

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山推投资有限公司拟股权转让所涉及
山东中建西部建设有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2019]第1916号

(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2019年12月20日

目 录

声 明	3
摘 要	4
资产评估报告	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序	24
九、评估假设	26
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	29
十三、评估报告日	30
资产评估报告附件目录	32

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。

山推投资有限公司拟股权转让所涉及 山东中建西部建设有限公司 股东全部权益价值

摘 要

中天华资评报字[2019]第1916号

北京中天华资产评估有限责任公司接受山推投资有限公司和山东中建西部建设有限公司的委托,对山东中建西部建设有限公司股东全部权益价值进行了评估,为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的,本次评估对象为山东中建西部建设有限公司股东全部权益价值,评估范围是山东中建西部建设有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债。具体评估范围以山东中建西部建设有限公司提供的经审计资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2019年6月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合评估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用资产基础法与收益法对山东中建西部建设有限公司股东全部权益价值进行评估,然后加以分析比较。

根据以上评估工作,在评估前提和假设条件充分实现的条件下,采用收益法评估结果作为最终评估结论:

山东中建西部建设有限公司股东全部权益价值为7,421.36万元,评估值8,003.00万元,评估增值581.64万元,增值率7.84%。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用人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。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效,即有效期至2020年6月29日。超过一年,需重新进行评估。

在使用本评估结论时,提请报告使用人关注以下事项:

委托人和其他相关当事人委托资产评估业务,应当依法提供资产评估对象法律权属等资料,并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师对委托人和其他相关当事人提供的资产评估对象法律权属资料进行核查验证,并对核查验证情况予以披露。资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围,资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

企业申报无形资产-其他无形资产中已授权专利技术和、已受理未授权技术,

共计31项，专利权人及申请人均为个人，山东中建西部建设有限公司承诺全部专利技术为在职员工申请，其所有权为山东中建西部建设有限公司所有。

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

**山推投资有限公司拟股权转让所涉及
山东中建西部建设有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告**

中天华资评报字[2019]第1916号

山推投资有限公司、山东中建西部建设有限公司：

北京中天华资产评估有限责任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、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东中建西部建设有限公司股东全部权益在评估基准日2019年6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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托人为山推投资有限公司，被评估单位为山东中建西部建设有限公司。评估报告使用者包括委托人、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

(一)委托人 1 概况

- 1.公司名称：山推投资有限公司
- 2.统一代码：9137080056522540XB
- 3.公司地址：济宁高新区 327 国道 58 号山推国际事业园办公楼
- 4.法定代表人：张民
- 5.注册资本：78550 万元人民币
- 6.公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
- 7.成立日期：2010 年 11 月 12 日
- 8.经营范围：以自有资金投资(未经金融监管部门批准,不能从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)。(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)

(二) 委托人 2 及被评估单位概况

1.公司名称：山东中建西部建设有限公司

2.统一社会信用代码：913702123259309782

3.公司地址：山东省青岛市即墨市青岛汽车产业新城龙泉河四路以北、规划路以西

4.法定代表人：黄人杰

5.注册资本：5000 万元人民币

6.公司类型：有限责任公司(国有控股)

7.成立日期：2014 年 12 月 17 日

8.经营范围：商品混凝土及原材料的生产、销售及咨询,水泥制品的生产、销售,建筑材料开发、生产及销售,建筑机械设备租赁,普通货运(依据交通运输部门核发的《道路运输许可证》开展经营活动),货物运输代理,仓储服务(不含危险品),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)。

9.历史沿革

山东中建西部建设有限公司（以下简称：公司）系 2014 年 12 月 17 日由青岛市即墨区市场监督管理局批准，由中建西部建设股份有限公司和山推投资有限公司共同投资成立的预拌混凝土专业生产企业。

2019 年 4 月 28 日企业法定代表人由申泽强变更为黄人杰。

截至评估基准日 2019 年 6 月 30 日，山东中建西部建设有限公司的股权结构如下表：

金额单位：万元		
股东名称	出资额(万元)	持股比例%
中建西部建设股份有限公司	4,250.00	85.00
山推投资有限公司	750.00	15.00
合计	5,000.00	100.00

