

本报告依据中国资产评估准则编制

宁夏青龙管业股份有限公司拟股权收购所涉及的  
宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司股东全部权益项目

## 资产评估报告

中和评报字（2019）第 YCV1097 号

 **中和資產評估有限公司**  
**ZhongHe Appraisal Co., Ltd.**

二〇一九年七月十日

# 资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告.....	5
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	15
三、 评估对象和评估范围.....	15
四、 价值类型及其定义.....	17
五、 评估基准日.....	18
六、 评估依据.....	18
七、 评估方法.....	21
八、 评估程序实施过程和情况.....	29
九、 评估假设.....	32
十、 评估结论.....	32
十一、 特别事项说明.....	34
十二、 评估报告使用限制说明.....	35
十三、 资产评估报告日.....	36
资产评估报告附件.....	38

## 资产评估报告声明

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、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、评估对象涉及的资产、负债清单、盈利预测等资料由委托人、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。

七、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。

八、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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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关注资产评估报告中载明的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条件，并考虑其对评估结论的影响。

宁夏青龙管业股份有限公司拟股权收购所涉及的  
宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司股东全部权益项目

资产评估报告

中和评报字（2019）第 YCV1097 号

摘 要

宁夏青龙管业股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受宁夏青龙管业股份有限公司的委托，按照国家法律、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，按照必要的评估程序，对宁夏水利水电勘测设计研究院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。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：** 股权收购。

**评估对象：** 宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司股东全部权益。

**评估范围：** 宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司股东全部权益所涉及的全部资产及负债。

**评估基准日：** 2019 年 3 月 31 日。

**价值类型：** 市场价值。

**评估方法：** 收益法、资产基础法。

**评估结论：** 根据本项目的具体情况，选取收益法结果作为本次评估结论。

宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司总资产账面价值为 30,970.33 万元，总负债账面价值为 15,012.79 万元，股东权益账面价值为 15,957.54 万元，股东权益评估价值为 29,750.00 万元，增值额为 13,792.46 万元，增值率为 86.43%。

**评估结论的使用有效期：** 自评估基准日 2019 年 3 月 31 日起一年有效。

## 重大特别事项:

1. 纳入本次评估范围的资产及负债已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）以 2019 年 3 月 31 日为审计基准日，进行了审计并出具了“XYZH/2019YCA10375 号”无保留意见审计报告。

2. 宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司本次申报评估的房屋建筑物共 8 项，总建筑面积 8,328.23 平方米。截止评估基准日，已办理不动产权证的房屋面积 7,838.23 平方米，未办理不动产权证的房屋面积 490.00 平方米。建筑物占用的土地为出让科教用地，使用期限 2005 年 5 月 9 日起至 2035 年 5 月 9 日止。为此，宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司出具产权归其所有的书面说明，并承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

3. 宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司本次申报评估的房屋建筑物中的车库（评估明细表第 7 项），账面原值 16,600.00 元，账面价值 567.06 元。评估现场勘查过程中发现该车库已拆除，此次按零值进行评估。

4. 本次评估范围内宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司拥有的房屋建筑物评估结果不含其所占用的土地使用权价值。

5. 在本次评估过程中，因受客观条件及测量手段限制，对隐蔽工程中的建筑物基础等无法进行详细勘察，评估时仅依据宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司提供的相关资料及资产管理人员介绍的情况进行核实判断。

6. 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

7. 本次评估未考虑缺乏流动性对评估结论的影响。

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。

# 宁夏青龙管业股份有限公司拟股权收购所涉及的 宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司股东全部权益项目 资产评估报告

中和评报字（2019）第 YCV1097 号

宁夏青龙管业股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，按照国家法律、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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司的股东全部权益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、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：宁夏青龙管业股份有限公司

被评估单位：宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司

### （一）委托人简介

名称：宁夏青龙管业股份有限公司

统一社会信用代码：91640000710638367B

注册地址：宁夏回族自治区青铜峡市河西

法定代表人：马跃

注册资本：33,499.2 万人民币

企业类型：股份有限公司(上市)

股票代码：002457.SZ

经营范围：水泥混凝土制品制造、销售；塑胶、橡胶制品制造、销售；水泥预制构件制造、销售；水利水电及给排水管道工程的施工安装，节水灌溉工程的设计和施工安装，压力钢管和压力钢岔管的生产、销售，道路普通货物运输；球墨铸铁管的生产、销售；水利水电工程金属结构防腐。（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)

宁夏青龙管业股份有限公司系由原宁夏水利制管厂改制成立。1998 年根据宁国资企发[1998]137 号《关于对宁夏水利制管厂股份合作制改制资产处置股权设置的批复》，由国有企业改为职工持股的有限责任公司，改制后公司更名为宁夏青龙管道有限责任公司。1999 年 3 月 1 日取得宁夏回族自治区工商局核发的第 6400001200228 号《企业法人营业执照》，注册资本为 594.8 万元。2000 年 2 月 28 日，经公司股东会决议，以货币资金增加注册资本 662.05 万元，增资后注册资本变更为人民币 1,256.85 万元。

2006 年 12 月 2 日，经公司股东会决议，以货币资金增加注册资本 101.15 万元，以未分配利润转增资本 220 万元，增资后注册资本变更为人民币 1,578 万元。

