

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司拟转让
龙建松北综合经营生产中心在建工程评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 275 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年三月十四日

目 录

声明.....	1
摘要.....	2
一、委托人、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告日.....	22
附件目录.....	24

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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

三、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。

四、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。

五、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

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、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。

黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司拟转让 龙建松北综合经营生产中心在建工程评估项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 275 号 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司的委托，就黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司拟转让龙建松北综合经营生产中心在建工程项目之经济行为，对所涉及的黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司申报的在建工程项目在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司委托评估的在建工程项目，评估范围是黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司申报的在建工程项目，包括位于哈尔滨市松北区浦西路 1 项在建工程-土建工程、1 项构筑物及 1 项无形资产-土地使用权。

评估基准日为 2018 年 12 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，主要采用成本法对黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司申报的在建工程项目进行评估。

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，得出黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司申报评估的在建工程项目在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的评估结论如下：

纳入评估范围的资产账面价值 2,817.93 万元，评估价值 4,026.29

万元，评估增值 1,208.36 万元，增值率 42.88%。

评估结论详细情况见评估明细表。

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。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日使用有效。

特殊事项说明：

1、纳入本次评估范围的资产评估价值包含增值税，提请有关报告使用者关注。

2、截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的在建工程项目有已完工尚未支付的工程款 5,239,180.87 元未入账，本次评估结果中包含该部分未入账的成本，未考虑对应负债对资产评估结论的影响，提请有关报告使用者关注。

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解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司拟转让 龙建松北综合经营生产中心在建工程评估项目 资产评估报告

中联评报字[2019]第 275 号

黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司：

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，采用成本法，按照必要的评估程序，就黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司拟转让龙建松北综合经营生产中心在建工程项目之经济行为，对所涉及的黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司申报的在建工程项目在评估基准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、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司，产权持有单位为黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司。

（一）委托人及产权持有单位概况

单位名称：黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：黑龙江省哈尔滨市道里区河洛街 10 号

法定代表人：孙国臣

注册资本：伍亿肆仟玖佰玖拾捌万伍仟叁佰玖拾柒圆整

成立日期：1985 年 07 月 16 日

营业期限：长期

经营范围：承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目。对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。公路工程施工总承包贰级；桥梁工程专业承包贰级；公路路面工程专业承包贰级；公路路基工程专业承包贰级。工程管理服务；企业管理咨询服务；投资咨询服务；房地产开发与经营；房屋租赁，场地租赁。（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）

（二）委托人与产权持有单位之间的关系

本次资产评估的委托人及产权持有单位均为黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司。

（三）委托人、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司、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

根据黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司于2018年11月12日出具的《会议纪要》及2018年11月7日出具的《黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司党委（扩大）会议纪要》（2018年第6次会议）的相关内容，黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司拟将龙建松北综合经营生产中心在建工程转让给龙建股份，为此需进行资产评估。

本次评估目的是反映黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司申报的龙建松北综合经营生产中心在建工程项目于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司申报的龙建松北综合经营生产中心在建工程项目。

评估范围为位于哈尔滨市松北区浦西路 1 项在建工程-土建工程、1 项构筑物及 1 项无形资产-土地使用权。

经委托方确认，截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的在建工程项目有已完工尚未支付的工程款 5,239,180.87 元未入账。

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。具体详见评估明细表。

(一) 委估主要资产情况

委估资产包括在建工程-土建工程、构筑物-围墙和无形资产-土地使用权。

1、委估资产法律权属状况

纳入本次评估范围的资产的权属人为黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司，其中：

(1) 在建工程

纳入评估范围的在建工程位于哈尔滨市松北区浦西路，已取得《建设用地批准证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，并于 2018 年 9 月开工。