10.公司简介

治理结构：山东中建西部建设有限公司按照《公司法》规定建立了法人治理结构，股东会为公司的最高权力机构，董事会为股东会的常设权力机构，监事会为股东会的派出监督机构。按公司章程规定举行定期和临时会议，按各自的权限对相关的重大事项做出决策。

山东中建西部建设有限公司经营范围主要包括：商品混凝土及原材料的生产、销售及咨询,水泥制品的生产、销售,建筑材料开发、生产及销售,建筑机械设备租赁,普通货运(依据交通运输部门核发的《道路运输许可证》开展经营活动),货物运输代理,仓储服务(不含危险品),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)。

企业资质：预拌混凝土专业承包不分等级，资质证书号 D337139344。

11.财务状况

山东中建西部建设有限公司近期经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017年末	2018年末	2019年6月末
资产总额	28,572.65	41,557.92	50,168.17
负债总额	22,935.45	34,474.52	42,746.81
净资产	5,637.19	7,083.40	7,421.36
项目	2017年度	2018年度	2019年1-6月
主营收入	25,476.23	34,614.04	16,302.94
主营业务成本	22,747.45	30,423.25	14,827.07
净利润	730.58	1,446.21	333.54

以上财务数据来自山东中建西部建设有限公司提供的财务报表，其中：

基准日各项资产及负债账面值已经过北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中证天通（2019）审字第 0502121 号标准无保留意见审计报告。评估是在经审计后的基础上进行的。

12.主要会计政策

山东中建西部建设有限公司执行国家颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则—应用指南》以及其它相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

山东中建西部建设有限公司执行主要税项如下：

(1)主要税率

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%	
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%	
教育费附加	应缴流转税税额	3%	
地方教育附加	应缴流转税税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

注：根据财政部、国家税务总局以财税[2014]57 号文通知，决定简并和统一增值税征收率，将 6%和 4%的增值税征收率统一调整为 3%。

(2)税收优惠政策

无。

(3) 固定资产折旧政策

固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）
房屋建筑物	8-35	2.71-12.00
机器设备	6-15	6.33-16.00
运输工具	5-10	9.50-19.20
其他设备	3-10	9.50-32.00

(4)采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例(%)			其他应收款计提比例(%)		
	政府部门及中央企业	海外客户	其他	应收保证金、押金及备用金	应收代垫款	其他
1年以内(含1年)	2	6	4.5	2	3	4
1-2年	5	12	10	4	7	8
2-3年	15	25	20	10	13	20
3-4年	30	45	40	17	20	30
4-5年	45	70	60	30	35	40
5年以上	100	100	100	100	100	100

13.委托人和被评估单位之间的关系

委托人 1 山推投资有限公司为本次股权转让方,拟转让委托人 2 及被评估单位山东中建西部建设有限公司股权。

二、评估目的

根据山推工程机械股份有限公司《办公会会议纪要》2019 年 7 月 27 日,同意山推投资公司转让所持 15%山东中建西部建设有限公司股权。

本次评估目的是反映山东中建西部建设有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值,为山推投资有限公司拟转让山东中建西部建设有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是山东中建西部建设有限公司股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围为山东中建西部建设有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债,账面资产总计 501,681,731.52 元,负债总计 427,468,086.82 元,净资产 74,213,644.70 元。具体包括流动资产 470,981,509.01 元,非流动资产 30,700,222.51 元;流动负债 427,468,086.82 元。

山东中建西部建设有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下:

金额单位:人民币元

项目	账面价值
流动资产	470,981,509.01
非流动资产	30,700,222.51
其中:固定资产	23,726,811.18

在建工程	1,000,000.00
无形资产	505,020.18
递延所得税资产	5,468,391.15
资产总计	501,681,731.52
流动负债	427,468,086.82
非流动负债	
负债总计	427,468,086.82
净资产	74,213,644.70