2007 年 7 月 16 日，经公司股东会决议，以审计的 2007 年 3 月 31 日净资产按 2.10: 1 的比例折股 6,500 万元，公司整体变更为股份有限公司，更名为宁夏青龙管业股份有限公司，注册资本变更为 6,500 万元，并于 2007 年 8 月 8 日经宁夏回族自治区工商局核准登记，换发了注册号为 640000200008556 的《企业法人营业执照》。2007 年 9 月 15 日经股东会决议，按照每 2.20 元折合 1 股的方式，以货币资金增加注册资本 1,050 万元，增资后注册资本变更为人民币 7,550 万元，公司股东为 172 位自然人股东。

2008 年 6 月 18 日，经公司股东会决议，按照每 4 元折合 1 股的方式，以货币资金增加注册资本 183 万元，增资后注册资本变更为人民币 7,733 万元，公司股东变更为 176 名。2008 年 9 月 20 日经股东会决议，按照每 4 元折合 1 股的方式，以货币资金出资增加注册资本 1,005 万元，增资后注册资本变更为人民币 8,738 万元，公司股东变更为 177 名。

2009 年 3 月 12 日，经股东会决议，按照每 4 元折合 1 股的方式，以货币资金出资增加注册资本 1,720 万元，增资后注册资本变更为人民币 10,458 万元，股东变更为 178 名。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2010]904号批准，宁夏青龙管业股份有限公司于2010年7月26日公开发行人民币普通股3,500万股，并于2010年8月3日在深圳证券交易所上市交易，公开发行后股本总额为13,958万股。其中有限售条件股份10,458万股，占总股本的74.92%；无限售条件股份3,500万股，占总股本的25.08%。

2011年4月26日，经股东会决议通过，以2010年末总股本139,580,000股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增6股，增加股本8,374.80万元，变更后注册资本为人民币22,332.80万元。

2012年5月11日，经股东会决议通过，以2011年末总股本223,328,000股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增5股，增加股本11,166.40万元，变更后注册资本为人民币33,499.20万元。

2016年7月20日，宁夏青龙管业股份有限公司完成“三证合一”工商登记手续，并取得宁夏回族自治区工商行政管理局核发的新营业执照。

2017年11月30日，宁夏青龙管业股份有限公司经营范围变更，新增了水利水电工程金属结构防腐业务。截止2018年12月31日，青龙管业总股本33,499.20万股。

截止2019年3月31日，宁夏青龙管业股份有限公司的前10名股东情况如下：

排名	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例 (%)	股本性质
1	宁夏青龙投资控股有限公司	71,300,654	21.28	A股流通股
2	陈家兴	33,774,705	10.08	A股流通股
3	中央汇金资产管理有限责任公司	6,499,600	1.94	A股流通股
4	路立新	2,585,609	0.77	A股流通股
5	吕强	2,196,312	0.66	A股流通股
6	杜学智	2,011,851	0.60	A股流通股
7	汪平	1,580,000	0.47	A股流通股
8	吴声敏	1,429,400	0.43	A股流通股
9	方吉良	1,196,281	0.36	A股流通股
10	招商银行股份有限公司-万家宏观择时多策略灵活配置混合型证券投资基金	1,185,228	0.35	A股流通股
	合计	123,759,640	36.94	

## （二）被评估单位简介

名称：宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司

统一社会信用代码：916400004540020198

注册地址：银川市兴庆区胜利街 629 号

法定代表人：哈岸英

注册资本：981.46 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：水利工程设计、工程咨询、工程勘察；建设项目水资源论证、水土保持方案编制、水文水资源调查评价；水利水电建设工程蓄水安全鉴定、病险水库除险加固工程蓄水安全鉴定；水利建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。（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）

### 1.基本情况

宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司前身为 1959 年 4 月经宁夏回族自治区人民政府批准成立的事业单位。1992 年 6 月 6 日经宁夏水利厅批准改制成立名称为宁夏回族自治区水利水电勘测设计院的全民所有制企业。

2003 年 6 月 14 日，经宁夏回族自治区人民政府批准实行改制，2003 年 11 月 26 日宁夏回族自治区财政厅《关于宁夏水利水电勘测设计院改制资产处置和股权设置方案的批复》（宁财（企）发〔2003〕1576 号）批准该公司改制方案。于 2004 年 12 月 7 日完成了工商变更登记，公司名称变更为“宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司”，企业类型变更为有限责任公司，出资人变更为参加改制的职工股东。

截止 2019 年 3 月 31 日，宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司下辖 16 家分公司（宁夏区内 3 家，宁夏区外 13 家），2 家全资子公司。

### 2.资质与业务介绍

宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司持有国家住建部颁发的工程勘察（岩土工程勘察、工程测量）甲级、水利行业设计甲级证书，国家发展改革委颁发的工程咨询甲级证书，水利部颁发的建设项目水资源论证、水土保持方案编制、水文水资源调查甲级资质，主要从事大中型水利水电工程的规划及勘测设计、评估审查咨询、工程监理、水库蓄水安全鉴定、政府投资项目代建、工程总承包、工程施工等业务。

### 3.长期投资单位情况

#### (1) 宁夏兴禹工程建设监理有限公司

统一社会信用代码：91640000227691352B

注册地址：银川市兴庆区胜利街 629 号

法定代表人：王大川

注册资本：210 万人民币

公司类型：一人有限责任公司（私营法人独资）

经营范围：水利水电工程建设前期的投资决策咨询、承担水利建筑工程（含水电站）并兼营一般民用建设项目的监理。

宁夏兴禹工程建设监理有限公司成立于 1994 年 4 月，截止评估基准日 2019 年 3 月 31 日，系宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司的全资子公司。