被评估单位承诺上述在建工程产权属均归被评估单位所有，不存在产权纠纷。

(2) 土地使用权

纳入评估范围的土地使用权 1 宗，使用权面积 21301.80 平方米，土地性质为出让，土地用途为工业用地，证载权利人为黑龙江省公路桥

梁建设集团有限公司。

2、委估资产经济状况

据产权持有单位介绍，纳入评估范围的在建工程及无形资产-土地使用权未设定抵押、担保事项。

3、委估资产物理状态

纳入本次评估范围的在建工程、构筑物具体情况如下：

(1) 在建土建工程为土建工程，位于哈尔滨市松北区浦西路以北，浦北大街以西，东北亚大街以东，浦川路以南。总用地面积 21301.80 平方米，总建筑面积 20520.09 平方米，其中：地上建筑面积 18944.93 平方米，包括研发中心地上八层 12768.24 平方米，戊类厂房 6123.19 平方米，门卫房 53.50 平方米。地下建筑面积 1575.16 平方米，为研发中心地下一层。土建工程项目于 2018 年 9 月 14 日开工，预计完工时间为 2019 年年底。

截至评估基准日，研发中心已完成筏板基础至四层主体结构，安装工程完成相应管线预埋部分；戊类厂房基础、主体结构、垫层、钢结构骨架全部完成，彩钢保温墙板、屋面彩钢保温板全部完成，门窗安装完成。外网工程中给水工程完成 75%，雨排工程完成 50%，污排工程完成 70%，消防外网工程完成 90%。

(2) 构筑物-围墙为在建工程项目四周围墙，建成于 2012 年 9 月，高度为 2 米，长度 704.38 米，桩基础，基础上设 240*300 钢筋混凝土连系梁，每隔 3 米加设 400*400 砖柱，砖柱之间为黑色铁艺栏杆。

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。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，纳入本次评估范围的在建工

工程项目有已完工尚未支付的工程款 5,239,180.87 元未入账。除上述资产外，被评估单位申报的评估范围内无其他表外资产。

（三）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

本次评估报告中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 2018 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在考虑距经济行为实现日较近、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

2018 年 11 月 12 日出具的《黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司会议纪要》及 2018 年 11 月 7 日出具的《黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司党委（扩大）会议纪要》（2018 年第 6 次会议）。

（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）；

- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 3、《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 12 号（2005 年 8 月 25 日）；
- 4、《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）；
- 5、《关于企业国有产权处置转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发（2006）306 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 32 号）2016 年 6 月 24 日公布；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 第 29 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 9、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；
- 10、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国 第 511 号国务院令）；
- 11、《黑龙江省征地区片综合地价实施办法（修订稿）》（黑政发[2011]51 号）；
- 12、《黑龙江省人民政府关于印发黑龙江省水利建设基金筹集和使用管理办法的通知》（黑政发[2011]92 号）；
- 13、《黑龙江省人民政府关于印发<黑龙江省耕地占用税实施办法>的通知》（黑龙江省人民政府 2008 年 11 月 3 日发布）；

14、黑龙江省自然资源厅、黑龙江省财政厅、黑龙江省物价局联合下发的《黑龙江省耕地开垦费征收和使用管理办法》；

15、《哈尔滨市人民政府关于实施征地区片综合地价标准的公告》（哈政发法字[2015]20号）；

16、有关其他法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则-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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协【2018】36号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协【2018】35号）；

6、《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕38号）；

7、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

10、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协【2018】37号）

11、

（四）资产权属依据

1、《国有土地使用证》；

2、《建设用地批准证书》；

3、《建设用地规划许可证》；

4、《建设工程规划许可证》；

5、《建筑工程施工许可证》；

6、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、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）；
- 2、财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504号)；
- 3、中华人民共和国财政部令第81号《基本建设财务规则》自2016年9月1日起施行；
- 4、《黑龙江省建筑工程计价定额》（2010）；
- 5、《黑龙江省装饰装修工程计价定额》（2010）；
- 6、《黑龙江省给排水、暖通、消防及生活用燃气安装工程计价定额》（2010）；
- 7、《黑龙江省建设工程费用定额》（2010）；
- 8、《黑龙江省工程造价信息》（2018年12月）；
- 9、《哈尔滨市人民政府关于调整哈尔滨市城镇国有土地基准地价的通知》（哈政发[2009]17号）
- 10、《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）；
- 11、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
- 12、《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；
- 13、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部国家税务总局令第50号；
- 14、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
- 15、评估人员现场勘查记录及收集的其它相关估价信息资料；
- 16、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、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)；

