格信息资料及现场勘察及市场调查情况；
- 3.被评估单位提供的未来收益预测资料；
- 4.中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 5.其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1、审计报告；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 3、《城镇土地估价规范》（GB/T18508-2014）。
- 4、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2012 年版）；

- 5、 wind 资讯金融终端;
- 6、 《投资估价》([美]Damodaran 著,[加]林谦译,清华大学出版社);
- 7、 《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第 3 版)》([美]Copeland, T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社);
- 8、 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。

本次评估目的是股权转让,资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值,因此本次评估选择资产基础法进行评估。

由于评估人员难以收集到足够多的相同或相似的来自资本市场的参考企业或交易案例,且难以获得交易案例的相关信息,故本次评估不采用市场法。

被评估企业在历史年度存在经营收益,在未来年度其收益与风险可以可靠地估计,因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上,本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法,是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企

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

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

(1) 货币资金：银行存款。

对银行存款人民币账户进行了函证复核，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行款项，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

(2) 应收票据

应收票据主要为销售货款收到的银行承兑汇票。清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

(3) 应收类账款

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

(4) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员查阅了相关合同、协议，了解了评估

基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况，未发现相关单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供服务的情况，故以核实后账面值作为评估值。

(5) 存货

存货包含原材料、在库周转材料、合同资产，存货的具体评估方法及过程如下：

1) 原材料

原材料主要为项目生产所需要的各种材料等。对于近期购进、周转正常的原材料，由于其账面值与基准日市场价格基本一致，以账面值确定评估值；

2) 合同资产

合同资产主要为企业项目形成的已完工未结算资产。对工程施工的评估，核查施工合同，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务凭证记录，以证实工程合同进度的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后的工程施工账面值确认评估值。

3) 在用周转材料

在用周转材料主要为钢管、集装箱等，对于在用周转材料，评估人员根据评估基准日在用周转材料市场购买价，考虑一定的成新率确认评估值。

(6) 一年到期非流动资产

一年内到期非流动资产主要包括项目合同的工程质量保证金以及工程的合同尾款，本次评估以核实后的账面值确认评估值。

(7) 其他流动资产

其他流动资产主要为未抵扣的增值税重分类。评估人员核对了账簿记录、抽查了相关合同和部分原始凭证等相关资料，核实结果账、表、单金额相符。以核实后账面值确定评估值。

2、长期应收款

长期应收款主要包括项目合同的工程质量保证金以及工程的合同尾款，评估人员核实项目合同约定及款项支付记录，本次评估以核实后的账面值减去评估风险损失确认评估值。

3、长期股权投资

纳入此次评估范围的长期投资公司共 3 家，根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，按适用条件对其采用资产基础法和收益法进行整体评估，进而根据被投资公司持股比例分别计算长期投资的评估值。其中天津港建商品混凝土有限公司无业务，且固定资产较少，企业持股比例 39%，本次按账面值确认评估值。天津顺业国际贸易有限公司无业务，本次仅采用资产基础法对其进行评估。天津市塘沽区滨海建筑工程质量检测中心正常运营，且收益和风险能合理估计，对其采用收益法和资产基础法进行评估。

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

4、房屋建筑物

根据本次评估目的和委估资产的实际现状，采用重置成本法进行评估。

对企业以自建方式取得的房产采用重置成本法进行估算。

对重要的建筑工程，重置成本的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量，进行适当调整后，套用现行概预算定额及取费标准计算评估基准日工程造价的计算方法。

1) 重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用+资金成本

①建安工程造价

建安工程造价：对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据资产占有单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

②工程建设前期费用及其他费用

前期费用及其他费用包括建设单位管理费、设计费、工程监理费等。前期费用及其他费用费率表如下：

表 3 前期费用及其他费用费率表

序号	费用名称	计算公式	费率 (含税)	费率 (不含税)	取价依据
1	建设单位管理费	含税工程造价	0.96%	0.96%	财建〔2016〕504号
2	工程监理费	含税工程造价	2.26%	2.13%	发改价格(2007)670号
3	环境影响评价费	含税工程造价	0.04%	0.04%	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究费	含税工程造价	0.48%	0.45%	计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	含税工程造价	2.64%	2.49%	计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	含税工程造价	0.05%	0.05%	计价格(2011)534号

③资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = (建安工程造价 + 工程建设前期费用及其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