#### (2) 宁夏创赢科技印刷有限公司

统一社会信用代码：916401002277691807

注册地址：银川市兴庆区胜利街 629 号

法定代表人：许辉

注册资本：14 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：图文制作；CAD 出图；蓝晒图纸；文本装订；印刷品的设计；其它印刷品印刷。（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）

宁夏创赢科技印刷有限公司成立于1998年3月，截止评估基准日2019年3月31日，系宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司的全资子公司。

#### 4. 资产、财务及经营状况

##### 资产、财务状况表

单位：万元

项 目	2018年12月31日	2019年3月31日
总资产	32,844.44	30,970.33
负债总额	17,227.88	15,012.79
股东权益	15,616.56	15,957.54
项 目	2018年	2019年1-3月
营业收入	21,851.97	2,384.76
利润总额	2,592.98	416.53
净利润	2,180.85	340.98
审计机构	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

#### 5. 企业经营的宏观经济与所属行业分析

##### (1) 企业生产经营的宏观经济

##### 2008-2018年我国GDP总额与增长率情况

年份	GDP（亿元）	GDP增长率%
2008年	300,670.00	9.0
2009年	335,353.00	8.7
2010年	397,983.00	10.3
2011年	471,564.00	9.2
2012年	519,322.00	7.8
2013年	568,845.00	7.7
2014年	635,910.00	7.3
2015年	676,708.00	6.9
2016年	744,127.00	6.7
2017年	827,122.00	6.9
2018年	900,309.00	6.6
平均		7.92

数据来源：国家统计局

过去十年，在全球金融危机、国外市场需求持续低迷和国内转方式调结构的大背景下，我国宏观经济下行压力增大。国内生产总值在2010-2015年期间不断减速，2015年以来经济增长趋于稳定。

根据国家统计局统计数据，2018年全年国内生产总值900,309亿元，比上年增长6.6%。其中，第一产业增加值64,734亿元，增长3.5%；第二产业

增加值 366,001 亿元, 增长 5.8%; 第三产业增加值 469,575 亿元, 增长 7.6%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 7.2%, 第二产业增加值比重为 40.7%, 第三产业增加值比重为 52.2%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 76.2%, 资本形成总额的贡献率为 32.4%, 货物和服务净出口的贡献率为-8.6%。人均国内生产总值 64,644 元, 比上年增长 6.1%。国民总收入 896,915 亿元, 比上年增长 6.5%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降 3.1%。全员劳动生产率为 107,327 元/人, 比上年提高 6.6%。

2018 年全部工业增加值 305,160 亿元, 比上年增长 6.1%。规模以上工业增加值增长 6.2%。在规模以上工业中, 分经济类型看, 国有控股企业增加值增长 6.2%; 股份制企业增长 6.6%, 外商及港澳台商投资企业增长 4.8%; 私营企业增长 6.2%。分门类看, 采矿业增长 2.3%, 制造业增长 6.5%, 电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 9.9%。



数据来源: 国家统计局

2018 年规模以上工业企业利润 66,351 亿元, 比上年增长 10.3%。分经济类型看, 国有控股企业利润 18,583 亿元, 比上年增长 12.6%; 股份制企业 46,975 亿元, 增长 14.4%, 外商及港澳台商投资企业 16,776 亿元, 增长 1.9%; 私营企业 17,137 亿元, 增长 11.9%。分门类看, 采矿业利润 5,246 亿元, 比上年增长 40.1%; 制造业 56,964 亿元, 增长 8.7%; 电力、热力、燃

气及水生产和供应业 4,141 亿元，增长 4.3%。全年规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.49%，比上年提高 0.11 个百分点。

2018 年国内供给侧结构性改革深入推进。全年全国工业产能利用率为 76.5%。其中，煤炭开采和洗选业产能利用率为 70.6%，比上年提高 2.4 个百分点；黑色金属冶炼和压延加工业产能利用率为 78.0%，提高 2.2 个百分点。年末商品房待售面积 52,414 万平方米，比上年末减少 6,510 万平方米。其中，商品住宅待售面积 25,091 万平方米，减少 5,072 万平方米。年末规模以上工业企业资产负债率为 56.5%，比上年末下降 0.5 个百分点。全年规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 83.88 元，比上年下降 0.20 元。全年生态保护和环境治理业、农业固定资产投资（不含农户）分别比上年增长 43.0%和 15.4%。

新动能持续发展壮大。2018 年全年规模以上工业中，战略性新兴产业增加值比上年增长 8.9%。高技术制造业增加值增长 11.7%，占规模以上工业增加值的比重为 13.9%。装备制造业增加值增长 8.1%，占规模以上工业增加值的比重为 32.9%。全年规模以上服务业中，战略性新兴产业营业收入比上年增长 14.6%。全年高技术产业投资比上年增长 14.9%，工业技术改造投资增长 12.8%。全年新能源汽车产量 115 万辆，比上年增长 66.2%；智能电视产量 11376 万台，增长 17.7%。全年网上零售额 90,065 亿元，比上年增长 23.9%。