基准日各项资产及负债账面值已经过北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中证天通（2019）审字第 0502121 号标准无保留意见审计报告。评估是在经审计后的基础上进行的。

1.实物资产情况

本次评估范围中的实物资产为存货、固定资产、在建工程，具体包括存货-原材料、构筑物、机器设备、车辆、电子设备。资产主要分布在山东中建西部建设有限公司各厂区内。

（1）存货

本次申报评估的存货为原材料，原材料品种多、数量大，主要为各种施工材料等，其实物均分布在仓库。具体情况详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
原材料	6,290,084.94
减：存货跌价准备	
合 计	6,290,084.94

（2）房屋建（构）筑物类资产

本次纳入评估范围的构筑物及其他辅助设施共 8 项，主要有集成房屋、板房、砂石分离机彩板封装、生产线外封装彩板房、生产线基础、场坪道路、围墙大门、储料仓。构筑物及其他辅助设施结构形式主要有钢结构、钢混结构等，委估建(构)筑物维护、保养一般可正常使用。具体情况如下：

金额单位：人民币元

项目	项数	账面原值	账面净值
固定资产-建(构)筑物合计：	8	13,053,800.74	11,452,643.92
固定资产-构筑物及其他	8	13,053,800.74	11,452,643.92

（3）设备类资产

本次纳入评估范围内机器设备共计 98 项。其中机器设备主要有混凝土生产线、混凝土回收设备、汽车衡、发电机组、箱式变压器、水泥助吹系统等设施。车辆主要为办公经营用轿车、绿化洒水车等，截止评估基准日，使用、维护、保养基本正常。电子设备主要有电脑、打印机、空调、服务器、监控、投影等，大部分设备价值量相对较小。截止评估基准日评估范围内设备使用、维护、保养基本正常。具体情况如下：

金额单位：人民币元

项目	项数	账面原值	账面净值
设备类合计	98	16,024,289.53	12,274,167.26
固定资产-机器设备	44	14,374,762.64	11,135,061.28
固定资产-车辆	6	870,194.89	713,894.80
固定资产-电子设备	48	779,332.00	425,211.18

(4) 在建工程-土建

本次纳入评估范围的在建工程账面价值 1,000,000.00 元，为胶州厂技改项目。截止评估基准日，该项目于 2019 年 3 月开工，预计于 2020 年 3 月完工，项目付款比例 85%，形象进度 85%。

2.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

(1) 本次纳入评估范围账面记录无形资产为其他无形资产系统软件，主要为 ERP 系统、天津工控系统、土建计量系统等。

金额单位：人民币元

项目	项数	账面值
无形资产合计	8	505,020.18
无形资产-其他无形资产	8	505,020.18

(2) 账面未记录无形资产-其他无形资产，已授权专利技术 18 项、已受理未授权技术 13 项，共计 31 项。

已授权专利技术

序号	名称和内容	取得日期	预计使用年限/申请号	类型	专利权人/申请人	受理阶段
1	一种粉煤灰烧失量的测试方法	2016-07	201610575132.6	发明	刘文燕、申泽强、孟玉冰、王振林、王延增、高群	已授权
2	一种混凝土原料仓防打错打冒系统	2016-11	201621174293.6	实用新型	申泽强、曹剑、张占民	已授权
3	一种预拌泡沫混凝土及其制备工艺	2016-11	2016.10961449.3	发明	曹剑、孟宪荣	已授权
4	便于清洗的试验用搅拌机	2018-12	20182215270.0	实用新型	王晴、刘文燕	已授权
5	大平面喷射混凝土制样装置	2018-12	20182215328.1	实用新型	王延增、刘文燕、王振林	已授权
6	带计量功能的料仓	2018-12	201822214471.9	实用新型	张涛、王宇、盛江波	已授权
7	道床混凝土用抗拉试验装置	2018-12	201822215367.1	实用新型	王振林、孟玉冰、孟宪荣	已授权
8	防堵型搅拌机下料装置	2018-12	20182221537.7	实用新型	王振林	已授权
9	海水耐冲刷试验模拟装置	2018-12	201822214404.7	实用新型	孟玉冰、王晴、刘文燕、王振林、王延增	已授权
10	混凝土抗渗试验装置	2018-12	201822215329.6	实用新型	于海泉、王晴、刘文燕、王延增、孟宪荣	已授权
11	混凝土坍落度测试装置	2018-12	201822215326.2	实用新型	刘文燕	已授权
12	具有除尘工程的砼余料清理废水回收系统	2018-12	201822214475.7	实用新型	宫海童、盛江波	已授权
13	耐冲刷实验用混凝土试验工装	2018-12	201822215369.0	实用新型	孟玉冰	已授权
14	皮带输送机的除尘装置	2018-12	201822214401.3	实用新型	曹剑	已授权
15	石屑筛分装置	2018-12	201822214402.8	实用新型	孟宪荣、王晴、刘文燕、王振林	已授权
16	一种便于检测余料的防堵水泥储料罐	2018-12	201822214506.9	实用新型	韩超、马海龙	已授权