2) 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，计算各建筑物的尚可使用年限。

成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

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

3) 评估值的计算

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

5、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

(1) 机器设备

1) 重置全价的确定

评估范围内的电子设备全部为办公用电子设备，价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置的

价格确定其重置全价。

重置全价(含税) = 市场购置价格

重置全价(不含税) = 市场购置价格/1.16

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%

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远,已无同类型型号的机器设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

(2) 运输车辆

1) 重置全价的确定

车辆都属于中交一航局第四工程有限公司,因此车辆的重置全价是含税价格

重置全价 = 现行含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照及其他费用

① 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价;

② 车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取;

③ 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

2) 成新率的确定

按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率,并结合勘察情况进行调整后确定最终成新率,其中:

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

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

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(3) 电子设备

1) 重置全价的确定

评估范围内的电子设备全部为办公用电子设备，价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定其重置全价。

重置全价(含税) = 市场购置价格

重置全价(不含税) = 市场购置价格 / 1.16

2) 成新率的确定

在本次评估过程中，按照电子设备的经济使用寿命，计算其成新率。

其公式如下：

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

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的电子设备的则参照近期二手市场行情确定评估值。

6、无形资产

(1) 土地使用权

1) 估价技术路线

第一步：估算出让条件下的估价对象客观市场价值

第二步：估算土地出让金

第三步：依公式，估算本次估价对象在划拨条件下的国有土地使用

权价格

划拨土地使用权价格=出让土地使用权价格-土地出让金

2) 估价方法选择

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

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

2、成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据。是运用经济学等投资理念，加上基本成本投资所应得的利润来求得土地价格的一种基本估算方法。

(2) 其他无形资产

其他无形资产为购买的各种应用软件及技术使用费等。本次评估对外购的无形资产，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，以现行市场价格确定评估值。

(3) 对于账面未记录的专利、发明，本次采用利润分成法对其进行评估。利润分成法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。对无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者能够通过有偿许可使用或附加于产品上带来收益。如果不能给持有者带来收益，则该无形资产没有太大价值。企业使用的专有技术的产品已有成熟的市场，将是企业经营收益形成的重要因素，因此适合采用利润分成法进行评估。评估模型为

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \times K$$

式中：P—待估技术类资产的评估价值；

R_i—预测第t年专利净利润；

K—净利润分成率；

n—被评估对象的未来收益期；

i—折现期；

r—折现率。

利润分成率计算公式如下：

$$K = l + (h - l) \times q$$

式中：K--待估技术净收益分成率；

l--分成率的取值下限；

h--分成率的取值上限；

q--分成率的调整系数。

7、长期待摊费用

长期待摊费用主要为待摊的各处的装修费用、临时管理改造费、车库改造项目。对于装修费类长期待摊费用，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。检查原始凭证及相关文件、资料，了解待摊费用核算的内容；核查待摊费用会计确认的合法性、真实性和准确性；核实结果账、表金额相符。以核实后的账面值确认评估值。

8、递延所得税资产

递延所得税资产核算的是根据税法企业已经缴纳，而根据企业会计制度核算需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，

核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。

经核实，递延所得税资产账表单相符，以核实后账面值确定为评估值。

9、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。

（三）收益法简介

1、概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有关联稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业母公司报表中

未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D$$

(1)

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

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

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

I：评估对象基准日的长期投资价值；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

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

C₁：评估对象基准日存在的流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂：评估对象基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产（负债）价值；

D: 评估对象的付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标,其基本定义为:

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

式中:

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资本增加额} + \text{资本性支出} \quad (6)$$

根据企业的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量,并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

W_d : 评估对象的债务比率;

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

W_e : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

八、评估程序实施过程 and 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

现场评估阶段主要工作如下：

1、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。

9、了解评估对象执行的税率税费及纳税情况；

10、了解评估对象最近几年的关联交易情况；

11、了解评估对象的主营业务和历史经营业绩等；

12、了解评估对象最近几年主营业务成本，主要成本构成项目和设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；

13、了解评估对象未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；

14、了解评估对象的主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

15、了解评估对象近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细和成本费用明细；

16、与本次评估有关的其他情况。

（三）评估汇总阶段

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

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，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书。

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、评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

5、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；

6、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；

7、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；

8、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一)资产基础法评估结论

资产账面价值 711,722.21 万元，评估值 725,171.42 万元，评估值与账面价值比较增值 13,449.20 万元，增值率 1.89%。

负债账面值 666,621.96 万元，评估值 666,621.96 万元，评估值与账面价值比较增值无增减值变化。

净资产账面价值 45,100.25 万元，评估值 58,549.46 万元，评估值与账面价值比较增值 13,449.20 万元，增值率 29.82 %。详见下表。