总的来看，2018 年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的改革发展稳定任务，我国经济步入中速稳定增长期，坚持稳中求进的工作总基调，深入贯彻新发展理念，落实高质量发展要求，以供给侧结构性改革为主线，深化改革扩大开放，经济运行总体平稳、稳中有进，质量效益稳步提升，人民生活持续改善，保持了经济持续健康发展和社会大局稳定，朝着实现全面建成小康社会的目标迈出了新的步伐。

## （2）被评估单位所属行业分析

宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司主要从事大中型水利水电工程的规划及勘测设计、评估审查咨询、工程监理、水库蓄水安全鉴定、政府投资项目代建、工程总承包、工程施工等业务。根据中国证监会颁发的《上市公司行业分类指引》(2012年修订),宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司所处的行业为专业技术服务业(行业代码:N74),细分行业为水利工程勘察设计。

### ①行业简介

水利工程勘察设计是指为工程建设的规划、设计、施工、运营及综合治理等,对地形、地质及水文等要素进行测绘、勘探、测试及综合评定,并提供可行性评价与建设所需要的勘察成果资料,以及运用工程技术理论及技术经济方法,按照现行技术标准,对新建、扩建、改建项目的工程进行综合性设计及技术经济分析,并提供作为建设依据的设计文件和图纸的活动。

根据水利及水电工程性质的不同,水利及水电工程勘察设计主要可以分为水利枢纽工程勘察设计、水电站工程勘察设计、水库工程勘察设计、防洪与堤防工程勘察设计、引调水工程勘察设计、除险加固工程勘察设计、流域规划及河道治理工程勘察设计等。

从整个水利工程建设行业来看,建材、民爆、水电勘查设备等行业可以看作是行业的上游供给行业,水电行业可以看作是下游行业。综合来看,行业对上游供应商的议价能力一般,对下游议价能力较强。

指标	表现	结论
需求量	国家加大水利水电的投资,特别扶持农村地区的水利水电建设。水利工程投资规模的加大,勘察设计是必须的环节。需求量大。	对下游议价强。
同质化程度	水利工程勘察设计行业国内厂家众多,产品和国际企业性能技术相近,但是仍然竞争激烈。	对下游议价一般。
下游扩展趋势	水利水电工程勘察设计属专业性强、智力密集型工程咨询业,阶段性咨询逐步向涵盖工程全程各阶段的项目工程咨询业发展,并将成为市场需求发展趋势。	对下游议价强。

## ②行业发展状况

“十二五”时期，我国勘察设计行业改革不断深化，市场法规制度不断完善，市场化、法制化和国际化步伐进一步加快，勘察设计企业和人员数量、经营规模快速增长，管理水平和经济效益迅速提高，营业收入总额超过 2 万亿元，全面完成了固定资产投资和技术改造项目的勘察设计任务，在工程建设产业链上落实了节能减排、保护环境等要求，发挥了实施国家政策的先导和灵魂作用，为国民经济持续健康发展和城乡面貌、生态环境、人民居住条件不断改善做出了重大贡献。

根据住房和城乡建设部公布的统计数据，2016 年全国工程勘察设计企业营业收入总计 33,337.5 亿元，与上年相比增加 23.1%。其中，工程勘察收入 833.7 亿元，占营业收入的 2.5%；工程设计收入 3,610.5 亿元，占营业收入的 10.8%；工程总承包收入 10,784.6 亿元，占营业收入的 32.3%；工程技术管理服务收入 432.8 亿元，占营业收入的 1.3%。工程勘察设计企业全年利润总额 1,961.3 亿元，与上年相比增加 20.8%；企业净利润 1,617 亿元，与上年相比增加 22.5%。

2017 年全国工程勘察设计企业营业收入总计 43,391.3 亿元，与上年相比增加 30.16%。其中，工程勘察收入 837.3 亿元，占营业收入的 1.9%；工程设计收入 4,013 亿元，占营业收入的 9.2%；工程总承包收入 20,807 亿元，占营业收入的 48%；其他工程咨询业务收入 552.2 亿元，占营业收入的 1.3%。工程勘察设计企业全年利润总额 2,189 亿元，与上年相比增加 11.6%；企业净利润 1,799.1 亿元，与上年相比增加 11.3%。

2018 年全国工程勘察设计企业营业收入总计 51,915.2 亿元，与上年相比增加 19.64%。其中，工程勘察收入 914.8 亿元，占营业收入的 1.8%；工程设计收入 4609.2 亿元，占营业收入的 8.9%；工程总承包收入 26,046.1 亿元，占营业收入的 50.2%；其他工程咨询业务收入 657.3 亿元，占营业收入的 1.3%。工程勘察设计企业全年利润总额 2,453.8 亿元，与上年相比增加

12.1%；企业净利润 2,045.4 亿元，与上年相比增加 13.7%。

住建部印发的《工程勘察设计行业发展“十三五”规划》，明确了工程勘察设计行业发展“十三五”期间的指导思想，并提出工程勘察设计行业“十三五”发展的六项基本原则、九大发展目标、八项主要任务和政策措施。其中发展目标中明确了“十三五”期间营业收入年均增长 7%。

### （三）委托人与被评估单位的关系

委托人宁夏青龙管业股份有限公司与被评估单位宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司各自独立，无关联关系。