3、《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014)；

4、《城镇土地分等定级规程》(GB-T18507-2014)； 5、评估机构收集的市场询价资料；

6、wind 资讯金融终端；

7、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据本次评估目的及评估价值类型，结合委估资产的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法、基准地价系数修正法及成本逼近法对待估资产进行评估。

（二）评估方法

1、在建工程-土建工程

对于在建工程-土建工程，评估人员在现场核实了在建工程相关明细账、入账凭证及初步设计、概预算资料的基础上与项目工程技术人员进行了座谈，根据在建工程项目的建设状况确定采用成本法评估。

该在建工程实际发生在 2018 年，至评估基准日较近，考虑到该项目付款进度与完工程度不符，故本次评估根据建筑工程资料和至基准日工程结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率并考虑被评估企业一定的成本利润计算出在建工程的重置全价，以重置全价确定在建工程评估值。

评估值=重置全价

（1）重置全价

重值全价由建安造价、前期费用、资金成本、城市基础设施配套费、开发利润五部分组成。

1) 建安造价的确定

在建工程的综合造价，包括土建、安装、装饰三部分，根据待估在建工程的工程量，按照《黑龙江省建设工程费用定额》)确定待估在建工程的直接费、间接费、利润、材差、税金，综合确定在建工程的综合造价，并根据评估基准日近期资产所在地建筑工程材料市场价格信息进行价差调整。

2) 前期费用的确定

前期费用，为当地地方政府规定收取的建设费用。

3) 城市基础设施配套费的确定

根据哈尔滨市发展和改革委员会、哈尔滨市财政局于2018年3月2日发布的《关于哈尔滨市城市基础设施配套费收费标准有关事项的通知》(哈发改联[2018]62号)文件规定，本次评估项目城市基础设施配套费按建筑面积185元/平方米收取，故有：

城市基础设施配套费=185元/平方米×规划建筑面积

4) 资金成本的确定

资金成本系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标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期费用+城市基础设施配套费)×合理工期×贷款利息×50%

5) 开发利润的确定

由于本次评估目的为转让，重置成本中考虑一定的开发利润。开发利润按被评估单位所在行业平均成本利润率计算：

开发利润=(工程建安造价+前期费用+城市基础设施配套费+资金

成本) × 行业平均成本利润率

(2) 评估值的确定

评估值 = 重置全价

2、构筑物-围墙

基于本次评估目的, 结合待评估构筑物的特点, 对于企业申报的构筑物-围墙采用重置成本法进行评估。

重置成本法指对建筑物的评估, 是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量, 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, 进而计算构筑物评估净值。

构筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

a、重置全价

重置全价由建安造价、前期费用、资金成本三部分组成。

1) 建安造价的确定

构筑物的综合造价, 包括土建、安装、装饰三部分, 根据待估房屋建筑物的工程量, 按照《黑龙江省建设工程费用定额》确定待估构筑物的直接费、间接费、利润、材差、税金, 综合确定构筑物的综合造价, 并根据评估基准日近期资产所在地建筑工程材料市场价格信息进价差调整。

2) 前期费用的确定

前期费用, 为当地地方政府规定收取的建设费用。

3) 资金成本的确定

资金成本系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标准计算, 工期按建设正常情况周期计算, 并按均匀投入考虑:

资金成本=(工程建安造价+前期费用)×合理工期×贷款利息×50%

b、成新率

本次评估构筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定构筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=尚可使用年限/(已经使用年限+尚可使用年限)×100%

c、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

3、无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，可供选择的土地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法及基准地价系数修正法等，估价方法应按照国家土地估价技术规程的要求，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的用途、位置等具体特点及估价目的等进行适当选择，并且选择的估价方法应与估价原则和估价依据衔接一致，通常应同时选择两种估价方法测算宗地地价。

本次估价对象用途为工业用地，位于松北区经济开发区东北亚经贸园区，估价目的为转让。由于估价对象位于哈尔滨市城镇土地基准地价覆盖范围以内，所处级别和用途的基准地价水平规定明确，并配有较为系统、完善的修正体系，该基准地价于2009年10月1日正式执行，因此，适宜采用基准地价系数修正法进行地价评估。