表7-1 资产评估结果汇总表

被评估单位：中交一航局第四工程有限公司 评估基准日：2018 年 7 月 31 日 单位：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	645,557.36	647,327.55	1,770.19	0.27
2 非流动资产	66,164.86	77,843.87	11,679.01	17.65
3 其中：长期股权投资	1,005.26	2,042.19	1,036.93	103.15
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	2,725.73	8,328.28	5,602.55	205.54
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	4,944.33	9,983.86	5,039.53	101.93
8 其中：土地使用权	4,843.39	7,692.84	2,849.45	58.83
21 长期待摊费用	495.68	495.68	-	-
22 递延所得税资产	3,553.74	3,553.74	-	-

9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	711,722.21	725,171.42	13,449.20	1.89
11	流动负债	641,004.51	641,004.51	-	-
12	非流动负债	25,617.45	25,617.45	-	-
13	负债总计	666,621.96	666,621.96	-	-
14	净资产（所有者权益）	45,100.25	58,549.46	13,449.20	29.82

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估。中交一航局第四工程有限公司的股东全部权益账面值为 45,100.25 万元，评估值为 119,066.26 万元，评估增值 73,966.00 万元，增值率 164.00%。

二、评估结果分析及最终评估结论

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值 119,066.26 万元，高于资产基础法测算得出的股东全部权益价值 58,549.46 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以企业经营的预期收益为价值标准，反映的是企业的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及企业经营方式和管理水平等多种条件的影响。综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业各项产品优势、管理经验、业务网络、服务能力、人才团队、品牌优势等重要的无形资源的贡献，而企业的无形资源无法通过量化体现在资产基础法中。另一方面，建立企业的发展规划基础上得收益法评估结果能够反应企业整体获利能力的大小，同时其在行业中的竞争力、

人力资源、营销渠道、客户群等要素，其产生的协同作用也在收益法中得到体现。

故本次选用收益法评估结果作为中交一航局第四工程有限公司股东全部权益价值的最终结果，得出在评估基准日企业股东全部权益价值为 119,066.26 万元。

十一、特别事项说明

(一) 房产瑕疵说明

截止到基准日 2018 年 7 月 31 日，根据企业提供的信息，共有 1 项房产已拆除无实物，本次评估确认评估值为 0。

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	账面价值	
					原值	净值
1	塘沽字第 070207777 号	机械分公司值班室		1985/5/31	11,087.00	

(二) 车辆瑕疵说明

截止到基准日 2018 年 7 月 31 日，根据企业提供的信息，总共有 11 辆车已经报废，并且无实物，均已在车管所出具报废证明，另外两辆车已归天津航务公安处治安分局管理，但所有权仍在四公司，车辆正常使用，本次评估按重置成本法确认评估值。

序号	车牌号	车辆名称及规格型号	使用单位	制造厂商
1	津 GJ0326	北京现代牌 BH6431BW	中交一航局第四工程有限公司	北京现代汽车制造厂
2	津 BN1131	东南牌 DN649C9	中交一航局第四工程有限公司	东南汽车
3	津 CS8502	猎豹牌 CFA6470G	中交一航局第四工程有限公司	湖南长丰
4	津 BK6533	猎豹牌 CFA6470G	中交一航局第四工程有限公司	湖南长丰
5	津 B10106	江铃全顺牌 JX6593D2-H	中交一航局第四工程有限公司	江西江铃汽车制造厂
6	津 BG8127	帕萨特牌 SVW7183Sji	中交一航局第四工程有限公司	上海大众汽车公司
7	津 AZY002	帕萨特牌 SVW7183AGi	中交一航局第四工程有限公司	上海大众
8	津 A3398 警	大众捷达轿车	中交一航局第四工程有限公司	一汽大众
9	津 BW8698	翼虎 WF0YU9310	中交一航局第四工程有限公司	福特
10	津 FV0590	北京现代牌 BH6431BW	中交一航局第四工程有限公司	北京现代
11	津 A0826 警	桑塔纳	中交一航局第四工程有限公司	上海大众
12	津 A3399 警	迈腾轿车	中交一航局第四工程有限公司	一汽大众
13	津 A3988 警	丰田霸道越野车	中交一航局第四工程有限公司	日本丰田