### （四）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用。

## 二、评估目的

因股权收购事宜，宁夏青龙管业股份有限公司委托中和资产评估有限公司对该经济行为所涉及的宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的市场价值，为此次经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司的股东全部权益。评估范围是宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司股东全部权益所涉及的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 309,703,265.51 元，其中：流动资产 296,849,298.07 元，长期股权投资 2,240,000.00 元，固定资产 6,527,795.89 元，无形资产 2,674,961.06 元，长期待摊费用 133,241.88 元，递延所得税资产 1,277,968.61 元；负债总额 150,127,907.95 元，均为流动负债；股东权益 159,575,357.56 元。详细见下表：

2019年3月31日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>296,849,298.07</b>
货币资金	25,449,832.24
应收票据	968,820.00
应收账款	136,187,353.72
预付款项	1,905,128.48
其他应收款	8,902,843.19
存货	31,734,785.10
其他流动资产	91,700,535.34
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>10,613,967.44</b>
长期股权投资	2,240,000.00
固定资产	6,527,795.89
无形资产	2,674,961.06
长期待摊费用	133,241.88
递延所得税资产	1,277,968.61
<b>三、资产总计</b>	<b>309,703,265.51</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>150,127,907.95</b>
应付账款	32,455,330.26
预收款项	13,514,294.23
应付职工薪酬	6,991,141.38
应交税费	20,599,102.87
其他应付款	76,568,039.21
<b>五、非流动负债合计</b>	
<b>六、负债总计</b>	<b>150,127,907.95</b>
<b>七、股东权益</b>	<b>159,575,357.56</b>
<b>八、负债及股东权益合计</b>	<b>309,703,265.51</b>

(一)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，其账面金额已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了报告编号为“XYZH/2019YCA10375”的无保留意见审计报告。

(二)被评估单位实物资产情况

宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司的实物资产为房屋建筑物、设备等，均分布在宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司办公区内。

1.房屋建筑物

宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司此次申报评估的房屋建筑物共8项，总建筑物面积8,328.23平方米，主要为砖混结构的办公楼、勘测楼、简易楼、车库等。上述房屋建筑物建成于1987年至2011年，通过不断的改造和

相继扩建至现状规模。经现场了解到，宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司对房屋建筑物的日常维护保养已经规范和制度化，被评估房屋建筑物维护、保养良好，能够满足宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司的经营及生活需要。截止评估基准日，已办理不动产权证的房屋面积7,838.23平方米，未办理不动产权证的房屋面积490.00平方米。建筑物占用的土地为出让科教用地，使用期限2005年5月9日起至2035年5月9日止。

## 2.设备

宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司申报评估的设备类资产共 963 项，包括车辆及电子设备，其中：车辆共 24 辆，主要包括丰田陆地巡洋舰、丰田佳美轿车、奥迪轿车、哈弗牌多用途车、猎豹轻型越野车、解放牌皮卡车等，分别购于 2005 年至 2018 年，车辆在用状况良好；电子设备共 939 项，主要为电脑、复印机、空调、打印机、GASS 接收机、绘图仪、全站仪等办公用设备及测量设备，分别购置于 1980 年至 2019 年，在用状况良好。

### （三）被评估单位申报的无形资产情况

1. 土地使用权共 1 项，账面价值 2,057,371.97 元，宗地位置、用途、土地面积、使用权类型、土地证号等状况见下表：

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	终止日期	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	宁(2017)兴庆区不动产权第 0027125 号、宁(2017)兴庆区不动产权第 0027123 号、宁(2017)兴庆区不动产权第 0027124 号、宁(2017)兴庆区不动产权第 0027121 号	宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司宗地	宁夏银川市兴庆区胜利街 629 号	2004/12/1	出让	科教用地	2035/5/9	六通一平	15,017.60

2. 其他无形资产共 56 项，账面价值 617,589.09 元，包括财务软件、档案管理系统软件、地形地籍成图软件、断面 CAD 等水利设计软件等。

## 四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次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

- (一) 本评估报告的评估基准日是 2019 年 3 月 31 日；
- (二) 该评估基准日由委托人确定；
- (三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

### 法律法规依据：

- (一) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日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)；
- (二) 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过)；
- (三) 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修改)；
- (四) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
- (五) 《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通过)；
- (六) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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通过)；
- (七) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号)；
- (八) 国土资源部《土地登记办法》(国土资源部令第 40 号)；

(九) 国土资源部办公厅“关于印发《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》(试行)和《协议出让国有土地使用权规范》(试行)的通知”(国土资发[2006]114号);

(十) 宁夏回族自治区人民政府《宁夏回族自治区城镇国有土地使用权出让和转让办法》(宁政发[1995]49号);

(十一) 宁夏回族自治区人大常委会颁布的《宁夏回族自治区土地管理条例》;

(十二) 银川市人民政府关于公布实施银川市土地级别与基准地价更新成果的公告;

(十三) 宁夏回族自治区人民政府《关于印发宁夏回族自治区城镇土地使用税税额标准的通知》(宁政发[2007]108号);

(十四) 《关于调整增值税纳税申报有关事项的公告》(国家税务总局2018年第17号)。

#### 准则依据:

(一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

(二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

(三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

(四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

(五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

(六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

(七) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);

(八) 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);

(九) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

(十) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);

(十一) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

(十二)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

(十三)《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);

(十四)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

#### 产权依据:

(一) 宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司《中华人民共和国不动产权证》;

(二) 宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司《机动车辆行驶证》;

(三) 其他有关产权证明。

#### 取价依据:

(一) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;

(二) 财政部财建[2016]504号关于印发《基本建设项目建设成本管理規定》的通知;