17	一种防止细集料堵塞的装置	2018-12	201822214405.1	实用新型	刘文燕、孟玉冰、王振林	已授权
18	一种智能型砼贯入阻力仪	2018-12	201822215330.9	实用新型	孟玉冰、王晴、刘文燕、王振林	已授权

已受理未授权技术

序号	名称和内容	取得日期	预计使用年限/ 申请号	类型	专利权人/申请人	受理阶段
1	强制式搅拌机夹楔碎石的破碎率测定方法	2016-11	201610997086.9	发明	申泽强、孟玉冰、刘文燕、王振林、王延增、高群、朱云雷	已受理
2	一种C55聚丙烯纤维混凝土及其应用、U型梁的制备方法	2018-08	201810994296.1	发明	刘文燕、孟玉冰、王振林、解玉坚	已受理
3	一种细集料快速进场快速检验方法	2018-08	201810994268.X	发明	刘文燕、孟玉冰、王延增、王晴	已受理
4	一种绿色超轻高性能泡沫混凝土及其制备工艺	2019-03	201910215586.6	发明	曹剑、孟宪荣	已受理
5	便于观察内部混凝土状态的砼车	2018-12	20182215426.5	实用新型	蒋大伟、刘文燕、王晴、于海泉	已受理
6	高效搅拌站	2018-12	201822215370.3	实用新型	申泽强	已受理
7	高效蒸养釜	2018-12	201822214474.2	实用新型	解玉坚、刘文燕、王振林	已受理
8	混凝土搅拌除尘装置	2018-12	201822214403.2	实用新型	雷斌	已受理
9	混凝土抗渗仪用试模	2018-12	201822214472.3	实用新型	刘文燕	已受理
10	基坡喷射混凝土防溅结构	2018-12	201822214507.3	实用新型	李建功、王晴、刘文燕	已受理
11	降噪减震式震实台	2018-12	201822215366.7	实用新型	王延增	已受理
12	具有循环间歇除尘功能的混凝土搅拌站	2018-12	201822214473.8	实用新型	盛江波、宫海童	已受理
13	预拌混凝土用辅料自动投放装置	2018-12	201822215368.6	实用新型	孙有学、刘文燕、孟玉冰、于海泉	已受理

3. 企业申报的表外资产的类型、数量；

截止至评估基准日 2019 年 6 月 30 日，山东中建西部建设有限公司申报表外资产为无形资产-其他无形资产已授权专利技术 18 项、已受理未授权技术 13 项，共计 31 项。

(三) 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。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额；

本次评估中基准日各项资产及负债账面值已经过北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中证天通（2019）审字第 0502121 号标准无保留意见审计报告。本次评估依据以经审计的财务报表作为资产评估账面价值。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要

素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2019 年 06 月 30 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

六、 评估依据

（一） 经济行为依据

山推工程机械股份有限公司《办公会会议纪要》2019 年 7 月 27 日。

（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. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
7. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
8. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102 号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
11. 《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）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号）；
15. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局