由于该区域近期内与估价对象类似的土地交易案例较少，估价对象所处区域土地市场发育情况不好，因此不宜选用市场比较法评估。

由于估价对象所在区域近期内与估价对象类似的土地出租案例缺乏，因此收益还原法不适用于本次评估。

由于成本逼近法主要从成本的角度反映估价对象的成本价值，区域

内近期有征地案例发生，且哈尔滨市政府近期公布了新的征地的标准，因此可采用成本逼近法进行评估。

1) 基准地价系数修正法：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其修正系数表等评估成果，就待估宗地条件条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。基本计算公式为：

$$P = P_i \times (1 \pm K) \times Y \times T \times K_{ij} + D$$

式中：P —— 待估宗地地价；

P_i —— 待估宗地对应的基准地价；

K —— 某宗地区域及个别影响因素修正值之和；

Y —— 宗地使用年期修正系数；

T —— 期日修正系数；

K_{ij} —— 容积率修正系数。

D —— 开发程度修正

2) 成本逼近法

成本法逼近法是根据替代原则和估价时点原则，以征收、开发类似土地所需支付的各项费用之和为主要依据，再加上应计利息和利润、各种应缴纳的税费，以及因土地用途的改变和周围基础设施的改善等原因形成的土地增值来综合确定土地价格的评估方法。其基本公式：

$$\text{土地价格} = (\text{土地取得费 (含应纳税费)} + \text{土地开发费} + \text{应计利息} + \text{应计利润} + \text{土地增值收益}) \times \text{其他因素修正系数}$$

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、2019年1月下旬，委托人召集本项目协调会，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主要工作如下：

1、听取委托人及产权持有单位有关人员介绍委估资产的历史及现状，了解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、查阅收集委估资产的产权证明文件。

4、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。

5、对企业提供的权属资料进行查验。

6、对评估范围内的资产在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估计算及汇总阶段

对资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对资产进行评估估算，并对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）交换意见及提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，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、本次评估的资产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；

4、本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、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，得出黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司申报评估在建工程项目资产在评估基准日2018年12月31日评估结论：

纳入评估范围的资产账面价值 2,817.93 万元，评估价值 4,026.29 万元，评估增值 1,208.36 万元，增值率 42.88 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

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				
2 非流动资产	2,817.93	4,026.29	1,208.36	42.88
3 其中：长期股权投资				
5 固定资产	89.96	115.38	25.42	28.26
6 在建工程	2,074.29	2,965.11	890.82	42.95
8 无形资产	653.68	945.80	292.12	44.69
9 其中：土地使用权	653.68	945.80	292.12	44.69
12 其他非流动资产			-	-
13 资产总计	2,817.93	4,026.29	1,208.36	42.88
14 流动负债				
15 非流动负债				
16 负债总计				
17 净资产	2,817.93	4,026.29	1,208.36	42.88

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

无

(二) 抵押、担保事项

根据黑龙江省公路桥梁建设集团有限公司介绍，截至评估基准日时，委估在建工程项目未设定抵押、担保事项。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据委托人提供的资料，在本次评估工作中未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、纳入本次评估范围的资产评估价值包含增值税，提请有关报告使用者关注。

2、截至评估基准日2018年12月31日，纳入本次评估范围的在建工程项目有已完工尚未支付的工程款5,239,180.87元未入账，本次评估结果中包含该部分未入账的成本，未考虑对应负债对资产评估结论的影响，提请有关报告使用者关注。

3、本次评估未考虑资产转让时发生的过户手续费、税费可能对资产评估结论的影响，提请有关报告使用者关注。

4、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，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有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。

5、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。

6、评估过程中，评估人员在对在建工程进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察及向有关操作使用人员的询问情况等判断在建工程状况。

7、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据及有关资料，

委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

8、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

9、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。

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。

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) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评

估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）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。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一九年三月十四日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇一九年三月十四日

附件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托人及产权持有单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 4、 委托人及产权持有单位承诺函；
- 5、 签字资产评估师承诺函；
- 6、 中联资产评估集团有限公司备案公告（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 签字资产评估师资格证书（复印件）。