(三) 国家计委、环保总局计价格[2002]125号《发布环境影响咨询收费有关问题通知》;

(四) 2013年《宁夏建筑工程计价定额》及相关規定;

(五) 宁夏建筑材料信息价格(2019年第二期);

(六) 原国家城乡建设环境保护部1985年颁布的《房屋完损等级评定标准(试行)》;

(七) 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准規定》;

(八) 中华人民共和国国务院令第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

(九) 《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社出版(2011);

(十) 宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司提供的设备购置合同、发票、原始凭证;

(十一) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007);

(十二) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;

(十三) 宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司提供的资产负债表、利润表、成本费用表等财务报表;

(十四) 宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司提供的未来收益预测表;

(十五) 宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司提供的勘测设计合同、建设项目工程合同等;

(十六) 评估人员收集的相关行业市场资料;

(十七) Wind 资讯;

(十八) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

#### 其他依据:

(一) 被评估单位 2018 年及评估基准日的审计报告;

(二) 被评估单位提供的评估基准日的评估申报明细表;

(三) 《资产评估委托合同》及《补充协议》。

## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

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。

由于无法可以搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其

与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估未采用市场法。

由于能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择收益法和资产基础法进行评估。

●收益法：

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。根据评估目的，此次评估被评估单位的全部股东权益选择现金流量折现法。根据被评估单位未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息负债

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 长期股权投资价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

有息负债是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务。经核实，被评估单位评估基准日不存在有息债务。

1. 经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[ \sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} + R_{n+1} / r(1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——评估基准日的企业经营性资产价值

$R_i$ ——企业未来第  $i$  年预期自由净现金流

$r$  ——折现率，由加权平均资本成本估价模型确定

$i$  ——收益预测年份

$n$  ——收益预测期

式中  $R_i$  按以下公式计算：

第  $i$  年预期自由现金流=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

## 2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

## 3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。主要采用资产基础法确定评估值。

## 4. 长期股权投资价值的确定

在对被投资企业进行整体评估基础上，以评估后的股东全部权益价值与持股比例的乘积确定相关长期股权投资的价值。在对被投资企业全部股东权益价值实施评估时，根据《资产评估执业准则—企业价值》和被投资企业的特点，采用资产基础法进行评估。

## 5. 折现率的选取

有关折现率的选取，我们采用了加权平均资本成本估价模型(“WACC”)。

WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中：

- $k_e$ : 权益资本成本
- $E$ : 权益资本的市场价值
- $D$ : 债务资本的市场价值
- $k_d$ : 债务资本成本
- $t$ : 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。CAPM模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM模型可用下列数学公式表示：

$$E[R_e] = R_{f1} + \beta (E[R_m] - R_{f2}) + \text{Alpha}$$

其中：

$E[R_e]$ : 权益期望回报率，即权益资本成本

$R_{f1}$ : 长期国债期望回报率

$\beta$ : 贝塔系数

$E[R_m]$ : 市场期望回报率

$R_{f2}$ : 长期市场预期回报率

Alpha: 特别风险溢价

( $E[R_m] - R_{f2}$ )为股权市场超额风险收益率，又称 ERP

### ●资产基础法

(一) 流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估。

1. 货币类流动资产：包括现金和银行存款。对货币类流动资产主要通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等进行核查，以核实后的价值确定评估值。

2. 应收预付类流动资产：包括应收账款、其他应收款、预付款项等。对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值。

3. 存货—工程施工：核算内容为工程尚未结算的款项。评估人员将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，了解宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司的工程施工核算过程，并核查了施工合同、付款凭证等，在此基础上以核实后的账面值作为其评估值。

4. 其他流动资产：评估人员将申报表与会计报表、明细账、总账进行了核对，查阅了相关款项的入账凭证。在此基础上留抵税额等以核实后的账面值确认为评估值，理财产品以到期后的本利和折现进行评估。

(二) 非流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 长期股权投资：在对被投资企业进行整体评估基础上，以评估后的股东全部权益价值与持股比例的乘积确定相关长期股权投资的价值。在对被投资企业全部股东权益价值实施评估时，根据《资产评估执业准则—企业价值》和被投资企业的特点，采用资产基础法评估。

## 2. 建筑物

采用重置成本法进行评估。公式如下：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

### (1) 重置全价的确定

重置价值 = 建筑安装工程综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

建筑安装工程综合造价采用工料法计算，即选择与委估建筑物基本类似的，评估人员掌握较完整资料的建筑物，参照其人工、材料、机械的实际消耗量，套用评估基准日工程所在地区建筑工程造价管理部门公布的材料价格信息和工日单价，计算出典型工程的直接工程费（人工费、材料费及机械费），按照工程所在地区的工程预算定额配套使用的取费标准相应取费，得到典型工程的建安造价。

对其他房屋建筑物，则以所计算的有代表性建筑物的建筑安装工程估价、评估人员所搜集的类似工程建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，将被评估房屋建筑物的具体施工用料、建筑面积、层高、檐高、跨度、进深、开间、平面形式、宽长比、装修等影响其造价的参数与评估人员选定的类似房屋建筑物进行类比，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程估价。

前期及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。包括前期的可行性研究费、勘察设计费、环境影响咨询费、建设单位管理费、招投标服务费、工程监理费。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

## (2) 综合成新率的确定

综合年限法和打分法两种结果，按以下公式加以确定：

综合成新率=打分法确定的成新率×60%+年限法确定的成新率×40%

其中：

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用年限，根据建筑物的经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