局，财税〔2008〕170号)；

16.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

17.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；

18.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》(财评[2017]43号)；
- 2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
- 7.《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)；
- 8.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)；
- 9.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号)；
- 10.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)；
- 11.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
- 14.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

(四) 权属依据

- 1.机动车行驶证；
- 2.重要资产购置合同或凭证；
- 3.其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

(五) 取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(财政部令81号)；

- 2.《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
- 3.《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 4.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
- 5.《2019年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 6.《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
- 7.《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
- 8.《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（鲁建标字〔2016〕40号）；
- 9.《山东省建筑工程消耗量定额》2016版；
- 10.《山东省安装工程消耗量定额》2016版；
- 11.《山东省青岛市建设工程造价信息》（2019年第6月）；
- 12.山东中建西部建设有限公司规划资料；
- 13.评估人员现场座谈、勘察记录；
- 14.评估人员市场调查所了解、收集的资料；
- 15.其他相关资料。

（六） 其他参考依据

- 1.《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 2.山东中建西部建设有限公司提供的资产清查申报明细表；
- 3.山东中建西部建设有限公司以前年度及评估基准日的审计报告；
- 4.《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 5.wind 资讯相关数据
- 6.其他相关资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、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。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法，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。企业价值评估中的市场法，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。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

根据我们对被评估单位的企业性质、资质、未来收益可预测情况等了解，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。

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

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1.关于流动资产的评估

（1）银行存款：对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，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。

其他货币资金为银行承兑汇票保证金，评估人员对其进行了核验，以证明其他货币资金的存在真实性。经核实，评估基准日的金额全部与账面记录的金额相符。以核实后的账面值确定评估值。

（2）应收票据：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。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。然后了解基准日后票据的承兑情况，确认票据所涉及的经济行为真实，金额准确，以经核实的账面值确认评估值。

（3）应收账款（预付账款、其他应收款等）：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，并对应收账款单位进行询证，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

（4）存货-原材料：评估时，先核对明细账与总账、报表余额是否相符，核

对与委估明细表是否相符。根据评估要求对原材料实物进行抽查盘点，制作存货盘点表，根据盘点数与基准日到盘点日账务记载的收发数倒推出基准日实有数量，原材料核实结果账表单金额相符。

经调查，企业大部分原材料、辅助材料周转较频繁，且保管质量较好，全部为近期购置，对于冷背、残次、毁损变质物品处理较及时。申报评估的原材料、辅助材料全部为近期购置，本次按照账面价值确认。

2. 关于房屋建(构)筑物的评估

根据各类房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋建(构)筑物采用成本法评估。

成本法

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，进而计算建筑物评估净值。

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

成本法计算公式：评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(1) 重置全价的确定

委估企业为混凝土行业一般纳税人简易征收，不可抵扣增值税，故本次评估采用含税价值计算。

房屋建(构)筑物的重置全价一般包括建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建(构)筑物重置全价计算公式如下：

重置全价 = 含税工程造价 + 含税前期及其他费用 + 资金成本

A. 工程造价的确定

评估人员根据建筑物的结构特征、装修标准与建筑物的工程预算、结算文件，对于有工程预算、结算文件的建筑物采用预决算调整法测算工程价格。

根据待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料和建筑物建成后历年来进行的维修决算工程量为基础，结合现场勘察结果，对决算工程量根据实际情况进行调整后，按套用《山东省建筑工程消耗量定额》2016版、《山东省安装工程消耗量定额》2016版、《山东省青岛市建设工程造价信息》（2019年第6月）等。套算青岛地区人、材、机价格计算工程建安造价。

B. 前期及其他费用的确定

工程前期及其他费用有建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费等，计算过程见下表：

工程建设前期及其它费费率表

序号	项目名称	取费基数	含税费率%	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.35%	财政部 财建[2016]504号
2	工程监理费	工程造价	2.90%	发改价格〔2015〕299号
3	环境影响评价费	工程造价	0.41%	发改价格〔2015〕299号
4	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.90%	发改价格〔2015〕299号
5	勘察费设计费	工程造价	3.70%	发改价格〔2015〕299号
6	招投标代理费	工程造价	0.56%	发改价格〔2015〕299号
	小计		9.82%	