(三) 设备瑕疵说明

截止到基准日2018年7月31日，根据企业提供的信息，总共有15项设备待报废。

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	购置日期	账面价值	
						原值	净值
1	发电机组	NES75SH	日本	1	1996-10-15	48,000.00	-
2	发电机、组	HdV275-C	扬州华东动力机械有限公司	1	2007-01-31	252,600.00	-
3	发电机组	20kw	扬州华东动力机械有限公司	1	2009-06-29	37,000.00	3,391.68
4	锅炉	DEL2-0.7	天津北方锅炉厂	1	2000-04-30	242,390.00	-
5	筛石机	XS-120	天津振华商品混凝土有限公司	1	2016-10-31	60,000.00	18,000.00
6	强力清刷机	GYQS1500D	河南省高远公路养护设备有限公	1	2008-05-31	138,000.00	-
7	洗石机	3151536	鞍山热工	1	2008-06-30	215,000.00	-
8	汽车吊	QY-2020T	北京起重机厂	1	1988-06-30	500,000.00	-
9	汽车吊	NK-800	日本加藤	1	1992-06-30	4,500,000.00	-
10	汽车起重机	QY25B	北京起重机厂	1	1992-01-31	690,000.00	-
11	汽车式起重机	136T	日本住友	1	1988-06-30	6,800,000.00	-
12	振动压路机	BW202AD-2	德国宝马公司	1	2001-07-10	900,000.00	-
13	钢筋弯曲机	GW40	江苏建湖	1	2001-08-31	300.00	-
14	钢筋切断机	GQ40F	山西前进	1	2001-08-31	300.00	-
15	振动筛	S1536	天津三思试验仪器制造有限公司	1	2006-10-31	72,800.00	-

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 融资租赁事项

截至评估基准日，企业有23项机器设备系融资租赁获得，融资租赁明细如下：

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
						原值	净值
1	发电机组	300KW	台	1	2015/10/30	259,000.00	-
2	发电机组	300KW	台	1	2015/10/30	259,000.00	-
3	发电机组	300KW	台	1	2015/10/30	259,000.00	-
4	发电机组	200KW	台	1	2015/10/30	176,000.00	-
5	发电机组	75KW	台	1	2015/10/30	95,500.00	-
6	发电机组	300KW	台	1	2015/10/30	259,000.00	-
7	发电机组	200KW	台	1	2015/11/30	176,000.00	-

8	发电机组	100KW	台	1	2015/11/30	129,600.00	-
9	发电机组	100KW	台	1	2015/11/30	129,600.00	-
10	发电机组	300KW	台	1	2015/11/30	259,000.00	-
11	发电机组	300KW	台	1	2015/11/30	259,000.00	-
12	门式起重机	QLH100t/10t-34m	台	1	2009-06-30	1,040,000.00	95,333.31
13	门式起重机	QLH100t/10t-34m	台	1	2009-06-30	1,040,000.00	95,333.31
14	门式起重机	QLH100t/10t-34m	台	1	2009-06-30	1,040,000.00	95,333.31
15	门式起重机	QLH100t/10t-34m	台	1	2009-06-30	1,040,000.00	95,333.31
16	液压抓斗	GB34	台	1	2007-12-31	5,332,290.00	-
17	旋挖钻机	Bg25C	台	1	2007-12-31	5,965,500.00	-
18	旋挖钻机	YTR260	台	1	2009-04-27	4,518,000.00	338,850.00
19	砼搅拌站	HZS120	套	1	2008-12-17	1,815,000.00	75,625.00
20	卫星定位仪	WXD-147	台	1	2014-01-31	147,000.00	14,700.00
21	全站仪	TS09-PLUS	台	1	2014-06-30	149,800.00	27,463.31
22	全站仪	ts06-plus(2)	台	1	2015-02-13	144,035.00	45,611.11
23	全站仪	TS09(1)	台	1	2015-07-01	148,000.00	59,199.96

(五) 重大期后事项

本报告未发现有影响资产评估工作的重大期后事项。

(四) 其他需要说明的事项

1、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。

2、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。

3、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

中交第一航务工程局有限公司拟转让所持有的中交一航局第四工程有限公司股权项目 • 资产评估报告

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。

4、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。

5、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

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

十二、评估报告使用限制说明

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

情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任；

（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；

（五）评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2018年7月31日起至2019年7月30日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年十一月三十日。



评估机构法定代表人:

胡为

资产评估师:



资产评估师:



二〇一八年十一月三十日