打分法成新率，根据建筑物成新率评分标准，结合对被评估建筑物结构、装饰、设备（设施）现场勘查情况加以确定。

打分法成新率=结构部分成新得分×G+装修部分成新得分×S+设备（设施）部分成新得分×B

G、S、B，分别是结构、装修和设备（设施）部分的造价权重。

被评估建筑物成新率的评分标准，根据国家和地方颁布的房屋完损等级、新旧程度评定标准，结合相关房屋建筑物的设计、使用要求等确定。

### 3. 设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对报废设备按残值评估。

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

#### (1) 重置全价的确定

车辆：按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等确定。

电子设备：主要查询评估基准日相关报价资料确定。

#### (2) 综合成新率的确定

##### ① 车辆

分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为调整基础，再依据对车辆现场勘查的结果进行修正，以修正后的结果作为其综合成新率。

综合成新率 =  $\text{Min}(\text{年限法成新率}, \text{里程法成新率}) \times \text{修正系数}$

其中：

年限法成新率 =  $(\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$

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

##### ② 电子设备

宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司申报的电子设备使用维护情况较好，评估人员在进行现场调查的情况下，采用年限法确定设备的成新率。

年限法成新率 =  $(\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$

### 4. 土地使用权

根据本次评估目的及土地评估方法的理论条件要求和适用范围及评估人员调查、掌握的资料情况，结合本次评估各宗地的位置，开发程度，社会环境，地域条件、用途等实际情况，依据《资产评估准则-不动产》，本次对科教用地采用收益还原法进行评估。

收益还原法是在估算估价对象在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的土地还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估基准日收益总和的一种方法。此次评估，假设未来每年的纯收益保持不变、还原利率不变，有限年期的土地使用权价格计算公式为：

$$P = a \div r \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

其中： P—土地价格

a—土地年纯收益

r—土地还原利率

n—评估对象土地使用年期

5. 其他无形资产：为被评估单位购买的财务软件、档案管理系统软件、地形地籍成图软件、断面 CAD 等水利设计软件等。评估人员查阅了原始凭证及购货发票，了解了软件在生产核算中的使用状况，以其目前市场价作为评估值。

6. 长期待摊费用：为装修费等。评估人员首先审核长期待摊费报表、总账、明细账的一致性，向有关财务人员了解了长期待摊费形成的原因、时间、原始发生额和内容，查阅了相关购置合同等文件，本次按核实后账面值确认评估值。

7. 递延所得税资产：为应收款项坏账准备的影响，这些影响的所得税费用均可以在期后随着账务处理的变化进行冲回，本次按核实后的账面值确认评估值。

(三) 负债: 根据被评估单位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

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

### (一) 接受委托

本资产评估机构接受委托前,与宁夏青龙管业股份有限公司、宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司的有关人员进行了会谈,并与负责本项目审计的会计师进行多次沟通,详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上,本资产评估机构遵照国家有关法规与宁夏青龙管业股份有限公司签署了《资产评估委托合同》及《补充协议》,并拟定了相应的评估计划。

### (二) 资产清查

根据宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司提供的评估申报资料,评估人员于2019年5月21日至2019年5月31日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍,对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

#### 1. 建筑物的清查

对被评估单位申报的房屋建筑物,评估人员根据申报明细表逐项勘查实物,核实建筑面积,查验被评估单位提供的权属证明资料,了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用情况,将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

#### 2. 设备的清查

对被评估单位申报的设备,评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实;通过问、观、查等方式,了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况;并通过接触设备管理及操作人员,调查设备的管理、使用,以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题,评估人员已要求被评估单位进行相应的核查、修改或说明。

### 3. 土地使用权的清查

对土地使用权的清查,评估人员核实了与土地使用权有关的权属证书、合同、缴款凭证等资料,对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

### 4. 存货的清查

对被评估单位申报的存货-工程施工,评估人员根据申报明细表查阅了有关的工程合同及其他会计资料,此次以清查核实后的存货申报资料作为评定估算的依据。

### 5. 往来款项、其他资产及负债的清查

对往来款项、其他资产及负债,评估人员根据申报明细表搜集了与其相关的原始资料、证明文件及会计资料,对重要往来款项进行了函证,对非实物性资产及负债通过账务核查进行核实,以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

### 6. 长期股权投资的清查

对长期股权投资,评估人员根据被评估单位长期投资的具体情况,核实原始入账凭证、评估基准日余额;对投资项目的协议、章程进行审核;核实长期投资占被投资企业实收资本的比例和所有者权益的比例及相关的会计核算方法等。

### 7. 收益法调查

(1) 听取宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍,了解该公司的资产配置和使用情况,收集有关经营和基础财务数据;

(2) 对宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，收集产权证明文件，重点抽查固定资产和表外无形资产，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) 分析宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司的历史经营情况，特别是收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

(4) 分析宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

(5) 根据宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

(6) 建立收益法评估定价模型。

### (三) 评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估单位的股东权益价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过与被评估单位管理层的访谈、查看被评估单位的主要生产经营场所，收集被评估单位近年来的主要财务数据，同时与同类上市公司进行对比分析，在此基础上，结合宏观和行业情况对被评估单位的未来收益、收益期及风险回报进行分析量化，最终确定出被评估单位的股东权益价值。

### (四) 评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则—评估报告》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