C.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=(含税工程建安造价+含税前期及其它费用)×建设工期×贷款利息×50%

(2)综合成新率

对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中：

年限法成新率=(耐用年限-已使用年限) / 耐用年限×100%

现场勘察：将影响构筑物成新率程度的主要因素分为三部分：基础部分、结构部分、维护部分。通过上述建(构)筑物造价中的3类影响因素各占的权重，确定不同结构形式构筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

对于单位价值小，结构相对简单的建(构)筑物，主要采用年限法确定成新率。

(3)评估值计算

评估值=重置全价×综合成新率

3. 关于机器设备的评估

(1) 重置成本法

1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、设备基础费、其他费用和资金成本等部分组成。被评估单位为增值税一般纳税人简易征收，不参与抵扣，因此本次评估设备为含税价值。公式为：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他费用+资金成本

式中：

A.设备购置价：主要设备的价格，通过向设备经销商询价、近期同类设备市场价以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

对价值量较高的设备，其重置全价应包括设备购置费、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用及资金成本；对价值量较低，不需要安装或安装量较小，以及运输费用较低的设备重置全价，由评估人员结合当地具体情况，区别对待，予以估算。如询价中由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不加运输及安装费。

B.运杂费及运杂费率：设备运杂费是指设备的采购、运输（从设备制造厂家运到项目所在地设备仓库）费用，以购置价为基础，根据所处地区不同和设备的具体情况，根据运输距离远近和难易程度，参照国产设备运杂费率表，按不同运杂费率计取。对按照惯例或约定由供货厂(商)送货到家，或方便运输所需费用较少的一般设备，重置时不计运杂费。

C.安装调试费及安装调试费率：依据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》第六篇《设备安装费概算指标》，根据设备大小、安装难易程度，综合确定安装调试费率。对于无固定安装或不需安装，或按照惯例或约定由经销商协助安装的设备，重置时不计安装调试费。

D.基础费：依据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》确定。

E.其他费用：前期及其他必要费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理费、环境评价费、可行性研究费等，是依据国家有关文件规定及所在地建设工程其他费用标准，结合所属项目建设的投资规模确定进行计算。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

前期及其它费用表

序号	项目名称	取费基数	含税费率%	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.35%	财政部 财建[2016]504号
2	工程监理费	工程造价	2.90%	发改价格〔2015〕299号
3	环境评价费	工程造价	0.41%	发改价格〔2015〕299号
4	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.90%	发改价格〔2015〕299号
5	勘察费设计费	工程造价	3.70%	发改价格〔2015〕299号
6	招投标代理费	工程造价	0.56%	发改价格〔2015〕299号
	小计		9.82%	

F.资金成本：资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、设备基础费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入

计取。被评估单位的合理建设工期为 1 年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+含税前期及其他费用)×合理工期×贷款利率×1/2

评估基准日 2019 年 6 月 30 日执行的银行贷款利率为 2015 年 10 月 24 日由中国人民银行发布的贷款利率，见下表

项目	年利率 (%)
一、短期贷款	
一年以内 (含一年)	4.35
二、中长期贷款	
一至五年 (含五年)	4.75
五年以上	4.90

价值量较小的电子设备，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。

车辆重置全价的确定考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+13%)]×10%+牌照等费用

(2) 实体性综合成新率的评定

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率=（经济寿命年限—已使用年限）/经济寿命年限×100%

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。

对于微机、仪器仪表等小型设备直接以年限成新确认为综合成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

4.关于在建工程的评估

山东中建西部建设有限公司纳入评估范围在建工程为胶州厂技改项目，账面价值 1,000,000.00 元。截止评估基准日，该项目于 2019 年 3 月开工，预计于 2020 年 3 月完工，项目付款比例 85%，形象进度 85%。该工程至评估基准日施工时间

较短，工程进度正常，付款金额无不合理费用，故本次在建工程按照账面价值确定。

5.无形资产-其他无形资产的评估

(1) 外购软件的评估

对评估范围内的无形资产，我们根据山东中建西部建设有限公司提供的相关资料，经过逐项核实，在账表一致的基础上，采取适用的评估方法，确定其在评估基准日的公允价值。

无形资产核算的是 ERP 系统软件、天建工控系统、土建计量平台软件。评估人员在核实相关合同和协议的基础上对入账价值进行核对，并对摊销金额进行计算。评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了购置合同、付款凭证等资料，没有发现权属纠纷现象。在此基础上按照以下方法进行评估：

对于企业外购通用软件，本次评估时通过市场询价方式取得同种软件市场售价，采用市场法进行评估。

(2) 专利技术的评估

1) 评估方法概述

对评估范围内的无形资产-专利，专利技术采用三种方法：收益法、市场法和成本法。依据现有收集的资料分析，目前国内尚无类似资产充分交易的案例，因而不宜采用市场法评估；又由于该部分资产形成的直接成本往往与其价值没有直接的对应关系，即投入产出的弱对应性，因此成本法亦不宜采用；本次估价采用收益法，具体方法为销售收入分成法，首先预测企业未来的销售收入，再乘以一定的分成率，最后以恰当的折现率对它进行折现。

2) 专利技术具体评估方法

$$P = \sum_{i=1}^n [S_i \times D \times (1+r)^{-i}]$$

其中：

P ——评估基准日的无形资产价值

S_i ——该项无形资产未来第 i 年预期销售收入

D ——该项无形资产分成率

R ——折现率，由股权资本成本确定

l ——收益计算年

n ——收益期

①分成率的确定

无形资产分成率是指无形资产本身对未来收益的贡献大小。评估人员通过对委估无形资产的考察和了解，特别考虑了委估无形资产的先进水平、成熟程度、实施条件、保护力度、行业地位、获利能力、占技术的比重等因素，同时参考联合国贸易和发展组织所作的对大多数国家知识产权分成率统计数据，及国内关于技术贡献率的研究成果。

②收益期

截止评估基准日，专利权应用于各类产品，收益期根据其法定保护年限和经济寿命期孰短的原则确定。

③折现率 i

有关折现率的选取，我们选取税前折现率，税前折现率通过税后折现率换算。
税后折现率=无风险利率+行业平均风险报酬率+无形资产特有风险报酬率。

8. 递延所得税资产

对递延所得税资产，评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，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和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面价值确定评估值。

9.关于负债的评估

纳入本次评估范围的为企业应负担的各项负债。负债类型为流动负债，主要包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行了核实，以企业实际应承担的负债或经核实的审计后账面值确定评估值。

（三）收益法评估介绍

1. 收益法适用的前提条件

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

2. 收益法评估方法

企业价值评估中的收益法，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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企

业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3. 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，得到整体企业价值，并由整体企业价值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）。

4. 评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

式中： $B = P + \sum C_i + Q$

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

式中：P：评估对象的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

R_i ：预测期内第*i*年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

R_{n+1} ：为未来第*n+1*年及以后永续预期收益

r：折现率

n：收益预测期

（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：

企业自由现金流=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-净营运资金变动

（3）预测期

中建商品混凝土有限公司为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续

经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

(4) 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

$$r = (1-t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中： t ：所得税率

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

Wd：评估对象的债务比率

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

We：评估对象的股权资本比率

r_e ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \epsilon$$

式中： r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ϵ ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

八、 评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行

初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

(1) 指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

(2) 初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

(3) 现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

(1) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；了解评估对象以往的评估及交易情况。

(2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

(4) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6) 其他相关信息资料。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、 评估假设

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.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3.假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

4.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5.评估人员仅基于公开披露的可比交易案例相关信息选择对比维度及指标，并未考虑其他事项对被评估单位价值的影响；

6.假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7.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。

8.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9.特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，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定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法对山东中建西部建设有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2019 年 6 月 30 日的评估结论如下：