## 九、评估假设

### （一）一般性假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
3. 假设被评估单位持续经营，其管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致；
4. 除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；
5. 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；
6. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

### （二）针对性假设

1. 假设被评估单位各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；
2. 假设被评估单位各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

## 十、评估结论

我们分别采用收益法和资产基础法对宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

### (一) 收益法评估结论

经收益法评估，宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司总资产账面价值为 30,970.33 万元，总负债账面价值为 15,012.79 万元，股东全部权益账面价值为 15,957.54 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 29,750.00 万元，增值额为 13,792.46 万元，增值率为 86.43%。

### (二) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司总资产账面价值为 30,970.33 万元，评估价值为 32,545.71 万元，增值额为 1,575.38 万元，增值率为 5.09%；总负债账面价值为 15,012.79 万元，评估价值为 15,012.79 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；股东全部权益账面价值为 15,957.54 万元，评估价值为 17,532.92 万元，增值额为 1,575.38 万元，增值率为 9.87%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 3 月 31 日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	29,684.93	29,703.60	18.67	0.06
2 非流动资产	1,285.40	2,639.43	1,354.03	105.34
3 其中：长期股权投资	224.00	273.05	49.05	21.90
4 固定资产	652.78	1,055.31	402.53	61.66
5 无形资产	267.50	1,372.64	1,105.14	413.14
6 长期待摊费用	13.32	13.32	0.00	0.00
7 递延所得税资产	127.80	127.80	0.00	0.00
8 资产总计	<b>30,970.33</b>	<b>32,545.71</b>	<b>1,575.38</b>	<b>5.09</b>
9 流动负债	15,012.79	15,012.79	0.00	0.00
10 非流动负债				
11 负债合计	<b>15,012.79</b>	<b>15,012.79</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
12 股东全部权益（净资产）	<b>15,957.54</b>	<b>17,532.92</b>	<b>1,575.38</b>	<b>9.87</b>

### (三) 评估结论的确定

收益法与资产基础法评估值存在差异的原因：资产基础法评估股东全部

权益价值为 17,532.92 万元,收益法评估股东全部权益价值为 29,750.00 万元,两者相差 12,217.08 万元,差异率为 69.68%,收益法评估结果比资产基础法评估结果多出的那部分差异产生的主要原因为:资产基础法是在持续经营基础上,以重置各项生产要素为假设前提,根据分项资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各分项资产的价值并累加求和,再扣减相关负债评估价值,得出资产基础法下股东全部权益的评估价值;收益法是从企业的未来获利能力角度出发,反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同,资质、服务、团队、客户等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映,而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

通过分析两种方法评估结果的合理性和价值内涵,我们认为宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司此类企业的市场价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期,企业的品牌、资质、市场地位、管理能力、经营经验、客户资源等相关软实力无法在资产基础法得到很好的体现。而收益法的评估结果更能准确揭示宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司未来的盈利能力。

鉴于以上原因,并结合本次评估目的综合考虑,收益法评估结果能够客观全面的反映企业的股东全部权益价值,本次评估决定以收益法评估结果作为最终评估结论,即:宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司的股东全部权益价值评估结果为 29,750.00 万元。

## 十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下,评估人员已发现可能影响评估结论,但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1.纳入本次评估范围的资产及负债已经信永中和会计师事务所(特殊普

通合伙)以 2019 年 3 月 31 日为审计基准日,进行了审计并出具了“XYZH/2019YCA10375 号”无保留意见审计报告。

2.宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司本次申报评估的房屋建筑物共 8 项,总建筑面积 8,328.23 平方米。截止评估基准日,已办理不动产权证的房屋面积 7,838.23 平方米,未办理不动产权证的房屋面积 490.00 平方米。建筑物占用的土地为出让科教用地,使用期限 2005 年 5 月 9 日起至 2035 年 5 月 9 日止。为此,宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司出具产权归其所有的书面说明,并承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

3.宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司本次申报评估的房屋建筑物中的车库(评估明细表第 7 项),账面原值 16,600.00 元,账面价值 567.06 元。评估现场勘查过程中发现该车库已拆除,此次按零值进行评估。

4.本次评估范围内的宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司拥有的房屋建筑物评估结果不含其所占用的土地使用权价值。

5.在本次评估过程中,因受客观条件及测量手段限制,对隐蔽工程中的建筑物基础等无法进行详细勘察,评估时仅依据宁夏水利水电勘测设计研究院有限公司提供的相关资料及资产管理人员介绍的情况进行核实判断。

6.本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

7.本次评估未考虑缺乏流动性对评估结论的影响。

8.评估人员未发现评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后,且评估结论的使用有效期内,如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化,并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时,委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

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专业人员不承担责任。

3. 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。

4. 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其评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2020 年 3 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

7. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇一九年七月十日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司

二〇一九年七月十日



资产评估师:



资产评估师:



## 资产评估报告附件

- 附件一、资产评估结果汇总表和明细表；
- 附件二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件三、委托人营业执照复印件；
- 附件四、被评估单位营业执照复印件；
- 附件五、被评估单位评估基准日及 2018 年审计报告；
- 附件六、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件七、委托人承诺函；
- 附件八、被评估单位承诺函；
- 附件九、资产评估师承诺函；
- 附件十、中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十一、中和资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件十二、北京市财政局备案公告（2017-0085 号）；
- 附件十三、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件；
- 附件十四、中和资产评估有限公司法人授权委托书复印件。