山东中建西部建设有限公司资产总计账面值为 50,168.17 万元，负债总计账

面值为 42,746.81 万元,净资产账面值为 7,421.36 万元;资产总计评估值为 50,575.29 万元,评估增值 407.12 万元,增值率 0.81%;负债总计评估值为 42,746.81 万元,评估无增减值;股东全部权益价值为 7,828.48 万元,评估增值 407.12 万元,增值率 5.49%。具体如下:

资产评估结果汇总表

被评估单位: 山东中建西部建设有限公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	47,098.15	47,098.15		
2 非流动资产	3,070.02	3,477.14	407.12	13.26
3 其中: 可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	2,372.68	2,412.16	39.48	1.66
9 在建工程	100.00	100.00		
10 生产性生物资产				
11 油气资产				
12 无形资产	50.50	418.14	367.64	728.00
13 开发支出				
14 商誉				
15 长期待摊费用				
16 递延所得税资产	546.84	546.84		
17 其他非流动资产				
20 资产总计	50,168.17	50,575.29	407.12	0.81
21 流动负债	42,746.81	42,746.81		
22 非流动负债				
23 负债总计	42,746.81	42,746.81		
24 净资产(所有者权益)	7,421.36	7,828.48	407.12	5.49

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结果:

被评估单位在评估基准日 2019 年 6 月 30 日的净资产账面值为 7,421.36 万元,采用收益法评估后的股东全部权益资本价值(净资产价值)为 8,003.00 万元,评估增值 581.64 万元,增值率 7.84%。

(三) 结论确定

从评估结果看,两种方法差异的原因为资产基础法是对企业账面资产和负债的现行公允价值进行评估,是以企业要素资产的再建为出发点,不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。收益法是从各项资产对企业价值贡献的角度评价资产的公开市场价值,即从企业整体资产的预期盈利水平出

发，是对预期能够流入企业的经济利益的量化及现值化，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、企业资质、人力资源等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为最终评估结论。

山东中建西部建设有限公司股东权益价值为 7,421.36 万元，评估值 8,003.00 万元，评估增值 581.64 万元，增值率 7.84%。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

十一、 特别事项说明

（一）勘察情况

山东中建西部建设有限公司实物资产分别存放在各个项目的工程上，评估人员对各个站点资产实施了实物资产抽盘形成盘点表及照片、异地询证函等替代程序。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师对委托人和其他相关当事人提供的资产评估对象法律权属资料进行核查验证，并对核查验证情况予以披露。资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

企业申报无形资产-其他无形资产中已授权专利技术、已受理未授权技术，共计 31 项，专利权人及申请人均为个人，山东中建西部建设有限公司承诺全部专利技术为在职员工申请，其所有权为山东中建西部建设有限公司所有。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日被评估单位无未决诉讼。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估中基准日各项资产及负债账面值已经过北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中证天通（2019）审字第 0502121 号标准无保留意见审计报告。本次评估依据以经审计的财务报表作为资产评估账面价值。

（五）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估

师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（六）其他需要说明的事项

1.本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2.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。

3.本次评估结论没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

4.我们获得了山东中建西部建设有限公司所提供的盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对山东中建西部建设有限公司盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了山东中建西部建设有限公司盈利预测的相关数据。我们对山东中建西部建设有限公司盈利预测的利用，不是对其未来盈利能力的保证。

5.本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

6.本次评估，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 评估报告使用限制说明

本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。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

付出的价格等对资产价格的影响，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。评估机构及其评估专业人员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。

本报告结论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。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

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。

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。

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。

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 6 月 30 日起计算，至 2020 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2019 年 12 月 20 日。

(本页为签字盖章页)

评估机构法定代表人

李晓红

资产评估师

姜 影

资产评估师

刘丽婷

北京中天华资产评估有限责任公司

2019年12月20日

资产评估报告附件目录

- 经济行为文件及批复
- 立信会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计报告；
- 委托人和被评估单位法人营业执照；
- 评估对象涉及的权属证明文件及重要合同；
- 委托人和被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 资产评估机构资格证书；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 资产评估师职业资格证书登记卡；
- 资产评估委托合同
- 资产评估汇总表（或明细表）